

4.3.6. COMMUNE DE LABLACHÈRE

4.3.6.1. Quartiers Nord-ouest : Modène, Rompude, Figeou Ramène, Bassaul, Salymes, La Bastide, Darboussy, Le Colombier, Le Fabre, (Planche 8)

Obs. n°142	DESCHANEL Thierry et Valérie	Modène - B 937
------------	------------------------------	----------------

Nature de la demande : Madame Deschanel souhaite que la parcelle reste constructible afin que son frère puisse déposer un permis de construire sur ce terrain, qui était classé constructible dans le POS. Les terrasses sont plantées d'oliviers et entretenues mais non exploitées. Il est relevé que sur la parcelle voisine OB 935, 3 maisons sont en cours de construction en zone UB.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Il s'agit d'une parcelle à caractère naturel, isolée du bâti dense, et qui n'a donc pas vocation à passer en zone UB.

Obs. n° 166-184	BLONDEL Patrick	Modène
-----------------	-----------------	--------

Nature de la demande : Les époux Blondel souhaitent que la parcelle B 981 reste constructible afin leurs enfants puissent s'y installer. La parcelle 981 aurait été divisée en deux parcelles vers 1980. Une demande d'autorisation de travaux n'a pas reçu d'opposition en date de juillet 2019. Une demande de permis de construire serait en cours d'instruction sur au moins un bâti.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Si un PC est accordé il sera validé. Toutefois il n'entraîne pas forcément reclassement de la zone : ici en l'occurrence, la parcelle est isolée en zone naturelle, ne jouxte pas la zone UB, donc le maintien de son statut en zone N est logique, quelle que soit l'issue de la demande de PC.

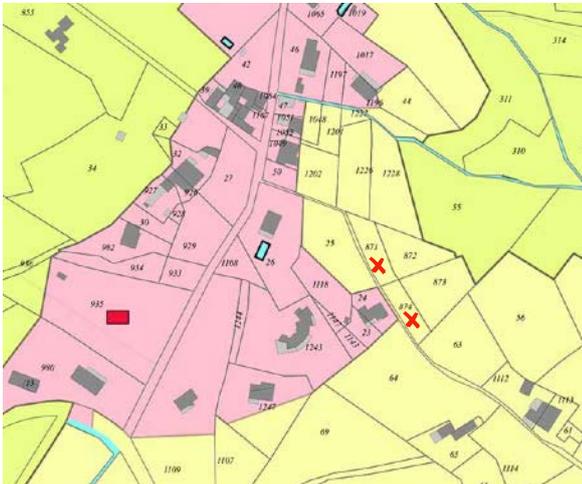
Obs. n° R-LBL1 et 109	DORMOIS Françoise et DORMOIS Laetitia	Modeme A 871 et La Rompude I 1400
-----------------------	---------------------------------------	-----------------------------------

Nature de la demande :

1/ Modène : demande le classement en zone UB des deux parcelles A 871 et n° 874 (09a environ) : ces parcelles jouxtent la zone UB en général et, plus particulièrement, la parcelle B n° 1243 sur laquelle un immeuble d'habitat individuel a été édifié.

2/ La Rompude (au nom de sa fille, Mme DORMOIS Laëtitia) : demande similaire pour la parcelle I 1400. Arguant du fait que tous les réseaux sont présents, Mme DORMOIS demande l'intégration du fonds dans la zone UB.

1/ Modène :



2/ La Rompude :

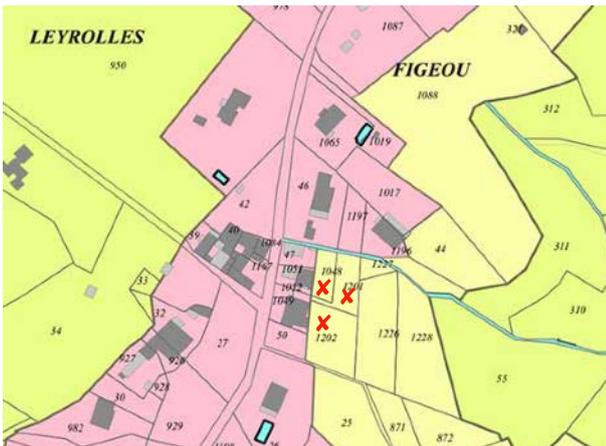


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Il s'agit dans les deux cas de parcelles à caractère agricole ou naturel, isolées du bâti dense, et qui n'ont donc pas vocation à passer en zone UB. Avis défavorable.

Obs. n° O-LBL1	BROT Christine	Le Figeou-B 1048, 1050, 1051, 1052, 1049, 1201, 1202, 1226
----------------	----------------	--

Nature de la demande : Demande de classement des parcelles n° 1048, 1201, 1202 en zone constructible, et ce pour une bande de terrain incluant le fonds n° 1048.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Son incorporation en zone UB s'apparenterait à un étalement urbain sur terres agricoles. Avis défavorable.

Les deux demandes suivantes, voisines, sont regroupées sur les mêmes extraits cartographiques et photographiques :

Obs. n° R-LBL6	HOURS Patrick (croix bleue)	Le Soulier A 64
----------------	-----------------------------	-----------------

Nature de la demande : Monsieur HOURS Patrick propriétaire des parcelles B64, 65 et 66 demande à ce que la parcelle B 64 soit déclassée de A en UB afin de construire une maison pour recevoir ses enfants. Les agrandissements possibles dans le règlement écrit en zone A ne semblent pas suffisants selon monsieur HOURS. Monsieur Hours souligne que les taxes qu'il a payé à la succession correspondent à des terrains constructibles.

192	DOMERGUE Michel (croix rouge)	Le Soulier B 69
-----	-------------------------------	-----------------

Nature de la demande : M. Domergue demande la réintégration de la superficie (5 000m²) en zone UB, à l'identique du document d'urbanisme opposable. M. DOMERGUE n'a pas d'exploitant opérationnel, aucun repreneur ne s'est présenté depuis plus d'une décennie. Ancien exploitant agricole, M. DOMERGUE a mis un terme à son activité il y environ dix ans. Il souligne que sur ses 10 ha de terres, seule cette parcelle était jusqu'alors restée constructible, avec les réseaux présents. Il ne l'a jamais vendue afin que ses enfants puissent y construire ultérieurement. Une demande de CU sollicitée le 25 avril 2019 a fait l'objet d'un sursis à statuer.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête sur ces deux demandes : Ces terrains ne sont effectivement pas cultivés entièrement, ou partiellement en friches. Mais leur potentiel à côté de ce beau secteur agricole homogène reste effectif. En outre, bien que ces parcelles jouxtent la zone UB, leur incorporation dans cette zone s'apparenterait à un étalement urbain sur terres agricoles. La densité du hameau voisin est insuffisante pour justifier ce statut. Avis défavorable.

Obs. n° 165	CAYRAT Aurélie et Mathieu	Darboux » B n° 932, 109, 110, 953, 955, 113, 954, 114, 116
-------------	---------------------------	--

Nature de la demande : les époux CAYRAT souhaitent que les parcelles n° 955, 113, 114, 116 et 954 soient classées en zone Ap « pour que soit assurée la préservation du site »

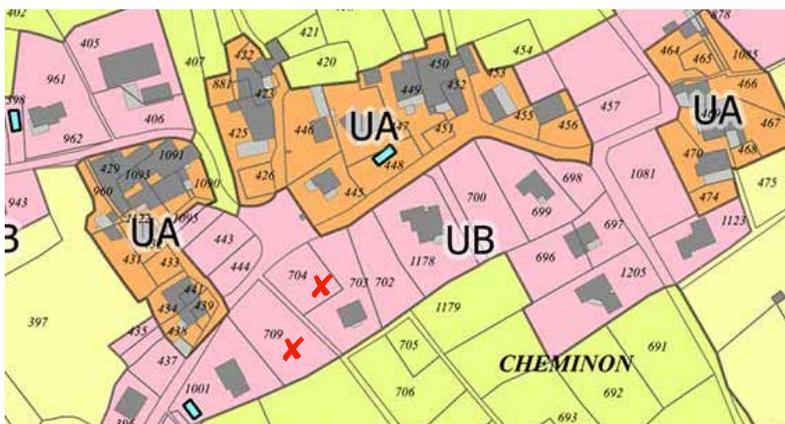


Réponse de la CCPBD : Les zonages Ap ont été proposés par les communes. Certaines communes ont également fait le choix de ne pas proposer d'Ap. Ce zonage est approprié pour sauvegarder des fronts urbains traditionnels (hameaux anciens groupés, fronts urbains caractéristiques...).

Commentaire de la commission d'enquête : la vocation de la zone Ap est la protection paysagère d'un front bâti ancien, pas de bâtiments isolés. Ce zonage ne semble pas pertinent ici.

Obs. n° 72	DOMERGUE Christian et Patrick	Les Salymes B 704-709
------------	-------------------------------	-----------------------

Nature de la demande : Les frères Domergue demandent que ces parcelles soient exclues de la zone constructible.

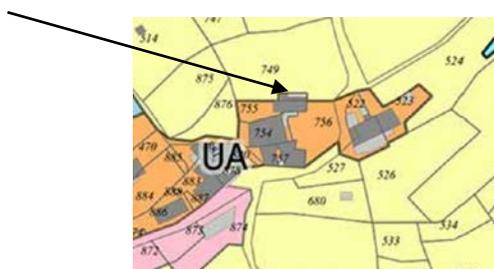


Réponse de la CCPBD : Un reclassement de ces parcelles en zone naturelle pourrait être accompagné du reclassement de la place du Plan du Four et ainsi constituer une coupure d'urbanisation nord/sud.

Commentaire de la commission d'enquête : La demande aurait opéré une « dent creuse » dans le tissu urbain si la place voisine n'avait offert cette opportunité. La CCPBD la saisit pour proposer une coupe verte incorporant cet espace public. La commission d'enquête y souscrit.

Obs. n° 101	ROCHE Denis	Champ de Bayle-A755 - 749
-------------	-------------	---------------------------

Nature de la demande : Monsieur ROCHE souligne que sa maison, parcelle A 755, est à cheval sur deux zones différentes (UA et A), ce qui peut poser des problèmes de règles applicables. Il demande donc à ce que la totalité de son bâti soit incorporé à la zone UA.



Réponse de la CCPBD : Après vérification, la maison est bien en zone UA. Le contour de la zone se confond avec les limites du bâti.

Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte.

Obs. n°R-LBL8	BLACHERE Lucette	Le Fabre A 425, 430, 433, 434
---------------	------------------	-------------------------------

Nature de la demande : demande de constructibilité de ces 4 parcelles.

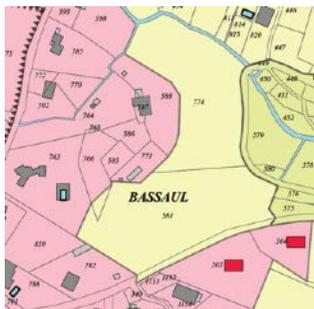


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Il s'agit de tènements agricoles homogènes, un zonage U pour ces terrains s'apparenterait à un étalement urbain sur zones agricoles. Avis défavorable.

Obs. n° 155	CEDAT Jean-François	Bassaul- A 581, 766
-------------	---------------------	---------------------

Nature de la demande : Demande d'extension de la zone constructible attribuée à la parcelle A 766 qui est, pour l'essentiel de sa superficie, en zone UB. De même, M. CEDAT demande une extension de la zone constructible pour une partie de la parcelle A 581, selon un tracé pour un quart de la superficie, jouxtant l'actuelle zone UB.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Le tracé de la zone UB a été circonscrit au plus près du bâti. Il aurait pu, en fait, exclure les parcelles non bâties 766, 773, 585 et 586. Plusieurs parcelles sont ainsi constructibles, une extension supplémentaire sur la zone A serait outrancière. Avis négatif.

Obs. n° R-LBL2	MATHIEU Claude	La Bastide B 1086 (planche 8 ou 9)
----------------	----------------	------------------------------------

Nature de la demande : Monsieur MATHIEU – GAEC des Faisses de Vignes - demande à ce que la parcelle B 1086 à la Bastide sur la commune de Lablachère ne soit pas constructible. Monsieur MATHIEU souhaite savoir comment cette parcelle sera taxée si celle-ci est maintenue en UB.

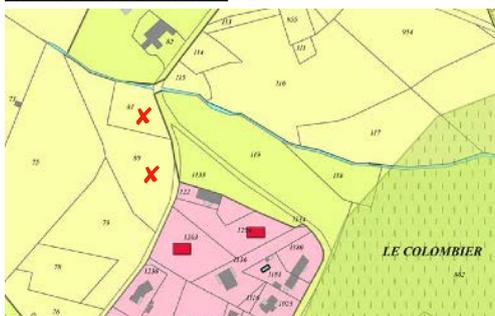


Réponse de la CCPBD : Un reclassement de cette parcelle en zone naturelle pourrait constituer une coupure d'urbanisation. En matière de taxation, un classement en terrain constructible peut avoir un impact en application de l'article 1396 du code général des impôts.

Commentaire de la commission d'enquête : L'exclusion de ce terrain constituerait en effet une dent creuse inexploitée dans le tissu urbain relativement dense de ce quartier, ce qui ne serait pas conforme aux dispositions réglementaires. La demande ne peut pas être acceptée.

Obs. n° 66	FOURNIER Arlette	Le Colombier B 80 -81
------------	------------------	-----------------------

Nature de la demande : Demande de constructibilité des parcelles B 80-81.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : terrains situés en secteur agricole et naturel, à l'écart de zones bâties urbaines. La constructibilité ne peut pas être accordée.

Obs. n° O-LBL17	GIRARD Alain	Bauzon de Colombier I 1570
-----------------	--------------	----------------------------

Nature de la demande : Constatant que toutes ses parcelles ont perdu leur constructibilité au projet de PLUi, M. Girard demande qu'elle soit maintenue au moins pour la parcelle I 1570 (sa maison étant sur la parcelle voisine 1280), pour laquelle il a obtenu un CU (date non précisée).



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : terrains situés en secteur agricole et naturel, à l'écart de zones bâties urbaines. La constructibilité ne peut pas être accordée.

4.3.6.2. Quartiers ouest : Mézard, Le Vialat, Beauzonnet, Grandval, Mas de Beaulieu (Planche 8)

Obs. n° R-LBL 7	AMIEL Alexandra	Granval H 246
-----------------	-----------------	---------------

Nature de la demande : Demande de constructibilité sur une parcelle qui serait constructible dans le document opposable en vigueur. Elle est desservie par les réseaux proches. Madame AMIEL ne souhaite construire que sur la partie basse de la parcelle (700m²) et garder la partie haute soit 2800 m² en agricole. En effet madame AMIEL et son conjoint sont exploitants agricoles et auraient un projet sur cette parcelle attenant à une habitation.

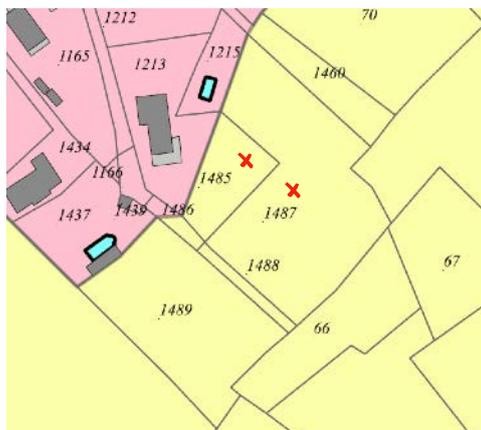


Réponse de la CCPBD : Voir document 1. En zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'entretien de matériel agricole sont autorisées.

Commentaire de la commission d'enquête : Terrain situé en secteur agricole et naturel, sans continuité avec des zones bâties urbaines. La constructibilité ne peut pas être accordée. En revanche les bâtiments liés à l'exploitation (y compris une habitation si elle en est le siège et qu'il est justifié de demeurer à proximité immédiate : élevages par exemple) sont autorisés selon les prescriptions de la zone A.

Obs. n° O-LBL10	AUDIBERT Alain	Beauzonnet H1485-1487
-----------------	----------------	-----------------------

Nature de la demande : M. AUDIBERT demande le classement en zone constructible de la parcelle 1485, pour toute la superficie ; et de la parcelle 1487 : pour la partie qui jouxte la zone UB, considérant que ces parcelles ne sont plus exploitées depuis 3 ans.

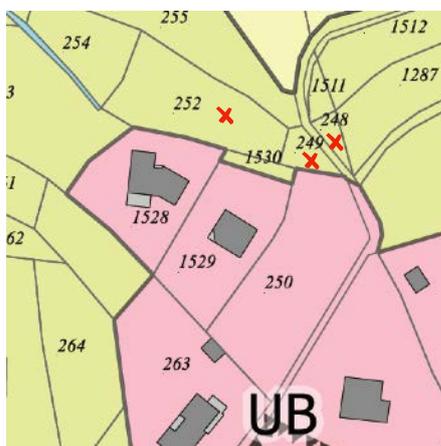


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains sont de faible enjeu (anciennes terres agricoles en reconquête naturelle). Toutefois le trait du tissu urbain étant en principe strictement circonscrit à l'existant, en vertu des principes rappelés dans le document 1 de la CCPBD, la prise en compte de la totalité de la parcelle s'apparentera à un étalement urbain sur terres agricoles. On rappelle que le fait qu'une terre n'est plus exploitée ne signifie pas qu'elle ne peut plus l'être dans le futur, et que la préservation des terres est faite également pour leur potentiel agricole. Avis défavorable.

Obs. n° O-LBL15	MARDUEL Sandrine	Granval H252, 248, 249
-----------------	------------------	------------------------

Nature de la demande : Demande d'extension de la zone constructible sur la parcelle H 252 afin d'édifier sa maison d'habitation. Compte tenu des immeubles déjà présents, les réseaux existent à proximité.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains ont un caractère naturel manifeste, leur incorporation en zone UB (bien que proche) s'apparentera à un étalement urbain sur terres naturelles. Avis défavorable.

Obs. n° 147	PASCAL Simone et Serge	Mas Durand H 136-137 et Mezard H 50
-------------	------------------------	-------------------------------------

Nature de la demande : Ces personnes présentent deux demandes , successivement examinées ci-après :

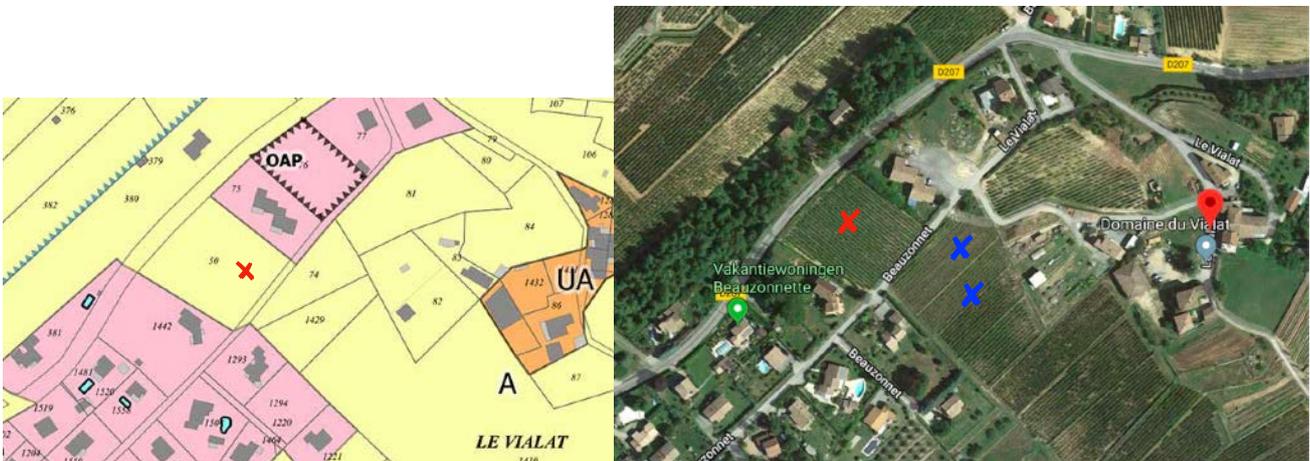
1/ au nom de Mme Pascal Simone, demande de constructibilité des parcelles **H 136-137**, aujourd'hui en friches et jouxtant une zone UB, viabilité et réseaux existants. 4 730 m².



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Les parcelles H 136-137 forment une prairie, qui bien que n'étant plus exploitée aux dires de ces personnes, garde son potentiel. Située entre le ruisseau et la zone UB, desservie, leur demande pourrait se justifier si les « quotas » de constructibilité n'étaient pas aussi restreints sur la commune de Lablachère, notamment pour des raisons de desserte en eau potable tendues. En outre ces parcelles d'une superficie totale de 4 730 m² ne pourraient pas être urbanisées sans instauration d'une OAP assurant une densité minimum. Avis défavorable

1/ au nom de M. Pascal Serge, demande de constructibilité de la parcelle **H 50**, dont l'occupation agricole ne serait pas reconduite (vigne en fin de vie). 3 962 m², viabilisation aisée, statut de « dent creuse ».



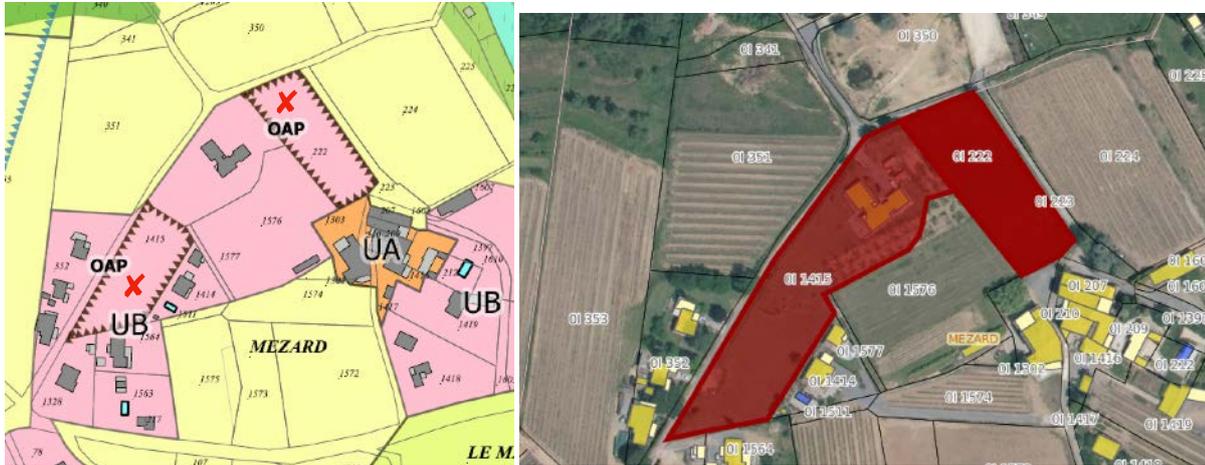
Réponse de la CCPBD : Voir document 1. Deux PC ont par ailleurs été délivrés sur les parcelles voisines H74 et 1429.

Commentaire de la commission d'enquête : L'appréciation est plus délicate sur cette parcelle (croix rouges) : en effet elle pourrait effectuer une « jonction » entre deux zones UB, mais supporte une vigne, à juste titre très protégée par le PLUi. Toutefois la CCPBD signale que deux permis de construire ont été délivrés sur les parcelles situées de l'autre côté de la route côté est (croix bleues), PC qui ne peuvent être remis en question, dans leur limite de validité. L'ensemble de ces trois terrains représenterait alors une extension en greffe des zones UB, et la parcelle H 50 va se retrouver en situation de « dent creuse ». Cependant **elle représente une superficie de 3 962 m², nécessairement soumise à une OAP.**

La situation « contraint » quasiment à donner un avis favorable à la demande, compte-tenu de ces nouvelles données, mais en déplorant vivement que ce tènement continu viticole ait été ainsi coupé par des autorisations de construire qui auraient pu faire l'objet de sursis à statuer, le PLUi étant en voie de finalisation.

