

Enquête concernant :

**LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
(PLUi)**

**de la communauté de communes
BEAUME -DROBIE**

(département de l'Ardèche)

RAPPORT D'ENQUÊTE

23 septembre au 24 octobre 2019

Commission d'enquête :

- **Présidente : Françoise BRIAND-LE GUILLOU,**
 - **Membres titulaires : Jean Claude Mercier, Jean François Euvrard.**
-

SOMMAIRE

page

1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE	1
1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE	1
1.2. DECISIONS ADMINISTRATIVES	3
1.3. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE DE L'ENQUÊTE	3
1.4. MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	6
1.4.1. Démarches préliminaires	6
1.4.2. Modalités retenues pour l'enquête.....	6
1.4.3. Publicité de l'enquête.....	7
1.5. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	8
1.6. DERNIÈRES DÉMARCHES POST-ENQUÊTE.....	9
2. LE DOSSIER D'ENQUÊTE : FORME ET FOND	10
2.1. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	10
2.2. DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU PROJET	10
2.2.1. Le rapport de présentation	10
2.2.1.1. <i>Appréciation générale</i>	10
2.2.1.2. <i>Description synthétique du territoire</i>	11
2.2.1.3. <i>Parti d'aménagement retenu, justifications</i>	14
2.2.1.4. <i>Les indicateurs du PLUI</i>	18
2.2.1.5. <i>L'évaluation environnementale</i>	20
2.2.2. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)	22
2.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	25
2.2.4. Le règlement graphique (plans de zonage).....	25
2.2.5. Le règlement écrit	27
2.2.6. Les annexes	27
2.3. CONCLUSIONS SUR LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE	28
3. CONCERTATION ET CONSULTATIONS PREALABLES	29
3.1. CONCERTATION AVEC LE PUBLIC.....	29
3.2. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	31
3.2.1. Tableau récapitulatif des consultations.....	31
3.2.2. Analyse des avis des personnes publiques associées ou consultées.....	32
3.2.2.1. <i>Avis des services de L'État</i>	32
3.2.2.2. <i>Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</i>	34

3.2.2.3.	<i>Confrontation des données exprimées par les services de l'État aux travaux de la CDPENAF</i>	35
3.2.2.4.	<i>Avis de la Région Auvergne Rhône-Alpes (02-09-2019)</i>	44
3.2.2.5.	<i>Avis du Département de l'Ardèche (09-09-2019)</i>	44
3.2.2.6.	<i>Avis du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche</i>	45
3.2.2.7.	<i>Autres avis</i>	45
4.	OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUÊTE	46
4.1.	NOMBRE D'OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	46
4.2.	CONTENU DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	57
4.2.1.	Justificatifs généraux du zonage	57
4.2.1.1.	<i>Document 1 : la consommation de l'espace et les contraintes réglementaires</i>	57
4.2.1.2.	<i>Document 2 : la justification des emplacements réservés</i>	58
4.2.1.3.	<i>Document 3 : les changements de destination des bâtiments identifiés en zone A ou N</i> ..	58
4.2.1.4.	<i>Document 4 : Intégration des autorisations de construire dans le zonage</i>	58
4.2.2.	Demandes de modification du zonage.....	59
4.2.2.1.	<i>Commune de Beaumont</i>	59
4.2.2.2.	<i>Commune de Chandolas</i>	61
4.2.2.3.	<i>Commune de Dompnac</i>	66
4.2.2.4.	<i>Commune de Fauères</i>	68
4.2.2.5.	<i>Commune de Joyeuse</i>	71
4.2.2.6.	<i>Commune de Lablachère</i>	87
4.2.2.7.	<i>Commune de Laboule</i>	116
4.2.2.8.	<i>Commune de Loubaresse</i>	122
4.2.2.9.	<i>Commune de Payzac</i>	123
4.2.2.10.	<i>Commune de Planzolles</i>	133
4.2.2.11.	<i>Commune de Ribes</i>	136
4.2.2.12.	<i>Commune de Rocles</i>	143
4.2.2.13.	<i>Commune de Rosières</i>	154
4.2.2.14.	<i>Commune de Sablières</i>	180
4.2.2.15.	<i>Commune de Saint André Lachamp</i>	184
4.2.2.16.	<i>Commune de Saint Genest de Beauzon</i>	187
4.2.2.17.	<i>Commune de Saint Mélan</i> y.....	196
4.2.2.18.	<i>Commune de Valgorge</i>	198
4.2.2.19.	<i>Commune de Vernon</i>	211
4.2.3.	Observations relatives aux parcs éoliens.....	214
4.2.4.	Observations relatives au règlement écrit.....	216
4.2.5.	Observations relatives à la concertation.....	219
4.2.6.	Observations relatives à l'eau / Pollutions / Nuisances	219
4.2.7.	Autres thèmes divers.....	221

5.	CONCLUSIONS SUR L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DU PROJET	224
5.1.	CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS ISSUES DU PUBLIC A PRENDRE EN COMPTE.....	224
5.2.	CONCLUSIONS SUR LES RECTIFICATIONS A PRENDRE EN COMPTE CONSECUTIVES A L'ANALYSE DU PROJET	235
5.3.	REFLEXIONS SUR LES CHOIX STRATÉGIQUES DU PLUi : POINTS FORTS DU PROJET.....	238
5.4.	IMPACT DE LA GESTION DES RESSOURCES EN EAU SUR LA STRATÉGIE DE L'URBANISATION DE LA CCPBD	241
5.5.	EXAMEN DE LA FAÇON DONT LE PROJET RÉPOND AUX OBJECTIFS DU CODE DE L'URBANISME	246
5.6.	POINTS FAIBLES DU PROJET	249
5.7.	CONCLUSIONS GENERALES.....	250
	 Annexes.....	 252

1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

La communauté de communes du Pays Beaume-Drobie regroupe 19 communes de la Basse Ardèche : Beaumont, Chandolas, Dompnac, Faugères, Joyeuse, Lablachère, Laboule, Loubaresse, Payzac, Planzolles, Ribes, Rocles, Rosières, Sablières, Saint André-Lachamp, Saint Genest de Beauzon, Saint Mélaney, Valgorge et Vernon.

Le 17 septembre 2015, le conseil communautaire a décidé le transfert de la compétence «plan local d'urbanisme, plan d'occupation des sols, ou carte communale» des communes vers la communauté de communes.

Le 17 décembre 2015, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et des procédures associées. Cette élaboration du PLUi du Pays Beaume-Drobie vise à remplacer les documents d'urbanisme applicables sur le territoire (6 Plans Locaux d'Urbanisme, 2 Plans d'Occupation des Sols, et 5 cartes communales). L'approbation du PLUi emportera également abrogation des 5 cartes communales.

Le PLUi est soumis à enquête publique au titre de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme. C'est l'objet de la présente enquête.

Le maître d'ouvrage et autorité compétente pour approuver le PLUi est la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie (CCPBD), représentée par son président, Alain Mahey.

Le siège en est localisé 134 montée de la Chastellane à JOYEUSE. C'est aussi le **siège de l'enquête publique**.

Le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil communautaire le 25 avril 2019 (délibération n°C-201904-52), après avoir tiré le bilan de la concertation conformément à l'article L 103-6 du code de l'urbanisme. Il a été ré-arrêté une deuxième fois **le 28 mai 2019**, à la suite de l'avis défavorable exprimé lors de la première délibération par le Conseil municipal de Saint André-Lachamp sur une disposition du projet (contraintes réglementaires pour les zones situées en secteurs de travaux miniers), conformément aux dispositions de l'article L 153-15 du code de l'urbanisme requérant dans ce cas une majorité des deux-tiers des suffrages exprimés.

Cet arrêt a marqué le lancement de la consultation des Personnes Publiques Associées, le 14 juin 2019, qui a pris fin le 17 septembre 2019, puis le lancement de l'enquête publique.

OBJECTIFS D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

Il est utile de rappeler ici les objectifs de la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme. Les politiques d'urbanisme sont définies d'une manière générale par l'article **L 101-2 du code de l'urbanisme** :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

L'article L 151-1 énonce **que le Plan Local d'Urbanisme doit respecter ces principes**. L'avis de la commission d'enquête devra, entre autres, vérifier le respect de ces dispositions.

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), lorsqu'il existe. Dans le cas présent, un SCOT est en cours d'élaboration sur l'Ardèche méridionale, dont dépend la CCPBD. Seul son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a été débattu courant 2019 : compte-tenu du décalage des documents, le projet de PLU a tenté d'en suivre au plus près les lignes, afin de ne pas poser ultérieurement de problèmes de compatibilité.

1.2. DECISIONS ADMINISTRATIVES

Par décision n° E19000149/69 de M. Le Président du T.A. de Lyon du 5 juillet 2019, une commission d'enquête a été nommée comme suit, pour mener à bien cette enquête publique :

- Présidente : Françoise BRIAND - LE GUILLOU,
- Membres titulaires : Jean-Claude MERCIER, Jean-François EUVRARD.

L'enquête publique a été ouverte par arrêté n° A-201907-12 de M. Le Président de la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie du 19 juillet 2019, pour une durée de 32 jours, du lundi 23 septembre 2019 à 9h, au 24 octobre 2019 à 17h.

1.3. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE DE L'ENQUÊTE

La communauté de communes du Pays Beaume-Drobie s'étale sur 279 km² et compte 8730 habitants en 2016 (population légale en vigueur au 01 janvier 2019).

Le territoire s'étale des plateaux sédimentaires (ou « gras ») du Bas Vivarais, au sud-est, à la bordure montagneuse cristalline du plateau Ardéchois, au nord-ouest, en passant par le piémont et les pentes cévenoles.

La diversité de ce territoire en fait sa spécificité : plaines cultivées, plateaux calcaires, contreforts de la montagne ardéchoise et montagnes aux reliefs prononcés en terrains siliceux, coupées par les gorges des deux rivières majeures du secteur, la Beaume et la Drobie.

L'espace intercommunal est principalement en zone naturelle, se répartissant ainsi :

- 3,8 % de zones urbanisées,
- 9.7 % de zones agricoles,
- 86 % en zones naturelles.

Le territoire de la communauté de communes est organisé en trois unités géographiques :

Les Communes de plaine :

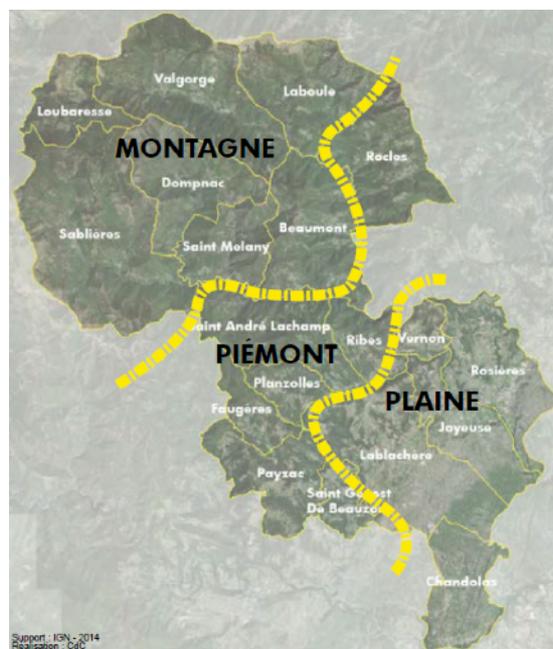
Rosières, Vernon, Joyeuse, Lablachère et Chandolas pour un total de 5746 habitants en 2016.

Les communes de piémont :

Saint Genest de Beauzon, Payzac, Faugères, Planzoles, Saint André Lachamp, Ribes et Rocles pour 1788 habitants.

Les communes de montagne :

Valgorge, Beaumont, Saint Mélanie, Domnac, Laboule, Loubresse et Sablières pour 1196 habitants



Une agglomération autour de Joyeuse regroupe les trois communes les plus peuplées : Joyeuse, Rosières et Lablachère. A l'autre bout du territoire la commune de Valgorge constitue le pôle d'attraction secondaire pour le secteur montagne.

Le secteur de plaine, le plus peuplé, supportant les principaux axes de communication, mais aussi des cultures à haute mise en valeur (viticulture), est aussi naturellement celui qui supporte la plus forte pression foncière. Ce secteur, où la construction a été assez libéralement autorisée par le passé, se caractérise par un mitage très important sur les terres naturelles et viticoles, en particulier sur la commune de Lablachère.

Sur le secteur piémont, nombre de communes se composent d'une myriade de hameaux, parfois sans chef-lieu très identifiable sur le plan de la taille.

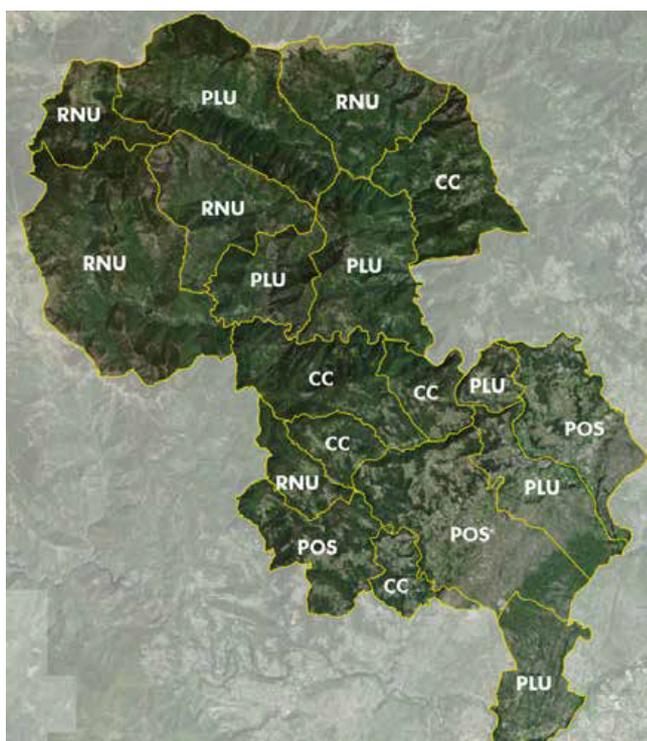
Enfin, on ne peut décrire ce secteur sans mentionner l'importance des anciennes cultures en terrasses, moins rentables sur le plan de l'économie agricole, ou abandonnées en raison de la déprise agricole, qui se retrouvent faute d'entretien souvent en friches, en reconquête par des boisement naturels, mais qui pour autant restent l'enjeu de possibles constructions.

Les secteurs piémont et montagnard sont plutôt fréquentés par un tourisme vert recherchant le calme, et nombre de résidences secondaires, dans un cadre naturel très privilégié qui reste cependant accessible et proche de la vallée.

Le climat méridional dominant sur le secteur joue aussi un rôle non négligeable dans les choix stratégiques qui concernent la région, en raison des problématiques de l'alimentation en eau, dans un climat souvent déficitaire en précipitations, et de risque incendie lié aux sécheresses.

Sur le plan de l'urbanisme, les communes du territoire intercommunal sont dotées de statuts divers :

- 2 communes sont régies par un PLU conforme à la loi « Grenelle » : Vernon et Valgorge ;
- 4 communes sont régies par un PLU loi «SRU» : Beaumont, Chandolas, Saint Melany et Joyeuse ;
- 2 communes sont régies par un POS : Rosières et Lablachère ;
- 5 communes sont régies par une carte communale : Rocles, Ribes, St André-Lachamp, Planzolles et Saint Genest de Beauzon ;
- 6 communes sont régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) : Payzac, Loubaresse, Dompnac, Faugères, Sablières et Laboule.



Sur le plan juridique, le PLUi doit être compatible et prendre en compte les documents supra-intercommunaux en vigueur, qui sont :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ardèche Méridionale en cours d'élaboration (SCOT),
- La loi Montagne,
- La charte du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche (PNR),
- Le Programme Local de L'habitat (PLH),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Rhône Méditerranée (SDAGE),
- Le Schéma Aménagement et de Gestion des eaux du bassin versant de l'Ardèche (SAGE),
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation(PGRI),
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE),
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE),
- Le Plan Climat Energie Territorial du PNR.

A noter que le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, qui vient d'être adopté fin octobre 2019 et n'a pu être incorporé à l'élaboration du PLUi faute de données, s'imposera au futur PLUi.

1.4. MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

1.4.1. Démarches préliminaires

Après avoir été désignée, la commission d'enquête a rencontré le maître d'ouvrage, en vue d'organiser l'enquête, le 10 juillet 2019.

Le 19 juillet, la Présidente s'est déplacée à Joyeuse afin de récupérer les dossiers d'enquête de la commission, juste édités.

Le 5 septembre, la commission s'est rendue au siège de l'enquête afin de préparer les registres et dossiers d'enquête, destinés à chaque commune de la CCPBD : ouverture et paraphes des registres, paraphe des dossiers afin de bien identifier les dossiers soumis au public.

Le 12 septembre, une visite de terrain a été effectuée sur l'ensemble du territoire, afin d'en identifier les composantes géographiques essentielles et de vérifier en même temps l'affichage de l'avis d'enquête effectué par les mairies.

Le 18 septembre, une réunion « technique » au siège de la CCPBD à Joyeuse a permis à la commission d'enquête d'interroger les porteurs du projet sur le fond du dossier, afin d'en mieux comprendre la teneur.

L'enquête a été organisée dans un climat parfaitement confiant, les préoccupations d'efficacité et de bonne information du public ayant constitué le fil directeur des entretiens traçant la stratégie ; à ce titre, le dossier, l'arrêté et les moyens de publicité ont été mis en forme et en œuvre de concert lors d'échanges opérationnels très satisfaisants.

1.4.2. Modalités retenues pour l'enquête

17 dates de permanences ont été retenues sur le territoire :

JOYEUSE	Mairie – Place du Château - 07260 JOYEUSE	23/09/2019	09H00 / 12H00
LABLACHERE	Mairie – 6 rte de Joyeuse - 07230 LABLACHERE	23/09/2019	14H00 / 17H00
ROSIERES	Mairie – 165 Avenue André Jean - 07260 ROSIERES	24/09/2019	09H00 / 12h00
SABLIERES	Mairie – Le Village - 07260 SABLIERES	24/09/2019	14H00 / 17H00
CHANDOLAS	Mairie – Place de la Mairie – 07230 CHANDOLAS	26/09/2019	09H00 / 12H00
PLANZOLLES	Mairie – Le Rouvier - 07230 PLANZOLLES	26/09/2019	14H00 / 17H00
VALGORGE	Mairie – Le Mazel - 07110 VALGORGE	02/10/2019	09H00 / 12H00
JOYEUSE	Mairie – Place du Château - 07260 JOYEUSE	05/10/2019	09H00 / 12H00
ROSIERES	Mairie – 165 Avenue André Jean - 07260 ROSIERES	10/10/2019	09H00 / 12H00
LABLACHERE	Mairie – 6 rte de Joyeuse - 07230 LABLACHERE	10/10/2019	14H00 / 17h00
PAYZAC	Mairie – Place de l'Eglise – 07230 PAYZAC	15/10/2019	09H00 / 12H00
RIBES	Mairie – Place de l'Eglise – 07260 RIBES	15/10/2019	14H00 / 17H00
BEAUMONT	Mairie – Le Village – 07110 BEAUMONT	18/10/2019	08H30 / 11H30
ROCLES	Mairie – Le Village – 07110 ROCLES	22/10/2019	09H00 / 12H00
ROSIERES	Mairie – 165 Avenue André Jean - 07260 ROSIERES	24/10/2019	09H00 / 12H00
JOYEUSE	Mairie – Place du Château - 07260 JOYEUSE	24/10/2019	14H00 / 17H00
LABLACHERE	Mairie – 6 rte de Joyeuse - 07230 LABLACHERE	24/10/2019	14H00 / 17H00

Le dossier était à disposition au public :

- Au format dématérialisé :

- sur le site de la CCPBD, à l'adresse : <http://www.pays-beaumedrobie.com/cdc-urbanisme>
- Sur la page du registre dématérialisé, à l'adresse : <https://www.registredemat.fr/plui-ccpb>

- Au format papier : au siège de l'enquête à Joyeuse, ainsi que dans toutes les mairies du territoire.

Il est noté que compte-tenu de l'importance des documents cartographiques (plans grand format à l'échelle du 1/5000^e, requérant souvent plusieurs plans par commune), le choix a été fait par la CCPBD de soumettre au public en version papier consultable en mairies, les plans grand format de la commune concernée, et un cahier au format A3 pour les autres communes du territoire.

Au siège de l'enquête, l'intégralité des plans grand format était livrée au dossier papier. Un poste informatique y était également disponible pour la consultation du dossier.

Les observations du public pouvaient être déposées sur les différents supports suivants :

- de manière dématérialisée:
 - sur un registre numérique, disponible sur le site du 23 septembre au 24 octobre à 17h conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, à l'adresse internet suivante :
<https://www.registredemat.fr/plui-ccpbd>
 - ainsi que par le biais d'une adresse de messagerie dédiée, fournie par le même site :
plui-ccpbd@registredemat.fr
- Sous forme d'écrit :
 - par lettres à l'adresse de Mme la Présidente de la commission d'enquête, au siège de l'enquête,
 - par lettres remises aux commissaires-enquêteurs lors des permanences ou annexées aux registres d'enquête,
 - par écrits directement apposés sur les registres d'enquête à feuillet non mobiles, disponibles dans chaque mairie ainsi qu'au siège, aux heures habituelles d'ouverture.

Les possibilités offertes étaient donc larges et diversifiées.

Il est à noter :

- qu'un lien pour accéder directement au registre dématérialisé a été rajouté le 3 octobre sur la page du dossier d'enquête, sur le site internet de la CCPBD, afin d'en faciliter l'accès,
- que les messages adressés par mail à l'adresse ci-dessus, étaient lus directement et en première instance par la commission d'enquête, à qui il appartenait de les verser manuellement au registre.

1.4.3. Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête a été publié sur le site de la communauté de communes dans les délais légaux.

Il a été affiché sur les mairies du territoire intercommunal, ainsi qu'au siège de l'enquête, sous forme d'une affiche au format A2, jaune fluo, réglementaire.

Les membres de la commission d'enquête ont contrôlé physiquement lors de la visite de terrain du 12 septembre que l'avis d'enquête était affiché dans les communes parcourues, ainsi que lors de chaque permanence.

L'avis a fait l'objet des affichages légaux dans la presse locale et régionale (cf. scans des avis en annexe 1 du présent rapport) :

- Dauphiné Libéré des 5 et 26 septembre,
- La Tribune, mêmes dates.

A signaler également que deux articles informatifs sur le déroulement de l'enquête sont parus dans le Dauphiné libéré du 27/09/19, et la Tribune du 3/10/19.

Enfin, en de nombreux points d'affichage lumineux, les permanences de la commission étaient affichées, notamment sur les communes les plus urbaines dotées de tels dispositifs (Joyeuse, Rosières...).

1.4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête concernant le PLUi s'est déroulée aux jours prescrits, du 23 septembre au 24 octobre 2019 inclus.

Les permanences programmées ont pu se dérouler aux dates prévues, mais avec une très forte affluence, ce qui a conduit les commissaires-enquêteurs à prolonger la plupart des permanences d'une à deux heures, souvent avec réception conjointe par deux commissaires-enquêteurs, afin de recevoir toutes les personnes qui s'étaient présentées et de réduire leur temps d'attente. Il n'a pas été rare, dès le début d'une permanence, de voir une douzaine de personnes déjà présentes à l'ouverture, et une affluence régulière durant tout le temps de la permanence.

Les permanences se sont donc déroulées comme suit :

Dates réceptions du public	Horaires permanences	Nombre commissaires-enquêteurs	Nombre de personnes reçues
JOYEUSE - 23/09	9h - 13h15	1	20
LABLACHÈRE-23/09	14h - 17h	2	17
ROSIERES - 24/09	9-12h30	2	12
SABLIÈRES -24/09	14h - 18h	1	12
CHANDOLAS - 26/09	9h - 12h30	1	8
PLANZOLLES-26/09	14h - 17h	1	6
VALGORGE 2/10	9h - 14h	1	28
JOYEUSE 5/10	9h - 12h30	2	15
LABLACHÈRE-10/10	14h - 17h45	2	23
ROSIERES - 10/10	9h - 14h	2	20
BEAUMONT 15/10	8h30- 13h	1	12
PAYZAC 15/10	14h - 18h	1	19
PAYZAC 16/10	14h - 16h	1	8
RIBES 15/10	14h - 18h	1	14
ROCLES 22/10	9h - 12h	2	19
ROSIERES - 24/10	9h- 13h	2	27
JOYEUSE-24/10	14h - 17h	1	10
LABLACHÈRE-24/10	14h - 18h	2	21
TOTAL			291

Une demi-journée supplémentaire de réception a dû être mise en place sur rendez-vous à la suite de la permanence de Payzac, où l'affluence a dépassé les capacités d'accueil du commissaire-enquêteur présent, avec l'aimable autorisation de M. le Maire de Payzac qui a prêté ses locaux à cet effet le lendemain.

Le public, malgré de longs moments d'attente, s'est globalement montré courtois et compréhensif à l'égard des difficultés de réception.

Il est à noter qu'à chaque permanence les locaux mis à disposition par les mairies étaient parfaitement adéquats, munis de grandes tables permettant d'étaler les plans, et permettaient même des réceptions conjointes par deux commissaires-enquêteurs. Lorsque ces réceptions à 2 ont dû se faire dans la même salle, qui bien que grande, était commune, il a été demandé préalablement son accord à chaque personne reçue.

Les secrétariats se sont toujours montrés très coopératifs pour répondre aux demandes des commissaires-enquêteurs.

Quelques visites de terrain ont été effectuées afin de vérifier le contexte de certaines observations, difficiles à appréhender avec les seuls éléments oraux ou écrits reçus.

Durant l'enquête, deux réunions de point d'enquête se sont tenues avec M. G. Martinez à la CCPBD (les 8 et 17 octobre).

1.5. DERNIÈRES DÉMARCHES POST-ENQUÊTE

Le dernier jour de l'enquête, les registres de Rosières, Joyeuse et Lablachère ont pu être récupérés par les commissaires-enquêteurs en fin de permanences, après la fermeture des mairies concernées.

La récupération des autres registres a été centralisée par la CCPBD, entre le vendredi 25 novembre (qui a donné lieu également à une première réunion avec G. Martinez à la CCPBD) et le lundi suivant, 28 octobre, date à laquelle le dernier registre a été remis à la Présidente.

Les 28 et 30 octobre, 2 et 3 novembre, la commission s'est réunie pour la rédaction du Procès-Verbal de synthèse des observations, prévu par la procédure.

Initialement prévue le 5 novembre, soit 8 jours après la récupération du dernier registre, la réunion de remise du P.V. de synthèse s'est finalement tenue le 8 novembre. En effet, au vu de la masse très importante d'observations à traiter (et notamment déposées durant les derniers jours de l'enquête), il est apparu à la commission, au bout de quelques jours, qu'un tel travail était impossible à mener dans le délai imparti.

A titre exceptionnel un report de délai motivé a donc été demandé à M. Le Président de la CCPBD, qui l'a accepté (cf. [Annexe 2](#) du présent rapport).

La réunion s'est tenue en présence de M. G. Martinez, chargé d'études PLUi, de M. A. Mahey, président de la CCPBD, et de M. P. Waldschmidt, vice-président. A cette occasion, la présentation des thèmes principaux abordés dans les observations a fait l'objet d'échanges, afin que leur teneur en soit bien comprise.

2. LE DOSSIER D'ENQUÊTE : FORME ET FOND

2.1. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête comprenait les pièces suivantes :

- Un document « décisions, actes administratifs et note explicative de l'enquête publique » (pièce 1), présentant les divers actes administratifs ayant émaillé la procédure d'élaboration du PLUi et la procédure d'enquête, et notamment la délibération du Conseil Communautaire du 28 mai 2019 arrêtant le PLUi, ainsi que le bilan de la concertation,
- le rapport de présentation (pièce 2),
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, pièce 3),
- le règlement écrit (pièce 4)
- le règlement graphique (pièce 5), composé de 13 plans grand format à l'échelle 1/5000^e, recoupant l'ensemble du territoire¹,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), (pièce 6)
- des annexes (pièce n°7)² :
 - Liste des servitudes d'utilité publique,
 - Classement sonore de la RD104,
 - Zones à risque d'exposition au plomb,
 - Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi),
 - Annexes sanitaires : plan des réseaux d'assainissement collectif, plans des réseaux d'eau potable, zonages d'assainissement en annexes séparées,
- dossier récapitulatif des avis des Personnes Publiques consultées (pièce 8).

Le dossier était donc conforme au contenu prescrit par le code de l'urbanisme.

2.2. DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU PROJET

2.2.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

2.2.1.1. Appréciation générale

Le rapport de présentation du projet constitue un épais dossier de près de 400 pages. Dans l'ensemble très clairement présenté, abondamment illustré, avec des textes bien hiérarchisés, il aborde successivement un diagnostic du territoire, intégrant une analyse de l'état initial de l'environnement, la justification des choix du PLUi, et l'évaluation environnementale.

On note à cet égard que **l'évaluation environnementale** ne fait pas l'objet d'un document à part, mais qu'elle est intégrée au rapport de présentation sous forme d'un chapitre spécifique, l'analyse de l'état initial de l'environnement étant incluse dans le diagnostic du territoire.

Chaque fin de chapitre se conclut par un encart livrant une intéressante synthèse des principales caractéristiques, enjeux et contraintes mettant en lumière les points essentiels à retenir.

¹ NB : Le dossier papier, dans les 19 mairies du territoire, comprenait les planches propres à chaque commune, en grand format, et les autres planches, réunies au sein d'un cahier au format A3.

² NB2 : il est à noter que certaines annexes graphiques (plans de détail grand format) seront à compléter dans le document approuvé, ainsi que l'ont soulevé les services de l'Etat dans leur avis.

2.2.1.2. Description synthétique du territoire

S'étageant de la zone de plaine d'altitude 100 m, à caractère semi-méditerranéen, jusqu'aux hauteurs du massif du Tanargue, à 1476 m d'altitude, à caractère plus montagnard, le territoire de la CCPBD est extrêmement varié et très contrasté. Entre la plaine viticole et densément peuplée, et la montagne peu accessible, au caractère très naturel, peu peuplé, les enjeux s'avèrent évidemment quelque peu différents.

Le PLUi a donc défini 3 territoires à peu près homogènes dans leurs caractéristiques, « plaine », « piémont » et « montagne », et retenu des objectifs adaptés à chacun d'eux, en fonction de ses spécificités.

- L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT qui permet le diagnostic général et environnemental retient les éléments forts suivants pour le territoire :
 - * Une grande diversité de paysages issue de la topographie marquée et des occupations du sol diversifiées,
 - * Un contexte hydrographique riche doté de forts enjeux (ressources en eau, biodiversité et attractivité touristique),
 - * Une **ressource en eau en déséquilibre quantitatif pour une majorité du territoire, ce qui constitue une forte contrainte pour le développement urbain** ³,
 - * **Un contexte écologique très riche**, avec 4 sites NATURA 2000, 13 ZNIEFF de type I, 4 ZNIEFF de type II, 5 ENS (Espaces Naturels Sensibles), et de nombreuses zones humides,
 - * Un fort couvert forestier peu exploité, mais qui joue également un rôle écologique,
 - * Un territoire à enjeux pour les continuités écologiques (trames vertes et bleues),
 - * Un patrimoine historique et paysager riche, désigné comme devant être un « pilier » du projet de territoire,
 - * Un Parc Naturel Régional (PNR des Monts d'Ardèche) dont la charte (document de rang supérieur) comprend des orientations fortes sur le territoire intercommunal,
 - * Des risques naturels forts, notamment en matière d'incendie et d'inondations (caractère torrentiel « cévenol » de la plupart des cours d'eau).

