COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BEAUME DROBIE

PIÈCE N°8 :

AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE, LES COMMISSIONS DÉPARTEMENTALES ET LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES ASSOCIÉS OU CONSULTÉS, SUR LE PROJET DE PLUI ARRÊTÉ.

plui
PAYS BEAUME DROBIE

PAYS
BEAUME
DROBIE
COMMUNAUTE DE COMMUNES

PIECE N°8 : « AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, LES COMMISSIONS DEPARTEMENTALES ET LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES ASSOCIES OU CONSULTES » : 95 pages
Nous, Françoise BRIAND LE GUILLOU, présidente de ladite commission, avons coté et paraphé les documents de la pièce n°8 du dossier constituant le support de l'enquête, après vérification de l'exactitude de la pagination.

Le 18 septembre 2019

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 complementaire : 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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction départementale
des territoires

Service urbanisme
et territoires

Planification Territoriale

REÇU le
27 AOUT 2019

Privas, le
23 AOUT 2019

Affaire suivie par :
Béatrice Lung
Tél : 04 75 65 50 39
Courriel : beatrice.lung@ardeche.gouv.fr

Le Préfet de l'Ardèche

à

Monsieur le Président de la communauté de
communes du Pays de Beaume-Drobie
Montée de la Castellane BP 30
07260 JOYEUSE

Objet : Arrêt du projet de PLUi - Avis de l'Etat
P. J. : annexe : avis détaillé
annexes A, B, C et D

L'article L.153-16 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de PLU arrêté par le conseil communautaire est soumis pour avis aux personnes publiques associées dont les services de l'Etat.

Je tiens à souligner l'avancée que représente ce projet dans la planification de l'urbanisme. L'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale constitue un progrès indéniable par rapport à la planification communale en vigueur, en rapprochant l'échelle du projet de territoire de celle des bassins de vie, permettant ainsi l'émergence de cohérence et de solidarités territoriales.

Je souligne également la qualité des échanges entre vos services et les services de l'État tout au long de la procédure. Elle permettra, avec la prise en compte des remarques formulées dans le présent avis, d'aboutir à un document intégrant au mieux les enjeux essentiels du territoire.

Dans ce cadre, j'émets un avis favorable sous réserve des observations formulées par mes services et détaillées dans l'annexe jointe. En effet, ce projet, dans ses orientations, respecte globalement les objectifs mentionnés dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Pour autant certains points appellent une attention particulière de votre part, afin :

- d'une part de prendre en compte des points relevant d'obligations réglementaires :
  - diversifier les formes urbaines et densifier les secteurs à enjeu de développement urbain ;
  - réduire la consommation des espaces à enjeu agricole ou écologique et lutter davantage contre l'étalement urbain dans les secteurs « plaine » et « piémont » ;
  - mieux prendre en compte la loi Montagne ;
  - rendre les objectifs de production de logements sociaux compatibles avec le diagnostic du PLH ;
  - renforcer l'encadrement réglementaire de l'équipement commercial des Vernades ;
  - prendre en compte l'aire de grand passage prévue dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
  - préciser et compléter la prise en compte des risques naturels ;

- corriger ou préciser certains points des règlements écrit et graphique ;
- compléter les annexes.

Ces évolutions visent également à assurer la sécurité juridique de votre document.

- d'autre part, de veiller aux autres remarques formulées en annexe, dans le but de faciliter l'application de votre document au travers des différents actes vous incombant.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le conseil communautaire, auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres organismes consultés.

Enfin, indépendamment du présent avis de l'État, émis au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, votre projet est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale en application de l'article L.104-6 de ce même code. Dans l'hypothèse où l'avis de l'Autorité environnementale ne serait pas rendu avant le délai de 3 mois prévu à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, cet avis est réputé sans observation.

Un avis tacite de l'Autorité environnementale n'exonère en aucun cas de prendre en compte les observations émises dans l'avis de l'Etat sur la prise en compte des enjeux environnementaux par le projet de PLU, formulées ci-après.

Pour le préfet,
Le secrétaire général,

Laurent LENOBLE

ANNEXE

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT CONSULTES SUR LE PROJET DE PLUi DU PAYS DE BEAUME-DROBIE

Présentation générale du projet et appréciation concernant la compatibilité du PLU avec les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :

Le territoire de la communauté de communes s'étend depuis le massif du Tanargue jusqu'à la plaine aval du Chassezac de 1500 mètres à 100 mètres d'altitude. Ce territoire est donc fortement contrasté et présente des qualités paysagères et environnementales notables. En 2016, la communauté de communes comptait 8730 habitants. L'axe Rosières, Joyeuse, Lablachère concentre 57 % de la population, les pôles d'équipements et les zones d'activités. Le secteur agricole comptait 264 exploitations en 2010. Elles étaient presque 600 en 1988. La SAU a diminué de 22 % sur cette période. Certaines communes toutefois regagnent de la SAU. La viticulture, présente dans la partie aval du territoire, est soumise à la pression foncière du développement urbain. L'économie touristique est concentrée sur Rosières et Joyeuse qui rassemblent 82 % des emplacements en campings. Le reste du territoire accueille de petites structures touristiques et de nombreuses résidences secondaires (38 % du parc de logements).

Avec un taux de croissance démographique de 1,3 % entre 2009 et 2014, le territoire a gagné 523 habitants, soit une centaine par an. Dans ce laps de temps, les résidences principales ont cru de 366 unités soit une moyenne de 73 par an. Le nombre des résidences secondaires est relativement stable tandis que les logements vacants, qui représentent 6 % du parc de logements, progressent de 116 unités soit une vingtaine par an sur cette période.

Le PLH arrivera à son terme en décembre 2020. Il a fixé un objectif de production sur 6 ans, de 360 logements, répartis sur le territoire de la façon suivante : 14 % sur le secteur « montagne », 20 % sur le secteur « piémont » et 66 % sur le secteur « plaine ». Il prévoit la résorption de 46 logements vacants aidés et la production de 102 logements neufs aidés.

L'analyse de l'occupation du sol montre des densités contrastées entre les centres villageois historiques et les quartiers d'habitat récent qui sont quasi exclusivement en logement individuel. Entre 2002 et 2011, l'espace urbanisé résidentiel a progressé de 12 %, gagnant 101 ha pour 677 nouveaux logements soit une densité moyenne de 6,7 logements/ha. L'urbanisation s'est faite essentiellement au détriment des cultures et vignes.

En prenant en compte les analyses du SCoT de l'Ardèche Méridionale, en cours d'élaboration, et les contraintes du Plan de Gestion de la Ressource en Eau, le PADD a retenu une croissance démographique annuelle de 0,73 %/an pour atteindre 9800 habitants en 2032, correspondant à un gain d'environ 1000 habitants sur 12 ans. Le nombre de logements neufs à construire a été fixé à 60 logements par an, soit 720 logements sur 12 ans, selon la clé de répartition du PLH entre les trois secteurs « plaine », « piémont » et « montagne ». La diversification des formes d'habitat et la densification sont recherchées. Le PADD fixe un objectif de densité dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de 15 logements/ha en secteurs « montagne » et « piémont ». En secteur « plaine », cet objectif est de 18 à 20 logements/ha dans les secteurs résiduels des espaces résidentiels faisant l'objet d'OAP dites de « densité », et de 25 logements/ha dans les

secteurs d'OAP sectorielles correspondant aux projets de développement et d'aménagement. Le PLUi programme la production de 40 logements locatifs sociaux répartie dans le secteur « plaine » et la résorption de 15 % des logements vacants.

Le « coeur de territoire », comprenant les communes de Rosières, Joyeuse et Lablachère, se voit conforté par de nouveaux équipements, en particulier le nouveau collège à Joyeuse et une salle polyvalente à Lablachère, et l'aménagement de voies douces reliant les zones d'équipement précitées, l'espace de loisir de Joyeuse et le centre commercial de Rosières. Quelques extensions de zones d'activités existantes sont prévues : les zones artisanales du Barrot à l'entrée de Rosières et de Serre du Varlet à Lablachère, la zone commerciale des Vernades à Rosières. Ce projet de « coeur de territoire » intègre également des projets de restructuration urbaine au centre de Joyeuse.

L'évaluation environnementale a conduit à intégrer au règlement du PLUi des prescriptions relatives aux éléments du paysage, aux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et zones humides à protéger. La démarche itérative mise en place a également abouti à adapter ou à renoncer à certains périmètres de zones constructibles afin de préserver la biodiversité.

Le PLUi s'est également attaché à préserver les terres agricoles en privilégiant le remplissage des enveloppes bâties. 64 % des logements pouvant être produits sont dans les enveloppes déjà bâties. La zone agricole intègre les châtaigneraies qui sont le support d'une activité importante pour le territoire.

La traduction réglementaire du PLUi montre que seront mobilisés 75,7 ha de foncier disponible pour la production d'un potentiel de 936 logements. La densité moyenne s'établit à 12,4 logements/ha et 17,5 dans les secteurs soumis à OAP (34,5 % des logements). La collectivité a jugé nécessaire d'introduire une marge en considérant que 80 % du potentiel foncier serait effectivement urbanisé au terme des 12 ans du PLUi, justifiant une offre foncière supplémentaire, qualifiée « d' optimisation », conduisant à prévoir un potentiel de 904 logements pour atteindre l'objectif des 723 logements inscrits au PADD.

La capacité du PLUi excède donc l'objectif du PADD de 213 logements et d'une trentaine par rapport au critère de rétention que s'est fixée la communauté de communes. L'excédent, qui concerne pour l'essentiel la « plaine », provient des caractéristiques de l'habitat dispersé de ce secteur et de lotissements autorisés sur la base du PLU actuel, et en cours d'aménagement sur la commune de Joyeuse, totalisant 92 lots.

Le projet présente une certaine homogénéité des densités moyennes de l'habitat des secteurs soumis à OAP, respectivement 17, 16 et 17,8 logements/ha en « montagne », « piémont » et « plaine » alors que la pression foncière se porte essentiellement sur la « plaine » avec des enjeux de préservation des terres viticoles qui justifieraient une plus forte densité.

Au foncier mobilisé pour l'habitat, s'ajoutent 25,3 ha de disponibilités foncières pour les équipements collectifs, l'extension des zones d'activités et la création ou l'extension mesurée de quelques structures d'accueil touristique. Les disponibilités foncières du PLUi s'élèvent donc à un total de 101 ha.

Le PLUi rend constructible 18,7 ha actuellement classés en zone non constructible dans les documents d'urbanisme en vigueur et il déclasse des zones constructibles de ces documents, pour 235,5 ha. Le bilan net s'élève donc à 217 ha rendus aux zones naturelle ou agricole.

A/ Observations dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du document

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

D'une manière générale, les secteurs soumis à OAP des secteurs « montagne » et « piémont » présentent des densités satisfaisantes, la moyenne, bien que recouvrant certaines disparités, dépassant les objectifs du PADD. Dans le secteur « plaine », les OAP dite de « densité » qui imposent un seuil minimum de logements sans schéma d'aménagement, sont globalement très peu denses, entre 12 et 15 logements/ha, alors que certains secteurs bien situés pourraient faire l'objet d'une OAP sectorielle répondant aux projets des territoires, pour mieux valoriser le foncier et proposer une diversification des formes de l'habitat.

Les OAP sectorielles doivent s'attacher à proposer une réelle alternative à la maison individuelle. Trop d'OAP proposent de « l'habitat individuel ou individuel groupé », laissant toute latitude à l'opérateur de ne faire que du logement individuel, alors qu'il serait nécessaire d'imposer une part minimum de logements groupés ou de logements intermédiaires (sur deux niveaux) ou de petits collectifs. Il importe que le PLUi permette la mise en oeuvre d'une diversité des formes urbaines.

Les OAP sectorielles du secteur « plaine » répondent, pour certaines d'entre elles, aux objectifs de densité de 25 logements/ha : opérations de coeur de bourg à Joyeuse, de Maisonneuve à Chandolas, renforcement du tissu urbain à Rosières et au village de Chandolas. En revanche, deux opérations importantes pour le développement communal, que sont l'opération 1AU de Champegua à Vernon et celle du Castelet à Lablachère présentent des densités faibles autour de 15 logements/ha, de sorte que l'objectif global n'est pas atteint pour le secteur « plaine ».

Compte tenu de ces remarques, il convient, dans le secteur « plaine » :

- de préciser, dans les OAP sectorielles, les typologies attendues en prévoyant une part minimum de logements intermédiaires ou petits collectifs, en particulier dans les opérations à densifier, à Lablachère et Vernon ;

- de prévoir des OAP sectorielles dans les secteurs à enjeu urbain :
  - quartier Le Plot à l'entrée du bourg de Lablachère, à côté des écoles et de la maison de l'enfance : l'OAP devrait inclure les deux parcelles n°1996 et 2656, formant une emprise totale de 3700 m² et elle devrait prévoir des logements collectifs et intermédiaires ;
  - quartier Plan Bernard à Joyeuse, à côté du futur collège : le secteur d'OAP de 4520 m² (parcelles 70, 73 et 74) devrait prévoir un projet plus dense, en habitat intermédiaire ou petits collectifs ;

  - quartier Plan Bernard, le secteur d'OAP au sud du secteur précédent, parcelles 97 et 98, serait à mieux valoriser, avec les mêmes typologies que l'opération précédente, sauf impossibilité liée à la topographie ou aux accès. Dans ce dernier cas, il serait préférable de conserver les boisements en espace vert, que la collectivité pourrait acquérir au bénéfice des habitants du quartier et des usagers du collège ;

- de prévoir des OAP de densité sur les tènements libres de plus de 2000 m² :
  - quartier Plan Bernard, à l'entrée du futur collège, les parcelles 60, 61, 704 et partie nord de la 705, d'une emprise d'environ 2300 m², devraient faire l'objet d'une opération de plusieurs logements ;
  - centre-bourg de Rosières, quartier Genette, derrière l'école, la partie sud de la parcelle 356 sur une emprise de 3700 m² environ, classée UA, devrait faire l'objet d'une opération de densification ;
  - Rosières, quartier Verdeyre, la parcelle 840 de 2300 m² devrait faire l'objet d'une opération de plusieurs logements ;

- d'optimiser le foncier des secteurs à densifier avec un minimum de 18 logements/ha. Si la densification de certains secteurs situés en limite de l'enveloppe bâtie s'avère inappropriée, le déclassement en zone naturelle ou agricole doit être envisagé (cf. ci-après).

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

Malgré l'exercice de resserrement des enveloppes urbaines qui a été opéré, le secteur « plaine », où la pression foncière est la plus élevée, présente certains secteurs inclus dans la zone constructible dont le potentiel foncier est peu optimisé. Dans ce cas, la constructibilité s'apparente moins à une réelle densification qu'à une extension urbaine ayant un impact sur les espaces agricoles, naturels ou paysagers, fragilisant les perméabilités écologiques du fait de ruptures de continuités naturelles ou agricoles, ou bien portant atteinte à des paysages en terrasses.

Le secteur « piémont » présente un bilan inégal au regard de la gestion économe de l'espace, certains territoires présentant des projets resserrés autour des hameaux existants pour les conforter tandis que d'autres proposent des extensions linéaires qui entament l'espace agricole sans qu'une limite physique ou des constructions existantes ne puissent venir les borner.

En application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme qui dispose que la collectivité publique, en matière d'urbanisme, vise à atteindre « *une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels* », je vous invite à reconsidérer le classement constructible des secteurs les plus préjudiciables. Une liste de secteurs identifiés est présentée dans la partie Recommandations de cet avis et en **annexe A**.

Mieux prendre en compte la loi Montagne

Le secteur « montagne » conforte des hameaux et groupes d'habitations existants en comblant les tènements libres des enveloppes urbaines ou en prolongeant le tissu urbain pré-existant. Trois quartiers nouveaux ont fait l'objet d'une étude en dérogation de la loi Montagne en application de l'article L122-5 du code de l'urbanisme. Ces projets ont reçu l'avis favorable de la CDNPS, à Valgorge et à Saint André Lachamp, et en secteur « piémont », à Planzolles. Il subsiste, sur le secteur « montagne », quelques zones constructibles qui ne sont pas compatibles avec le principe de continuité avec les groupes de constructions existants, énoncé par l'article précité, soit que la zone constructible n'est pas rattachée à un groupe de constructions identifiable, soit qu'une rupture physique ne permet pas de rattacher l'extension urbaine à la zone bâtie. N'ayant pas fait l'objet d'une étude de discontinuité présentée à l'avis de la CDNPS, ces secteurs sont à déclasser de la zone constructible. Ils sont représentés dans l'**annexe B** jointe à la présente. Sont concernés :

- Sablières la Gardette, 4200 m² ;
- Sablières La Croix des Bancs, 1400 m² ;
- Sablières Escouder sud, 1200 m² ;
- Saint Mélany, Le Travers, 1400 m²

Concernant les zones d'hébergement touristique, une zone AUT est créée à Laboule, lieu-dit Gourgounel pour l'implantation de 4 HLL. La surface de plancher créée étant inférieure à 500m², le projet n'entre pas dans la catégorie des Unités Touristiques Nouvelles. C'est le droit commun de la loi Montagne qui s'applique : les constructions doivent être en continuité des groupes de constructions existantes. Les implantations prévues sont en discontinuité sans que le projet n'ait fait l'objet d'une étude de dérogation au principe de continuité, présentée à la CDNPS. Ce projet ne peut donc être retenu au PLUi à ce stade de la procédure.

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

Le PLH a fixé pour objectif sur la période 2014/2020 la production de 102 logements sociaux en logements neufs (PLAI, PLUS et accession sociale) et 46 logements sociaux en réhabilitation, représentant 38 % de la production totale. A notre connaissance, 50 logements sociaux ont été agréés, à mettre au bénéfice du bilan du PLH.

Le diagnostic du PLH relevait le déficit de logements aidés sur le territoire : 134 logements HLM, 110 logements conventionnés communaux et environ 130 logements privés conventionnés, représentant un taux de 5 % du parc de logements, 9 % des résidences principales, en 2014. Or, 88 % des locataires dans le parc privé ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS. L'étude ADIL réalisée en avril 2019 concernant l'évaluation des besoins en logements sociaux sur le territoire de la communauté de communes, confirme la tension sur la demande en logements sociaux (5,6 demandes pour une attribution, une durée moyenne d'occupation de 8 ans dans les logements HLM), et les besoins insatisfaits en logements très sociaux (seulement 10 % de l'offre HLM est accessible aux ménages les plus modestes).

Dans ce contexte, il est nécessaire de maintenir des objectifs volontaristes de production de logements aidés. La reconduction des objectifs du PLH sur les 12 ans du PLUi nécessiterait de programmer environ 200 logements aidés sur les 723 logements neufs prévus au PLUi (28%) auxquels devraient s'ajouter des logements aidés en réhabilitation. Le PADD prévoit 40

logements locatifs sociaux dans le secteur « plaine », 24 logements à Joyeuse, 12 à Lablachère et 4 à Chandolas. Ce niveau de production fait progresser le parc aidé à un rythme inférieur à la progression du parc des résidences principales prévue par le PLUi, ce qui accentue à terme, le déficit de logements sociaux sur le territoire. Il est indispensable que le PLUi prévoit un nombre supérieur de programmes en logements aidés afin, non seulement de maintenir leur part relative dans le parc de résidences principales mais de procéder à un ré-équilibrage comme le prévoyait le PLH.

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

- **Contenir l'extension de la zone d'activité économique des Vernades et préciser l'OAP**

Les éléments de diagnostic du projet de SCoT d'Ardèche Méridionale expriment un potentiel de développement commercial des grandes et moyennes surfaces à horizon 2027, en lien avec les perspectives démographiques, de l'ordre de 7500 à 9500 m² de surfaces commerciales, soit un besoin foncier de l'ordre de 2 à 3 ha pour tout le sud Ardèche.

L'évolution de l'armature commerciale doit intégrer l'impératif de renforcement du bassin albenassien et de sa polarité. C'est donc sur ce secteur que le foncier commercial devra se développer en priorité, sans exclure des projets de taille adaptée à une vocation complémentaire. Il est donc nécessaire de rechercher un équilibre qui passe par un encadrement des extensions commerciales, en particulier sur les grandes et moyennes surfaces,

L'extension Nord de la zone des Vernades, se situe sur un secteur à dominante agricole et s'implante dans un ensemble paysager emblématique du relief des Gras, dont la valeur paysagère en entrée de ville de Rosières doit être préservée. Le projet se positionne sur un plan topographique surélevé par rapport à celui de la zone existante, ce qui accentuerait fortement son impact sur le grand paysage. Le bâtiment existant à l'Ouest de la butte, compte tenu de son échelle, constitue une ligne significative dans ce paysage, qui doit marquer la limite de l'extension de la zone d'activité.

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.

L'OAP devra inclure des dispositions par rapport aux aires de stationnements et aux aires de stockage afin d'en minimiser les impacts visuels. Elle devrait proposer des lignes directrices de telle sorte que les futures constructions s'insèrent dans le grand paysage en préservant la ligne des Gras et la perception du mamelon qui constitue une accroche dans le paysage.

- **OAP thématique « Equipement commercial et artisanal »**

Afin de préserver les commerces des centres-bourg de Joyeuse et Rosières, une OAP thématique oriente l'implantation des commerces par rapport à des surfaces maximales de vente et à des fréquences d'achat. Cette caractérisation, qui ressort des travaux en cours sur le Document d'Aménagement Commercial du SCoT de l'Ardèche Méridionale, renvoie à une nomenclature des différents types de commerces qui est présentée dans le rapport de présentation. L'OAP devra, soit intégrer cette nomenclature, soit faire un renvoi au tableau de la page 293 du rapport de présentation.

Le paragraphe « Articulation entre le PLUi et le SCoT de l'Ardèche Méridionale » est à faire figurer dans le rapport de présentation et non dans les OAP, s'agissant d'explications sur la démarche d'élaboration de cette OAP thématique.

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.

Préciser et compléter la prise en compte des risques naturels

- **Risque inondation**

Les communes de Rosières, Ribes et Vernon sont couvertes par des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) approuvés par arrêté préfectoral en date du 01 août 2005, la commune de Joyeuse est couverte par un PPRi approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 mai 2006 et la commune de Chandolas est couverte par un PPRi approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 février 2008.

Une étude a ensuite été menée afin d'actualiser la connaissance du risque inondation du bassin versant de l'Ardèche et de ses principaux affluents. Les résultats ont été portés à la connaissance de MM. les maires des communes précitées par courriers de M. le Préfet de l'Ardèche en date du 12 septembre 2014.

- **Règlement :**

Aux termes des articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme, *dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites,* ou *justifient que soient soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.*

- **Documents graphiques**

Le règlement graphique du document arrêté fait apparaître une trame représentant la dernière connaissance du risque disponible, or son report présente deux erreurs qu'il convient de corriger sur la commune de Rosières (Les représentations graphiques sont exposées dans l'**annexe C** ci-jointe) :

- 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.

- **Règlement écrit :**

Le paragraphe **2.4 des dispositions générales** traitant du risque d'inondation indique que pour tous les projets concernés par la trame représentant le risque d'inondation, les dispositions réglementaires du PPRi opposable s'appliquent.
Or, sur le règlement graphique est représentée la dernière connaissance du risque d'inondation, dont l'emprise ne coïncide pas avec l'emprise du PPRI opposable.

Il convient donc de corriger cet article afin 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. Le règlement du PLUi tel qu'il est rédigé est inadapté car certains sont implantés en zone inondable.

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 ») qui ont été présentées par M. le Préfet de l'Ardèche le 19 octobre 2015 et portées à la connaissance de MM. les maires le 29 décembre 2015 (**jointes en annexe** C du présent avis, ainsi que sa transcription à l'article R4 des règles applicables dans les zones fortement exposées).

- **Risque feu de forêt**

La fiche « Prise en compte du risque incendie de forêt dans les documents d'urbanisme », qui a été jointe au porter à connaissance de l'État transmis le 3 août 2016, expose la doctrine, dans le département de l'Ardèche, en matière de prévention de ce risque par une meilleure maîtrise de la constructibilité dans les zones situées aux interfaces avec les espaces boisés. Cette fiche

prévoit notamment l'aménagement d'une zone tampon de sécurité entre une zone de développement urbain et la forêt, ayant pour objectif de réduire le risque et la puissance d'un incendie.

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.

Une vérification similaire devra porter sur la zone AU de Toutes Aoures de Saint André Lachamp.

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.

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.

- **Zone UEa** :

Il s'agit d'une zone grevée de la servitude d'urbanisme prévue à l'article L151-41 5° qui dispose que le règlement peut instituer *dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.*

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. L'article R151-32 précise en outre que *dans les zones U et AU, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs délimités en application du 5° de l'article* L. 151-41 *en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.*

Compte tenu du dimensionnement de la zone (2,6 ha) rendant vraisemblable une urbanisation par phases et la réalisation d'équipements internes, 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 » qui correspondrait plutôt à l'application d'une variante des règles applicables à la zone concernée et non à l'institution d'une servitude d'urbanisme.

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

- **Zones A et N** :

Sont autorisées les salles d'art et de spectacle avec la condition suivante : *Seules les constructions et installations destinées aux activités créatives, artistiques, de spectacle ainsi que les activités culturelles d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve de ne pas être 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.* 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.

Les ouvrages du réseau public de transport de l'électricité, présents sur les zones naturelles et agricoles, ne sont pas concernés par les hauteurs prévues par leur règlement. C'est la raison pour laquelle RTE demande que soit précisé :

> **- 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* ».

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 (cf. pages 55 et 57 du rapport d'Eco-Stratégie).

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. (cf. page 56 du rapport d'Eco-Stratégie).

- **Zone 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.

- **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.

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** :

Seules les servitudes annexées au PLU peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, en application des articles L152-7 et L153-60 du code de l'urbanisme. Les annexes du PLUi doivent donc, 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.

En application de l'article précité, devront figurer dans les annexes :

- une représentation graphique à une échelle adaptée, à la parcelle, des périmètres de protection des monuments historiques ;
- les sites patrimoniaux remarquables ;
- les arrêtés de DUP des captages d'eau potable ;
- les 5 PPRi opposables qui, aux termes de l'article L562-4 du code de l'environnement, valent servitude d'utilité publique.

- **Autres annexes**

En application de l'article R151-53, doivent figurer dans les annexes du PLUi, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement 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.