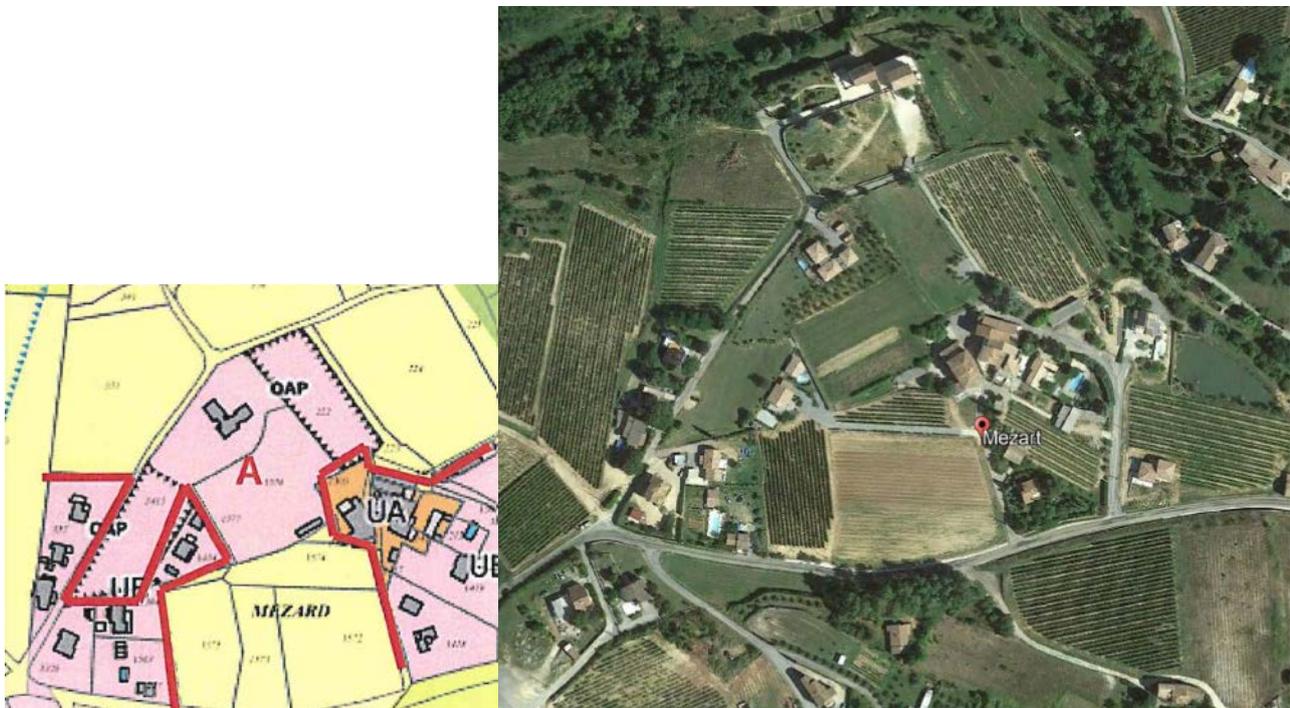
Obs. n°115	BLANC William / Transports Blanc	Mézard- I n° 222 et 1415
------------	----------------------------------	--------------------------

Nature de la demande : M. Blanc, ayant pris note avec satisfaction du fait que ses parcelles sont proposées en zone constructible, exprime sa surprise face à la position de la DDT (cf. avis de la CDPENAF qui a émis un vote particulièrement défavorable) et demande leur maintien en zone UB.



Réponse de la CCPBD : La parcelle 1415 nous semble également remplir la définition d'une "dent creuse". Sur la partie sud de la parcelle 222 on observe également une petite aire de stationnement.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces parcelles, respectivement de 2 810 m² et de 2 700 m², ont fait l'objet de deux OAP de densité au projet de PLUi. A titre de recommandation afin de réduire la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en secteur « plaine », les services de l'état ont proposé ces OAP à la CDPENAF pour un éventuel déclassement, incorporant également la parcelle centrale 1576 actuellement cultivée. Cette commission a donné un avis défavorable à la création de ces deux OAP et propose de le reclasser en A.



Ces parcelles sont fauchées et entretenues en prés. La parcelle 222 est cependant bordée par une route sur deux côtés et jouxte une habitation. Une petite partie est artificialisée au sud (aire de stationnement).

La parcelle 1415 quant à elle, forme une réelle « dent creuse » dans le tissu urbain, entourée par trois côtés. **A contrario, son maintien en zone agricole lui attribuerait le caractère de « dent creuse agricole »**, étant rappelé que le secteur est déjà largement occupé par des habitations.

Il semble donc logique de suivre les avis de l'Etat et la CDPENAF concernant les parcelles 222 et 1576, qui sont des parcelles cultivées autour d'un mas, formant une continuité agricole et paysagère. **En revanche un avis favorable est donné au maintien de la parcelle 1415 en zone UB et en OAP**, d'autant qu'il ne s'agit pas d'une vigne et que l'enjeu agricole en est plus modéré.

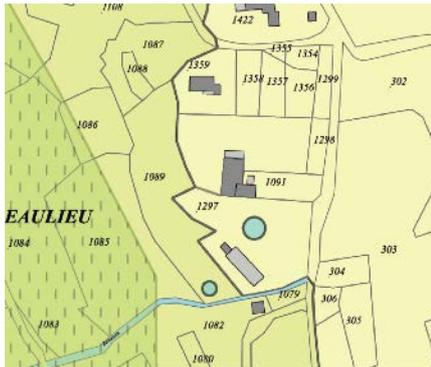
Obs. n° 110	MAILLE-CHEMAMA Franck / TERRE ET HUMANISME	Mas de Beaulieu H 1089, 1297
-------------	--	------------------------------

Nature de la demande : Le signataire représente une association qui œuvre à la transmission de l'agro-écologie. Organisme de formation, la structure dispose de diverses installations immobilières et souhaite, dans des préoccupations d'amélioration de l'accueil, créer un espace dédié reposant sur la construction d'une nouvelle salle.

Plusieurs options sont proposées :

1-utiliser l'emprise foncière de l'une des cuves de récupération d'eau (H n° 1297) dont les fondations seraient susceptibles de convenir au projet ;

2-présenter une demande de permis de construire (H n° 1297) pour édifier un bâtiment proche de l'immobilier existant.

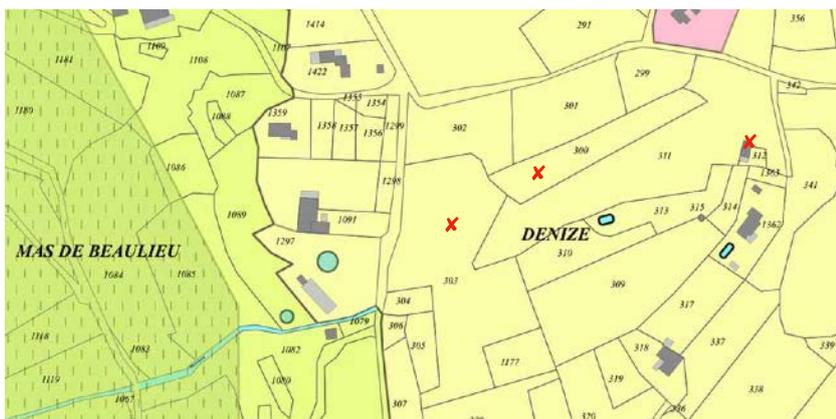


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces demandes s'insèrent en milieu agricole, sur des terrains de faible densité qui ne correspondent pas à la vocation d'une zone U. Seul le règlement de la zone A en matière d'extension du bâti peut être suivi.

120	MUTINI Stéphanie	Denizé - H n° 300, 303, 312
-----	------------------	-----------------------------

Nature de la demande : Mme MUTINI demande un changement de zonage concernant les fonds, qu'elle souhaite en nomenclature N en lieu et place du zonage agricole. Motifs : absence de valeur agronomique, biologique ou économique ; ne pas essuyer un refus en cas de demande d'extension de son habitation.



Réponse de la CCPBD : Le règlement est identique, que l'on soit en zone A ou N pour les extensions des maisons d'habitation existantes.

Commentaire de la commission d'enquête : Situées dans le voisinage immédiat de la demande précédente, cette demande est infondée car le caractère agricole de la zone est affirmé. En outre le règlement en matière d'extension est le même dans ces deux zones, ainsi que le souligne la CCPBD dans sa réponse. La demande ne justifie pas un changement de zonage.

Obs. n° 191	VERMALE Josette	La Cloche-I1390
-------------	-----------------	-----------------

Nature de la demande : Après avoir constaté que, dans le projet, ses fonds sont en zone agricole, Mme VERMALE demande qu'une partie (1 500m²) de la parcelle 1390 soit incluse dans la zone constructible UB, selon la configuration suivante : une délimitation en parallèle à la ligne constituant la limite des parcelles 1390 et 521.



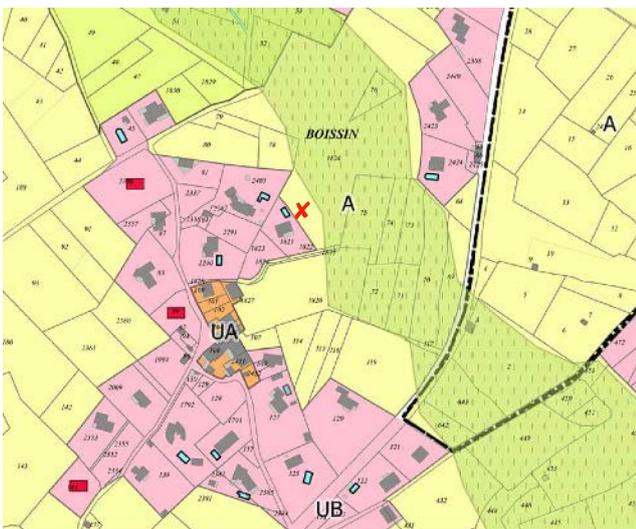
Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Le contour de la zone UB a ici comme ailleurs été circonscrit au plus près du bâti. Ces parcelles situées de l'autre côté de la route ne sont pas considérées par les règles de l'urbanisme en vigueur en continuité, elles ont de plus un caractère agricole affirmé. Il ne peut pas être donné suite à la demande.

4.3.6.3. Quartiers Nord-Est : Boissin, Beriasson, Le Regourdès, La Veyrune (planche 9)

Obs. n° 16	POUGET Danièle	Boissin-C1820
------------	----------------	---------------

Nature de la demande : Demande à incorporer la partie projetée en zone A, à la zone U limitrophe. Parcelle 1820 en terres naturelles.



Réponse de la CCPBD : voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle qui jouxte le bâti pourrait prétendre à un zonage U, qui avait été initialement considéré (voir page 30 de l'évaluation environnementale). Toutefois empiétant sur un corridor écologique, son reclassement en zone A a été retenu à titre de mesure de réduction des impacts du PLUi. Il ne peut y être dérogré.

En outre la surface demandée correspondant à la zone A semble bien petite pour permettre une construction qui resterait dans l'esprit des terrains de ses voisins (forte proximité de la maison voisine). C'est une prairie qui semble plus ou moins à l'abandon, mais participe au libre déplacement de la faune et la flore, d'autant que les terrains bâtis riverains non clôturés semble-t-il, y contribuent aussi. Avis défavorable.

Obs. n° O-BL14	LEBRE Frédéric	Boissin C 2448
----------------	----------------	----------------

Nature de la demande : M. Lebre ayant son habitation sur la parcelle n° 2448 dont une partie est en zone UB, il demande à conserver en zone constructible la totalité de l'emprise foncière cadastrale de la parcelle.

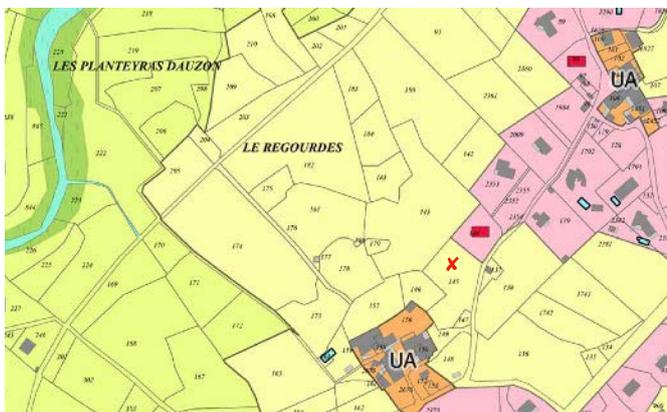


Réponse de la CCPBD : voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Cette partie de la parcelle est située en corridor écologique qui doit être préservé. De fait, ce zonage UB qui n'est pas tout à fait circonscrit aux limites de la zone UB et inclue des espaces arborés se montre très généreux et aurait pu être plus restreint. Avis défavorable.

obs. n° O-LBL13	GUIOLLOT Jérôme	Le Regourdès C 144-145
-----------------	-----------------	------------------------

Nature de la demande : M. GUIOLLOT demande une extension de la zone constructible sur le fonds n° 145, pour 250 m² aux limites de la parcelle n° 144. Motivations : édifier un abri pour ranger du matériel.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : La commission a été informée par la CCPBD que le carré rouge situé au voisinage immédiat de cette parcelle est une erreur (PC annulé, caduc, ou inexistant). Dès lors, cette parcelle voisine n° 144, qui se présentait au demeurant comme un étalement linéaire de la zone UB, sur une parcelle viticole, n'a plus vocation à rester en zone UB. La parcelle 145, exploitée en vigne, se retrouvera donc isolée sans contact avec une zone UB. En outre, le corridor agricole homogène qui s'inscrit entre ces deux hameaux, dans le prolongement des milieux naturels de bords de rivière, assure un caractère paysager qui serait compromis par des constructions continues le long de cette route. Avis défavorable.

4.3.6.4. Autour du village (planche 9)

Obs. n° O-LBL7	PRIVAS-GARILHE Jonathan	Le Bouix C 1453
----------------	-------------------------	-----------------

Nature de la demande : Monsieur PRIVAS a fait acquisition de la parcelle C1453 de 3 110m² en constructible en septembre 2018. Cette parcelle est partiellement déclassée en A. Monsieur PRIVAS signale que les collecteurs des eaux usés sont limitrophes à la parcelle vers une pompe de relevage situé sur la parcelle C 1454. Au fond du terrain un tout à l'égout traverse le terrain sans servitude. Monsieur Privas demande à ce que cette parcelle soit reclassée en constructible UB. Le projet de construction n'est pas immédiat.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : L'évaluation environnementale a souligné la nécessité de **préserver cette coupure agricole, pour lutter contre l'extension linéaire du bâti sur espaces agricoles**, en proposant comme **mesure réductrice** que le contour des zones UB soit « collé au bâti ». Cette mesure ne peut être remise en question.

Analyse de l'EE :



- Extension de l'urbanisation linéaire dans l'espace agricole
 → Maintenir une coupure agricole en déclassant la parcelle de prairie non bâtie

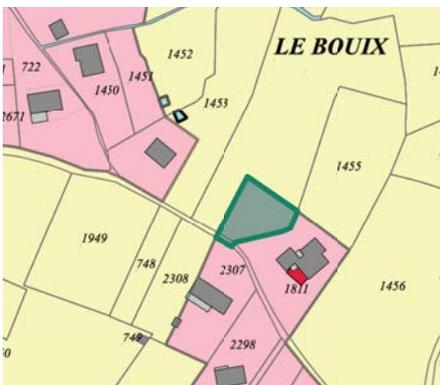
✓ Coupure intégrée - contours de la zone UB collée aux bâtis



Or on note que le tracé retenu par l'Évaluation Environnementale ne suit pas tout à fait la mesure préconisée (1er tableau en vert vif).

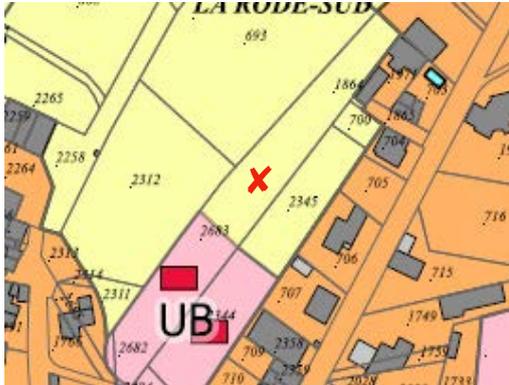
On note également que le zonage UB sur la parcelle voisine 1454 s'est conformée au zonage retenu (2è figure), mais celui-ci ne répond pas totalement à la mesure. **La zone UB devrait être réduite aux contours de la parcelle bâtie C 1811, en ôtant la partie initialement mise en zone UB sur la parcelle 1454.**

La commission propose le tracé suivant (zone en vert à enlever de la zone UB et reclasser en A) :



R-LBL9	DE PINHO ALVES Sandra	La rode sud-village-C 697 (2683)
--------	-----------------------	----------------------------------

Nature de la demande : Demande de constructibilité de l'ex- parcelle 697, renumérotée 2683, qui reçoit deux constructions en cours avec un chemin privé de desserte.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1 et 4.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces fonds de parcelles reçoivent déjà deux maisons neuves (incorporées à la zone UB, carrés rouges) . Les reliquats de parcelles représentent des terrains dégradés, en outre manifestement délimités par un mur ancien, qui les sépare de la zone agricole proche. Ils sont totalement accolés au bâti existant. La vocation en tant que zone d'habitat à densifier et la configuration de « greffe » sur le bâti urbain sont cohérentes.

Si le changement de type de zonage pour l'intégralité de cette parcelle était validé, alors les parcelles C2345 et 700 seraient enclavées. Il faudrait donc que ces trois parcelles (C 2683, 2345 et 700) soient déclarées constructibles. Un encadrement de type OAP pourraient être engagé d'autant plus que madame DE PINHO souhaite construire des logements dans le but de les louer. Avis favorable.

Obs. n° 118	RAMBAUD Franck	La Thibonne C 2615
-------------	----------------	--------------------

Nature de la demande : demande de déclassement de la parcelle C 2615 qui est prévue constructible au profit d'un zonage agricole.



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 : cette parcelle est en majeure partie classée agricole. Elle est de fait entièrement exploitée (voir photo). La demande est donc parfaitement logique et ne crée pas de découpage incohérent dans le tissu urbain proche. Avis favorable.

Obs. n° R-LBL4	BESSET Jean Pierre	Paillet I 260-252
----------------	--------------------	-------------------

Nature de la demande : demande que les parcelles I 252 et I 260 soient rendues inconstructibles. Dans le projet PLUi la parcelle I 260 est classée A et la parcelle I 252 en UB.



Réponse de la CCPBD : idem que ci-dessus.

Commentaire de la commission d'enquête : La parcelle I 260 est bien en zone agricole (vigne). La parcelle I 252, de petite taille, semble de peu d'enjeu ni guère utilisable. C'est au demeurant l'espace de jardin de la maison attenante, le maintien de son classement en zone UB est logique.

Obs. n°85	FABRE Jean Luc et THIRY Geneviève	village - C 932 et 1872
-----------	-----------------------------------	-------------------------

Nature de la demande : Il est remarqué que les parcelles C 932 et 1872 sont destinées à un intérêt collectif alors qu'elles sont privées. Les demandeurs, qui en sont propriétaires, en demandent la réintégration en zone constructible.



Réponse de la CCPBD : Le classement de ces deux parcelles en zone UE a été fait par erreur. Un classement en zone UA semble plus adapté.

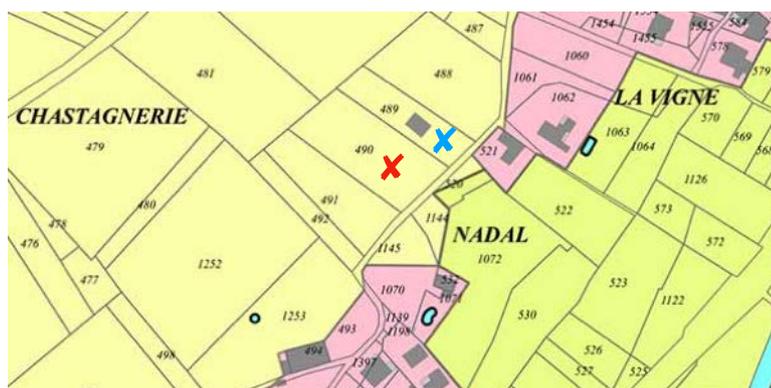
Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte.

4.3.6.5. Quartiers sud : Chastagnerie, Nadal, Jacone, Rieublanquet, Serre de Gâche, Les Esprits, Sebet haut, Cardinal, Chenevières du Cardinal, Combalasse, Notre-Dame, Croix de Péage (planche 10)

obs. n° R-LBL3 et 73	VOLLE Christiane et anonyme	La Chastagnerie G 490
----------------------	-----------------------------	-----------------------

Nature de la demande : Mme Volle demande la constructibilité de la parcelle G 490 (en rouge ci-dessous), proche du hameau de Nadal et d'une maison.

Les propriétaires de cette maison voisine, parcelle G 489 (en bleu), qui ont déposé anonymement leur observation, font la même requête.



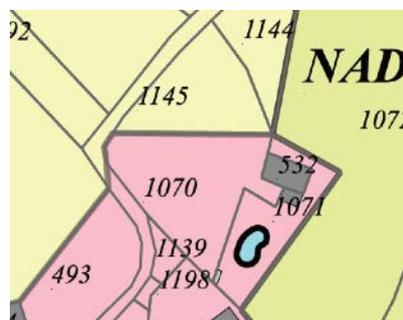
Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains sont classés en zone agricole, de l'autre côté de la route par rapport aux deux hameaux qui les encadrent, La Vigne et Nadal. Ils ne font cependant pas exactement la jonction entre ces deux zones UB, et leur prise en compte relève davantage de l'étalement urbain que de la densification des zones urbaines. Avis négatif.

Obs. n° O-LBL3 et O-LBL4	DEPIERRE Régine et époux BOISSIN	Le Nadal 1145
--------------------------	----------------------------------	---------------

Nature de la demande : Demande d'extension de la zone UB à la parcelle n° 1145.

Par ailleurs Mme DEPIERRE et les époux BOISSIN (parcelle n° 514 – zone UB) ont évoqué l'étroitesse de la voie communale desservant les habitations du quartier.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : La voirie n'est pas du ressort du PLUi, sauf à prévoir un ER pour élargissement, ce qui n'est pas le cas ici. La parcelle demandée est boisée, sa prise en compte relèverait davantage de l'étalement urbain que de la densification des zones urbaines. Avis défavorable. En revanche, il serait peut-être plus judicieux de la classer en zone naturelle, s'agissant de l'extrémité d'un boisement classé en zone N au PLUi.

Obs. n° 190	DA CUNHA SANTOS Jose et Corine	Mas de Blanchon/Jacone H 1629
-------------	--------------------------------	-------------------------------

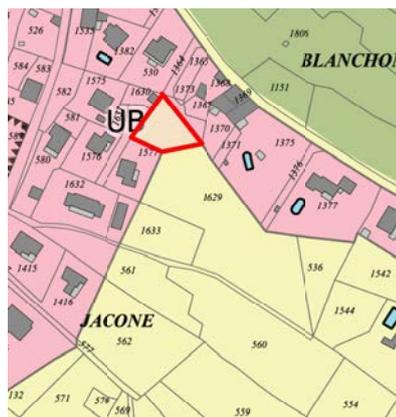
Nature de la demande : M. et Mme DA CUNHA SANTOS, propriétaires de la parcelle 1629 (pour 5 400m²), habitent sur la parcelle 1632 et sont en cours de transformation d'un hangar en habitation sur la parcelle 1633 (PC accepté de janvier 2019). 2 pompes de relevage des eaux usées sont sises sur la parcelle 1629. Le document opposable est en NC au POS de 1998. Madame DA CUNHA souhaite que ce terrain soit reclassé en U afin de construire des habitations. Ces terrains ont été assainis des eaux provenant de MONTREDON pour retirer tout risque de terrains inondables. Un CU opérationnel a été refusé pour 4 maisons fin juillet 2019. La demande revue serait pour 1 seule maison dans le creux au nord de la parcelle en dessus de la parcelle 1577.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : La parcelle est en continuité à une zone UB sans mettre en cause l'ensemble. Une extension de la zone UB sur cette surface plus ou moins artificialisée serait sans grand enjeu, sous réserve de limiter la surface au quadrilatère situé en dent creuse. Avis favorable.

La commission propose le zonage suivant :



Obs. n° O-LBL16	ROUVIERE Sylvie	Jacone H 561-560
-----------------	-----------------	------------------

Nature de la demande : propriétaire de divers fonds (560, 561, 1540, 1538, 1541, 1542, 1543), Mme ROUVIERE, considérant illogique que la parcelle n° 561 ait été « coupée » pour délimiter la zone constructible, demande que toute la superficie de ce fonds soit en zone UB, avec le zonage identique sur la parcelle n° 560 sur laquelle les réseaux sont, tous, présents.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1. Surface approximative en zone UB : 620 m²

Commentaire de la commission d'enquête : La partie de la parcelle 561 accordée en zone UB est tout juste assez grande pour y édifier une maison, mais la densité correspondrait aux objectifs de densification de l'urbanisme. Cependant le trait de la zone UB est circonscrit au plus près du bâti existant, et peut difficilement être repoussé sur la zone agricole : une telle extension représenterait de l'étalement urbain, contraire à l'esprit de la loi. Avis défavorable.

Obs. n° 63	CHASSON Marine	Serre de Gâche-H 1331-401-399
------------	----------------	-------------------------------

Nature de la demande : signale le P.C. obtenu sur la parcelle H 1331, et demande sa réintégration au zonage UB, ainsi que les parcelles voisines n° H 399 et 401, les travaux de raccordement étant réalisés.

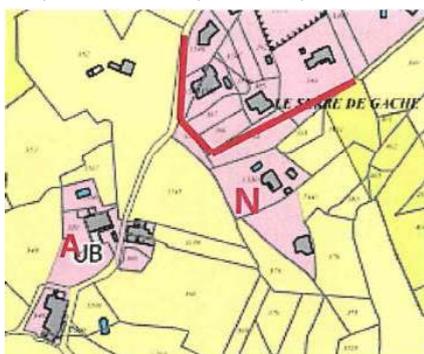


Réponse de la CCPBD : Voir document 4.

Commentaire de la commission d'enquête : D'une part, ces parcelles sont proches d'une demande de déclassement de Ub en N de la part de l'État, suivi par la CDPENAF (voir ci-dessous). D'autre part, la commission a été informée de la délivrance d'un PC sur la parcelle 1331.