 - L'ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE ET DU LOGEMENT, fondamentale pour fixer les objectifs de développement du PLUi, s'est notamment basée sur les données du Plan Local de l'Habitat approuvé le 4/12/2014, pour la période 2014-2020⁴. Les données mettent en lumière :
 - * Une **croissance démographique** soutenue, qui s'est accélérée depuis la fin des années 90, avec un rythme largement supérieur à celui du reste du département, notamment en raison de l'attractivité du territoire,
 - * Un **vieillesse prononcé** de la population accentué par le profil des nouveaux arrivants (34% de personnes de plus de 55 ans), et un déficit de jeunes, lié notamment aux mobilités scolaires et professionnelles,
 - * Une taille moyenne des ménages faible (2,07 personne/ménage),
 - * Un objectif volontariste du PLH qui fixe une taille des ménages à 2,15, ce qui implique un effort particulier envers l'attraction de jeunes ménages.
- Ainsi, on peut retenir les « chiffres clé » suivants, en termes de démographie :
- * Population globale du territoire de **8730 habitants** en 2016,
 - * Progression de **41,7 %** entre 1995 et 2016.

³ données notamment issues du Plan de Gestion de la Ressource en Eau - PGRE- du bassin versant de l'Ardèche approuvé en 2016.

⁴ NB : le chapitre 4 du rapport de présentation est entièrement consacré à ce document fondamental pour le PLUi.

- * **Les trois grandes communes du secteur Plaine (Joyeuse, Lablachère, Rosières), concentrent à elles seules environ 5000 habitants, soit 57% de la population globale du territoire.** Le secteur plaine totalise 66 % de la population, alors que le secteur piémont en comprend 20%, et le secteur montagne 14 %. On conçoit donc aisément les **déséquilibres d'enjeux et de besoins** liés à des situations démographiques si différentes dans les trois parties du territoire, ce qui fonde l'un des objectifs du PLUi : **rééquilibrer l'attractivité et le dynamisme des territoires tout en respectant leurs différences.**
- * L'analyse **des parcs de logements** montre logiquement des tendances liées similaires : parc **en hausse**, marqué par un **fort taux de résidences secondaires** (surtout en piémont et montagne) et très tourné vers l'habitation individuelle sur des terrains de grande superficie ; parc de logements anciens avec un taux de vacance important surtout sur Joyeuse, Lablachère et Valgorge (traduisant bien l'impact de l'étalement urbain sur les zones périphériques). En corollaire **l'accession à la propriété des jeunes ménages est difficile.**
- * Une autre problématique se pose : l'habitat léger qui se meut en habitat permanent, ce qu'autorise un climat clément. A cet égard, afin d'encadrer cette problématique, un STECAL définissant l'implantation de structures légères permanentes destinées à l'accueil de jeunes exploitants agricoles, notamment, a été prévu à Rocles.
- * **Les objectifs du PLH** à retenir pour tenter de compenser ces divers déséquilibres sont les suivants :
 - en plaine, le développement urbain doit être maîtrisé surtout en ce qui concerne l'urbanisation diffuse jusqu'alors privilégiée, avec en corollaire un fort taux de vacance en centres-villes anciens ;
 - sur le secteur piémont, la production de logements neufs sera privilégiée sous forme d'habitat groupé/innovant, peu consommateur de foncier ou associé à des unités de production et d'activités artisanales ;
 - sur le secteur montagne, on privilégiera des habitats groupés autour du pôle d'emploi et de proximité de Valgorge, ainsi que la mobilisation du parc saisonnier.

Il est à noter enfin que le PLH estimait les besoins en logements neufs à environ 70 logements par an à l'horizon 2020, et que **le PLUi qui sera applicable en 2020 ne peut donc pas se contenter de ces données pour extrapoler les besoins à l'horizon 2032.**

- L'ANALYSE DE L'ECONOMIE DU TERRITOIRE, DE SES EQUIPEMENTS, TRANSPORTS, INFRASTRUCTURES, menée au travers de plusieurs chapitres successifs du rapport, montre les enjeux suivants :
 - * Une **économie à dominante résidentielle**, peu industrialisée et « dopée » par le tourisme, des revenus moyens et un taux de chômage peu favorable ;
 - * Un **fort développement des grandes surfaces commerciales périphériques** au détriment des petits commerces de centre-ville, sur des ZAE peu qualitatives qui s'étalent le long des grands axes de communication ; un artisanat bien développé, de forts enjeux économiques liés au tourisme ;
 - * Un **maintien, néanmoins de l'activité agricole** (viticulture, élevage...), menacée par la pression foncière, surtout en plaine, mais avec un potentiel forestier largement sous-exploité ;
 - * Il en découle les principaux objectifs suivants pour le développement économique :
 - **assurer la complémentarité des ZAE entre elles**, avec des réflexions de réhabilitation paysagère, et la redynamisation des centres-bourgs, particulièrement à Joyeuse par un projet global de renouvellement urbain,
 - **soutenir la vie sociale et économique des secteurs piémont et montagne**, en perte de vitesse, et rendue plus difficile par une accessibilité, des infrastructures, etc... moindres,
 - **soutenir les activités touristiques** par valorisation des atouts locaux, des produits de terroir, du patrimoine agricole et rural, et la montée en gamme des structures d'accueil répondant à de nouveaux besoins de clientèle.

- * Le niveau d'**équipements publics** est déséquilibré entre montagne et plaine, ce qui n'est que partiellement compensé par le bourg de Valgorge : temps d'accès aux équipements plus longs, érosion de services publics sur ces parties rurales de montagne ;
- * En matière de **transports**, la route reste l'unique moyen de transports entre vallées et montagne. Des modes de déplacements innovants tendent à se mettre en place, mais qui restent contraints par la géographie du territoire. Les transports en commun sont peu développés, excepté en plaine (ligne régulière Aubenas-Alès). Aucune voie verte n'est implantée ;
- * En matière d'**énergie**, quelques démarches du type territoire à énergie positive se font jour, mais le **développement d'énergies renouvelables reste freiné par la grande sensibilité des paysages et espaces naturels** qui sont une des richesses du territoire ;
- * Des servitudes, enfin, concernent le territoire en nombre (réseaux, captages AEP, patrimoine, PPRi, télécommunication, forêt...). Des nuisances dues au bruit sont à prendre en compte aux abords de la RD 104, en zone de plaine, au titre du classement sonore des infrastructures de transport. Peu d'installations classées existent, dont deux carrières.
- * **En matière de ressources en eau**, le PGRE du bassin versant de l'Ardèche identifie le bassin Beaume-Drobie comme étant en déséquilibre quantitatif, ceci conduisait à diverses restrictions notamment sur l'urbanisme du secteur :
 - Règle 3 : « Sur les communes bénéficiant de ressources en eau dans les sous-bassins en déséquilibre, aucune nouvelle zone à urbaniser ne devra être ouverte si celle-ci conduit à un dépassement des volumes maximums prélevés tels que définis par la règle 1 »⁵.
 - Règle 4 : « limitation des prélèvements individuels à usage domestique à l'étiage de 50 m³ / mois. »

De fait, les communes de la CCPBD sont concernées par ces règles, sauf Payzac, Faugères, Saint Genest de Bauzon et Chandolas qui sont en zone « en équilibre fragile ».

En d'autres termes, si on se fiait aux seules prescriptions du PGRE, il serait difficile dans la plupart des communes du territoire d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

A noter que toutes les communes sont dotées de Schémas Généraux d'Assainissement, qui nécessiteront probablement une réactualisation avec le nouveau PLU.

- L'ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE met en évidence des enjeux importants pour les objectifs de développement du PLUi. Une étude de la consommation de l'espace (datant de 2011, donc un peu obsolète, malheureusement) montrait qu'entre 2002 et 2011 l'urbanisation s'est développée au détriment de 90 hectares d'espaces naturels et 179 hectares de vignes (correspondant aux secteurs où le mitage était le plus fort), en partie compensée par l'apparition de 125 ha de prairies et 32ha de vergers.

Les différentes études disponibles montrent que **sur la période 2002-2015, la consommation moyenne d'espace s'est basée sur la densité de 6 logements par hectare.**

Par ailleurs, l'analyse du tissu urbain actuel estime à près de **62 hectares la superficie disponible dans les parties actuellement urbanisées** (dites « PAU »), dont 86% de la superficie est située dans le secteur « plaine ».

Ceci signifierait qu'en première approche, les objectifs du PLH (dont on rappelle qu'ils étaient à l'horizon 2020) seraient quasiment satisfaits par les disponibilités des PAU.

Cette approximation, qui ne peut être considérée telle quelle pour la période à venir, mais demandera des ajustements (exposés plus loin), montre à tout le moins à quel point **la pression foncière est tendue sur la zone de plaine. Des extensions supplémentaires seraient théoriquement en grande partie évitables par la mobilisation des surfaces disponibles.**

⁵ règle 1 : seuils de volumes maximums prélevables à l'étiage dans les ressources superficielles.

- **LES ENJEUX DU PATRIMOINE** sont identifiés au travers des monuments et sites protégés, des paysages emblématiques, du bâti traditionnel, des sites archéologiques... Il en ressort un patrimoine architectural riche et bien protégé, avec trois communes qui bénéficient d'un « Site Patrimonial Remarquable » (SPR), de nombreux hameaux à haute valeur patrimoniale et participant fortement à l'identification du territoire. Toutefois ce chapitre conclut que le PLUi, par la protection de ce patrimoine, ne doit pas écarter toute initiative architecturale contemporaine et innovante.

Le diagnostic montre donc des enjeux forts :

- liés à la pression urbaine, sur un territoire marqué par un fort mitage dans sa partie « plaine » et « piémont » bas, urbanisation souvent gagnée sur des terres naturelles ou agricoles dont certaines à haute mise en valeur ;
- liés davantage au rééquilibrage des fonctions urbaines, rurales et naturelles, sur la partie haute du piémont et la partie montagne, affectées d'un certain isolement par leur géographie,
- mais ces richesses naturelles, patrimoniales et paysagères créent justement la valeur de ces territoires, notamment sur le plan touristique.

2.2.1.3. Parti d'aménagement retenu, justifications

Ce chapitre majeur du rapport présente et justifie **les choix retenus pour fixer les orientations du P.A.D.D. et des règlements.**

Une première justification porte sur le « dimensionnement » de la croissance démographique retenue pour évaluer les besoins en nouveaux logements, au-delà de ceux retenus par le PLH à l'échéance 2020.

Au regard des travaux du SCOT de l'Ardèche méridionale (PADD) et des données du PGRE mentionné ci-avant (problématiques de ressources en eau), l'objectif de développement démographique initialement retenu par le PGRE (de +1% annuel) a été rabaisé à **0,73% annuel**.

La durée retenue pour « calibrer » le PLUi étant de 12 ans, ce taux porterait la population projetée en 2032 à 9 800 habitants, soit environ 1 000 de plus qu'aujourd'hui.

Une étude de l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) menée en 2016 a défini le nombre de logements neufs à construire pour satisfaire cette croissance, qui a été fixé à 60 logements par an, soit **720 logements sur 12 ans**.

La répartition des logements a été opérée de la façon suivante, pour un rééquilibrage entre les secteurs :

- 475 nouveaux logements pour le secteur plaine,
- 150 pour le secteur piémont,
- 100 pour le secteur montagne.

Par ailleurs, au vu de l'étude de la consommation foncière mentionnée ci-avant, témoignant d'une consommation très élevée au regard des nouvelles exigences de densité de l'urbanisme, les élus ont choisi de réduire celle-ci de moitié en prenant en considération dans la suite des évaluations une **consommation foncière moyenne de 12 logements par hectare**.

Toutefois, sur ce nombre, il a été admis que s'agissant de terrains en majeure partie privés (et donc appartenant à des personnes qui ne souhaitent pas forcément vendre ou bâtir), un taux « d'optimisation » de 80% des terrains à bâtir a été retenu : c'est à dire que, selon cette hypothèse, 80% des terrains déclarés constructibles seraient effectivement construits dans les 12 prochaines années. **Ce taux de « rétention foncière » de 20% conduit donc à recalibrer la valeur de 720 logements, ainsi portée à 904 logements, répartis comme suit :**

- **Plaine 595,**
- **Piémont 185,**
- **Montagne 124.**

Sur l'ensemble du territoire, parcelle par parcelle, un dernier travail de recalibrage de ces chiffres a été mené pour vérifier l'adéquation de ces objectifs avec le terrain. Ce travail a été effectué en mesurant exactement les superficies disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées ou en extension immédiate. Ce travail très minutieux a conduit à une **ultime révision des chiffres de nombre de logements à atteindre à 936, et la consommation d'espace correspondante envisagée. Les extraits pages suivantes (tableaux des pages 371 à 374 du rapport), donnent ainsi, commune par commune, les objectifs de croissance sur 12 ans.**

NOMBRE DE LOGEMENTS A ATTEINDRE A L'ECHEANCE DU PLUi A L'ISSUE DU CALIBRAGE FINAL :

(extraits des tableaux page 371 et 372 du rapport de présentation)

Année	Pop 2016	Lgt/an	Lgt /12 ans		Nbr LGTS		M ²		RATIO LGT /ha
			Optimisation 80 %		CALIBRAGE REEL	CONSO. ESPACE			
Chandolas	502	3	42	55	57	49980	11,4		
Joyeuse	1709	12	142	177	232	204340	11,4		
Lablachère	2111	15	175	218	215	199510	10,8		
Rosières	1188	8	98	123	129	90120	14,3		
Vernon	236	2	20	24	26	17360	15,0		
Plaine	5746	40	476	595	659	561310	11,7		
Faugères	105	1	9	11	14	9280	15,1		
Payzac	541	4	45	56	50	44750	11,2		
Planzolles	127	1	11	13	12	9550	12,6		
Saint André Lachamp	158	1	13	16	14	9460	14,8		
Saint Genest de Beauzon	316	2	26	33	28	21210	13,2		
Ribes	298	2	25	31	26	19870	13,1		
Rocles	243	2	20	25	27	17750	15,2		
Piémont	1788	12	148	185	171	131870	13,0		
Beaumont	240	2	20	25	19	13050	14,6		
Dompnac	64	0	5	7	7	2750	25,5		
Laboule	133	1	11	14	11	6740	16,3		
Loubaresse	38	0	3	4	5	3280	15,2		
Sablères	160	1	13	17	15	8540	17,6		
Saint Melany	117	1	10	12	12	7240	16,6		
Valgorge	444	3	37	46	37	22780	16,2		
Montagne	1196	8	99	124	106	64380	16,5		
CdC	8730	60	723	904	936	757560	12,4		
			OBJECTIF	CALIBRAGE	ANALYSE CARTO	CONSO ESPACE			
Besoin LGT à 12 ans (ADIL)		720	6,9		Lgt/an/1000				

Il faut signaler une **erreur page 371** sur le calibrage réel de Joyeuse, qu'il conviendra de rectifier (228 au lieu de 232).

Ce recalibrage cartographique amène donc :

- au total, à un léger excédent de logements (936 au lieu de 904, soit +32 logements, soit 3%) par rapport à l'objectif initial, dû à un excédent plus important de logements sur le secteur plaine (60), en partie seulement compensé par les déficits des autres secteurs.
- Il est précisé que la commune de Joyeuse a fortement contribué à cet excédent en raison d'un grand nombre de Permis d'Aménager et de Divisions Parcellaires attribués récemment (88 logements dans ce cas de figure), considérant que ces actes maintiennent légalement un droit à construire durant 5 ans, en application de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.
- Ce constat justifie que le zonage constructible retenu à Joyeuse sur le règlement graphique soit extrêmement resserré autour des parties actuellement urbanisées. En d'autres termes, **on doit noter que sur cette commune, il ne sera guère possible de répondre à des demandes dépassant les limites des zones envisagées au projet, sauf raison très particulière.**
- **Chaque commune se voit donc attribuer un « quota » de logements à créer, correspondant tant aux prévisions démographiques, tempérées par les problématique de ressource en eau et la non maîtrise du foncier privé, qu'aux surfaces disponibles étudiées sur le terrain.**

- Le bilan du PLUi serait donc, avec une telle croissance, de **75,7 ha de surfaces urbanisées** supplémentaires pour 936 logements, **soit une moyenne de 12,4 logements à l'hectare. L'objectif retenu de 12 logements à l'hectare serait donc respecté.**

A cet égard il faut noter une particularité : les ratios de densité sont plus élevés sur le secteur montagne que sur le secteur plaine. Ceci provient du fait que sur ce dernier secteur, beaucoup de parcelles résiduelles du type « dent creuse » sont inadaptées à recevoir une construction supplémentaire, soit par leur configuration topographique, soit par leur taille insuffisante pour une division. Alors qu'en montagne, où le bâti ancien est traditionnellement très resserré, il existe peu de « dents creuses ».

Enfin, quelques chiffres issus de ces analyses sont intéressants à retenir :

- **66 % des nouvelles constructions se situeront dans les Parties Actuellement Urbanisables,**
- **34,5 % des futurs logements seront soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),** avec une densité moyenne de 17,8 logements/ha pour le secteur Plaine, 16,2 logements/ha pour le piémont, et 17 logements/ha pour la montagne.

La comparaison du futur PLUi avec les documents d'urbanisme actuels n'est pas faite directement, en l'absence de documents en vigueur sur une large partie des communes.

Néanmoins le rapport prend l'exemple des trois plus grosses communes, Joyeuse, Rosières, et Lablachère, pour lesquelles une étude foncière était disponible, qui évaluait à 237 hectares les surfaces urbanisables. En comparant, à titre indicatif, ce seul chiffre aux 75,7 ha mis en œuvre au niveau du projet de PLUi, on constate qu'au moins 161 hectares ont été reclassés en terres agricoles ou naturelles.

Ce chiffre eut été plus intéressant comparé à l'ensemble du territoire : **l'Etat s'est livré à ce calcul dans son avis,** concluant : « Le PLUi rend constructible 18,7 ha actuellement classés en zone non constructible dans les documents d'urbanisme en vigueur, et il déclassé des zones constructibles de ces documents pour 235,5 ha. **Le bilan net s'élève donc à 217 ha rendus aux zones naturelles ou agricoles** ».

L'aspect social n'a pas été oublié en privilégiant un certain nombre de logements locatifs sociaux : ainsi certaines zones à urbaniser « AU » devront présenter un minimum de logements de ce type, et un objectif de résorption de 15% des logements vacants a été fixé.

Les objectifs chiffrés du PLUi ont été fixés par calibrages successifs, à partir des tendances démographiques observées, des contraintes liées aux ressources en eau, de la vérification sur le terrain des surfaces disponibles, et de la réalité que constitue la rétention foncière, pour laquelle une hypothèse plutôt optimiste de 20% de rétention a été retenue. La démarche paraît donc cohérente et rigoureuse.

On retiendra de la justification les chiffres clés suivants : 936 logements à créer d'ici 2032, avec une densité proche de 12 logements par hectare (soit le double des densités observées aujourd'hui), délimitant 75,7 ha de nouvelles zones constructibles, mais restituant 217 ha aux terres naturelles et agricoles par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs.

On ne peut donc que constater le caractère vertueux de ce projet de PLUi à l'égard de la lutte contre l'étalement urbain, l'artificialisation et la consommation de l'espace de terres agricoles et naturelles.

Quelques points de justification du projet ont interpellé la commission d'enquête, ce qui a motivé quelques questions à la CCPBD dans le cadre du PV de synthèse. Ces points sont traités ci-après.

- **Le rapport présente des incohérences dans les chiffres de superficie de la CCPBD**, variable suivant les pages (277 km² ou 279 km²). La CCPBD a fait savoir dans sa réponse que pour la surface du territoire intercommunal. Une harmonisation des chiffres sera produite (ou expliquée). En effet, après vérification, le « calage » des communes sur le Système d'Information Géographique (SIG) n'est pas parfait (on observe parfois des écarts importants entre les communes, où inversement des chevauchements...) . Le calcul sur le SIG est donc faussé.
- **Tableau page 202 / Potentiel en nombre de constructions** : les chiffres paraissent incohérents par rapport aux bases de densité en zone A-B ou C, qui ne sont pas précisées selon le secteur. En outre, la catégorie D n'est pas utilisée dans le calcul et n'aurait donc pas besoin d'apparaître. La CCPBD a répondu que ces chiffres seraient mieux explicités.
- **Tableau page 230 « Besoins en eau par UDI »** : Ce tableau n'a pas de légende des couleurs utilisées, on ne comprend pas bien leur signification. En outre l'exemple de fiche jointe est illisible et donc inutile à la compréhension. Le paragraphe de synthèse qui suit le tableau ne précise pas comment et où se sont fait les ajustements.

Les choix détaillés en termes de nombre de logements et de contours du zonage concernant les adaptations découlant des problématiques de ressources en eau, ainsi que les épaissements de hameaux pris en compte, sont juste évoqués. Ils ne sont pas explicités ici, ce qui permet difficilement de les comprendre.

Dans sa réponse la CCPBD s'en défend en arguant que «les chiffres précis et la méthodologie n'ont peut-être pas à figurer dans le rapport de présentation. Pour la cdc, l'important était que la Préfecture et l'EPTB valident les résultats et le calibrage en matière de nouveaux logements ».

La commission prend acte de cette réponse, et de la proposition de la CCPBD d'explications plus fournies pour une meilleure compréhension de l'étude. Il n'en reste pas moins que les résultats issus de ces choix sont difficiles à comprendre pour le public, la Préfecture n'étant pas le seul interlocuteur, loin s'en faut. A tout le moins il est suggéré ici **un rappel vers les pages 320 à 370 du rapport**, qui confronte les zonages proposés et les parties urbanisables, à l'échelle des parcelles : ce chapitre permet de bien mieux comprendre les choix effectués.

- **Le décompte de l'évolution des différentes catégories de zonage**, entre les documents aujourd'hui applicables et le projet de PLUi peut difficilement être déterminé à partir du Rapport de Présentation, dans la mesure où les tableaux présentés dans le bilan du PLUi (pages 371 à 375) n'apportent pas un éclairage suffisant : la page 357 donne seulement un bilan global des superficies consommées, sans détail par commune. L'absence des anciens zonages a souvent gêné la réception du public, les commissaires-enquêteurs ne pouvant pas répondre, la plupart du temps, aux questions de comparaison, à défaut de connaître la situation actuelle des terrains sur le plan de l'urbanisme. La commission d'enquête a bien conscience que cette présentation ne peut être faite aisément sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. La CCPBD a apporté la réponse suivante sur ce point :

«Pour la représentation des anciens zonages constructibles, celui-ci a été reporté dans les documents préparatoires à la CDPENAF (travail réalisé qui a permis de chiffrer précisément les enveloppes constructibles reclassées en zones N ou A).

En revanche, il a été décidé de ne pas les faire figurer dans le rapport de présentation du PLUi, pour éviter de renvoyer les réflexions aux anciens zonages élaborés sous d'autres législations et surtout sans les mêmes contraintes de consommation de l'espace. La comparaison n'aurait selon la cdc pas amené de plus-value.

Le rapport de présentation peut en revanche être complété par un bilan précis et chiffré par commune des classements /déclassés de zones constructibles (sans afficher les cartes précises). »

La commission a pris acte de cette proposition, qui permettrait une meilleure justification de ces évolutions, et partant, du PLUi lui-même.

- **La liste des Emplacements Réservés** est donnée non pas en annexes du PLUi mais dans le corps du rapport de présentation, page 285. Compte tenu du grand nombre d'E.R. sur les 19 communes (121), le tableau est peu lisible. Il comporte en outre des erreurs et les E.R. n'y sont pas suffisamment justifiés. En réponse au PV de synthèse, une liste rectifiée a été donnée (annexée au PV). Cette liste « noyée » dans le rapport de présentation devra être rectifiée, et de préférence présentée de manière indépendante du rapport (annexes ou document individualisé).
- Les listes « **Zones naturelles (N-)** », « **monuments patrimoniaux (P-)** », « **arbres remarquables** » (**logo arbre sur les cartes**), et « **bâtiments à changement de destination (B-)** » ne sont pas suffisamment justifiées et ne semblent pas complètes dans le Rapport de Présentation. La CCPBD a répondu que leur mise à jour serait effectuée dans la version finale.

2.2.1.4. Les indicateurs du PLUI

Conformément au code de l'urbanisme (R 151-4), des indicateurs de suivi du PLUi doivent être définis afin d'en évaluer l'efficacité. Le projet de PLUI en propose 31, mis en place en fonction des différentes orientations du PADD. Ils sont rappelés ci-après :

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
Tendre vers un cœur de territoire structuré...	Nbr de logements vacants réhabilités sur les 3 communes de Rosières/Joyeuse/Lablachère	Mairies	3 ans
	Nbr de fermeture de commerces dans le centre-bourg de Joyeuse	Mairie	3 ans
	Nbr d'équipements collectifs réalisés sur les 3 communes	Mairies	6 ans
	Liaisons modes doux dans le cœur de territoire (nbr de mètres)	Mairie	6 ans
Assurer une production de logements neufs équilibrée à l'échelle intercommunale	Nombre de logements neufs construits sur chaque secteur	Mairies	3 ans
Concilier économie de l'espace et qualité résidentielle	Nbr de hameaux nouveaux réalisés	EPCI	3 ans
	Nbr de procédures > 12 lgt /ha	Mairies	3 ans
	Consommation moyenne en LGT/ hectare	Mairies	3 ans
	Surfaces moyennes des lots pour les Permis d'aménager (et DP)	Mairies	3 ans
Encadrer la densification et diversifier les modes d'habiter	Bon entretien des espaces L151-23	Mairies	3 ans
Rajeunir la population et rendre le marché en accession plus abordable pour les jeunes ménages	Nombre de logements sociaux construits	Mairies	3 ans
	Développement du parc de logements communaux	Mairies	6 ans
	Réalisation du STECAL de Rocles	Mairie	3 ans
Mettre en valeur le patrimoine bâti qui forge l'identité du territoire	Nbr de DP sur patrimoine identifié au sens de l'article L151-19 du CU (petit patrimoine)	Mairie	3 ans
Tendre vers une offre d'équilibre entre ZAE et revitalisation des Centres-bourgs	Nbr d'entreprises installées en ZAE	Mairies	3 ans
	Nbr d'entreprises installées en Centres-bourgs	Mairies	3 ans
Maintenir et favoriser le lien social dans l'arrière pays	Nbr de projets réalisés dans les lieux stratégiques de vie sociale	EPCI	3 ans
	Nbr de permis à vocation multiple : habitat et activité économique	Mairies	3 ans
Un impératif : l'aménagement numérique du territoire	Taux de couverture numérique	EPCI	3 ans
Affirmer la spécificité touristique du territoire	Fréquentation hors-saison	OT	6 ans
	Développement de petites structures hôtelières	OT	6 ans
	Nbr d'emplacements de camping créées	Mairies	3 ans

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
Adopter une position dynamique sur l'agriculture et la sylviculture	Nbr d'installations d'exploitations agricoles	Chambre d'agriculture	6 ans
	Superficie boisée transformée en agricole	DDT	6 ans
Engager un programme d'équipements collectifs cohérent à l'échelle du cœur de territoire et assurer le maintien du statut de "bourg relais" de Valgorge	Nbr d'ouvertures / fermetures de services publics dans le cœur de territoire (3 communes)	EPCI	6 ans
	Nbr d'ouvertures / fermetures de services publics à Valgorge	Mairie	6 ans
Développer un réseau de voies douces et des connexions aux voies vertes voisines	Nbr de mètres linéaires de voies douces réalisées	EPCI	6 ans
	Liaison voie verte réalisée ?	EPCI	6 ans
Encourager et inciter les nouveaux usages de la voiture	Nbr d'aires de co-voiturage réalisées	EPCI	6 ans
	Nbr d'aires de stationnements construites dans les hameaux et villages	Mairies	6 ans
AXE 5-6 -7- Environnement / Paysage / Risques naturels / Energies renouvelables	Voir indicateurs Evaluation Environnementale - EIPPE - Chapitre 13	voir EIPPE	voir EIPPE

Ces indicateurs, diversifiés et cernant l'ensemble des orientations, semblent bien adaptés à en évaluer les effets.

2.2.1.5. L'évaluation environnementale

L'état initial est intégré au rapport dans son chapitre « diagnostic ». Le résumé est quant à lui présenté en fin d'évaluation.

Après mention des raisons pour lesquelles ce PLUi a été soumis à évaluation environnementale, et présentation des méthodologies adoptées et des auteurs de l'étude, l'évaluation environnementale présente successivement :

- **les divers documents supra-communaux** en vigueur, devant être pris en considération par le PLUi selon des échelles variables de transcription, du plus contraignant au moins contraignant :
 - *conformité* (respect des réglementations des Plans de Prévention de Risques naturels (PPR), périmètres de protection des captages et monuments historiques),
 - *compatibilité* (non remise en cause par le PLUi des orientations générales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ardèche méridionale (SCoT), du PLH de la CCPBD, de la charte du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche,
 - *prise en compte* (intégration autant que possible des orientations du Plan Energie Climat Territorial (PCET) Rhône-Alpes et de plans locaux en découlant, du Schéma Régional Rhône-Alpes de Cohérence Ecologique (SRCE), des sites NATURA 2000,
 - *cohérence* avec divers Plans (Plan Régional Santé Environnement Rhône-Alpes, Plan Interdépartemental de Gestion des Déchets Non dangereux (PIPGDND), Plan Régional d'Agriculture Durable Rhône-Alpes (PRAD), Schéma départemental des carrières...
- **Les incidences du P.A.D.D. sur l'environnement**, au travers de l'examen de ses 18 orientations, sous forme de tableaux synthétiques mais clairs et lisibles,
- **Les incidences des zones retenues sur l'environnement**, expliquant que la démarche de définition des zones s'est tenue en deux temps : un premier zonage a été établi en juillet 2018, qui a fait l'objet d'une première analyse environnementale, qui a permis de faire évoluer le PLUi ; puis une deuxième analyse a été menée en janvier 2019 sur le zonage amendé.

Un tableau synthétise les surfaces des différents zonages sur l'ensemble de la CCPBD (page suivante).

- Une analyse **des zones de développement susceptibles de porter atteinte à l'environnement** et les mesures proposées : **cette analyse est faite, commune par commune, à l'échelle parcellaire, en indiquant dans quelle mesure les zonages ont été adaptés dans chaque cas** (mesures de réduction ou d'évitement).
- Les **effets positifs** du PLUi sont soulignés :
 - * la réduction de moitié de la consommation foncière, par rapport à la décennie précédente,
 - * une meilleure prise en compte des axes d'écoulement et bord de cours d'eau inondables,
 - * la préservation des corridors écologiques et zones humides, au moyen de « sur-zonages » spécifiques empêchant les constructions et travaux pouvant les dégrader,
 - * la préservation d'éléments de patrimoine bâti, paysager et naturel,
 - * l'intégration des mobilités douces dans l'aménagement,
 - * La préservation de la qualité paysagère des abords des villages ou hameaux anciens par des zones Ap et UBp.
- Les **effets négatifs** du PLUi découlent logiquement du principe même d'urbanisation : destruction d'espaces de « nature ordinaire », modification de la trame paysagère existante, imperméabilisation des sols et augmentation des volumes d'eau de ruissellement à gérer, augmentation modérée des flux de véhicules et des nuisances qui en découlent...

Zonage	Superficie (ha)	
1- Zones urbanisées		
UA - Zone dense et mixte (noyaux villageois et hameaux traditionnels)	194	784,88 ha
UB – Zone de densité moyenne à faible, à vocation principale résidentielle	437,87	
UE - Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif	19,55	
	carrières	23,57
	R151-34	5,15
Ui - Zone à vocation d'activités économiques existantes	32,00	
UT - Zone à vocation d'accueil touristique	72,74	
2- Zones à urbaniser		
AU - Zone à vocation principale résidentielle soumise au respect d'une OAP	15,80	58,69 ha
1AU - Zone à urbaniser en opération d'aménagement d'ensemble soumise au respect d'une OAP	16,78	
2AU - Zone à urbaniser dans un second temps, urbanisables après modification ou révision du PLU	2,27	
AUi - Zone à vocation d'activités économiques (extension des ZAE existantes) soumise à OAP	15,68	
AUT - Zone à vocation d'accueil touristique soumise à OAP	8,16	
3- Zones agricoles		
A - Zone agricole	<i>Non délimitée en juillet 2018</i>	
4- Zones naturelles		
N - Zone naturelle protégée	<i>Non délimitée en juillet 2018</i>	
NT* - Zone naturelle mitoyenne à une zone d'accueil touristique (non «campable» mais aménageable pour petites structures (sportives ou de jeux ...))	2,02 ha	2,02 ha

NB : valeurs surfaciques calculées sous SIG à partir du zonage numérisé

* zonage qui a disparu ensuite à la version finale du PLUi

On voit donc que les zones « à urbaniser » représenteront environ 7,5 % des zones déjà urbanisées, augmentation qui semble donc très modérée. Toutefois ce tableau incomplet n'apporte que des informations parcellaires, et a donc un intérêt limité.