B/ Observations formulées à titre de recommandations

Réduire la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain dans les secteurs « plaine » et « piémont »

Les secteurs cités ci-dessous ont été soumis à l'avis de la CDPENAF. L'**annexe A** ci-jointe, présente précisément ces secteurs dont le déclassement de la zone constructible est proposé :

- Chandolas, ouest du village, zone UB, secteur d'OAP de 3800 m² ;
- Chandolas, nord du village, zone UB, secteur d'OAP de 3600 m² ;
- Chandolas, nord du village, zone UB de 1450 m² ;
- Joyeuse, quartier Pont d'Auzon, zone UB avec un secteur d'OAP de 3370 m² et surfaces attenantes formant un ensemble de 6400 m²;
- Joyeuse, quartier Freyssenet, zone UB, avec un secteur d'OAP de 2950 m², formant un ensemble de 1,6 ha ;
- Joyeuse, quartier Les Planas, zone UB, avec un secteur d'OAP de 3050 m² dans un ensemble de 1,1 ha ;
- Lablachère, quartier Champ de Bayle, toute la zone UB de 8600 m² ;
  Lablachère, quartier de Bassaul nord, zone UB de 1450 m² ;
- Lablachère, quartier de Bassaul, zone UB avec un secteur d'OAP de 5700 m² et surfaces attenantes formant un ensemble de 2,9 ha ;
- Lablachère, quartier Bériasson, zone UB de 3800 m² ;
- Lablachère, quartier d'Auzon et Pagès, zone UB, secteurs d'OAP de respectivement 5950 m² et 3450 m² et terrains de jonction des deux emprises soit 1,1 ha ;
- Lablachère, quartier Mézard, zone UB avec deux secteurs d'OAP de respectivement 2700 m² et 2810 m² formant un ensemble de 1 ha ;
- Lablachère, quartiers Rabières et Serre de Gache, zones UB formant un ensemble de 1,3 ha ;
- Lablachère, quartier Granval, zone UB avec OAP de 2450 m² et terrains attenants formant ensemble 1,4 ha ;
- Lablachère, quartier Rieublanquet, zone UB en extension de 2800 m² ;
- Rosières, quartier Les Vignes, zone UB, secteur d'OAP de 4900 m² et parcelle attenante soit 8200 m² ;
- Rosières, quartier Bruguet, zone UB de 8800 m² ;
- Rosières, quartier Fayet nord, zone UB de 5400 m² ;
- Rosières, quartier Fayet, zone UB de 1,14 ha ;
- Vernon, quartier de Champegua, zone 2AU de 7000 m².
- Payzac, quartier la Blache, extension de la zone UBp de 1910 m²;
- Ribes, quartier Le Plot, extension de la zone UBp de 1800 m². Seule la parcelle n°1011 peut être conservée dans la zone constructible ;
- Saint Genest de Beauzon, quartier La Lauzière, extension de la zone UBp de 2220 m² ;
- Saint Genest de Beauzon, quartier La Ribeyre, extension de la zone UB de 2300 m² et zone AU de 2700 m².

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 : au-delà de 3 logements, il faudra vérifier les capacités de la ressource en eau et le rendement du réseau qui est actuellement très bon mais ne laisse pas de marge possible en volumes) ou un réseau nécessitant la mise en oeuvre 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 : +175 logements. Le projet de forage profond du Bieuzet est en attente (forage réalisé mais pompages d'essai à l'étiage non effectués actuellement). Il ne donne pas à ce stade les débits d'exploitation escomptés et la commune dépend en partie de la fourniture d'eau par le SISPEC (syndicat des Vans) pour 400 m3/j. La ressource en eau avec l'achat d'eau au SISPEC sera suffisante pour couvrir les besoins en eau de 175 logements supplémentaires avec le maintien d'un bon rendement de réseau. Lablachère n'est cependant actuellement pas sécurisée en ressource en eau pour la totalité de la commune (haut service).

- Rosières : + 98 logements. La ressource en eau assurée par le SEBA PDV/Gerbial est suffisante mais le SEBA n'est pas en mesure de certifier que le réseau (antenne ossature) a les capacités suffisantes pour couvrir la demande en eau future. Le SEBA doit avancer sur l'étude hydraulique de son réseau.

Est joint, en **annexe D**, le tableau récapitulatif de l'analyse AEP/urbanisation future par commune de mars 2019 motivée par les données dont dispose la DDT avec les précisions fournies par les collectivités.

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 écrit

- **Zones 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.

- **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.

- **Zones 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.

- **Articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions**

Une palette de couleurs est prévue pour les façades des constructions situées dans les zones Ua, UB, UBp, A et N. Cette palette devrait s'appliquer également aux zones UE et UT et sans doute, avec une gamme plus restreinte, à la zone Ui.

Cette palette répartit les possibilités de teintes selon trois secteurs géographiques. La carte associée permet difficilement de situer la limite entre les trois secteurs. 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.

- **Energies renouvelables :**

Les zones UE, UI et AUi 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.

Eléments protégés du patrimoine, du paysage et de la biodiversité

Le règlement identifie des éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Toute modification apportée à ces éléments requière une déclaration préalable comme le rappelle le règlement écrit. Afin de pouvoir instruire les éventuelles demandes de pétitionnaires sur la base d'éléments objectifs, ou pouvoir effectuer des contrôles, 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. La liste complète des éléments protégés avec leur numéro est à faire figurer dans le rapport de présentation.

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

Les bâtiments pouvant donner lieu à changements de destination en zone A ou N doivent être identifiés sur le règlement graphique, à l'échelle du bâtiment. 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. Un répertoire de photographies peut être également utile. Le rapport de présentation serait à compléter à cet égard.

OAP

- **Secteurs d'architecture traditionnelle :**

Un certain nombre d'opérations de logements est prévu en vue de conforter des hameaux traditionnels. Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Le règlement du PLUi a prévu à cet effet la zone UBp qui encadre la volumétrie des constructions par rapport aux bâtiments avoisinants et l'aspect des façades en reprenant certaines règles de la zone UA. 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.

Forme et contenu des documents

- **Règlement graphique**

La nature de la trame des réservoirs locaux de biodiversité rend la distinction difficile entre la zone naturelle non tramée et la zone agricole tramée. Il convient, pour y remédier, de foncer les tirets constituant cette trame et de 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 :

Captage Bolze (Beaumont) : « Rapport du 17/09/2014 (procédure de DUP en cours). A modifier : DUP en date du 03.03.2016

Captage Pratlong (Sablières) : « Rapport hydrogéologique du 19/12/2014 (procédure de DUP en cours) ». A modifier : DUP en date du 29/09/2016

Captage Rieu-Grand (Valgorge) : « Rapport de décembre 2014 ». A modifier : DUP en date du 16/11/2016

Captage Beaume Laboule, (Valgorge) : « Rapport du 21/06/2015 (procédure de DUP en cours) ». A modifier : DUP en date du 29/03/2019

Captage Ile de Vernon DUP 20/05/1983 (Joyeuse) : « RH 21/08/2014 révision DUP en cours ». A modifier : DUP en date du 29/03/2019

La carte présentée page 227 est peu lisible et ne fait pas apparaître le nom des captages. Un plus grand format aurait été plus adapté.

- **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 rappeler que les obligations légales de débroussaillement (OLD) constituent un axe prioritaire de la politique nationale de défense des forêts contre l'incendie (DFCI). « Le débroussaillement 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… » article L.134-6 du code forestier.

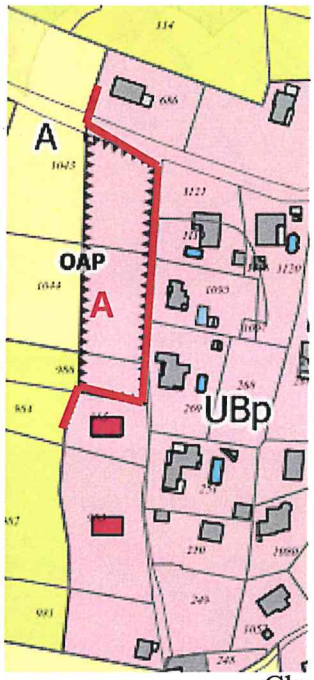
Pour la défense extérieure contre l'incendie, le rapport de présentation pourrait préciser que l'arrêté préfectoral n°07-2017-02-21-002 du 21 février 2017 détermine les besoins en eau nécessaire à la couverture des projets d'urbanisme au travers du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie. A ce titre, l'autorité de police spéciale de DECI se devait de mettre en place le service public de DECI avant le 31 décembre 2017. Les annexes 4.41, 4.42 et 4.43 de ce règlement précisent les distances et débits des hydrants en fonction des ouvrages à défendre.

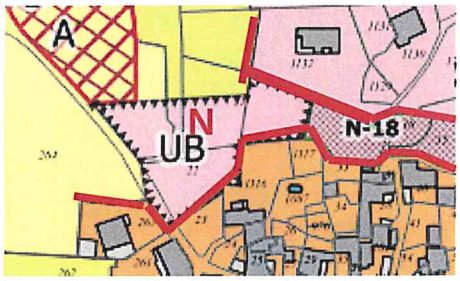
- **Annexes**

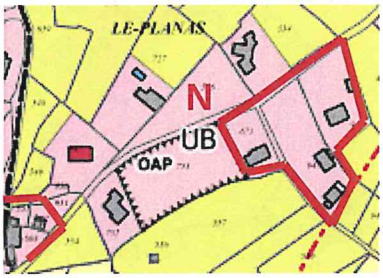
Il est recommandé de produire un plan des servitudes d'utilité publique.

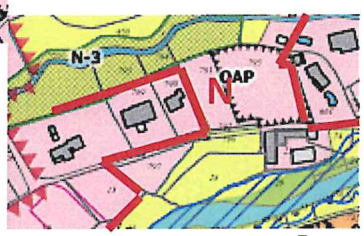
Si la collectivité prescrit le droit de préemption urbain au moment de l'approbation du PLUi, il est conseillé, afin d'éviter la mise à jour ultérieure du document, de prévoir d'insérer dans les annexes du PLUi approuvé, les périmètres où s'applique le droit de préemption urbain, conformément à l'article R151-52 du code de l'urbanisme.

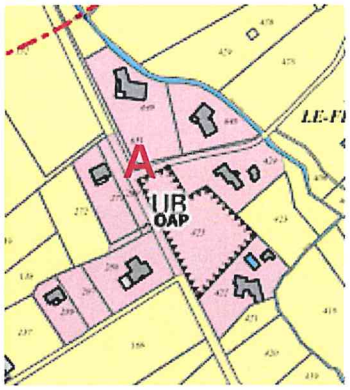
Annexe A relative aux propositions de réduction de la consommation de l'espace





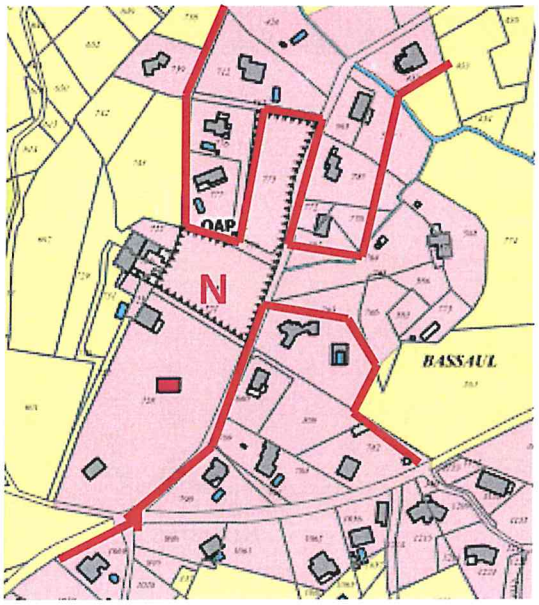


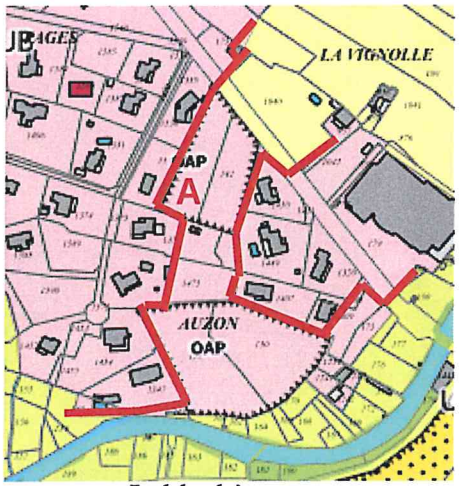


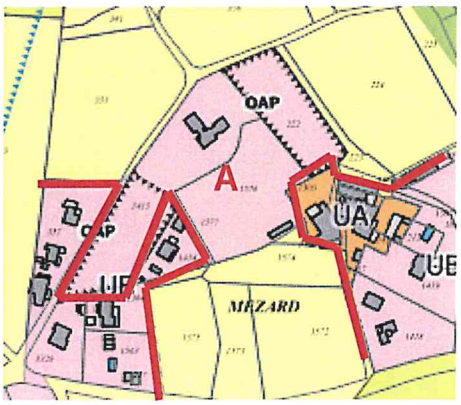


Chandolas

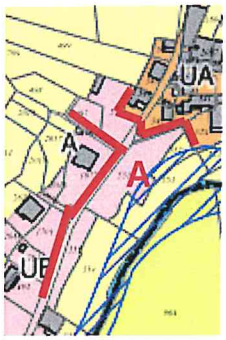
Joyeuse

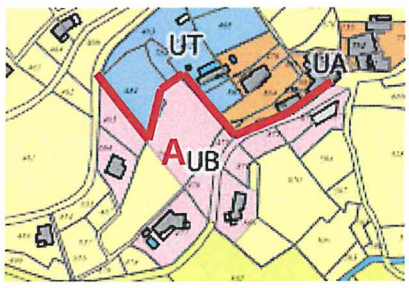


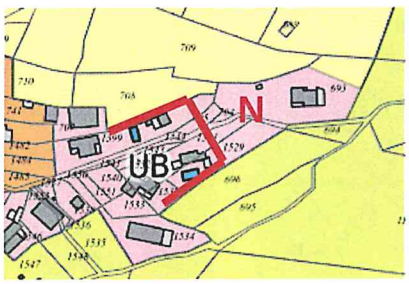




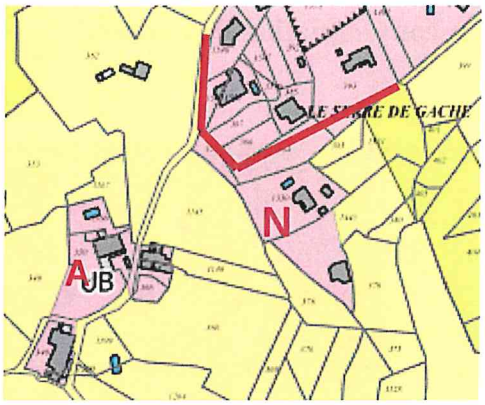
Lablachère

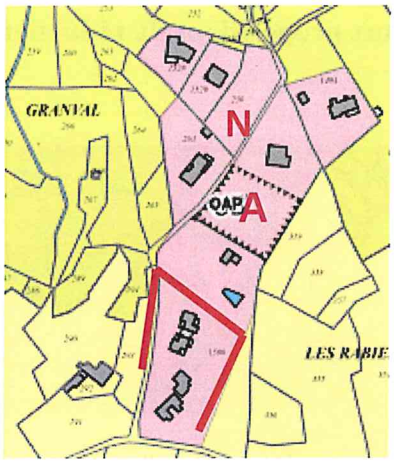




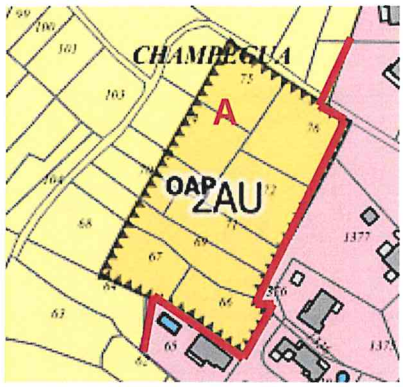


Lablachère

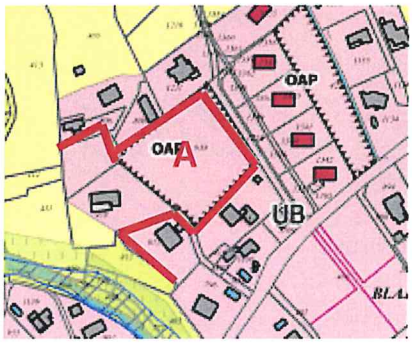


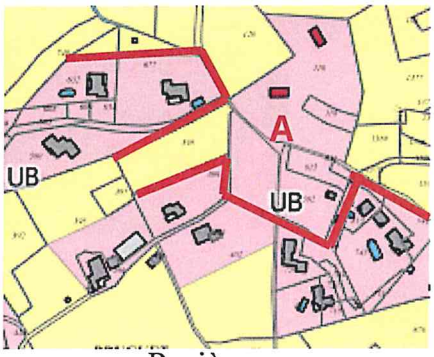


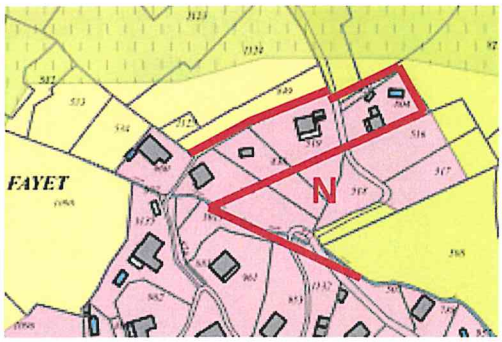
Lablachère



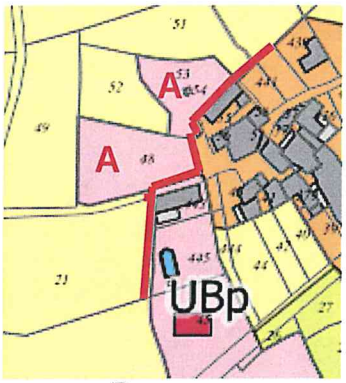
Vernon



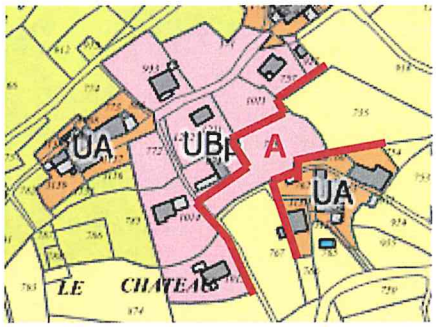




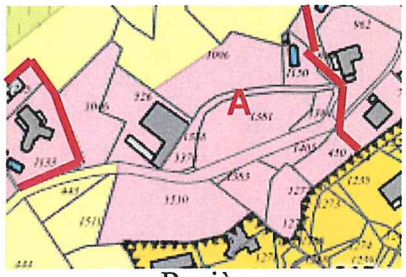
Rosières



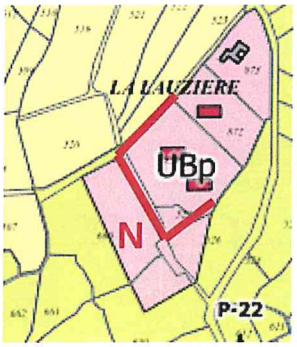
Payzac

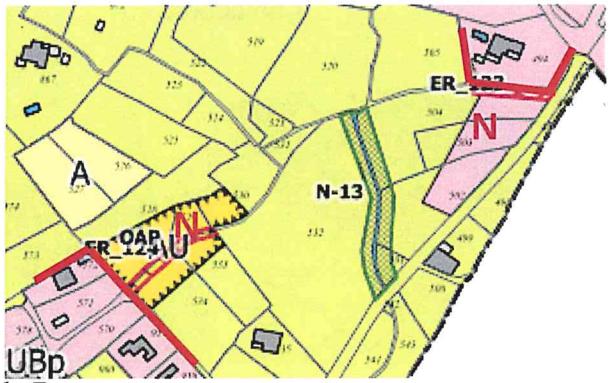


Ribes



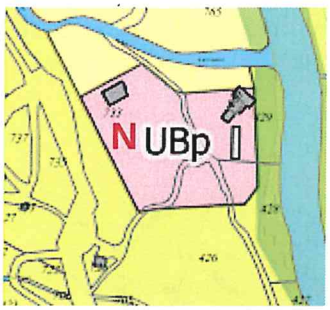
Rosières

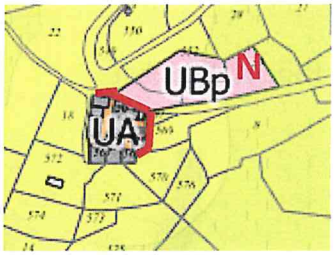


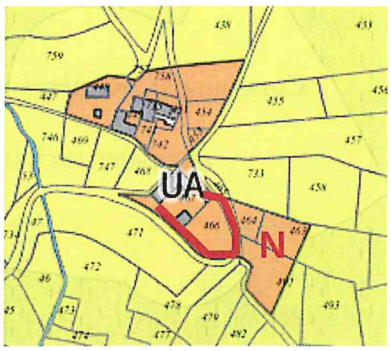


St Genest de Beauzon

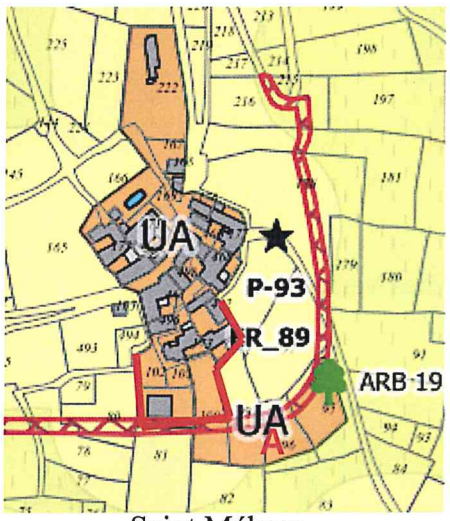
Annexe B relative aux secteurs incompatibles avec la loi Montagne



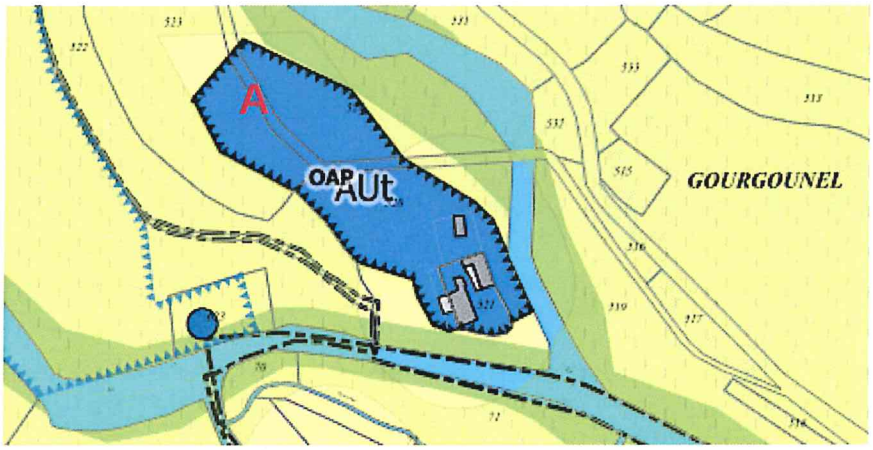




Sablières



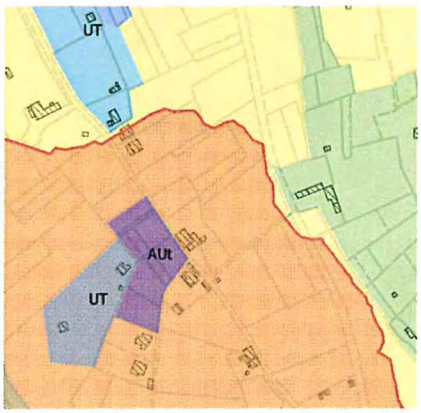
Saint Mélany

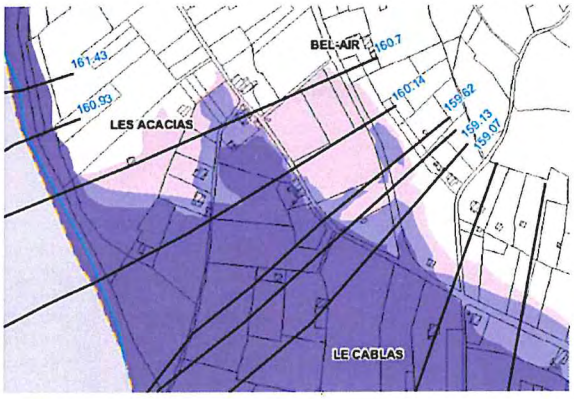


Annexe C relative au risque inondation

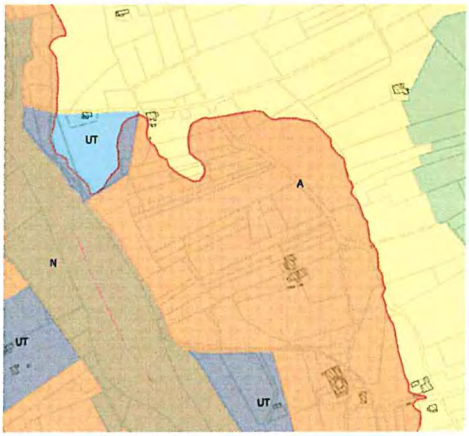
Commune de Rosières :

- au niveau du hameau de Ribeire-Bouchet :





- au niveau du secteur des Vernades :