Toutefois, le caractère naturel des parcelles, objet de la demande, reste patent, et les éloigne quelque peu de la vocation UB. L'occupation du sol (boisement bien visible sur la photo aérienne) correspond parfaitement au zonage envisagé.

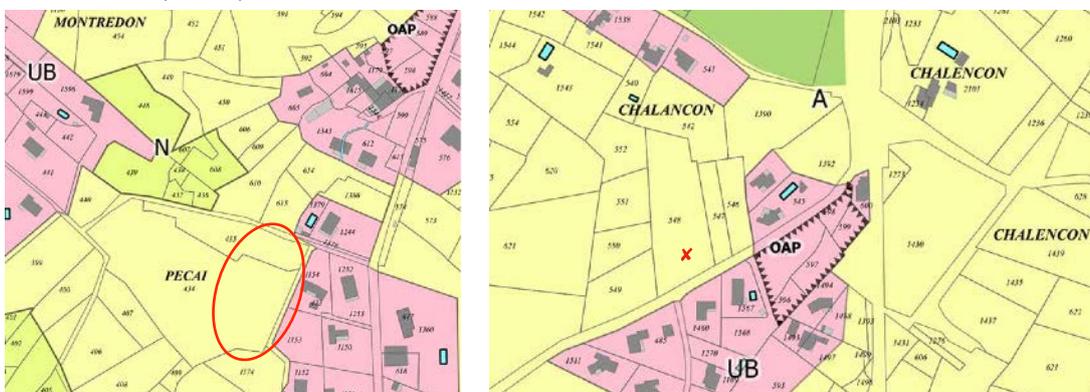
En dépit du PC accordé, et compte-tenu de l'avis de l'Etat et de la CDPENAF, et des considérations ci-dessus, le maintien en zone N de ces parcelles est requis. Le PC pourra être mis en œuvre, mais n'appelle pas modification du zonage.



Obs. n° 19	VOLLE Jacqueline	Pecaï - H 434-435 et Chalencon H 548
------------	------------------	--------------------------------------

Nature de la demande : Demande de constructibilité :

- 1/ à Pecaï, des parcelles H 434-435, au moins dans leurs angles sud-est pour une habitation,
- 2/ à Chalencon, pour la parcelle H 548 , viabilisée.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces deux terrains sont en bords de zones agricoles homogènes. Leur incorporation en zone UB s'apparenterait à un étalement urbain sur terres agricoles. Avis défavorable.

Obs. n° 56	CAVALIER Catherine	Les Esprats H 735 et 736
------------	--------------------	--------------------------

Nature de la demande : Demande de constructibilité de deux parcelles en bordure de zone UB, totalisant 2 855 m², pour lesquelles Mme Cavalier a accepté par le passé des travaux de réseaux électriques (servitude) effectués au bénéfice de la collectivité sans contrepartie. Elle livre par ailleurs à l'appui de sa demande des réflexions d'ordre général sur le PLUi :

- Il doit être souhaitable d'ouvrir de nouvelles possibilités de constructions neuves dans la perspective d'accueillir de jeunes familles ;
- Elle prend bonne note que le PLUi fixe pour la commune une urbanisation traditionnelle resserrée afin de préserver les terres à vocation agricole, mais avance que les terres abandonnées en zone urbanisées n'en ont plus aucune.
- les parcelles concernées sont situées dans un ensemble bâti cohérent, où la collectivité a investi pour les réseaux, entouré de deux voiries, et d'une mauvaise qualité des sols, point sur lequel elle insiste.

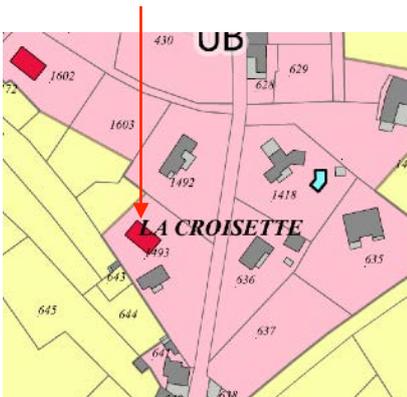


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces deux terrains font partie de vastes zones agricoles homogènes. Leur incorporation en zone UB s'apparenterait à un étalement urbain sur terres agricoles : la zone UB voisine, que le PLUi est contraint de classer UB, puisque cette zone de constructions suffisamment dense existe, en est un exemple type. Il n'est pas souhaitable de la prolonger.

Obs. n° O-LBL4	LEBRE Eric et Lysiane	La Croisette H1493
----------------	-----------------------	--------------------

Nature de la demande : Les époux LEBRE, ayant constaté des irrégularités dans le fond cadastral – notamment qu'un emplacement incongru est tracé (couleur rouge) sur la parcelle n° 1493 –, demandent la rectification du document d'urbanisme afin qu'il reproduise la réalité du terrain. Ayant observé par ailleurs que la zone UB ne couvre pas l'intégralité de la superficie de la parcelle, ils demandent l'extension de la zone UB sur la totalité de l'emprise foncière cadastrale

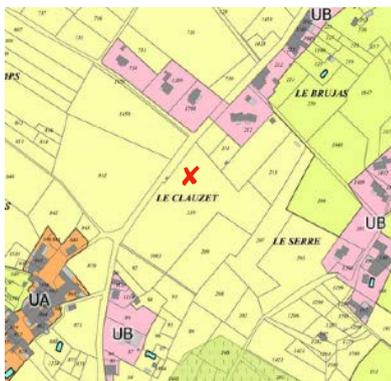


Réponse de la CCPBD : Le carré rouge avait été tracé à cet endroit car dans les premiers travaux de zonage, le cadastre n'était pas à jour. Le carré matérialisait alors une maison existante (ou un PC accordé). Il n'a plus lieu de figurer désormais (le cadastre ayant été actualisé). On peut rencontrer ce problème sur d'autres secteurs ... et dans le temps ... au fur à mesure où le cadastre sera actualisé...

Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte, la situation imprécise du « carré rouge » n'influe pas sur ce zonage. En outre, rappelons que celui-ci comme ailleurs a été circonscrit au plus près du bâti existant,

Obs. n° O-LBL5	BOISSIN Joël	Le Clauzet G 210
----------------	--------------	------------------

Nature de la demande : M. Boissin, entrepreneur de maçonnerie, possède au Clauzet un grand tènement agricole et demande que la parcelle G 210, qu'il destine à ses fils, soit rendue constructible, ce terrain rocheux étant impropre à l'agriculture. Aujourd'hui elle est juste entretenue par fauche, peu rentable. Elle peut être desservie en réseaux et assainissement.

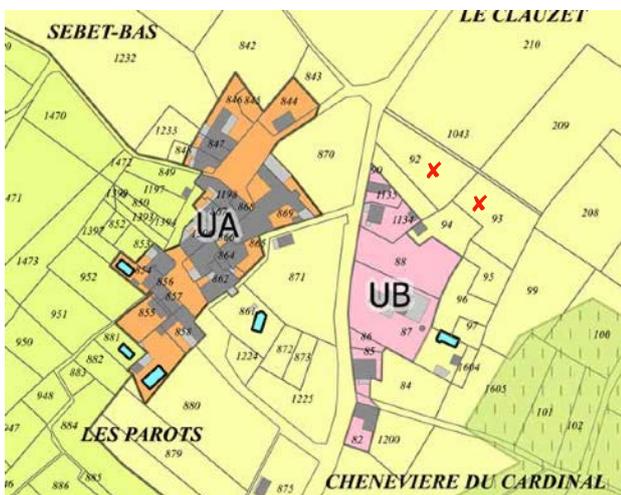


Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Ce terrain fait partie de vastes zones agricoles homogènes. Son incorporation en zone UB s'apparenterait à un étalement urbain sur terres agricoles. M. Boissin affirme le manque d'intérêt de ces terres à caractère rocheux du point de vue agricole : on a pourtant là un vaste tènement cultivé homogène, qui sont entretenus aujourd'hui en prairies de fauche, production indispensable aux éleveurs. Avis défavorable.

obs. n° 8	MUNARI christiane	Chenevières de Cardinal-G92-93
-----------	-------------------	--------------------------------

Nature de la demande : Demande de constructibilité des parcelles G-092-093 : en bordure d'une zone habitée, desserte, ramassage scolaire.



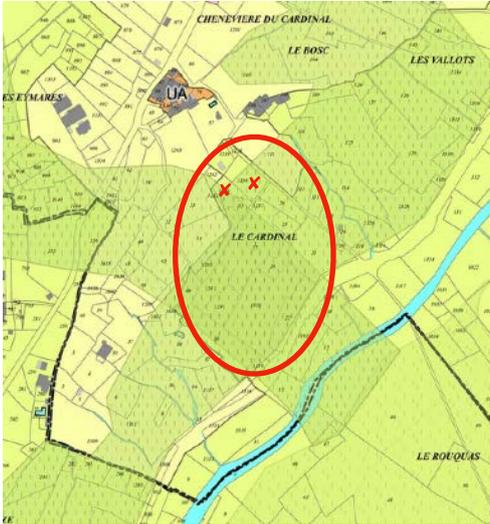
Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette demande jouxte la précédente au sud. Les terrains ont la même configuration, l'analyse ne peut qu'être identique.

obs. n° 9	BEAUDASSÉ Evelyne	Le Cardinal G 1236, 1233, 1230
-----------	-------------------	--------------------------------

Nature de la demande : Propriétaire d'un grand terrain, qui se voit déclassé de sa constructibilité alors qu'il est viabilisé au niveau eau et EDF. Elle espérait pouvoir y construire pour sa retraite, et ne peut plus entretenir ces quelques 1,7 ha qui vont partir en friches avec tous les risques afférents (incendie, paysage dégradé...). Elle s'estime lésée du fait que ces terrains avaient été achetés constructibles. Les terres ne sont plus adaptés aux pratiques agricoles modernes (trop accidentées) .

Elle demande la constructibilité au moins des petites parcelles viabilisées à ses frais à proximité des maisons existantes : 1236, 1233, 1230 (env. 2 000 m2).



Réponse de la CCPBD : Les corridors écologiques ont été définis par l'évaluation environnementale. La méthodologie est présentée à la page 59 du rapport de présentation.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces parcelles sont situées à la croisée de deux corridors écologiques, et de surcroît sans continuité avec des zones bâties. Il n'est pas possible de donner suite à la demande, un zonage U aurait un caractère illégal.

Obs. n° 25	SEVEYRAC Gilbert	La Combalasse- G 1566
------------	------------------	-----------------------

Nature de la demande : Propriétaire sur les parcelles 806, 1562, 1564, 1566, 1573. Il souhaite que la parcelle 1566 soit constructible pour près de 1 000 m2 (en orangé ci-dessous) et rattachée à la zone UB adjacente, côté sud.

Cette parcelle n'est pas cultivée. Elle serait raccordée aux réseaux et est mitoyenne de parcelles déjà construites. Elle serait destinée à une donation à sa fille.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1. Voir si on peut entrer dans la catégorie "dent creuse" au regard d'un petit bâtiment sur la parcelle 674.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle se situe sur d'anciennes terrasses en reconquête par la végétation naturelle. La commission ne voit pas de caractère de dent creuse, mais plutôt un empiètement sur espaces naturels. Avis défavorable.

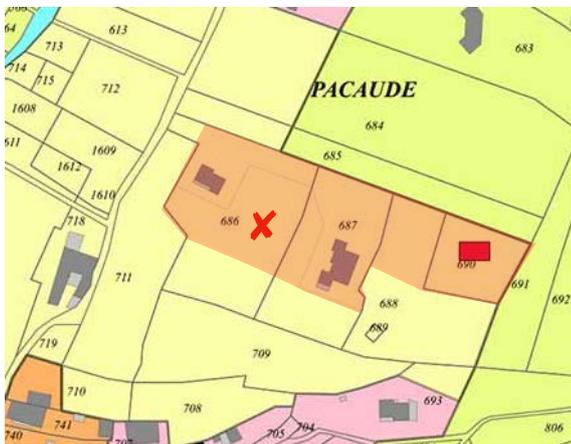
Obs. n° 68	ROCHE Denis	PACAUDE G 686
------------	-------------	---------------

Nature de la demande : Monsieur ROCHE souhaite construire sur la parcelle G 686 deux maisons de plain pied en locatif pour des personnes à mobilité réduite (parcelle raccordée récemment aux réseaux). Cette parcelle rocheuse est impropre à l'agriculture.



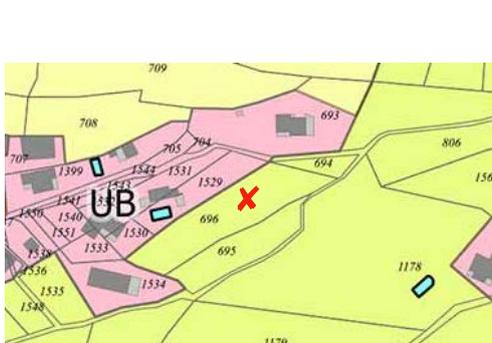
Réponse de la CCPBD : Effectivement une petite zone UB resserrée autour des maisons existantes pourrait se justifier.

Commentaire de la commission d'enquête : Compte tenu de la nouvelle construction qui s'est ajoutée à ce secteur, sa nouvelle densité justifie une possible petite zone UB, mais qui pourra conserver la partie sud de la parcelle 686 en agricole selon trait suggéré ci-dessous sur l'extrait du zonage. Avis favorable.



Obs. n° 85	FABRE Jean Luc et THIRY Geneviève	Pacaude G 696
------------	-----------------------------------	---------------

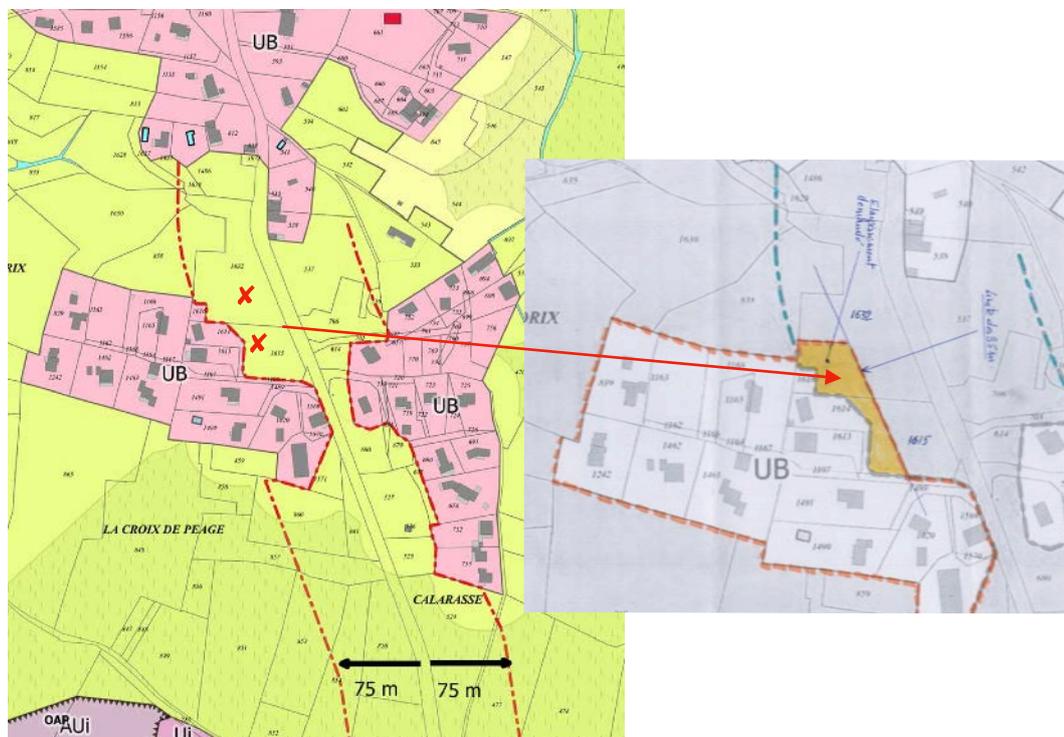
Nature de la demande : Demande de réintégration en zone UB de la parcelle G 696, aujourd'hui constructible, en considérant qu'il s'agit typiquement d'une « dent creuse ».



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces anciennes terrasses ont été classées en zones naturelles, statut que leur caractère rocheux relativement inculte permet d'appuyer, même si cette nature « ordinaire » ne semble pas intéressante au premier abord. Elles ne constituent pas du tout une « dent creuse » au sens de l'urbanisme, mais constitueraient une extension sur espaces naturels, pas très propice aux constructions sur ces terrasses étroites dénivelées. Avis défavorable.

Nature de la demande : M. Teissandier, propriétaire de terrains entre La Croix de Péage et Cabarasse, souligne l'inégalité de statut due à l'application de la Loi Barnier (recul des constructions de 75 m par rapport à l'axe de la RD 104, route classée à grande circulation). En effet à proximité de ses terrains la présence de bâti au niveau des deux hameaux réduit, voire supprime ce recul. Aussi il demande que ses parcelles G 1632 et 1615 soient en partie intégrées à la zone UB par un « épaissement sensible » de cette zone, selon un schéma proposé (voir ci-dessus). Il note que ceci comblerait « une dent creuse »



Réponse de la CCPBD : La loi Barnier ne s'applique pas dans "les secteurs urbanisés" des communes. La définition des "secteurs urbanisés" s'apprécie sur la réalité du terrain. La question se pose donc sur ce secteur, où des accès et des travaux ont été réalisés.

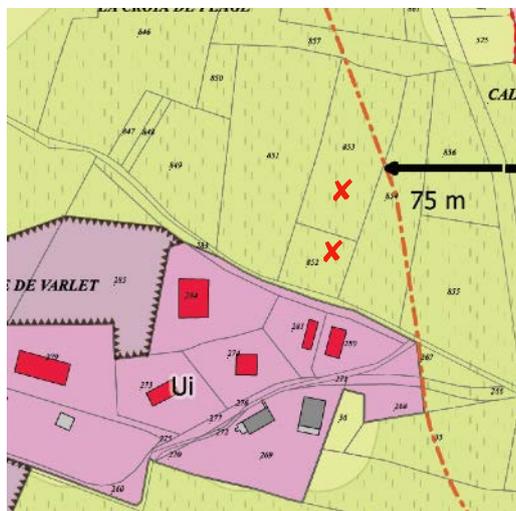
Commentaire de la commission d'enquête : De fait, on ne peut que constater que certaines constructions sont neuves et n'ont semble-t-il pas respecté le principe de recul (voir photos ci-après). On peut donc comprendre l'amertume de M. Teissandier. Pour autant, ce recul sera désormais respecté par l'application du PLUI, et compte-tenu des nuisances de bruit notamment générées par cet axe routier de fort trafic, il semble difficile d'apporter au demandeur une réponse positive.

Vues depuis la RD 104 sur le hameau de la croix de Péage :
(Google street view)



Obs. n° R-LBL5	DE SOUSA GONCALVES Alexandre	Croix de péage - G 852-853
----------------	------------------------------	----------------------------

Nature de la demande : Monsieur DE SOUSA propriétaire en indivision des parcelles G 852 et 853 au lieu dit Croix de Péage, sur la commune de Lablachère, demande que ses parcelles soient rattachées à la zone UI du Serre du Varlet. En effet, monsieur DE SOUSA pour son activité artisanale de maçonnerie les utilise en dépôt de matériaux. De plus, ces parcelles seraient en partie bétonnées depuis de nombreuses années. Le déclassement en UI permettrait à monsieur DE SOUSA de construire un bâtiment technique pour son activité, qui lui permettrait d'abriter et sécuriser ses matériaux dans un local fermé.



Réponse de la CCPBD : Le parti d'aménagement pour la définition de la ZAE du Serre de Varlet s'est basé sur le périmètre retenu dans le PLU de Lablachère approuvé en 2012 et donc validé par la DDT (PLU annulé par décision du TA en 2014). Ce périmètre a ensuite été ajusté pour prendre en compte les constructions réalisées et les permis de construire accordés et réduit sur sa partie ouest suite aux recommandations de l'évaluation environnementale.

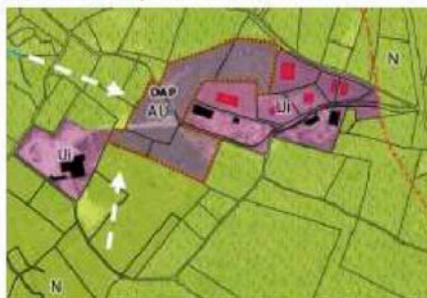
L'intégration de ces parcelles en zone AUi ou UI modifierait sensiblement le périmètre initialement retenu et lesdites parcelles n'ont pas été étudiées dans l'évaluation environnementale.

Commentaire de la commission d'enquête : L'évaluation environnementale a validé la sensibilité de ces milieux, voir extrait ci-dessous :

- Zone incluse dans un réservoir de biodiversité, impactant des habitats d'intérêt communautaire (telles que des pelouses sèches - Eur 6220-1 selon la cartographie des habitats du site Natura 2000), à potentiel en espèces protégées (Micrope dressé, ...)

→ Impacts sur les habitats ou espèces d'intérêt communautaire à préciser

- ✓ Redécoupage des zones AUi et Ui avec ajout d'une OAP : réduction de 1,7 ha environ de la zone AUi au profit de la zone N

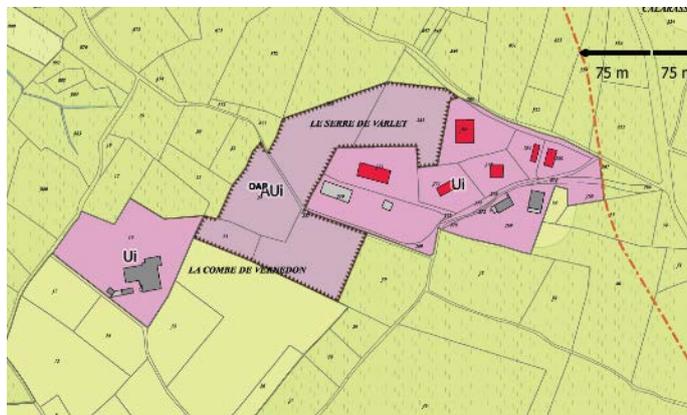


Bien que la parcelle concernée par la demande soit en partie artificialisée par des dépôts de matériaux, il apparaît que cette occupation est, le cas échéant, réversible, ce qui ne serait pas le cas d'une construction en dur. La CCPBD souligne en outre que leur incorporation constituerait une modification trop « substantielle » du contour de la zone du Varlet.

La commission en prend acte, et souscrit à cet avis. On ne peut donner qu'un avis négatif à la demande.

NATURE DE LA DEMANDE : L'association Paiolive a déposé une lettre en qualité de personne publique associée le 4 septembre. Cette lettre a été suivie d'un mémoire inscrit sous le n°198 dans le registre dématérialisé.

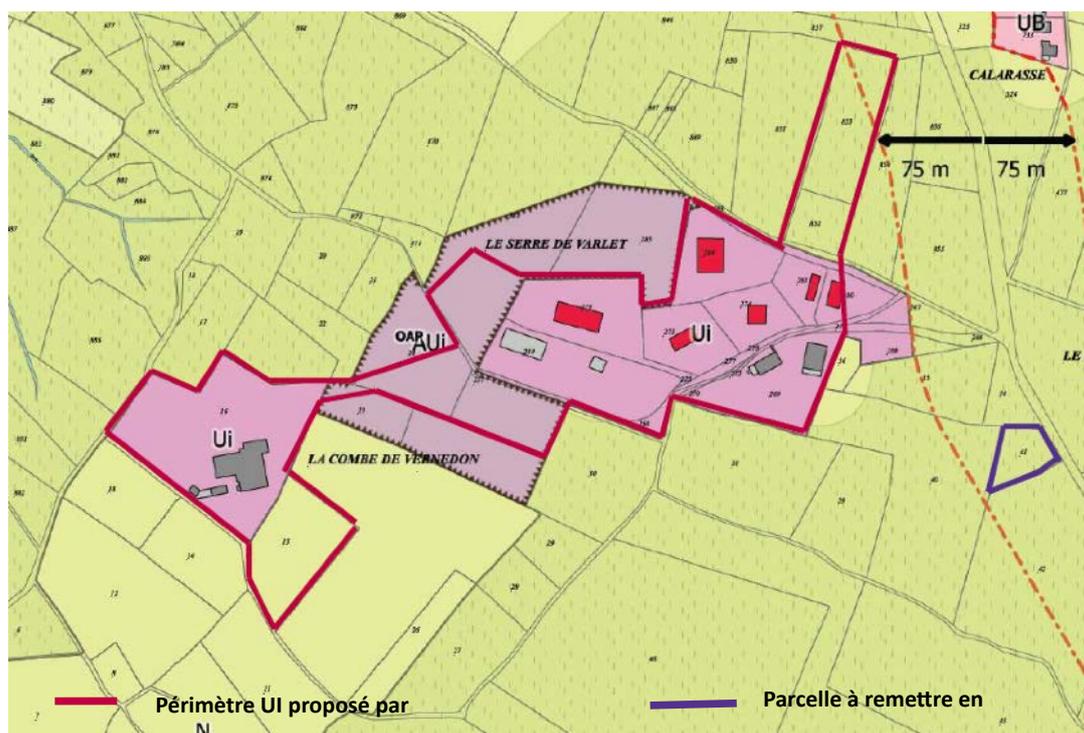
En avant propos, ce mémoire regrette que l'association n'ait pas assez été mise à contribution dans l'élaboration du projet PLUi et en particulier concernant l'Évaluation Environnementale sur les Gras. La note propose une modification de tracé du zonage pour la zone d'activité Le Serre de Varlet :



Cette proposition s'appuie sur :

- l'étude «volet Naturel de l'Évaluation Environnementale» de 2009 dans le cadre du projet de PLU de Lablachère et, en particulier, les propositions d'atténuation des emprises de la zone en regard à l'incidence des enjeux faune/flore de la zone Natura 2000 adjacente ;
- un état des lieux de 2019 sur la zone d'activité et des parcelles voisines :
 - les parcelles 852, 853, 41 et 15 sont dégradées par divers dépôts et partiellement artificialisées ;
 - sur la parcelle 24 incluse dans le périmètre de l'OAP, les sols ont subis des dégradations par passages fréquents de véhicules
 - dans la zone d'activité projetée et également en périphérie, il a été inventorié la présence d'arbres fruitiers sauvages, des ormes et une station de Pin d'Alep.