L'évaluation environnementale présente une démarche itérative, parfaitement conforme à la définition d'une évaluation environnementale. Toutefois un décalage est assez gênant entre la rédaction de l'EE qui émet un certain nombre de recommandations, dont on ne sait pas bien si effectivement elles ont été suivies d'effet et intégrées dans le projet de PLUi validé, ou si elles restent à intégrer. Mais en conclusion générale, l'étude éclaire ce point en précisant que suite à cette évaluation, la CCPBD a fait évoluer positivement son PLUi entre sa version première de juillet 2018 et la version finale d'avril 2019, en particulier pour intégrer les mesures réglementaires proposées.

L'étude conclut qu'en considérant l'intégration des mesures proposées pour améliorer la prise en compte de l'environnement, l'impact du PLUi sera faible.

2.2.2. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Le PADD définit les grandes orientations du projet urbain communal, pour les 12 années à venir. Il fixe des objectifs chiffrés de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il traduit les manières d'établir un PLU "durable", répondant aux politiques nationales développées depuis les lois S.R.U., et de la loi dite "Grenelle II" de 2010, notamment. Les instruments de planification territoriale doivent désormais permettre la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, la protection des ressources.

Le PADD de la CCPBD est basé sur les **7 axes** suivants :

- Axe 1 : Urbanisme / habitat / patrimoine bâti,
- Axe 2 : Développement économique du territoire,
- Axe 3 : Équipements collectifs,
- Axe 4 : Déplacements et transports,
- Axe 5 : Environnement et paysage,
- Axe 6 : Risques naturels,
- Axe 7 : Énergies renouvelables et réseaux énergie.

Sans redonner ici le PADD en son entier, on résumera les points suivants qui représentent des enjeux importants du PLU :

- Axe 1 : Urbanisme / habitat / patrimoine bâti : cet axe est décliné autour des orientations suivantes
 - * 1.1 / *Tendre vers un cœur de territoire structuré qui rayonnera sur l'ensemble du secteur* : il s'agit de recadrer le développement des trois grandes communes que sont Joyeuse, Rosières, et Lablachère, pour renforcer leur fonction de cœur de territoire (revitalisation du centre bourg de Joyeuse, maillage par modes de déplacement doux des trois centres, complémentarité des ZAE, des commerces, équipements et services...)
 - * 1.2/ *Assurer une production de logements neufs équilibrée à l'échelle intercommunale* : 725 nouveaux logements répartis sur le territoire en 12 ans sont annoncés. Il est à noter que cette valeur diffère légèrement de ceux retenus dans le rapport de présentation (avant calibrage), mais le PADD étant élaboré au début de la démarche de PLUi, il n'a pu bénéficier des dernières études de terrain notamment, celles ayant permis le recalibrage de cette valeur. Ainsi le projet final varie de quelques unités par rapport à cette orientation, mais reste globalement conforme.
 - * 1.3.1 / *Concilier économie de l'espace et qualité résidentielle* : Il s'agit, pour les secteurs piémont et montagne, de favoriser l'habitat groupé peu consommateur de foncier (par exemple par des hameaux nouveaux, soumis à OAP) ainsi que les épaissements de hameaux. Pour le secteur plaine, l'orientation souligne l'impérieuse nécessité de limiter le mitage urbain, densifier les espaces déjà bâtis et renouveler le bâti des centres-bourgs.
 - * 1.3.2/ *Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain* : il s'agit essentiellement de passer d'une consommation moyenne de 6 logements par hectare (observée entre 2005 et 2015) à 12 logements par hectare, objectif cadré par la mise en place d'OAP sur tous les tènements de superficie suffisante. Une déclinaison par secteurs, de ce chiffre moyen sur l'intercommunalité, est donnée pour tenir compte de leurs spécificités.
 - * 1.4 / *Encadrer la densification et les modes d'habiter* : il s'agit d'encadrer la densification des secteurs plaine et piémont, au demeurant situés en zone prioritaire d'optimisation de l'espace du PNR, afin de ne pas pour autant compromettre la qualité de vie résidentielle de ces secteurs (prise en compte de coupures vertes...). **La densification doit donc être raisonnée et non pas automatique** sur chaque dent creuse du tissu urbanisé.
 - * 1.5 / *Rajeunir la population et rendre le marché en accession plus abordable pour les jeunes ménages* : il s'agit de conforter l'offre de logements accessibles, via les OAP, et la résorption de logements vacants, ainsi que de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs (STECAL de Rocles notamment).

- * 1.6 / *Mettre en valeur le patrimoine bâti qui forge l'identité du territoire* : il s'agit de protéger le petit patrimoine rural emblématique, comme les abords des hameaux ou le patrimoine institutionnel.
- * 2.1 / *Tendre vers une offre d'équilibre entre les zones d'activité économiques et la revitalisation des centres-bourgs du cœur de territoire* : cette orientation met l'accent sur la nécessaire complémentarité des ZAE (impliquant des prescriptions sur la nature des activités pouvant encore s'y implanter), en préservant le petit commerce de détail des centres anciens et/ou favorisant leur retour.
- * 2.2 / *Maintenir et favoriser le lien social dans « l'arrière-pays »* : il s'agit de compenser l'éloignement des petites activités et des services dans ces zones rurales moins accessibles par des structures appropriées (relais divers, espaces partagés...).
- * 2.3 / *Un impératif : l'aménagement numérique du territoire* : le territoire restant sous-équipé à cette égard, la CCPBD doit permettre une meilleure couverture numérique, notamment pour diminuer les déplacements pendulaires et faciliter l'installation de jeunes ménages en zones plus reculées.
- * 2.4 / *Affirmer la spécificité touristique du territoire* : axer le développement sur un tourisme « de nature », « patrimoine », « métiers d'art », tourisme qualitatif et diffus permettant notamment des restructurations de campings existants, et l'adaptation de l'offre hôtelière aux nouvelles demandes.
- * 2.5 / *Adopter une position dynamique sur l'agriculture et la sylviculture* : il s'agit de préserver les terres agricoles d'aujourd'hui mais aussi pour l'avenir et l'intérêt général, conforter l'existant, préserver les espaces de reconquête, favoriser les filières de circuits courts, la mutualisation des ressources en eau, l'exploitation forestière...
- * 3.1 / *Encadrer un programme d'équipements collectifs cohérent à l'échelle du cœur de territoire et assurer le maintien du bourg-relais de Valgorge* : cette orientation prévoit la création d'un pôle d'équipement intermédiaire entre les centres bourgs de Joyeuse et Lablachère, sur l'axe de l'ancienne RD 104 ; la valorisation du pôle de loisirs de Joyeuse « André Gervais » ; engager une réflexion pour la création d'une salle de spectacle à l'échelle du bassin de vie élargi ; assurer l'équipement en relais de services du bourg de Valgorge.
- * 4.1 / *Développer un réseau de voies douces et des connexions aux « voies vertes » voisines* : il s'agit de développer ce « point faible » du territoire, notamment en créant une OAP dédiée à ce sujet.
- * 4.2 / *Encourager et inciter les nouveaux usages de la voiture* : il s'agit de favoriser ces usages par des mesures physiques (telles que création de parkings de covoiturage) ou d'incitation (notamment, expérimentation d'une opération d'auto-partage de véhicules électriques dans un village du secteur montagne).
- * 5.1 / *Respecter les grands équilibres environnementaux et les ressources naturelles* : Cette orientation conforte le principe de préservation correspondant aux espaces naturels institutionnels inventoriés ou identifiés comme remarquables. A noter que le document parle de zones « de préservation » alors que certaines ne sont que des zones « d'inventaire », sans prescriptions particulières de préservation (ZNIEFF). La distinction serait nécessaire.
- * 5.2 / *Assurer une gestion responsable de la ressource en eau* : il s'agit de garantir l'adéquation entre les besoins en eau potable introduits par la mise en place du PLUi et les problématiques de ressource en eau disponible. Un assainissement rigoureux doit également être appliqué.
- * 5.3 / *Préserver les continuités écologiques* : cette orientation s'appuie sur les données du SRCE, qui devront être déclinées à l'échelle du PLUi, sans oublier les besoins de continuité écologique en zone urbaine.
- * 5.4 / *Valoriser le patrimoine paysager naturel et bâti* : Cette importante orientation prend en compte une série de propositions de nature à préserver les **paysages emblématiques du territoire qui en sont la matière première d'attractivité.**

- * 6.1 / Risques naturels/ Appliquer les dispositions réglementaires et aménager le territoire en conséquences : au-delà de l'obligatoire prise en compte des documents opposables (PPR), l'orientation souligne la nécessité de prendre en compte des risques moins « cadrés » tels que inondation de cours d'eau non étudiés, risque feu de forêts...
- * 7.1 / Contribuer à la réussite de la démarche « Territoires à Energie Positive pour une Croissance Verte » : cette orientation qualifiée d'enjeu majeur pour la lutte contre le changement climatique, s'attache à permettre la mise en œuvre d'un bouquet énergétique respectueux de l'environnement et des paysages.

Cartographie générale des orientations (extrait p.21) :



Le PADD présente un bouquet d'orientations diversifiées et complémentaires traduisant bien les enjeux d'un territoire aux différences très marquées, réalisant ainsi la « quadrature du cercle » entre les enjeux et les contraintes des divers secteurs. On peut souligner également l'effort de considérer l'ensemble du territoire intercommunal dans sa globalité, comme une entité unique, ce qui est bien l'essence même du PLUi mais n'est certes pas un exercice facile à réaliser, ni à expliquer.

2.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

63 OAP ont été définies au projet de PLUi, dans le but de cadrer l'aménagement de zones restant à aménager, de manière que ces aménagements respectent les objectifs du PADD. Il n'est pas possible de les analyser ici sans refaire l'intégralité du document, mais il suffit de noter que :

- 23 OAP dites « sectorielles » précisent les modalités d'aménagement de secteurs généralement assez larges sur le territoire de quinze des communes de la CCPBD, afin d'en cadrer les dispositions d'aménagement paysager, les fonctions, les usages, le respect de contraintes paysagères, d'assainissement...
- 27 OAP sectorielles « de densité » encadrent les règles de densification des tènements concernés, considérées comme à enjeu pour ce thème, sur 7 des communes de la CCPBD,
- 8 OAP sectorielles « zones touristiques » encadrent des extensions d'établissement hôteliers ou de campings,
- 3 OAP sectorielles « zones d'activité » encadrent les conditions d'aménagement des 3 ZAE de la CCPBD,
- 2 OAP thématiques encadrent des principes généraux d'équipement commercial et artisanal (pour une « offre d'équilibre », et les déplacements non motorisés (inscrivant le principe d'axes de déplacements doux entre Rosières et Lablachère).

Il est à noter que **la liste générale des OAP, page 5, mériterait des renvois à la pagination** pour permettre de les trouver plus facilement dans le fascicule.

Ces OAP sont de nature à une mise en place cohérente des orientations du PADD.

2.2.4. Le règlement graphique (plans de zonage)

Le règlement graphique, document opposable, se présente sous forme de 13 plans grand format au 1/5000^e, plutôt bien lisibles au niveau des zonages, mais pas au niveau du repérage très difficile sur un fonds cadastral où les routes n'apparaissent pas, pas plus que les petits chefs-lieux (noms de communes, de chefs-lieux absents). La différence entre zones N et A n'est pas non plus toujours évidente quand une trame s'y superpose. On doit cependant saluer l'effort de permettre à cette échelle la lecture des numéros de parcelles, bien que très petits. Les différents zonages adoptés sont présentés page suivante.

Par ailleurs, la répartition géographique des divers territoires n'était pas, pour le moins, judicieuse puisque, pour la zone présentant l'urbanisation la plus ténue (Rosières, Joyeuse et Lablachère), cinq cartes étaient susceptibles d'être consultées ; autre exemple emblématique : la commune (Ribes) ayant la superficie la plus réduite nécessitait l'utilisation de trois planches du règlement graphique..

Une autre difficulté s'est présentée lorsque certaines communes se sont trouvées morcelées sur plusieurs cartes : ainsi la commune de Lablachère concerne 4 cartes! En revanche une carte unique, non numérotée, a été ajoutée pour le chef-lieu de St Mélan, qui n'occupe pas une grande superficie et est cartographié clairement sur la planche 6, elle a peu d'intérêt. Ce type de carte de « recentrage » aurait été plus utile sur Lablachère, Rosières ou Joyeuse afin d'en limiter les sectionnements, particulièrement des centres urbains.

Quelques petites erreurs ont été relevées sur les plans (voir ci-dessous). **Elles devront être corrigées.**

- * Planche 12, la mention « OAP » est oubliée sur la zone UB soumise à OAP du centre de Chandolas,
- * Légende des cartes :
 - légende de la zone UBp, « prescriptions architecturales» au lieu de « prescriptions » ,
 - Dernier item de la légende, fin de la phrase manquante :



Plan de masse des permis d'aménager (lotissements) ou des divisions foncières issues de déclai-

Le règlement graphique détermine les zones suivantes :

-  **UA** Zone urbanisée dense et mixte (centres-bourgs, noyaux villageois et hameaux traditionnels)
-  **UB** Zone urbanisée, de densité moyenne à faible, à vocation principale résidentielle
Secteur **UBp** : Prescriptions architecturales supplémentaires
-  **UE** Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Le secteur **UEa** est concerné par une servitude d'attente de projet (art L151-41-5° du CU)
-  **Ui** Zone à vocation d'activités économiques
Secteur **UiA** : Installations classées interdites
-  **UT** Zone urbanisée à vocation d'accueil touristique
-  **AU** Zone à urbaniser à vocation principale résidentielle soumise au respect d'une OAP
Secteur 1AU : Opération d'aménagement d'ensemble imposée
-  **2AU** Zone à urbaniser future
2AUe : Zone à urbaniser future à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
-  **AUi** Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques soumise au respect d'une OAP
-  **AUt** Zone à urbaniser à vocation d'accueil touristique
-  **A** Zone agricole
-  **Ap** Zone agricole protégée
-  **N** Zone naturelle
-  **NL** Zone naturelle à vocation d'équipements publics et collectifs de loisirs
-  **Ne** Zone naturelle destinée à recevoir un parc éolien (Fontanille)
-  **STECAL** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée)
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
-  Périmètres de protection des captages
-  Emplacements réservés soumis aux dispositions des articles L152-2 et suivants du CU
-  Secteur soumis au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Secteur de mixité sociale où un % de logement est affecté à des catégories de logements (art L151-15 du CU)
-  Secteur de préservation du linéaire commercial (art L151-16 du CU)
-  Secteur concerné par les risques d'inondation (PPRi en cours de validation)
-  Secteur concerné par les risques de mouvement de terrain et risques miniers
-  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'article L151-23 du CU (ponctuel)
-  Element naturel ou paysager à conserver au titre de l'article L151-23 du CU (surface)
-  Arbre remarquable à conserver au titre de l'article 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
-  R151-34 Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou sous-sol ; la mise en valeur de ces ressources naturelles est autorisée (carrières)
-  Recul imposé en application de la loi "Barnier" article L111-6 du CU
-  Bâtiment non cadastré ou permis de construire accordé
-  Plan de masse des permis d'aménager (lotissements) ou des divisions foncières issues de décl-

La forme des documents du règlement graphique est susceptible d'amélioration pour une meilleure lisibilité et appropriation par le public. Toutefois il faut préciser que ces zonages seront numérisés à partir de janvier 2020 sur un geo-portail national de l'urbanisme, qui adoptera une charte graphique nationale. Les modifications éventuelles de forme à y apporter n'ont donc pas un grand intérêt.

2.2.5. Le règlement écrit

Ce document, opposable, expose les différentes règles pour chaque zone délimitée (voir ci-avant règlement graphique). Il précise les éventuelles sous-zones envisagées, affectées d'un indice particulier.

En introduction du document des chapitres présentent les dispositions générales applicables et les règles communes à toutes les zones.

Un glossaire très utile, judicieusement placé dans ces préliminaires, donne les significations des termes techniques, au travers du lexique national d'urbanisme (publié par décret du 28/12/2015) et d'un lexique complémentaire.

Enfin il comporte une annexe précisant la palette des coloris utilisables pour les couleurs de façades, lorsque ce point est réglementé.

Son libellé est clair et très lisible. En particulier, les libellés des chapitres 1.1 de chaque zone, présentant les interdictions et limitations d'usages et d'affectations des sols, sont présentés sous une forme schématique originale, très simple et fonctionnelle, où des croix de couleurs verte, rouge, ou orange permettent d'identifier immédiatement les bâtis interdits, autorisés, ou autorisés sous conditions (lesquelles sont précisées dans des encarts sur la même page). Le reste des prescriptions est volontiers illustré de croquis, schémas, explicatifs des dispositions.

Il est à noter que dans les dispositions communes à toutes les zones, plusieurs phrases renvoient à des listes d'éléments protégés figurant dans le rapport de présentation (pages 10-11, paragraphes 2.1, 2.3). Or ces listes du rapport ne sont pas exhaustives. **Il conviendra de les compléter.**

La réglementation des terrassements mériterait d'être précisée. En effet, dans un territoire de fortes pentes, l'impact paysager de remblais à base de blocs « cyclopéens » de roche importées de nature très différente du terrain naturel peut être important. Un point pourrait y être consacré.

2.2.6. Les annexes

Ce fascicule énumère les servitudes d'utilité publique recensées, les arrêtés concernant : le classement sonore de la RD 104, les zones à risque d'exposition au plomb, les PPRi, les annexes sanitaires (réseaux d'assainissement, d'alimentation AEP, les zonages d'assainissement), les périmètres miniers.

Les annexes séparées dont il est fait référence devront être complétées dans le document final soumis à approbation.

2.3. CONCLUSIONS SUR LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

On retiendra, notamment vis-à-vis de l'avis ultérieur à donner sur le projet de PLUi, que celui-ci montre :

- **sur la forme** : des documents conformes au contenu réglementaire, correctement présentés, globalement clairs et lisibles, avec quelques pistes d'amélioration de contenus parfois trop lourds ou mal lisibles, en terme de tableaux ou de cartes,
- **Sur le fond** :
 - * un projet intercommunal ambitieux quant à l'exercice de soumettre 19 communes de territoires physiquement assez différents à des règles communes, à une vision globale définissant des cœurs de territoire, des interactions entre les différents secteurs, des complémentarités, correspondant bien à l'esprit d'un PLUi,
 - * un projet qui tient compte des réalités du terrain, physiques, économiques, environnementales, en accordant à chaque secteur des règles adaptées néanmoins à ses spécificités,
 - * un projet qui malgré une très forte pression foncière dans certains secteurs, se montre plus que raisonnable dans le développement urbain autorisé, en supprimant 217 hectares rendus aux terres naturelles et agricoles, par rapport aux documents en vigueur,
 - * une prise en compte stricte de la protection des espaces naturels et souvent de nombreux « espaces verts » de la « nature ordinaire », affirmant la volonté de conserver à la région les qualités paysagères qui ont attiré de nombreux résidents et qui fondent sa forte attractivité touristique,
 - * une prise en compte forte des espaces agricoles, les plus fragilisés face à la pression foncière, et dont le projet apprécie la valeur « potentielle » pour l'avenir, même si aujourd'hui une partie de ces terrains est en déprise,
 - * la volonté affirmée d'attirer de jeunes actifs, agricoles ou autres, afin d'assurer la vitalité future du territoire,
 - * un projet qui malgré les difficultés de communication liées au territoire de montagne (ou à cause d'elles) n'oublie pas des dispositions propres à améliorer leur désenclavement « virtuel » ainsi que des dispositions visant à améliorer des déplacements jusqu'ici trop axés sur les voitures individuelles.

Enfin, il faut noter que ce projet de PLUi ayant été précédé, pour un nombre non négligeable de communes, par des règles d'urbanisme beaucoup plus libérales du point de vue des zones constructibles, de nombreuses personnes qui se situaient jusqu'alors dans une zone constructible (notamment d'habitat diffus périphérique) voient aujourd'hui leurs parcelles affectées en zone naturelle ou agricole.

Cette évolution est sans doute douloureuse, dans certains cas, mais est meilleure garante, **d'un point de vue collectif**, de la préservation du cadre naturel et paysager qui constitue les caractéristiques mêmes de la région, et de son cadre de vie.

3. CONCERTATION ET CONSULTATIONS PREALABLES

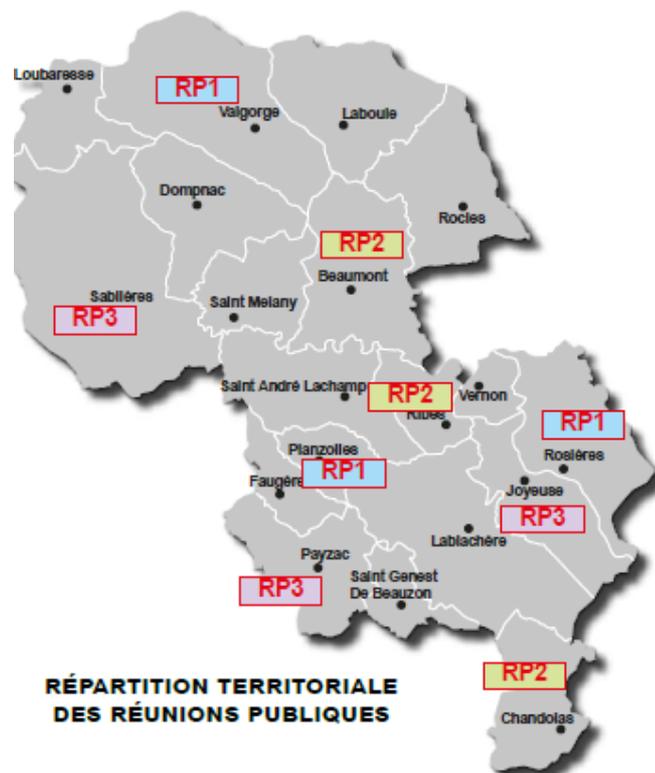
Cette étape de la procédure concerne d'une part, la **concertation avec le public**, d'autre part la **consultation des personnes publiques**.

3.1. CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

Lors de la prescription du PLUi (délibération n° C-201512-116 prise le 17-12-2015), les modalités de la concertation (art. L. 300-2 du code de l'urbanisme) ont été actées selon les grands principes suivants : **« une réunion publique par secteur [...] à chaque étape de l'élaboration. La mise à disposition, pendant toute la durée de la période de concertation du PLUi, d'un registre permanent au siège de la communauté de communes. Informations dans le bulletin communautaire, Informations sur le site internet communautaire. Mise en place d'une adresse électronique dédiée pour favoriser les échanges autour du PLUi. »**

Le **Bilan** de la concertation est rapporté pages 22 à 31 de la pièce n°1 du dossier (décisions et actes). Annexé à la délibération du conseil communautaire du 25-04-2019, il précise que la concertation s'est déroulée comme suit :

- **9 réunions publiques** ont été organisées à raison d'une par secteur du PLH, pour chaque étape d'élaboration du PLUi, soit selon le calendrier suivant :
 - présentation du diagnostic du territoire : les 16 mai 2017 (Valgorge), 18 mai 2017 (Ribes), 30 mai 2017 (Rosières), 15 novembre 2017 (Beaumont), 16 novembre 2017 (Planzolles), 28 novembre 2017 (Chandolas) ;
 - présentation des orientations générales du PADD : les 15 novembre 2017 (Beaumont), 16 novembre 2017 (Planzolles), 26 novembre 2017 (Chandolas),
 - présentation du projet de PLUi : 20 février 2019 (Sablières), 26 février 2019 (Payzac), 4 mars 2019 (Joyeuse).



Les réunions publiques territorialisées ont permis de venir au plus près des habitants, et de connaître à chaque point d'étape le cheminement de la procédure. De nombreuses observations ont été prises en compte dans le PADD, le zonage, les OAP. La principale remarque concernait la densité (inquiétudes plusieurs fois évoquées de trop « densifier » le territoire).

- **Un registre** permanent a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'élaboration du PLUi : le dossier, complété au fur et à mesure de l'avancée des études, n'a cependant eu que peu de succès puisque seulement deux contributions ont été consignées sur le registre.
- **Le bulletin communautaire** a régulièrement renseigné sur l'avancement du projet (bulletins « printemps 2017 » et « année 2018 »).
- **Une rubrique PLUi créée sur le site internet de la communauté de communes** renseignait régulièrement sur l'avancement du dossier (mise à disposition des documents de travail communicables et délibérations), ainsi que les dates et lieux des réunions publiques. Le nombre de téléchargements a été conséquent : PADD téléchargé 193 fois, diagnostic téléchargé 187 fois.
- **Une adresse électronique dédiée** a été mise en place (plui@pays-beaumedrobie.com)

En outre, des moyens supplémentaires ont été mis en œuvre :

- exposition du PLUi au salon des associations, les 7 et 9 septembre 2017 à Lablachère ;
- « stand PLUi » au salon gourmand de Joyeuse en 2016, 2017 et 2018, avec le recueil d'observations qui ont permis de nombreux ajustements ;
- exposition en mairie de Rocles (13-08-2017) ;
- exposition en mairie de Valgorge (du 8 au 13 août 2017) ;
- exposition en mairie de Rosières (janvier 2018) ;
- concertation avec les collégiens de Joyeuse, qui a permis de toucher un public quelque peu inhabituel et de sensibiliser au sujet ;
- concertation avec les agriculteurs, à l'initiative des communes ;
- parution d'articles dans la presse locale ;
- réception de courriers exprimant des préoccupations sur 465 parcelles.

Chaque e-mail et courrier a fait l'objet d'une réponse de la CCPBD (rappel de la procédure et façon dont les demandes sont prises en compte).

Commentaire : la volonté de réserver une information de qualité aux zones purement rurales est avérée puisque les secteurs les plus urbanisés n'ont accueilli que deux réunions publiques, aucune n'ayant été réservée, d'ailleurs, à la commune la plus peuplée. Les données chiffrées de la participation du public n'ont pas été transcrites dans le bilan. Il convient de préciser que l'annonce des réunions publiques a été relayée par les divers organes de la presse écrite, ainsi que par le bulletin communautaire, en 2017 et 2018.

Les moyens déployés traduisent une volonté réelle d'assurer l'information la plus efficiente des citoyens de ce vaste espace de vie.

On peut conclure que la concertation a été réalisée conformément à la réglementation, voire même au-delà.

3.2. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

3.2.1. Tableau récapitulatif des consultations :

• Consultation au titre des articles L. 153-16 et R. 153-6 du code de l'urbanisme :

ORGANISME	AR	AVIS LE	OBSERVATIONS
PREFECTURE DDT	14-06-19	23-08-19 et 10-09-19	Il s'agit d'un document parfaitement argumenté (25 pages), renforcé par un avis complémentaire (10-09-19).
REGION ARA	14-06-19	09-09-19	Argumentaire de 6 pages
DEPARTEMENT	14-06-19	10-09-19	Avis favorable
CHAMBRE D'AGRICULTURE	14-06-19	-----	Pas d'avis émis dans les délais impartis
CHAMBRE DES METIERS	14-06-19	-----	Pas d'avis émis dans les délais impartis
CHAMBRE DE COM. et d'INDUS.	14-06-19	-----	Pas d'avis émis dans les délais impartis
PARC NATUREL REGIONAL	14-06-19	11-09-19	Avis favorable
SCOT Ardèche Méridionale	14-06-19	1-09-19	Avis contenu dans une délibération
CNPF	14-06-19	20-06-19	Avis favorable
INAO	14-06-19	29-07-19	Avis favorable assorti de quelques réserves

• Consultation au titre des articles L. 153-16 et R. 153-6 du code de l'urbanisme :

ORGANISME	AR	AVIS LE	OBSERVATIONS
CDPENAF	14-06-19	09-08-19	CR de la réunion du 11-07-19
AVIS SCOT (dérogation)	17-06-19	05-08-19	Avis favorable

• Consultation sur demande de la Préfecture (PAC du 03-08-19) :

ORGANISME	AR	AVIS LE	OBSERVATIONS
RTE	14-06-19	04-07-19	Rappel concernant l'existence de 2 lignes HT
ARMEE DE TERRE	14-06-19	-----	Aucun avis
ERDF / ENEDIS	14-06-19	05-07-19	Avis favorable

• **Consultation au titre de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme :**

ORGANISME	AR	AVIS LE	OBSERVATIONS
FRAPNA	14-06-19	15-09-19	Réponse hors délais transmise par courriel le 15-09-19
ASSOCIATION PAIOLIVE	14-09-19	09-09-19	Avis assorti de remarques

Il est à noter que l'**Autorité Environnementale**, consultée le 17 juin 2019, n'a pas émis d'avis sur l'évaluation environnementale (absence d'avis en date du 17/09/19, soit un avis tacite, réputé favorable sans observation). **On peut s'en étonner, considérant qu'il s'agit là du premier PLUi mis en œuvre dans le département.**

Enfin, l'Etablissement Public Territorial du Bassin Versant de l'Ardèche (EPTB) a produit, le 5 septembre 2019 (pièce réceptionnée par la CdC le 17-09-19) un avis favorable. Il est opportun de préciser que cet EPTB gère les contrats de rivière des cours d'eau la Beaume, la Drobie et le Chassezac, dont l'emprise foncière des lits de ces rivières concerne directement le territoire de la communauté de communes.

3.2.2. Analyse des avis des personnes publiques associées ou consultées

3.2.2.1. Avis des services de l'Etat :

Communiqué le 23-08- 2019 (avis complémentaire daté du 10-09-2019), l'avis des services de l'Etat (DDT – service urbanisme et territoires), peut se résumer ainsi :

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

Le préambule décrit, dans les grandes lignes, les caractéristiques du territoire et retrace les grands objectifs fixés par le PADD, avec une marge justifiant une offre foncière supplémentaire conduisant à prévoir un potentiel de 936 logements au terme des 12 ans du PLUi.