PLUI BEAUME DROBIE
Projection urbanisme et ressource en eau potable

COMMUNES	bassin versant concerné par le prélèvement	RESSOURCES EN EAU	SECURISATION	Remarques analyse ressource en eau et projection urbanisme	Avis Service environnement
BEAUMONT	Beaume-Drobie	sources	2 sources en secours	Projection : + 21 logements Projet La Roche + 6log déjà en cours. Sur UDI principale enlever les 7 log prévus en ZAU Issac	OK pour 14 log
DOMPNAC	Beaume-Drobie	sources	aucune	Ressources mesurées à l'été 2018 comparées aux besoins 2017 journalier moyen mensuel : ressources très excédentaires	Ok pour 7 log sup
JOYEUSE	Ardeche soutenue	SEBA ossature PDV-Gerbial 12 l/s	SEBA Laboule + île de vernon	Desservi par l'ossature Pont de Veyrière/Gerbial : plus de prélèvement sur La Beaume depuis 2018. Marge de 40 m³/j après urba de 150 log par rapport au 12 l/s (1036 m³/j) souscrit et les besoins actuels en 2018 (925 m³/j moyen du mois de pointe)	OK pour 150 log sup
LABLACHERE	Forage sur Beaume Drobie Sources sur Chassezac	sources et forage profond La Pauzette	SISPEC	L'étude de 2015 avait pris en compte + 180 abonnés. Ressource suffisante pour les 10 ans à venir. Détail analyse 2018 : cf tableau Lablachère : pour respecter les débits autorisés , la commune a besoin des achats d'eau SISPEC et d'augmenter le forage la Pauzette pour couvrir la demande en eau future. 2 forages à Bleuzet réalisés fin 2018 : insuffisants // qualité et quantité 25/01/19 Le SISPEC peut fournir les débits conventionnés dans le futur (300 m³/j sur BS et 96 m³/j sur HS) commune s'oriente vers de nouvelles recherches à Mézard (ressource profonde)	OK pour 180 log
LABOULE	Beaume-Drobie	sources	aucune	Bon rendement réseau en 2017:89 % Les pluies du 9/8/18 n'ont pas augmenté le débit des sources, mais ont été stabilisés. Ressources excédentaires après urbanisation envisagée	OK pour 13 log sup
LOUBARESSE	Beaume-Drobie	source	aucune	Tx de reprise de captage en sept 2018 (augmentation du débit prélevé?) Autonomie réservoir pouvant compenser la pointe. Besoin sup limité pouvant être moindre car Loubaresse a une conso par habitant inférieure à 150 l/j/pers sur l'année. Maintenir un trés bon RR car ressource très limitée	OK pour 3 log sup
PLANZOLLES	Chassezac	source	aucune	Pas en ZRE Beaume-Drobie (prélèvement sur BV Chassezac). Ressource 2018 plus importante qu'en 2017 (pluies de juin 18) et besoins estivaux moins importants (48 m3/j en 2018 contre 64 en 2017) L'analyse en 2017 est plus représentative et laisserait une marge de 27 m3/j après projection urba. RR actuel 2015 et 2016 moyen (50 % environ). La commune doit renouveler les conduites fuyardes pour augmenter son rendement (SDAEP 2017).	Ok pour 12 log sup
SABLIERES	Beaume-Drobie	sources	aucune	jaugeages ressources non communiqués Réponse de Sablières suite à mail du 25/01/2019 : ressource serait excédentaire d'environ 50 à 60 % Peu de données pour émettre un avis ferme	Ok pour 12 log sup
SAINT ANDRE LACHAMP	Beaume-Drobie	sources + forage	aucune	Forage La Rochette (ressource profonde) mis en service en sept 2018 sera exploité de mai à septembre ; permet de restituer 2/3 du débit de Charus à la Drobie FRDR418) de mai à septembre. A terme raccordement du village et restitution de la source St André à l'Alune, La Beaume (FRDR11 676) de mai à septembre (pas fait actuellement). Interconnexion entre UDI Rochette et Araignier n'a que peu fonctionnée à l'été 2018. Les données 2018 posent question. De plus fuite aprés compteur et pb robinet flotteur sans préciser la date. Udi du cros : 1 log sup : udi déjà en limite // analyse : l'autonomie du réservoir doit jouer son rôle mais vigilence car UDI non maillée. Udi maillées avec Forage : selon les débits autorisés et le besoin du 15/08 communiqués : non respect des débits - manque 6,5 m3/j pour les besoins 2018. liée aux fuites et pb RF ?? Forage autorisé jusqu'au 1/10 : pour couvrir les besoins en octobre, il faudra prolonger la durée d'exploitation du forage à fin de l'étiage selon les années.	ok pour 13 log sur UDI Rochette et udi Araignier maillée au forage. Pas de construction sur l'UDI de Charrus
SAINT MELANY	Beaume-Drobie	sources	aucune	Pas de relevé journalier durant la semaine du 15 août ou la semaine de pointe connue par la commune comme demandé24/01/19 Analyse besoin moyen journalier de la semaine de pointe (1" semaine août) avec débit sources au 6/8/2018. Pas de données concernant les débit après le 6/8/2018 mais pluies le 9, 13 et 17/06. Est ce que les débits du 6/8 les plus faibles du mois d'août ? Néanmoins, les besoins 2018 (plus elevés qu'en 2017 – ratio 1,5) comparés au débits ressources en 20/08/2017 (étiage plus marqué – ratio 1,2), la ressource est suffisant pour toutes les UDI en intégrant que le chef lieu (marge après urba : 1 m3/j) est maillée en aérien quand nécessaire avec udi Travers excédentaire de 20 m3/j.	Ok pour 10 log sup Maillage définitif à faire entre udi chef lieu et udi travers
VALGORGE	Beaume-Drobie	prise en rivière	aucune	Pas de mesures de jaugeage faites : déduction par différence des compteurs en sortie captage et en sortie station traitement. L'ouverture de la vanne permettant de délivrer le débit réservé abaisse trop le niveau dans le bassin de départ qui occasionne le bouchage de la crépine de départ vers réseau. Le débit réservé n'a pas été respecté à l'été 2018. Selon les données communiquées, le débit réservé fixé dans l'ap ne peut être respecté. 50 log vacants, Fermeture Gerndarmerie ; -22 hab de 2010 à 2015	Avis du 6/02/19 : NON pour 41 log sup mais OK 10 log sur le Mazel et réhabilitations de qq log Avis du 18/03/2019 : ok pour 40 log (ok avec Vol fixés ds PGRE)
FAUGERES	Chassezac	1 source de privat	SISPEC	Marge conséquente + sécurisation totale par le SISPEC	ok pour 10 log sup
RIBES	Beaume-Drobie	sources Nogier et Mery	Laboule	Pas connaissance du jour de pointe, surement supérieur à 57 m3/j Réservoir interconnecté avec St André Lachamp + autonomie réservoir de 90 m³ : marge suffisante en jour moyen de la semaine de pointe mais petite en comparant au débit d'étiage Mail SEBA du 6/2/2019 : La convention avec St André Lachamp a été résiliée	ok pour 25 log sup mais nécessité de maintenir un bon RR
ROCLES	La Ligne	sources La cham Cros	Laboule	Projection + 22 log Mail du SEBA du 6/2/19 : commune ayant deux ressources différentes	ok pour 22 log sup
ROSIERES	Beaume-Drobie	SEBA Ile de Vernon + Laboule	Ossature PDV/Gerbial SEBA	En considérant les prélèvements en 2017 et 2018, le SEBA prélève 50 % des débits et volumes autorisés en 2013. Le BV Beaume-Drobie est classé en ZRE depuis 2016 avec l'objectifs de réduire des prélèvements. Les 50 % des débits restants // autorisation 2013 peuvent servir à urbaniser et à réduire les prélèvements A ce jour le SEBA n'est pas en mesure de certifier que l'antenne ossature a les capacités suffisantes pour couvrir la demande en eau supplémentaire.	ok pour les 107 log sup avec utilisation de OSSATURE PDV Gerbial pour ne pas augmenter les prélèvements sur BV la Beaume
VERNON	Beaume-Drobie Ardèche soutenue	SEBA Ile de Vernon + Laboule	Ossature PDV/Gerbial SEBA		Ok pour les 20 log sup Idem Rosières
PAYZAC	Chassezac	SISPEC Chantequinson		LE SDAEP du SISPEC avait pris en compte les évolutions de ces deux communes. Le bilan ressources/besoins futurs serait excédentaire.	OK pour 48 log
ST GENEST DE BEAUZON	Chassezac	SISPEC		Confirmé par mail du 30/01/2019 du directeur du SISPEC (Hervé DEWEZ RICHON)	ok pour 27 log
CHANDOLAS	Chassezac	SEBA Forage de Mazet Plage et station Gerbial	Oui 2 ressources	mail du seba du 6/2/19 : ne pose pas de problème à condition que les autorisations sur Gerbial prennent en compte le développement urba	ok pour 43 log sup

Annexe D relative à l'urbanisme et la ressource en eau potable

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

REÇU le 11 SEP. 2019
28

PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction départementale
des territoires

Service urbanisme
et territoires

Planification territoriale

Affaire suivie par :
Béatrice Lung
Tél : 04.75.65.50.39
beatrice.lung@ardeche.gouv.fr

Privas, le 10 SEP. 2019

Le Préfet de l'Ardèche

à

Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Beaume-Drobie
Montée de la Castellane BP 30
07260 JOYEUSE

Objet : Arrêt du projet de PLUi- Avis complémentaire

Annexe : 1

Par courrier du 23 août 2019, je vous ai communiqué l'avis de l'État sur le PLU intercommunal du Pays de Beaume-Drobie. Vous trouverez ci-dessous des remarques complémentaires à prendre en compte. Cet avis est à mettre, avec l'avis principal, à l'enquête publique.

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT CONSULTES SUR LE PROJET DE PLUi DU PAYS DE BEAUME-DROBIE

A/ Observations dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du document

Rapport de présentation

Partie 3 – Chapitre 9 : Servitudes d'utilité publiques et contraintes diverses

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 – chapitre IV. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement

IV.1. Analyse des orientations du PADD (tableau synthétique) Page 12 : risques technologiques

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

IV.4.6 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.

VII.2. Bilan des mesures proposées et des réponses apportées

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).

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 **ci-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.

B/ Observations formulées à titre de recommandations

Partie 5 – évaluation environnementale – chapitre IV. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement

IV.4.6 Incidences sur les risques naturels et technologiques - Risques miniers (pages 82 et 83)

Le décalage mentionné 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.

Le Préfet,

Françoise SOULIMAN

Copie : DTSA, SUT/PT/Blg, chrono

Annexe 1 : Fiches relatives aux établissements, ouvrages, infrastructures

Annexe 1-1 : Fiche pour les ICPE à risques technologiques et les stockages souterrains

Fiche de synthèse des informations utiles aux processus de maîtrise de l'urbanisme

Établissement : Leyris SAS – Quartier Barsac lieu-dit « Travers des Salzes)

Établissement soumis à autorisation simplifiée (enregistrement) sans servitudes

Activité : dépôt d'explosifs et de détonateurs

Volet 1 : Études des dangers

Numéro d'ordre	Objet de l'étude	Date de l'étude	date de la tierce expertise	date du dernier rapport d'évaluation au Préfet
1	EDD dans le cadre de la demande d'enregistrement	25/02/2014	/	24/06/2014

Volet 2 : Action conduite par la DREAL en matière de maîtrise de l'urbanisme

Sans objet

Volet 3 : Liste des phénomènes dangereux sortant du site, zones d'effets associées et éléments d'approche probabiliste

N° EDD	Phénomène dangereux	Type d'effet	Classe de Probabilité	Distances d'effets (en m)			
				SELS	SEL	SEI	SEind
1	Explosion au niveau zone de stockage	Surpression	D	/	70	100	200
2	Explosion au niveau de l'aire de chargement/déchargement	Surpression	C	/	60	90	175

SELS (effets létaux significatifs) – SEL (effets létaux) – SEI (effets irréversibles) – SEInd (effets indirects)

Volet 4 : Liste des phénomènes dangereux proposée pour la maîtrise de l'urbanisation, validée par le chef du service régional de l'environnement industriel

Sans objet

Volet 5 : Cartographie des zones nécessaires à la maîtrise de l'urbanisation

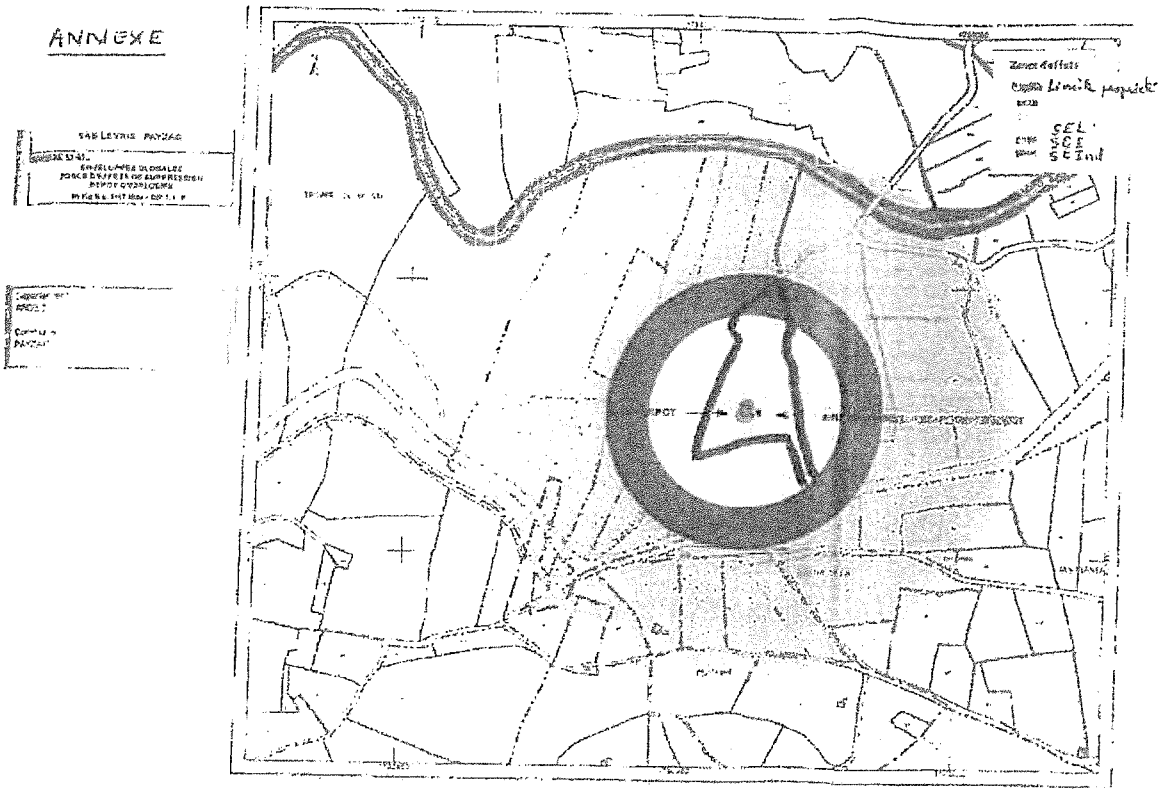
Voir en annexe 1.2

Volet 6 : Orientations relatives à l'affectation des sols

- **toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux** (SEL) à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La

construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;

- **dans les zones exposées à des effets irréversibles (SEI), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles**. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre ;
- l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects (SEInd). Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

REÇU le
02 SEP. 2019

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE AUX TERRITOIRES ET À LA MOBILITÉ

Direction de l'aménagement du territoire et de la montagne

Monsieur Alain MAHEY
Président
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS BEAUME-DROBIE
134 MONTEE DE LA CHASTELLANE
BP 30
07260 JOYEUSE

Votre interlocuteur :
-
Tél. : 04 26 73 43 54
Courriel :
Paco.HERNANDEZ@auvergnerhonealpes.fr

Réf. : S1908-00316

Objet : Avis sur le PLU-i du Pays Beaume-Drobie

Le Conseil régional, le 02 SEP. 2019

Monsieur le Président,

Par courriel reçu dans les services le 5 juin 2019, vous avez sollicité l'avis de la Région Auvergne-Rhône-Alpes sur le projet de Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays de Beaume-Drobie.

Je vous en remercie et vous prie de trouver, en annexe, la contribution de la Région à cet important projet pour l'avenir de votre territoire. Pour rappel, cette contribution s'inscrit en lien avec la délibération n°1236 adoptée par la Commission permanente de la Région le 30 novembre 2017 sur les documents d'urbanisme, et avec l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

En effet, j'ai fait le choix, compte tenu du calendrier, de construire cette contribution à l'aune du projet de SRADDET arrêté par délibération du Conseil régional lors de l'Assemblée plénière du 28 mars 2019, projet qui vous a par ailleurs été transmis début mai 2019 dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.

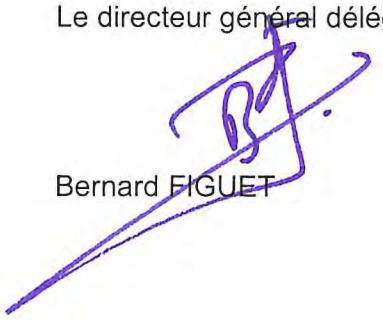
Je note les efforts qui ont été mis en œuvre pour faire aboutir cette démarche tout en concertation. Aussi, je souhaite vous féliciter pour le travail réalisé, qui a nécessité une importante mobilisation en interne de la Communauté de Communes du Pays de Beaume Drobie, de ses partenaires et des acteurs locaux pour parvenir aujourd'hui à ce projet, qui m'apparaît globalement cohérent avec les orientations que nous sommes en train d'établir dans le cadre du SRADDET. Le travail réalisé permet des avancées dans le but

d'un aménagement du territoire mieux maîtrisé. Votre projet semble dans l'ensemble, pertinent et adapté.

Souhaitant que cette contribution de la Région soit utile à votre territoire et à ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le directeur général délégué



Bernard FIGUET

La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

ANNEXE

Situation géographique et enjeux transversaux

La Communauté de Communes du Pays Beaume Drobie (environ 8700 habitants) bénéficie d'atouts naturels et paysagers remarquables. Il est essentiel de valoriser ces ressources de manière durable, en perspective d'adaptation au contexte d'avenir. Le territoire est situé dans sa majeure partie au sein du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche qui a réalisé sa Charte du Parc et que vous mentionnez à juste titre dans le projet. Par ailleurs, vous bénéficiez d'un important potentiel touristique, aussi il est important de proposer des activités diversifiées toutes saisons, adaptées aux évolutions climatiques.

En premier lieu, la Région salue l'important travail de diagnostic réalisé. Le SRADDET encourage les territoires à définir une armature urbaine (règle numéro 2 du SRADDET arrêté). Aussi, la fine distinction entre plaines, côteaux et territoires de montagne avec notamment des objectifs différenciés en matière de densité apparaît comme particulièrement pertinente. Par ailleurs, de manière générale, nous relevons la qualité de présentation et d'illustration. Les synthèses thématiques facilitent lecture et analyse rapide. Enfin, les cartes permettent une meilleure représentation visuelle des dynamiques à l'œuvre, notamment la cartographie générale des orientations qui synthétise d'un coup d'œil les problématiques territoriales et les axes forts de votre projet.

Foncier et habitat : renforcer les centres, favoriser densité et formes intermédiaires

Le Pays de Beaume-Drobie se caractérise par un certain dynamisme démographique avec une croissance annuelle moyenne de population d'environ 1,5 % entre 1999 et 2014, nettement supérieur à la moyenne du département.

Pour rappel, la gestion économe et l'approche intégrée de la ressource foncière est une des priorités du SRADDET (règle numéro 4) qui vise notamment à :

- limiter la consommation d'espace quel que soit l'usage ;
- mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités à l'intérieur des enveloppes bâties ;
- privilégier le renouvellement urbain par densification.

C'est bien dans cette perspective que vous prévoyez une croissance démographique plus mesurée (0,7 %) qui est conforme au PGRE (Plan de gestion de la ressource en eau). Effectivement, en lien avec la règle 3 du SRADDET d'objectifs de production de logements cohérents et la règle numéro 8 sur la préservation de la ressource en eau, il est essentiel de proposer des objectifs de production qui ne compromettent pas la préservation de la qualité des ressources aquatiques stratégiques.

Pour ce faire, vous prévoyez la réalisation de 720 logements sur 12 ans, (soit un gain de 1 170 habitant pour porter la Communauté de Communes autour de 9 800 habitants) ce qui représente 23 hectares de zones à urbaniser (AU), chiffre que vous avez abaissé à la suite de l'évaluation environnementale du PLUi et qui est nettement inférieur à la consommation foncière relevée ces dernières années puisque sur votre territoire 101 hectares de foncier ont été consommés entre 2002 et 2011.

Par ailleurs, les zones AU font soit l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec un objectif de densité, soit sont conditionnées à une modification du PLU (pour les zones 2AU). Il faudra dès lors veiller à ce que l'ouverture d'urbanisation reste

possible uniquement suite au remplissage des zones U puis AU, et de façon prioritaire par réutilisation des logements vacants. Au préalable, la priorité reste de réhabiliter le parc existant. Aussi, il sera particulièrement important de requalifier les logements vacants et cela en lien avec l'objectif 4.2 du SRADDET (« Faire de la résorption de la vacance locative résidentielle et touristique une priorité avant d'engager la production d'une offre supplémentaire »). Cet enjeu est d'ailleurs bien identifié dans votre projet, cependant il serait intéressant d'y faire également référence dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'enjeu de diversification du parc, par des logements collectifs et notamment des logements intermédiaires, est identifié dans votre projet. Ils pourront permettre d'offrir des alternatives à destination, par exemple, des jeunes ou des personnes âgées, quand on observe sur le territoire une baisse de la taille moyenne des ménages.

Vous prévoyez par ailleurs un net renforcement de la densité des formes d'habitat puisque votre projet intègre l'objectif d'atteindre une moyenne de 12 logements par hectares, contre une consommation actuelle moyenne de 6 logements à l'hectare.

Les secteurs de projets inclus dans les OAP intègrent également des espaces de verdure et des cheminements doux à proximité. Il est effectivement important, autant que de possible, de végétaliser la ville en lien avec la règle numéro 40 sur la biodiversité ordinaire. Le tout dans l'optique de limiter l'effet des îlots de chaleur urbain quand la perspective dans notre région est une augmentation des températures à venir du fait du changement climatique.

Enfin, il pourrait être intéressant d'inclure un récapitulatif par zonage des surfaces actuelles et à venir de façon à mieux présenter les évolutions projetées.

Préserver et valoriser les ressources agricoles et forestières

L'agriculture constitue un élément caractéristique du Pays de Beaume Drobie : vergers, vignes, culture de la châtaigne, activités pastorales sur le plateau. On y recense ainsi plusieurs appellations d'origine et des indications géographiques protégées. Par ailleurs, les surfaces forestières recouvrent 59 % du territoire intercommunal.

Ces dernières décennies, on constate malheureusement, dans la plupart des communes (statistiques pages 171-174, Rapport de Présentation), une baisse notable du nombre d'exploitations et des surfaces agricoles. Les cultures de vigne ont ainsi perdu 179 hectares entre 2002 et 2011 (RP page 199).

Conformément à l'objectif 3.3 du SRADDET (« Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique ») et à la règle numéro 7, il est essentiel de préserver à la fois le foncier et les ressources agricoles. Il sera également important de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.

Le PADD développe l'objectif de reconquête agricole. Le souhait de conforter la pérennité de toutes les filières AOP/AOC/IGP est positive et la mise en place d'un zonage Ap s'inscrit dans une logique de préservation des entités paysagères et architecturales. Il faudra toutefois veiller à laisser des possibilités d'installation pour de nouvelles exploitations.

Enfin, en ce qui concerne l'application du règlement, il faudra être vigilant à ce que les classements en Espaces Boisés Classés ne représentent pas une contrainte pour les travaux forestiers.

Développement économique : privilégier l'offre de commerce en centre-ville et les interrelations avec l'arrière-pays pour garantir l'accès aux services à tous

A travers le SRADDET, la Région est attentive à la densification et l'optimisation du foncier économique existant ainsi qu'à l'encadrement de l'urbanisme commercial (objectif 3.6 « Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant les implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes » et règle numéro 6).

Il est ainsi demandé de prioriser les implantations de nouvelles surfaces commerciales dans les centres bourgs et de limiter la mutation de foncier à vocation commerciale notamment hors du tissu urbain dense.

Sur cette thématique, des dispositions volontaristes sont émises à travers le PADD dans son axe 2 « développement économique du territoire » et plus particulièrement avec la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la thématique équipement commercial et artisanal, initiatives que la Région salue.

Vous avez également identifié les principales zones d'activités, et proposez une typologie pour caractériser leur développement futur. Ces objectifs qui visent à tendre vers une offre d'équilibre entre les zones d'activités économiques (ZAE) et la revitalisation des centres-bourgs du cœur de territoire apparaissent comme cohérents. Pour reprendre votre citation, le principe doit être d''autoriser « en ZAE uniquement les activités que l'on ne peut accueillir de manière satisfaisante dans les centres-bourgs ».
La Région vous encourage en ce sens puisqu'elle soutient le développement des centres préalablement à l'extension en périphérie. La revitalisation du centre de Joyeuse est donc à favoriser dans l'optique d'un rayonnement sur le territoire et d'interrelations pour le développement de circuits locaux.

Ces intentions rejoignent les orientations du programme régional en faveur de l'économie de proximité. Il faudra toutefois veiller à leur mise en œuvre effective. Conforter les zones d'activités existantes rejoint les objectifs régionaux du SRDEII et du SRADDET de réduction de la consommation foncière et de lutte contre la raréfaction du foncier économique (objectif 3.1 précité et règle 5 du projet de SRADDET qui vise à la « Densification et l'optimisation du foncier économique existant »).

Les commerces périphériques n'ont effectivement pas vocation à se développer afin de ne pas concurrencer les polarités commerciales structurantes du centre. La limitation la plus stricte des zones d'activités économiques est impérative (15,68 hectares en extension dans votre projet). La Région souhaite ainsi encourager prioritairement le renouvellement d'une offre de zones d'activité territoriales de qualité, dotées de services pour les entreprises.

Il est également important de prendre en compte la situation des ménages les plus fragiles. L'orientation qui vise à maintenir et favoriser le lien social dans l'arrière-pays s'inscrit dans cette perspective. Un maillage adapté de services dans les lieux les plus stratégiques est à favoriser dans l'optique d'une équité des territoires, et aussi pour l'accueil et le maintien de jeunes ménages. La Région prend également bonne note de vos réflexions concernant le développement à venir de nouvelles façons de travailler (locaux de co-working, ateliers partagés, salles de réunion connectées, équipement numérique) ainsi que du souhait de s'investir dans la silver économie dans un contexte de vieillissement de la population. Ce sont en effet, des perspectives à intégrer utilement en vue de l'aménagement du territoire de demain.

Préserver et valoriser le patrimoine touristique et culturel

L'affirmation de la spécificité touristique du territoire figure en tant qu'orientation du PADD (2.4, page 11). Vous avez identifié l'enjeu de favoriser un tourisme quatre saisons par

diversification et toujours en lien avec le développement durable et les capacités de la ressource en eau (activités jours de pluie, VTT, tourisme insolite) pour adapter le territoire au changement climatique. Tout cela est en adéquation avec l'objectif 3.4 « Faire de chaque territoire un facteur d'attractivité » et la règle numéro 8 sur la préservation de la ressource en eau.

Effectivement, les créations et extensions des structures hôtelières sont à limiter strictement en lien avec les objectifs du SRADDET (4.2 « Faire de la résorption de la vacance locative résidentielle et touristique une priorité avant d'engager la production d'une offre supplémentaire »). Leur strict encadrement dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est à cet égard positif.

Enfin, la valorisation des patrimoines architecturaux et historiques constitue un objectif du SRADDET (1.7). Sur cette thématique, vous souhaitez mettre en valeur le patrimoine bâti qui forge l'identité du territoire (page 8, PADD) notamment par la mise en place de la préservation du patrimoine institutionnel (monuments classés, inscrits, SPR, ZPPAUP et AVAP). Vous citez également l'objectif de mise en valeur et préservation du patrimoine archéologique (dolmens, menhir, pont mégalithique). A la suite de cette liste, pourrait être ajouté le patrimoine industriel représenté par les moulinages.

Volet environnement

A travers le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), et demain le SRADDET, la Région porte une attention particulière aux enjeux de préservation et de remise en bon état des trames vertes et bleues (objectif 1.6 « Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières »).