Ainsi, en synthèse, en englobant les parcelles dégradées par des remblais ou autre artificialisation (hors parcelle 41) dans la zone d'activité mais en retirant les zones où il a été remarqué des espèces remarquables afin de conserver ce patrimoine naturel tout en créant des espaces tampon, le tracé qui est proposé par l'association est présenté ci-dessous :



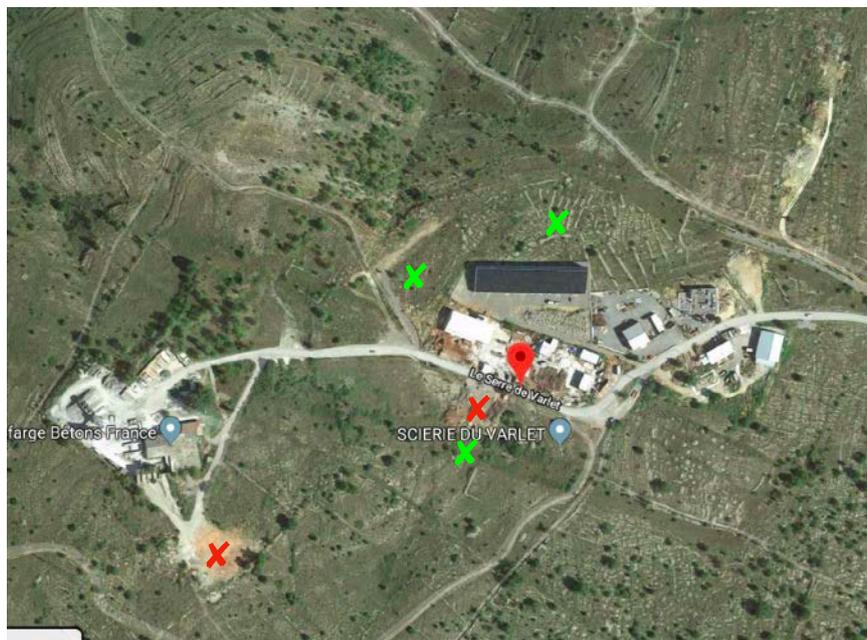
La surface globale de l'emprise de la zone d'activité reste similaire à celle du projet du PLUi. L'association Païolive propose également que l'OAP soit délimitée par l'intégralité de la nouvelle zone d'activité telle que proposée.

Réponse de la CCPBD : Le parti d'aménagement pour la définition de la ZAE du Serre de Varlet s'est basé sur le périmètre retenu dans le PLU de Lablachère approuvé en 2012 et donc validé par la DDT (PLU annulé par décision du TA en 2014). Ce périmètre a ensuite été ajusté pour prendre en compte les constructions réalisées et les permis de construire accordés et réduit sur sa partie ouest suite aux recommandations de l'évaluation environnementale.

La remise en état des parcelles dégradées (hors zones Ui et Aui) n'est pas du ressort du PLUi, qui a classé ces parcelles en zone naturelle (avec la trame réservoir de biodiversité).

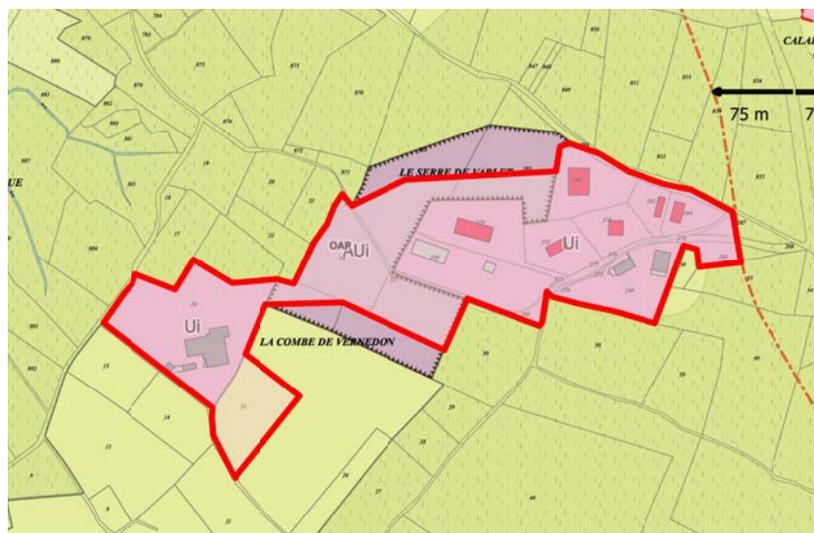
En revanche, les travaux engagés récemment par la commune de Lablachère (aménagement d'une voirie en limite nord de la zone Ui) et les dernières autorisations délivrées (divisions foncières sur la parcelle 285) pourraient être prises en compte dans l'OAP et le zonage.

Commentaire de la commission d'enquête : L'étude de l'Association Païolive est suffisamment étayée pour en tenir compte. Le périmètre proposé par l'association, propose d'incorporer de parcelles artificialisées par des dépôts divers (852, 853, 15, marquées d'une croix rouge), et sort du zonage des parcelles consacrées à la zone Ui des parcelles qui semblent « récupérables » (marquées d'une croix verte).



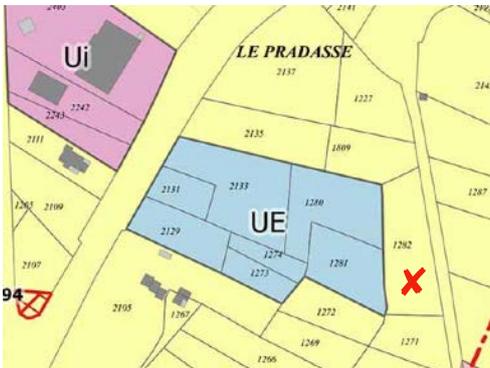
Sans souscrire totalement à ces propositions, notamment pour ce qui est des parcelles 852 et 853 qui ne sont pas irrémédiablement condamnées pour la biodiversité, une adaptation de la zone est suggérée pour ce qui concerne la parcelle 15 qui paraît très dégradée.

La commission note que le zonage s'appuie sur celui précédemment acté au PLU annulé en 2014, mais ce zonage peut aujourd'hui être adapté à la réalité du terrain. Il est donc suggéré une révision du zonage tenant compte des éléments le plus pertinents, selon le schéma ci-dessous :



Obs. n° 193	MOUTET Eric	Les Plots 1282
-------------	-------------	----------------

Nature de la demande : propriétaire de la parcelle, M. MOUTET demande que sa parcelle soit en zone UE, considérant que les accès vont traverser sa propriété. Il précise qu'un accord est intervenu pour un échange de superficie entre lui-même et la commune afin de permettre au SDIS d'accéder à ses futurs locaux, via une bande de 4 m.



Réponse de la CCPBD : La bande de 4 m de terrain pourrait être classée en zone UE pour prendre en compte le futur accès de la caserne SDIS.

Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte.

Obs. n°85	FAURE Alexandre	Les Plots C 2129, 2131, 2133, 1280, 1281, 1274, 1273
-----------	-----------------	--

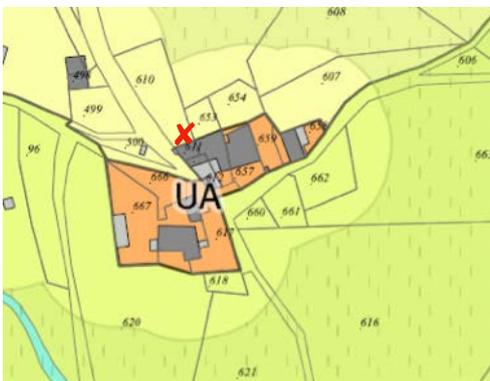
Nature de la demande : M. Faure conteste que ces parcelles agricoles aient été choisies pour édifier la future caserne de pompiers, au détriment donc de terres de valeur agronomique. Le site retenu pour le collège, incultivable, aurait mieux convenu.

(zone UE sur le schéma ci-dessus)

Commentaire de la commission d'enquête : Cette observation a fait l'objet d'un oubli dans la synthèse des observations, ce dont la commission s'excuse. La mise en zone UE de terres agricoles est critiquée. Toutefois il s'agit là de choix stratégiques, notamment en matière d'accès et de desserte rapide pour une caserne de pompiers, auquel ce site près de la voie rapide correspond. L'intérêt agricole est dépassé par l'intérêt supérieur de la rapidité d'intervention des secours. Avis négatif à la demande.

Obs. n° 62	ROCHE Cécile et GREDARD Laurent	Fontgraze-E 610-611-653-656
------------	---------------------------------	-----------------------------

Nature de la demande : Madame ROCHE souhaite que la zone UA soit agrandie afin de monter une extension à la maison d'habitation – abri de jardin, piscine ...selon le projet présenté et laissé en permanence. La demande concerne une bande de terrain de 20m environ autour de la maison d'habitation.

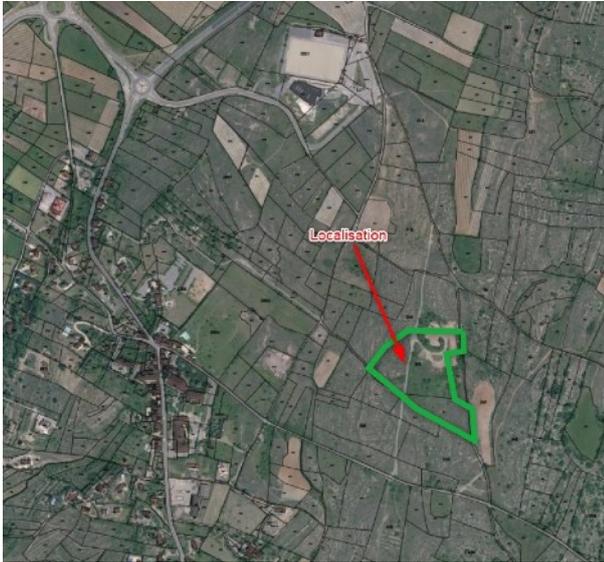


Commentaire de la commission d'enquête : le règlement écrit en zone A permet des agrandissements. Cependant le règlement écrit n'apporte pas de précisions suffisantes concernant les piscines.

Réponse de la CCPBD : Des précisions seront effectivement apportées dans le règlement à ce sujet (annexe, piscine, cas de figure lorsque l'annexe ne se situe pas dans la même zone ...)

Obs. n° O-LBL11	AUDIBERT Régis	LA RAZE
-----------------	----------------	---------

Nature de la demande : Propriétaire de diverses parcelles au lieu-dit « la Raze », M. AUDIBERT entend défendre la vaste zone naturelle (NATURA 2000). En conséquence, il souhaite vivement qu'un autre site soit identifié pour l'aire d'accueil des gens du voyage. Informé du schéma national tracé par les services de l'Etat, il estime que les décideurs devraient respecter la zone NATURA 2000 afin de trouver un autre site à même d'assurer un accueil satisfaisant pour les gens du voyage.



Réponse de la CCPBD : Au regard de la dernière rédaction du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, il n'est plus fait mention du lieu d'implantation précis mais seulement de la commune de Lablachère. La zone indiquée « aire de grand passage » n'a donc plus d'objet. Une simple mise à jour du paragraphe concernant l'aire de grand passage dans le rapport de présentation semble suffisante.

Commentaire de la commission d'enquête : Le projet de PLUi n'avait retenu aucun zonage particulier sur ce terrain. En revanche l'Etat dans son avis avait effectivement demandé cet indice. Aucun changement n'est donc à porter au projet de règlement graphique à ce jour.

4.3.7. COMMUNE DE LABOULE

Obs. n° 7, 34, 82, 163, R-LBO1 et 2	FORISSIER Alain, FERRARI Denise, BONNET Cathy, BERNHARDT Jean-Paul, MENNESSIER Marie, ROUSTANT Marc, et collectif de citoyens reçus en permanence à Valgorge.	OAP « Le village »	Pl.2
-------------------------------------	---	--------------------	------

Contenu de l'observation :

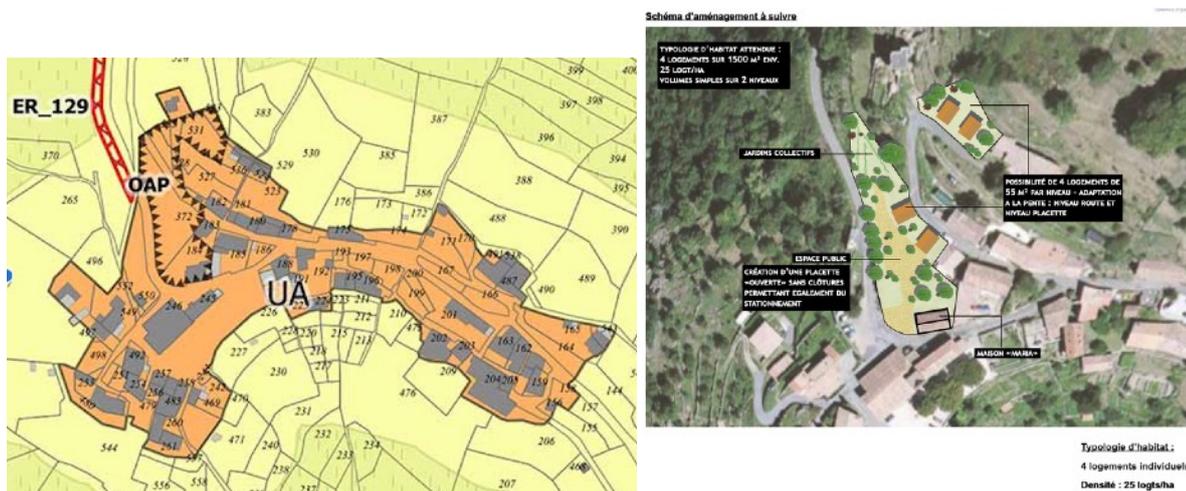
Ces citoyens de LABOULE protestent contre l'OAP qu'ils dénomment « OAP MAISON DE MARIA » (car jouxtant une opération communale d'un bâtiment dénommé « maison de Maria ») et soulignent :

- un manque total de concertation, il n'y a pas eu de réunion à Laboule,
- les propriétaires ne sont pas informés de cette OAP,
- elle ne correspond pas au caractère du village,
- elle masquerait la vue panoramique actuelle des maisons au dessus de la rue, qui fonde leur valeur (maisons prévues trop hautes).
- elle crée une situation de vis-à-vis dans sa partie supérieure, sur une maison contemporaine considérée comme « remarquable » qui s'est édifiée parcelle 526 (M. Forissier),
- la configuration du terrain est inappropriée (pente, éboulis...) alors que des terrains mieux placés existent ailleurs dans le bâti du village (NB : ils apparaissent déjà placés en UA en tant que dents creuses)
- La partie supérieur de l'OAP est en impasse, avec un retournement impossible, et l'accès en est privé (extrémité de la route sur foncier privé).

M. Forissier, dans un deuxième courrier, appuie sur le fait que la population communale stagne depuis des années, il n'y a pas de grand besoin de nouvelles habitations, et que le bâti ancien à requalifier ou rebâtir y suffirait. Et qu'en l'absence d'activités on n'attirera pas de jeunes familles. Il prône donc de privilégier un développement raisonné adapté aux spécificités du territoire.

Les villageois estiment que les travaux actuels menés sur la « maison de Maria » ne vont pas dans le sens du PADD (p255 : « préserver et mettre en valeur le patrimoine »). M. Forissier suggère la mise en place d'une AVAP au lieu d'une OAP.

M. Roustant met en avant que cette OAP engage potentiellement l'avenir financier de la commune car rien ne dit que demain, la commune ne sera pas obligée d'effectuer les créations de logements prévues au PLH. Dans ce cas, la commune, déjà très endettée par l'actuelle municipalité, devra faire financer les travaux par un bailleur social. De fait, cette OAP entrainera l'installation d'une population en difficulté dans un village isolé qui n'a pas les moyens de soutenir ce type de public (ce que les bailleurs sociaux comme ADIS ne souhaitent plus faire selon les paroles de leurs représentants lors des réunions du PLH). Il rappelle que le classement dans cette OAP d'une parcelle privée (anciennement communale au demeurant) n'a fait l'objet encore une fois d'aucune présentation en conseil municipal . Cela engendre un tracé biscornu et porteurs de nombreux litiges potentiels. Il estime "comme de nombreux habitants », que cela abimera un peu plus cette entrée nord du village, déjà outrageusement défigurée par le projet dispendieux, inutile et sans avenir, de restaurant-commerce en cours de construction.



Réponse de la CCPBD : Sur la partie basse de l'OAP : Il est effectivement envisageable de déplacer les deux habitations projetées et/ou imposer des règles de hauteur. La modification apportée ne doit toutefois pas dénaturer l'OAP initiale.

Sur la partie haute de l'OAP : Les motivations de cette OAP sont de réaliser deux habitations bien insérées dans la pente (imposé par le règlement) comme l'habitat ancien et traditionnel. Une aire de retournement peut être imposée dans l'OAP.

Commentaire de la commission d'enquête : Après visite sur les lieux du 8/10, certains de ces arguments semblent pertinents :

- SUR LA PARTIE BASSE DE L'OAP : il est un fait que la petite terrasse étroite, érodée, sur laquelle le principe de deux constructions a été établi, s'y prête fort mal (étroitesse de la rue supérieure en impasse, sans possibilité de retournement ni de stationnement, visibilité bouchée pour une voie deux habitations établies sur cette rue, difficultés géotechnique du projet) alors que les mêmes constructions situées en partie basse de l'OAP verraient disparaître ces inconvénients (terrain plan en partie basse, facilement accessible y compris pour services de secours, possibilité s'insérer deux places de stationnement, pas d'obstacles aux panoramas...). Toutefois, cette situation placerait ces logements en « entrée de village », demandant un traitement qualitatif.

Terrasses étroites où sont positionnées les maisons de l'OAP basse, à l'instar de la maison existante adossée à la pente :



- SUR LA PARTIE HAUTE DE L'OAP : les deux bâtiments prévus sont situés sur une terrasse en surplomb (d'après son propriétaire, en remblai), difficilement accessible (accès sur route en partie privée, voies étroites en lacets, aucune possibilité de retournement, implantation sur la voie d'accès d'un atelier attenant, aucune possibilité de stationnement...) : cette partie semble particulièrement irréaliste tant dans ses possibilités de réalisation que dans les possibles gênes occasionnées.

La réponse de la CCPBD ne résout pas les problèmes d'accès sur foncier privé et de retournement pour ces habitations : si des solutions architecturales permettent une insertion dans la pente, comme les habitations traditionnelles existantes, l'accès n'en reste pas moins extrêmement contraint à tous points de vue, sans parler de possibilités de stationnements.

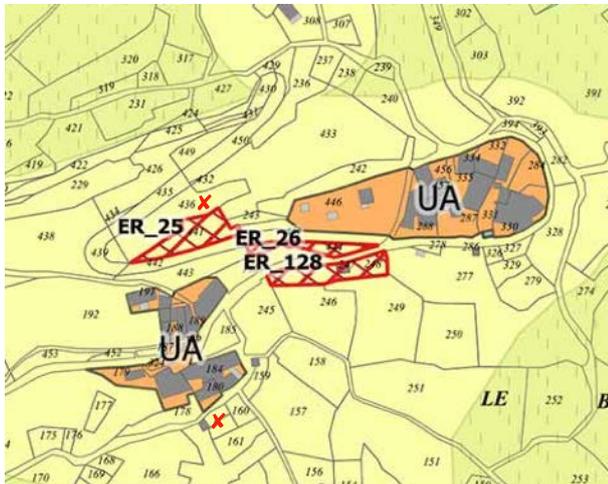
La commission estime pertinente la demande de suppression de cette OAP dans sa partie haute, et propose une adaptation de l'OAP dans sa partie basse tenant compte des contraintes précisées ci-avant.

Par ailleurs la commission se doit de ne pas donner d'avis sur certains propos tenus des écrits, de nature polémique.

Obs. n° 5 et 26	CONTRI JérémY	Valos-AE 181-182-436	PI.2
-----------------	---------------	----------------------	------

Contenu de l'observation : Demande de constructibilité de 3 parcelles du hameau de Valos pour s'y installer (AE 181, 182, 436). M. Contri argue que les parcelles 181 et 182, qui forment un petit tènement en bordure sud du hameau, sont desservies par un chemin rural et supportent d'anciens bâtiments agricoles, pour partie ruinés, pour 135 m².

Dans un deuxième message (26), il précise qu'il envisage la création d'un atelier de transformation sur la parcelle AE 436 de 50 m² minimum, ses projets d'exploitation ne pouvant être menés à bien faute d'aménagement et de logement correct sur place.

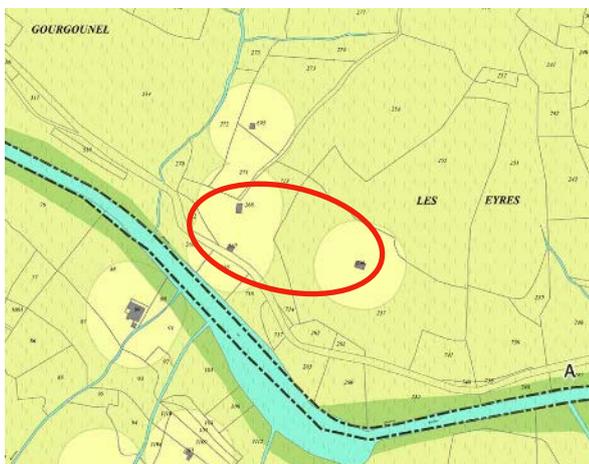


Réponse de la CCPBD : Voir document 1. Une orientation du PADD (1.5) est d'encourager « le logement des jeunes agriculteurs ». Il convient également d'analyser la faisabilité technique de la réhabilitation de la bâtisse en partie basse du hameau.

Commentaire de la commission d'enquête : Les projets de M. Contri sur la parcelle 436 sont réalisables selon les règles de la zone A, qui autorise les bâtiments d'exploitation agricole. En ce qui concerne les petites parcelles 181-182, elles ne représentent que 205 m², sur deux terrasses enforestées. Bien que groupées au hameau, elles semblent enclavées pour un accès véhicules? La desserte, l'assainissement, sont incertains. Avis favorable pour permettre la réhabilitation de ces ruines, sous réserve que les dessertes soient précisées et avérées.

Obs. n° 32	VAN DER DOES M.et MME	Les Eyres AK 257-268-256-695	PI.4
------------	-----------------------	------------------------------	------

Contenu de l'observation : Ce couple a restauré trois granges qu'il souhaite voir passer en U ou au moins pouvoir changer de destination, afin d'y loger des agriculteurs, artistes, ou gîtes, et assurer la pérennité de ces bâtiments.



Réponse de la CCPBD : Voir document 3.

Question de la commission d'enquête : Un zonage U n'est pas envisageable pour le secteur de nature qui abrite ces grangettes, dont au moins une est tout à fait enclavée. Un changement de destination impliquerait de comptabiliser ces bâtis dans le potentiel de logements. Or des zones plus adaptées, mieux desservies, sont plus à même de pourvoir à ces besoins. Avis défavorable.