• Observations dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du document :

- diversifier les formes urbaines et densifier les secteurs en enjeux de développement urbain : le commentaire évoque les OAP dont certaines devraient être modifiées, voire créées dans un objectif de meilleure densité ;
- réduire la consommation des espaces à enjeu agricole ou écologique et lutter plus efficacement contre l'étalement urbain dans les secteurs « plaine » et « piémont » : tout en constatant un exercice de « resserrement urbain » (sic) les services de l'Etat observent un déficit d'optimisation du potentiel constructible, avec un bilan « inégal » sur le secteur « Piémont ». Le maître d'ouvrage est donc incité à reconsidérer le classement constructible des secteurs les plus préjudiciables (cf. liste incluse dans la partie recommandations (annexe A) ;
- mieux prendre en compte la loi Montagne : les observations ont trait à des projets concernant les communes de Sablières (3 dossiers) et Saint Mélan ; le zonage AUT de la commune de Laboule doit par ailleurs être reconsidéré ;
- rendre les objectifs de production de logements sociaux compatibles avec le diagnostic du PLH : un nombre supérieur de logements sociaux devrait être programmé afin de générer un rééquilibrage, dans le droit fil des principes du PLH ;

- renforcer l'encadrement réglementaire de la zone des Vernades (Rosières) afin de contenir l'extension Nord qui se situe sur un secteur à dominante agricole, étant considéré que les 3,5 ha excèdent les besoins locaux. OAP thématique « équipement commercial et artisanal » : ce domaine devra faire l'objet d'une nouvelle articulation entre le PLUi et le SCoT de l'Ardèche Méridionale ;
 - prendre en compte l'aire de grand passage prévue dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage : le projet d'implantation se situant sur la commune de Lablachère en zone naturelle, le règlement de la zone N devra être adapté à la réalisation de cet objectif d'importance ;
 - préciser et compléter la prise en compte des risques naturels :
 - * inondation (Rosières, Ribes, Vernon, Joyeuse et Chandolas), sur la base de divers arrêtés préfectoraux et des informations portées à la connaissance des communes par décision du 12-09-2014,
 - * règlement : rappel relatifs aux divers risques,
 - * documents graphiques : corrections à apporter sur la commune de Rosières (il s'agit, en l'espèce d'erreurs matérielles au niveau rédactionnel),
 - * règlement écrit : les observations portent sur le paragraphe 2.4 (PPRI et zones UT),
 - * risque de feux de forêts : les observations visent quelques communes du secteur « Montagne ».
 - corriger ou préciser certains points des règlements (écrit et graphique) :
 - * adaptation à l'objectif de production du seuil minimum de logements,
 - * zone UEa, A, N : prescriptions applicables aux périmètres de captage d'eau potable, site d'explosifs de Payzac,
 - * emplacements réservés dont la liste doit figurer dans le règlement écrit ainsi que sur le règlement graphique.
 - compléter les annexes : listes des servitudes d'utilité publique ; représentation desdites servitudes (règlement graphique) ; autres annexes (zones d'assainissement collectif, zones d'assainissement non collectif, schémas d'assainissement, schémas des réseaux d'eau potable, rapports hydrogéologiques des captages n'ayant pas donné lieu à une DUP).
- Observations formulées à titre de recommandations :
- réduire la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain dans les secteurs « Plaine » et « Piémont » : divers secteurs impactant 8 communes – dont les trois constituant une continuité urbanisée d'importance font l'objet d'avis défavorables au titre d'un étalement urbain jugé excessif ⁶ ;
 - Ressources en eau : les observations concernent, pour l'essentiel, les communes de Loubarresse, Lablachère et Rosières pour lesquelles les ressources contraintes imposent la vigilance,
 - zone AUT de Payzac, lieu-dit « le Mont » : s'agissant d'un espace aux capacités d'accueil réduites, il est proposé la création d'un STECAL ;
 - règlement écrit : cette observation porte sur les logements de gardiennage (collège, par exemple), les zones Ui (activités agricoles), A et N (seuil minimum d'extension des logements), aspect extérieur, énergies renouvelables ;
 - éléments protégés du patrimoine, du paysage et de la biodiversité : répertoire à prévoir ;
 - changements de destination : pour les zones A et N, leur identification devrait apparaître sur le règlement graphique et le rapport de présentation devrait être complété sur ce point ;
 - OAP : adaptations suggérées en ayant recours à une OAP spécifique dans le domaine des OAP thématiques, OAP en secteur agricole : prévoir des zones « tampons » pour limiter les conflits de voisinage ;

⁶ NB : ces secteurs ont été soumis à l'avis de la CDPENAF, voir plus loin.

- forme et contenu des documents : ces observations concernent le règlement graphique (réservoirs de biodiversité), le rapport de présentation (divers captages, page 227), l'assainissement (schémas), les risques d'incendie (rappel des obligations de débroussaillage) et les annexes (servitudes et droit de préemption urbain à acter, éventuellement).

- Annexe A : 13 planches de sites motivant des observations relativement défavorables.
- Annexe B : 5 planches relatives aux secteurs incompatibles avec la Loi Montagne (Sablières, Saint Mélan, Laboule) ;
- Annexe C : 4 planches concernant les risques d'inondation (Rosières) ;
- Annexe D : tableau (synthèse) relatif aux ressources en eau au regard de l'évolution de l'urbanisation tracée dans le projet.

• Avis complémentaire du 10 septembre 2019 :

Pour l'essentiel, cet avis complémentaire met en lumière des prescriptions dont la prise en compte est obligatoire, sur la base de modifications du rapport de présentation, du règlement écrit (zone Ui de Payzac), du règlement graphique (planches 7, 8 et 10) ; parallèlement, des observations sont formulées à titre de recommandations : évaluation environnementale, risques naturels et technologiques et risques miniers (positionnement géographique), base de données BASIAS relatives aux anciens sites industriels (45 ayant été répertoriés sur le territoire de la CdC porteuse du projet).

On retiendra de cet avis très étoffé, à la hauteur du document étudié, des demandes formulées à titre obligatoire pour la légalité du document, qui devront être appliquées au PLUi final, sauf à justifier expressément les raisons d'une non prise en compte (la réalité du terrain pouvant le cas échéant conduire à une appréciation différente des résultats de cette étude, qui bien qu'approfondie, reste une étude sur dossier).

D'autres sont émises à titre de recommandation : il s'agit notamment des secteurs d'extension urbaine sur laquelle la CDPENAF a eu aussi à se prononcer, il y sera revenu ci-après.

La commission note néanmoins que la portée et l'abondance des observations entraînerait des modifications importantes du PLUi telles que la mise en place de nouvelles OAP, des objectifs de densité accrus...). Il convient donc également d'être prudent sur la portée des modifications générées.

3.2.2.2. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

A l'issue de la présentation de la synthèse du projet par le représentant de l'Etat et d'une « discussion générale », cette instance a émis les avis suivants :

- **Secteur Montagne – potentiel de 106 logements** : Bien que les débats aient porté sur les projets de Sablières (3 projets) et Saint Mélan (projet du lieu-dit « le Travers »), un avis favorable a été émis, à l'unanimité des membres présents.
- **Secteur « Piémont » – potentiel de 171 logements** : Pour la consommation de l'espace, le principe d'un avis favorable a été émis, le vote ayant été d'actualité pour chacune des différentes extensions. Dans le détail, les avis défavorables ont été réservés aux communes de Saint Genest de Beauzon (2 projets) et Ribes (1 projet).
- **Secteur « Plaine » – potentiel de 659 logements** : Les avis défavorables ont concerné des projets sur les communes de Vernon, Lablachère (8 projets), Joyeuse (3 projets), Chandolas (4 projets), Rosières (3 projets) ;

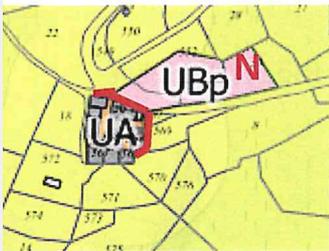
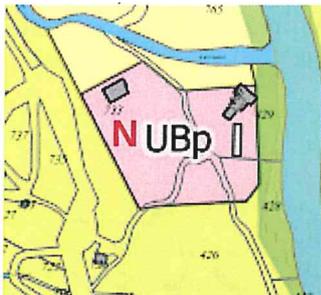
- **Zones d'activités** : pour la zone d'activité des Vernades (Rosières), un avis favorable est émis, à l'exception du secteur non bâti entamant la continuité agricole ; cet avis ne semble pas fermer la porte à une extension sur un espace n'empiétant pas sur l'espace offrant un potentiel agricole ; quant à la zone du lieu-dit « Serre de Varlet » (commune de Lablachère) un avis favorable a été exprimé ;
- **Zones d'accueil touristique** : avis favorable sous réserves de création de STECAL, étant précisé que le projet de la commune de Laboule doit faire l'objet d'une exception reposant, implicitement, sur un rejet de la commission ;
- **Zones d'équipement d'intérêt collectif** : avis favorable ;
- **Avis au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme** : après constat d'un bilan positif (+ 235, 5 ha de reclassement en zone naturelle et agricole), un avis favorable a été émis à l'unanimité, à l'exception de 15 projets envisagés sur les communes de Laboule, Sablières, St Genest de Beauzon, Lablachère, Chandolas, Rosières et Payzac.
- **Autres domaines (gabarit et hauteur des constructions en zones A, Ap et N et création d'un STECAL)** : avis favorable.

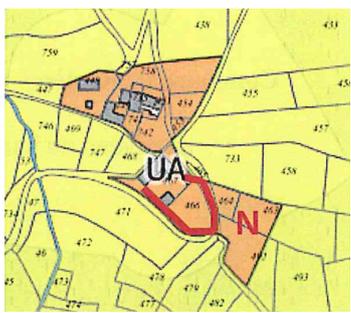
3.2.2.3. Confrontation des données exprimées par les services de l'Etat aux travaux de la CDPENAF :

Compte tenu de quelques approximations dans les diverses dénominations, entre ces deux instances (parfois aussi différentes de celles utilisées dans le projet), il a paru incontournable pour la bonne compréhension des enjeux, de confronter les avis émis par les services de l'Etat aux attendus et votes consignés et rapportés dans le compte rendu des travaux de la CDPENAF.

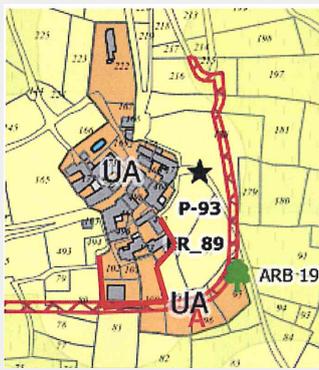
- **SECTEUR MONTAGNE** : Rappel de l'argumentaire de l'Etat pour motiver le retrait de ces zones urbanisables : non-respect de la loi montagne (règle de discontinuité)

SABLIÈRES

Auteur	Situation		Notes
Etat (DDT)		incompatibilité loi montagne , voir p7 avis (discontinuité et pas de dérogation demandée)	Avis Défavorable
CDPENAF	« La Croix des Bancs », Zone UA, 1100 m ² , 3 habitations		Non concernée par enjeux loi montagne
Etat (DDT)		incompatibilité loi montagne , voir p7 avis (discontinuité et pas de dérogation demandée)	Défavorable
CDPENAF	« La Gardette sud », Zone UBp, 1240 m ² , 1 habitation		Non concernée par enjeux loi montagne

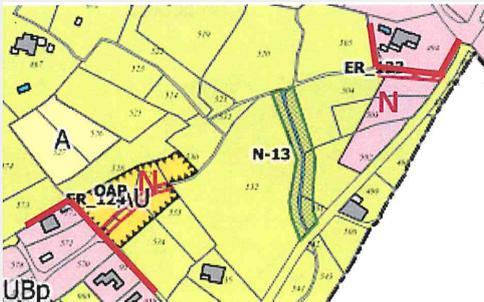
Etat (DDT)		incompatibilité loi montagne, voir p7 avis (discontinuité et pas de dérogation demandée)	Défavorable
CDPENAF	« Escouder sud », Zone UBp, 1220 m ² , 2 habitations (<i>UA en fait</i>)		Non concernée par enjeux loi montagne

SAINT MELANY

Auteur	Situation		Notes
Etat (DDT)		incompatibilité loi montagne, voir p7 avis (discontinuité et pas de dérogation demandée)	Défavorable
CDPENAF	« Le travers », Zone UBp, 1040 m ² , 2 habitations (<i>en fait UA</i>)		Non concernée par enjeux loi montagne

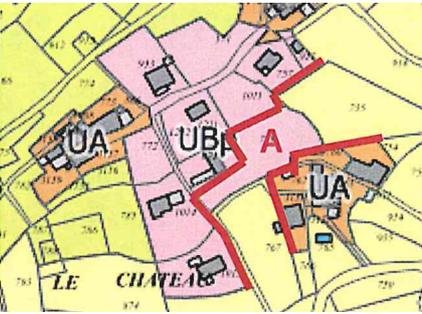
- **SECTEUR PIEMONT** : rappel de l'argumentaire de l'Etat motivant le retrait de ces zones urbanisables : « Réduire la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain dans les secteurs « plaine » et « piémont ».

SAINT GENEST DE BEAUZON

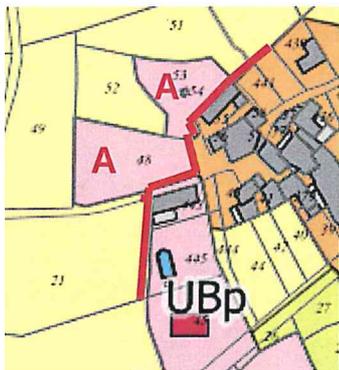
Auteur	Situation		Notes
Etat (DDT)		Quartier La Ribeyre, extension de la zone UB de 2300 m ² et AU de 2700 m ²	Défavorable
CDPENAF	« La Ribeyre-Le Reynal », AU 2700 m ² , 5 logements. Voie entamant l'espace naturel et agricole alors qu'il aurait fallu tirer parti du potentiel de densification du secteur bâti. La Ribeyre nord, extension UB linéaire entamant l'espace naturel et agricole sur 2300 m ² pour 3 logements.		Défav. 5/13 (6 abst.)

Auteur	Situation	Notes
Etat (DDT)		La Lauzière, extension UBp 2220 m ²
CDPENAF	« La Lauzière », UBp 2220 m ² , 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'une opération d'aménagement d'ensemble	Défav. 7/13

RIBES

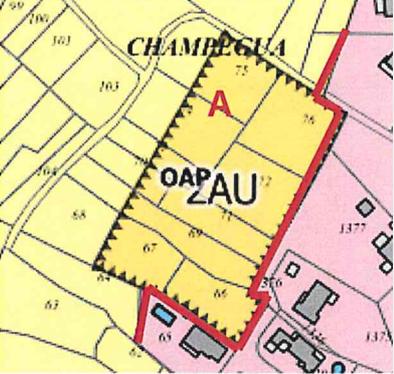
Etat (DDT)		Le Plot : seule la parcelle 1011 peut être conservée dans la zone constructible
CDPENAF	« Le Plot », zone UBp de 1800 m ² pour un logement sur une terre viticole exploitée (parcelle 759).	Défav. 12/13

PAYZAC

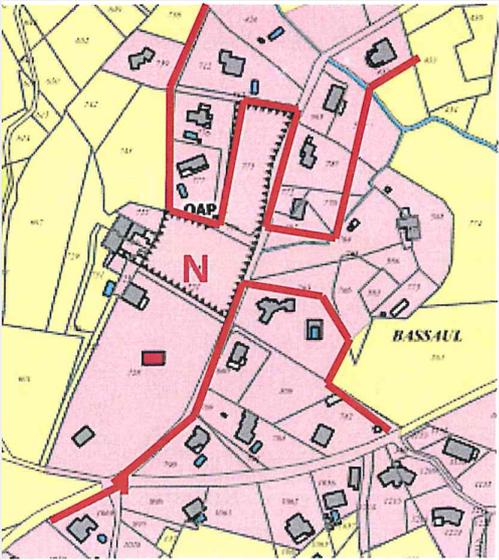
Etat (DDT)		La Blache
CDPENAF	La Blache, Extension UBp sur un espace agricole sur 1910 m ² pour 2 logements.	Défavorable
		Favorable à 5/13 (5 abst.)

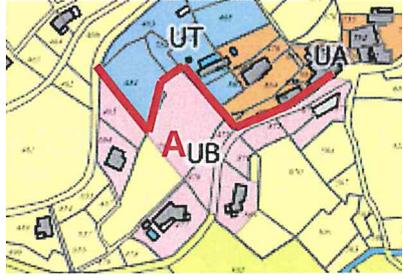
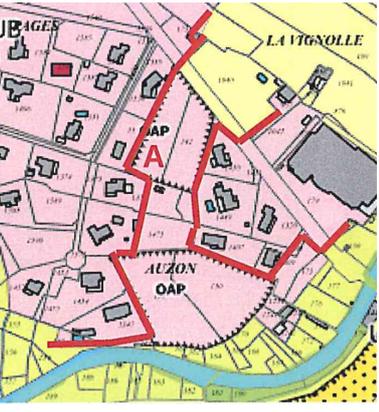
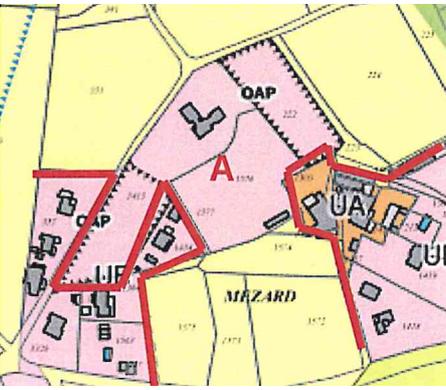
- **SECTEUR PLAINE** : rappel de l'argumentaire de l'Etat motivant le retrait de ces zones urbanisables : « Réduire la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain dans les secteurs « plaine » et « piémont ».

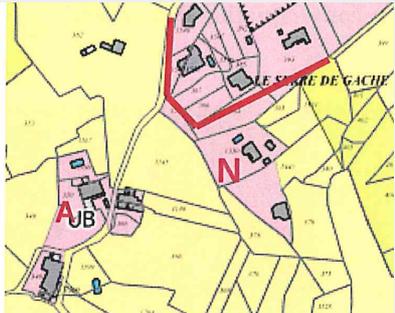
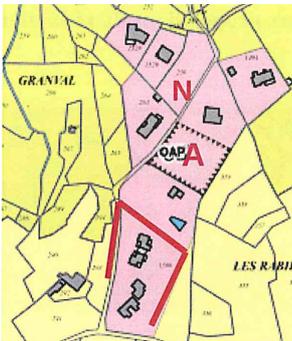
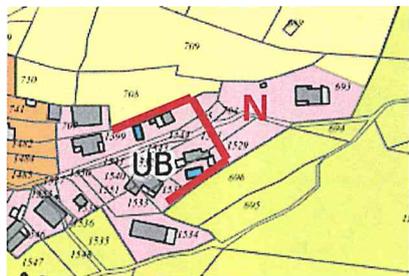
VERNON

Auteur	Situation		Notes
Etat (DDT)		Champegua	Défavorable
CDPENAF	2AU de 7000 m ² 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 densité de 15 logts/ha, soit 10 logements, sur parcelles exploitées en vigne. En compensation la parcelle		Défav. 12/13

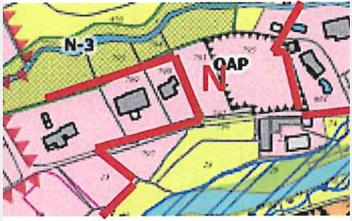
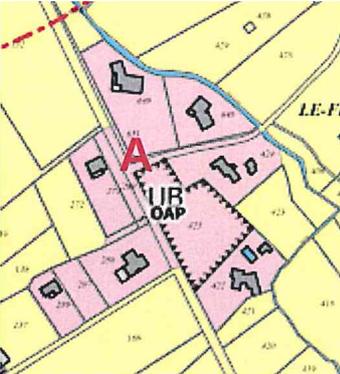
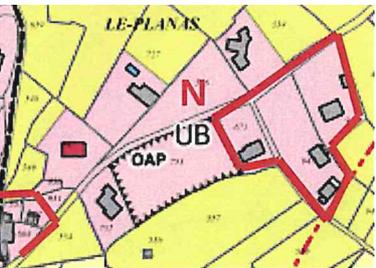
LABLACHERE

Auteur	Situation		Notes
Etat (DDT)		« Bassaul », ensemble de 2,9 ha.	Défavorable
CDPENAF	Bassaul, OAP de 5700 m ² pour 7 logements, densité 12 logts/ha et 1 lot sur parcelle de 1420 m ² . Une continuité naturelle devrait être conservée.		Favorable 7/13

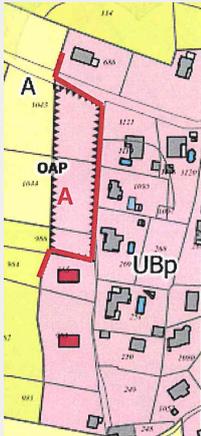
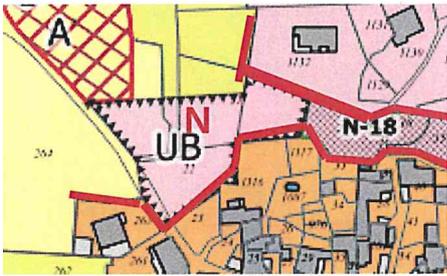
Auteur	Situation		Notes
Etat (DDT)		« Bassaul nord », parcelle de 1450 m ² (et exclusion d'une partie de la zone en N : une continuité naturelle devrait être conservée)	Défavorable
CDPENAF	« Bassaul nord », 1450 m ² de terres agricoles pour un logement		Défav. 12/13
Etat (DDT)		Champ de Bayle	Défavorable
CDPENAF	Zone UB de 8500 m ² de terres agricoles, jardins et terrasses, pour 2 logements.		Défav. 7/13 (6 abst.)
Etat (DDT)		Auzon/Pagès : ensemble de 1,1 ha avec les 2 OAP et les terrains réunissant	Défavorable
CDPENAF	UB d'Auzon et Pagès avec OAP, respectivement 5950 m ² et 3450 m ² pour respectivement 7 et 4 logements individuels sur des parcelles exploitées en vigne avec densité 11,6 logts/ha. Une rupture de l'urbanisation devrait être ménagée entre les deux espaces bâtis existants.		Défav. 13/13
Etat (DDT)		Mezard : secteur avec deux OAP formant un ensemble d'environ 1 ha	Défavorable
CDPENAF	Zone UB de 1ha pour 7 logements comptabilisés dans un espace agricole		Défav.12/13

Auteur	Situation		Notes
Etat (DDT)		Le serre de Gache et Rabières : ensemble de 1,3 ha	Défavorable
CDPENAF	Rabières et Serre de Gache, 3000 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?		Défav. 10 /13
Etat (DDT)		Granval OAP et terrains attenants formant un ensemble de 1,4 ha	Défavorable
CDPENAF	UB avec OAP de Granval de 2450 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.		Défav. 5/13 (4 abst.)
Etat (DDT)		Rieublanquet	Défavorable
CDPENAF	Extension de plus de 50 m impactant des terrasses sans logement comptabilisé (2800 m²)		Défav. 8/13
Etat (DDT)		Beriasson	Défavorable
CDPENAF	1350 m2 de prairie pour un logement, important la silhouette du hameau		Défav. 7/13 (6 abst.)

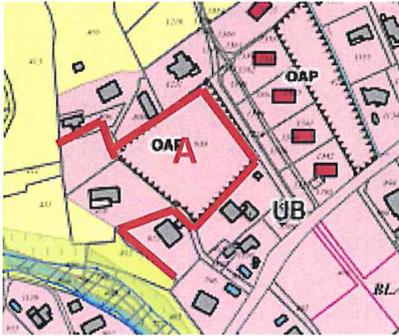
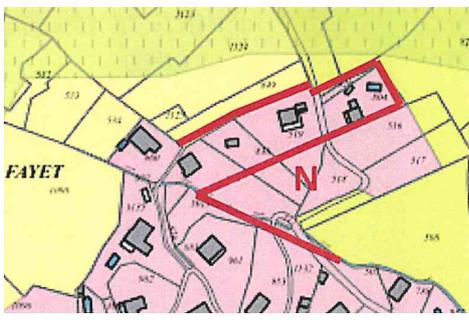
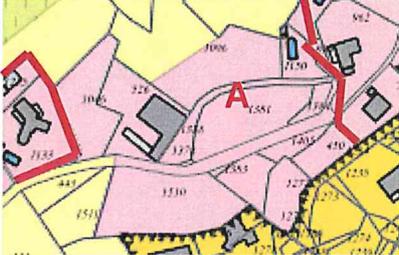
JOYEUSE

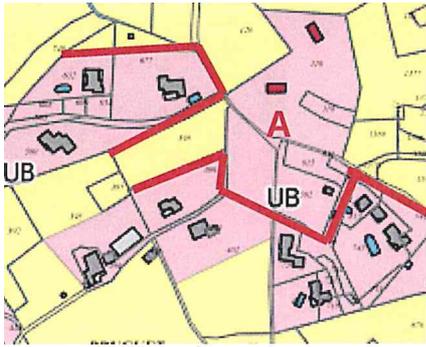
Auteur	Situation		Notes
Etat (DDT)		Pont d'Auzon, avec OAP de 3370 m ² et surfaces attenantes formant un ensemble de 6400 m ²	Défavorable
CDPENAF	Extension en zone UB pour une habitation sur 840 m ² et une zone UB avec OAP de Pont d'Auzon de 3370 m ² pour 6 logements ; densité 18 logts/ha. Cependant la constructibilité de ce secteur rompt une continuité naturelle.		Défav. 8/13
Etat (DDT)		Freyssenet, zone UB avec OAP de 2950 m ² , formant ensemble de 1,6 ha	Défavorable
CDPENAF	Zone UB de Freyssenet avec OAP pour 3 logements sur 2950 m ² , soit une densité de 10 logts/ha dans un espace agricole. La constructibilité coupe l'unité agricole.		Défav. 8/13
Etat (DDT)		Les planas, UB avec une OAP de 3050 m ² dans un ensemble de 1,1 ha.	Défavorable
CDPENAF	Zone UB avec OAP de 3050 m ² pour 3 logements soit densité de 10 logts/ha dans un espace naturel d'habitat très dispersé qu'il ne paraît pas prioritaire de densifier.		Défav. 5/13 (6 ABST.!)

CHANDOLAS

Auteur	Situation		Notes
Etat (DDT)		OUEST VILLAGE, secteur OAP 3800 m ²	Défavorable
CDPENAF	ZONE UB avec OAP à l'ouest du village, pour 5 logements sur 3800 m ² soit une densité de 13 logts/ha qui condamne une terre arable		Défav. 8/13
Etat (DDT)		Nord du village, secteur d'OAP de 3600 m ²	Défavorable
CDPENAF	Zone UB au nord du village avec OAP sur 3600 m ² pour 4 logements, soit densité 11 logts/ha, enclavant un espace naturel protégé		?
Etat (DDT)		Nord du village, zone UB de 1450 m ²	Défavorable
CDPENAF	Zone UB au nord du village de 2700 m ² de terre agricole pour 2 logements		?
Etat (DDT)	Pas d'analyse sur cette zone ?		?
CDPENAF	Zone UB de Langarneyre de 1800 m ² pour 2 logements		Favorable (5/13, 6 abst.)

ROSIÈRES

Auteur	Situation		Notes
Etat (DDT)		<p>Les Vignes, UB avec OAP de 4900 m² et parcelle attenante, soit 8200 m²</p>	<p>Défavorable</p>
CDPENAF	<p>UB les vignes, OAP de 4900 m² pour 7 logements, soit densité de 14 logts/ha sur un terrain viticole exploité.</p>		<p>Défavorable (8/13)</p>
Etat (DDT)		<p>Fayet nord, zone UB de 5400 m²</p>	<p>Défavorable</p>
CDPENAF	<p>Fayet : 5400 m² disponibles dans la forêt à reclasser en zone N</p>		<p>Défavorable (8/13.)</p>
Etat (DDT)		<p>Rosières, quartier Fayet, zone UB de 1,14 ha</p>	<p>Défavorable</p>
CDPENAF	<p>Pas de mention de cette zone</p>		<p>-</p>

Etat (DDT)		Bruguet, Zone UB de 8800 m ²	Défavorable
CDPENAF	2 logements dans un espace d'habitat dispersé de 8800 m ²		Défavorable (10/13)

Certains de ces secteurs ont fait objet d'observations du public. La commission a confronté ces remarques aux avis ci-dessus (cf. chap. 4 du présent rapport).

3.2.2.4. Avis de la Région Auvergne Rhône-Alpes (02-09-2019) :

L'argumentaire (6 pages) analyse, chronologiquement :

- la situation géographique,
- le foncier et l'habitat,
- la valorisation des ressources agricoles et forestières,
- le développement économique,
- la préservation et la valorisation du patrimoine touristique et culturel,
- le volet environnement,
- le volet énergie,
- les déplacements, pour favoriser les mobilités durables.

La note, témoigne de la satisfaction de la Région (paragraphe 5) : « [...] je souhaite vous féliciter pour le travail réalisé [...] pour parvenir à ce projet qui m'apparaît globalement cohérent avec les orientations que nous sommes en train d'établir dans le cadre du SRADDET. »

On retiendra l'avis favorable et positif de la Région AURA.

3.2.2.5. Avis du Département de l'Ardèche (09-09-2019) :

L'avis favorable est assorti d'observations portant sur :

- la filière bois et sa sécurité incendie et l'évolution des boisements,
- le réseau routier au regard de l'accès à certaines espaces objet d'OAP (Rosières, Lablachère, Vernon et Payzac). L'OAP « Serre du Varlet » (zone AUI – commune de Lablachère) fait l'objet d'un commentaire spécifique portant sur l'accès à la voie départementale.

On retiendra de cet avis globalement favorable quelques observations de détail qui devront être étudiées par la CCPBD

3.2.2.6. Avis du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche

Le PNR émet un avis favorable, accompagné d'une note de rappel des principes directeurs de la Charte et d'observations générales (5 paragraphes), aucune n'exprimant des réserves, sous quelque forme que ce soit. Le PNR souligne notamment la réduction significative des zones constructibles, l'augmentation générale des objectifs de densité, et la bonne prise en compte de l'évaluation environnementale. Une note annexe précise des points d'amélioration du document.

On retiendra de cet avis globalement favorable quelques observations de détail qui devront être étudiées par la CCPBD.

3.2.2.7. Autres avis

• Avis du SCOT de l'Ardèche méridionale

L'avis est favorable, une réserve étant émise pour l'extension de la zone des Vernades (Rosières). Un deuxième avis (délibération du 31-07-2019) a été émis portant avis favorable pour l'ensemble des demandes de dérogation à l'urbanisation limitée, à l'exception du projet initié sur la commune de Laboule (accueil touristique sur 72 a).

• Centre National de la Propriété Forestière Auvergne Rhône-Alpes

Avis favorable sans observation.

• Institut National de l'Origine et de la Qualité

Avis favorable, sous réserve d'une diminution significative (sic) de l'impact sur les parcelles exploitées en vignes.

• RTE

L'avis porte sur l'existence de deux lignes – et de leurs supports – sur des communes de la CCPBD, ainsi que sur les servitudes afférentes à ces ouvrages.

• ASSOCIATION PAIOLIVE

Concernée uniquement pour une emprise foncière limitée à 3087 ha (Lablachère, Joyeuse, Rosières, Chandolas et St Genest de Beauzon), cette association a émis divers commentaires ayant trait aux sites suivants : les Gras de Perret (Joyeuse) pour une légère extension de la zone UB ; la zone d'activités de Rosières ; le projet de village de gîtes à Chandolas ; la zone « Serre de Varlet » à Lablachère ; l'évaluation environnementale ; la prise en compte du Scot et du SRADDET.

On retiendra de ces avis globalement favorables quelques observations de détail qui devront être étudiées par la CCPBD.

• AUTRES AVIS RECEPTIONNES AU-DELA DES DELAIS

- EPTB du Bassin Versant de l'Ardèche (17-09-2019) : avis favorable,
- FRAPNA (mail du 15-09-2019) : considérant que le PLUI est très positif, l'avis évoque une lacune : « l'interdiction du photovoltaïque au sol en dehors des zones polluées. »

4. OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUÊTE

4.1. NOMBRE D'OBSERVATIONS RECUEILLIES

Au total environ **290 personnes ont été reçues**, dont la plupart ont déposé des observations sous une forme ou une autre. Une quinzaine de personnes environ sont venues pour simple information sans déposer d'observation.

Parmi les moyens de dépôt des observations, ont été recueillies :

- **125 observations par voie numérique** (mail ou registre numérique),
- **83 lettres papier** remises à la commission (qui ont été scannées vers le registre numérique pour faciliter la numérotation générale et l'extraction des données).
- **58 observations portées sur les registres papier**, déposés dans les 19 mairies et au siège de l'enquête,
- **80 observations orales**, de personnes n'ayant pas souhaité s'exprimer par un autre biais, mais désireuses que le commissaire-enquêteur rapporte leur demande.

Certaines personnes se sont exprimées plusieurs fois, par les différents moyens accessibles, observations identiques qualifiées de « doublons ». On compte donc au total 346 observations, dont 35 « doublons » **ce qui ramène le nombre effectif d'observations à 308**.

On constate que le dépôt d'une lettre papier, malgré le recours grandissant au numérique, reste privilégié par le public. Le site du registre dématérialisé, peu utilisé au début, a cependant peu à peu connu plus de succès au fur et à mesure de l'avancement de l'enquête. Au final un peu plus de 400 visiteurs ont accédé au site, avec 242 téléchargements de documents.

Deux demandes de modération ont été adressées à la Présidente de la commission, à laquelle elle a donné réponse. La présidente n'a pas estimé les demandes de modération justifiées et celles-ci sont restées sans suite.

Quelques observations sont arrivées hors délais par courrier, mais elles correspondaient à des « doublons ». Un mail a été adressé hors délai à la CCPBD, en dehors des canaux de l'enquête. Ces courriers n'ont pas été comptabilisés dans la numérotation qui suit.