Le territoire de Beaume-Drobie est support d'une biodiversité remarquable et s'inscrit en grande partie dans le territoire du Parc naturel Régional des Monts d'Ardèche. Des Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), des Espaces Naturels Sensibles, des zones Natura 2000, des zones humides et des corridors écologiques y sont recensés. Les enjeux de préservation et de restauration des continuité écologiques sur les cours d'eau y sont importants.

La qualité de certains de ces espaces peut être fragilisée par un mode d'urbanisation diffus. Il est donc essentiel d'encadrer leur protection (règles 35 à 40 du projet arrêté de SRADDET). Les espaces naturels remarquables, correspondant à des réservoirs de biodiversité, notamment ceux identifiés dans l'atlas cartographique du SRADDET, doivent être transposés dans les documents cartographiques du PLUi, au même titre que les corridors écologiques. Par ailleurs, des dispositions doivent être prises pour préserver au mieux ces espaces en leur maintenant une vocation naturelle ou agricole, compatible avec leur fonctionnalité écologique.

Pour ce qui est des corridors écologiques, la Région se réjouit de leur identification et de leur prise en compte en lien avec la règle 37 du SRADDET. Ils sont identifiés sur le règlement graphique et le règlement écrit prévoit des dispositions particulières. Pour plus de lisibilité, il serait intéressant d'intégrer un zonage spécifique pour préserver la biodiversité.

Votre territoire est particulièrement concerné par la problématique de gestion de l'eau. Vos projections démographiques se basent sur la ressource en eau disponible et le travail sur cette thématique est notamment retranscrit dans l'orientation 5.2 du PADD page 15 « Assurer une gestion responsable de la ressource en eau » qui rejoint la règle numéro 8 du SRADDET sur sa préservation.

Volet énergie

En ce qui concerne l'énergie, le SRADDET prévoit parmi ses objectifs à horizon 2030 :

- la réduction des polluants les plus significatifs dont celle des gaz à effet de serre (objectif 1.5) pour atteindre une baisse de 30 % ;
- L'augmentation de 54 % de la production d'énergie renouvelable (électriques et thermiques) (objectif 3.7) ;
- la réduction de la consommation énergétique de la Région de 23 % par habitant (objectif 3.8) ;
- l'accompagnement de l'autoconsommation d'énergie renouvelable et des solutions de stockage d'énergie (objectif 9.1).

Une démarche TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte) a par ailleurs été engagée il y a quatre ans sur le territoire des Cévennes d'Ardèche. Le partenariat en cours avec la Communauté de communes du pays des Vans en Cévennes est une bonne initiative. La réalisation d'un plan d'actions à l'échelle intercommunale poursuit cette dynamique de travail et fait lien avec l'axe 7 du PADD qui concerne les énergies renouvelables et réseaux énergie. La dynamique des projets de transition énergétique sur le territoire (bois énergie, photovoltaïque...) est d'ailleurs visible à travers les divers projets qui y sont soutenus par la Région dans le domaine.

Pour aller un peu plus loin dans l'analyse de cette question sur votre territoire, vous pouvez vous appuyer sur l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre d'Auvergne-Rhône-Alpes (OREGES) qui propose des diagnostics déjà réalisé pour chaque EPCI et des tableaux de données. Vous pouvez également compléter ces informations grâce à l'outils TerriSTORY. Outils de visualisation de données et d'aide à la décision, cet outil permet d'analyser le fonctionnement d'un territoire et d'élaborer des scénarii prospectifs afin d'en mesurer les impacts socio-économiques et environnementaux.

Déplacements : favoriser les mobilités durables

Sur le territoire du Pays de Beaume-Drobie, l'artère principale où s'organise les principaux flux de déplacements est la route départementale 104 en plaine qui relie Crest-Privas à Alès via Aubenas et Rosières. Du fait notamment de la topographie, la capacité des routes est plus limitée dans la partie cévenole, leur entretien constituant une difficulté.

Dans ce contexte rural, avec de faibles densités, le développement de transports collectifs n'est pas forcément la solution la plus adaptée même si une offre limitée existe. Le diagnostic réalisé présente l'avantage de recenser les lignes actuelles. De manière générale, le regroupement de l'information et de la communication autour de l'offre disponible est essentiel.

Les déplacements en voiture individuelle induisent un coût important pour les ménages, à même de mettre en difficulté les plus précaires. Aussi, il est important de réfléchir à des alternatives. La Région salue la présence d'une OAP thématique sur le volet déplacements non motorisés qui montrent toute l'importance qui est accordée à ces problématiques dans le contexte évoqué ci-dessus. Le transport à la demande et le covoiturage sont à favoriser. Ces dispositions rejoignent l'objectif 2.3 du SRADDET arrêté qui est de « Diversifier les offres en réponse à la spécificité des besoins de mobilité des personnes et des territoires ».

En ce sens, il pourrait être intéressant de créer des points de mobilités douces aux nœuds d'échange (arrêts de cars, parking relais, points stop, parking covoiturage, bornes électriques, autopartage, départs itinéraires modes doux, infos mobilité). Pour information, la Région a mis en place la plate-forme régionale de covoiturage Mov'ici et le challenge mobilité, qui incitent au changement des pratiques.

Enfin, les statistiques nous montrent que 37,5 % des actifs travaillent sur le territoire de leur commune de résidence. D'où la pertinence de favoriser les modes doux, plus particulièrement dans le cœur urbain situé en plaine. Dans cette perspective, la mise en place d'un axe urbain traversant les bourgs (Lablachère, Joyeuse et Rosières) favorisant le partage des usages avec piétons et cyclistes comme une très bonne initiative (page 68, OAP).

REÇU le
10 SEP. 2019

ardèche
LE DEPARTEMENT

DGA Patrimoine Numérique et Mobilités
Direction des routes et des mobilités
Laure HAILLET DE LONGPRE
Chargée de mission urbanisme, mobilités
Tél : 04.75.66.75.24 / 06.73.96.99.54
Mail :lhaillet@ardeche.fr

Réf. : yb/lh/cm/DRM/06092019/ 070

Monsieur Alain MAHEY
Président de la Communauté de Communes
du Pays Beaume-Drobie
134 Montée de la Chastelanne
07260 JOYEUSE

Privas, le 09 SEP. 2019

Monsieur le Président,

Par courrier du 14 juin dernier, vous avez transmis au Département le projet arrêté du PLUI de la Commaunauté de Communes du Pays Beaume-Drobie.

Je tiens tout d'abord à saluer la qualité du travail réalisé dans le cadre de l'élaboration de ce document.
Je vous prie de trouver ci-dessous, mes remarques sur le projet :

Sur la filière forêt/bois et DFCI (Défense des Forêts Contre les Incendies) :

Il a été noté :

- une bonne prise en compte des espaces forestiers et des enjeux associés, dans une approche multifonctionnelle (fonction écologique, dont le rôle sur le changement climatique, fonction paysagère et fonction économique et volet énergie renouvelable),
- la ressource forestière est considérée comme une richesse et la filière bois est bien identifiée comme un levier de développement économique (logique circuits courts / emplois),
- une bonne prise en compte du risque incendie feux de forêt,
- en matière d'exploitation : les principes de « gestion durable/raisonnée » sont bien stipulés,
- dans le volet ENR (énergie renouvelable) : le bois énergie est bien fléché dans les ressources du « bouquet énergétique ENR horizon 2050 ».

Remarques spécifiques sur le rapport :

Des éléments posent question dans la partie « stratégie paysagère » p 84 :

- « *Réinvestir cette forêt, y habiter* », cette orientation est peu compatible avec la prévention sur les risques incendie (éviter l'urbanisation à proximité des zones boisées/ attention aux interfaces),

- «*Suppression des boisements de pins* » : à plusieurs reprises cette essence est identifiée comme envahissante. Or cette approche est à moduler: si dans certains secteurs les peuplements de pins colonisent, dans d'autres stations ce peuplement dispose d'un réel potentiel à valoriser (via des opérations sylvicoles adaptée notamment pour du bois d'œuvre). Ces massifs ont d'ailleurs été identifiés au PPRDF (Plan pluriannuel Régional de Développement Forestier). En effet, il en est fait mention dans l'évaluation environnementale p 80.

Volet sécurité / incendies :

Le PDPFCI (Plan Départemental de Protection de la Forêt Contre les Incendies) a identifié un besoin de création de citerne DFCI sur la commune de Lablachère : cet élément est à faire clairement figurer dans les documents.

Volet économique p 184-185 :

Trois communes sont identifiées pour la règlemention au titre de la règlementation « boisement ». Or il faut rajouter la commune de Loubaresse. De plus il serait intéressant de préciser ce qu' implique une règlementation de boisements.

Enfin, sur l'amont forestier, trois éléments auraient pu être cités dans le diagnostic (et à retrouver en orientations): l'existence de l' ASLGF (Association Syndicale Libre de Gestion forestière) des Cévennes Ardéchoises qui est pour partie située sur ce territoire et qui est un acteur important de la forêt privée. En effet il s'agit du premier GIEEF (Groupement d'intérêt Economique et Environnemental Forestier) de France. Les enjeux sont importants pour deux essences très présentes : châtaigniers (orientation bois) et pins maritimes.

Remarques spécifiques sur l'évaluation environnementale :

- les remarques sur le classement des zones forestières en N sont pertinentes,

- par contre les références aux plans forestiers sont à actualiser (p 7 et p 80) :

Le PPRDF de Rhône-Alpes, approuvé le 2/12/2011 est à remplacer par le PRFB (Programme Régional de la Forêt et du Bois d'Auvergne-Rhône-Alpes 2019-2029). Ce dernier doit être approuvé ce 11 septembre 2019.

Le Plan Forêt Bois du Département de l'Ardèche 2013-2017 est à remplacer par le 3e Plan Départemental Forêt/Bois (2018/2022) qui compte sept enjeux et dix neuf actions.

Remarques spécifiques sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

Sur l'axe 2 sur le développement économique :

Il est fait référence au Plan Forêt-Bois départemental : il convient de bien se reporter au nouveau PDFB (2018/2022).

Sur l'amont forestier, mêmes remarques que pour le diagnostic (deux éléments à faire figurer) :

- l'ASLGF des Cévennes ardéchoises, 1er GIEEF de France : un acteur majeur pour la forêt privée sur ce territoire,

- deux essences phares à potentiels : massifs pins maritimes et secteurs châtaigniers à vocation bois.

Observations sur les ZAE (Zones d'Activités Economiques) :

la zone du Serre de Varlet permet le développement d'activités industrielles : la filière bois y trouvera sa place et il est important de maintenir la classification, en lien avec le projet de plateforme bois identifiée en cours sur cette ZAE.

Sur l'axe 5 (p 15) :

Il conviendrait de rajouter « **forêts anciennes et ou mâtures** ».

Sur l'axe 6 sur les risques dont la DFCI (p18) :

« Améliorer la prévention des risques d'incendie par la réalisation de pistes permettant un accès plus facile aux massifs boisés (et favoriser ainsi le pastoralisme) et prendre en compte les interfaces boisement / urbanisation» :

- dans le nouveau PDPFCI (2015-25), la création de nouvelles pistes de DFCI n'est pas la priorité (les procédures sont de plus très cadrées et la multifonctionnalité des pistes est difficilement éligible aux aides publiques à la DFCI),

- le PDPFCI identifie le besoin de création d'une citerne DFCI sur Lablachère qu'il convient de faire figurer dans les orientations.

« Utiliser les pistes forestières pour d'autres usages» :

Si le projet consiste à utiliser ces pistes forestières à des fins de DFCI, il convient d'être prudent sur la complexité de la procédure de classement officiel « DFCI » dans l'Atlas départemental car elle est est très encadrée et contraignante (passage en commission, respect de normes techniques, foncier au statut régularisé etc...).

Sur le réseau routier départemental :

Sur les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), les remarques sont les suivantes :

- *OAP Joyeuse - zone AU secteur du collège* : il est prévu la création d'un accès sur la RD 203, dans l'agglomération, or la visibilité est réduite. Il est demandé de privilégier l'accès par la voie communale,
- *OAP Rosières - zone AU centre bourg planche générale* : la voie douce traverse l'emprise de la future déviation du village et deux nouveaux accès sur la RD104 sont prévus dans le bourg centre. Ces projets seront à soumettre au gestionnaire de la voie (visibilité à vérifier),
- *OAP Lablachère - zone 1AU le Castellet* : le développement de l'urbanisation le long de la RD207 va être accompagner de la création d'un carrefour sur la RD207. Ce dernier sera à bien

positionner en fonction de la visibilité et il faudra prévoir une continuité piétonne vers la traverse d'agglomération,

- *OAP Vernon - zone 1AU - 2 AU Champégua* : la desserte de la zone par la voirie communale de la mairie est à privilégier,
- *OAP Lablachère - zone UB - Pagés Auzon* : pour l'accès sur la RD4, la visibilité est à vérifier,
- *OAP Lablachère - zone UB - Le Vialet* : la desserte s'effectuera par la voie communale de Beauzonnet et il ne sera pas autorisé de sorties directes sur la RD207,
- *OAP Joyeuse - zone UB - chemin des Escoules :* la desserte par la voie communale est à privilégier,
- *OAP Rosières - zone UB -Blajoux* : l'accès existant sur la RD212 sera à aménager pour dégager les visibilités,
- *OAP Paysac - zona AUT la croix de l'Elze* : accès au projet par la voie communale existante,
- ***OAP Lablachère - ZAE du Serre de Varlet - zona AUI* : une extension de la zone est prévue (doublement de la surface). Le carrefour entre la voie intercommunale et la RD104 sera à redimensionner et devra être aménagé pour prendre en compte le trafic supplémentaire.**

Sur la mobilité douce :

Le document prévoit une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur les déplacements non motorisés. Cet OAP est intéressante et rejoint la volonté du Département de promouvoir les modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme et notamment l'utilisation du vélo au quotidien.

Néanmoins, pour afficher la volonté de la collectivité de favoriser des déplacements doux, il serait intéressant que le PLUi affiche un objectif à 10-12 ans de report modal vers le vélo : par exemple passer à 10 %.

Au vu de ces remarques, le Département émet un avis favorable sous réserve du respect des prescriptions émises.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Le Vice-Président en charge des
routes, des mobilités, du numérique et
du soutien aux territoires,

Maurice WEISS

Parc naturel régional des Monts d'Ardèche

REÇU le
11 SEP. 2019

Jaujac, le 26 août 2019

Monsieur Alain MAHEY,
Président de la communauté de communes du Pays Beaume-Drobie
Montée de la Castellane BP 30
07260 JOYEUSE

N/réfs : LC/NS/2019.08.26 PLUI Pays Beaume-Drobie
Objet : Avis des personnes publiques associées sur le PLUI
Affaire suivie par : Nathalie SALINAS

Monsieur le Président

Vous m'avez transmis le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, arrêté par le conseil communautaire, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit que le projet soit soumis pour avis aux personnes publiques associées, dont le Parc naturel régional (PNR) des Monts d'Ardèche. Je vous en remercie.

Tout d'abord, je tiens à souligner la qualité de la concertation menée tout au long de la démarche d'élaboration du PLUI : le dialogue organisé entre les élus et les nombreux échanges impliquant les services du Parc, ont porté leurs fruits dans la construction d'un projet de territoire aujourd'hui cohérent au regard des enjeux qui caractérisent ce territoire, et cohérent avec la Charte 2014-2029 du PNR des Monts d'Ardèche.

Je tiens également à souligner les moyens mobilisés par la communauté de communes pour aboutir à ce résultat : la collectivité s'est en effet dotée d'études préalables – soutenues par le Parc - telles que la stratégie paysagère intercommunale, une étude environnementale, un diagnostic du foncier agricole et sylvicole, qui ont été globalement bien intégrées dans les réflexions et les documents finaux.

Ainsi, le Parc souscrit pleinement aux orientations prises concernant l'intégration des enjeux de transition écologique, énergétique et climatique, de préservation des espaces naturels et agricoles, de diversification des formes d'habitat et de densification des secteurs pertinents. Il salue notamment les efforts réalisés pour aboutir à :

- la **réduction significative des zones constructibles**, afin de préserver les réservoirs de biodiversité, des espaces de valeur paysagère forte entre noyaux bâtis et aux abords des villages et hameaux traditionnels, ainsi que des espaces nécessaires à l'activité agricole : au regard des documents d'urbanisme antérieurs, 217 ha au total ont été rendus aux zones naturelles ou agricoles dans le projet de PLUI. La consommation foncière, par la construction de logements neufs, a été réduite de 50 % par rapport à la période 2002-2015, une évolution répondant pleinement à l'engagement pris dans le cadre de la Charte de Parc à réduire de moitié le rythme de prélèvement des terres agricoles ;

- une **bonne prise en compte de l'évaluation environnementale**, permettant d'ajuster des choix d'extension en épargnant des secteurs naturels et paysagers sensibles. Ainsi, les surfaces à urbaniser ont été réduites de plus de 35 ha entre les versions de juillet 2018 et d'avril 2019 ;

- une **augmentation générale des objectifs de densité** : alors que la densité moyenne observable sur la période 2002-2011 était de 6,7 logements/ha, les densités moyennes sont désormais de 12,4 log/ha, et de 17,5 log/ha en secteur OAP. Les formes groupées d'habitat sont annoncées comme privilégiées ;

Parc naturel régional des Monts d'Ardèche

- une **armature urbaine réaliste et favorisant les solidarités territoriales** : le projet d'armature urbaine intègre bien la distinction entre secteurs de plaine, de piémont, et de montagne ; la notion de complémentarités territoriales repose notamment sur un maillage de « lieux stratégiques », pour accueillir des fonctions diversifiées (habitat, services, activités économiques, culturelles, etc.) et maintenir ou renforcer le lien social, y compris dans les secteurs « d'arrière-pays ». Cette approche territoriale fait écho à celle portée par la Charte du Parc, qui met en avant une structuration du territoire autour de pôle de proximité à consolider, et une diffusion des dynamiques démographique, économique et culturelle à partir de ces pôles de proximité. Cette logique territoriale est une condition *sine que non* pour renforcer l'attractivité et la vitalité des villages de pente et de montagne, et de fait pour préserver et entretenir des paysages remarquables qui dépendent éminemment de l'activité humaine. Le Parc salue également l'ambition de créer un véritable « cœur de territoire » dans l'armature globale, accompagnée d'une politique volontariste de renouvellement urbain et de redynamisation socio-économique. Cette logique de « cœur de territoire » fait écho au « projet fédérateur de petite ville » préconisé par la stratégie paysagère, « en jetant les liens pratiques et paysagers entre les communes de Rosière, Joyeuse et Lablachère ».

-

Cet examen permet au Parc d'émettre **un avis favorable**, sous réserve de la prise en compte de quelques observations présentées dans la note ci-jointe, pour renforcer la prise en compte des ambitions de la communauté de communes dans le zonage et le règlement.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.

La Présidente,
Lorraine CHENOT

PNR des Monts d'Ardèche 07380 JAUJAC

La présente note propose :

1- Un rappel des principaux objectifs de la Charte 2014-2029 et des documents de référence existants, selon lesquels le projet de PLUI du Pays Beaume-Drobie a été examiné par les services du Parc des Monts d'Ardèche ;
2- Des observations et recommandations.

1- Rappel de la Charte 2014-2029 du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche et des documents de référence existants :

L'ensemble des communes du territoire du Pays Beaume-Drobie (à l'exception de la commune de Chandolas) sont intégrées au périmètre du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche, et ont approuvé sa Charte 2014 – 2029, renouvelée par décret le 14 mars 2014. Depuis la loi ALUR, cette Charte s'impose désormais indirectement aux PLU et PLUI à travers les SCOT. Le SCOT Ardèche méridionale est en cours d'élaboration, et devra intégrer la Charte du Parc des Monts d'Ardèche. Pour ces raisons, le Parc naturel régional demeure personne publique associée, et à ce titre a pu participer à l'ensemble des étapes de construction du PLUI du territoire Beaume-Drobie.

Le projet de PLUI a ainsi été examiné au regard des cinq principes d'urbanisme durable inscrits dans la Charte :

- 1 ***Préserver les trames vertes et bleues*** *: protéger, par des zonages et règlements adaptés, les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, ainsi que les rivières et milieux aquatiques, notamment ceux identifiés au Plan de Parc. Prévoir une gestion exemplaire de la ressource en eau : limiter l'imperméabilisation des sols, maintenir les mares et zones humides.*
- *2* ***Limiter la consommation des espaces agricoles et forestiers****, notamment en optimisant les espaces urbanisés existants et futurs : reconquérir et réhabiliter prioritairement le bâti dans les cœurs de villages et hameaux existants ; privilégier un habitat groupé ; préserver les espaces de respiration agricole et naturelle entre noyaux bâtis.*
- *3 Considérer la* ***structuration du territoire autour de pôles de proximité*** *pour construire les objectifs de planification concernant l'habitat, les services, les activités économiques et les déplacements. Intégrer la mixité sociale et fonctionnelle dans les formes urbaines et architecturales : innover en faveur du lien social et du «bien vivre ensemble» (habitat, services...) en tenant compte du vieillissement de la population et de l'installation de jeunes ménages.*
- *4* ***Préserver et valoriser les éléments structurants des paysages*** *: accorder une attention particulière aux paysages de référence (sur le Pays Beaume-Drobie : vallée de la Drobie, secteur Planzolles - Faugères – Payzac) ; préserver les silhouettes villageoises remarquables (sur le Pays Beaume-Drobie : Sablières, Faugères, Lablachère) ; s'inspirer des formes d'habitat et des typologies architecturales locales.*
- *5* ***Adapter le territoire au changement climatique*** *: s'assurer de la cohérence des objectifs de développement urbain au regard des risques liées aux aléas climatiques (incendies, inondations, etc.), de la disponibilité de la ressource en eau, enfin des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.*

L'examen du projet de PLUI a également été réalisé au regard de la stratégie territorialisée de la Charte : trois secteurs y sont distingués, différents par leurs sensibilités et dynamiques d'évolution. Des priorités sont formulées par la Charte pour chacun de ces secteurs, à intégrer en matière de planification (cf. tableau ci-après) :

Secteurs identifiés par le PLUI	Synthèse des enjeux majeurs identifiés par la Charte	Mesures de la Charte à transposer dans les documents d'urbanisme
Montagne	- La conservation, la gestion et la valorisation d'un **patrimoine naturel et culturel remarquable,** reconnu au niveau européen (Tanargue).	> Mesure 1.2 : Protéger les réservoirs de biodiversité : garantir le maintien de l'intégrité et de la qualité des réservoirs de biodiversité, notamment par le maintien ou le classement des réservoirs de biodiversité en zones N ou A dans leurs documents d'urbanisme. (cf. Encart « Réservoir de biodiversité » du Plan de Parc). > Mesure 2.3 : Préserver et restaurer la trame bleue : identifier et protéger les zones humides (cf. Encart « Réservoir de biodiversité » du Plan de Parc). > Mesure 4.2 : Protéger les éléments structurants des paysages (identifiés au Plan de Parc - cf. Carte et bloc diagramme des entités des paysagères).
	- Le maintien d'une **économie agricole**, créatrice de paysages emblématiques, créatrice de richesses et participant aux réservoirs de biodiversité.	> Mesure 5.1 : Préserver les « respirations agricoles et naturelles entre noyaux bâtis » (identifiées au Plan de Parc). > Mesure 5.2 : Porter une attention particulière à la préservation des terres agricoles : diminuer de moitié le rythme de prélèvement des terres agricoles par l'urbanisation. > Mesure 6.2 : Soutenir une gestion durable de la forêt (reconnaissance des fonctions forestières dans les documents d'urbanisme, effort de desserte, prise en compte du risque incendie, etc.)
	- Le maintien et l'accueil des **activités et des emplois.**	> Mesure 3.2 : préserver les patrimoines bâtis remarquables dans les documents d'urbanisme, objectif en lien avec celui de former les professionnels à l'éco-construction, aux matériaux et savoir-faire locaux. > Mesure 5.2 : Porter une attention particulière à la préservation des terres agricoles : diminuer de moitié le rythme de prélèvement des terres agricoles par l'urbanisation. > Mesure 5.3 : Intégrer la mixité sociale et la mixité des fonctions dans les formes urbaines. *Objectif en lien avec celui de structurer le territoire autour de bourg et villages attractifs (cf. Encart 4 du Plan de Parc).*
	- La garantie d'une **offre d'habitat et de services** nécessaire au maintien et à l'accueil de nouvelles populations.	> Mesure 12.1 : Accroître et diversifier l'offre de logements permanents. Favoriser la vie dans les cœurs de bourgs et villages, en privilégiant la requalification et la réhabilitation du bâti. Mettre en cohérence les politiques d'urbanisme avec les politiques locales de l'habitat.
Piémont	- La **pérennisation des activités agricoles, sylvicoles, touristiques et artisanales** qui sous-tendent la vie sur les pentes et le maintien de paysages remarquables.	> Mesure 3.3 : Valoriser les patrimoines agricoles : prendre en compte la préservation des ensembles agricoles remarquables (identifiés au Plan de Parc) dans les démarches de planification.
	- La préservation et la gestion des **réservoirs de biodiversité**, particulièrement nombreux sur les	> Mesure 1.2 : Protéger les réservoirs de biodiversité : garantir le maintien de l'intégrité et de la qualité des réservoirs de

	pentes, et de la **ressource en eau**, déterminante pour les différents usages en aval.	biodiversité, notamment par le maintien ou le classement des réservoirs de biodiversité en zones N ou A dans leurs documents d'urbanisme. (cf. Encart « Réservoir de biodiversité » du Plan de Parc). > Mesure 2.3 : Préserver et restaurer la trame bleue : identifier et protéger les zones humides (cf. Encart « Réservoir de biodiversité » du Plan de Parc). > Mesure 5.1 : Limiter la consommation des espaces agricoles et forestiers. Adapter le territoire au changement climatique : s'assurer de la cohérence des objectifs de développement urbain au regard des risques liés aux aléas climatiques (incendies…), et de la disponibilité de la ressource en eau.
	- La restauration et la valorisation d'un **patrimoine culturel et paysager exceptionnel,** qui fonde l'identité des pentes : terrasses, silhouettes villageoises remarquables, patrimoine lié à l'activité agricole (murets de pierre sèche, béalières, clèdes...), patrimoine industriel... - Ces ressources patrimoniales et paysagères sont par ailleurs les fondements d'une politique touristique ambitieuse.	> Mesure 4.2 : Renforcer la préservation des paysages dans les documents d'urbanisme : intégrer des mesures fortes garantissant la préservation des éléments structurants des paysages (cf. Plan de Parc et entités paysagères).
Plaine	- La préservation et la gestion des réservoirs de biodiversité, **des continuités et des fonctionnalités écologiques particulièrement sous pression en secteur de plaine.**	> Mesure 1.2 : Protéger les réservoirs de biodiversité : garantir le maintien de l'intégrité et de la qualité des réservoirs de biodiversité, notamment par le maintien ou le classement des réservoirs de biodiversité en zones N ou A dans leurs documents d'urbanisme. (cf. Encart « Réservoir de biodiversité » du Plan de Parc). > Mesure 1.3 : préciser localement les corridors écologiques et inscrire leur préservation dans les zonages (prairies, zones humides, boisements majeurs…). > Mesure 2.3 : Préserver et restaurer la trame bleue.
	- Une vigilance affirmée et permanente sur la **qualité paysagère et patrimoniale des portes d'entrée du Parc** : une gestion exemplaire de l'espace, une préservation renforcée du **paysage et du cadre de vie**, une maîtrise rigoureuse de l'affichage publicitaire.	> Mesure 4.2 : Renforcer la préservation des paysages dans les documents d'urbanisme : intégrer des mesures fortes garantissant la préservation des éléments structurants des paysages (cf. Plan de Parc et entités paysagères). > Mesure 3.3 : Valoriser les patrimoines agricoles : prendre en compte la préservation des ensembles agricoles remarquables (identifiés au Plan de Parc) dans les démarches de planification.
	- Le **maintien des espaces agricoles** à fort potentiel et des espaces naturels sous pression participant, à la fonctionnalité des milieux.	> Mesure 5.2 : Porter une attention particulière à la préservation des terres agricoles : diminuer de moitié le rythme de prélèvement des terres agricoles par l'urbanisation. Systématiser les diagnostics fonciers agricoles préalablement à l'élaboration de documents d'urbanisme. **(cf. *Zones prioritaires d'optimisation de l'espace* identifiées au Plan de Parc)**
	- La gestion de la dynamique touristique, pour faire du secteur de	*Cet enjeu renvoie au premier portant sur la qualité du cadre de vie et la qualité*

	plaine un **secteur d'appel et une vitrine des Monts d'Ardèche**, qui incite à découvrir l'ensemble du territoire.	*paysagère et patrimoniale des portes d'entrées du Parc.*

L'ensemble de ces objectifs, ainsi que le Plan de Parc (traduction graphique des objectifs de la Charte), ont été globalement bien intégrés dans la version finale du PLUI.