Obs. n° 160	MENAUD Sylvain	Divers quartiers	PI.2
-------------	----------------	------------------	------

Contenu de l'observation : s'appuyant sur les orientations du PLUi (PADD), M. Menaud critique certaines dispositions du projet de zonage et demande les adaptations suivantes, successivement analysées ci-après :

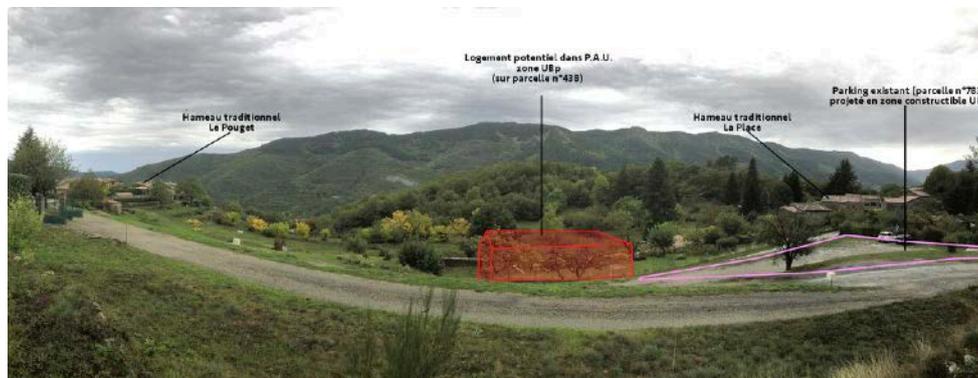
- Maintenir la parcelle n°AK 744 (OAP) en zone Agricole : Parcelle actuellement exploitée par des agriculteurs pour les fenaisons et le pâturage. L'urbaniser est dommageable à l'activité économique. De plus en qualité d'espace agricole elle assure une continuité des espaces naturels et souligne l'identité du hameau du Pouget vis à vis du hameau de la Place.
- Maintenir la parcelle n°AK 783 en parking, et l'inclure en Emplacement Réservé.

parcelle 744 :



- Maintenir les Parcelles n°AK 438 et 439 en Zone Agricole : En effet comme on peut le constater sur les illustrations ci-après, l'urbanisation de cette zone est contraire aux orientations 1.6 ; 5.4 du PADD. Toute construction, de part sa visibilité depuis les voies publiques notamment, deviendra « le monument » du Monteil : dénaturant ainsi les abords des 4 Hameaux traditionnels du Pouget et de la Place. Dénaturant également l'espace ouvert de qualité constitué par les près du Monteil.

Vue depuis le nord :



Vue depuis l'esplanade / terrain de boules:



Réponse de la CCPBD : La parcelle 744 est située entre plusieurs maisons récentes. La parcelle 783 appartient déjà à la commune, il n'est pas nécessaire de prévoir un ER.

Sur les parcelles 438 et 439 : L'analyse est intéressante et bien argumentée (photomontages). L'enjeu de préservation des hameaux traditionnels est effectivement majeur dans le PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette OAP s'insère effectivement sur une belle pâture, qui sur d'autres secteur de la communauté de communes serait préservée. Toutefois en matière de développement de logements en continuité avec le bâti, une commune comme Laboule, n'offrant que quelques hameaux agglomérés, offre peu d'autres opportunités. L'importance primordiale de l'activité agricole reste cependant à considérer. Mais cernée comme elle l'est par plusieurs maisons et chemins, cette parcelle n'est sans doute pas celle qui présente le plus d'enjeux à cet égard.

La commission estime donc cette OAP comme une des rares opportunités d'implantations de nouveaux logements sur la commune. **Elle est favorable au maintien de l'OAP.**

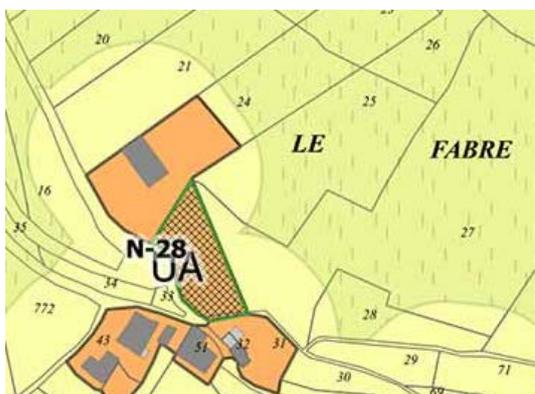
Quant à la parcelle 783, **elle n'a effectivement pas besoin d'un ER.**

Les parcelles 438 et 439 ne semblent pas non plus avoir un enjeu agricole : la parcelle 438 s'offre en « devant de porte » de la maison sise parcelle 439 (construction qui déjà confère à la parcelle 439 son statut de zone UB), elles offrent une petite surface suffisante pour un bâti supplémentaire qui pourrait d'ailleurs tout simplement être une annexe de cette maison. Il n'y a pas d'enjeu agricole sur cette parcelle. En outre on peut remarquer que **dans les règles actuelles ce terrain serait à priori constructible**, son contexte ne justifie pas de restreindre la zone. **Avis défavorable à cette demande.**



NB : la parcelle 438 appartient à une personne qui s'est manifestée hors délais de l'enquête, pour protester contre les « logements sociaux » prévus sur le hameau du Monteil. Précisons que cette parcelle en zone UB n'est pas prévue pour des logements sociaux, pas plus d'ailleurs que l'OAP voisine, et que par ailleurs si cette personne ne souhaite pas la faire construire, rien ne l'y contraint.

- Maintenir les parcelles n°AK 24 et n°27 au nord du hameau Le Fabre en zone Agricole (et supprimer le logement potentiel hors PAU) : Projeter une habitation dans cette zone paraît incongru pour plusieurs raisons:
 - Cette construction constituerait un mitage urbain compte tenu de son éloignement à près de 100m des maisons existantes du hameau du Fabre.
 - L'occupation actuelle des lieux par une exploitation agricole (élevage caprin / porcin avec bergerie et fromagerie) , met en totale contradiction le classement des parcelles en zone UA vis à vis du règlement du PLUi qui stipule clairement que l'activité agricole n'est admise que si elle compatible avec l'environnement résidentiel et qu'elle ne doit pas générer de nuisances (olfactives, auditives, visuelles)
 - La forte déclivité du site (environ 20m) et l'éloignement de la construction projetée de la voie publique imposeront des terrassements colossaux, avec de potentiels désordres liés au ruissellement vers les constructions existantes en contrebas.



Commentaire de la commission d'enquête : La CCPBD n'a pas apporté de réponse sur cette demande. On remarque que cet espace est boisé et relativement éloigné du hameau.

L'évaluation environnementale avait proposé ce classement à titre de mesure réductrice :

Le Fabre_AU

Sud de la zone AU émergeant en périmètre Natura 2000 sur un habitat d'intérêt communautaire (Châtaigneraie cévenole méditerranéenne – Eur 9260 selon la cartographie du CBNMC)



Au nord, présence d'une chèvrerie avec projet de logement pour l'exploitant



- Consommation d'une petite surface de châtaigneraie exploitée d'intérêt communautaire

→ Préserver au sud la bande de châtaigniers

✓ Transformation de la zone AU en UA avec classement à l'art. L151-23 de la partie sud en châtaigneraie



La commission remarque que pour édifier une maison d'habitation sur son exploitation, cet exploitant n'a normalement pas besoin d'un zonage U, le règlement de la zone A l'autorisant si l'habitation en est le siège et nécessite une notion de proximité (ce qui est **notamment le cas pour les élevages, au vu des jurisprudences existantes** ¹).

Cependant le zonage prévu correspond à l'évaluation environnementale. La commission en prend acte. Avis défavorable à la demande de modification.

Obs. n° 163	ROUSTANT Marc	Divers lieux	2
-------------	---------------	--------------	---

Contenu de l'observation : Outre une contestation sur l'OAP de centre village (voir supra), cet élu de Laboule émet des critiques sur diverses dispositions du projet de PLUi :

- **OAP Touristique dit de « Gourgounel »** : M. Roustant signale que ce site ne s'appelle pas Gourgounel, la ferme de Gourgounel se situant à quelques centaines de mètres, sur la commune de Beaumont. Il s'étonne de l'inscription de ce périmètre dans une zone à vocation touristique, considérant que le propriétaire n'a jamais fait de proposition concrète et sérieuse auprès de la commune pour un projet de création d'hébergement de plein air. Cette zone est classée en Natura 2000, et en zone partiellement inondable. M. Roustant qualifie d'illégal cette exploitation qu'un tel zonage ne fait qu'entériner. Cela favorisera la spéculation immobilière sur des terres à fort potentiel agricole. Il estime qu'aucun débat n'a eu lieu en conseil municipal sur ce point.
- **OAP Le Monteil** : Le site retenu pour une OAP de densification concernant un terrain privé va créer une dysharmonie paysagère avec les autres terrains construits ou devenant constructibles sur ce hameau. Qui plus est, ce classement n'a fait l'objet d'aucune information en amont du propriétaire par la mairie, ce qui manque de correction.

Réponse de la CCPBD :

- Observation 1 : La zone AUT de Gourgounel ne sera pas maintenue au regard de l'avis PPA (application de la loi montagne).

- Observation 2 : L'OAP de densité prévoit 3 maisons sur 2300 m² soit 766 m² par logement. Cela reste de l'habitat individuel qui ne devrait pas dénaturer le site. Au contraire, cela réduit le mitage urbain.

Commentaire de la commission d'enquête : Concernant la zone AUT, l'Etat en a effectivement demandé la suppression.

Concernant l'OAP du Monteil, déjà objet de l'observation de M. Menaud ci-avant, voir supra la conclusion de la commission.

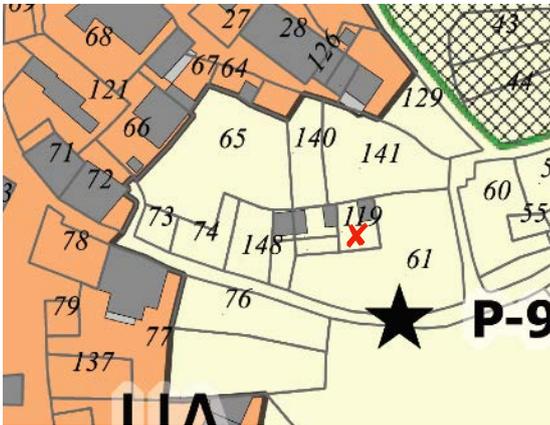
¹ L'article L 122-11 du code de l'urbanisme autorise par exception dans les terres agricoles, pastorales et forestières, les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières. Une construction de ce type est nécessaire lorsqu'elle « nécessite la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation » (CE 14 mai 1986, Loberot, n° 56622). En pratique la résidence principale d'un éleveur est généralement nécessaire à l'exploitation et peut donc être autorisée (il doit résider près de son cheptel en cas de soins urgents ou de vêlage de nuit). Le règlement de la zone A autorise un logement en l'assimilant à un « logement de fonction ».

4.3.8. COMMUNE DE LOUBARESSE

Une seule observation a été enregistrée sur cette commune.

Obs. n° 2	ANJOLRAS André	Village - AD 119 - planche 1
-----------	----------------	------------------------------

Contenu de l'observation : Cette parcelle est intégrée en zone Ap dans le projet, alors qu'elle comporte une construction existante. Il demande dans ce cas si le RNU et la Loi Montagne continueront à s'appliquer comme pour le village?



Réponse de la CCPBD : La loi montagne continuera à s'appliquer avec le PLUi. Pour le RNU, le règlement en page 3 (paragraphe 1.3) rappelle les dispositions du RNU qui continueront à s'appliquer.

Question de la commission d'enquête : Dont acte.

4.3.9. COMMUNE DE PAYZAC

4.3.9.1. Quartiers nord de Payzac (planche 8)

Obs. n° 176	MOLLOT Monique	Les Sagnes-Brès A 398
-------------	----------------	-----------------------

Contenu de l'observation : Ayant essuyé par le passé plusieurs refus de constructibilité pour sa parcelle A 398, détenue en indivision avec sa soeur, Mme JEAN Françoise, et demandé l'annulation d'un précédent PLU de la commune (annulation obtenue devant le TA de Lyon en 2014), Mme MOLLOT réitère sa demande pour ce bien de famille, en soulignant qu'elle estime n'avoir pas été informée à temps de la procédure PLU pour s'exprimer, d'autant qu'elle avait exprimé à M. Le Maire de Payzac une demande de construction « dans le cadre du RNU » qui est restée sans réponse.

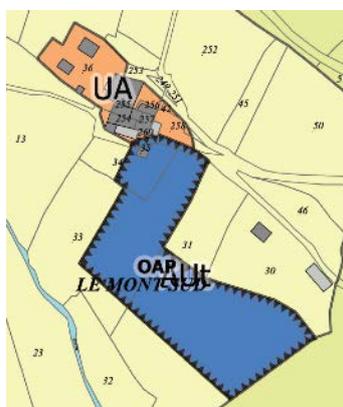


Réponse de la CCPBD : Les modalités de la concertation ont été les mêmes sur l'ensemble du territoire intercommunal. Le bilan de la concertation rappelle ces modalités. Une réunion publique a par ailleurs été organisée le 26 février 2019 à Payzac.

Commentaire de la commission d'enquête : La situation non contiguë au hameau de cette parcelle, ainsi que sa naturalité, ne permettent pas d'envisager un zonage de type U.

Obs. n° O-PA12	DESCHANEL Laurent	Zone Ut Le Mont
----------------	-------------------	-----------------

Contenu de l'observation : il s'agit d'une OAP portant création d'une structure d'hébergement touristique (6 tentes – 18 personnes). M. DESCHANELS demande des modifications dans l'aménagement de l'aire soumise à OAP et, plus particulièrement, pour ce qui concerne l'emplacement des blocs sanitaires.

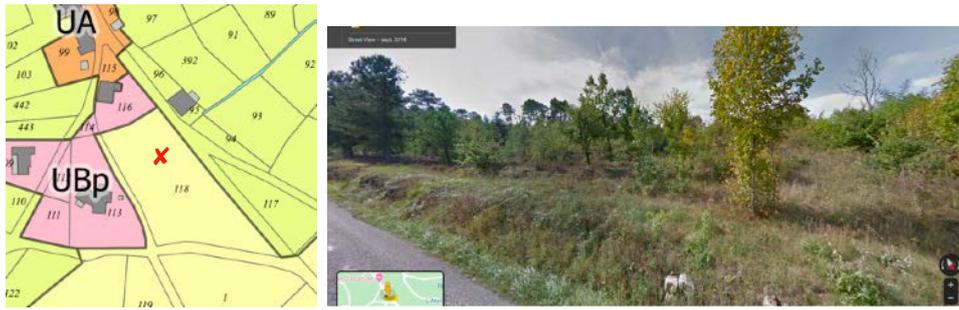


Réponse de la CCPBD : Concernant la zone UT du Mont, si les modifications demandées ne remettent pas en cause l'équilibre de l'OAP initiale, cela reste possible.

Commentaire de la commission d'enquête : La commission prend acte de la modification à la marge demandée sur la zone UT du Mont. Avis favorable la modification des conditions d'aménagement de l'OAP.

Obs. n° O-PA7	GIROUD Jean Paul	Le QUILLARD AC 118
---------------	------------------	--------------------

Contenu de l'observation : Représentant divers membres de sa famille, M. GIROUD demande le retour en zone constructible, à l'identique des fonds voisins (n° 113 et 116) car les réseaux existent, la voirie est présente.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ce boisement lâche au caractère mi-naturel, mi-agricole, ne peut de toute évidence être incorporé à la zone UBp.

Obs. n° O-PA15	TOURNEVILLE Jean Louis	Les Sagnes A 710
----------------	------------------------	------------------

Contenu de l'observation : Titulaire d'un Certificat d'Urbanisme délivré le 25-06-2019 pour la parcelle 710, M. TOURNEVILLE demande l'extension de la zone constructible sur une partie de cette parcelle afin de permettre une construction.

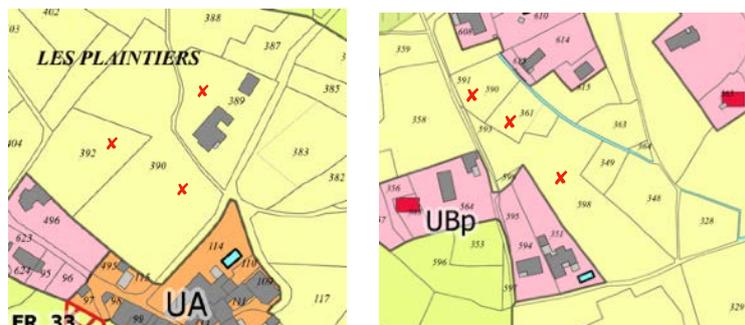


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ce terrain à caractère naturel, non rattaché au bâti du hameau, n'a pas vocation à être incorporé à la zone UB.

Obs. n° O-PA4	BAYLE René	Les Plaintiers AO n° 590, 361- Les Chaussiers B 598
---------------	------------	---

Contenu de l'observation : Propriétaire du fonds AN 389 sur lequel existe son habitation, Monsieur BAYLE demande que toutes ses parcelles (AN n° 389, 390 et 392 et AO n°590, 361 et 598) soient en zone constructible.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

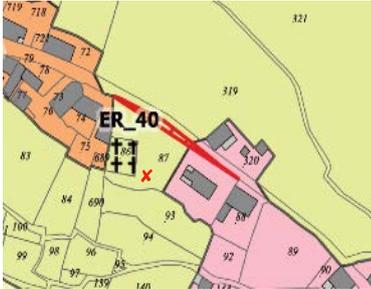
Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains à caractère agricole, non directement rattachés aux bâtis urbains des hameaux, n'ont pas vocation à être incorporé à la zone UB.

Obs. n° O-PA8	PERRIN Christine	Divers lieux
---------------	------------------	--------------

Contenu de l'observation : Mme PERRIN demande que divers fonds lui appartenant soient inclus dans l'une des zones constructibles.

- AB 87 « Bres » (parcelle sur laquelle la maison d'habitation a été édifiée) : prévus en zone N,
- A n° 401, 403 404, 723, 724 « Les Sagnes" : N ;
- AD 224 et 225 « Rousselonge" : N ;
- AN 461 « Pazanis" : A ;
- AO 32 « Le Pradas" : A (un accord existerait avec le propriétaire du fonds n° 34 afin de déterminer les voies d'accès aux deux parcelles)

Bres :



Les Sagnes :



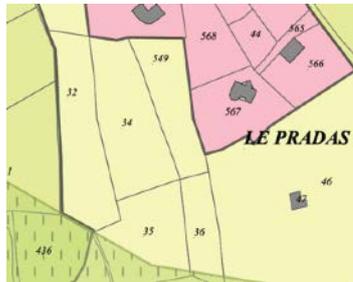
Rousselonge :



Pazanis :



Le Pradas :



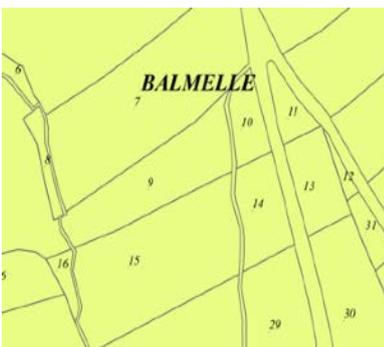
Réponse de la CCPBD : Pour la demande sur la parcelle AB87, la notion de « dent creuse » peut être étudiée.

Commentaire de la commission d'enquête : Hormis la parcelle AB 87 à Bres, tous les terrains sont isolés en espaces agricoles et naturels, et n'ont donc pas vocation à devenir constructibles. En revanche, la parcelle 87 qui forme le « jardin » de la maison sise sur cette parcelle, peut-être considérée comme dent creuse. Avis favorable seulement pour cette dernière.

4.3.10. QUARTIERS SUD PAYZAC (planche 10)

Obs. n° O-PA6	DESCHANEL Nicole	Les Balmelles AD 7
---------------	------------------	--------------------

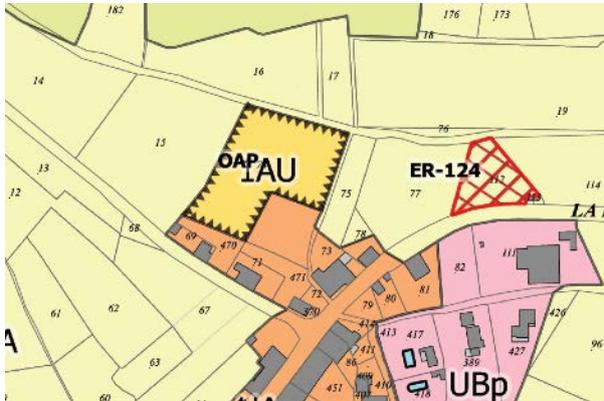
Contenu de l'observation : Mme Deschanel demande la constructibilité de parcelles AD 7 et 8 aux Balmelles.



Commentaire de la commission d'enquête : Ces parcelles en pleine zone agricole n'ont aucune vocation à devenir constructibles. L'observation n'avait pas suscité de question à la CCPBD.

Obs. n° 0-PA11	BROUSSE Dominique	Le Mazer AK 74
----------------	-------------------	----------------

Contenu de l'observation : M. BROUSSE s'inquiète du projet d'OAP sur la parcelle AK n° 74 (5 logements – densité : 15 logements/ha), en raison de la proximité immédiate de terres agricoles (vignes) qui nécessitent des traitements phytosanitaires. M. BROUSSE, professionnel de la viticulture, exploite les parcelles voisines du projet d'OAP.



Réponse de la CCPBD : Cette zone 1AU se situe dans un « lieu stratégique de renforcement de vie sociale » identifié dans le PADD (proximité du futur/ancien bistrot de Pays, école, tennis, salle polyvalente...). L'objectif est d'avoir un habitat plus dense pour favoriser l'accueil de jeunes ménages. Pour la mitoyenneté avec la vigne, possibilité d'envisager une zone tampon ou l'utilisation d'une haie « antidérive » (comme le préconise la Préfecture dans l'avis PPA).

Question de la commission d'enquête : Ni l'Etat ni la CDPENAF n'ont émis d'avis négatif sur cette OAP, occupée par une prairie. L'OAP (page 22), prévue pour 5 logements, se conçoit en complémentarité de l'aménagement général du hameau envisagé au PADD pour renforcer la vie sociale, en mettant en avant le bistrot de pays, les usages de la salle polyvalente et des tennis, une placette à valoriser, le tènement de la cave coopérative prévue en projet à terme de renouvellement urbain.

La mise en place de quelques logements en nombre très mesuré paraît de nature à réaliser ce projet de redynamisation du village. Cela dit, ces logements effectivement « cernés » de vignes ne le sont pas plus que les autres maisons existantes du village. Avis défavorable à la demande.

Obs. n° O-PA9	BEALET Danielle	La Rouge AN n° 71 et 75
---------------	-----------------	-------------------------

Contenu de l'observation : Demande que ses deux parcelles soit incorporées à la zone constructible voisine (UBp).

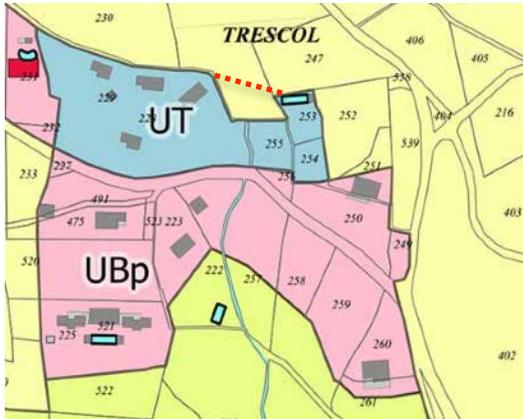


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains sont isolés en espaces agricoles et naturels, et n'ont donc pas vocation à devenir constructibles.

Obs. n° O-PA17	VIGOUROUX Sébastien	Trescol AN246
----------------	---------------------	---------------

Contenu de l'observation : La demande porte sur une extension mesurée de la zone UT, pour une superficie réduite sur la parcelle AN 246 afin, notamment, de donner à cette zone des contours géométriques cohérents et, parallèlement, d'installer une structure d'accueil. Cet équipement a été vivement conseillé par l'administration fiscale au regard de l'accueil des touristes et du statut fiscal de l'exploitant.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

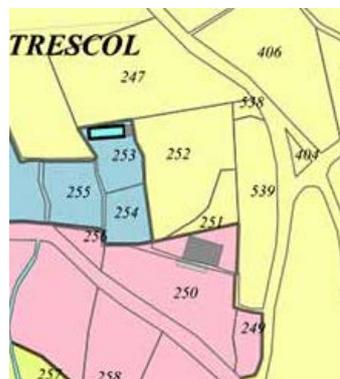
Commentaire de la commission d'enquête : Cette demande semble logique en fonction de la nécessité économique et raisonnable en dimensions : Le propriétaire de cette zone UT a jusqu'alors inséré ses bâtiments dans le couvert boisé, la petite surface qui pourrait être dédiée à l'accueil, déjà interne au site, n'a pas d'enjeu fort sur le plan naturel. Le tracé de la zone UT s'écarterait bien moins du bâti que ne le fait, par exemple, la zone UBp située de l'autre côté de la route sur les parcelles 257, 258, et 259, pour raccorder la maison en 260 à la zone urbaine. Avis favorable à la demande.

Commentaire complémentaire sur la zone UBp voisine : L'incorporation à la zone UB de cette terre à caractère naturel (parcelles 257, 258, et 259), séparée du hameau par un ruisseau, et dépourvue d'OAP, est surprenante et **devrait être réduite selon les règles appliquées ailleurs sur le territoire, au moins des parcelles 258 et 259, et 260** qui n'est pas rattachée à la zone UB (la 257 « ouest » supporte semble-t-il, une annexe).

Il est étonnant que l'Etat n'ait pas émis d'avis défavorable à cette large extension UB sur le quartier Trescol.