Les observations ont été numérotées de la façon suivante :

- **sur le registre numérique**, numérotation automatique de 1 à 204 ;
- **Registres papier** : afin d'en identifier aisément la provenance, numérotation précédée du préfixe R- puis de lettres désignant la commune de dépôt, et du numéro. Exemple : R-RS1, observation déposée sur le registre de Rosières, n°1 ;
- **Observations orales** : préfixe O- suivie de lettres désignant la commune de recueil, et du numéro. Exemple : O-RS1, observation orale recueillie à Rosières, n°1.

Une intéressante statistique dressée par commune permet d'apprécier le nombre de demandes précisément localisées (relatives donc au zonage) perçues pour chaque commune du territoire. Sans surprise, **les 3 grandes communes de plaine sont les plus demandées (surtout Lablachère qui totalise à elle seule 20 % de ces demandes)** , mais les communes de Payzac, Valgorge, Rocles, ont aussi reçu un nombre élevé d'observations.

COMPTABILITÉ DES OBSERVATIONS REÇUES PAR COMMUNE :

Codes couleurs :	
Montagne	
Piémont	
Plaine	

Communes	Nombre de demandes <u>localisées</u>
BEAUMONT	3
CHANDOLAS	13
DOMPNAC	4
FAUGERES	4
JOYEUSE	27
LABLACHÈRE	60
LABOULE	11
LOUBARESSÉ	1
PAYZAC	24
PLANZOLLES	4
RIBES	16
ROCLES	23
ROSIÈRES	43
SABLIÈRES	12
ST. ANDRE LACHAMP	6
St. GENEST DE BEAUZON	18
ST MELANY	5
VALGORGE	23
VERNON	4

Il peut être intéressant de comparer ces valeurs aux chiffres de population concernant ces trois « territoires » :

Secteur	Population 2016	% CCPBD (8730 habitants)	Nombre de demandes <u>localisées</u> par secteurs	% CCPBD (sur 301 demandes)
Montagne	1196 habitants	14 %	59	20 %
Piémont	1788 habitants	20 %	95	31 %
Plaine	5746 habitants	66 %	147	49 %

Comparées aux populations de ces territoires, **les demandes ayant porté sur les secteurs montagne et piémont montrent une représentativité supérieure aux pourcentages de populations correspondants.**

Les tableaux des pages suivantes donnent ensuite la liste complète des observations reçues, numérotées selon le mode ci-dessus indiqué (hors doublons, qui n'ont pas reçu de numéro).

Pour faciliter leur exploitation, ces listes triées par noms (ordre alphabétique) et par communes, sont données en annexe 3 du présent rapport.

TABLEAU GENERAL DES OBSERVATIONS par n°			
n° OBS.	Auteur	Localisation de la demande	Lieu-dit/sujet
OBSERVATIONS REGISTRE NUMERIQUE (hors doublons)			
1	BONDOUX Martine	Ribes	Le Prat- AD 468
2	ANJOLRAS André	Loubaresse	OAP AD 119
3	ARNAL Celine	Rocles	Salindres A 542 -543
5	CONTRI Jérémy	Laboule	Valos-AE 181-1282-436
6	BONNETON Julien	Joyeuse	Vinchannes ouest - AB 422
7	FORISSIER Alain	Laboule	Village - OAP
8	MUNARI christiane	Lablachère	Chenevières de Cardinal-G92-93
9	BEAUDASSÉ Evelyne	Lablachère	Le Cardinal G 1236, 1233, 1230
10	PELLIER Jacques	Chandolas	Les Denailles ZD 108
11	JOUBEAUX Philippe Et pétition	Sablières	Escouders AD 438-492 et Pralong AD134
12	BOURGEON Jean Claude	Planzolles	Civade-AC 485-490
13	FRANCESCHI J.Charles	Valgorge	Le Villard
14	MIRABEL Martine	Rocles	village
15	SABATINI Julie et SABATINI-REGY Anne-Charlotte	Rocles	Village C308-309-310-314
16	POUGET Danièle	Lablachère	Boissin-C1820
17	JOLIVET Jean Claude	Rosières	Ribeyre C 608 à 611
18	LESAGE Daniel	Joyeuse	Vinchannes ouest AB 333
19	VOLLE Jacqueline	Lablachère	Chalançon-H548 et Pecal H 434-435
20	LEBRE Yves	Rosières Joyeuse	Beaume A253 Planteyras A158-159, Terronde A 276, Les Salelles C 96, Combes B 592, 593, 603, 614 Grads de Perret ouest AK 102-132-133 Lauzette sud F22P
21	FROIDURE (consorts)	Rosières	Ravatières E 508-509-516-517
23	FAY Claude	Joyeuse	L'Hubac- AD 259
24	DOURS Jean Régis	Rosières	Les Vignes F1210-1425
25	SEVEYRAC Gilbert	Lablachère	La Combalasse- G 1566
26	CONTRI Jérémy-complément 5	Laboule	Valos-AE 181-1282-436
27	BAGNOL Gisèle	St Genest de Bazouan	Charre Crémade AD 854
29	ZAINA Giuseppe	Rosières	Ramène I 375-376-661-662 et Ramène I 364-365-366
30	LASTELLA Carole	Dompnac	Theron-AD10
31	BERGER Sébastien	Dompnac	AD 152
32	VAN DER DOES M. Et MMe	Laboule	Les Eyres AK 257-268-256-695
33	FERRAT Marius	Valgorge	Le Mazel - AC 637
34	FERRARI Denise	Laboule	Village « maison de Maria »
35	GALLET Dominique	Joyeuse	Les Escouls AD 772-775
36	PASCAL Serge	St Genest de Bazouan	Les Costettes
37	MARREL Didier	St Genest de Bazouan	Le Cros AB n°558, 357, 372
38	CHAREYRE Bernadette	Rosières	Sabatier et Grange madame (Mouleyre)
39	DOMERGUE christian	Joyeuse	Les Escouls AD 211
40	ALVES Nathalie	Chandolas	Langarneyre -A 807
41	ALVES Nathalie	Chandolas	Langarneyre - I 2140-2142

TABLEAU GENERAL DES OBSERVATIONS par n°			
n° OBS.	Auteur	Localisation de la demande	Lieu-dit/sujet
44	PANTOUSTIER Brigitte/Assoc.	HS	-
45	ROSADO-WALKER Amélie	Joyeuse	Les Fumades nord
48	SEVEYRAC Michel	Valgorge	Village
49	THERME Michel et Evelyne	Joyeuse	Jamelle-Le Planas AM 930
50	TUNEZ Jean Marie	Valgorge	Veige AD 642
51	PIERRON Francis-VANDONGEN Annette	Valgorge	Le Tanarguier C 290
52	TEISSANDIER Roger	Lablachère	Croix de péage G 1632 et 1615
53	BASTIDE Robert	Valgorge	Gounet AC 21, 22, 23
55	PIERRON Francis-VANDONGEN Annette	Valgorge	Le Tanarguier C 290
56	CAVALIER Catherine	Lablachère	Les Esprats H 735 et 736
57	DEMANY J.Paul et Christiane	Valgorge	Le Chalas ER 29 + divers
58	LATOURRE Anne-Sophie	Ribes	652-653
59	ANNAN Géraldine	Dompnac	Pourcharesse 215
60	ALLEGRE Claire	Planzolles	AB 389
62	ROCHE Cécile et GREDARD Laurent	Lablachère	Fontgraze-E 610-611-653-656
63	CHASSON Marine	Lablachère	Serre de Gâche-H1331-401-399
64	TROUILLAS Bernard	St Genest de Bauzon	Le sael-AB 855
65	TROUILLAS Bernard	St Genest de Bauzon	Le sael-AB 823-824
66	FOURNIER Arlette	Lablachère	Colombier-B80-81
67	ROCHE Denis	Cdc	Divers
68	ROCHE Denis	Lablachère	Pacaude G 686
69	Anonyme (VIELFAURE?)	Valgorge	Le vincent AD 104
70	Anonyme	Valgorge	Veige AD 642
71	CUENIN Frederic et Florence	Payzac	Prat Clos AO 255 à 259 ; AO 625 et 626
72	DOMERGUE Christian et Patrick	Lablachère	Les Salymes 704-709
73	Anonyme (MARIAGE J. Raphael)	Lablachère	Chastagnerie G 489
74	DELIERE Joël	Joyeuse	AM 491
76	Assoc. PAIOLIVE-HOLTHOF	Lablachère	ZA Serre de Varlet/Natura2000
77	BEEKHUIS	Valgorge	LESTRADE
78	Assoc. PAIOLIVE-HOLTHOF	Lablachère	Question sur un document
79	SERRET Muriel-LE GRILLOU	Rosières	Village E 417
80	BONNET Cathy	Laboule	Village
81	CHEPEL Franck	Joyeuse	Vinchannes ouest-AB 115
82	FORISSIER Alain	Laboule	Village
83	GINESTE Paul	Sablières	Croix des Bances
84	SERRET Fernand	Rosières	Gerbaudy
85	FABRE Jean Luc et THIRY Geneviève	Lablachère	Pacaude 696 /village 932
87	BASTIDE Danièle	Ribes	Village AD 759
88	PETALAS Violette et MOLLET Stéphane	Rocles	Le Teyssier C 553-556
89	LOMBARDI Célia	Joyeuse	Croix de Vinchannes
91	FRAGA Bernard	Valgorge	Le Chambon AB 159
92	CHENOT Martin	St Melany	La Boussière
93	LEMESRE Régine	Rosières	Seuil La Tourasse/patrimoine
95	SAINTE-ETIENNE Eric	Rosières	E401-1391
97	BECHETOILLE Alain	Rocles	Stecal
98	ROUVIER Alain	Joyeuse	Paveyro+ divers PLU

TABLEAU GENERAL DES OBSERVATIONS par n°			
n° OBS.	Auteur	Localisation de la demande	Lieu-dit/sujet
99	JULIENNE Benoît	Sablères	Fontanille
100	VINCENT Thierry	Rocles	Freyssenet B 106
101	ROCHE Denis	Lablachère	Champ de Bayle-A755 - 749
102	CONF. Paysanne 07	Valgorge	Le Vincent- La Bergerie
103	PONTIER Stéphane	Joyeuse	Freyssenet est
106	TRINTIGNAC Jacques	Rosières	La Blacheyrette B
108	FAURE Alexandre	Vernon et Lablachère	Vernon-Escourby/ zone UT et Lablachère- Les Plots C 2129, 2131, 2133, 1280, 1281, 1274, 1273
109	CHENOT Lorraine	St Melany et Dompnac	Sentier des Lauzes
110	MAILLE-CHEMAMA Franck	Lablachère	Mas de Beaulieu. SOuest
111	DRAC AURA	CDC	Divers
112	SERRET Muriel-LE GRILLOU	Rosières	Complément 79 (dépôt PC)
113	VINCENT Marc/indivision VINCENT	Rosières	Le Fayet-Gerbaudy 1510, 1383, 1404
115	BLANC William- transports	Lablachère	Mezard- I222 ET 1415
116	LARDY Gilles	Joyeuse	Champ du rieu-AH 58-59
117	DI SOTTO	Valgorge	Village
118	RAMBAUD Franck	Lablachère	La Thibonne
119	PLANA Frédéric	Payzac	Gramaize AN 188
120	MUTINI Stéphanie	Lablachère	Denize
121	CHENOT-CAMUS Barbara	St Melany	L'Espériere AL 638
122	COUSTAURY Alain	Rocles	Le Jal B1022, B1292 et1293
123	CHENOT-CAMUS Barbara	CDC	Divers
124	Anonyme	CDC	Divers
125	PERRIER Emmanuel	Rocles	Bouteillac-A336
126	Anonyme	CDC	Divers
127	FAUCONNET Roger	Lablachère	Règlement
128	Succession ROUME	Rocles	Salavert-C 516
129	MARTIN Agnès et Gérard	Rosières	Gerbaudy E 1270, 1276, 1278, 1286
130	RADCLIFFE Syd et PACKO Virginie	Rocles	Croix de Rocles
131	PRAT (Pascale, Laurent, Sébastien)	Rocles	Freyssenet B 1202, 1206
132	MAIRIE DE ROCLES	Rocles	Croix de Rocles
133	LABROT Yves	Rocles	Le Thyt-C 1076-1078
134	LE VAN Mireille	Rocles	Divers
135	GUILHAUMON Fabien	Rosières	Lamarre C 767
136	Anonyme	Rosières	ZA-Les Vernades
137	BERTRAND Olivier	?	OAP Les Costes?
138	DAYRE Michel	Chandolas	Village / Le Claou
140	Anonyme	CDC	Divers
141	BASTIDE Laure	Rosières	Ribeyre-Bouchet D 125, 126, 128, 734
142	DESCHANEL Thierry et Valérie	Lablachère	Modène B 937
143	MALARTRE Georgette	Payzac	Prat-Clos A 318 - 319
144	RIVIERE Sylvette	St Genest de Bazouan	Les Costettes
145	OZIL Joël	Rosières	La Blacheyrette B 787
147	PASCAL Simone et Serge	Lablachère	Mas Durand-Mezard
148	PRAT Didier	Valgorge	Généralités
151	DUPUY Aurélie	Chandolas	Lengarnayre 707

TABLEAU GENERAL DES OBSERVATIONS par n°			
n° OBS.	Auteur	Localisation de la demande	Lieu-dit/sujet
152	KARIMBERG Sheraaz	Rocles	Le Teyssier C 551-552
154	THIROUIN Margaret	Rosières	La Marre C 147
155	BONIN Guillaume	Valgorge	Les Issemles B 71 et Les traverses BV 149
156	MOYERSON Christian	St André Lachamp	Toutes Aoures
157	MOYERSON Olivier	St André Lachamp	Charrus
158	MOYERSON Christian	St André Lachamp	Ferme Peytot
159	DEL MORAL Marie	Valgorge	Généralités
160	MENAUD Sylvain	Laboule	Divers quartiers
161	PASCAL Régine	St Genest de Bazouan	Les costettes
163	ROUSTANT Marc (élu)	Laboule	Divers
164	Anonyme (M. Pascal WALDSCHMIDT, maire Beaumont)	CDC	Divers
165	CAYRAT Aurélie et Mathieu	Lablachère	Darboussy
166	BLONDEL Patrick	Lablachère	Modène B 980-981
167	FAURE Julie	Beaumont	C 337
170	FOUTRIER Christine	Ribes	AD 86
171	SERRET Fernand	Rosières	Fayet-Gerbaudy
172	LACHENAL M.-Sté Elements	Sablières	Divers
176	MOLLOT Monique	Payzac	Les Sagnes-Brès A 398
177	DUISIT Jean	Joyeuse	Village
178	BONNEMAILLE A. Et P.	Rosières	Saut du Loup G366-367
181	BARBUT Robert	Ribes	Le Puech 107-108
182	MARTINEZ Ginès	St Genest de Bazouan	Le Suel
184	BLONDEL Patrick	Lablachère	Modène/ compléments
185	MAZERIN Catherine	Payzac	le Chazalet - AN 56,57,59,60
186	GARNIER Celine et Bertrand/ DEBONNEVILLE Nicolas	Vernon	L'excourbis
188	Anonyme	St Genest de Bazouan	Darboux
189	PRAT Eric	Rocles	divers-DIFF!
190	DA CUNHA SANTOS Jose	Lablachère	Mas de Blanchon H 1629
191	VERMALE Josette	Lablachère	La Cloche-I1390
192	DOMERGUE Michel	Lablachère	Généralités et Modène B 69
193	MOUTET Eric	Lablachère	Les Plots 1282
194	LEBRE Eric ET Lysiane	Lablachère	La Croisette H1493
195	LABROT Béatrice	Rosières	Le Crouzat B 944, 945, 943, 863, 864, 865, 866 et 868
196	VANNIERE Jean	Rosières	Generalités
197	Mairie de PAYZAC	Payzac	AB, 736, 737, 739 et 749 «Champ Fournas » - AN 96 « Gramaize »
198	ASSOCIATION PAÏOLIVE	Lablachère	ZAE serre du Varlet
200	DAUZAT/ RIZELLO/BACH	Rocles	Le Teyssier C1261-549
201	BOUVAREL Pierre	Dompnac	Ron des fades
202	BAU Jaime	Beaumont	Serre du Blat
203	MAIRIE DE SABLIERES	Sablières	Commune
204	MAIRIE DE JOYEUSE	Joyeuse	Commune

TABLEAU GENERAL DES OBSERVATIONS par n°				
n° OBS.	Auteur	Localisation de la demande	Lieu-dit/sujet	
OBSERVATIONS ORALES				
O-CH	1	PELLEGRINO	Chandolas	Village -D8
O-CH	2	THIBON Thierry	Chandolas	ZA108 et Bois 45, 46, 47, 50, 51, 70, 15
O-CH	3	ANDRE Cécile	Chandolas	C 276
O-CH	4	CHAZALON Hervé	Chandolas	Les Martins
O-CH	5	BERARD Julien	Chandolas	Le Bois
O-JO	1	BARRIERE Noëlle	Joyeuse	Vinchannes ouest / AB n° 165, 371, 375, 377, 110, 112, 130
O-LBL	1	BROT Christine	Lablachère	Le Figeou-B 1048, 1050, 1051 1052, 1049, 1201, 1202, 1226
O-LBL	2	MONIER Gérard/REBOUL Arlette	Lablachère	Gachon-C2 728-729
O-LBL	3	DEPIERRE Régine	Lablachère	Le Nadal -1145
O-LBL	4	BOISSIN Georges Et Jacqueline	Lablachère	Le Nadal-voisins Depierre
O-LBL	5	BOISSIN Joël	Lablachère	Le Clauzet - G 210
O-LBL	6	PRIVAS-GARILHE Jonathan	Lablachère	Le Bouix C1453
O-LBL	7	ALMERAS Claudette	Lablachère	Sous l'Eglise - C1055
O-LBL	8	AUDIBERT Alain	Lablachère	Beauzonnet H1485-1487
O-LBL	9	AUDIBERT Régis	Lablachère	La Raze
O-LBL	10	DORMOIS Léatitia	Lablachère	La Rompude I1400
O-LBL	11	GUIOLLOT Jérôme	Lablachère	Le Regourdès 144-145
O-LBL	12	LEBRE Frédéric	Lablachère	Boissin C2448
O-LBL	13	MARDUEL Sandrine	Lablachère	Granval H252, 248, 249
O-LBL	14	ROUVIERE Sylvie	Lablachère	Jacone H561-560
O-LBL	15	GIRARD Alain	Lablachère	Bauzon de Colombier 1570
O-LBL	16	CEDAT Jean François	Lablachère	Bassaul A 766 - 581
O-LBL	17	BONNAURE J.Paul et VALETTE J. Luc	Lablachère	Règlement
O-PA	1	BURGER Paul	Payzac	Les Plantades AL 299
O-PA	2	AMIARD Michel et Evelyne	Payzac	Prat Clos AO 359 et n° 562
O-PA	3	BAYLE Michel	Payzac	Le Serret AN 416, 417, 418
O-PA	4	BAYLE René	Payzac	Les Plaintiers AO n° 590, 361- Les Chaussiers B 598
O-PA	5	CHARRIER Eliette	Payzac	La Blache AK 112
O-PA	6	DESCHANEL Nicole	Payzac	Les Balmelles, Les Ayres
O-PA	7	GIROUD Jean Paul	Payzac	Le QUILLARD AC118
O-PA	8	PERRIN Christine	Payzac	Divers
O-PA	9	BEALET Danielle	Payzac	La Rouge AN n° 71 et 75
O-PA	10	BLAYAC Jean Pierre et Véronique	Payzac	Prat Clos AO 615
O-PA	11	BROUSSE Dominique	Payzac	Le Mazer AK 74
O-PA	12	DESCHANELS Laurent	Payzac	Le Mont-zone Ut
O-PA	13	LAHONDES Béatrice	Payzac	La Rouge AN 121, 122 , 191
O-PA	14	ROURE Arlette	Payzac	Les Chenevrières AO 618
O-PA	15	TOURNEVIEILLE Jean Louis	Payzac	Les Sagnes A 710
O-PA	16	VIGOUROUX Michel -MELOT Pierre	Payzac	Travers du Barsac (carrière)
O-PA	17	VIGOUROUX Sébastien	Payzac	Trescol AN246
O-PA	18	VIGOUROUX Jocelin	Payzac	La Champ de Chazallet AM323

TABLEAU GENERAL DES OBSERVATIONS par n°				
n° OBS.		Auteur	Localisation de la demande	Lieu-dit/sujet
O-PL	1	REY Françoise	Planzolles	La Brugère A281
O-PL	2	PIEROZYNSKA Justin	Planzolles	Les Blaches A369-131
O-RC	2	BROUNS Jean Pierre	Rocles	STECAL
O-RC	3	LABROT Fabien	Rocles	Le Thyt C 1139
O-RC	4	BOUCHON Cécile	Rocles	STECAL
O-RC	5	DEMOULIN Bernard	Rocles	Combe Vernet D 886 et 95
O-RC	6	BACH virginie, Rizello Nicolas	Rocles	Le Teyssier
O-RI	1	CEDAT Emmanuel et GUICHON Françoise	Ribes	« le Château » AD 1289, 740, 743
O-RI	2	DESCHANEL Philippe et Marie Lou	Ribes	Bastide AE 52
O-RI	3	ESTIVAL Didier	Ribes	Le Puech AD 82
O-RI	4	GEERAERTS Léo	Ribes	Ribette A 184-185
O-RI	5	MUNIER Michelle	Ribes	La Coste
O-RI	6	FAY Claude	Ribes	Mas de Laffont
O-RI	7	FAY Claude	Ribes	La Rivière AD386-387
O-RI	8	MAZON Frédérique	Ribes	Bas Grandval AH246
O-RI	9	ROLAND Simone	Ribes	Le Puech AD110-109
O-RS	1	TROUILHAS Joëlle	Rosières	Bruguet D n° 361, 362, 389 , 773, 774, 776, 779, 784 et 785
O-RS	3	ALLAMEL Richard	Rosières	Les Vignes 938
O-RS	4	MOURARET SEVENIER Véronique	Rosières	Le Moulin E 292, 293 294 295&296
O-RS	6	RAPHANEL Olivier	Rosières	La Crotte C677-679
O-RS	7	RAPHANEL Michel	Rosières	La Crotte 522-773
O-RS	9	GUET-OLLIER Henriette	Rosières	Le Serre B676
O-RS	12	COURTINE Michel	Rosières	Grange Madame F 426
O-RS	14	THAUREL Françoise	Rosières	Gerbaudy E481, 482
O-RS	13	VINCENZI serge	Rosières	Vernades I 124
O-RS	15	VEYSSIERES - NOGIER Rolande et Serge	Rosières	La blacheyrette
O-SB	1	MATHIOU Michel	Sablières	Règlement
O-SB	2	COUDERC Yves	Sablières	La gardette 411&712
O-SB	3	ESCHALIER Isabelle	Sablières	Concertation
O-STA	1	LORENZO Valérie	St André Lachamp	Revobis C 275-277
O-SB	4	GONZALVES	Sablières	Serre Courte - HS
O-STA	2	BUISSON Alain	St André Lachamp	Le Fouret C 227, 228, 230, 231
O-STG	1	VOSLION Gyslaine	St Genest de Bauzon	Le Travers D777
O-STG	2	MESCLON Claude	St Genest de Bauzon	Le Pauset AD734
O-STG	3	TROUILLAS Francis	St Genest de Bauzon	Les Costettes
O-STG	4	PRAT Eliane	St Genest de Bauzon	La Grenouillère AB519- Rouache AB831
O-STG	5	TROUILLAS Guy	St Genest de Bauzon	La Fabrique AB 867-879
O-VA	1	SEVEYRAC Philippe	Valgorge	Le Chalas ER 105
O-VE	1	ALLAMEL Richard/MAIRE	Vernon	Champegua-L'escourbis

TABLEAU GENERAL DES OBSERVATIONS par n°				
n° OBS.	Auteur	Localisation de la demande	Lieu-dit/sujet	
OBSERVATIONS REGISTRES PAPIER				
R-Cdc	1	Anonyme	Cdc	
R-CH	1	RIEU Yvan	Chandolas	Combe de Boux -OC335
R-CH	2	MAIRE DE CHANDOLAS	Chandolas	COMMUNE-terres A
R-FA	1	NOGIER Huguette	FAUGÈRES	Cimetière et B 207
R-FA	2	DESCHANEL A.	FAUGÈRES	Le Puech AB 518
R-FA	3	PALADEL Evelyne	FAUGÈRES	B 207 (voir FA1)
R-JO	2	ESCHALIER Jérémy	St Genest de Bazouan	La Fabrique AB 868
R-JO	3	DELMAZURE Vincent et Anne-Marie	Joyeuse	Jamelle-AM 502
R-JO	4	ARIFONT Patrick et J.Claude	Joyeuse	Plan Bernard- AM 84
R-JO	5	MARTIN Claude	Joyeuse	Houlme, AM 526-729
R-JO	6	BEAUSSIER Michel, Pdt. SECTEUR BOULISTE- Jeu lyonnaise	Joyeuse	AE 743,778,741, 909
R-JO	7	CHASTAGNIER Bernard et COUDENE A. Marie	Joyeuse	La Nouzarède nord AD 591
R-JO	8	PONTIER Jean	Joyeuse	AD 769-768
R-JO	9	GILLES Philippe	Joyeuse	Plan Bernard Ouest AM 60
R-JO	10	IFFLY Catherine	FAUGÈRES	AB 234, 236, 237
R-JO		Mmes DUSSEYRE-SEUZARET Catherine, DUSSEYRE-MERCIER Sabine, DUSSEYRE- Mathieu Marie-Anne	Joyeuse	Paveyrol AI 96, 97, 101, 103, 104, 105, 106,111, 116, 117, 118, 155
R-LBL	1	DORMOIS Françoise et Laetitia	Lablachère	Modeme A 871 La Rompude
R-LBL	2	MATHIEU Claude	Lablachère	La Bastide B 1086
R-LBL	3	VOLLE Christiane	Lablachère	La Chastagnerie G 490
R-LBL	4	BESSET Jean Pierre	Lablachère	Paillet I 260-252
R-LBL	5	DE SOUSA Alexandre	Lablachère	Croix de péage /UI
R-LBL	6	HOURS Patrick	Lablachère	Le Soulier A 64
R-LBL	7	AMIEL Alexandra	Lablachère	Granval H 246
R-LBL	8	BLACHERE Lucette	Lablachère	Le Fabre N A 425, 430, 433, 434
R-LBL	9	DE PINHO ALVES Sandra	Lablachère	La rode sud-village-C 697
R-LBO	1	BERNHARDT Jean-Paul	Laboule	OAP village
R-LBO	2	MENNESSIER Marie	Laboule	OAP village
R-RC	1	VINCENT Thierry	Rocles	Règlement
R-RC	2	GARNIER Hervé	Beaumont	A 958 (DP)
R-RI	1	TONCHIA M. Et Mme/relier à Munier 0	Ribes	Le Puech AD-81
R-RS	1	DENTONE Guy	Rosières	Pont de Blajoux-OE 647
R-RS	2	AURIOL Jacqueline	Rosières	Ribeyre-bouchet D109-110
R-RS	3	GUET Henriette	Rosières	Le Serre-B676
R-RS	4	SERRET Alain	Rosières	Gerbaudy E 1468-1469
R-RS	5	BONNET-DELENNE Laure	Rosières	Pesseget B 168, 171 - Fermiget F 664
R-RS	6	VOLLE Eric	Chandolas	Les Denailles - ZD 50
R-RS	7	BERTRAND Jean-Louis	Rosières	Gerbaudy E 488,489,490
R-RS	8	ESCHALIER Freddy	Rosières	Mercoire D 337-339
R-RS	9	OBADIC-TROUILLAS Daniele, PEYRE Bernadette, TROUILLAS Robert	Rosières	Sabatier A 386
R-RS	10	BOUSCHON René	Rosières	Châteauneuf B 448

TABLEAU GENERAL DES OBSERVATIONS par n°				
n° OBS.		Auteur	Localisation de la demande	Lieu-dit/sujet
R-RS	11	FAURE Robert et Jacques/indivision	Joyeuse	Le Planas-AM 553-581
R-RS	12	GELINEAU Adeline, CHAZALON Hervé	Rosières	B 427, 428, 433
R-RS	13	GUERIN Sébastien	Rosières	Augnac G 704
R-SB	1	MAGDELAINE Benoît	Sablières	Escouders AD 438-492 et Pratlong AD134
R-SB	2	VAN HOOF Norbert	Sablières	Le Mas 277
R-SB	3	TALAGRAND Michel	Sablières	Grange AP 53
R-STA	1	LOMBARDI Dominique adjoint au MAIRE	St André Lachamp	Village et pont de Vermale (elemnts P)
R-STG	2	FAYOLLE M. 1er adjoint	St Genest de Bauzon	La Lauzère, Ribeyre-Le reynal, Ribeyre nord/CDPENAF
R-STG	3	LHOTE Alain, 3è adjoint	St Genest de Bauzon	La Lauzère, Ribeyre-Le reynal, Bibeyre nord/CDPENAF
R-STG	4	ZMINKA Jack, MAIRE	St Genest de Bauzon	commune, PLU
R-STM	1	MAIRIE DE ST. MELANY	St Melany	Règlement
R-STM	2	MAIRIE DE ST. MELANY	St Melany	Le Villard AL 328
R-STM	3	BASTIDE Bernadette	Ribes	Grandval AH 185
R-VA	1	LABROT Elisabeth	Valgorge	Village- AC 542-543
R-VA	2	ROUX Jean Luc	Valgorge	Village- AC 788
R-VA	3	JOUVE andré	Valgorge	chastanet-AD 411
R-VA	4	GAZAIX Monique	Valgorge	Chastanet basAD 410
R-VA	5	CASTALDI Marie Jo	Valgorge	Le Vincent-AD 80

4.2. CONTENU DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Parmi les sujets abordés, une très large majorité a porté sur des demandes individuelles de changement de zonage (70 %), principalement pour des **demandes de zonage urbain** de type U (54 %). Ceci n'a d'ailleurs rien d'étonnant dans la mesure où une partie du territoire était encore sous un régime issu des anciens documents d'urbanisme, avec par conséquent des superficies constructibles qui se sont énormément réduites avec le projet de PLUi présenté.

Des remarques en nombre non négligeable se sont portées sur certains E.R. (6%) et certaines OAP (6%), pour contester leur bien-fondé ou leurs caractéristiques.

D'autres sujets ont été abordés de façon marginale : patrimoine, éolien (1%), problématiques liées à l'eau ou l'assainissement (2%), la mise en cause de la concertation (2%) et autres divers (7%), parfois « hors sujet » du PLUi. Quelques personnes ont exprimé une opinion favorable au PLUi, mais ce chiffre ne signifie pas grand chose dans la mesure où usuellement ce sont surtout les personnes qui ont des contestations à présenter qui viennent s'exprimer sur une enquête publique.

Le présent chapitre synthétise le contenu des observations selon ces regroupements par thématiques.

Les observations individuelles sont regroupées par communes, afin d'en faciliter l'appropriation tant par le public que par le maître d'ouvrage.

Chaque présentation est suivie du commentaire de la commission d'enquête, tenant compte des réponses de la CCPBD au PV de synthèse des observations, réponse reçue le 18/11/19 (document joint en annexe 4 du présent rapport).

La CCPBD ayant fait une première partie de réponse « générale », afin de mieux expliciter la façon dont on été déterminés les zonages, il est nécessaire de la reproduire ici au préalable, car il y sera fait souvent référence dans les commentaires.

4.2.1. JUSTIFICATIFS GENERAUX DU ZONAGE (extraits réponse au PV de synthèse)

4.2.1.1. Document 1 : La consommation de l'espace et les contraintes réglementaires

Le PLUi a conduit à de très fortes réductions de terrains constructibles. De très nombreuses observations émises lors de l'enquête publique abordent en toute logique ce sujet. En premier lieu, il est nécessaire de rappeler les obligations réglementaires très strictes auxquelles le projet de PLUi devait répondre :

- Compatibilité et prise en compte des normes supra-communales et intercommunales :
 - Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'Ardèche méridionale ;
 - Dispositions de la loi Montagne ;
 - Charte du PNR des Monts d'Ardèche ;
 - Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
 - SAGE Bassin versant de l'Ardèche ;
 - Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée ;
 - Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
 - Le schéma régional climat air énergie (SRCAE) ;
 - Le plan climat énergie territorial du PNR.
- Application des lois ENE (Grenelle), ALUR, ELAN ...
- Obligation de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.
- Justification des objectifs de lutte contre l'étalement urbain.
- Prise en compte du Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) qui cadre le développement démographique et donc le nombre de logements que l'on peut justifier dans un PLUi.
- Analyse et avis de la CDPENAF.