Par ailleurs, deux démarches ont précisé les **objectifs de qualité paysagère à des échelles plus fines :**

- **le Plan de paysage** (volet paysager du SCOT Ardèche méridionale) offre une cartographie des objectifs paysagers à échelle du grand territoire et d'entités paysagères ;
- **la Stratégie paysagère intercommunale** offre une vision « personnalisée » du territoire Beaume-Drobie, et formule des préconisations sur des sites pilotes.

Le PLUI intègre positivement les préconisations issues de ces démarches, avec notamment :

- ***Qualité urbaine et densité, formes urbaines diversifiées :***
  Une prise en compte effective de ces enjeux dans les OAP concernant les communes de : Valgorge, Planzolles, Saint-André-Lachamp, Dompnac, Loubaresse (avec néanmoins une extension de l'enveloppe bâti initialement préconisée sur cette dernière commune).

- ***Sites paysagers et patrimoniaux remarquables et/ou caractéristiques du territoire*** :
  Une prise en compte effective, dans les différentes pièces du PLUI, des sites et motifs d'intérêt paysagers et patrimoniaux inventoriés : sites faisant référence au niveau paysager, qu'ils soient naturels ou marqués par une mise en valeur humaine, sites villageois remarquables par leur implantation et leur silhouette préservée, géosites UNESCO.
  Les jardins vivriers en plaine, identifiés comme éléments à préserver dans la stratégie paysagère, ont été classés en A ou en N. À noter par ailleurs que le statut de zone inondable, qui concerne la plupart de ces espaces, les protège d'autant plus.

- ***« Cœur de territoire » et croisement des enjeux socio-économiques, environnementaux et paysagers :***
  Le pôle « urbain » constitué par les trois bourgs-centres de Rosière, Joyeuse et Lablachère (représentant environ 5000 habitants) constitue un objectif fort du projet de territoire : il concentre des enjeux à la fois de redynamisation urbaine et économique, de renouvellement de l'habitat, de consolidation des équipements et services, bien pris en compte dans les différentes pièces du PLUI.

  Outre les enjeux de dynamisme socio-économique, les démarches paysagères ont montré le croisement d'enjeux cruciaux sur ce secteur. La politique de renouvellement urbain et d'aménagement économique doit en effet conjuguer des enjeux agricoles, paysagers et environnementaux particulièrement forts sur ce secteur : des espaces agricoles stratégiques (potentiel des terres, surfaces d'exploitations, accessibilité...) ; des corridors écologiques identifiés et des espaces naturels encore préservés participant au bon fonctionnement de l'écosystème sur l'ensemble du secteur de plaine ; une grande diversité de situations paysagères, participant à la qualité du cadre de vie pour les habitants, et faisant de cet espace une « vitrine » et porte d'entrée stratégique du territoire des Monts d'Ardèche. Le projet de PLUI doit ainsi **relever le défi d'inverser une tendance à la banalisation des paysages et à la déstructuration des espaces agricoles et naturels** (étalement urbain des trente dernières années, incohérence dans l'implantation de certains équipements et installations industrielles et commerciales, manque de qualité architecturale...). Le Parc souligne ainsi l'effort réalisé pour parvenir à **un projet plus économe en espace, ambitieux en termes de renouvellement du bâti existant, de remplissage des zones périurbaines.**

  Enfin, ce « cœur de territoire » constitue un espace stratégique pour travailler les nouvelles logiques de mobilité (tourner la page d'une organisation exclusivement pensée pour la voiture particulière), en cohérence avec la pression saisonnière (fréquentation touristique

estivale forte). Cet enjeu a également été pris en compte à travers un maillage de déplacements doux.

Ainsi, après examen du PLUI dans sa version finale, le Parc souligne les efforts notables pour concilier ces différents enjeux et **rendre le projet « Cœur de territoire » à la fois cohérent et déterminant pour l'ensemble du territoire Beaume-Drobie**.

2- Observations et recommandations :

2-1 Densités et diversités des formes urbaines :

Un travail sérieux et conséquent a été mené pour intégrer des densités renforcées et des formes urbaines plus compactes, sur l'ensemble des trois secteurs (montagne, piémonts, plaine). Notamment à travers la définition de nombreuses OAP.

Néanmoins, certaines OAP sectorielles de densité en secteur de plaine pourraient faire l'objet d'objectifs renforcés, comme annoncé dans le PADD, notamment sur des secteurs à vocation résidentielle existante : privilégier la définition d'OAP sectorielle sur les zones de surface conséquente (hors « dents creuses » de surface modeste), avec schéma d'aménagement qui puisse cadrer au maximum les questions de formes urbaines ; inciter les typologies d'habitat R+1, d'habitat intermédiaire et groupé, permettant à la fois d'optimiser l'espace, les réseaux existants (économies pour la collectivité), tout en répondant à des modes de construire économes en énergie (indispensables aujourd'hui pour faire face aux enjeux énergétiques et climatiques, tout en soulageant la part de l'énergie dans le budget des ménages). De plus, cet effort permettra de libérer par ailleurs des parcelles constructibles qui viennent « mordre » ou couper des tènements agricoles intéressants.

2-2 Préservation des éléments structurants du paysage, des sites reconnus d'intérêt patrimonial et paysager :

Arbres remarquables :

L'évaluation environnementale a identifié un certain nombre d'arbres remarquables à intérêt écologique et paysager, qui actuellement ne font pas l'objet d'une protection au PLUI. Pour donner une traduction réglementaire à cet objectif affiché au PADD (préserver les éléments structurants du paysagers et participants à la préservation de la biodiversité), ces éléments pourraient être protégés au titre de l'article L151-23.

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) : dans sa version provisoire, le SCOT identifie des zones d'exclusion des projets éoliens, en cohérence avec les secteurs de sensibilité très forte, paysagère et environnementale, identifiés sur le Guide de développement éolien des Monts d'Ardèche.
Le rapport de présentation du PLUI du Pays Beaume-Drobie rappelle bien l'existence de secteurs (vallées de la Beaume et de la Drobie) pour lesquels tout projet éolien était incompatible avec les enjeux paysagers (lignes de crêtes structurantes) et environnementaux présents.
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 :

Le Parc souligne la sensibilité particulière de ce secteur, qui constitue l'introduction au site géologique remarquable des Tétines et de la Cascade Baumicou, identifié parmi les **« géosites » du classement UNESCO.**
La stratégie paysagère intercommunale soulignait l'intérêt d'une valorisation de ce site remarquable, qui pouvait passer par : un dispositif de préservation et/ou un zonage particulier au PLUI, permettant la **reconnaissance et la préservation dans le temps de ce site exceptionnel et de son écrin paysager** ; ainsi que l'aménagement d'un **itinéraire qualitatif de découverte**, intégrant les fortes fréquentations.

Or, à ce jour, le PLUI ne présente pas de disposition particulière en termes de zonage ni de règlement, hormis un classement en N et A de l'itinéraire d'approche et de l'environnement immédiat de la cascade.
De plus, cet itinéraire longe actuellement le secteur UBp (aujourd'hui un secteur pavillonnaire peu dense), puis son prolongement envisagé par **une zone 2AU, qui va au-delà de la limite stricte d'urbanisation préconisée** dans la Stratégie paysagère intercommunale (cf. ci-après extrait de la Stratégie paysagère, page 17 du Recueil 2). Or cette limite s'appuyait sur une ligne d'urbanisation existante, qui laisse, une fois passés les quartiers d'habitat, un paysage ouvert de part et d'autre du chemin. Cette limite avait l'avantage de marquer un seuil lisible et le passage d'une ambiance résidentielle à un paysage agricole et naturel de qualité.

La localisation de cette « extension » urbaine soulève donc la **question de la qualité finale du parcours vers le géosite** ; d'autant que les ambiances de quartier résidentiel, résultant de l'OAP correspondante, contrastent nettement avec le caractère rural du parcours souhaité. La lisibilité de l'itinéraire s'en trouvera amoindrie (impression pour le visiteur d'entrer en secteur résidentiel privatif), sans compter les contraintes potentielles pour les habitants de ce futur quartier qui observeront une fréquentation forte de visiteurs. De plus, l'accès prévu à la zone 2AU amènera de nouvelles circulations automobiles sur le chemin emprunté par les visiteurs.

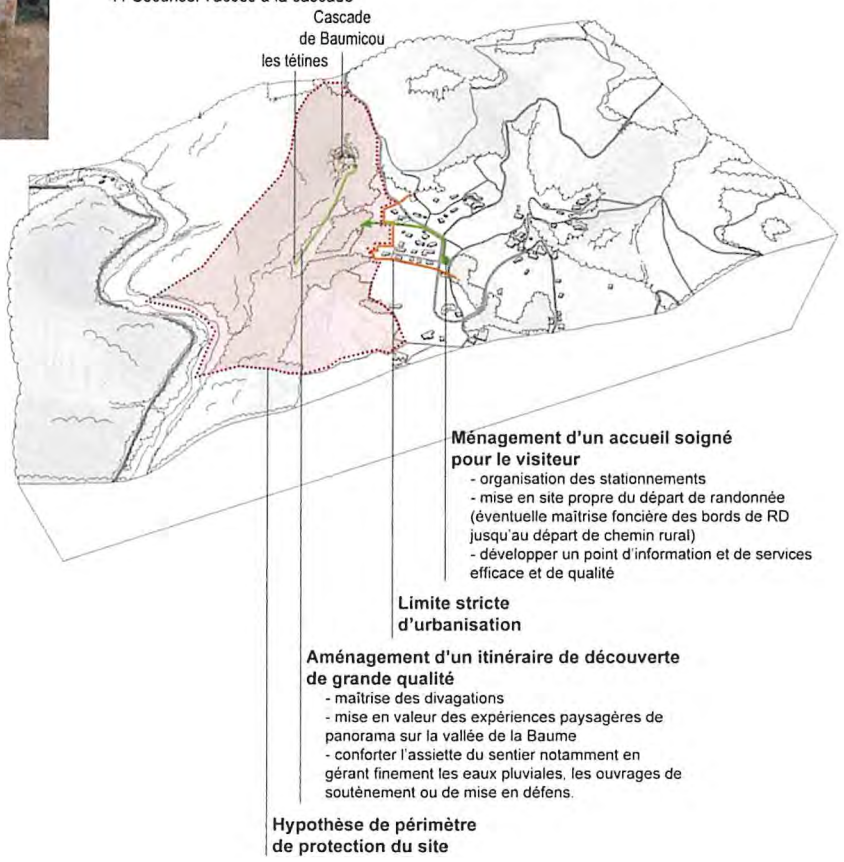
Extrait du Recueil 2 de la Stratégie paysagère intercommunale :

Cascade de Baumicou - Valorisation d'un site remarquable / organisation de l'accueil des visiteurs

Intentions

Les intentions de projet se concentrent sur l'expérience paysagère proposée aux visiteurs depuis le point de départ de la balade au centre de Vernon (cf. photo ci-contre) jusqu'au site de la cascade via les Tétines :

1 / Se doter d'un dispositif de préservation du site de la cascade de Baumicou et des Tétines (zonage PLU particulier, classement du site...)
2 / Aménager qualitativement le point de départ et d'accueil à Vernon ainsi que les premiers hectomètres périurbain de la balade (maîtrise foncière, stationnement, interprétation, informations...)
3 / Mettre en place un itinéraire de découverte intégrant les fortes fréquentations et mettant en perspective une découverte qualitative du site et respectueuse de son environnement.
4 / Sécuriser l'accès à la cascade



Dans le cas où cette zone 2AU serait néanmoins maintenue, il serait important de **consolider les préconisations paysagères et environnementales de l'OAP** correspondante :

- La délimitation finale de la zone 2AU (après reprise du périmètre initial de la zone, qui allait jusqu'au chemin) réserve à présent une bande viticole d'environ 20 m de large, sur 100 m de long. Tout d'abord vérifier la fonctionnalité (rangs de vigne perpendiculaires au sens de la bande, accès, surface suffisante, etc.) et le maintien de l'activité agricole sur cette bande résiduelle laissée par le projet.

- D'autre part, la cohabitation entre espace viticole et zone d'habitat située en proximité immédiate peut poser des questions d'ordre sanitaire pour les habitants, si il y a utilisation de produits phytosanitaires. Les services de l'Etat préconisent actuellement l'intégration de zones tampons et de haies « anti-dérive » (cf. arrêté préfectoral du 23 juin 2016) ; un prochain décret devrait également imposer un recul de l'habitat de 10 mètre ou plus. L'ensemble de ces dispositions amènerait une réduction de la surface constructible de la zone 2AU et impliquerait une modification du schéma d'aménagement de l'OAP. En attendant des mesures au niveau national de protection des populations, le Parc préconise la création de zones nouvelles d'habitat hors espaces agricoles.

- Un recul serait également souhaitable sur la limite nord de la zone, le long du chemin existant : l'intérêt serait à la fois de préserver un espace « tampon » végétalisé qui face « écran » entre circulations et habitat, et de créer un cheminement piéton (en site propre), pour préserver les usagers piétons des aller-retour en voiture par les futurs résidents. Recul et cheminement piéton seraient à représenter dans le schéma d'aménagement de l'OAP.

- D'un point de vue environnemental, préciser des préconisations concernant les clôtures en limites séparatives. Les mentions suivantes peuvent être apportées :
  La conception des clôtures en limite séparative doit permettre le passage de la petite faune : interdiction des murs pleins et murets de soutènement de clôtures, réalisation de clôtures en grillage de type « grillage noué léger galvanisé », doublée d'une haie vive. Cette disposition offre un avantage qualitatif (végétalisation) et économique (coût de construction et d'entretien limité pour les futurs habitants).
  La plantation d'espèces invasives (liste noire du conservatoire botanique national) est interdite.

2-3 Qualité patrimoniale, architecturale et environnementale :

Un **renvoi vers les organismes de conseil** (architectes conseils du CAUE, Point info énergie/ALEC, PNR) peut être mentionné dans les différentes pièces du PLUI : mentionner que des permanences gratuites de conseil architectural sont mises en place par le PNR des Monts d'Ardèche et le CAUE de l'Ardèche, afin d'accompagner les particuliers le plus en amont possible dans leur projet de construction (conseil à développer avant dépôt d'une demande de permis de construire). Les **cahiers techniques de « Recommandations architecturales et paysagères dans les Monts d'Ardèche »** peuvent être joints au PLUI (entités paysagères des Cévennes méridionales et Piémonts cévenols).

Concernant les **ouvrages en pierre sèche** :
Pour toutes les zones, le règlement doit bien veiller à éviter leur destruction et proscrire leur jointoiement (enjeu technique et environnemental). Le **cahier technique « construire en pierre sèche »** peut être joint au PLUi.

Concernant le règlement sur **l'aspect extérieur des constructions** :
Un nuancier est proposé, adaptant les couleurs à la géologie locale, ce qui est très positif. S'approcher néanmoins d'un organisme comme le CAUE pour affiner le choix des teintes ; en effet, des teintes claires sont proposées en secteur de grès, ce qui peut avoir un impact conséquent, surtout dans un secteur où les covisibilités sont importantes : plus une façade est claire, plus elle est visible en vue lointaine, d'autant que les couleurs des revêtements de façade ont tendance à s'éclaircir avec le temps. 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 ». Le **cahier technique « Matières et couleurs du Parc »** peut être joint au PLUI.
Appliquer également le nuancier aux zones UE, UT et UI, dont les constructions peuvent être tout aussi impactantes dans le paysage.

Concernant les **clotûres**, 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 (jointoiement proscrit), qui permettent également le passage de la petite faune. La plantation d'espèces invasives (liste noire du conservatoire botanique national) est interdite.

Concernant le **développement des énergies renouvelables :**
Une traduction concrète des ambitions affichées dans le PADD en matière d'énergie pourrait être apportée, notamment à travers le règlement concernant les toitures et leur équipement en dispositifs producteurs d'énergie. C'est déjà le cas sur les zones UA et UB. Voir pour étendre ces dispositions sur les zones UE, UI, AUi et AUe. Se rapprocher d'un organisme de conseil compétent (ALEC) pour construire une partie réglementaire qui soit techniquement et juridiquement applicable, afin de permettre un développement effectif des énergies renouvelables sur toitures (bâtiments, ombrières photovoltaïques de stationnement, éclairages publics, etc.). Etudier les possibilités d'un règlement qui systématise ces équipements : imposer un taux d'équipements photovoltaïques, à partir d'un seuil de surfaces de toitures construites ? Comment prendre en compte les contraintes et conditions d'entretien ?

2-3 Stratégie « cœur de territoire » et maillage des déplacements doux :

Le PADD affiche un objectif fort d'accueil des déplacements doux pour renforcer le « cœur de territoire », en créant un maillage opérationnel entre les trois centres-bourgs de Lablachère, Joyeuse et Rosière.
La stratégie paysagère a approfondi cet objectif (cf. Fiche *« Réussir la « Petite ville » - stratégie globale*, page 53 du Recueil 2 de la Stratégie paysagère, jointe en annexe de la présente note), en préconisant un maillage qui assure :

- la relation entre les trois centres-bourgs,
- la relation aux espaces publics stratégiques et aux équipements publics existants et futurs,
- la relation des centres-bourgs à leur environnement : rivières, espaces naturels du Plateau des Gras,
- l'accroche aux voies vertes,
- la liaison aux espaces « vitrines » depuis la RD104.

Or ces préconisations ne font pas l'objet d'une traduction précise dans le zonage (sous forme par exemple d'emplacements réservés, de principes de liaisons douces dans les OAP, etc.). Le Parc préconise ainsi de vérifier si cet objectif de maillage de déplacements doux peut trouver une traduction graphique et réglementaire dans le projet de PLUI, de sorte garantir dans le temps sa mise en œuvre effective, malgré un contexte de pression urbaine et foncière forte dans la plaine.

2-4 Prise en compte de l'évaluation environnementale :

Une bonne prise en compte de l'évaluation environnementale est notable dans l'évolution du projet.

Reste à prendre en compte les deux préconisations suivantes :

- *« Le découpage des zones N et A pourra être revu pour, notamment, reclasser les ripisylves et abords des cours d'eau en zone N. Le plan de zonage pourra représenter les cours d'eau et ruisseaux. » ;*
- « Les zones humides boisées, classées en A au PLUi, ainsi que les ripisylves des cours d'eau, mériteraient d'être reclassées en zone naturelle N du fait de leur nature (ex. : Le Brugeas à Rocles, la Sueille à Dompnac, la Grande Coste à Loubaresse...) ».

Le service Biodiversité du Parc se tient à disposition de la communauté de commune pour affiner ces découpages si besoin.

Le SCoT de l'Ardèche méridionale

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU SYNDICAL SCOT

Accusé de réception en préfecture
007-200001642-20190911-SCoTDBS19007-DE
Date de télétransmission : 16/09/2019
Date de réception préfecture : 16/09/2019

Séance du 11 septembre 2019

L'an deux mille dix-neuf, le onze septembre à dix-huit heures, le bureau syndical « SCoT » s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la pépinière d'entreprises "L'Espélidou" de Lachapelle-sous- Aubenas sous la Présidence de Monsieur Georges FANGIER.

Présents : 14 Votants : 13 Pour : 13 Contre : 0 Abstention : 0
(M. Pascal WALDSCHMIDT ne prend pas part au vote)

SCoTDBS19007 :
Avis relatif au PLUi arrêté de la communauté de communes du Pays Beaume-Drobie

Présents :

Collège « Sud » (4 présents) :
Laurence ALLEFRESDE, Johan DELEUZE, Yves RIEU, Pascal WALDSCHMIDT

Collège « Ouest » (10 présents) :
Michel CADDET, Thierry CHAMPEL, Pierre CHAPUIS, Georges FANGIER, Cécile FAURE, Michelle GILLY, Edmond FARGIER, Patrick LAVIALLE, Marie-France MARTIN, Colette SUCHET

Exposé : Monsieur le Président rappelle aux membres présents que le SYMPAM bénéficie, en qualité d'établissement public porteur du SCoT, du statut de Personne Publique Associée des procédures d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme locaux. A ce titre et conformément aux articles L132-9 et L132-11 du code de l'urbanisme, il peut émettre un avis réglementaire au moment de l'arrêt desdits documents. Dans ce cadre, le SYMPAM a reçu notification, par courrier de la Communauté de communes du Pays Beaume-Drobie daté du 11 juin 2019, du projet de PLUi arrêté le 28 mai 2019. Sur cette base et conformément à la délibération du Comité syndical référencée SCoTDCS17001, le bureau syndical SCoT est amené à rendre son avis sur ce document.

***

Décision : Sur la base de l'article L153-16 du code de l'urbanisme et conformément à la délégation du Comité syndical « SCoT » référencée SCoTDCS17001, le bureau syndical « SCoT » rend un avis favorable sous réserve de réduire la zone à urbaniser à vocation commerciale des Vernades (Rosières) pour être compatible avec le SCoT qui a prévu une enveloppe de 2,5 ha. sur ce secteur (et non 3,5 ha. comme actuellement affiché).

Il formule par ailleurs les observations suivantes, lesquelles visent à améliorer la qualité du dossier et / ou à supprimer quelques erreurs :

a- dans le rapport de présentation, sous chapitre : 1.6 Normes supra-communales, partie « 1.6.3 SCoT » page 11
La nota est à modifier. Le date du dernier débat du PADD du SCoT a eu lieu le 5 juin 2019 et non le 12 novembre 2018 comme indiqué.

b- dans le rapport de présentation, sous chapitre: 2.2 - Contexte hydrologique et gestion de l'eau / page 23 / 2.2.3 - Organismes et schémas de gestion des eaux
Pouvez vous mentionner le périmètre de la ZRE sur l'intégralité du Bassin versant de Beaume Drobie faisant écho à l'enjeu de déséquilibre quantitatif de l'eau énoncé par le SAGE "Ardèche" ?