Obs. n° 185	MAZERIN Catherine	le Chazalet - AN 56,57,59,60, 252
-------------	-------------------	-----------------------------------

Contenu de l'observation : Ayant essuyé des refus à l'issue de l'instruction de demande de CU (en 2007) sauf pour la parcelle 252, Mme MAZERIN a présenté une demande d'intégration de ses fonds dans la zone constructible.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Les parcelles AN 56 à 60 font partie d'un grand tènement agricole qu'il n'est pas envisageable de détruire. La parcelle 252 à Trescol est aussi en limite d'un tel espace et de la zone UT (voir demande précédente), et constitue le « jardin » de la maison sise sur la 251. Le trait de la zone UB étant circonscrit au bâti, le zonage est logique. Si l'on exclut comme demandé précédemment les parcelles 258 et 259 du zonage UB, la parcelle de Mme Mazerin devrait en toute logique en être exclue également car elle ne touche aucun autre bâti. Avis défavorable.

Obs. n° O-PA18	VIGOUROUX Jocelin	La Champ de Chazallet AM 323
----------------	-------------------	------------------------------

Contenu de l'observation : La demande porte sur l'aménagement d'une petite construction, en partie rénovée.



Réponse de la CCPBD : Voir document 3

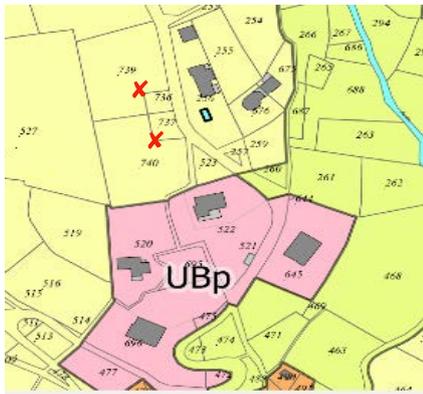
Question de la commission d'enquête : La demande n'est pas claire entre constructibilité et changement de destination. Mais en tout état de cause ce bâti isolé et enclavé n'a pas vocation à devenir constructible ou habitable.

Obs. n° 197	Mairie de PAYZAC	AB, 736, 737, 739 et 749 «Champ Fournas » - AN 96 « Gramaize »
-------------	------------------	--

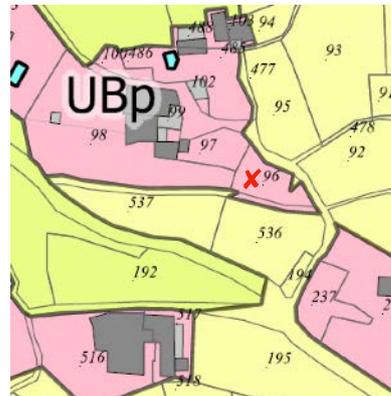
Contenu de l'observation : M. le maire fait état d'une erreur de la commission municipale de l'urbanisme, qui génère des demandes de rectifications pour les fonds du quartier « Champ Fournas », à inclure dans la zone constructible ; parallèlement, un retrait de ladite zone est demandé pour la parcelle AN 96 sise au lieu-dit « Gramaize ». En effet :

- concernant les fonds AB 739 et 736 « Champ Fournas » : un PC (00717119D0007 – 17-07-18) a été délivré ;
- concernant les parcelles AB 740 et 737 « champ Fournas » : le PC 007171115 a été accordé le 11-10-2019 ;
- concernant le fonds AN 96 « Gramaize » (dénomination absente sur le règlement graphique) : relief trop prononcé, trop « pentu » pour autoriser une construction.

Champ Fournas :



Gramaize :



Réponse de la CCPBD : Voir document 4 pour la demande sur Champ Fournas. Pour la demande sur Gramaize : La taille et la configuration de la parcelle semblent effectivement peu propices à la réalisation d'une nouvelle habitation.

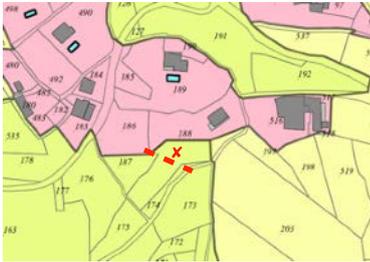
Commentaire de la commission d'enquête : Les permis accordés ne peuvent qu'être actés. Ces parcelles jouxtant la zone UB sans discontinuité pourraient être rajoutés « en greffe », mais il est à signaler que chacun de ces « lots » mesure un peu plus de 2000 m². Une maison par lot donnera une densité très faible, à la limite de la compatibilité avec le zonage UB (pour exemple la parcelle voisine 520 en zone UBp, incluant une maison, mesure un peu moins de 1500 m²).

Ces futures habitations devraient donc en toute logique rester en zone A ou N, à l'instar de celles qui lui font face de l'autre côté de la route.

Concernant le fonds AN 96, la commission souscrit à cette modification, pour une parcelle de moins de 500 m².

Obs. n° 119	PLANA Frédéric	Gramaise AN 188
-------------	----------------	-----------------

Contenu de l'observation : M. PLANA conteste la réduction de superficie constructible touchant sa parcelle, par rapport au document d'urbanisme antérieur. Il développe que ce tracé antérieur suivait une limite naturelle (murs -pointillé rouge ci-dessous- séparant les terrasses), ce qui n'apparaît pas sur le projet de zonage, qui ne suit pas cette limite physique et topographique. Il demande donc une extension de la partie UBp, selon ces contraintes topographiques.

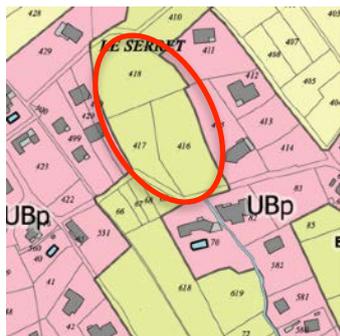


Réponse de la CCPBD : La demande est bien argumentée et n'implique qu'une correction à la marge du zonage.

Commentaire de la commission d'enquête : Il convient de tenir compte des éléments physiques fournis, pour une correction à la marge du zonage.

Obs. n° O-PA3	BAYLE Michel	Le Serret AN 416, 417, 418
---------------	--------------	----------------------------

Contenu de l'observation : Demande le maintien de ses parcelles en zone constructible, d'autant que les réseaux et la voirie sont opérationnels.

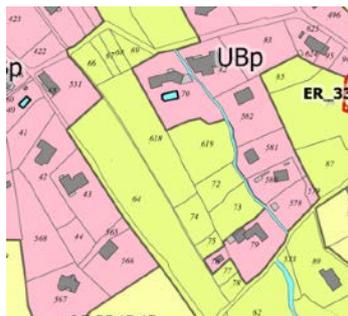


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette langue de terrains a été conservée non seulement pour son caractère naturel mais aussi à titre de coupure verte paysagère entre ces deux hameaux de zonage UBp, en harmonie avec le hameau ancien. Avis défavorable.

Obs. n° O-PA14	ROURE Arlette	Les Chenevrières AO 618
----------------	---------------	-------------------------

Contenu de l'observation : Cette parcelle a obtenu un CU le 18-06-19. Ayant présenté une demande de PC le 09-07-2019, qui a fait l'objet d'un sursis à statuer notifié le 11-10-2019, Mme ROURE demande qu'une partie de la superficie de la parcelle AO n° 618 reste en zone constructible, selon les prescriptions définies par le CU, sur la partie nord du fonds. Pour le reste, elle se satisfait du classement en zone naturelle. Les réseaux sont présents ; quant à l'accès, il repose sur une servitude délimitée sur les fonds AO n° 67,68 ,69 (cf. plan ci-dessous).

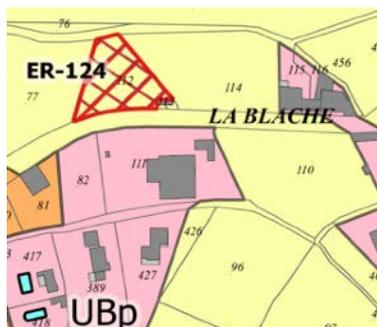


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle fait partie de la coupure verte évoquée ci-avant. Cette maison implantée tel que proposé fermerait totalement ce corridor vert. Il n'a pas particulièrement été identifié au PLUi comme corridor écologique à préserver, mais joue néanmoins ce rôle pour les espèces de la « nature ordinaire », ainsi qu'un rôle paysager. Cela dit, Mme Roure est très avancée dans son projet. On peut concevoir que le PC lui soit au final accordé, au titre des règles actuelles en vigueur, mais sans changer la vocation de la zone : en effet, dans ce cas, c'est tout le tènement « vert » y compris les parcelles de la demande de M. Bayle, qui devrait logiquement être incorporé à la zone UB, ce qui n'est pas souhaitable et ne répondrait pas à l'esprit des lois de l'urbanisme en vigueur. Quelle que soit la suite donnée à l'instruction du PC, le maintien en zone N de ces fonds est souhaitable.

Obs. n° O-PA5	CHARRIER Eliette	La Blache AK 112
---------------	------------------	------------------

Contenu de l'observation : Cette parcelle est partiellement sous l'emprise d'un E.R. (n° 124). Mme CHARRIER demande que la parcelle AK n° 112 soit incluse dans la zone constructible et que, parallèlement, elle ne soit plus impactée par l'ER n° 124.

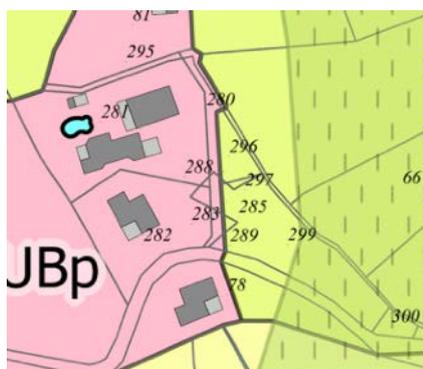


Réponse de la CCPBD : Voir document 2.

Commentaire de la commission d'enquête : Il est écrit pour cet E.R. au dossier de PLUi : « stationnement et accès à la zone AU « la Blache ». Le document complété remis avec les réponses au PV de synthèse précise : « Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea - Terrain bien placé en face de la cave coopérative et qui servira en partie à l'accès à la zone AU ». La commission estime que cette motivation est suffisante pour la justification d'un ER.

Obs. n° O-PA1	BURGER Paul	Les Plantades AL 299
---------------	-------------	----------------------

Contenu de l'observation : Ayant sa maison d'habitation sur le fonds n° AL n° 281, propriétaire des parcelles AL n° 280, 296, 297 et 299, M. BURGER demande l'extension de la zone constructible sur la totalité de la parcelle AL n° 299 afin d'édifier une habitation. Il précise que cette parcelle est desservie par les réseaux : voie publique, énergie, eau.

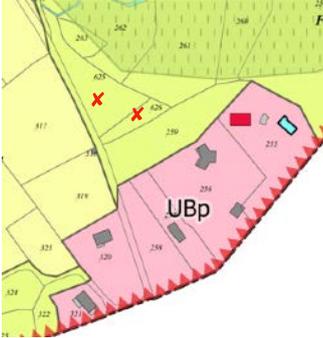


Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle s'insère sur une zone naturelle en partie désignée comme corridor écologique. La demande est incompatible avec cet objectif de préservation.

Obs. n° 71	CUENIN Frederic et Florence	Prat Clos AO 255 à 259 ; AO 625 et 626
------------	-----------------------------	--

Contenu de l'observation : Les époux CUENIN sont propriétaires des fonds susvisés sur lesquels trois constructions existent. Ils avaient obtenu un permis (PC 00717117 D 0002 – 01-08-17) en vue de construire un chalet, projet qui a été abandonné. Actuellement, les intéressés envisageraient d'édifier une construction sur les parcelles n° 625 et 626, demandant ainsi une modification du zonage de ces fonds en zone naturelle.

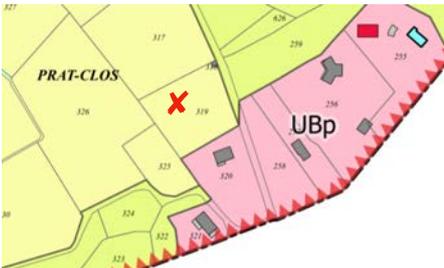


Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Ces parcelles s'insèrent sur une zone naturelle en partie désignée comme corridor écologique. La demande est incompatible avec cet objectif de préservation.

Obs. n° 143	MALARTRE Georgette (BAYLE Annick)	Prat-Clos A 318-319
-------------	-----------------------------------	---------------------

Contenu de l'observation : Mme Bayle effectue la demande au nom de sa mère, Mme Malartre. Elle demande la constructibilité des parcelles 318-319 en limite de zone UBp existante et desservie.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Ces parcelles s'insèrent sur une zone agricole formant un grand tènement homogène, et faisant face à une zone naturelle. Elle ne correspond pas à la notion de dent creuse, mais à un étalement urbain sur espace agricole. Avis défavorable.

O-PA10	BLAYAC Jean Pierre et Véronique	Prat Clos AO 615
--------	---------------------------------	------------------

Contenu de l'observation : les époux BLAYAC demandent que la totalité de leur parcelle (1 500 m² environ), comprenant leur habitation, soit maintenue en zone constructible (UBp). Les requérants précisent qu'ils ont acquis ce fonds sur la base d'un terrain constructible et qu'en conséquence ils ont acquitté les taxes afférentes.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ce terrain à caractère naturel, non rattaché au bâti du hameau, n'a pas vocation à être incorporé à la zone UB. Avis défavorable.

Obs. n° O-PA2	AMIARD Michel et Evelyne	Prat Clos AO 359 et n° 362
---------------	--------------------------	----------------------------

Contenu de l'observation : Ce couple manifeste l'intention d'acquérir les parcelles susvisées qui sont la propriété de Mme DUPUIS, pou y édifier une maison d'habitation. Ces deux parcelles sont incluses dans le zonage agricole (A), deux zones UBp de taille réduite sont très proches. Les réseaux sont présents.

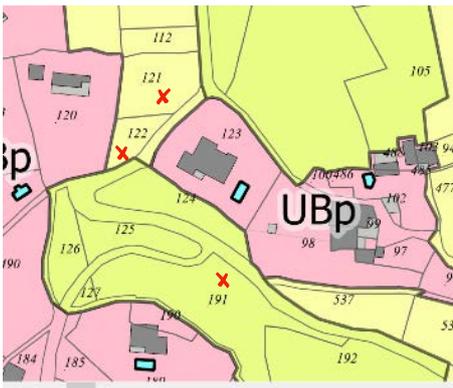


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Terrains situés en plein territoire naturel et agricole qui n'ont donc pas vocation à être urbanisés. Avis défavorable.

Obs. n° O-PA13	LAHONDES Beatrice	Trescol AN 121, 122 et 191
----------------	-------------------	----------------------------

Contenu de l'observation : Demande d'intégration de ces fonds dans la zone constructible.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains sont des parcelles boisées. On aurait pu s'interroger sur la pertinence de l'intégration des 121 et 122 en jonction de zones UB, mais la photo aérienne montre un boisement nettement développé sur d'anciennes terrasses. De fait, ces parcelles trouveraient un classement plus logique en zone N, il semble que ne sont pas des châtaigneraies mais des pinèdes/boisements mixtes de reconquête par la végétation naturelle (voir ci-dessous). Ces terrains n'ont pas vocation à être urbanisés.

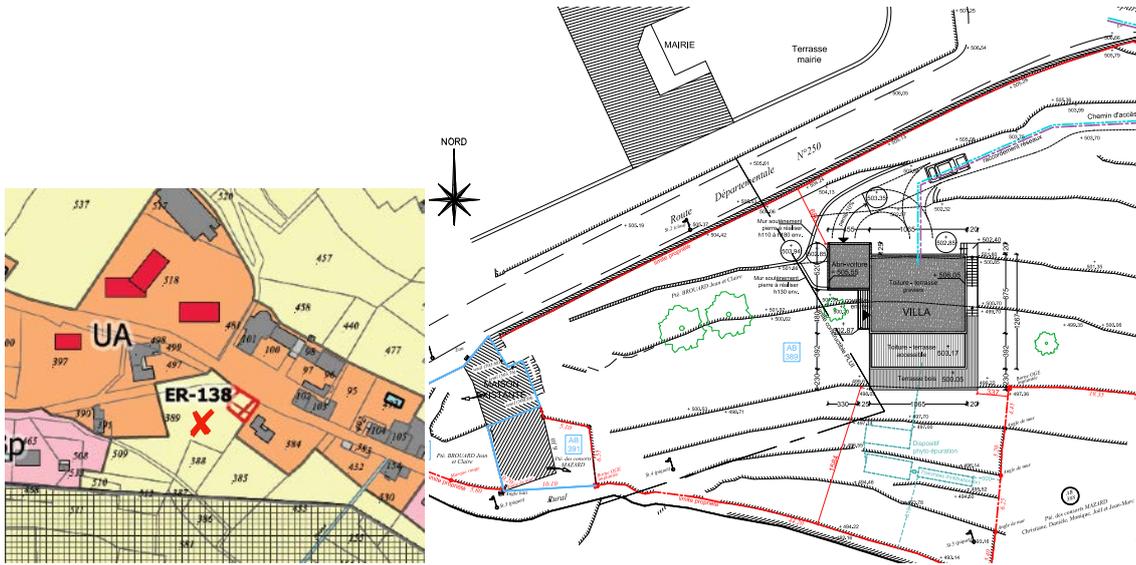


4.3.11. COMMUNE DE PLANZOLLES (planche 8)

Obs. n° 60	ALLEGRE Claire	AB 389
------------	----------------	--------

Contenu de l'observation : Madame Allegre informe qu'elle a déposé une demande de PC courant octobre 2019, suite à une réunion de juillet dernier avec les élus, l'architecte, et la CCPBD en la personne de M. G. Martinez. Elle souhaite construire une habitation sur la parcelle AB 389 sous l'église et la mairie. Bien que prévu, le découpage de la zone Ua n'est pas assez étendu pour prendre l'intégralité de l'assise de l'édifice. Le projet présenté par madame ALLEGRE intègrerait mieux l'aspect paysager du village, étant implanté sur la partie la plus basse de la parcelle, ménageant la perspective panoramique depuis l'église.

Extrait plan de Mme Allegre :



Le site et son environnement

- Le terrain à construire se situe sur la commune de PLANZOLLES, Route de Faugères levudé « Crouzilles ». Il est constitué des parcelles n° 389, 390 & 391 section AB.
- Il se situe à proximité directe du village, en contrebas de la mairie. Au nord il est bordé par la RD 250 ainsi que la RD 4 qui lui donne aujourd'hui l'accès. Au sud, il est limité par un chemin rural.
- Le terrain est étagé en faïsses sur un coteau sud. A l'extrémité ouest se tient une petite maison traditionnelle en pierre. Le terrain a été débroussaillé et contient quelques arbres fruitiers.

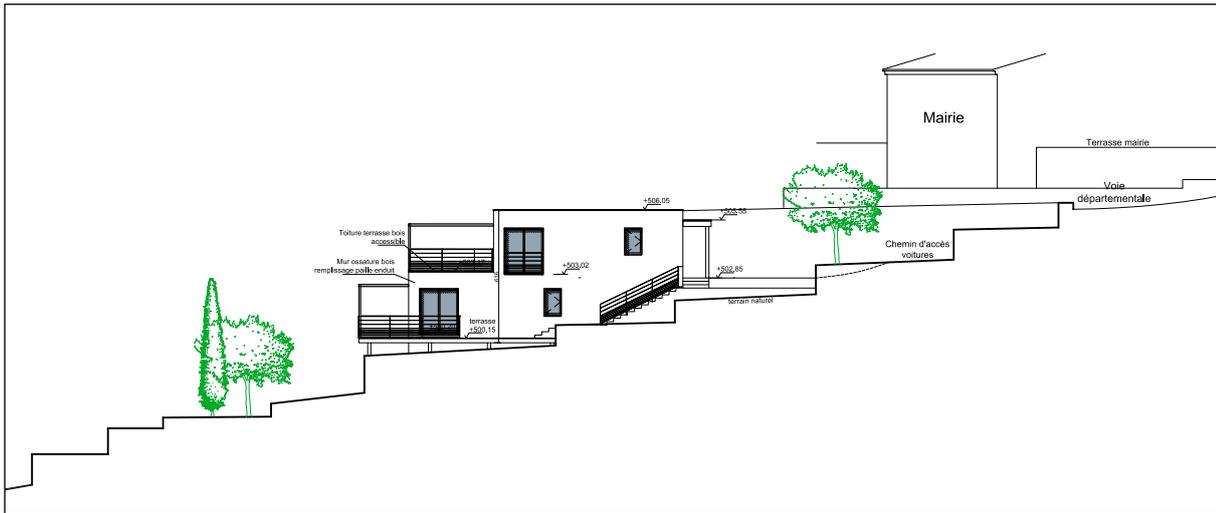
Le projet

- Le projet consiste en la construction d'une villa sur deux niveaux avec abri-voiture.
- Les deux niveaux seront décalés « en escalier » afin de mieux s'intégrer au profil et au paysage des faïsses. Chaque étage sera ainsi calé au niveau d'une faïsse ; La volumétrie ne dépassera ainsi jamais la hauteur d'un niveau. L'objet est de préserver la vue sur la vallée depuis la route et la terrasse de la mairie et de limiter l'impact visuel de la construction depuis ces lieux. Celle-ci se tiendra un peu en deçà de la route départementale.
- La volumétrie sera simple : deux parallélépipèdes qui se chevauchent, agrémentés par des terrasses au sud qui prolongera l'espace intérieur. Des pergolas légères en métal abriteront du soleil ces terrasses et les façades intégralement vitrées de chaque façade. Les ouvertures seront plus limitées à l'est et l'ouest, et très réduites au nord.
- L'entrée de la maison se fera depuis le niveau haut par une coursière en bois. Un escalier raccordera les deux niveaux de faïsses.

- La construction sera réalisée en ossature bois (murs et toitures terrasse) avec remplissage en paille, conférant une isolation thermique de haut niveau et un habitat sain. Les murs seront enduits dans une teinte proche de la pierre de grès locale afin de s'harmoniser aux murs de faïsses. Aussi, la toiture terrasse non accessible sera couverte de gravillons d'une teinte en harmonie. Les menuiseries seront en aluminium de teinte gris sombre. Les garde-corps et les pergolas seront en serrurerie de même teinte. Les terrasses seront en structure bois couvertes de lames de bois.
- L'accès au terrain sera conservé et aménagé. De la sera réalisé un chemin de desserte carrossable qui reprendra le tracé agricole déjà existant et qui mènera au niveau d'entrée de la maison. Une plateforme de retournement sera aménagée à l'arrivée devant l'abri-voiture et la maison. Le dessin des faïsses sera remodelé à cet endroit grâce à réalisation de nouveaux murs de faïsses qui se raccorderont à celles existantes.
- Un arbre fruitier sera supprimé (cerisier). Le terrain sera planté d'arbres ou d'arbustes d'essences méditerranéennes.
- Les réseaux FT, EDF seront raccordés aux réseaux existant sur la route départementale.
- Etant donnée l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome par phyto-épuration sera réalisé. (voir avis SPANC).
- La villa respectera la RT 2012 bâtiments neufs (voir attestation).

PCMI 3 - COUPE SUR LE TERRAIN - éch. 1/150°
PCMI 4 - NOTICE DESCRIPTIVE
 Réalisation d'une villa - commune de PLANZOLLES - Maître d'ouvrage: Mme BROUARD
 le 18-09-2019 - Xavier Obry architecte dplg

Réponse de la CCPBD : Le projet présenté semble respecter l'enjeu paysager du secteur à savoir préserver la vue depuis le parvis de la Mairie. L'ER 138 devra également être réétudié au regard de l'accès la future habitation qui passe par ce dernier.



Commentaire de la commission d'enquête : Ce terrain avait fait l'objet d'un déclassement de la zone UB en tant que mesure réductrice d'impact paysager, par l'Évaluation Environnementale (page 38 de l'EE), afin de préserver le panorama existant sur la vallée depuis la place de la mairie et l'église.

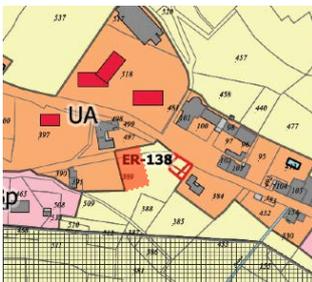
Mme ALLEGRE ayant retravaillé son projet, elle propose une implantation et une architecture, étudiées par l'architecte qu'elle a missionné, qui présente des garanties de respect de cette perspective paysagère. Toutefois cette implantation nécessite un léger décalage de la zone UB vers l'est, de l'ordre de quelques dizaines de mètres.

Terrain envisagé, depuis le croisement devant l'église :



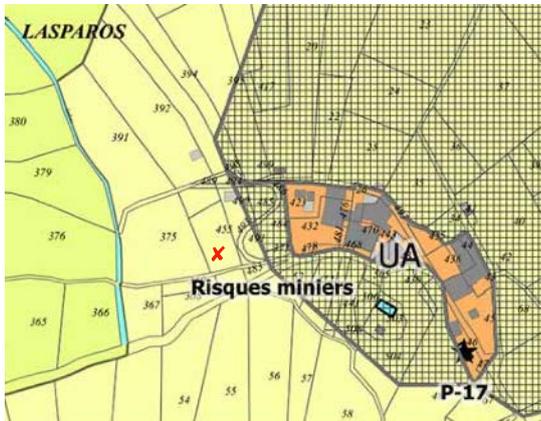
La commission pense qu'attribuer toute la parcelle en zone UB comporte le risque de voir s'y installer une construction supplémentaire dans le futur. En revanche décaler légèrement le trait de sorte que la maison puisse être implantée selon ce projet, et avec ces garanties, semble une alternative acceptable et compatible avec les réserves qui étaient exprimées dans le cadre de l'évaluation environnementale. Cette disposition éviterait de toucher à l'ER 138. Un avis favorable est donné à cette solution intermédiaire (proposition ci-dessous).