Le calibrage des zones constructibles était en conséquences très contraint et a forcément conduit à des choix impactant le zonage :

- Priorité au remplissage des « dents creuses » ;
- Préservation forte des terres agricoles ;
- Prise en compte des corridors écologiques ;
- Conservation des fronts urbains traditionnels ;
- Définition d'OAP de densité dès un seuil de surface atteint ;
- Ne pas prendre la totalité du terrain en zone constructible.

Ainsi, les nombreuses demandes émises lors de l'enquête publique pour la réintégration (ou un classement) en terrain constructible doivent rentrer dans ce cadre réglementaire et surtout ne pas remettre en cause les objectifs définis par le PADD.

4.2.1.2. Document 2 : La justification des emplacements réservés

Un tableau des emplacements réservés mis à jour avec la justification de chaque emplacement réservé a été donné en annexe de la réponse. Le lecteur s'y reportera (rappel : PV de synthèse incorporant la réponse donné en annexe 4 du présent rapport).

4.2.1.3. Document 3 : Les changements de destination des bâtiments identifiés en zone A ou N

Plusieurs demandes concernent des identifications de bâtiments en vue d'autoriser leur changement de destination vers l'habitat.

Dans le projet de PLUi, 24 bâtiments ont été identifiés .Ces changements de destination sont toutefois autorisés sous certaines conditions :

- Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Justifier d'une ressource en eau potable aux normes;
- Justifier d'une défense incendie aux normes ;
- Justifier la possibilité de réaliser un assainissement autonome ;
- Justifier d'une desserte pas une voie carrossable.

Par ailleurs, il convient de rajouter que l'ajout d'un bâtiment identifié compte dans le potentiel de logements (voir document 1).

4.2.1.4. Document 4 : Intégration des autorisations de construire dans le zonage

Lors de la définition du zonage préalable à l'arrêt du projet, et au regard des droits acquis lorsqu'une autorisation de construire ou d'aménager est délivrée, il a été décidé d'inscrire un carré rouge sur le zonage pour matérialiser un permis de construire accordé (ou la maison construite et encore non cadastrée) et de symboliser les divisions foncières par des segments violets (permis d'aménager, DP de divisions parcellaires, lotissements).

Il semble nécessaire, au regard notamment des permis de construire accordés récemment, de mettre à jour ces carrés rouges et de modifier le cas échéant le zonage, afin d'assurer une cohérence générale de ce dernier. Par exemple : Si l'implantation d'un Permis de Construire accordé créé manifestement une nouvelle « dent creuse », celle-ci doit semble t-il être intégrée dans le zonage constructible.

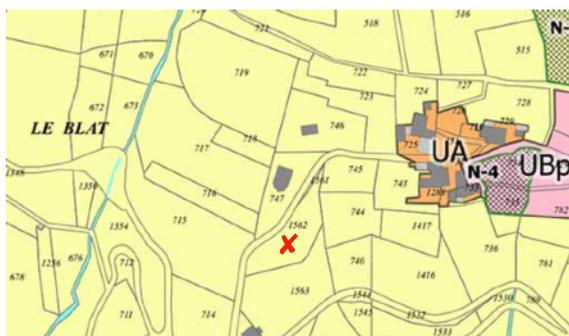
La modification du zonage pour la « dent creuse » ne viendra pas par conséquent du propriétaire de la parcelle concernée mais de la commission d'enquête publique, si elle l'estime justifiée et que cela ne remet pas en cause l'équilibre général du PLUi.

4.3. DEMANDES DE MODIFICATIONS DU ZONAGE

4.3.1. COMMUNE DE BEAUMONT

n° OBS	Auteur	Localisation de la demande	N° planche
202	M. BAU Jaime	Serre du Blat, C n° 1562	6

Nature de la demande : Artisan (tailleur de pierre) sur la parcelle, M. BAU demande que le zonage incluant sa parcelle lui permette de construire un atelier professionnel de 64 m², à proximité de son habitation (C 747). Le demandeur a aussi une activité de sculpteur nécessitant un local pour ranger les œuvres. La parcelle était occupée par des châtaigniers, aucun n'ayant survécu aux diverses affections ayant décimé ce type de verger. Elle est desservie par une voie publique ; de plus, les réseaux sont proches.

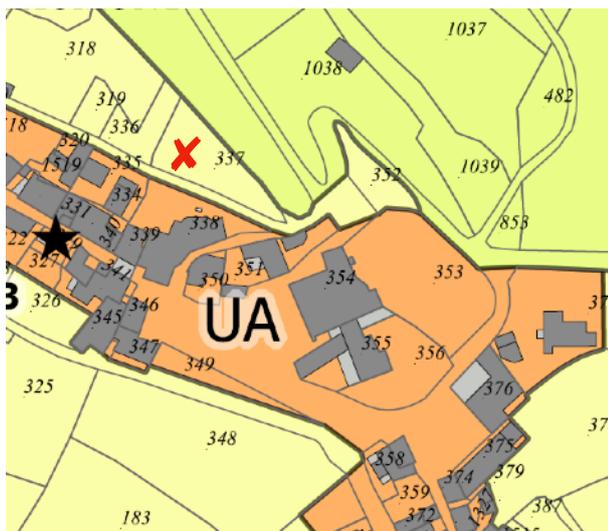


Réponse de la CCPBD : La CCPBD souhaite favoriser la mixité des usages dans le PLUi (Orientation 2.2 du PADD). Les activités artisanales et commerciales peuvent ainsi être autorisées en zones UB ou UA (sous certaines conditions). Pas de recours obligatoire au zonage en zone UI.

Commentaire de la commission d'enquête : Ce terrain plus ou moins artificialisé présente peu d'enjeux. Mais il manque de continuité à la zone UB, créer une petite zone UB contreviendrait à la loi montagne. Avis défavorable.

167	Mme FAURE Julie	C 337 -village	Pl. 4
-----	-----------------	----------------	-------

Nature de la demande : Demande que la parcelle C337 soit maintenue en zone constructible, selon les critères retenus dans le document d'urbanisme antérieur. Le fond n'est séparé de la zone UA que par une voie publique.



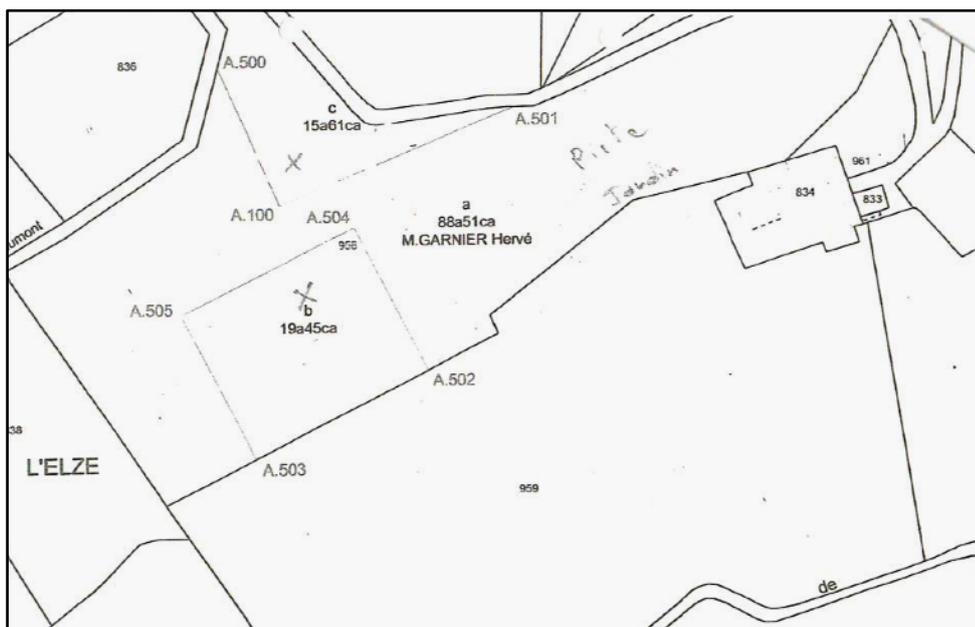
Réponse de la CCPBD : Le PADD prône les extensions « en greffe » des centres-bourgs et des hameaux (orientation 1.3.1 du PADD).

Commentaire de la commission d'enquête : Ce terrain jouxte le bâti du hameau, sans séparation autre qu'un chemin de terre. Son occupation végétale prône pour un zonage A (s'il s'agit de châtaigneraie) ou N, cependant une construction sur cette parcelle resterait agglomérée au bâti ancien. Avis positif dans la mesure des contraintes de légalité du document.

R-RC2	GARNIER Hervé	L'Elze - A 958	PL. 4
-------	---------------	----------------	-------

Nature de la demande : M. Garnier, qui a installé et utilise à titre professionnel une piste d'ULM sur la parcelle A 958, a opéré une division qui en change les numéros parcellaires (plan joint à la demande ci-dessous). Il souhaite :

- Aménager un hangar ULM suivant plan et permis accordé en 2005 (sur partie c, 15a 61ca),
- Installer un exploitant agricole sur la partie b (19a45ca) afin d'exploiter une vigne ancienne (association « mémoire de la vigne » qui a préservé des plants historiques). Stockage d'eau prêt à être utilisé, accès existants, plate-formes existantes, pas de terrain agricole enlevé.



Réponse de la CCPBD : La commune de Beaumont est concernée par l'application de la loi montagne, qui impose une continuité avec l'urbanisation existante. Le règlement de la zone A autorise toutefois des constructions mais essentiellement celles liées et nécessaires aux exploitations agricoles (page 45 du règlement). Pour la piste ULM : Pas de construction donc à priori pas de classement spécifique à prévoir...

Commentaire de la commission d'enquête : Ces parcelles n'étant pas en continuité avec le bâti existant, un zonage U serait illégal.

4.3.2. COMMUNE DE CHANDOLAS

n° OBS	Auteur	Localisation de la demande	N° planche
40	ALVES Nathalie (croix rouge)	Langarneyre - A 807	11

Nature de la demande : Mme Alves a hérité avec sa soeur d'une grande parcelle qui avait été divisée par son père avant succession. Seule sa soeur a pu construire sur la 806. Le reste est déclassé en A et N. Elle demande un zonage U au moins sur la parcelle 807 qui la jouxte, arguant que « l'affectation actuelle ne semble pas correspondre aux critères de classement tels que prévus par le code de l'urbanisme », « la parcelle répond aux critères juridiques pour être classée constructible (réseau et assainissement, eau , EDF...) ».

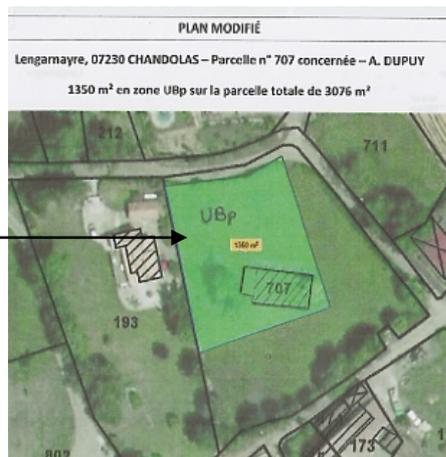
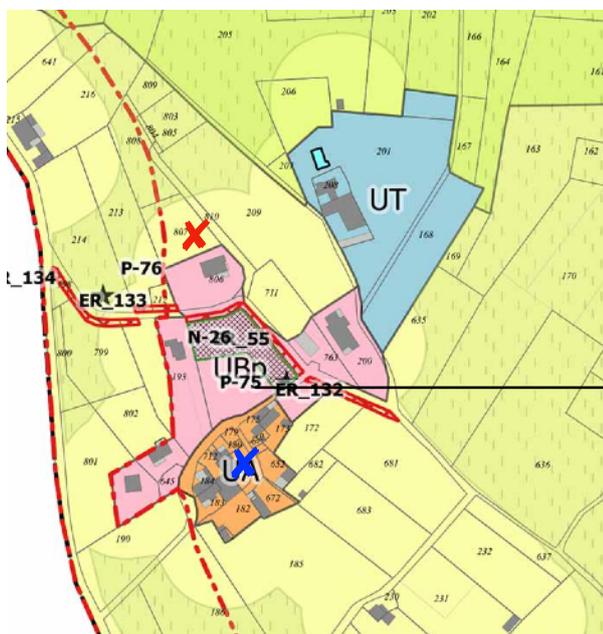
Réponse de la CCPBD : voir argument 1

Commentaire de la commission d'enquête : Cette extension s'apparente à un étalement urbain sur terre agricole qui compromettrait la légalité du PLUi, malgré une densité analogue aux habitations voisines. Avis défavorable.



obs. n° 151	DUPUY Aurélie (croix bleue)	Langarneyre -A 707	12
-------------	-----------------------------	--------------------	----

Nature de la demande : Mme Dupuy demande si la partie classée en zone naturelle protégée de sa parcelle peut être légèrement déplacée, car elle est improprement située : son projet de construction prendrait place de manière plus cohérente le long de la route (qui fait par ailleurs l'objet d'un E.R. sur lequel elle aimerait obtenir davantage d'informations quant aux métrages concernés), plutôt que en position enclavée, telle que la zone U la situe. Elle propose donc un plan alternatif, sachant que la nature du terrain est homogène sur l'ensemble de la parcelle (plan ci-dessous).



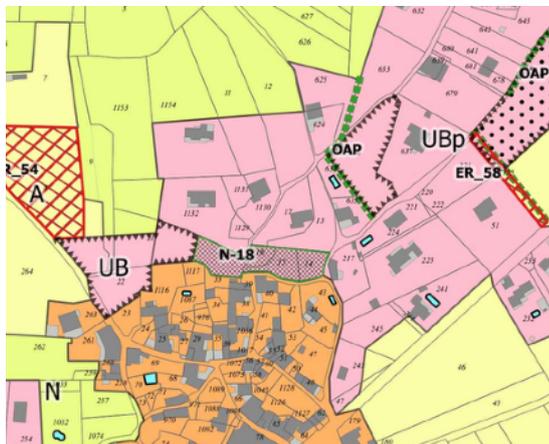
Réponse de la CCPBD : Le report de la zone tramée « N26 » ne doit pas permettre de construction supplémentaire par rapport au projet arrêté. Le glissement de cette zone tramée vers le sud semble correspondre aux boisements situés en limite sud de la parcelle concernée. Pour les métrages de l'emplacement : voir réponse générale : document 2.

Commentaire de la commission d'enquête : La proposition de Mme Dupuy est plus cohérente avec la configuration des réseaux, voies, et des arbres existants sur la parcelle. Avis favorable, en l'absence d'impacts sur la surface à construire.

obs. n°138	DAYRE Michel	Chandolas Village/ Le Claou - D 14, 15, 16, 20	Pl. 12
------------	--------------	--	--------

Nature de la demande : Contestation de la zone naturelle N18, qui serait préjudiciable à son propriétaire du fait de la perte de constructibilité de ce fonds. Le zonage serait contradictoire avec les objectifs de densification des zones bâties.

Dans l'hypothèse d'un rejet de sa demande, M. Dayre demande à titre compensatoire que le chemin inutilisé séparant son habitation des parcelles D 40 et 42 déclassées lui soient cédés par la commune. Il suggère également que quelques grands arbres du tènement soient signalés comme remarquables.



Réponse de la CCPBD : La zone N-18 a été définie pour une raison « paysagère » afin de séparer la partie ancienne du village de la partie résidentielle plus récente (page 274 du rapport de présentation). Par ailleurs, la demande de reclassement en zone agricole ou naturelle des parcelles 21-22-9 et 8 (zone UB concernée par une OAP) formulée par la CDPENAF et la Préfecture, renforce cette notion de « coupure ».

Le PLUi ne traite pas les questions de classement de voirie. Les arbres remarquables ont été proposés par le bureau d'étude ECOSTRATEGIE qui a élaboré l'évaluation environnementale

Commentaire de la commission d'enquête : Cette bande boisée préserve une coupure verte entre le hameau ancien à caractère traditionnel et la zone UB de constructions plus récentes, à caractère différent. La commission souscrit à l'appréciation de la CCPBD.

obs. n°10	PELLIER Jacques	Les Denailles ZD 108	Pl. 12
-----------	-----------------	----------------------	--------

Nature de la demande : Cette parcelle est impactée partiellement par une servitude liée au PPRI. Monsieur PELLIER souhaite construire sa résidence principale sur cette parcelle en dehors de la servitude inondation. Les réseaux sont proches et monsieur PELLIER serait ouvert à créer un chemin pour faciliter l'accès au SDIS.

Part de la parcelle ZD 115 non concernée par le PPRI :



Réponse de la CCPBD : Voir Document 1

Commentaire de la commission d'enquête : En son état actuel la demande n'est pas recevable, s'agissant d'une parcelle aujourd'hui enclavée.

obs. n°R-CH1	RIEU Yvan	Combe de Boux -OC335	Pl. 12
--------------	-----------	----------------------	--------

Nature de la demande : Demande que la parcelle OC 335 soit classée constructible, pour être cédée. Les réseaux seraient à 60m. Cette parcelle est proche d'une zone UBp avec des maisons construites il y a moins de 10 ans selon M. Rieu.



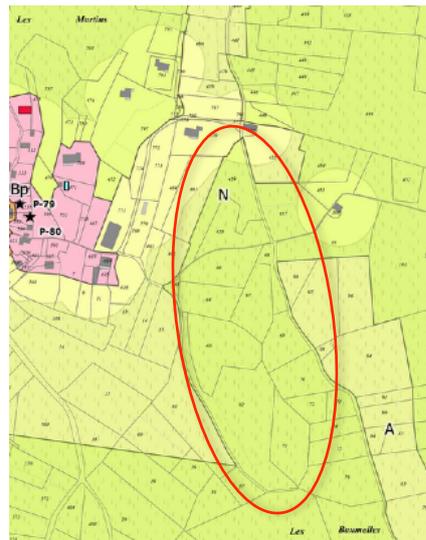
Réponse de la CCPBD : Voir Document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle en zone naturelle à l'écart de toute zone urbaine ne correspond pas aux critères d'une zone U, la zone UB n'étant pas contiguë. Avis défavorable.

obs. n° R-CH2	MAIRE DE CHANDOLAS	COMMUNE- divers terres zone A	Pl. 11-12
obs. n° O-CH5	BERARD Julien	Combes-Bois n°24,66,33,40,71,12,28,67,21,450	
obs. n° O-CH2	THIBON Thierry	Bois 45, 46, 47, 50, 51, 70, 15	
obs. n° O-CH4	CHAZALON Hervé	Les Martins : tènement cultivé à l'est du hameau 459-458-66-68-64-65-67-63-69-62-70-71-72-73-74-75-76	Pl. 11

Nature de la demande : M. Le Maire de Chandolas et plusieurs agriculteurs remarquent que malgré un travail à la parcelle fait lors de l'étude du PLUi afin de préciser les terres à vocation agricole, le tracé des zones « A » du PLUi en diffère. Ils demandent que ce zonage soit calé sur celui étudié (plan grand format fourni). Les parcelles repérées sont actuellement exploitées par les demandeurs. Elles sont classées en N dans le projet de PLUi.

M. Chazalon, éleveur, qui exploite ces terrains, précise d'ailleurs que sa pâture est entièrement clôturée par clôture électrique 5 fils, ce qui limite considérablement son intérêt en tant que réservoir de biodiversité.

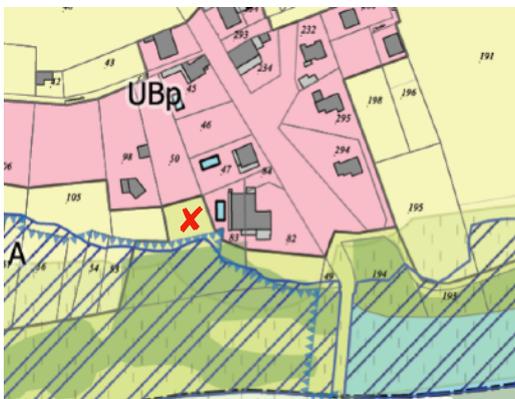


Réponse de la CCPBD : Une erreur matérielle lors du tracé des zones A a généré une prise en compte « partielle » du classement en zone A demandé lors de l'étude réalisée par la commune, notamment au sud du hameau des Martins. Par ailleurs plusieurs PPA ont demandé une redéfinition des zones A et N afin que celles-ci correspondent mieux à la réalité du terrain.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces demandes portant sur le même sujet ont été regroupées. La CCPBD devra donc tenir compte logiquement des terres agricoles à préserver qui avaient été déterminées par la profession.

Obs. n°R-RS6	VOLLE Eric	Les Denailles - ZD 50	Pl. 12
--------------	------------	-----------------------	--------

Nature de la demande : M. Volle souhaite construire sur la parcelle ZD 50 une maison qui pourra devenir l'habitation principale. Le terrain de 4 420m² est réduit d'une part par les servitudes dues au PPRI, et à la zone de protection de captage, d'autre part par le zonage en N du PLUI. Il reste donc en UBp 1 500m² . Monsieur VOLLE souhaite que la partie N bloquée au sud de la parcelle soit réduite de 300 m².

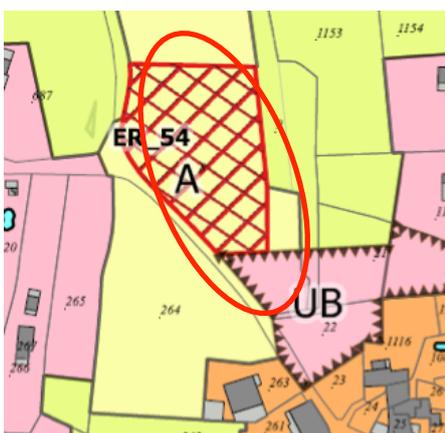


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Le zonage UB a suivi au plus près le tissu urbain, livrant une parcelle de 1500 m², aux dires de M. Volle : cette densité avec une seule construction est déjà largement supérieure aux densités souhaitées par l'Etat pour ce type de zone. L'agrandir nécessiterait la mise en place d'une OAP de densité. Avis négatif.

obs. n° O-CH1	PELLEGRINO Patrick	Village - D8	Pl. 12
---------------	--------------------	--------------	--------

Nature de la demande : La parcelle D8 de monsieur Pelligrino sur Chandolas est prise en compte partiellement dans la zone UB sur une OAP pour laquelle les services de l'état et la CDPENAF ont émis un avis pour que cela soit déclassé en N. Sur l'emplacement réservé ER 54 monsieur Pellegrino a prévu d'exploiter cette parcelle en chènes truffiers. Demande de maintien en zone constructible de l'ensemble de la parcelle.



Réponse de la CCPBD : Pour la demande concernant l'emplacement réservé, celui-ci correspond à l'Emplacement Réservé actuellement inscrit dans le PLU de Chandolas – Numéro D – L'objet de l'emplacement réservé étant le suivant : « bassin de rétention à Chandolas ». Le rapport de présentation du PLU actuellement opposable de Chandolas justifie également le choix de l'emplacement réservé n°D à la page 79 : « Objectif : Intercepter les eaux de ruissellement s'accumulant lors d'épisodes pluvieux, en amont de l'urbanisation du village » .

Commentaire de la commission d'enquête : Cet ER semble parfaitement justifié par les problématiques « eau » du village. La partie incluse dans l'OAP, si elle était constructible, correspondrait à un étalement urbain sur terres agricoles ou naturelles. Située en outre au débouché de l'ouvrage prévu, il semble peu réaliste d'y accorder la possibilité d'une construction. Avis défavorable.

Obs. n° O-CH2	THIBON Thierry	Saoutadou -AZ 37	Pl. 12
---------------	----------------	------------------	--------

Nature de la demande : Monsieur Thibon fait du stockage de caravanes et camping cars et souhaite créer un nouveau bâtiment de 500 m² de superficie similaire à l'existant. Il demande à positionner cette zone en **UI**. Cette extension serait destinée en partie à l'exploitation agricole de son fils THIBON Valentin.



Réponse de la CCPBD : Les zones UI ont été tracées préférentiellement dans les zones d'activités économiques existantes.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces bâtiments s'insérant en zone naturelle, il n'est pas souhaitable qu'un zonage UI permette d'autres constructions au détriment de celle-ci. Les extensions sont celles autorisées par le règlement de la zone.

Obs. n° O-CH3	ANDRE Cécile	C 276	Pl. 12
---------------	--------------	-------	--------

Nature de la demande : Mme André demande de reclasser en constructible l'ensemble de la parcelle 276 pour y construire une annexe habitable représentant environ 40 m² maximum en complément à son habitation principale.

Cette volonté est motivée par l'activité de sage-femme de Mme ANDRE, qui souhaite préserver l'intimité d'une part de sa patientèle et d'autre part de ses enfants. Ce projet pourrait rentrer dans la définition d'une annexe prévue au règlement écrit en zone N. Mais à savoir que cette annexe serait implantée partiellement en zone protégée Natura 2000. L'annexe servirait de chambres pour ses enfants mais sans évacuation d'eaux usées, sans électricité hors panneaux solaire et avec des WC secs.



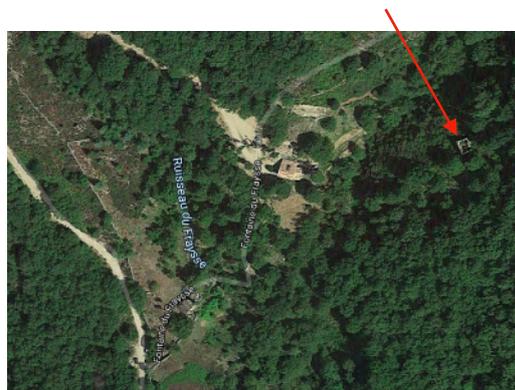
Réponse de la CCPBD : Le règlement en zone naturelle (N) permet la construction d'annexes sous certaines réserves. La zone tramée « en réservoir de biodiversité » permet également de construire sous certaines conditions (rappelées en page 10 du règlement). La définition des réservoirs de biodiversité a été précisée dans le rapport de présentation du PLUi (page 61 – premier paragraphe).

Commentaire de la commission d'enquête : Il semble que la construction modeste envisagée par Mme André soit compatible avec le règlement, sans nécessité d'extension du zonage. Une annexe est possible à moins de 20 m de la façade du bâtiment et dans la limite de 40 m² de surface de plancher total, sous respect des autres dispositions de la règle (et notamment respect de la zone de biodiversité identifiée, rappelée page 10).

4.3.3. COMMUNE DE DOMPNAC

Obs. n°31	BERGER Sébastien	Font du Fraisse - AD 152	Pl. 3
-----------	------------------	--------------------------	-------

Nature de la demande : Demande à ce qu'une « clède » située sur la parcelle AD 152 puisse être changée de destination, car faisant partie d'un ensemble habitation et exploitation agricole, et pouvant être rénovée.

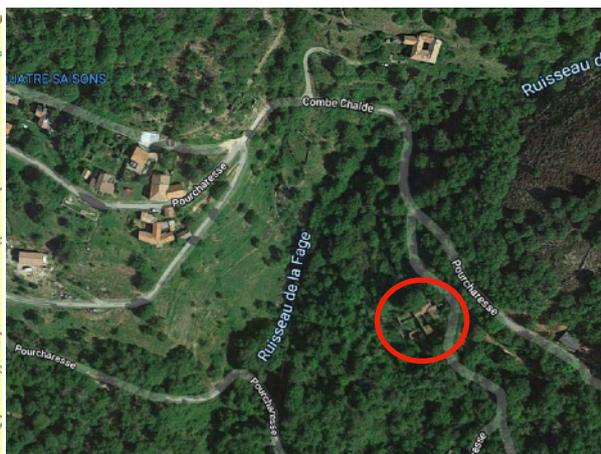
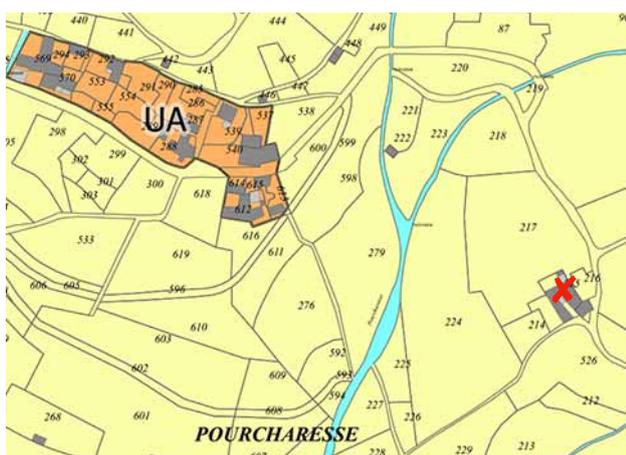


Réponse de la CCPBD : Voir document 3.

Commentaire de la commission d'enquête : Ce bâti ruiné, isolé dans les anciennes terrasses plus ou moins boisées de ce versant, en zone A au projet de PLUi, est en outre enclavé et dépourvu de toute desserte. En conséquence le changement de destination n'est pas à envisager.

Obs. n° 59	ANNAN Geraldine	Pourcharesse AE 215	Pl. 3
------------	-----------------	---------------------	-------

Nature de la demande : Ces personnes en cours d'acquisition d'un bien situé parcelle 215 à Pourcharesse, en demandent la possibilité d'un changement de destination : ce corps de ferme du début 19^e comporte un bâtiment habitable et deux bâtiments agricoles. Un changement de destination de l'ensemble des bâtiments permettrait une restauration en habitation de cet ensemble patrimonial.



Réponse de la CCPBD : Voir document 3

Commentaire de la commission d'enquête : ce bâti s'insère à une châtaigneraie de vaste étendue, classée en zone agricole. Ce bâtiment est situé au coeur. Ce zonage correspond parfaitement à la vocation castanéicole de la zone, et n'empêche nullement la restauration des bâtiments résiduels existants. Un changement de vocation serait contraire à la destination de cette vaste zone cohérente.

Obs. n°201	BOUVAREL Pierre	Pourchasse-Ron des Fades-AK n° 70 et AE n° 399	Pl. 3
------------	-----------------	--	-------

Nature de la demande : Propriétaire de la parcelle AK 70 sur laquelle l'ER 13 est tracé, où il a créé un espace de village miniature accueillant du public (« le Ron des Fades »), M. BOUVAREL demande que l'ER soit redessiné afin de conserver la vue sur la chapelle Saint Régis proche. Selon lui, l'ER 13 ne présenterait pas d'intérêt.

ER 16 : « aire de retournement, de désenclavement ». M. BOUVAREL est totalement opposé à la création de cet espace : L'emplacement est au cœur de son lieu de vie et d'activité ; par ailleurs, son voisin a désormais une alternative crédible pour accéder à sa propriété.



Réponse de la CCPBD : voir liste des ER.