Accusé de réception en préfecture
007-200070142-20190911-SCOTDAS19007-DE
Date de télétransmission : 16/09/2019
Date de réception préfecture : 16/09/2019

c- Est-il possible d'intégrer, dans la justification des choix, une carte des zones classées en A et en N pour se rendre compte de la répartition de ces milieux et ainsi mieux appréhender la trame verte et bleue du territoire (pages 269 et 271 du rapport de présentation)

d- Page 285 : tableau synthétique des Emplacements Réservés (ER). Une mise à jour du tableau est à faire puisqu'il y a d'une part deux fois le même numéro (exemple 124) portant un objet différent et des oublis d'autre part avec l'exemple de 6 ER sur la commune de Dompnac non mentionnés dans ce tableau mais localisés sur les planches graphiques n°3 et 4. De manière générale, veuillez faire concorder le nombre d'ER dans le tableau avec ceux spatialisés sur les planches graphiques du PLUi.

e- Comme le suggère l'évaluation environnementale, fin de page 55, est-il possible d'intégrer les autres arbres remarquables isolés à la liste des éléments remarquables paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ?

f- Certains éléments végétaux/paysagers sont classés au titre du L151-19, serait-il possible de plutôt les classer au titre du L151-23 du code de l'urbanisme (cascade de Beaumicou, le séquoia géant de Sablières, ou la Boule de Gargantua) ?

g- Par souci de cohérence, il faut que les chiffres avancés dans le PADD et l'OAP de la zone AUi des Vernades soient identiques. In fine, la surface du tènement autorisée par le SCoT est de 2,5 ha.

h- Au sujet de l'identification du petit patrimoine sur les planches graphiques, cette liste répond parfaitement à l'orientation suivante du PADD du PLUi "*Identifier et protéger le «petit» patrimoine rural emblématique du territoire (terrasses, chemins creux, lavoirs, clèdes* ...)". Pour avoir une vision synthétique, est-il possible d'insérer tous les éléments au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme dans un tableau à mettre dans le rapport de présentation page 274 et suivantes avec photographie de l'élément, description, nom commune, n° de parcelle et date ?

i- Concernant la trame agricole et naturelle sur les planches graphiques, est-il possible de réviser le zonage pour moins morcelliser l'espace agricole (zone A) en déclassant des espaces actuellement zonés N (naturel) qui sont cultivés ou utilisés pour l'agriculture et ainsi mettre en avant les continuités et les grands ensemble agricoles. Et inversement, est-il possible de déclasser des bois actuellement zonés en A pour les zoner en N ?

j- Au sujet de la TVB du PLUi, le règlement graphique est compatible avec les grandes orientations du SCoT. Il a identifié les zones humides, les cours d'eau, les réservoirs principaux et locaux de biodiversité ainsi que les continuités écologiques (TVB) à préserver. Le PLUi a, également, mis en valeur certains éléments particuliers au titre du L151-23 et du R151-43 du code de l'urbanisme. Toutefois, le SCoT propose au PLUi d'ajouter deux corridors en secteur urbanisé afin d'être totalement cohérent avec ceux proposés dans la TVB du SCoT au sein des espaces de vigilance 1/30 000 qui se localisent sur les communes de plaine. L'annexe 1 "traduction TVB SCoT_PLUi" développe cette recommandation.

k- La localisation de l'aire de grand passage sur la commune de Lablachère n'est pas située. Le SCoT souhaite un site bien desservi sans élargissement ou création de voirie, sans extension démesurée des réseaux et surtout sur un sol non pollué. Dans un souci d'économie d'argent public, le terrain à la Raze proche de la piscine intercommunale rassemble tous ces critères.

l- Dans le règlement écrit, pages 10 et 11, est-il possible d'avoir des cartes de synthèses mettant en avant :

- **Les éléments identifiés au titre du L151-23 (sous partie 2.1)**

Accusé de réception en préfecture
007-200001642-20190911-SCoTDBS19007-DE
Date de télétransmission : 16/09/2019
Date de réception préfecture : 16/09/2019

- **Les éléments identifiés au titre de la préservation et du maintien des continuités écologiques et des zones humides (sous partie 2.2) pour mettre en avant la TVB du PLUi**
- **Les éléments identifiés au titre du L151-19 (sous partie 2.3)**

Ces cartes peuvent aussi trouver leur place dans le rapport de présentation en page 274 et suivantes.

m- Au sujet de l'aspect extérieur des constructions pour les zones U, AU, A et N : pouvez-vous ajouter sur la cartographie présentant les zones géologiques du territoire les zones de contact entre le secteur de granite, gneiss et schistes avec le secteur de grès d'une part (zone 1-2) et le secteur du grès avec le secteur du calcaire d'autre part (zone 2-3) ? Elles permettront de localiser les nuances, utilisables pour les façades, portant la double numérotation.

n- en page 52 du règlement écrit, pouvez-vous retirer la mention « soumis à l'avis de la CDPENAF » à la partie des conditions pour le 1er paragraphe « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes… par l'article N.2.1 » car elle porte à confusion. Chaque demande d'autorisation d'urbanisme déposée pour une annexe ou une extension n'est pas soumise à l'avis de la CDPENAF

o- Sur l'OAP Rosières ZAE des Vernades – zone AUi. Pouvez-vous élargir votre OAP à la zone Ui existante pour apprécier la vision d'aménagement d'ensemble de ce secteur ? Vous pourrez ainsi indiquer :

- **qu'à l'ouest de la zone Ui , la parcelle 623, non bâtie, fait l'objet d'un permis d'aménager en cours et que la surface est comptabilisée dans l'enveloppe des 2.5 ha. à urbaniser à vocation commerciale.**
- **que les panneaux photovoltaïques (sous forme d'ombrières) sont autorisés sur les aires de stationnement, notamment sur le grand parking d'été d'Intermarché**

Il porte enfin une appréciation globale sur le dossier :

Le tome 1 du rapport de présentation est complet et richement illustré. Cet état met bien en avant les enjeux territorialisés et partagés par le SCoT. Dans l'ensemble, le PADD du PLUi est compatible avec les orientations du PADD du SCoT. Le SCoT a par ailleurs relevé des dispositions intéressantes sur les clôtures, la récupération des eaux pluviales et la plantation des haies ainsi que sur le cas particulier d'un projet à l'architecture contemporaine au sein du règlement écrit. Le dossier des OAP est agréable à lire grâce aux schémas de principe. Les orientations sont claires et encadrent le développement urbain projeté pour chaque tènement stratégique du PLUi. La protection des éléments bâtis, paysagers ou végétaux apporte également de la qualité au dossier. Le SCoT note l'importante réduction de la consommation d'espace au profit de la préservation des espaces agricoles et naturels. Le PLUi arrêté propose près de 75 ha. de zones constructibles sur la totalité du territoire alors que le calcul du potentiel résiduel des terrains constructibles sur les seuls POS-PLU de Joyeuse, Rosières et Lablachère montrait un résultat de plus de 236 ha.

Ainsi fait et délibéré à Vinezac, le 11 septembre 2019.

Pour extrait certifié conforme.
Fait à Vinezac, le 12 septembre 2019.

Le Président,
Georges FANGIER

LE SCoT
DE L'ARDÈCHE MERIDIONALE
8 rue du Puits - 07110 VINEZAC

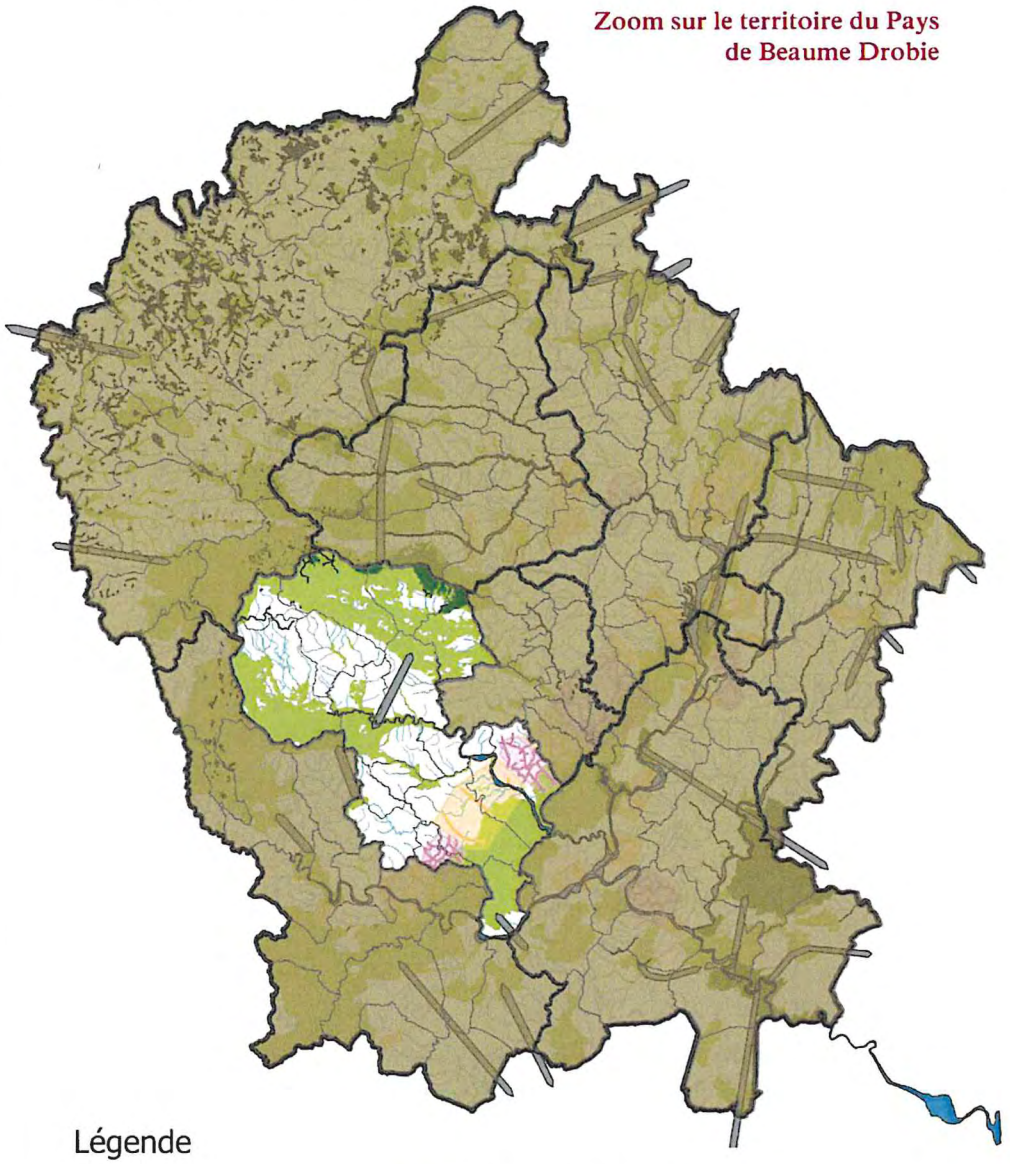
ANNEXE 1 : TRADUCTION TVB SCOT DE L'ARDECHE MERIDIONALE ET PLUI BEAUME DROBIE

Accusé de réception en préfecture
007-200001642-20190911-SCoTDBS19007-DE
Date de télétransmission : 16/09/2019
Date de réception préfecture : 16/09/2019

Annexe 1 : TVB PLUi et SCoT

La Trame verte et bleue du SCoT de l'Ardèche méridionale

Zoom sur le territoire du Pays de Beaume Drobie



Légende

- Contour SCoT
- Contours EPCI
- Cours d'eau
- Zones humides
- Espaces de mobilité
- Réservoirs de biodiversité prioritaires
- Réservoirs de biodiversité secondaires
- Corridors écologiques fonctionnels (1/100 000)
- Corridors écologiques identifiés par le SRCE (1/10 000)
- Espaces de vigilance associés aux corridors écologiques identifiés par le SRCE
- Corridors écologiques en voie de déterioration (1/30 000)
- Espaces de vigilance associés aux corridors écologiques en voie de déterioration

Sources : IGN, Préfecture de la région AuRA, Département de l'Ardèche, SDAGE RMC et LB, SAGE Ardèche
Réalisation : SCoT de l'Ardèche méridionale, Août 2019

Le SCoT de l'Ardèche méridionale

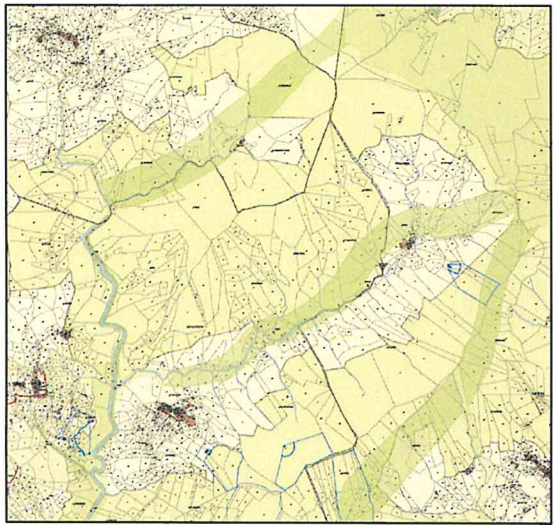
0 5 10 km

Accusé de réception en préfecture
007-200001642-20190911-SCoTDBS19007-DE
Date de télétransmission : 16/09/2019
Date de réception préfecture : 16/09/2019

Les réservoirs de biodiversité prioritaires (réserve biologique du Grand Tanargue) et les réservoirs secondaires (sites N2000 et ZNIEFF de type 1) ont été pris en compte dans le zonage du PLUi par un classement en zone N ou par ce zonage spécifique « réservoirs principaux de biodiversité ».

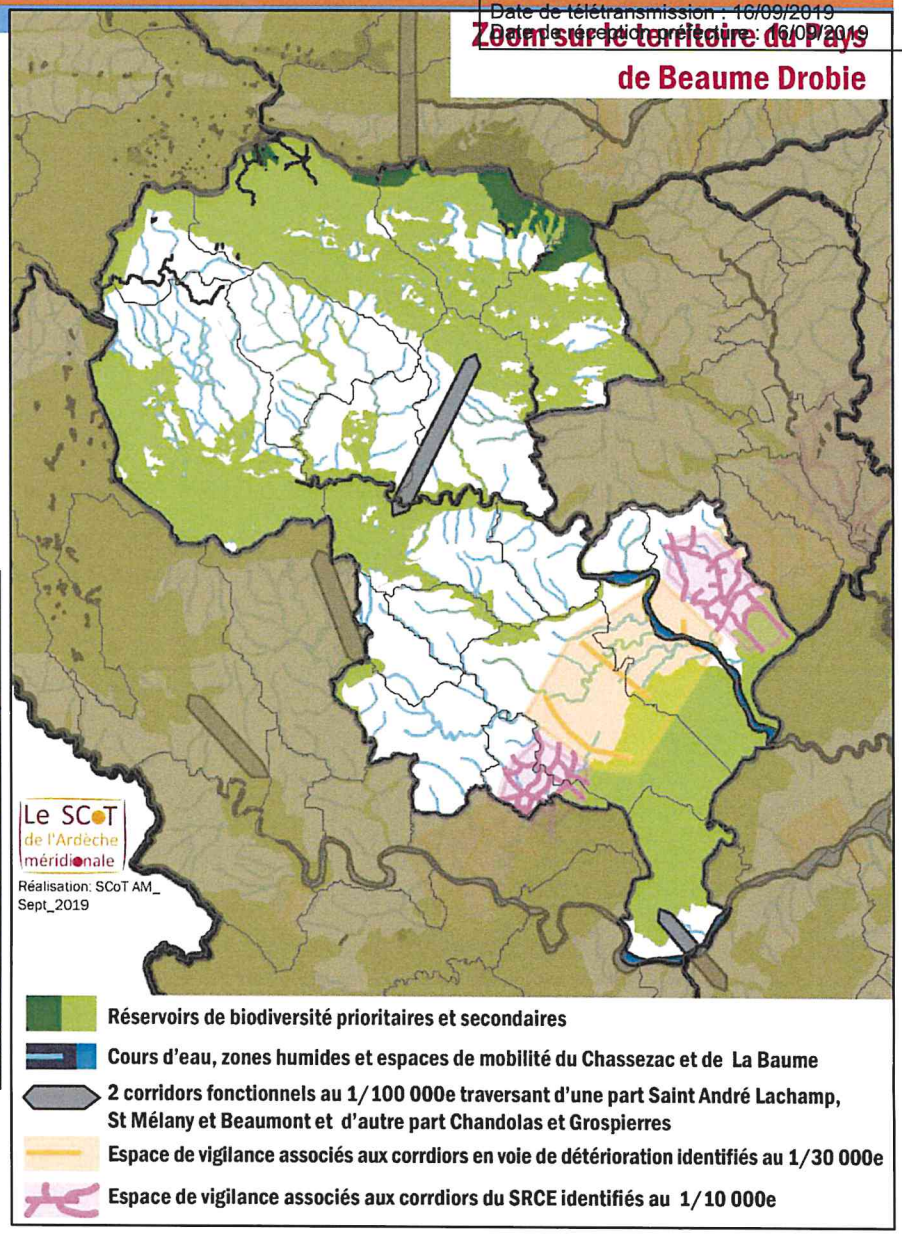
- Secteur concerné par un Site Patrimonial Remarquable (SPR : Ex ZPPAUp-AVAP)
- Element patrimonial remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du CU
- Element naturel ou paysager à conserver au titre de l'art L151-23 du CU (ponctuel)
- Element naturel ou paysager à conserver au titre de l'art L151-23 du CU (surface)
- Arbre remarquable à conserver au titre de l'art L151-23 du CU (ponctuel)
- Réservoirs principaux de biodiversité à préserver en application de l'article R151-43 du CU
- Continuités écologiques et réservoirs locaux de biodiversité à préserver en application de l'article R151-43 du CU
- Zones humides à préserver

Extrait de la planche graphique n°4 du PLUi Beaume Drobie



Le corridor fonctionnel SCoT, reliant les réservoirs de biodiversité Cévennes ardéchoises partie rivière et montagne, et qui traversent les communes de Saint André Lachamp, St Mélany et Beaumont est bien pris en compte dans le PLUi. Le règlement graphique identifie 3 secteurs qui bénéficient d'un classement « continuités écologiques à préserver ». Idem pour le corridor fonctionnel localisé au sud de Chandolas et au sud-ouest de Grospierres, il a été pris en compte dans le règlement graphique.

Zoom sur le territoire du Pays de Beaume Drobie

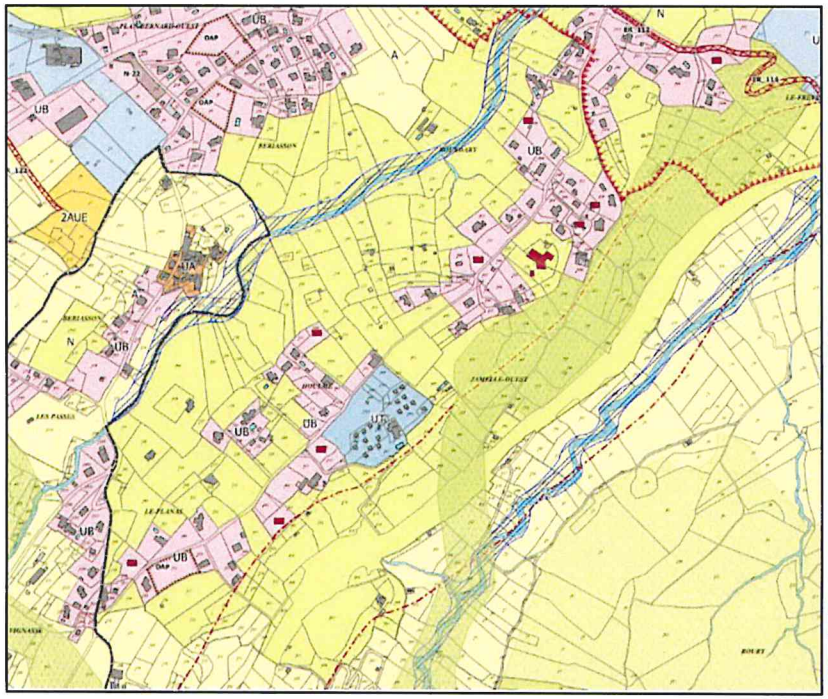


Accusé de réception en préfecture
007-200001642-20190911-SCoTDBS19007-DE
Date de télétransmission : 16/09/2019
Date de réception préfecture : 16/09/2019

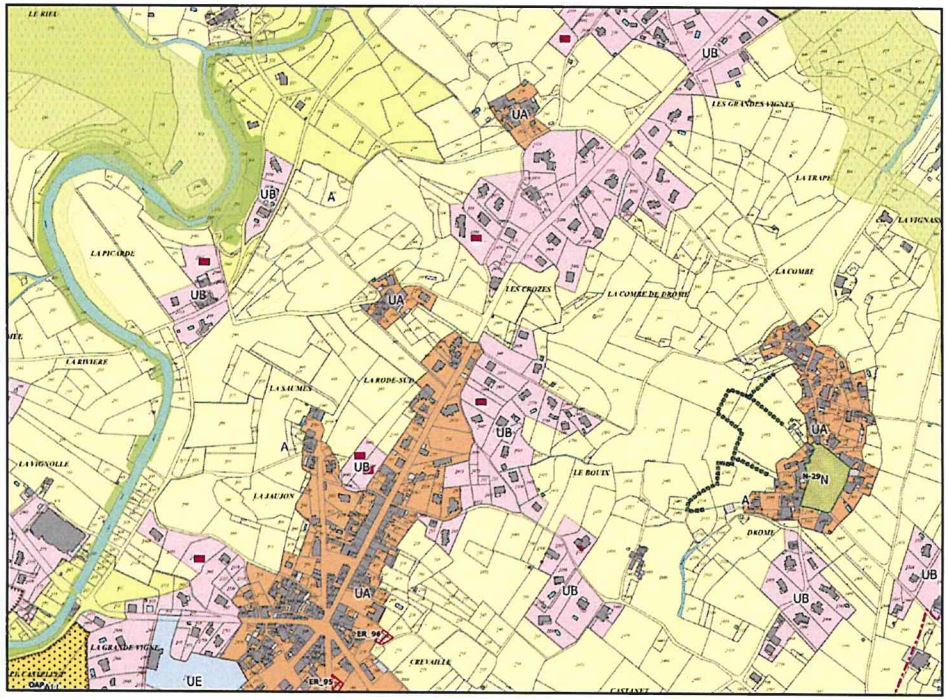
Secteur Plaine, Rosières, Joyeuse, Lablachère, Saint Genest de Bauzon : planches graphiques 7/8/9/10 du PLUi

La plupart des cours d'eau sur la commune de Rosières (et sur les autres communes du PLUi) bénéficie d'un tampon « corridors » permettant de maintenir des connexions écologiques évidentes. Les secteurs situés à proximité de la RD 104, où s'est focalisé le développement urbain ces dernières décennies, ont fait l'objet d'une attention particulière afin de ne pas créer de discontinuité. Des axes de passage classés en zone A et N permettent d'assurer la perméabilité entre le nord et le sud des communes, en direction du Massif des Gras.

Les corridors écologiques localisés sur la commune de Joyeuse et de la Lablachère sont de nature à assurer une connectivité sans rupture entre le nord et le massif des Gras, eux même rattachés aux réservoirs de biodiversité. Seuls deux secteurs, l'un sur Joyeuse et l'autre sur Lablachère peuvent faire l'objet d'une amélioration par un classement en « continuités écologiques à préserver » pour renforcer la perméabilité au cœur des secteurs les plus urbanisés du PLUi :



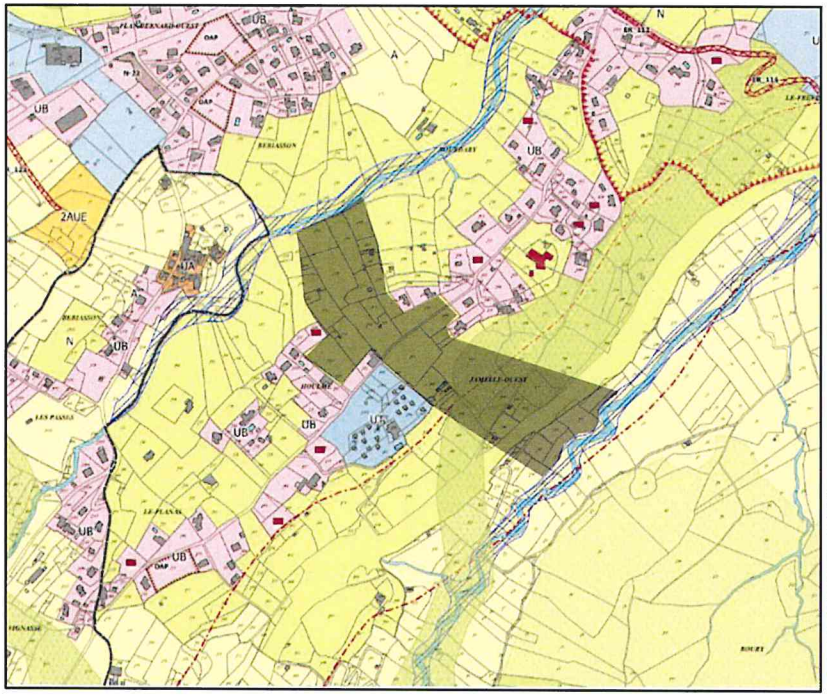
Secteurs Houlme / Jamelle Ouest à Joyeuse dans le PLUi



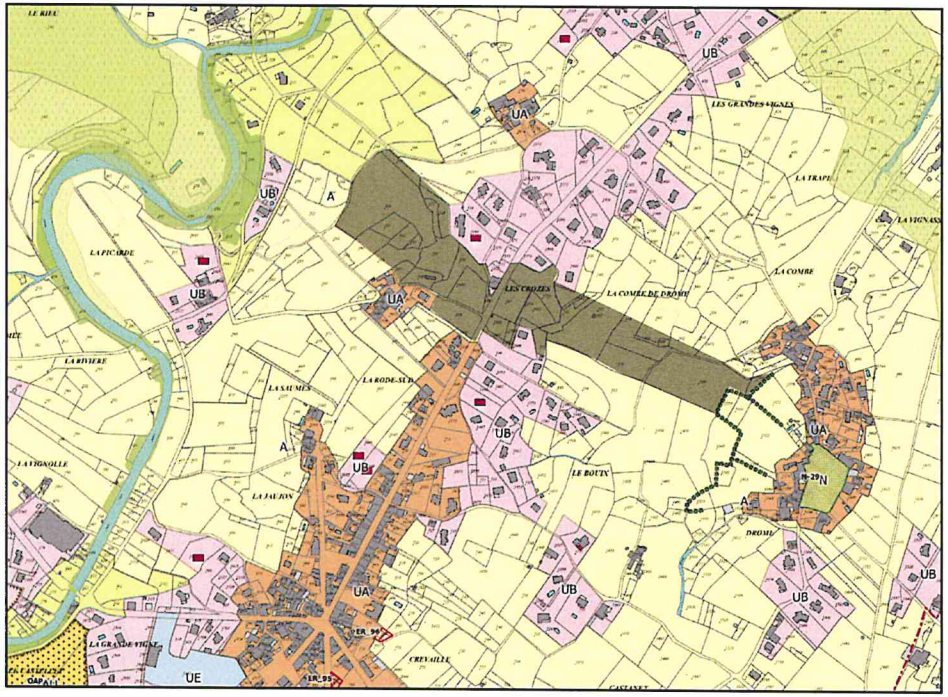
Secteur les Crozes à Lablachère dans le PLUi

Accusé de réception en préfecture
007-200001642-20190911-SCoTDBS19007-DE
Date de télétransmission : 16/09/2019
Date de réception préfecture : 16/09/2019

Proposition par le SCoT de classer certaines parcelles identifiées par un aplat noir « en continuités écologiques à préserver » au titre de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme



Secteurs Houlme / Jamelle Ouest à Joyeuse



Secteur les Crozes à Lablachère

Joyeuse : connexion perméable à protéger entre le ruisseau du Bourdary et le ruisseau de la Cheysette vers Jumelle Ouest, ce qui empêchera de créer un continuum urbain par le rattachement des deux zones UB.

Lablachère : connexion, entre les 2 zones UB, de la rivière l'Auzon classée en N et de l'élément paysager et végétal qui est identifié comme à conserver au titre du L151-23 (ensemble de haies mettant en valeur le hameau classé UA de la Drôme).

Enfin sur la commune de Saint Genest de Bauzon, le PLUi est compatible avec le SCoT qui a localisé un secteur à enjeux contenant à l'intérieur plusieurs corridors à l'échelle du 1 :10 000e visant à assurer la perméabilité entre le nord et le sud de la commune. Ces corridors locaux sont retranscrits dans le PLUi.

Centre Régional de la Propriété Forestière
AUVERGNE-RHONE-ALPES

St Didier au Mont d'Or, le 17 juin 2019

REÇU le
20 JUIN 2019

Vos réf. :

Nos réf. : 250/RS/TD

Objet : Projet PLUi PAYS BEAUME-DROBIE

Monsieur le Président
Communauté de Communes
PAYS BEAUME-DROBIE
134 montée de la Chastelonne
07260 JOYEYSE

A l'attention de Guillaume MARTINEZ

Monsieur le Président,

Suite à notre échange avec Monsieur Guillaume MARTINEZ de ce jour, je vous confirme que nous avons bien reçu le projet de PLUi cité ci-dessus et nous en accusons réception.

Par ailleurs, nous vous informons qu'aucune observation particulière n'est à formuler sur ce projet.