Trait suggéré pour le zonage :



Obs. n° 12	BOURGEON Jean Claude	Civade-AC 455-487
------------	----------------------	-------------------

Contenu de l'observation : Monsieur Bourgeon souhaite installer une annexe en bois sur les parcelles 455 et 487 en dehors de la zone de risques miniers, identiquement à ce qui existe sur les parcelles attenantes. Préalablement un PC a été déposé dans la zone de risques et a été refusé. La demande propose de déplacer cette annexe sur un terrain appartenant à monsieur Bourgeon en dehors de la zone de risques.



Réponse de la CCPBD : Telle que présentée, l'annexe se situe à plus de 20 mètres des habitations existantes.

Commentaire de la commission d'enquête : L'annexe doit effectivement respecter les règles de proximité à l'habitation principale, sinon elle ne peut plus être qualifiée « d'annexe » mais correspond à de l'étalement urbain sur zone agricole.

Obs. n° O-PL2	PIEROZYNSKA Justin	Les Blaches A369-131
---------------	--------------------	----------------------

Contenu de l'observation : Mme PIEROZYNSKA a sollicité des informations sur l'accès à l'eau pour irriguer les parcelles, et demandé que les deux fonds soient inclus dans la zone A.



Réponse de la CCPBD : En zone A ou N les activités agricoles sont effectivement autorisées.

Commentaire de la commission d'enquête : Le zonage N est effectivement parfaitement adapté aux activités concernées.

4.3.12. COMMUNE DE RIBES

4.3.12.1. Quartiers nord de Ribes et village (planche 6 et haut de planche 8)

Obs. n° O-RI-8	Mme MAZON Frédérique	Bas Grandval AH246
----------------	----------------------	--------------------

Contenu de l'observation : Dans le cadre d'un projet de rénovation d'une construction de superficie réduite, la demande porte sur la délimitation d'un espace constructible autour de la bâtisse. L'ensemble est dans une vaste zone A, la construction n'est pas répertoriée au titre des édifices patrimoniaux.

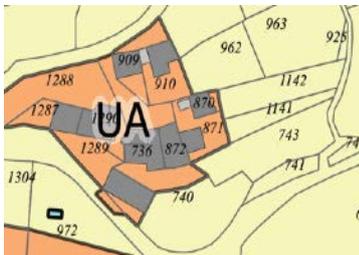


Réponse de la CCPBD : Voir document 3.

Commentaire de la commission d'enquête : Ce bâti isolé en pleine zone agricole n'a pas vocation à devenir constructible, un tel zonage serait contraire aux réglementations de l'urbanisme.

Obs. n° O-RI-1	CEDAT Emmanuel et GUICHON Françoise	« le Château » AD 1289, 740, 743
----------------	-------------------------------------	----------------------------------

Contenu de l'observation : En qualité de propriétaires, les intéressés demandent l'extension en zone UA des fonds AD 740, pour la totalité de la superficie, et 743 dans l'objectif de développer une activité de services dont, ni le contenu, ni les spécificités n'ont été exposés. Les fonds (zone N) sont inclus dans la ZPPAUP, une partie de la parcelle n° 740 se situe en zone UA, le fond 1289 est en zone UA, quant à la parcelle n° 743, elle est en zone A.



Réponse de la CCPBD : Les parcelles demandées se situent dans la zone inconstructible (D) de la ZPPAUP de Ribes.

Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte.

Obs. n° O-RI-3	ESTIVAL Didier	Le Puech AD 82
----------------	----------------	----------------

Contenu de l'observation : Demande portant sur l'extension totale ou partielle de la zone constructible sur la parcelle qui, topographiquement, est aux limites de deux zones UBp, à l'extérieur de la ZPPAUP.

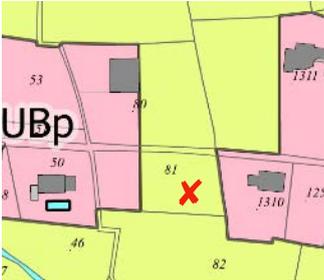


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrasses boisées participent à une « coulée verte » entre les zones UB et doivent être préservées. On ne peut considérer ce terrain comme « dent creuse », l'incorporer serait une extension linéaire sur espace naturel. Avis défavorable.

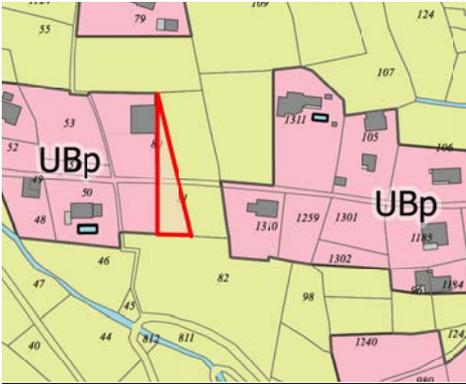
Obs. n° O-RI-5 et R-RI-1	Mme MUGNIER Michèle et M. TONCHIA Richard	La Coste AD-81
--------------------------	---	----------------

Contenu de l'observation : La demande porte sur le maintien de la totalité de la superficie du fonds AD 81 en zone constructible. Divers recouplements dans le recueil des informations ont établi un rapprochement sans faille entre les deux contributions, les époux TONCHIA apparaissant en qualité d'acquéreurs potentiels du fonds. Dans le projet, la parcelle est en zone UBp pour environ 40% de sa superficie et en zone N pour le reste du contenant.



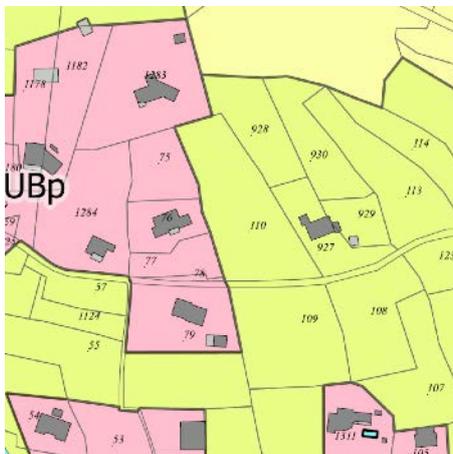
Réponse de la CCPBD : Un ajustement de la délimitation de la zone UBp semble envisageable en conservant une coupure verte.

Commentaire de la commission d'enquête : Ce terrain jouxte la demande précédente, côté nord. Une partie de la parcelle permet une petite construction principale. La CCPBD propose de l'agrandir très légèrement. La conservation de la coulée verte est souhaitable (voir commentaire ci-avant), selon le schéma suivant (surface globale terrain environ 830 m²) :



Obs. n° O-RI-9	ROLAND Simone	Le Puech AD110-109
----------------	---------------	--------------------

Contenu de l'observation : Arguant du fait que ses parcelles ont une limite avec la zone constructible (UBp), Mme ROLAND demande le classement de ses fonds dans ladite zone. Les parcelles sont prévues en zone N au projet de PLUi.

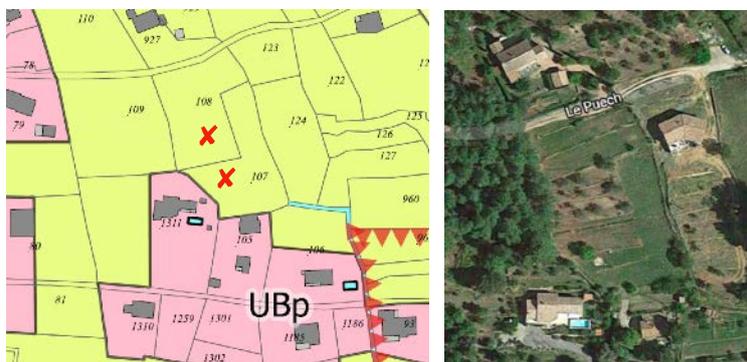


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains sont une extension d'un massif boisé relativement dense et homogène, qu'il convient de préserver. Avis défavorable.

Obs. n° 181	BARBUT Robert	Le Puech 107-108
-------------	---------------	------------------

Contenu de l'observation : Propriétaire usufruitier des parcelles, surpris du déclassement de la zone constructible de ses propriétés, arguant du fait qu'elles sont au cœur d'une zone avec de nombreuses constructions récentes, il demande le maintien en zone constructible des parcelles incluses en zone naturelle dans le projet.

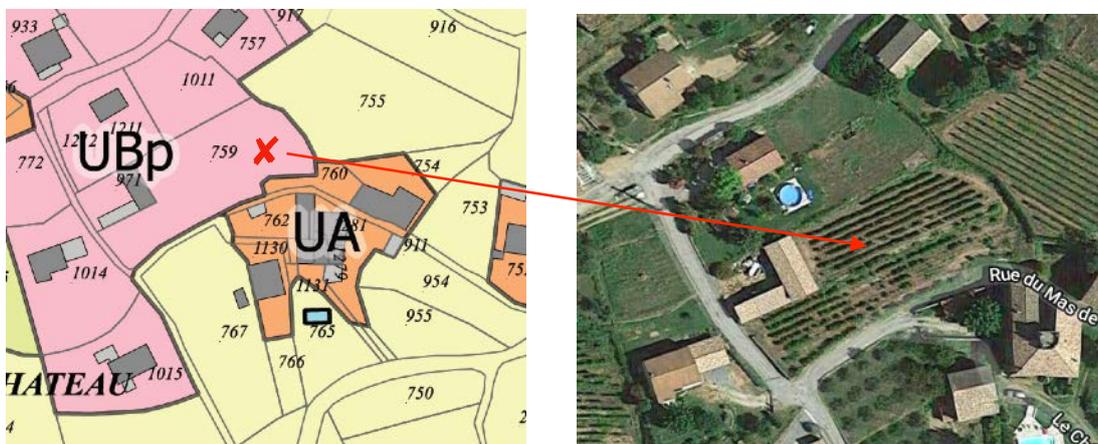


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains en zone naturelle qui jouxtent la demande précédente, sont des terrasses entretenues et/ou cultivées (verger, prairie). Leur préservation est souhaitable, et en outre la notion de continuité avec le bâti est discutable (sur un seul côté de la 107, enclavé). Avis défavorable.

Obs. n° 87	BASTIDE Danièle	le Chateau AD n° 759
------------	-----------------	----------------------

Contenu de l'observation : Satisfaite du zonage retenu en UBp, Mme Bastide souhaite le maintien de ce zonage lors de l'approbation du PLUI.



Réponse de la CCPBD : Souhait de conserver cette parcelle, qui est une des rares parcelles dans ce secteur non concernée par la zone « D » de la ZPPAUp (zone d'inconstructibilité).

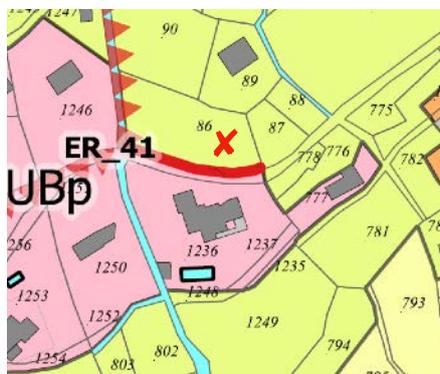
Commentaire de la commission d'enquête : Les services de l'Etat ont considéré, à titre de recommandation, que seule la parcelle n° 1011 soit conservée en zone constructible, excluant ainsi cette parcelle 759. Cet avis rejoignait le vote défavorable de la CDPENAF.

Il s'agit d'une parcelle viticole, mais moins valorisée et plus petite (déjà entamée par une maison) que la voisine 755 qui elle, préserve un dégagement visuel devant l'église.

La commission entend donc et admet l'argument de la CCPBD, mais souligne que la perspective du « château » ne doit pas être dégradée pour autant. Avis favorable à maintenir cette parcelle en constructible.

Obs. n° 170	FOUTRIER Christine	Le Château AD 86
-------------	--------------------	------------------

Contenu de l'observation : Mme Foutrier demande le maintien de la parcelle dans la zone constructible, à l'identique du zonage retenu dans le document d'urbanisme opposable. La parcelle n'est séparée de la zone urbaine que par une voie publique et est en proximité du centre bourg. Ce projet contribuerait à la lutte contre l'habitat diffus, le développement des petites communes .



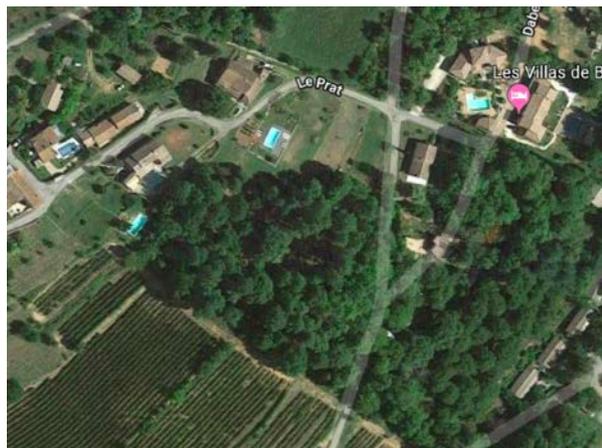
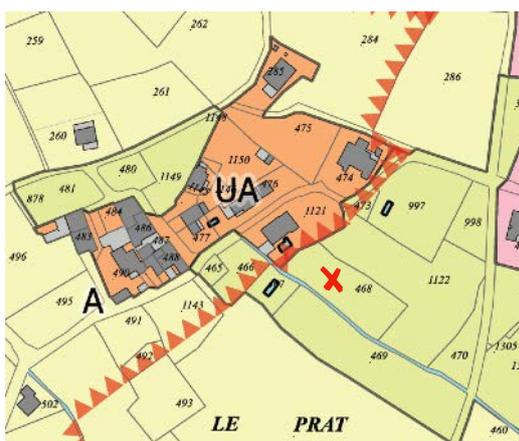
Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : La parcelle est proposée en zone N, près d'un secteur UBp avec l'emprise de l'ER 41 (élargissement de voirie) qui impacte la parcelle pour 104 m². Cette parcelle est dans le périmètre de la ZPPAUP. Elle supporte un bois dont la préservation est souhaitable, et n'a donc pas vocation à être urbanisée.

4.3.12.2. Quartiers ouest de Ribes (planche 7)

Obs. n° 1	BONDOUX Martine (INDIVISION BONDOUX – JAHAN - LOTTI)	Le Prat- AD 468
-----------	--	-----------------

Contenu de l'observation : Un volumineux dossier a été déposé pour retracer le contentieux qui a conduit les indivisaires à saisir le TA pour contester le refus d'un CU. A l'origine, la démarche portait sur la volonté de construire une habitation sur une parcelle. Aucun PC n'a semble-t-il été déposé. L'autorité municipale et la CCPBD ont été destinataires de requêtes. La parcelle, enclavée, est en zone naturelle, aux limites de la ZPPAUP.

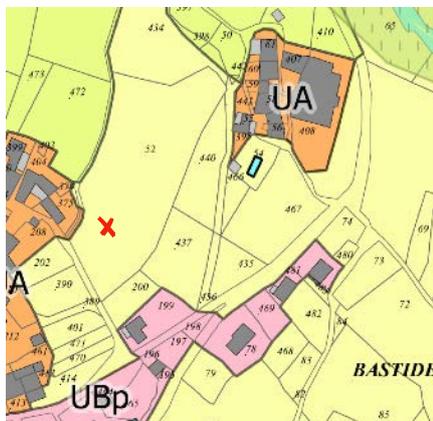


Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Il n'appartient pas à la commission d'enquête de donner un avis sur un contentieux en cours. Toutefois il lui appartient de se prononcer sur le zonage soumis au projet de PLUi : cette parcelle fait partie d'un élément boisé dense homogène, et constituerait si elle était incorporée à la zone UB voisine, une extension linéaire sur espace naturel « type », intrusion indésirable pour la préservation de l'unité fonctionnelle écologique concernée. Avis défavorable.

Obs. n° O-RI-2	DESCHANEL Philippe et Marie Lou	Bastide AE n° 52
----------------	---------------------------------	------------------

Contenu de l'observation : Agriculteurs sur la commune, ne disposant pas d'une parcelle constructible, les intéressés demandent le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle, côté Sud, près de la voie communale. La parcelle est en zone A avec le périmètre de la ZPPAUP.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Il s'agit d'une parcelle agricole, dont il est souhaité préserver le potentiel. C'est en fait une belle vigne cultivée. Avis défavorable.

4.3.12.3. Quartiers sud de Ribes (planche 8)

Obs. n° 58	LATOURRE Anne-Sophie	« Laffont » AO 652, 653
------------	----------------------	-------------------------

Contenu de l'observation : Demande de classement en zone constructible des deux fonds, lesquels sont au projet de PLUi en zone A, en lisière d'une zone UT.

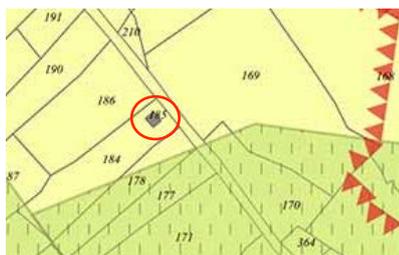


Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Il s'agit de parcelles viticoles, ne touchant aucune zone urbanisée. Avis défavorable.

Obs. n° R-STM3	BASTIDE Bernadette	Grandval AH 185
----------------	--------------------	-----------------

Contenu de l'observation : Demande de changement de destination pour une grangette située en bord de route communale, à 260 m des réseaux. La grande qualité architecturale du bâti est attestée par 3 photos.



Réponse de la CCPBD : Voir document 3

Commentaire de la commission d'enquête : Les photos jointes montrent effectivement un bâti ancien restauré de belle qualité, à deux étages, qui semble donc assez adapté pour y créer un logement. Elle est située au bord d'une voie, en dehors de la ZPPAUP. Un changement de destination pourrait être envisagé sous réserve de la desserte par les réseaux, qui devrait probablement se faire aux frais de la demandeuse. Les constructions hors ZPPAUP étant, aux dires de la CCPBD, rares, ce bâtiment pourrait en constituer une opportunité. La commission suggère un avis favorable, mais n'a pas les éléments pour apprécier ce problème de desserte eau et électricité.

Obs. n° O-RI-6	FAY Claude	Mas de Laffont AD n° 618, 619, 620 et 621
----------------	------------	---

Contenu de l'observation : M. Fay demande l'extension de la zone UBp sur les parcelles AD 618 et 621 afin d'édifier son habitation personnelle, à même de répondre à ses difficultés actuelles de santé. Les parcelles sont en zone A, une voie départementale les sépare de la zone UBp.

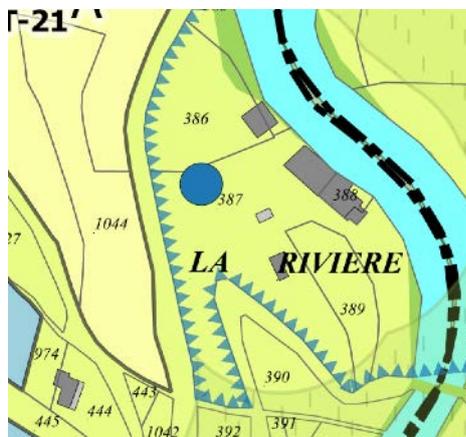


Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Cette séparation même crée une discontinuité avec le bâti. Une extension de la zone UB s'apparenterait à un étalement urbain sur zone agricole. Avis défavorable.

Obs. n° O-RI-7	FAY Claude	La Rivière AD386-387
----------------	------------	----------------------

Contenu de l'observation : Sur les rives de la rivière « l'Alune », M. FAY est propriétaire de 7 gîtes ruraux ; il souhaite construire une habitation (gardiennage), un point d'accueil et un local de rangement. M. FAY demande que la nomenclature UT soit retenue. Dans le projet, les fonds sont proposés en zone N.



Réponse de la CCPBD : Une « micro zone » UT semble envisageable sur la partie haute seulement du complexe existant (surface limitée à prévoir vers le point bleu).

Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte, cette modification mineure et sans enjeu (le site étant déjà aménagé) permettrait à M. Fay d'améliorer son activité professionnelle.

Obs. n° O-RI-4	GEERAERTS Léo	Ribette AD 184, 185
----------------	---------------	---------------------

Contenu de l'observation : Demande de classement en zone constructible des deux fonds qui ne sont séparés de la zone UB que par la voie communale. Les parcelles sont en zone A dans le projet.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Cette séparation même crée une discontinuité avec le bâti. Une extension de la zone UB s'apparenterait à un étalement urbain sur zone agricole. Avis défavorable.

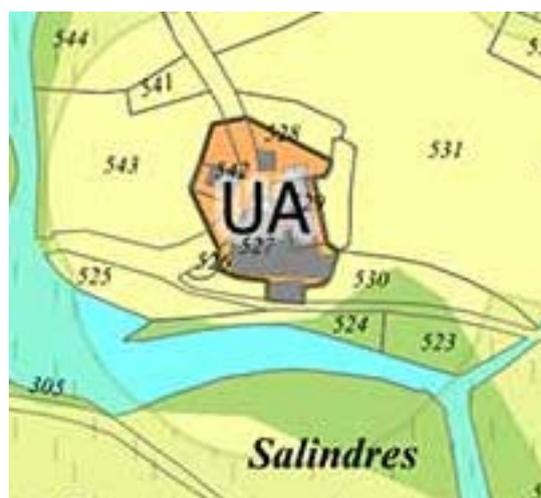
4.3.13. COMMUNE DE ROCLES

4.3.13.1. Quartiers sud et village, planche 4

Obs. n° 3	ARNAL Celine	Salindres A 542 -543
-----------	--------------	----------------------

Contenu de l'observation : Demande que la surface en UA (261 m² d'après elle) qui lui a été attribuée en continuité avec le noyau du village soit augmentée pour permettre une construction en continuité de la grange existante, côté ouest. Ceci n'induirait pas de discontinuité.

Environ 930 m² supplémentaires sont demandés sur la parcelle 543 (voir croquis fourni).

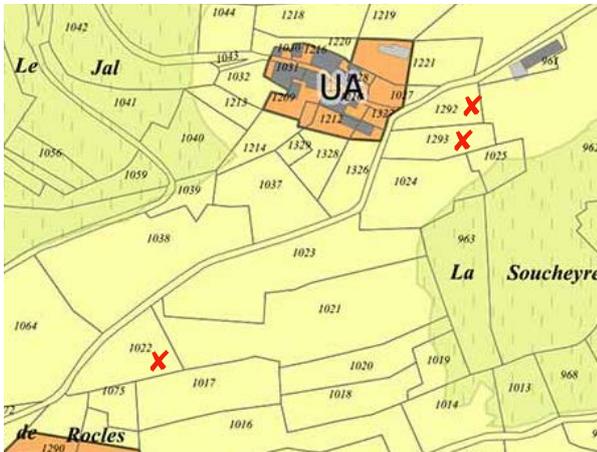


Réponse de la CCPBD : Attention à la compatibilité loi montagne et enjeux paysager, architectural et agricoles.

Commentaire de la commission d'enquête : en déplaçant la partie UB sur l'ouest de la parcelle (en supprimant le petit triangle au nord), le bilan surfacique se porterait à + 317 m². L'enjeu est donc faible, même si la zone UB y perdrait un peu de sa « compacité ». Le projet sur cette petite parcelle attenante au bâti traditionnel est d'ampleur modeste, sur une zone plane qui s'y prête bien, sans enjeu agricole. Avis favorable de la commission.

Obs. n° 122	COUSTAURY Alain	Le Jal B1022, B1292 et1293
-------------	-----------------	----------------------------

Contenu de l'observation : Demande de constructibilité pour les parcelles sus-visées. M. Coustaury dit avoir acheté un terrain constructible, il y a 5 ans pour créer un parking, avec le projet de conserver le restant du terrain pour pouvoir construire pour l'un de ses enfants sur les parcelles cadastrées B 1293 de 759m², B 1292 de 743m² et B 1022 de 1 357m². Ces parcelles sont desservies par les réseaux, elles sont mitoyennes aux habitations existantes du Jal. De plus au Nord de ces parcelles, 2 habitations ont été construites et à l'ouest une construction est en cours.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains font tous partie d'importants tènements agricoles homogènes, sans ruptures. Il n'y a pas de continuité directe avec le bâti. Avis défavorable

Obs. n° 15 et 14	SABATINI Julie et SABATINI-REGY Anne-Charlotte ; MIRABEL Martine	Village C308-309-310-314
------------------	--	--------------------------

Contenu de l'observation : Mmes SABATINI Julie et SABATINI-REGY Anne-Charlotte, ayant signé un compromis pour acquérir une habitation et les parcelles attenantes sur la commune de Rocles avec Mme MIRABEL, leur propriétaire, voient désormais au projet l'essentiel de la superficie classée en zone agricole, le reste – environ 30% – étant en zonage UA (correspondant à l'habitation).