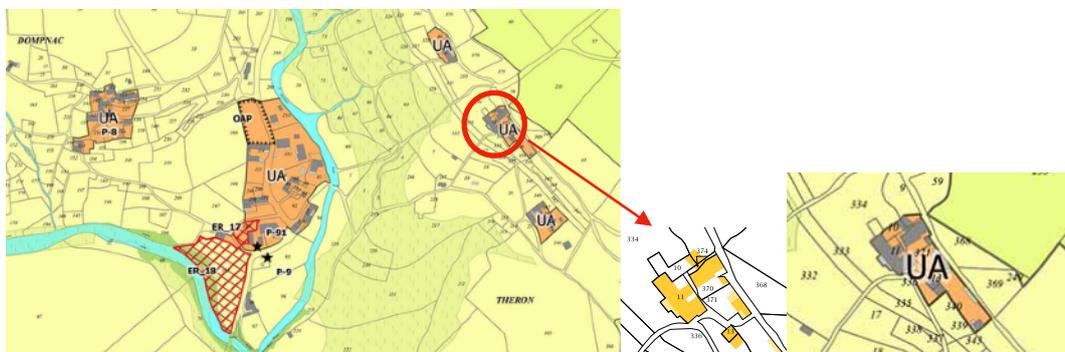
Commentaire de la commission d'enquête : La liste des ER complétée par la CCPBD en réponse au PV de synthèse des observations donne les précisions suivantes sur ces ER :

- ER 13 : Réserve pour accès à la Chapelle Saint Régis à régulariser et prévision de stationnement (fréquentation du sentier des lauzes)
- ER 16 : Aire de retournement, que la CCPBD justifie par application de l'orientation 4,2 du PADD - 4ème alinéa

Ces divers lieux recevant du public peuvent prétendre à aménagements de voirie, si la commune l'estime nécessaire pour un meilleur confort et sécurité des usagers. S'agissant d'aménagements de surface, il n'y a pas de risque, à priori, de masquer un point de vue sur cette chapelle. On ne peut que recommander que ces aménagements paysagers soient qualitatifs. Si la parcelle du « village miniature » accueille du public, il est logique qu'un espace public puisse être correctement aménagé aux abords. Au vu de la photo aérienne, cela ne semble pas être le cas. Avis favorable au maintien des ER.

Obs. n° 30	LASTELLA Carole	Le Chambon /Theron-AD10	PL. 3
------------	-----------------	-------------------------	-------

Nature de la demande : Demande à ce que sa parcelle AD 10 soit entièrement classée en constructible car elle est constituée de bâtiments en ruine juxtaposés à son habitation, qu'elle espère pouvoir restaurer.



Réponse de la CCPBD : Le tracé des zones UA a été réalisé pour correspondre aux silhouettes des hameaux traditionnels – voir page 261 du rapport de présentation – Dans ce contexte, le bâtiment en ruine juxtaposé à l'habitation pourrait correspondre à l'objectif initial et être inclus dans la zone UA, ce qui permettra de fait de pouvoir réhabiliter la « ruine ».

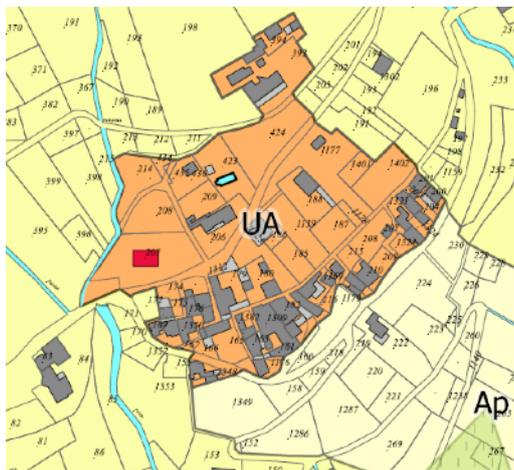
Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte, la commission souscrit à cette appréciation logique.

4.3.4. COMMUNE DE FAUGÈRES

Obs. n° R-FA1 et 3	NOGIER Huguette et PALADEL Evelyne	village-Cimetière et B 207	Pl. 8
--------------------	------------------------------------	----------------------------	-------

Nature de la demande : Mme Nogier s'interroge sur l'absence de retranscription de l'emplacement du **cimetière** sur le règlement graphique de la commune de Faugères ; et la présence d'un **carré rouge** sur la parcelle B207.

Mme PALADEL demande, concernant ce dernier, s'il s'agit bien des permis de construire délivrés suivants : Permis de construire de 2007 sous le n° : PC0708807P0001 et Permis de construire de 2019 sous le n° : PC08819D0003? Auquel cas elle s'interroge car dans le 1er cas il était mentionné « garage pour matériel agricole » tandis que pour celui délivré en 2019 il est mentionné « maison individuelle »?



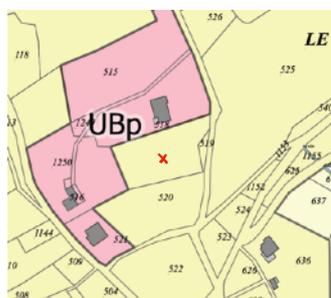
Réponse de la CCPBD : Dans certaines communes, le cimetière a été identifié par des croix. Cela peut être reproduit à Faugères dans un souci de lisibilité du plan. En revanche, un cimetière peut être classé en U, N ou A ...

Le bâtiment matérialisé par le carré rouge correspond à la bâtisse que l'on identifie sur le Geoportail de L'IGN. Le bâtiment se situe sur la partie nord-est de la parcelle et pourrait être en conséquence déplacé. Toutefois, les carrés rouges représentent un bâtiment "manquant" non cadastré ou un permis de construire accordé. Ils sont reportés à titre symbolique et ne sont pas nécessairement localisés précisément.

Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte. La localisation précise du bâtiment est faite à l'occasion des mises à jour du cadastre. Au demeurant l'instauration au 1er janvier 2020 d'un géo-portail de l'urbanisme sur le WEB rendra caduque les chartes graphiques propres à chaque document (une charte graphique nationale étant prévue).

Obs. n°R-FA2	DESCHANEL A.	Le Puech AB 518	Pl. 8
--------------	--------------	-----------------	-------

Nature de la demande : demande à ce que la parcelle AB518 lui appartenant, d'une surface de 3 525 m², reste intégralement classée en zone UBp.

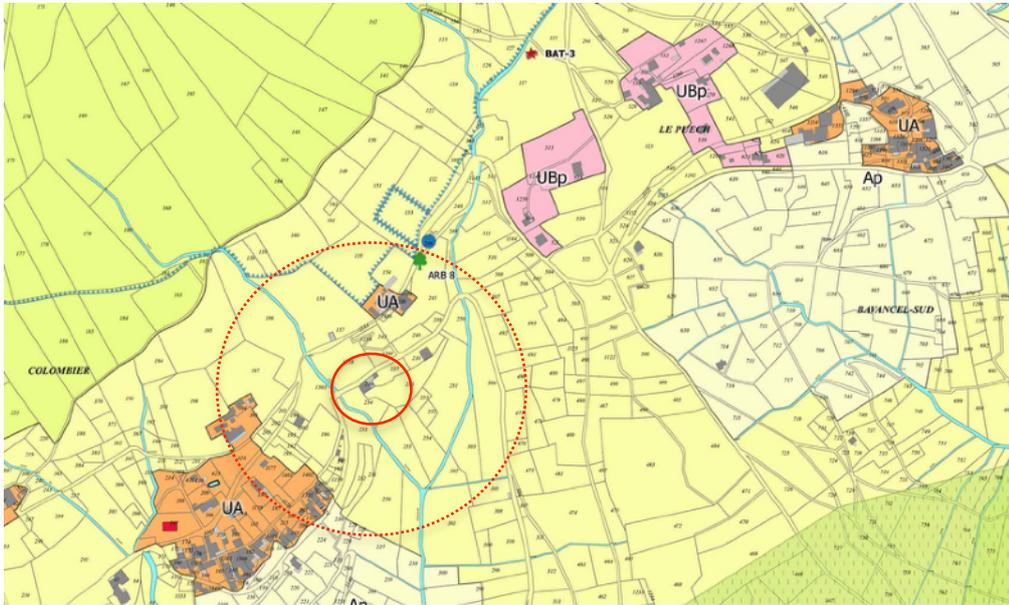


Réponse de la CCPBD : Voir document 1. La surface impliquant une OAP de densité a été fixée à 2 500 m² pour le secteur dit de "Piémont" (surface utilisable en enlevant la partie bâtie toutefois).

Commentaire de la commission d'enquête : La zone UBp a été strictement délimitée en suivant les contours du bâti existant. Prendre toute la surface imposerait une OAP de densité (voir réponse CCPBD ci-dessus), en empiétant en outre sur de la terre agricole. Avis défavorable.

Obs. R-JO10	IFFLY Catherine	AB 234, 236, 237	Pl. 8
-------------	-----------------	------------------	-------

Nature de la demande : Mme Iffly, propriétaire avec son conjoint d'une demeure traditionnelle restaurée située entre les hameaux de Charrere et du Puech, s'étonne que le zonage protecteur « Ap » n'ait été appliqué qu'aux abords sud-ouest du hameau de Charrere, sans incorporer sa demeure et les autres maisons traditionnelles voisines, « oubliant » ainsi le côté est du hameau qui mérite pourtant le même statut. Le hameau du Puech a pourtant, lui, été entièrement entouré par ce zonage. Sa demeure ayant été restaurée par l'Architecte en chef des Monuments Historiques, mériterait amplement de voir ses perspectives protégées de l'implantation d'un bâtiment agricole non conforme à l'architecture générale du lieu. Elle demande donc que le zonage Ap soit étendu sur le côté est du hameau, et le cas échéant jusqu'au Puech.



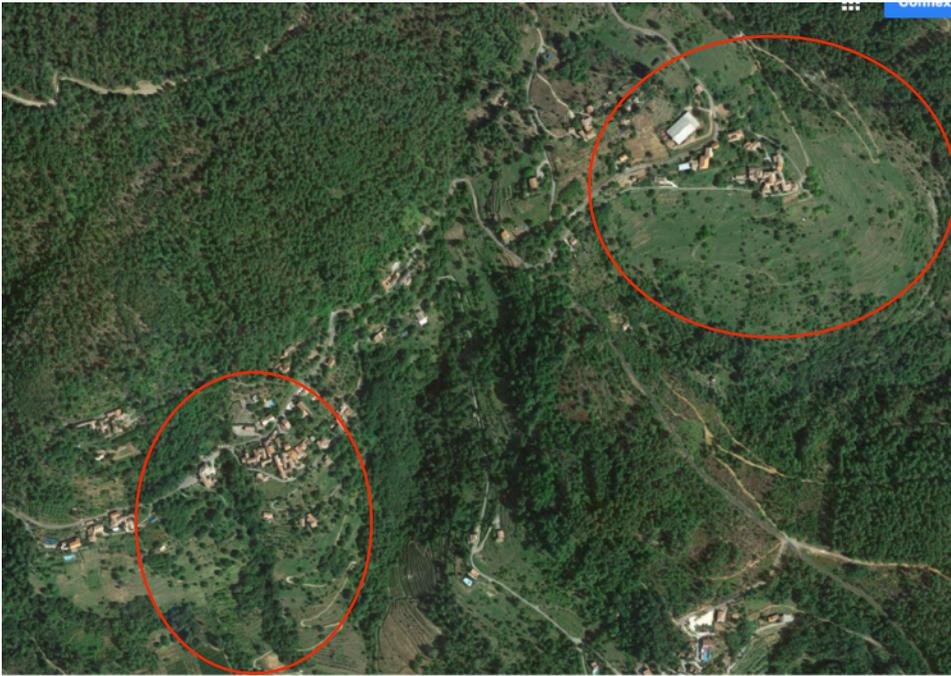
Mme Iffly a fait part de photographies à l'appui de sa demande, montrant la qualité de la restauration traditionnelle, et donne en exemple négatif un hangar voisin peu qualitatif.



Réponse de la CCPBD : Les zonages Ap ont été proposés librement par les communes. Certaines communes ont également fait le choix de ne pas proposer d'Ap. La communauté de communes porte plutôt un avis positif sur les classements en zones AP si cela se justifie.

Commentaire de la commission d'enquête : La raison du choix n'ayant pas été explicitée par la CCPBD, il semble que la zone Ap ait été mise en place sur les zones agricoles dégagées (en rouge sur la photo aérienne page suivante), ce qui n'est pas le cas des abords de la maison de Mme Iffly, surplombant une pente boisée. Ses perspectives sont donc limitées par la végétation, et l'insertion d'un bâtiment agricole ne pourrait être très dommageable sauf à défricher tout un pan de forêt. En outre, un simple abri non soumis à PC n'est pas réglementé par le PLUi.

Pour autant l'ensemble de ce site mérite effectivement d'être préservé, et la commission recommande de prendre en compte cette demande.



(cercles rouges : zones Ap)



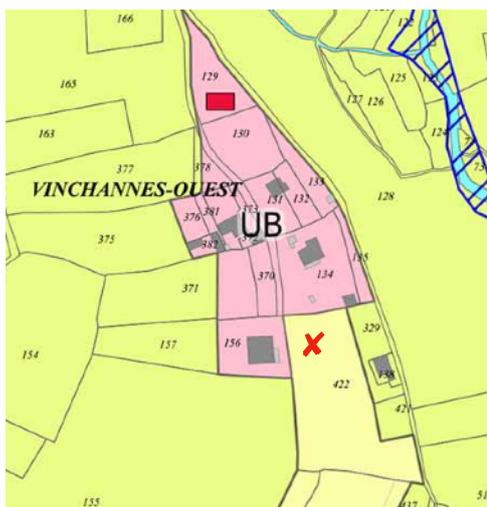
4.3.5. COMMUNE DE JOYEUSE

De nombreuses observations sur cette commune ont concerné les mêmes quartiers : elles sont donc regroupées ci-après pour permettre une vue globale des demandes.

4.3.5.1. QUARTIER VINCHANNES OUEST, planche 7

Obs. n° 6	BONNETON Julien	AB 422
-----------	-----------------	--------

Nature de la demande : M. Bonneton, ancien exploitant agricole (il exploite encore au nom de sa femme), avait demandé le passage de la plupart de ses terrains en A ou N, sauf la parcelle sur AB 422, qu'il destinait à une de ses filles pour rééquilibrer des donations. Elle est cependant aussi passée en zone A. Elle se situe entre deux maisons, et les réseaux sont accessibles. Un CU avait été donné il y a deux ans.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1. La notion de « dent creuse » peut être réétudiée.

Commentaire de la commission d'enquête : une partie nord de cette parcelle, en contact avec la desserte viaire, pourrait sans doute être passée en zone UB, car elle est globalement située « en dent creuse » entre deux habitations. Cependant cette parcelle **est exploitée en vignes**. Comme telle, elle fait partie des terres agricoles les plus protégées. L'amputer d'un tiers compromettrait sa viabilité à terme, car d'une surface restante trop limitée. Avis défavorable.

Obs. n°18	LESAGE Daniel	AB 333
-----------	---------------	--------

Nature de la demande : Demande de constructibilité pour la parcelle AB 333, déclassée de UB au PLU actuel, en N au projet de PLUi. Or il a payé pour cette parcelle une participation pour voirie et réseaux (PVR) de 3000 €.



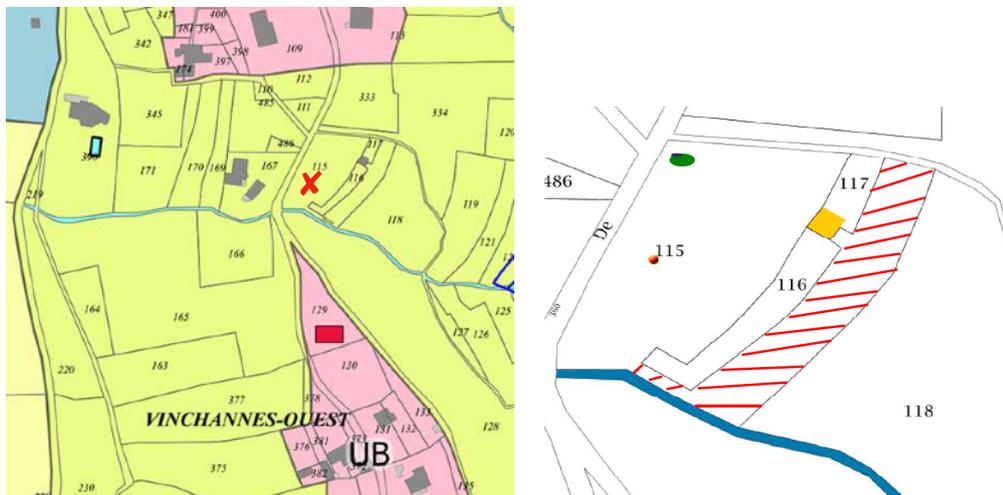
Réponse de la CCPBD : Il semble normal de réintégrer en zone constructible les parcelles ayant fait l'objet de participation financière de type PVR ou PUP.

Commentaire de la commission d'enquête : M. Le Maire de Joyeuse, dans son courrier n°204, appuie cette demande, compte tenu de la PVR réglée. La commission d'enquête y souscrit.

Obs. n° 81	CHEPEL Franck	AB 115
------------	---------------	--------

Nature de la demande : La parcelle AB 115 est une propriété en indivision. La famille avait en projet de vendre ce terrain, actuellement constructible, et aurait un couple d'acheteurs qui souhaiterait construire sur la partie supérieure du terrain. Malheureusement ce projet est compromis par le projet de PLUi qui classe cette parcelle en zone naturelle.

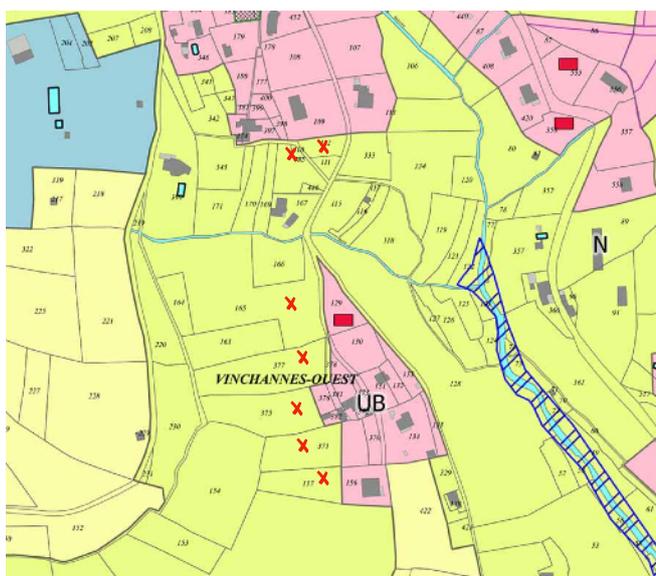
M. Chepel demande au moins la partie de la parcelle en bord de route, comprenant que la partie hachurée puisse rester en zone naturelle.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1. Au regard des demandes groupées dans ce secteur une analyse globale semble nécessaire.
Commentaire de la commission d'enquête : voir plus loin analyse groupée.

Obs. n° O-JO1	BARRIERE Noëlle	Vinchannes ouest / AB n° 165, 371, 375, 377, 110, 112, 130
---------------	-----------------	--

Nature de la demande : Demande que les parcelles en question soient en zone constructible, étant en zone UB au document d'urbanisme actuel.



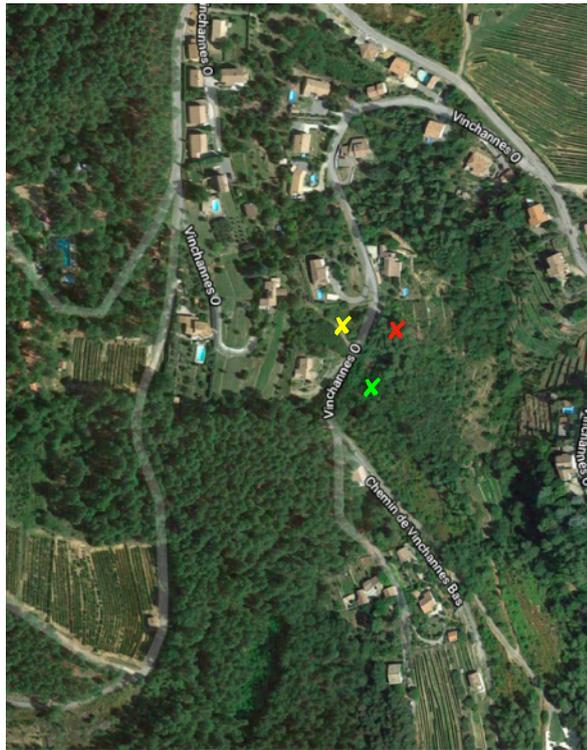
Réponse de la CCPBD : Voir document 1. Au regard des demandes groupées dans ce secteur une analyse globale semble nécessaire.
Commentaire de la commission d'enquête : Concernant les parcelles 165, 377, 375, 371 et 157, celles-ci font partie d'un ensemble naturel homogène qu'il n'est pas souhaitable de déstructurer. La parcelle 110, petit triangle isolé par une voirie, semble peu exploitable pour une construction. La parcelle 130 est bien classée en zone UB.
 La parcelle 112 doit faire l'objet d'un examen global (plus loin), car plusieurs demandes sont voisines.

Examen groupé sur ce hameau :

M. Lesage (rouge)

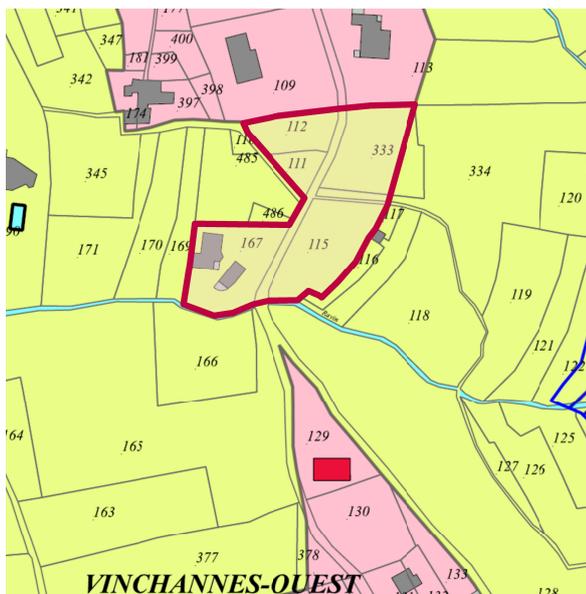
M. Chepel (bleu)

Mme Barrière (jaune)



Ces trois demandes, si on y donne suite, formeront une greffe sur le hameau existant avec des densités et une « compacité » convenables. Elles ne portent pas atteinte à un boisement épais (sinon à des boisements clairsemés de reconquête sur terrasses anciennes). En outre, la parcelle 167 voisine, à l'ouest de celle de M. Cheptel, devrait logiquement y être incorporée également, toutes ces parcelles formant un seul tenant constructible. L'enjeu semble acceptable, mais il faudra prendre en considération 3 nouvelles maisons supplémentaires dans le bilan général.

La commission propose le zonage ci-dessous :



Obs. n° 89	LOMBARDI Celia	AB 352
------------	----------------	--------

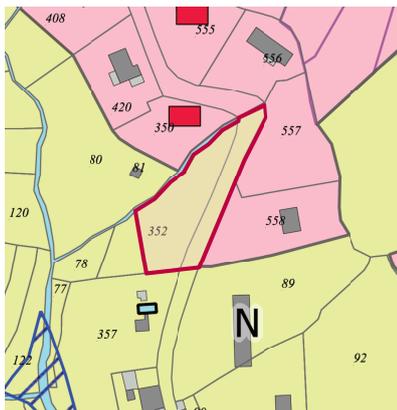
Contenu de l'observation : Mme LOMBARDI détient un PC accordé le 2 janvier 2019 et transféré à son nom le 14 mars 2019, sur la parcelle AB 352.



Réponse de la CCPBD : Voir document 4.

Commentaire de la commission d'enquête : La CCPBD a fait savoir que le « carré rouge » situé sur la parcelle 350 est par erreur mal placé : il s'agit bien en fait du PC accordé sur la parcelle 352 à Mme Lombardi, et ce avant l'arrêt du PLUi. Il sera tenu compte du droit acquis par l'accord du PC, et ce point sera corrigé sur le zonage, au ras du bâti.

Il sera cependant logique de laisser la 350 en zone UB, car elle forme une parfaite dent creuse. Le schéma suivant est proposé par la commission :



4.3.5.2. QUARTIERS « LES ESCOULS », « LES FUMADES NORD », planche 9

n° OBS	Auteur	Localisation de la demande
Obs. n° 39et 42	DOMERGUE Christian et Patrick	Les Escouls AD 211

Nature de la demande : Copropriétaires d'un terrain divisé en 5 lots qui a fait l'objet d'une DP récente (2018), et pour laquelle ils ont engagé des travaux à réception de l'accord de la DP (rétrocession à la commune d'une bande de terrain pour permettre l'élargissement du chemin ; en échange la commune a reconstruit le mur et réalisé les branchements d'eau et d'assainissement).

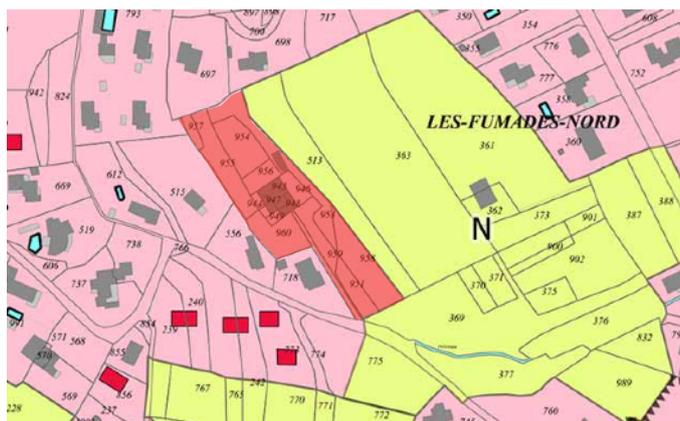
Demande du maintien en zone U de la parcelle.

Commentaire de la commission d'enquête : cette parcelle est bien classée en zone UB, et les divisions de 2018 y sont reportées.



Obs. n° 45	ROSADO-WALKER Amélie	Les Fumades nord
------------	----------------------	------------------

Nature de la demande : Mme Rosado-Walker, résidant en Suisse, et propriétaire avec son mari et son fils de terrains à Joyeuse demande le déclassement de leurs parcelles suivantes, situées en zone U, pour une zone naturelle, par crainte de les voir ultérieurement lourdement taxés s'ils ne sont pas construits, ce qu'ils n'ont pas l'intention de faire : AD 954, 951, 960, 958, 950, 955, 957, 952 (parking), 953, 959 (chemin d'accès maison). Les terrains AD 955 et 957 ont été donnés à son fils Terme Grégoire.

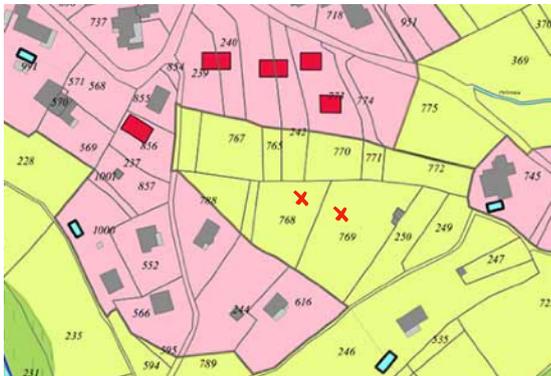


Réponse de la CCPBD : Les demandes de reclassement en zone A ou N, si celles-ci ne déstructurent pas le zonage (création d'enclaves, incohérence manifeste...) peuvent être acceptées comme cela a été le cas lors de l'élaboration du projet de PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête : Ce tènement borde un large tènement agricole homogène. Le laisser en zone A ou N ne compromet pas la logique urbaine des zones UB environnantes (il ne crée pas de dent creuse). les terrains concernés, en dehors de ceux déjà artificialisés (maison et accès), ont un caractère globalement naturel, en terrasses. Le zonage N serait le plus logique. Avis favorable.

Obs. n° R-J08	PONTIER Jean	Les Escouls, AD 769-768
---------------	--------------	-------------------------

Nature de la demande : M. Pontier signale le dépôt de demande de PC le 27/09/10 pour la parcelle AD 769. En outre un compromis de vente a été signé pour une partie de cette parcelle projetée en zone naturelle, l'acheteur voulant également acquérir la 768 voisine.



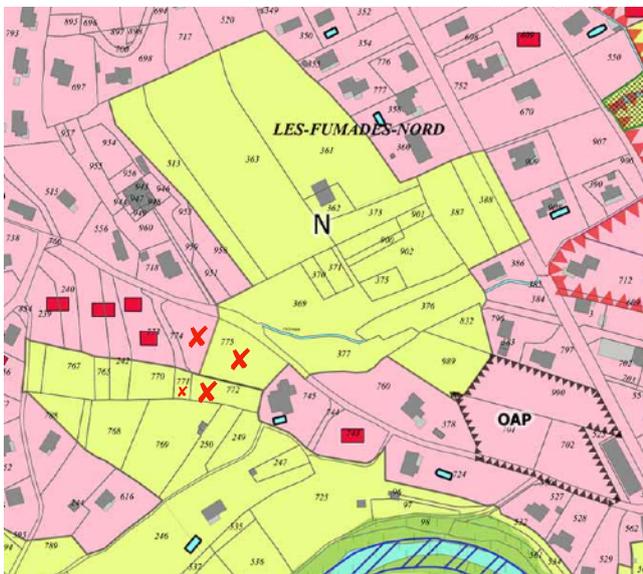
Réponse de la CCPBD : Voir document 4.

Question de la commission d'enquête : Ces terrains paraissent enclavés, et jouxtent ceux discutés ci-avant. Ils ont un caractère naturel de terrasses reconquises par la végétation qui avait motivé le zonage N.

La commission a été informée de plusieurs éléments concernant les PC délivrés sur ce secteur : Celui-ci fait donc l'objet d'une analyse globale avec l'observation suivante de Mme Gallet , portant sur le même tènement.

35	GALLET Dominique	Les Escouls AD 772-775
----	------------------	------------------------

Nature de la demande : certaines de ces parcelles – jusque-là constructibles – seront incluses, pour l'essentiel du patrimoine, en zone naturelle (N), évolution générant un préjudice, d'autant que les droits de succession ou de donation ont été appliqués sur la valeur de fonds en zone constructible. En particulier Mme Gallet souligne qu'elle vient de signer une convention avec le SDE 07 pour alimenter en BT les parcelles 765, 242, et 771 (pourtant enclavées), ce qui doit signifier qu'elles bénéficient d'un PC.



Réponse de la CCPBD : Voir document 4.

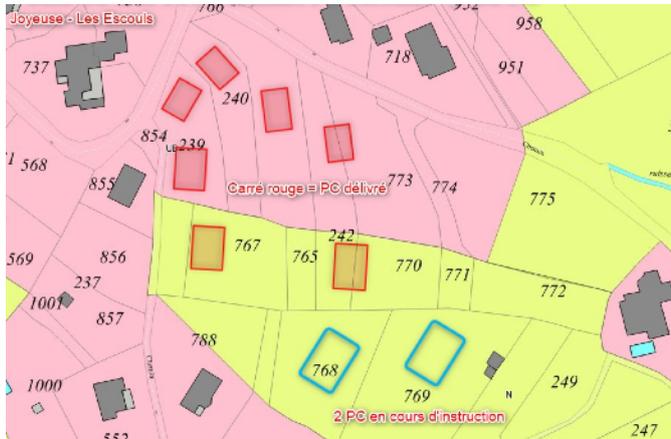
Commentaire de la commission d'enquête : Mme Gallet a une partie de la parcelle 775 en zone UB. Un classement complet de cette parcelle peut opérer la jonction entre deux zones UB, mais cela aura pour effet de « refermer » totalement la zone N au nord. À noter cependant que le caractère urbain de ce secteur sera renforcé par un OAP proche à l'entrée de la rue. Le classement en zone UB de la parcelle 775 a donc une cohérence avec l'ensemble de l'urbanisation du secteur. En revanche les autres parcelles paraissent enclavées, et conserver leur caractère naturel semble souhaitable pour la qualité paysagère générale du secteur.

Une analyse globale du secteur s'est avérée nécessaire. Elle est donnée page suivante.