Nous vous transmettons en conséquence l'avis favorable du C.R.P.F.

Dorénavant, vous voudrez bien noter l'adresse de St Didier-au-Mont d'Or indiquée ci-dessous pour toute correspondance afin d'éviter tout retard lors de nos prochains échanges.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de notre haute considération.

P. O. Le Directeur-Adjoint,

Nicolas TRAUB

Siège
Maison de la Forêt et du Bois
10 allée des Eaux et Forêts - 63370 LEMPDES
Tél. +33 (0)4 73 98 71 20
E-mail : auvergnerhonealpes@crpf.fr
https://auvergnerhonealpes.cnpf.fr

Comptabilité - facturation
Parc de Crécy, 18 avenue du Général de Gaulle
69771 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR
Tél. +33 (0)4 72 53 60 90
E-mail : lyon@crpf.fr

Délégation régionale du **Centre National de la Propriété Forestière**
SIRET 180 092 355 00239 - APE 8413Z - TVA Intracommunautaire FR 75180092355

Forêt Privée Française

REÇU le
29 JUIL. 2019

INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Monsieur le Président de la Communauté de
communes du Pays Beaume-Drobie
134 montée de Chastelanne
07260 JOYEUSE

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : LRAR 1A 148 694 4369 4
N/Réf : GF/ED/LG/167/19
Objet : Projet de PLUi

Montreuil, le 23 juillet 2019

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 14 juin 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de PLUi du Pays de Beaume-Drobie (07).

Les dix-neuf communes concernées sont situées dans les aires géographiques des AOP (Appellation d'Origine Protégée) « Châtaigne d'Ardèche » et « Picodon ». Elles appartiennent également aux aires de production des IGP (Indication Géographique Protégée) « Miel des Cévennes », « Poulet des Cévennes ou Chapon des Cévennes », « Jambon de l'Ardèche », « Saucisson de l'Ardèche », « Volailles du Languedoc » et des IGP viticoles « Comtés Rhodaniens », « Ardèche », « Méditerranée ».

Le détail par commune se trouve en annexe de ce courrier, ainsi que le nombre d'opérateurs et/ou les surfaces revendiquées. Les principaux enjeux sur le territoire du PLUi quant aux SIQO sont d'une part la préservation des châtaigneraies et d'autre part la préservation des vignes.

Par ailleurs, la certification en « Agriculture Biologique » est la démarche adoptée par une cinquantaine d'opérateurs sur l'ensemble du territoire du PLUi.

L'étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

- Le rapport de présentation :
  Décrit l'agriculture du pays comme une des composantes essentielles du paysage, de la vie économique, sociale et culturelle des Monts d'Ardèche et souligne à ce titre l'enjeu que représente la préservation des terres agricoles confrontée suivant les secteurs à l'urbanisation (piémonts surtout) ou à la déprise agricole (pentes).
  Révèle un développement de la construction très consommateur d'espace, une faible représentation des agriculteurs dans les catégories socioprofessionnelles et un nombre d'exploitants en très forte diminution.

- Le PADD inscrit notamment dans ses objectifs (axe 2) la volonté d'adopter, au-delà d'une simple préservation du foncier, une position dynamique sur l'agriculture et la sylviculture par une reconquête des terres agricoles, un développement de la filière bois et des circuits courts.

- Le règlement graphique (zonage) traduit globalement ces objectifs en contenant la consommation foncière, en recentrant le développement dans les centralités hameaux, en encadrant l'urbanisation par des OAP et en restituant 217 hectares de terres (déclassées des précédentes zones constructibles).

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

L'impact pour la viticulture sur des surfaces revendiquées en IGP Coteaux de l'Ardèche est estimé à 2,31 hectares.

Par conséquent sous réserve d'une diminution significative de l'impact sur les parcelles exploitées en vigne, l'INAO émettra un avis favorable sur ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Marie GUITTARD

P. J. : Annexe

Copie : DDT 07

INAO
12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04
www.inao.gouv.fr

Communauté de communes Beaume Drobie

	IGP								VITICOLE	AOP				Bio
	Miel des Cévennes	Poulet ou Chapon des Cévennes	Jambon de l'Ardèche	Saucisson de l'Ardèche		Volailles du Languedoc	Comtés Rhodaniens	Ardèche	Méditerranée	surfaces plantées - nb EVV - % SIQO	Picodon		Châtaigne		
					opérateurs							opérateurs		opérateurs- surfaces plantées	NB opérateurs / surfaces
Beaumont	x	x	x	x		x	x	x	x	8,46 ha -5 EVV -10% IGP - 90% VSIG	x		x	4 opé- 35 ha- 1689 arbres	**8 - 8 ha**
Chandolas		x		x			x	x	x	54 ha -22 EVV - 85% IGP - 15% VSIG	x				**1**
Dompnac	x	x	x	x		x	x	x	x		x		x	1 opé- 6 ha- 122 arbres	**1**
Faugères	x	x	x	x			x	x	x	16 ha -13 EVV - 61% IGP - 39% VSIG	x		x	1 opé- 0,92 ha- 52 arbres	**1**
Joyeuse	x	x		x	1		x	x	x	65 ha -36 EVV - 83% IGP - 17% VSIG	x		x	1 opé- 1,74 ha- 187 arbres	**1**
Lablachère	x	x		x			x	x	x	295 ha - 93 EVV - 80% IGP - 20% VSIG	x		x	2 opé- 8,74 ha- 335 arbres	**1**
Laboule	x	x	x	x		x	x	x	x	0,10 ha - 1 EVV - 100% VSIG	x		x	2 opé- 6,75 ha- 312 arbres	**7 -70 ha**
Loubaresse	x	x	x	x		x	x	x	x		x	**1 fermier**	x		
Payzac	x	x	x	x			x	x	x	70 ha - 40 EVV - 73% IGP - 27% VSIG	x		x		**3 - 4 ha**
Planzolles	x	x	x	x			x	x	x	7 ha - 8 EVV - 7% IGP - 93% VSIG	x	**1 affineur**	x		
Ribes	x	x	x	x			x	x	x	30 ha - 24 EVV - 72% IGP - 28% VSIG	x	**1 fermier**	x		
Rocles	x	x	x	x			x	x	x	1,18 ha - 1 EVV - 100% VSIG	x		x	2 opé- 12,41 ha- 450 arbres	**7 - 97 ha**
Rosières	x	x		x			x	x	x	234 ha - 70 EVV - 87% IGP - 13% VSIG	x		x		**6 - 31 ha**
Sablières	x	x	x	x			x	x	x	3,24 ha - 3 EVV - 4% IGP - 96% VSIG	x		x	2 opé- 8,50 ha- 317 arbres	**3 - 8 ha**
St-André-Lachamp	x	x	x	x			x	x	x	17 ha - 4 EVV - 56% IGP - 44% VSIG	x	**1 fermier**	x	1 opé - 8ha - 149 arbres	**2**
St-Genest-de-Beauzon	x	x		x			x	x	x	41 ha - 26 EVV - 85% IGP - 15% VSIG	x		x		
St-Mélany	x	x	x	x		x	x	x	x	6,22 ha - 14 EVV - 7% IGP - 93% VSIG	x		x	3,48 ha- 166 arbres	**1**
Valgorge	x	x	x	x		x	x	x	x	0,54 ha - 1 EVV - 100% VSIG	x		x	4 opé- 19,44 ha- 1215 arbres	**6 - 130 ha**
Vernon	x	x	x	x			x	x	x	46 ha - 16 EVV - 85% IGP - 15% VSIG	x		x	0,34 ha- 53 arbres	**2**

source INAO juillet 2019

REÇU le 67
09 AOUT 2019

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction départementale
des territoires

Service urbanisme
et territoires

Bureau des procédures

Privas, le 09 AOUT 2019

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

- CDPENAF -

Jeudi 11 juillet 2019 à 14 h
(salle Vézinet à la DDT)

Compte-rendu de la réunion présidée par M. Jérôme PEJOT, directeur départemental des territoires adjoint

♦ **Assistaient à la réunion :**

> avec voix délibérative :

- Mme Annie POLLARD-BOULOGNE, représentante des maires
- M. Jean LINOSSIER, représentant des maires
(pour les 5 premiers dossiers et une partie du dernier dossier)
- M. Jacques MERCHAT, représentant des syndicats mixtes compétents en matière de SCoT (sauf pour le 1er dossier ; mandat de M. Jean LINOSSIER, représentant des maires, pour une partie du dernier dossier)
- M. Jean-Paul LARDY, représentant de l'association des communes forestières de l'Ardèche (pour les 5 premiers dossiers et une partie du dernier dossier)
- Mme Christel CESANA, représentante de la chambre d'agriculture
- M. Hervé CHANGARNIER, représentant de la Confédération Paysanne
- M. Noël KARSENTY, représentant de Terre de Liens
- M. Guy BADEL, représentant des propriétaires agricoles
(pour les 5 premiers dossiers et une partie du dernier dossier)
- M. Frédéric JACQUEMART, représentant de la FRAPNA
(mandat de M. Daniel GILLES, représentant de la fédération de pêche)
- M. Gilles VAUDELIN, représentant de l'INAO (mandat de M. Guy BADEL, représentant des propriétaires agricoles, pour une partie du dernier dossier)
- M. Jérôme PEJOT, directeur départemental des territoires
(mandat de M. Jacques AURANGE, représentant de la fédération départementale des chasseurs)

> absents excusés :

- Mmes Sandrine BUIS et Bernadette ROCHE, représentantes du conseil départemental
- MM. Benoît BREYSSE et Romain D'ANIELLO, représentants des Jeunes Agriculteurs
- M. Alain THEOULE, représentant des propriétaires agricoles
- MM. Marc GUIGON et Jacques AURANGE, représentants de la fédération départementale des chasseurs
- M. Daniel GILLES, représentant de la fédération de pêche

> assistaient également à la réunion sans voix délibérative :

- Mmes Béatrice LUNG, Carole DAUBRESSE, Anne-Sophie VERGNE et Béatrice CHAREYRON et MM. Jérôme BOSC, Rémy CHEVENNEMENT et Mathieu MOREAU, direction départementale des territoires

> invités :

- M. Jacques MERCHAT, maire de Saint Priest
- M. Simon CHAPUS, maire de Saint Martin de Valamas (excusé)
- M. Jacques DUBAY, président de la communauté de communes Rhône Crussol (excusé)
- M. Thomas BISEL, mairie de Saint Péray
- M. Vincent JAUZION-GRAVEROLLE, pétitionnaire (excusé)
- M. Serge PLAZA, adjoint au maire de Grospierres
- M. Yves-Michel FERRIERE, pétitionnaire, accompagné de M. Etienne ESSOUNGA, architecte
- M. François ARSAC, maire de Chomérac (excusé)
- MM. Alain MAHEY, président, et Pascal WALDSCHMIDT, vice-président de la communauté de communes du pays Beaume-Drobie, accompagnés de M. Guillaume MARTINEZ, chargé de mission PLUi

♦♦♦

Après avoir salué les participants et constaté que le quorum était atteint, M. PEJOT ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour de la réunion.

♦ **Ordre du jour** :

- PLU de Saint Priest (modification)
- PLU de Saint Martin de Valamas (modification)
- PLU de Saint Péray (modification)
- Permis de construire sur la commune de Grospierres
- Permis de construire sur la commune de Chomérac
- PLUi de la communauté de communes du pays de Beaume Drobie (élaboration)

PLUi de la communauté de communes du pays de Beaume-Drobie (élaboration)

♦ **Description du projet** :

Mme LUNG présente une synthèse du rapport qui a été adressé aux membres de la commission en amont de la séance.

♦ **Discussion générale** :

M. MAHEY indique que l'élaboration du PLUi a associé fortement les communes et qu'elle a été réalisée en lien étroit avec le projet de SCoT.

M. MARTINEZ explique que de véritables projets d'urbanisme ont été étudiés, avec un paysagiste, sur les secteurs Montagne et Piémont.

M. JACQUEMART demande la distance séparant le projet de lotissement communal sur le Piémont (commune de Saint André Lachamp) d'une station de transports en commun. M. WALDSCHMIDT explique que les transports en commun (hors transports scolaires) ne desservent que la RD 104 et qu'ils sont donc éloignés du site concerné.

M. MAHEY mentionne la forte demande pour un habitat léger permanent (venant de jeunes n'ayant pas les moyens de s'installer dans des habitats en dur), qui a conduit au projet de STECAL de Rocles.

Concernant le secteur de Plaine, M. MAHEY souligne la volonté d'augmenter sensiblement les densités constatées jusqu'à présent.

M. MARTINEZ explique que la densification des dents creuses dans le centre-bourg de Joyeuse permettra de proposer de nouveaux types d'habitat. Il précise que toutes les zones de plus de 2000 m² ont fait l'objet d'une OAP, conformément au projet de SCoT.

M. JACQUEMART relève le paradoxe de vouloir densifier sur un territoire où il y a beaucoup de mitage : si on comble toutes les dents creuses, l'ensemble du territoire sera urbanisé, alors qu'il est constitué d'un milieu naturel très sensible. M. MARTINEZ indique qu'une évaluation environnementale a été réalisée avant l'élaboration du PLUi, ce qui a permis sa prise en compte. M. CHANGARNIER rejoint la remarque de M. JACQUEMART sur le comblement des dents creuses. M. WALDSCHMIDT précise que ces opérations seront limitées aux objectifs du PLUi en matière de construction de nouveaux logements. M. MARTINEZ mentionne la contrainte juridique consistant à devoir justifier du déclassement d'une dent creuse (par exemple par la présence d'un corridor écologique).

M. VAUDELIN appelle l'attention sur la consommation de 2 espaces concernés par des sigles de qualité. Il mentionne également l'importance de l'agriculture biologique sur ce territoire.

M. MERCHAT estime positif l'engagement de la communauté de communes sur ce 1er PLUi du département, d'autant qu'il a été élaboré en liens étroits avec le projet de SCoT, par exemple sur la différenciation entre les secteurs Montagne, Piémont et Plaine.

Pour Mme CESANA, les pertes de vignes à Lablachère et Rosières semblent être importantes et risquent de fragiliser la situation des caves. Pour M. WALDSCHMIDT, il s'agit d'un héritage du passé : les vignes entourées de maisons n'ont malheureusement pas d'avenir.

S'agissant de l'implantation de la salle des fêtes de Lablachère, M. CHANGARNIER relève le problème de la multiplication des ronds-points, qui empiètent sur la zone agricole. Il indique que le projet de centre d'incendie et de secours se situe en plein dans la zone agricole.

Mme CESANA partage cette observation. Elle évoque aussi la problématique du collège de Joyeuse. M. WALDSCHMIDT explique que le projet de collège présente des enjeux forts, même s'il consommera effectivement des prés de fauche.

M. JACQUEMART relève que la zone d'activités du Varlet à Lablachère est très impactante pour l'environnement. M. MAHEY indique que son périmètre actuel n'est pas modifié. M. JACQUEMART précise qu'il s'agit toutefois d'une extension par rapport à l'existant. M. WALDSCHMIDT indique que la communauté de communes tient compte des zones Natura 2000 mais doit également, en présence de nombreuses zones de ce type sur son territoire, trouver les sites les moins impactants pour l'implantation d'activités.

M. MARTINEZ indique que des OAP cadrent toutes les extensions de campings.

M. CHANGARNIER demande si, lorsque le périmètre des campings est étendu pour réduire l'aléa lié à leurs zones inondables, celles-ci sont restituées aux zones agricoles. Mme LUNG répond que cela ne modifie pas les zonages : ces zones ne sont plus campables mais restent propriétés du camping.

M. MAHEY indique que le PLUi restitue 230 ha aux zones A et N. M. MARTINEZ précise que ce chiffre représente le déclassement d'un véritable potentiel constructible (et non pas un déclassement théorique). Mme LUNG précise que le bilan net du PLUi est de 217 ha en faveur des zones A et N.

M. LINOSSIER s'interroge sur les densités pour le STECAL de Rocles.

M. CHANGARNIER estime socialement injuste le règlement concernant les extensions : il serait plus juste de fixer une surface maximale d'extension du bâtiment existant, plutôt qu'un pourcentage qui pénalise les propriétaires de petites maisons.

M. WALDSCHMIDT explique que la communauté de communes a essayé d'élaborer un PLUi exemplaire, en concertation avec les élus et en étroite relation avec la DDT. Il s'étonne dans ce contexte que la CDPENAF puisse émettre un avis défavorable sur certains aspects du PLUi, qui pourrait impacter jusqu'à 20 % du zonage. Il estime que cela ferait peser un risque fort sur l'avenir du PLUi, à quelques mois des prochaines élections municipales. M. PEJOT indique ne pas pouvoir anticiper sur les avis qu'émettra la commission, tout en souhaitant que le PLUi aboutisse. M. MAHEY mentionne le risque de voir remis en cause 5 ans de travail et, dans le contexte du 1er PLUi du département, estime que cela constituerait un mauvais signal.

M. JACQUEMART explique qu'il est problématique de donner un avis sur un document en toute fin du processus d'élaboration. En ce sens, la commission a quelque peu « les pieds et poings liés ».

→ Avis au titre de l'application de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme

Le foncier disponible pour l'habitat, est de 75,76 ha permettant la construction de 936 logements dont 64 % sont dans les enveloppes urbaines (PAU). La densité moyenne de 12 log/ha est le double de la densité observée durant les dix années antérieures. Dans les secteurs soumis à OAP, la densité moyenne est de 17,5 log/ha.

Secteur Montagne

◆ Avis du rapporteur :

Le potentiel constructible permet la réalisation de 106 logements pour un objectif de 100 logements à produire. La densité moyenne est de 16,5 log/ha et 17 log/ha en secteurs d'OAP. Toutefois, certaines extensions de l'urbanisation ne sont pas compatibles avec la loi Montagne.

→ **Proposition d'avis favorable** au titre de la consommation de l'espace sur le secteur Montagne **à l'exception** des extensions urbaines incompatibles avec le principe de continuité avec les groupes de constructions existantes de la loi Montagne, à savoir :

- Sablières lieu-dit La Croix des Bancs, zone UA de 1 100 m² pour 3 habitations ;
- Sablières lieu-dit La Gardette sud, zone Ubp de 1 240 m² pour une habitation ;
- Sablières lieu-dit Escouder sud, zone Ubp de 1 220 m² pour 2 habitations ;
- Saint Mélany lieu-dit Le Travers, zone Ubp de 1 040 m² pour 2 habitations.

◆ Discussion :

M. MERCHAT appelle l'attention sur les signaux donnés par la CDPENAF à l'occasion de l'examen du 1er PLUi de l'Ardèche.

M. LINOSSIER souhaite que soit précisé que l'avis défavorable sur les secteurs proposés est seulement liée au fait que la procédure loi Montagne n'a pas été suivie (étude de discontinuité non présentée en commission départementale de la nature, des paysages et des sites). Pour ces mêmes secteurs, M. MERCHAT propose un avis favorable sous réserve d'un avis favorable de la CDNPS. M. BOSC explique qu'un avis favorable sous réserve n'est pas possible car il obligerait la communauté de communes à arrêter de nouveau son PLUi. M. JACQUEMART demande pourquoi la procédure d'avis de la CDNPS n'a pas été signalée à temps par la DDT. Mme LUNG indique que cela a été fait mais que la communauté de communes n'a pas donné suite. Elle précise que, sur le fond, les secteurs concernés ne posent que des difficultés mineures.

M. JACQUEMART propose un avis favorable. M. PEJOT propose également un avis favorable et indique que la problématique relevant de la loi Montagne sera mentionnée dans l'avis de l'État, dans la mesure où elle ne concerne pas les enjeux dont la CDPENAF a la charge.

♦ **Avis de la commission** :

Les membres de la CDPENAF émettent à l'unanimité un **avis favorable.**
Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 13
- avis défavorable : 0
- abstention : 0

Secteur Piémont

♦ **Avis du rapporteur** :

Le potentiel constructible permet la réalisation de 171 logements pour un objectif de 150 logements à produire. La densité moyenne est de 13 log/ha, 16,2 log/ha dans les secteurs d'OAP. Certains secteurs proposés à l'urbanisation sont problématiques lorsque aucune limite physique ne permet de circonscrire l'extension proposée ou lorsque l'impact sur l'activité agricole est excessif au regard des logements produits.

→ **Proposition d'avis favorable** au titre de la consommation de l'espace sur le secteur Piémont **à l'exception** d'extensions peu cohérentes sur le plan de l'aménagement du territoire et présentant un impact sur les espaces agricoles ou naturels :

➢ Saint Genest de Beauzon, lieu-dit La Ribeyre-Le Reynal, zone AU de 2 700 m² pour 5 logements, urbanisée au fur et à mesure de la réalisation d'une voie que l'OAP prévoit de prolonger entamant l'espace naturel et agricole alors qu'il aurait fallu tirer parti du potentiel de densification du secteur bâti ;
➢ Saint Genest de Beauzon, lieu-dit La Ribeyre nord, extension UB linéaire qui entame l'espace naturel et agricole sur 2 300 m² pour 3 logements ;
➢ Saint Genest de Beauzon, lieu-dit La Lauzière, zone UBp de 2 220 m² en extension sur l'espace agricole, qu'aucune construction existante ne vient borner, sur laquelle sont comptabilisés 4 logements mais qui risque de n'avoir qu'un ou deux logements en l'absence d'obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble (un seul tènement principal) ;
➢ Ribes, lieu-dit Le Plot zone UBp de 1 800 m² pour un logement sur une terre viticole exploitée (parcelle 759) ;
➢ Payzac, extension Ubp sur un espace agricole quartier La Blache sur 1 910 m² pour 2 logements.

♦ **Avis de la commission** :

Les membres de la CDPENAF actent le principe d'un **avis favorable** au titre de la consommation de l'espace sur le secteur Piémont **à l'exception** d'extensions peu cohérentes sur le plan de l'aménagement du territoire et présentant un impact sur les espaces agricoles ou naturels.

Ils décident de voter sur les différentes extensions visées dans l'avis du rapporteur.

- Saint Genest de Beauzon, lieu-dit La Ribeyre-Le Reynal et lieu-dit La Ribeyre Nord

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 2
- avis défavorables : 5
- abstentions : 6

- Saint Genest de Beauzon, lieu-dit La Lauzière

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorable : 1
- avis défavorables : 7
- abstentions : 5

- Ribes, lieu-dit Le Plot

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorable : 0
- avis défavorables : 12
- abstention : 1

- Payzac, quartier La Blache

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis favorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 5
- avis défavorables : 3
- abstentions : 5

- Autres secteurs du Piémont

Les membres de la CDPENAF émettent à l'unanimité un **avis favorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 13
- avis défavorable : 0
- abstention : 0

Secteur Plaine

◆ **Avis du rapporteur :**

Le potentiel constructible permet la réalisation de 659 logements pour un objectif de 475 logements à produire. La densité moyenne est de 11,7 log/ha, 17,8 log/ha dans les secteurs d'OAP, dans la fourchette basse des objectifs du PADD. A l'exception des opérations des centres-bourgs de Joyeuse, Rosières et de Chandolas, les OAP sectorielles, qui correspondent aux secteurs à enjeu de développement, n'ont pas la densité requise de 25 log/ha (en excluant les centre-bourgs précités la moyenne tombe à 16 log/ha). Par ailleurs, un certain nombre de secteurs classés constructibles n'ont pas nécessairement vocation à être densifiés lorsque l'usage agricole ou l'environnement naturel ou agricole dominent avec un habitat trop dispersé.

→ **Proposition d'avis réservé** au titre de la consommation de l'espace sur le secteur Plaine en raison des densités insuffisantes des secteurs en OAP sectorielles sur Vernon, Lablachère et Rosières Gerbaudy et **proposition d'avis défavorable** sur les secteurs dont la constructibilité s'apparente moins à une réelle densification qu'à une extension urbaine ayant un impact sur les espaces agricoles ou naturels ou paysagers (terrasses) :

- Vernon zone 2AU de Champegua d'une superficie de 7 000 m² qui n'est ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU une fois l'extension des réseaux réalisée. L'OAP ne prévoit que des logements individuels avec une densité de 15 log/ha, soit 10 logements, sur des parcelles exploitées en vigne. En compensation, la parcelle au sud de 5 500 m², classée 1AU, devrait prévoir du logement intermédiaire (logements sur deux niveaux) afin de diversifier les formes d'habitat ;
- Lablachère zone UB de Bassaul avec OAP, de 5 700 m² pour 7 logements, soit une densité de 12 log/ha et 1 logement sur une parcelle de 1 420 m². Une continuité naturelle devrait être conservée ;
- Lablachère zone UB de Bassaul nord de 1 450 m² de terre agricole pour 1 logement ;
- Lablachère zone UB de Champ de Bayle de 8 500 m² de terres agricoles, jardins et terrasses, pour 2 logements ;
- Lablachère zones UB d'Auzon et Pagès avec OAP, de respectivement 5 950 m² et 3 450 m² pour respectivement 7 et 4 logements individuels sur des parcelles exploitées en vigne avec une densité de 11,6 log/ha. Une rupture de l'urbanisation devrait être ménagée entre les deux espaces bâtis existants ;
- Lablachère zone UB de Mézard d'une surface disponible de 1 ha pour 7 logements comptabilisés dans un espace agricole ;
- Lablachère zones UB des Rabières et Serre de Gache de 3 000 m² en deux parcelles pour 3 logements, dont la densification correspond à de l'étalement urbain en zone naturelle. La zone UB devrait s'arrêter aux dernières habitations au nord, soit un déclassement de 1,3 ha ;
- Lablachère zone UB avec OAP de Granval de 2 450 m² pour 3 logements et 2 logements sur 1700 m² dans un secteur qu'il n'est pas justifié de densifier du fait d'un habitat trop dispersé ;
- Lablachère zone UB de Rieublanquet, une extension de plus de 50 mètres impactant des terrasses sans logement comptabilisé. Surface 2 800 m² ;
- Lablachère zone UB de Bériasson de 1 350 m² de prairie pour 1 logement impactant la silhouette du hameau ;

- Joyeuse une extension en zone UB pour une habitation sur 840 m² et une zone UB avec OAP de Pont d'Auzon de 3 370 m² pour 6 logements. Densité de 18 log/ha. Cependant la constructibilité de ce secteur rompt une continuité naturelle ;
- Joyeuse zone UB de Freyssenet avec OAP pour 3 logements sur 2 950 m² soit une densité de 10 log/ha dans un espace agricole. La constructibilité coupe l'unité agricole ;
- Joyeuse parcelle UB aux Planas avec OAP de 3 050 m² pour 3 logements soit une densité de 10 log/ha dans un espace naturel d'habitat très dispersé qu'il ne paraît pas prioritaire de densifier ;
- Chandolas zone UB avec OAP à l'ouest du village, pour 5 logements sur 3 800 m² soit une densité de 13 log/ha qui condamne une terre arable ;
- Chandolas zone UB au nord du village avec OAP sur 3 600 m² pour 4 logements soit une densité de 11 log/ha enclavant un espace naturel protégé ;
- Chandolas zone UB au nord du village de 2 700 m² de terre agricole pour 2 logements ;
- Chandolas zone UB de Langarneyre de 1 800 m² pour 2 logements ;
- Rosières zone UB Les Vignes, avec OAP de 4 900 m² pour 7 logements soit une densité de 14 log/ha sur un terrain viticole exploité ;
- Rosières zone UB de Bruguet : 2 logements dans un espace d'habitat dispersé de 8 800 m² ;
- Rosières zone UB de Fayet : 5 400 m² disponibles dans la forêt à reclasser en zone N.