Analyse globale sur le secteur des Escouls :

La CCPBD a informé la commission d'une actualisation des « carrés rouges ». D'une part, ils sont mal positionnés sur le zonage, d'autre part, de nouveaux PC ont été accordés, ce que Mme Gallet supposait à raison :

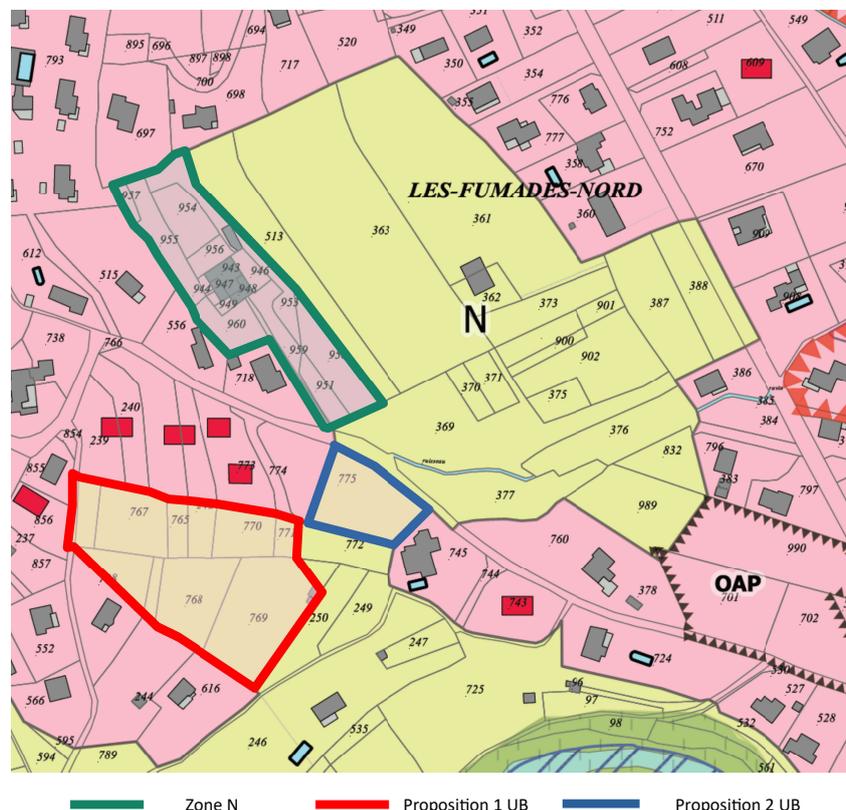
Document d'actualisation des PC en cours (étude préliminaire, les situations géométrées restent à préciser)



En conséquences, la commission estime que la vocation urbaine de ce secteur se trouve vraiment renforcée. Ces parcelles présentant un enjeu limité à l'égard de l'agriculture et des espaces naturels (anciennes terrasses en reconquête par la végétation), il semble plus raisonnable de consacrer ce quartier à une densification à laquelle il échappera difficilement, au vu des évolutions récentes et que le PLUi doit entériner.

La question se pose alors de mettre l'ensemble du tènement correspondant à ces diverses demandes, en joignant totalement les deux zones UB, ou de maintenir sur les parcelles 772 et 775 une coupure verte, en lien avec le tènement de la famille ROSADO-WALKER, pour lequel la commission a accepté un reclassement en zone naturelle.

La commission propose donc un nouveau zonage pour ce quartier : deux choix, laissés à l'appréciation de la CCPBD, sont envisageables : garder la coupure verte ou assurer la jonction est-ouest entre les deux zones (voir schéma ci-dessous). On peut souligner que le maintien d'une coupure verte permettrait un bilan surfacique à peu près neutre. Le nombre de logements, en revanche, devra être pris en compte dans les objectifs initiaux retenus sur la commune.



4.3.5.3. QUARTIERS "PLANAS » et « JAMELLE », planche 9

Obs. n° 49	THERME Michel et Evelyne	Planas AM 930, 549, 554
------------	--------------------------	-------------------------

Nature de la demande : Quartier Le Planas, M. et Mme Therme ont leur parcelle AM 930 en UB, et demandent également les parcelles adjacentes AM 549 et 554 (landes), qui forment un triangle inculte entre zones UB et qui pourraient être considérées comme dents creuses. La parcelle 548 sert d'assainissement pour les 3 maisons en 551, 606, et 608.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1. . Pour la coupure verte, l'évaluation environnementale n'a pas défini de corridor écologique sur ces parcelles.

Commentaire de la commission d'enquête : Il s'agit de terrasses boisées (végétation de reconquête à faible couvert). Le classement en zone N semble donc opportun. Toutefois leur attribuer une constructibilité correspondrait à la densité souhaitée dans ce secteur, et les milieux concernés sont sans grand enjeu du point de vue écologique. La parcelle 549 toutefois, avec 570 m², paraît bien petite pour une construction. En revanche la 554 est plus exploitable, avec une physionomie de « dent creuse ». Avis favorable pour cette dernière uniquement.

Obs. n° R-J09	FAURE Robert et Jacques	Le Planas - AM 553-581 et OAP
---------------	-------------------------	-------------------------------

Nature de la demande : Les frères FAURE s'inquiètent fortement de l'OAP prévue sur la parcelle 753, parcelle rocheuse et pentue. M. R. Faure signale que compte tenu du caractère d'ancienne carrière de ce terrain et de ceux limitrophes, la parcelle 557 de l'indivision Faure reçoit déjà les effluents d'assainissement autonome des maisons sises sur 571 et 752, qui suintent abondamment. Il semble dès lors difficile d'accepter 3 nouvelles maisons sans empirer cette situation. Par ailleurs leur propriété a été amputée de toute zone constructible, il demande donc qu'un zonage U soit rétabli sur la parcelle 553 voire la 581.



Réponse de la CCPBD : Pour l'urbanisation de la parcelle 753, une déclaration préalable de division foncière a été accordée pour 3 lots.

Commentaire de la commission d'enquête : La DP ne peut légalement qu'être actée. Toutefois la commission attire l'attention de la commune sur ce problème d'assainissement, qui devra bien tenir compte de la nature rocheuse du sol.

Les demandes concernant les parcelles 553 et 581, si elles jouxtent la parcelle dont il a été question pour l'observation ci-avant (M. et Mme Therme) n'ont pas en revanche la même configuration : elles ne s'inscrivent pas en dent creuse, mais sont assimilables à un étalement urbain sur terres agricoles. Avis défavorable.

Obs. n° R-J05	MARTIN Claude	Houlmes - AM 526-729
---------------	---------------	----------------------

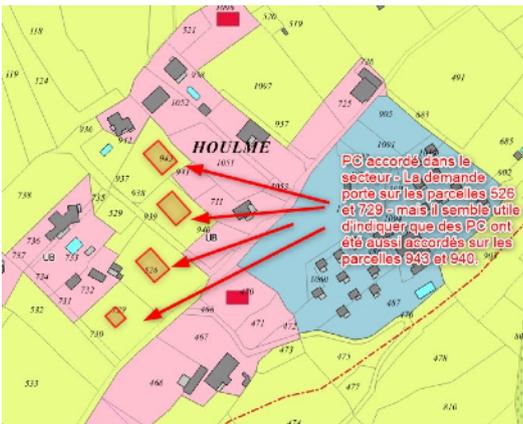
Nature de la demande : M. Martin signale un dépôt de permis de construire sur les parcelles AM526 et AM729 le 29 juillet 2019, accepté le 26 septembre 2019 sous le n° PC 007 110 19P0030. Il demande qu'en conséquence ses parcelles soient classées en UB en non en N.



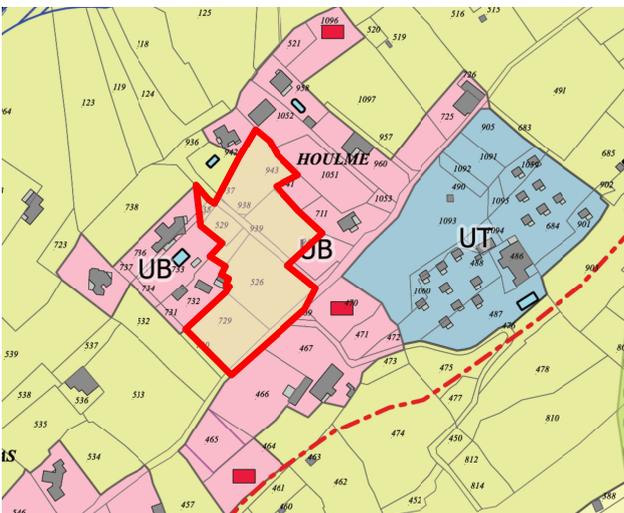
Réponse de la CCPBD : Voir document 1 et 4.

Commentaire de la commission d'enquête : Les deux PC accordés motivent le déclassement en zone UB, dans la mesure où ces terrains opèrent une jonction entre deux zones de ce type, et que leur occupation naturelle reste faible, au sein d'un tènement assez densément bâti sous forme résidentielle.

En complément des informations apportées par la CCPBD sur deux autres permis accordés sur les parcelles 729 et 526, cette analyse s'en trouve confortée : l'ensemble de ce tènement va être construit, et s'impose en dent creuse du tissu urbain.



En conséquences la commission propose l'adaptation du tracé UB en incorporant toutes les parcelles désignées en rouge comme suit, joignant les deux zones UB existantes :



4.3.5.4. AUTRES QUARTIERS

204	MAIRIE DE JOYEUSE	COMMUNE
-----	-------------------	---------

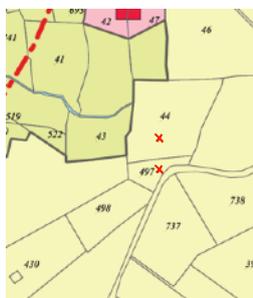
M. LE MAIRE DE JOYEUSE informe de plusieurs points :

- Il mentionne deux granges répertoriées situées en zone A et N, pouvant donner lieu à changement de destination : parcelles F 39/ Grads de Perret sud, et F 99 /Grads de Perret ouest ;
- Il donne la liste de déclarations préalables et permis de construire délivrés ou en cours d’instruction à ce jour, sur des terrains qui ne seront plus constructibles dans le projet de PLUi.

Commentaire de la commission d’enquête : Dont acte.

Obs. n° 103	PONTIER Stéphane	Freysenet est - n° 497 et 44	Pl. 9
-------------	------------------	------------------------------	-------

Nature de la demande : Demande de passage des parcelles ci-dessus en zone constructible, arguant du fait qu’elles ne sont plus exploitées par un professionnel de l’agriculture.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1. La « non-exploitation » des terres agricoles ne justifie pas à elle seule un classement en zone constructible.

Commentaire de la commission d’enquête : Ces parcelles sont au milieu de tènements naturels et agricoles, sans continuité avec des zones bâties. Elles ne peuvent donc pas relever d’un zonage U.

Obs. n°98	ROUVIER Alain	Paveyrol AI 132	Pl. 9
-----------	---------------	-----------------	-------

Nature de la demande : M. Rouvier demande que sa parcelle qui était classée UB à ce jour garde sa constructibilité, compte tenu de l’abandon des terres agricoles de ce tènement et alentours, par cessation d’activité de l’unique agriculteur du secteur. Ces parcelles sont vouées aux friches à défaut de constructibilité.

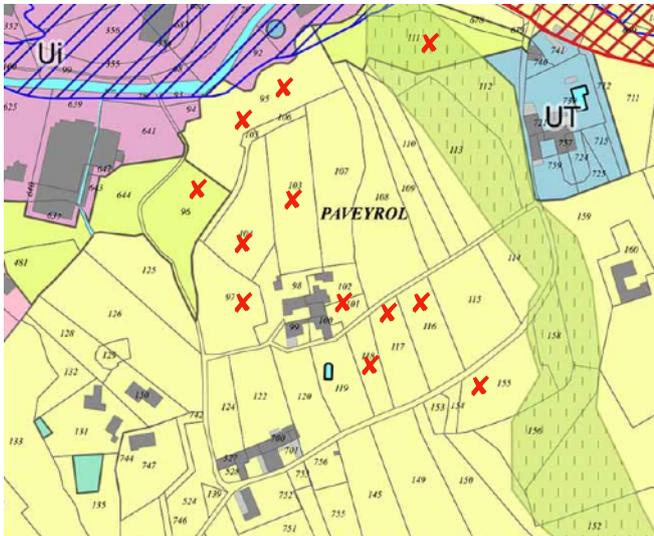


Réponse de la CCPBD : Voir document 1. La « non-exploitation » des terres agricoles ne justifie pas à elle seule un classement en zone constructible.

Commentaire de la commission d’enquête : Ces parcelles sont au milieu d’un tènement agricole, sans continuité avec des zones bâties. Elles ne peuvent donc pas relever d’un zonage U.

Obs. n° R-JO1	FRATRIE DUSSERE (Mmes DUSSERE-SEUZARET Catherine, DUSSERE-MERCIER Sabine, DUSSERE-Mathieu Marie-Anne)	PAVEYROL AI 96, 97, 101, 103, 104, 105, 106,111, 116, 117, 118, 155	Pl. 9
---------------	---	---	-------

Nature de la demande : ces 3 soeurs qui ont hérité de l'ancienne ferme de Paveyrol, demandent la constructibilité au moins en partie, de part et d'autre de la route communale de Paveyrol (viabilisation simple à envisager, parcelles qui ne sont plus exploitées, constructions envisagées par deux des enfants).



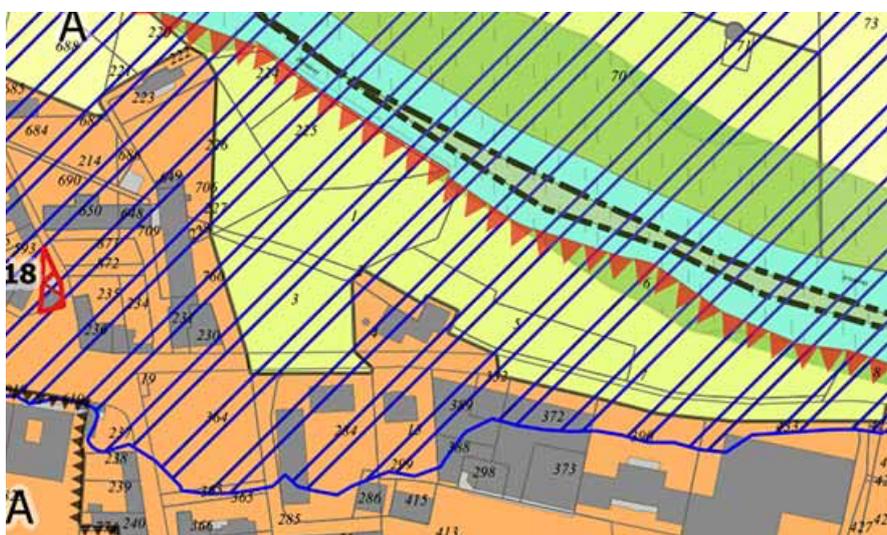
Réponse de la CCPBD : Voir document 1. La « non-exploitation » des terres agricoles ne justifie pas à elle seule un classement en zone constructible.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terres forment un tènement agricole homogène, issu d'ailleurs d'un grand domaine agricole. La réponse est la même que les deux observations précédentes : le PADD affiche clairement sa volonté de protéger les terres agricoles, malgré la déprise qui peut être observée aujourd'hui, en tant que potentiel à préserver pour l'avenir. Avis défavorable.

Obs. n°177	DUISIT Jean	Centre ville	Pl. 9
------------	-------------	--------------	-------

M. Duisit présente **trois demandes** concernant le centre ville de Joyeuse :

- 1/ **Tènement « le moulin neuf » , AH 1 à 8.** Antérieurement classé en NAc, aujourd'hui entièrement déclassé au projet à l'exception de sa parcelle 4 (moulin restauré). Il demande le reclassement en UA de la parcelle 3 et l'attribution d'une zone UT pour les parcelles 1 et 5, arguant que la parcelle 3 est à un niveau altimétrique supérieur à celui de ses voisines, constituant ainsi une zone refuge en cas d'inondation (plan à l'appui). Reçu en permanence, M. Duisit a dit avoir un projet de local commercial au droit du moulin, pour laquelle la parcelle 3 serait nécessaire à l'accès et au parking.



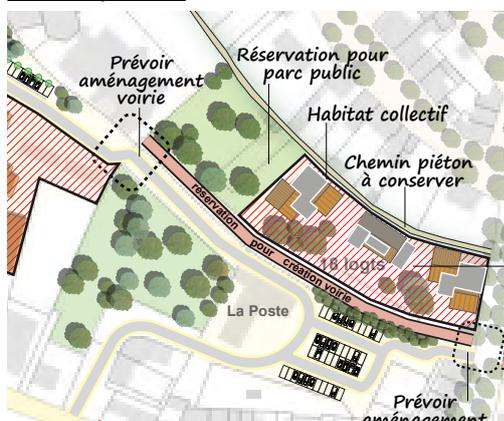
Réponse de la CCPBD : Le PPRi est effectivement en cours de révision à Joyeuse. La DDT a toutefois demandé d'appliquer "la nouvelle connaissance du risque" sur le règlement graphique. Ainsi la zone tramée en bleu (voir ci-dessus) correspond à la nouvelle connaissance du risque et à la future emprise inondable du PPRi. Le principe étant de ne plus aggraver l'exposition des biens et des personnes aux risques, le zonage UA en question s'est limité à la silhouette des bâtiments existants. Dans les avis PPA, la Préfecture a demandé quelques modifications dans la rédaction du règlement et quelques clarifications au sujet de l'application du PPRi actuel et futur. Ces ajustements seront effectués dans le dossier soumis à approbation. Dans tous les cas, le PPRi reste une servitude d'utilité publique qui s'imposera au PLUi (zonage et règlement).

Commentaire de la commission d'enquête : M. Duisit affirme avoir un projet commercial qui ne peut être réalisé sans la parcelle AH 3 (parking et accès) : toutefois, si le PPRi est effectivement approuvé comme tel dans les prochaines semaines, son application en tant que servitude sera incontestable. Dans l'intervalle, le statut de la parcelle ne peut être jugé autrement que non constructible, car le considérer à l'inverse serait illégal par rapport aux dispositions du PPRi, dont l'Etat a communiqué les contours dans son Porter à Connaissance. M. Duisit affirme que cette parcelle constitue un « refuge » en temps de crue, il lui appartient dans apporter la preuve au niveau de l'enquête du PPRi. Néanmoins, même dans ce cas, la parcelle en tant que parking poserait des problèmes d'insécurité car constituerait un îlot isolé dont les personnes chercheraient à fuir, au détriment de leur sécurité. Avis négatif.

2/ Propriété de « La Calade » , section AE 307, 308, 310, 311, 313, 668 : M. Duisit demande l'incorporation de la parcelle 308, et une partie de la parcelle 310, au zonage UA, à l'instar du reste du tènement qui est sous l'emprise d'une OAP.



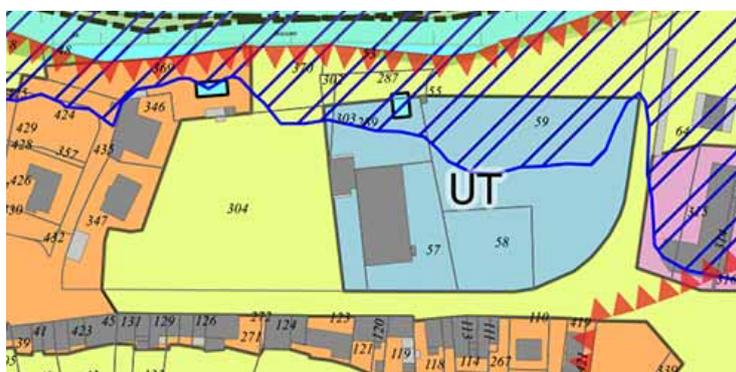
Schéma d'aménagement à suivre



Réponse de la CCPBD : La communauté de communes a fait dernièrement l'acquisition des parcelles AE 304-305-306. L'emplacement réservé pourrait ainsi se limiter à ces parcelles. L'OAP et le règlement graphique peuvent être modifiés en conséquence (sans toutefois augmenter dans l'OAP les objectifs de densité).

Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte.

3/Parcelle AH 304, « La Glacière » , domicile personnel de M. Duisit : Celui-ci s'oppose au déclassement de cette parcelle indissociable de son habitation. Ce terrain qui a toujours été constructible formait un ensemble avec l'hôtel des Cèdres. Il souhaite donc une zone UT, à l'instar de celui-ci.

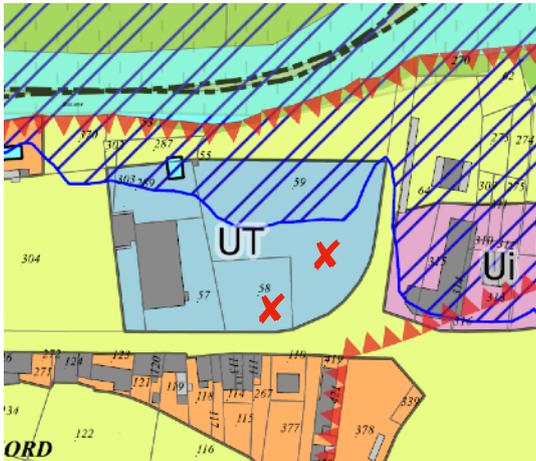


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : L'occupation du sol actuelle de ce tènement (vaste parc) incline à conserver son statut en zone naturelle, en l'absence de projet touristique précis présenté. Avis défavorable.

obs. n° 116	LARDY Gilles	Champ du rieu-AH 58-59	PI. 9
-------------	--------------	------------------------	-------

Nature de la demande : Demande que la parcelle cadastrée AH 58 dans sa totalité, et la partie haute de la parcelle AH 59, soient portées en zone UA ou UB.



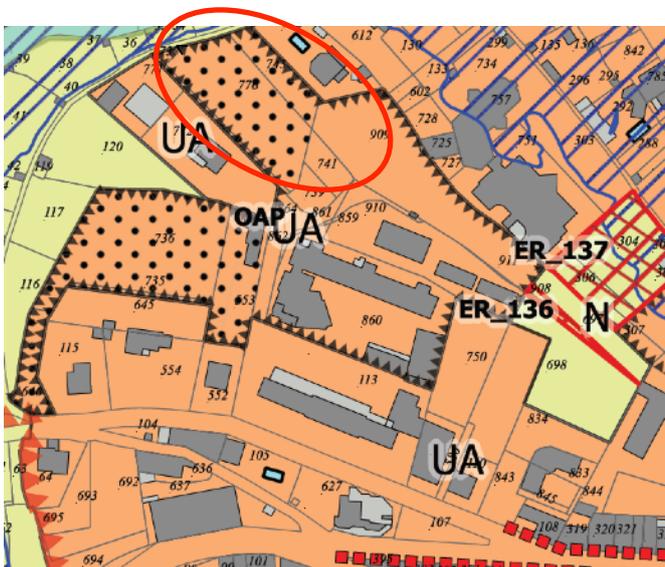
Réponse de la CCPBD : Un zonage en UA ou UB permettrait par exemple la réalisation de logements sans lien avec la structure hôtelière existante.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces parcelles correspondent au parc de l'hôtel des Cèdres, le zonage Ut paraît donc logique.

Obs. n° R-JO6	M. BEAUSSIER Michel – JOYEUSE – président du secteur « jeu lyonnais » réunissant 6 associations sportives ; M. LAGANIER Michel, président du secteur bouliste – LABLACHERE ; M. MALCLES Didier, président de clubs boulistes.	AE 778, 743, 741, 909	PI. 9
---------------	---	-----------------------	-------

Nature de la demande : les signataires proposent d'implanter une infrastructure sportive sur l'espace du plateau sportif du collège de Joyeuse, établissement scolaire qui sera prochainement transféré – le chantier ayant été ouvert il y a quelques mois – à la sortie de la ville, en direction de Lablachère. Un volumineux dossier est fourni à l'appui de la demande.

M. BEAUSSIER met en lumière : la réflexion conduite de concert avec le président de la CdC « Pays Beauce Drobie » ; les arguments étayant le bien-fondé du choix (viabilité, desserte routière, réseaux, parking existant (180 emplacements) ; la maîtrise budgétaire du projet induite par la présence des réseaux ; le respect de l'environnement ; l'absence de risques naturels ; la mise à disposition du complexe aux associations œuvrant sur un large territoire.

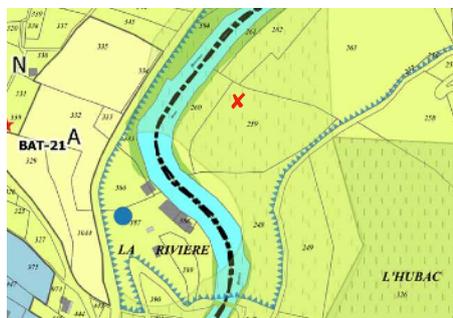


Réponse de la CCPBD: Le règlement de la zone UA autorise “les équipements d’intérêt collectif et services publics” (page 15 du règlement). L’OAP concernant l’actuel collège vise “un renouvellement urbain mixte de l’actuel collège : logements locatifs et pôle d’équipement public”. Pour la partie concernée par la demande de boulodrome, l’OAP a prévu de “l’habitat individuel groupé”. L’OAP pourrait rendre possible les deux hypothèses (logements ou équipement) sans dénaturer l’orientation générale du secteur.

Commentaire de la commission d’enquête : Dans le projet, l’espace susceptible d’être dévolu au projet est intégré dans l’OAP «Joyeuse – UA centre bourg », au titre d’une OAP sectorielle « secteur collège ». Les deux parcelles retenues (AE n° 778 et 743) doivent être utilisées pour de l’habitat groupé (6 logements – 25lgts/ha). La nature de l’aménagement relève ici d’un choix stratégique dépendant de la municipalité et de la CCPBD. La commission est favorable à la possibilité d’élargir le champ des activités possibles à ce boulodrome, dont l’intérêt est évident, mais sous condition que le nombre de logements sociaux prévus reste compatible.

Obs. n° 23	FAY Claude	L’Hubac - AD 259	Pl. 7
------------	------------	------------------	-------

Nature de la demande : M. Fay Exploite des gîtes ruraux sur RIBES et JOYEUSE : gîtes du Moulin d’Alune, côté Ribes, et plage côté Joyeuse (via une passerelle). Côté Joyeuse, il est propriétaire de zones naturelles à l’Hubac située entre deux campings : il souhaite une zone touristique sur la parcelle AD 259 d’environ 2000 m². pour y établir 5 mobil-homes ou 4 villas en dur, du même type que ceux réalisés au «moulin d’Alune ». Cette surface est déjà aménagée pour des activités sportives. Ces réalisations conforteraient l’activité du Moulin d’Alune et créerait 2 emplois.

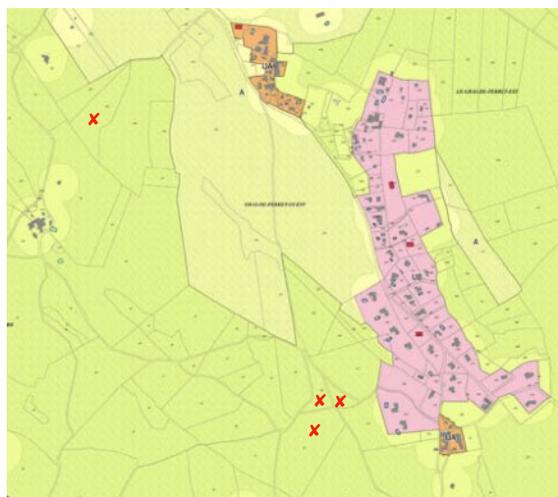


Réponse de la CCPBD : Voir document 1. Un zonage UT sur la parcelle AD 259 impliquerait effectivement une modification importante à ce stade d’élaboration du PLUi.

Commentaire de la commission d’enquête : En l’absence de projet suffisamment avancé, pris en compte lors de l’élaboration du PLUi, cette demande ne peut être satisfaite. Par ailleurs, il s’agit de zones naturelles identifiées comme réservoirs de biodiversité, dans lesquelles un aménagement en dur n’est guère concevable. Avis défavorable.

20	LEBRE Yves	Grads de Perret ouest AK 102-132-133, Lauzette sud F22P	Pl. 9
----	------------	---	-------

Contenu de l’observation : Demandes de classements en U de multiples terrains situées en zones naturelles ou agricoles.



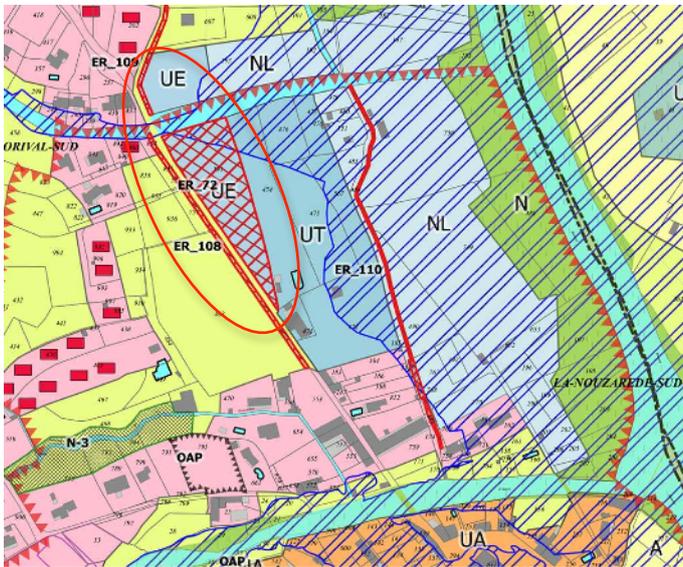
Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d’enquête : Ces terrains sont tous situés au milieu de zones naturelles homogènes, réservoirs de biodiversité qui plus est, et ne sont pas contigus, même pour le plus proche, à la zone UB. La demande n’est pas recevable.

Obs. n° R-J05	CHASTAGNIER Bernard et COUDENE A. Marie	LA NOUZARÈDE NORD-AD 591	PI. 9
---------------	---	--------------------------	-------

Nature de la demande : Ce terrain en indivision est frappé d'un ER (n° 72) que ces personnes contestent aux motifs :

- qu'ils ont déjà été frappés par deux servitudes (élargissement de voirie et passage de ligne électrique) sur ce terrain et un autre proche,
- que si le but est d'en faire un parking, cela est peu cohérent, car il existe un cheminement piéton vers le centre plus commode à proximité, depuis le parking situé le long du cours d'eau. En outre pour des véhicules le pont qu'il est nécessaire de franchir pour y accéder reste un point d'étranglement peu sécuritaire.
- M. Chastagnier signale que la parcelle en zone UE située de l'autre côté du pont (autre propriétaire) serait bien plus favorable.

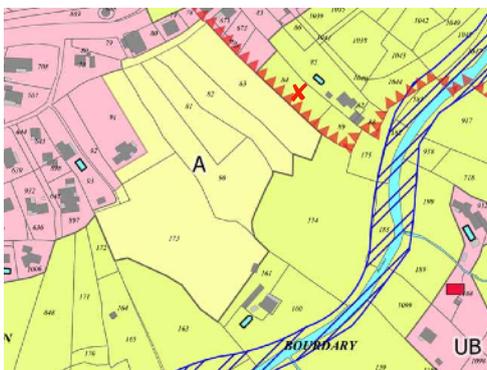


Réponse de la CCPBD : Voir document 2. Les besoins en stationnement restent forts à proximité du centre-bourg de Joyeuse. L'intérêt de cette parcelle est aussi son caractère non-inondable (sur la grande majorité du terrain).

Commentaire de la commission d'enquête : Cet E.R. semble justifié par le fait que les parkings situés plus au nord, mentionnés par M. Chastagnier, sont entièrement en zone inondable. En cas de crue soudaine, ceci peut poser des problèmes de sécurité pour les véhicules déjà garés et les piétons qui cherchent à regagner leur véhicule. Il semble donc qu'il n'y ait guère d'alternative. Le pont reste un point de passage étroit, mais si les véhicules de caravanning peuvent le franchir (accès actuel au camping), a fortiori des véhicules légers. La demande n'est pas recevable.

Obs. n° R-J04 et 107	ARIFONT Patrick et Jean Claude	Plan Bernard - AM 84	9
----------------------	--------------------------------	----------------------	---

Nature de la demande : Les frères Arifont, héritiers de plusieurs terrains, signalent que suite à la cession de terrains pour le site du collège, il avait été « négocié » avec M. Mahey l'accord de constructibilité sur deux parcelles AM 84, au « Plan Bernard », et C551 au lieu-dit Beriasson, commune de Lablachère. Leur demande a été satisfaite pour la C551 mais pas pour la parcelle AM 84, sur laquelle ils avaient espéré et prévu de bâtir chacun une maison pour leur retraite, à proximité immédiate du bourg. Ils demandent donc une zone UB sur cette parcelle.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : ce terrain en zone naturelle à l'écart de bâti dense, et semble-t-il enclavé, n'a pas vocation à être incorporé à la zone UB.