• <u>Avis de la commission</u> :

Les membres de la CDPENAF actent le principe d'un **avis réservé** au titre de la consommation de l'espace sur le secteur Plaine en raison des densités insuffisantes des secteurs en OAP sectorielles sur Vernon, Lablachère et Rosières Gerbaudy.

Ils décident de voter sur les différents secteurs dont la constructibilité s'apparente moins à une réelle densification qu'à une extension urbaine ayant un impact sur les espaces agricoles ou naturels ou paysagers (terrasses), visés dans l'avis du rapporteur.

- Vernon zone 2AU de Champegua

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorable : 1
- avis défavorables : 12
- abstention : 0

- Lablachère zones UB d'Auzon et Pagès

Les membres de la CDPENAF émettent à l'unanimité un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorable : 0
- avis défavorables : 13
- abstention : 0

- Lablachère zone UB de Bassaul

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis favorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 7
- avis défavorables : 2
- abstentions : 4

- Lablachère zone UB de Mézard

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorable : 0
- avis défavorables : 12
- abstention : 1

Lablachère zone UB de Bassaul Nord

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorable : 0
- avis défavorables : 12
- abstention : 1

- Lablachère zone UB de Granval

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 4
- avis défavorables : 5
- abstentions : 4

- Lablachère zone UB de Rieublanquet

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 3
- avis défavorables : 8
- abstentions : 2

- Lablachère zones UB des Rabières et Serre de Gache

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorable : 0
- avis défavorables : 10
- abstentions : 3

- Lablachère zone UB de Champ de Bayle

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorable : 0
- avis défavorables : 7
- abstentions : 6

- Lablachère zone UB de Bériasson

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorable : 0
- avis défavorables : 7
- abstentions : 6

- Joyeuse parcelle UB aux Planas

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 2
- avis défavorables : 5
- abstentions : 6

M. Guy BADEL, représentant des propriétaires agricoles, quitte la séance. Il donne mandat à M. Gilles VAUDELIN, représentant de l'INAO.

- Joyeuse zone UB de Freyssenet

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorable : 0
- avis défavorables : 8
- abstentions : 5

M. Jean LINOSSIER, représentant des maires, quitte la séance. Il donne mandat à M. Jacques MERCHAT, représentant des syndicats mixtes compétents en matière de SCoT.

- Chandolas zone UB de Langarneyre

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis favorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 5
- avis défavorables : 2
- abstentions : 6

M. Jean-Paul LARDY, représentant de l'association des communes forestières de l'Ardèche, quitte la séance.

- Joyeuse extension en zone UB et zone UB de Pont d'Auzon

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 2
- avis défavorables : 8
- abstentions : 2

- Chandolas zone UB à l'Ouest du village

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 2
- avis défavorables : 8
- abstentions : 2

- Chandolas zone UB au Nord du village avec OAP

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 2
- avis défavorables : 8
- abstentions : 2

- Rosières zone UB de Fayet

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorable : 0
- avis défavorables : 8
- abstentions : 4

- Chandolas zone UB au Nord du village

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis favorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 8
- avis défavorables : 3
- abstention : 1

- Rosières zone UB de Bruguet

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorable : 0
- avis défavorables : 10
- abstentions : 2

- Rosières zone UB Les Vignes

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis défavorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 2
- avis défavorables : 8
- abstentions : 2

Zones d'activités

♦ Avis du rapporteur :

Les disponibilités foncières dans les zones d'activités sont de 3,7 ha : 8000 m² dans la zone des Vernades et 2,9 ha dans la zone du Barrot en cours d'aménagement. Le PLUi prévoit 7,95 ha d'extensions (AUi), pour conforter les zones existantes : 3,2 ha au Serre de Varlet à Lablachère, la zone n'offrant plus de disponibilité foncière, 1,25 ha au sud de la zone du Barrot à Rosières permettant de relier les deux secteurs d'activités existants et 3,5 ha aux Vernades. Ces extensions font l'objet d'OAP. La zone des Vernades s'étend toutefois jusqu'au coteau des Gras au nord-est, rompant la continuité agricole. L'offre foncière excède le cadre donné par le projet de SCoT de l'Ardèche Méridionale.

→ **Proposition d'avis favorable** au titre de la consommation de l'espace sur les zones d'activités économiques (Ui et AUi) **à l'exception** du secteur non bâti entamant la continuité agricole de la zone des Vernades. La zone AUi des Vernades passerait de 3,5 à 1,24 ha.

♦ Avis de la commission :

- Zone des Vernades

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis favorable à l'exception** du secteur non bâti entamant la continuité agricole.

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 8
- avis défavorable : 0
- abstentions : 4

- Autres ZA (Serre de Varlet et Barrot)

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis favorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 4
- avis défavorables : 3
- abstentions : 5

Zones d'accueil touristique

♦ Avis du rapporteur :

Les surfaces nouvelles destinées aux activités d'accueil touristique font 5,5 ha et permettent dans la quasi-totalité des cas de petites extensions en vue soit de diversifier les modes d'hébergement, soit de conforter de manière mesurée l'activité existante, soit de mieux sécuriser les lieux par rapport au risque inondation.

Toutefois une structure nouvelle est créée à Laboule lieu-dit Gourgounel. La commune est soumise à la loi Montagne. La surface de plancher créée (4 HLL) étant inférieure à 500 m², les projets de construction doivent être en continuité du groupe de constructions existantes.

Par ailleurs, les projets prévus uniquement pour des emplacements de tentes devraient être classés en zone naturelle avec création d'un STECAL afin d'éviter d'ouvrir la constructibilité.

→ **Proposition d'avis favorable** au titre de la consommation de l'espace sur les zones UT et AUT **sous réserve** que les projets constitués uniquement d'emplacements pour tentes soient reclassés en zone naturelle avec création de STECAL, **et à l'exception** de la structure d'accueil touristique de Gourgounel à Laboule (9 980 m²).

♦ Avis de la commission :

Les membres de la CDPENAF émettent à l'unanimité un **avis favorable** au titre de la consommation de l'espace sur les zones UT et AUT **sous réserve** que les projets constitués uniquement d'emplacements pour tentes soient reclassés en zone naturelle avec création de STECAL, **et à l'exception** de la structure d'accueil touristique de Gourgounel à Laboule (9 980 m²).

Les votes sont les suivants :

- avis favorables sous réserves et avec exception : 12
- avis défavorable : 0
- abstention : 0

Zones d'équipements d'intérêt collectif

♦ Avis du rapporteur :

Le foncier disponible s'élève à 8 ha. Toutes les surfaces disponibles sont destinées à des projets ciblés dont la plupart ont une procédure engagée. Restent en attente de projet :

- environ 0,79 ha au nord-ouest de la maison médicale de Joyeuse ;
- la zone 2AUE de 1,17 ha pour l'agrandissement éventuel du collège ou des équipements complémentaires au collège ;
- la zone UEa de Freyssenet de 2,65 ha, qui fait l'objet d'une servitude d'urbanisme : la constructibilité est suspendue pendant 5 ans le temps d'élaborer un projet d'aménagement. Les terrains sont acquis par la communauté de communes.

→ **Proposition d'avis favorable** au titre de la consommation de l'espace sur les zones d'équipement d'intérêt collectif (UE, UEa et AUE).

♦ Discussion :

Un membre de la commission demande un vote spécifique sur le projet de centre d'incendie et de secours de Lablachère.

M. PEJOT précise que le permis est déjà déposé et qu'il est conforme au PLU en vigueur ainsi qu'au projet du PLUi.

♦ Avis de la commission :

- Zones d'équipement d'intérêt collectif (UE, UEa et AUE) visées dans l'avis du rapporteur.

Les membres de la CDPENAF émettent à l'unanimité un **avis favorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 12
- avis défavorable : 0
- abstention : 0

- Zone UE accueillant le projet de centre d'incendie et de secours de Lablachère.

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis favorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 5
- avis défavorables : 4
- abstentions : 3

→ Avis au titre de l'application de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme

♦ Avis du rapporteur :

Le bilan de la consommation de l'espace au regard des documents d'urbanisme en vigueur est très positif avec 235,5 ha de disponibilités foncières reclassées en zones naturelle ou agricole pour 18,7 ha classés en zone constructible. S'ajoutent 5 ha classés constructibles hors des parties urbanisées des communes au RNU.

→ **Proposition d'avis favorable** au titre de l'article L142-5 **à l'exception** de l'ouverture à l'urbanisation des terrains sur lesquels la CDPENAF se prononce défavorablement au titre de l'article L153-16. Les terrains et surfaces concernés au titre de l'article L142-5 sont les suivants :

- Laboule, lieu-dit Gourgounel, zone AUT de 7 200 m² ;
- Sablières, lieu-dit La Croix des Bancs, zone UA de 1 100 m² ;
- Sablières, lieu-dit Escouder sud, zone UBp de 1 220 m² ;
- Saint Genest de Beauzon, lieu-dit La Lauzière, zone UBp de 2 220 m² ;
- Saint Genest de Beauzon, lieu-dit La Ribeyre- Le Reynal, zone AU de 2 700 m² ;
- Saint Genest de Beauzon, lieu-dit La Ribeyre nord, zone UB de 2 300 m² ;
- Lablachère, zone UB de Mézard de 2 700 m² ;
- Lablachère, zones UB des Rabières de 1 100 m² ;
- Lablachère, zone UB de Bassaul de 1 420 m² ;
- Lablachère, zone UB de Bassaul nord de 1 450 m² ;
- Lablachère, zone UB de Bériasson de 1 350 m²
- Chandolas, zones UB au nord du village sur 4 230 m² ;
- Chandolas, zone UB de Langarneyre de 1 800 m² ;
- Rosières, zone UB de Fayet de 1 900 m² ;
- Payzac, lieu-dit La Blache, zone Ubp de 1 910 m².

◆ Avis de la commission :

Les membres de la CDPENAF émettent à l'unanimité un **avis favorable à l'exception** de l'ouverture à l'urbanisation des terrains sur lesquels la CDPENAF se prononce défavorablement au titre de l'article L153-16.

Les votes sont les suivants :

- avis favorables avec exceptions : 12
- avis défavorable : 0
- abstention : 0

→ Avis au titre de l'application de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme

◆ Avis du rapporteur :

Le règlement écrit des zones A, Ap et N fixe des règles de gabarit et de hauteur favorisant l'intégration paysagère des extensions et des annexes à proximité de l'habitation.

→ **Proposition d'avis favorable.**

◆ **Discussion :**

M. CHANGARNIER estime socialement injuste le règlement concernant les extensions : il serait plus juste de fixer une surface maximale d'extension du bâtiment existant, plutôt qu'un pourcentage qui pénalise les propriétaires de petites maisons.

♦ Avis de la commission :

Les membres de la CDPENAF émettent à l'unanimité un **avis favorable sous réserves** que les extensions ne soient autorisées que pour les constructions ayant une emprise au sol initiale d'au moins 40 m² et que les extensions soient limitées à 40 m² d'emprise au sol.

Les votes sont les suivants :

- avis favorables sous réserves : 12
- avis défavorable : 0
- abstention : 0

→ Avis au titre de l'application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme

♦ Avis du rapporteur :

Un STECAL de 9 946 m² est prévu pour l'implantation de 9 habitations démontables à usage permanent permettant l'accueil de jeunes ménages afin de faciliter leur parcours résidentiel. Une OAP précise le secteur d'implantation des constructions et prévoit des jardins partagés. Le projet d'aménagement est en cours.

→ **Proposition d'avis favorable.**

♦ Avis de la commission :

Les membres de la CDPENAF émettent à l'unanimité un **avis favorable.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 12
- avis défavorable : 0
- abstention : 0

♦♦♦

Informations

Nouvel arrêté préfectoral de composition de la CDPENAF

M. PEJOT informe qu'un arrêté préfectoral portant modification de la composition de la CDPENAF a été signé le 10 juillet 2019 et diffusé dans la matinée du 11 juillet.

La modification porte sur les représentants des syndicats mixtes compétents en matière de SCoT :
- M. Jacques MERCHAT, du syndicat mixte Centre Ardèche, est désormais membre titulaire ;
- M. Yves RIEU, du syndicat mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale, est désigné représentant suppléant.

Diffusion des dossiers de séance

En référence au fait que la communauté de communes du pays Beaume-Drobie a eu connaissance des avis du rapporteur, M. KARSENTY demande des précisions sur la confidentialité du travail des membres de la commission et leurs possibilités de diffuser ou non les documents en amont de la séance.

M. PEJOT indique que le rapport de la DDT, à l'inverse du dossier, ne doit pas être diffusé à l'extérieur des organisations représentées.

Mme POLLARD-BOULOGNE souhaiterait que les dossiers et les avis de la DDT fassent l'objet d'envois séparés.

M. VAUDELIN remarque que dans d'autres départements l'avis de la DDT n'est pas fourni en amont de la séance.

M. PEJOT demande s'il y a unanimité des membres de la commission pour que l'avis de la DDT ne soit présenté qu'en séance.

M. JACQUEMART se prononce défavorablement.

M. PEJOT préconise pour l'avenir un envoi séparé des dossiers et des rapports de la DDT.

♦♦♦

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h 20.

Pour le préfet,
Le directeur départemental des territoires adjoint

Jérôme PEJOT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU SYNDICAL SCOT

Accusé de réception en préfecture
007-200001642-20190731-SCoTDBS19005-DE
Date de télétransmission : 05/08/2019
Date de réception préfecture : 05/08/2019

Séance du 31 juillet 2019

L'an deux mille dix-neuf, le trente-et-un juillet à dix-sept heures, le bureau syndical « SCoT » s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la pépinière "L'Espélidou" de Lachapelle-sous-Aubenas, sous la Présidence de Monsieur Georges FANGIER.

Présents : 14 Votants : 15 Pour : 15 Contre : 0 Abstention : 0

SCoTDBS19005 :
Avis « Dérogation à la constructibilité limitée » relatifs au PLUi du Pays Beaume-Drobie

Présents :

Collège « Sud » (4 présents) :
Marie-Christine DURAND, Joël FOURNIER, Yves RIEU, Pascal WALDSCHMIDT

Collège « Ouest » (10 présents) :
Thierry CHAMPEL, Pierre CHAPUIS, Georges FANGIER, Edmond FARGIER, Cécile FAURE, Danielle FORBIN, Michelle GILLY, Jean-Paul LARDY, Patrick LAVIALLE, Jean LINOSSIER
Colette SUCHET donne pouvoir à Patrick LAVIALLE

Exposé : Monsieur le Président rappelle aux membres du bureau les termes de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, lequel stipule que *« dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ou document tenant lieu ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières, les secteurs non constructibles des cartes communales, les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme pour autoriser les projets mentionnés aux 3e et 4e de l'article L111-4(...). ».* Conformément à l'article L.142-5, *« Il peut être dérogé à l'article L142-4 du code de l'urbanisme avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la CDPENAF (Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et le cas échéant de l'établissement public porteur du SCoT. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »*

Au regard de ces dispositions, les services de l'Etat ont notifié au SYMPAM, au titre de sa compétence « SCoT » et pour avis, les demandes de dérogation à la règle de la constructibilité limitée déposées par la Communauté de communes du pays Beaume-Drobie dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local de l'Urbanisme intercommunal. A cet égard, le projet arrêté permettrait de réduire globalement, par le reclassement en zones naturelle ou agricole de surfaces non bâties des zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur, la consommation d'espace de 216,8 ha., pour un potentiel constructible passant de 1 026,8 à 810 ha. Dans le cadre, le PLUi prévoit néanmoins de rendre constructibles 23,7 ha, dont 5 ha en dehors des parties actuellement urbanisées sur 6 communes régies par le RNU (Dompnac, Faugères, Laboule, Loubaresse, Payzac et Sablières) et 18,7 ha sur 13 communes dotées d'un document d'urbanisme (Beaumont, Chandolas, Joyeuse, Lablachère, Planzolles, Ribes, Rocles, Rosières, St-André-Lachamp, St-Genest-de-Beauzon, St-Mélany, Valgorge et Vernon).

Accusé de réception en préfecture
007-200001642-20190731-SCoTDBS19005-DE
Date de télétransmission : 05/08/2019
Date de réception préfecture : 05/08/2019

Objet de la présente demande de dérogation, cette ouverture à l'urbanisation concerne uniquement des projets de développement résidentiel, à l'exception de la création d'une structure d'accueil touristique sur la commune de Laboule (0,7 ha).

De l'analyse technique de cette demande, il ressort d'abord que l'élaboration du PLUi permet de diminuer considérablement les potentiels constructibles des communes concernées, notamment ceux à vocation résidentielle, tout en affichant des objectifs de production de logements compatibles avec ceux fixés par le SCoT. Ensuite, à l'exception du projet de création d'une structure d'accueil touristique sur la commune de Laboule (lieu-dit Gourgounel), toutes les ouvertures envisagées se situent en continuité des parties actuellement urbanisées, qu'elles ont été dimensionnées de façon à limiter la fragmentation du foncier agricole, naturel et forestier et qu'elles ne concernent pas des terrains à enjeux environnementaux, paysagers ou agricoles.

Saisie parallèlement par le pétitionnaire, la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), réunie le 11 juillet 2019, a rendu ses avis, mais le compte-rendu ne nous a pas été communiqué à ce jour. Conformément à la délibération du Comité syndical référencée SCoTDCS17001 et le délai de consultation expirant le 18 août prochain, il importe néanmoins que le bureau syndical SCoT délibère aujourd'hui.

***

Décision :

Conformément à la délégation du Comité syndical « SCoT » référencée SCoTDCS17001 ;

Et considérant par ailleurs, à l'exception de celle envisagée sur la commune de Laboule , que les nouvelles ouvertures à l'urbanisation proposées par la communauté de communes du Pays Beaume-Drobie ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduisent pas à une consommation excessive de l'espace, ne génèrent pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Le bureau syndical "SCoT", après en avoir délibéré :

- **Rend un avis favorable, sur la base de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble des demandes de dérogation à l'urbanisation limitée déposées par la communauté de communes du Pays Beaume-Drobie dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local de l'Urbanisme intercommunal, à l'exception de l'ouverture à l'urbanisation, pour une surface de 7 200 m2, destinée à la création d'une structure d'accueil touristique au lieu-dit "Gourgounel" sur la commune de Laboule ;**
- **Autorise le Président à signer toutes pièces relatives à cette affaire.**

Ainsi fait et délibéré à Vinezac, le 31 juillet 2019.

Pour extrait certifié conforme.
Fait à Vinezac, le 5 août 2019.

Le Président,
Georges FANGIER

PAYS ARDECHE MERIDIONALE
CHÂTEAU JULIEN
07110 VINEZAC

REÇU le.
0 5 JUIL. 2019

VOS REF.

NOS REF. TER-ART-2019-07110-CAS-138727-Y5H2M4

INTERLOCUTEUR Maïlys CHAUVIN

TÉLÉPHONE 04 27 86 27 47

MAIL rte-cdi-lyon-scet-urbanisme@rte-france.com

PAYS DE BEAUME-DROBIE
134, montée de la Chastelanne
07260 JOYEUSE

A l'attention de Mr Alain MAHEY

OBJET Avis projet d'arrêt – PLUI du PAYS DE BEAUME-DROBIE

Lyon, le 04/07/2019

Monsieur,

Nous accusons réception du dossier du projet de **PLUI du PAYS DE BEAUME-DROBIE** arrêté par délibération en date du 28/05/2019 et transmis pour avis le 11/06/2019 par votre service.

Nous vous rappelons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.
Il s'agit de :
Ligne 225kV LAVEYRUNE - PIED-DE-BORNE 1
Ligne 63kV LAURAC-MONTREAL - LES SALELLES 1

Vous trouverez ci-joint une carte sur laquelle a été reporté le tracé des lignes électriques existantes.

Nous vous informons que vous pouvez désormais télécharger librement et gratuitement sur le portail de l'Open Data RTE (https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/) le tracé de nos ouvrages au format SIG.

Après étude de ce dossier, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

Centre développement & ingénierie de Lyon
Service Concertation Environnement Tiers
1, rue Crépet
69007 LYON
TEL : 04.27.86.26.01

www.rte-france.com

1/ Report des servitudes I4

1.1. Le plan des servitudes

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2. La liste des servitudes

Dans le cadre de notre réponse à avis lors du porter à connaissance, en date du 15/02/2016, nous vous demandions d'indiquer dans la liste existante le nom de nos ouvrages.

Ces remarques ont été prises en compte dans le dossier de PLUI.

Cependant, le nom de la ligne 225kV a changé depuis.
A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLUI.

2/ Règlement

Ainsi que nous vous l'expliquions dans notre réponse à avis lors du porter à connaissance, en date du 15/02/2016, les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir insérer, dans les chapitres les phrases suivantes :

- **Article 2.1.5 des zones A (p.47) et 2.1.4 des zones N (p.54)** (hauteur des constructions)

Nos ouvrages présents sur ces zones ne sont pas concernés par les hauteurs prévues par le règlement, c'est la raison pour laquelle nous vous demandons de préciser que :
« 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. »

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

Pas de remarques à formuler.

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.
Le service en charge de ces questions est :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux CEVENNES
18, boulevard Talabot
BP 9
30006 NIMES cedex

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération très distinguée.

La Chef du Service
Concertation Environnement Tiers,

Marie SEGALA

PJ : Carte
Copie : DDT de l'ARDECHE

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

Monsieur le président de la Communauté de Communes
du Pays Beaumes-Drobie
134 Montée de le Chastelanne
07260 Joyeuse

REÇU le
05 JUIL. 2019

V/Réf
N/Réf : DP/FG

Interlocuteur David Pellecuer
Téléphone 04 72 01 32 20
Mail david.pellecuer@enedis.fr

Objet Projet Elaboration PLUi de la Communauté de Communes du Pays Beaumes-Drobie

Rillieux la pape, le 21 juin 2019

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu votre projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de commune du Pays Beaumes-Drobie arrêté par le conseil communautaire et vous en remercions.

Après lecture approfondie, celui-ci ne suscite aucune remarque de notre part, aussi considérons nous comme favorable l'élaboration du PLU de votre commune.

Comme mentionné dans notre précédent courrier, nous souhaiterions être destinataires du nouveau projet de règlement de ce futur PLU afin de faire valoir nos éventuelles remarques sur son nouveau contenu. A cette fin, nous vous remercions de bien vouloir faire parvenir le projet de règlement à l'adresse ci-après :

Enedis Direction Régionale SIRHO
A l'attention de David PELLECUER
1 Rue de l'Artifice
69140 Rillieux la Pape

Restant à votre disposition pour informations complémentaires, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

L'expert Technique

David PELLECUER

REÇU le

Lablachère, le 4 septembre 2019

association
PAÏOLIVE

Mas de Montchamp
07230 - Lablachère
France
Tel. 04 75 39 96 79
/06 76 22 23 19

paiolive@free.fr
www.bois-de-paiolive.org

SIRET 45305153400031

à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Beaume-Drobie

Objet : Avis sur le projet de PLUi de Beaume-Drobie

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu nous consulter, selon notre demande, sur le projet de PLUi du Pays Beaume-Drobie. Nous vous en remercions et avons apprécié la qualité des documents reçus, qui facilitent la consultation.

Notre association est concernée uniquement par les zones de Gras (calcaires du jurassique supérieur) sur les communes de Lablachère, Joyeuse, Rosières, Chandolas, Saint-Genest de Beauzon), qui représentent 3087 ha, soit une petite partie de l'ensemble de la Communauté de Communes. Nous ne considérons donc ici que cette partie.

Lors d'un précédent échange de courriel avec M. Guillaume Martinez, nous avions fait part de quelques inquiétudes sur certains points du projet dans sa première version. Il semble que ces inquiétudes n'aient plus lieu d'être et nous nous en félicitons. Globalement les principaux enjeux écologiques du plateau des Gras semblent respectés ainsi que sa fonction de réservoir de biodiversité, sachant cependant que son état actuel est déjà très dégradé par une urbanisation qui apparaîtra sans doute de plus en plus comme désastreuse et appellera dans l'avenir des opérations de renaturations .

Nous présentons d'abord quelques remarques précises sur :

• les Gras de Perret (Joyeuse) où l'urbanisation d'une zone naturelle en site N 2000 a été particulièrement désolante, 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.

• la commune de Rosières au lieu-dit Perhoulhias. La création d'une nouvelle zone commerciale est tout à fait étonnante. En nous plaçant 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.

• la commune de Chandolas à Maisonneuve. Selon l'Evaluation environnementale, page 21, cellule du haut du tableau, il est question d'implanter un village de gîtes dans une vigne, occupant le nord de la

UICN | Membre

parcelle 38. Pourtant sur le zonage l'ensemble est classé en zone A. Ce projet aurait-il été abandonné ?

• la commune de Lablachère. La zone AUi du Serre du Varlet 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.

• le PADD (orientation 5.2). Nous trouvons : « ... encourager les opérations de dépollution de sites (exemple de la réhabilitation de la Grange aux Pères à Lablachère)». Objectif repris dans l'Evaluation environnementale à la page13 avec la question : « quelle traduction dans le PLUi ?». 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, même s'ils sont moins spectaculaires que celui de la Grange aux Pères. Une cartographie devrait en être établie ainsi qu'une évaluation des risques de pollution des eaux souterraines comme des risques d'incendies..

• l'Evaluation 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 Evaluation 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, alors que nous avons un bon nombre de données puisque l'écocomplexe de Païolive et des Gras est un des 6 sites de France où est entrepris un Inventaire Général de la Biodiversité, 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, nous nous demandons si la prise en compte des documents de niveau supérieur comme le SCoT et le SRADDET, qui devra se faire lorsque ces documents seront définitivement approuvés, au cours de 2020,n'obligera pas à apporter des modifications au PLUi. Il y a notamment de la part de l'Etat (cf la circulaire NOR : LOG1918090J 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 ».

Vous souhaitant bonne réception de cet avis et restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en nos sentiments distingués.

Jean-François Holthof
Secrétaire général

ASSOCIATION PAÏOLIVE
Mas de Montchamp - F 07230 Lablachère
Tél. 04 75 39 96 79 (ou 06 76 22 23 19)
Mail : paiolive@free.fr
www.bois-de-paiolive.org