Ces deux soeurs, qui travaillent dans le domaine social, soulignent que ce zonage compromettra complètement leur projet de vie à Rocles et donc de finalisation de leur achat : en effet elles entendent y mener un projet social d'accueil d'adolescents (deux au maximum), en courts séjours dits « de rupture », issus de l'aide sociale à l'enfance, en lien avec la nature, le vivant et l'humain. Elles nécessitent à cet effet une petite surface pour l'implantation de deux petits modules d'hébergement (5m x 3 m), en construction écologique, de type chalets ossature bois, terre et paille, et toit végétalisé.

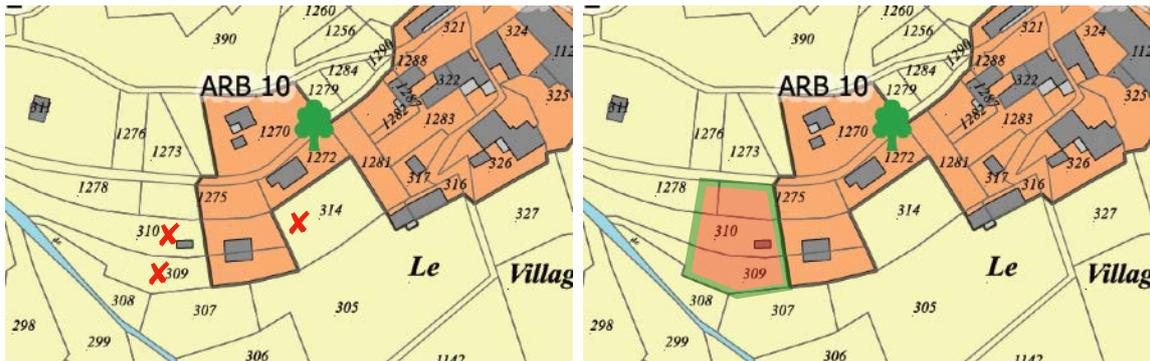
Ces petits logements ne peuvent être édifiés que sur les parcelles 309 et 310 pour les raisons suivantes :

- la parcelle 314, qui de prime abord sur le plan apparaîtrait plus propice ne l'est pas vraiment, car elle constitue pour partie l'accès et le parking à la maison, sise sur la parcelle 309 (partie en UA au projet). Par ailleurs elle se trouve sous portée visuelle de la maison située parcelle 1272, dont la terrasse donne directement sur le haut de la parcelle 314, et dont elles entendent préserver la tranquillité et la vue actuelle. En revanche cette parcelle pourra être utilisée pour pâture de chèvres qui font partie de leur projet de socialisation des enfants accueillis, complété par un petit jardin en permaculture sur le restant du domaine.
- En revanche, si les parcelles 309 et 310 sont en terrasses d'aspect naturel, elles sont raccordées à l'eau et l'électricité (ce qui n'est pas le cas de 314), le petit chalet situé sur 310, attenant à la maison d'habitation, ayant été équipé. En outre directement sous ce chalet, parcelle 309, se situent les installations d'assainissement autonome, qui d'après Mme MIRABEL sont largement dimensionnées pour deux usagers supplémentaires. Mmes Sabatini n'entendant pas faire de coupe de végétation dans leur projet, les deux petits modules du projet trouveraient à s'insérer sans taille dans de petites trouées existantes de la végétation (anciens vergers).

A souligner que leur projet comprend en sus un projet d'accueil touristique « eco-responsable » utilisant le niveau inférieur de la maison d'habitation, équipé d'un studio indépendant. Précision qui n'influe pas sur le zonage en question, mais qui fait partie intégrante de leur projet économique sur Rocles.

Leur habilitation « lieu de vie » par le Conseil Départemental de l'Ardèche, qui est venu visiter les lieux avec une appréciation favorable, est en cours de traitement.

L'adaptation suivante est demandée (deuxième croquis) :



Réponse de la CCPBD : La modification demandée est en continuité du village.

Commentaire de la commission d'enquête : Cependant la visite de terrain a permis de constater :

- d'une part, que l'emprise demandée est très petite,
- qu'effectivement il ne saurait prendre place ailleurs que sur la partie des parcelles 309 et 310 attenante à la zone UA, la parcelle 314 n'étant guère commode pour cela pour les raisons exposées plus haut,
- que Mmes SABATINI ont un projet de vie et d'activité sur la commune de Rocles très avancé, qui serait donc compromis par le projet de PLUI en l'état, mais qui correspond par ailleurs complètement à l'esprit du PLUI, cherchant à faire s'installer de jeunes actifs sur la zone montagne et piémont afin de rééquilibrer les dynamiques de population et d'économie des différents territoires de la CCPBD.
- qu'enfin la modification modeste de zonage qui est requise se fera en prolongement du centre villageois et du noyau UA existant, et non pas en discontinuité, et qu'elle ne correspond donc pas à un étalement urbain.

Accès par 1281 et parcelle 314 :

(Maison voisine parcelle 1772)

Espace pressenti sur parcelle 310 :



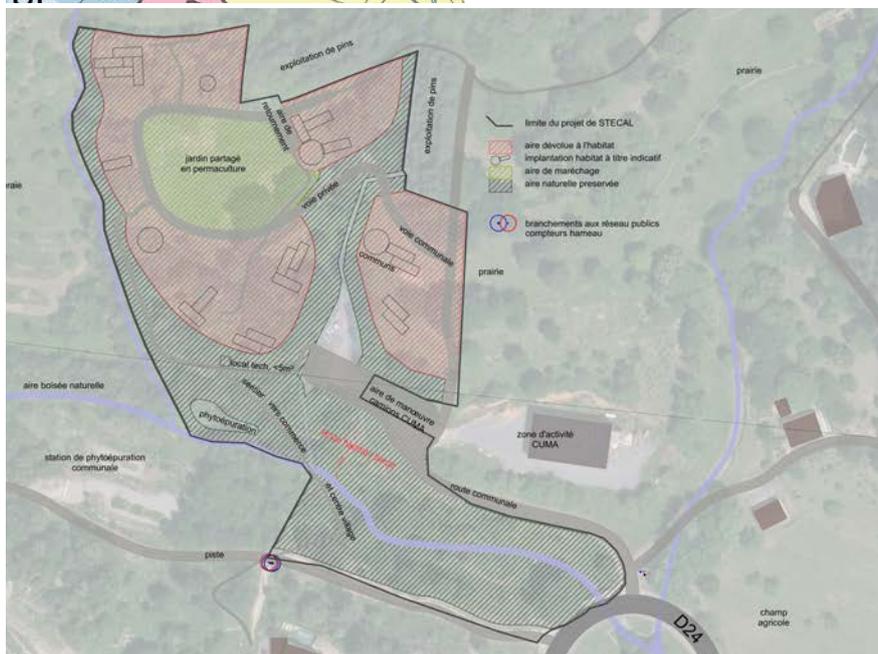
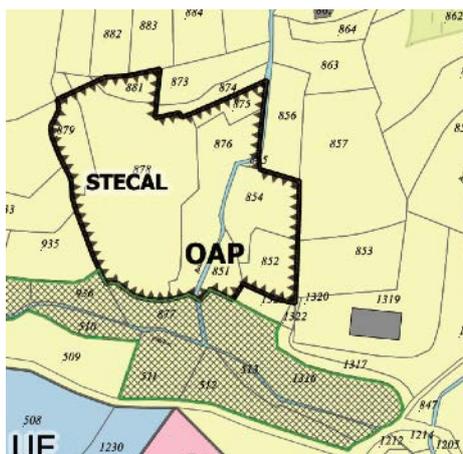
La commission se montre donc favorable à la requête présentée, et suggère l'extension du zonage comme demandé sur les parcelles 309 et 310 (la prolongation du trait sur la parcelle sus-jacente 1275-1278, jusqu'à la route, qui n'ont pas fait l'objet de demandes, est laissée à l'appréciation de la CCPBD).

Obs. n° 97	BROUNS Jean Pierre, BOUCHON Cécile, BECHETOILLE Alain	STECAL de Laugères
------------	---	--------------------

Contenu de l'observation : M. BROUNS et Mme BOUCHON ont exprimé un soutien sans réserve au projet de STECAL.

Les arguments : permettre à des jeunes foyers, résidents à l'année, d'occuper un logement en qualité de propriétaires, sur un terrain commun qui sera soit acquis par un collectif ou occupé sous couvert d'un bail emphytéotique ; annihiler toute forme de spéculation sur le foncier ; permettre à des personnes disposant de faibles moyens de vivre dans un habitat dont elles sont propriétaires ; vivre dans un hameau participatif dont la gestion est collective, principe qui participe au renforcement des liens sociaux.

M. BROUNS précise que le projet de STECAL est limité aux contours du permis d'aménager. En conséquence, il serait souhaitable d'étendre la superficie dévolue au STECAL d'environ ½ hectare. M. BECHETOILLE appuie cette demande en précisant que l'aménagement est prévu en deux phases : la première encadrée par un permis d'aménager, et la seconde par le STECAL. Il demande que l'OAP soit modifiée pour prendre en considération le nouveau plan masse, lequel figure l'implantation prévisionnelle des modules d'habitat léger (extrait ci-après, original joint au courrier).



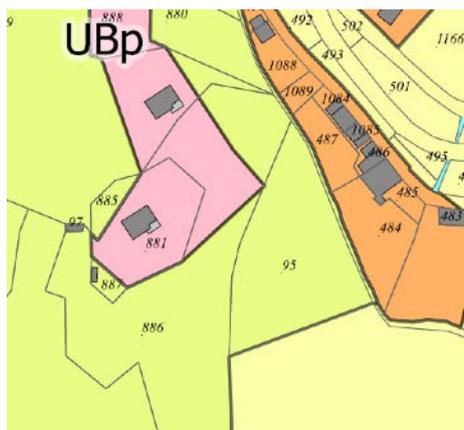
Réponse de la CCPBD : Oui l'OAP du STECAL peut être adaptée. Cela permettra même une meilleure harmonisation avec le périmètre tracé dans le zonage (l'OAP correspondra mieux au périmètre).

Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte, cette extension répondrait à un meilleur fonctionnement du projet. D'une part, le plan de zonage doit être émis en cohérence avec l'OAP qui prend la totalité des parcelles 878 et 879 ; d'autre part le schéma d'aménagement du STECAL devra être mis à jour sur la page de l'OAP correspondante.

Obs. n° O-RC5	DEMOULIN Bernard	Combe Vernet 886 et 95
---------------	------------------	------------------------

Contenu de l'observation : Demande une modification des contours de la zone UBp afin d'étendre la zone constructible pour environ 300 m². En contrepartie, il propose « d'abandonner » la constructibilité sur une partie de la 886.

Précision : un chemin privé d'accès aux habitations voisines a été tracé, une servitude ayant été actée. Ainsi, la délimitation de la zone UBp se situerait à hauteur de ce chemin. Par ailleurs, les divers réseaux ont été – dans le cadre, là encore, de servitudes, – placés dans le sol, sur la partie Sud-Est du fonds D n° 886. M. DEMOULIN a remis un plan dûment légendé



Réponse de la CCPBD : La modification semble mineure effectivement.
Commentaire de la commission d'enquête : On note que les superficies susceptibles d'intégrer la zone UBp sont sensiblement équivalentes à l'emprise foncière qui serait versée à la zone naturelle. La CCPBD y étant favorable, la commission approuve cette demande sans enjeux particuliers pour le PLUi.

Obs. n° 133	LABROT Yves	Le Thyt-C 1076-1078
-------------	-------------	---------------------

Contenu de l'observation : M. LABROT constate que malgré sa demande de constructibilité de ces parcelles, émise lors de la consultation du PLUi, celles-ci n'ont été que partiellement incorporées à la zone UA "alors que la partie constructible mitoyenne parcelle 461, a été élargie au-delà de la demande formulée par la mairie ». Il demande donc que la totalité des parcelles soit incorporée.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.
Commentaire de la commission d'enquête : Cette demande est de faible enjeu, elle concerne juste une petite pointe de ces parcelles sans aucune différenciation avec le reste du terrain. Le contour de la zone UA étant circonscrit au bâti, on peut toutefois se demander pourquoi ces parcelles y ont été intégrées, car elles ne sont pas bâties et ont un caractère naturel et agricole, au sens de l'urbanisme. La commission ne recommande donc pas d'augmenter cette apparente anomalie.

Obs. n° O-RC3	LABROT Fabien	Le Thyt C 1139
---------------	---------------	----------------

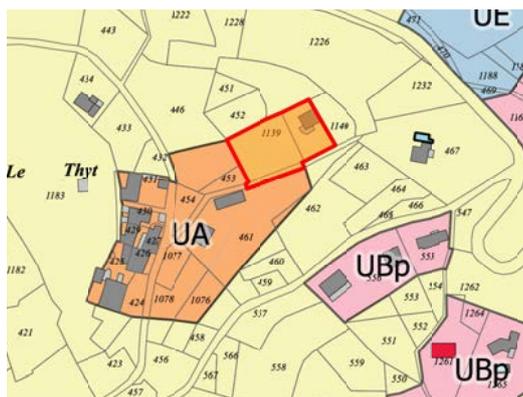
Contenu de l'observation : M. LABROT demande qu'une partie de la parcelle susvisée soit incluse dans la zone UA toute proche, et ce pour environ 1000m², là où le fonds présente une superficie aux formes géométriques cohérentes, soit selon la délimitation jouxtant les parcelles n°1140, 452, 446, 453 et 461. Cette parcelle est desservie par la voie publique communale, les réseaux sont présents. En résumé, les contours reprendraient ceux retenus dans le document d'urbanisme antérieur (carte communale).

A préciser que M. LABROT est exploitant agricole, dûment inscrit à la MSA et qu'il ne dispose pas d'un logement sur la commune puisqu'il occupe, en location, un appartement à AUBENAS.



Réponse de la CCPBD : La notion de « dent creuse » peut effectivement être réétudiée sur la parcelle demandée.

Commentaire de la commission d'enquête : La commission estime que la notion de « dent creuse » pourrait se discuter si la portion de la parcelle 446 incluse en zone UA était construite, ce qui n'est pas le cas. Cependant il s'agit de prairie plus ou moins délaissée, l'enjeu est faible. Une zone UB pourrait être créée sur les parcelles 1139 et 1140 dans la continuité du trait de la zone UA, selon schéma proposé :



A noter cependant que le règlement de la zone A n'interdit pas à M. Labrot d'habiter sur le siège de son exploitation, si sa présence est nécessaire pour la bonne marche de celle-ci.

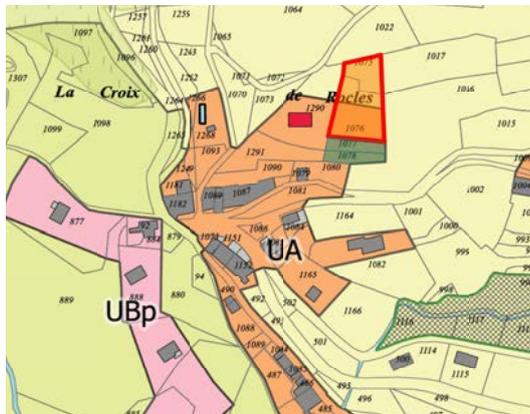
Obs. n° 132	MAIRIE DE ROCLES	Croix de Rocles C 1075, 1076, 1077 et 1078
-------------	------------------	--

Contenu de l'observation : la commune a acquis l'immeuble dans lequel un commerce était installé (C 1087) ainsi que les parcelles voisines afin d'agrandir ledit commerce. Les travaux de rénovation du bâtiment devaient être financés par le produit de la vente des fonds C 1075, 1076 et 1077, étant précisé que les parcelles C 1075 et 1076 sont particulièrement adaptées pour de l'habitat individuel (vues, exposition...). En contrepartie, Monsieur le Maire précise qu'il avait demandé le maintien en constructible des parcelles C 1075 et 1076, et le déclassement des fonds C n° 1291, 1077 et 1078. Or c'est l'inverse qui a été inscrit au zonage.



Réponse de la CCPBD : La demande de la Mairie correspond à un glissement de la parcelle vers le nord, sans réel agrandissement de la superficie.

Commentaire de la commission d'enquête : Il n'y a pas effectivement d'enjeu particulier. Avis favorable pour extension de la zone UB tel qu'indiqué. En revanche les fonds 1291 et 1090 doivent rester en UA, car sinon le « vide » ainsi créé aboutirait à un zonage singulier peu cohérent. Les deux parcelles 1077 et 1078 peuvent repasser en zone non constructible. Le zonage serait ainsi tracé (ajout en orangé, retrait en vert):



Obs. n° 130	RADCLIFFE Syd et PACKO Virginie	Croix de Rocles C 483, 484, 485
-------------	---------------------------------	---------------------------------

Contenu de l'observation : Ces personnes ont leur habitation sur la parcelle 485, et une grange restaurée sur la 483. Le zonage retenu sur le PLUi pour la parcelle 482 est impropre à la construction (talweg pentu d'un ruisseau). Il demande donc une extension sur la partie haute du terrain plus plane et plus propice à une construction, conformément aux propositions qui avaient été faites par la mairie et qui n'ont pas été retenues.

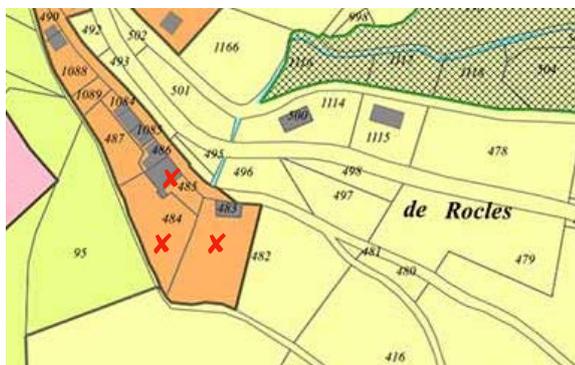


Schéma N°1

Dans le cadre de la Réunion publique organisée par la commune proposition alternative d'une zone de terrain constructible (surface de 1000m² sur pente douce voir plane avec accès route et réseaux) en remplacement de la zone rose de la carte

Schéma N°2

Sur cette base, Schéma de Ce qui a été demandé par le conseil municipal lors de la modification de la 1^{ère} proposition de carte
En rouge, ce qui devait être enlevé
En bleu ce qui devait être intégré

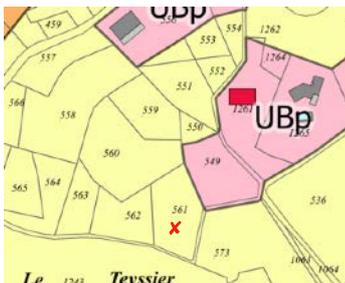
Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Une extension de la zone UA selon le profil demandé prendrait une configuration très linéaire, qui est le type même d'extension refusée par les services de l'Etat, afin de lutter contre l'étalement urbain sur terres agricoles ou naturelles. De fait, il n'est pas sûr effectivement que ce terrain très pentu, à caractère forestier, ait lieu de figurer en zone A constructible. Avis défavorable.

Obs. n° O-RC6	BACH Virginie, RIZELLO Nicolas	Le Teyssier
---------------	--------------------------------	-------------

Contenu de l'observation : Ce couple est propriétaire de diverses parcelles, sises au lieu-dit « Le Teyssier », qu'ils exploitent en qualité de professionnels. Ne disposant pas d'une habitation sur place, ils résident à une dizaine de kilomètres, dans un logement dont ils ne sont pas propriétaires. Afin de pérenniser l'avenir de leur exploitation, ils souhaitent vivement disposer sur place d'une habitation principale et de dépendances, installations nécessaires à leur activité, la considération de proximité devant être soulignée compte tenu du type de production (fraises).

Pour ce faire, ils demandent l'extension mesurée (environ 800m²) de la zone UBp sur la parcelle C n° 561, en précisant que le propriétaire voisin – M. DAUZAT – a produit un écrit dans lequel il exprime une demande de modification du zonage (C 549 et 1261) constructible au profit de Mme BACH et de M. RIZELLO. A l'appui de leurs dires, Mme BACH et M. RIZELLO ont remis un courrier de M. et Mme DAUZAT, propriétaires qui confirment les arguments développés par le couple BACH - RIZELLO.



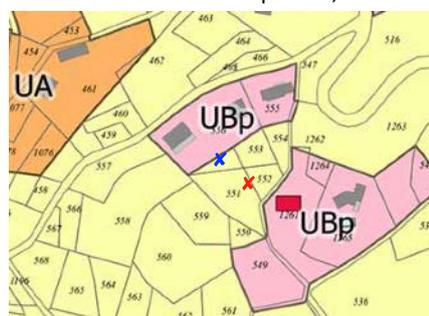
Réponse de la CCPBD : Le classement de la parcelle 561 en UBp semble peu compatible avec l'application de la loi Montagne.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces personnes proposent un "échange de zonage" afin de ne pas pénaliser outre mesure les surfaces U. Mais le retrait de la 549, créerait un « vide » dans la zone U. Cela n'est donc pas compatible effectivement avec la notion de continuité du bâti, édictée en son temps pour éviter le mitage des espaces naturels ou agricoles. Or c'est précisément ce que propose ce couple. La problématique ne se résumant pas à une simple question de surfaces, il n'est pas possible d'accéder à leur demande. On note qu'en tant qu'exploitants, ils sont susceptibles de construire un bâti en zone A si la proximité est nécessaire (ce qui est le cas avec une culture fragile).

Obs. n° 152	KARIMBERG Sheraaz (croix rouge)	Le Teyssier C 551-552
Obs. n° 88	PETALAS Violette et MOLLET Stéphane (croix bleue)	Le Teyssier C 553-556

Contenu des observations :

- M. KARIMBERG demande le retour à un zonage constructible, attendu qu'il a acquis ces terrains sous ce statut, en intégrant la parcelle dans la zone UBp voisine. Objectifs : construire une habitation constituant sa résidence principale. Il est précisé que les réseaux sont présents ;
- Le couple PETALAS-MOLLET souligne que lors de l'acquisition de leur maison, parcelle 556, celle-ci était constructible, tandis que les voisines, 557 et 558, ne l'étaient pas (châtaigneraies), protégeant ainsi leur perspective paysagère. Ils demandent que l'ensemble de la parcelle soit restitué en zone U, et que ces parcelles voisines incriminées, qui ont fait un temps l'objet de projets de construction « à leur porte », restent bien non constructibles.



Réponse de la CCPBD : Le classement Ap est surtout préconisé devant des fronts urbains traditionnels anciens (de type hameaux traditionnels). Dans le cas présenté, on est plus en présence d'habitat récent. Pour le classement en UBp : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Concernant les demandes de zonages U, on note la sensibilité paysagère de ces hameaux qui a justifié un zonage UBp. La question avait été posée d'un zonage Ap par la commission à la CCPBD, qui y a répondu par la négative. De fait si ces tènements voisins étaient déclarés constructibles, joignant les deux zones, la surface obtenue nécessiterait la mise en place d'une OAP. La châtaigneraie étant hautement protégée, trop de critères s'opposent à déclarer les demandes recevables.

Obs. n° 128	Succession ROUME / LAQUET Pierre	Salavert-C 516
-------------	----------------------------------	----------------

Contenu de l'observation : M. LAQUET a évoqué le zonage (A) attribué à la parcelle C 516 qui avait été incluse d'abord en totalité, puis seulement en partie – sur proposition du bureau d'études missionné pour le PLUI, selon les dires de M. LAQUET – en zone UB. Il souligne qu'au fil des documents d'urbanisme, ils ont vu leur droit à construire progressivement diminuer.

Il demande l'intégration partielle de cette parcelle – pour une superficie d'environ 1 000 m² - afin de « relier » la zone UBp et la zone UA. La parcelle a reçu plusieurs CU successifs, le dernier en date du 3 octobre 2019. Ils souhaitent y installer un jeune couple.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle boisée placée entre deux lacets de la route semble fort peu adaptée à la construction (pentes, nuisances, sécurité, accessibilité...). Leur classement en zonage N est plus logique.

4.3.13.2. Quartiers nord planche 2

Obs. n° 125	PERRIER Emmanuel	Bouteillac-A336
-------------	------------------	-----------------

Contenu de l'observation : Monsieur PERRIER Emmanuel demande que la parcelle au lieu dit Bouteillac A336 retrouve son caractère constructible tel qu'il l'était en 2006. La superficie sollicitée par le changement de zonage est de 187 m².



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Le contour de la zone UA a été circonscrit aux contours du bâti. La petite pointe concernée a une vocation naturelle avant tout. Avis défavorable.

Obs. n° 100	VINCENT Thierry	Freyssenet B 106
-------------	-----------------	------------------

Contenu de l'observation : L'intéressé souhaite faire remarquer que les parcelles 108 et 109 (lieu-dit « le Freyssenet ») sont inscrites en « sol » alors qu'il s'agit d'une terre de même nature que les parcelles voisines n° 106 et 107 (propriété de M. PRAT, voir observation suivante) qui supportent des ruines et qui sont incluses dans la zone UA, alors que le fonds n° 108 est en zone agricole. M. VINCENT demande que ses parcelles soit classées en zone constructible également.



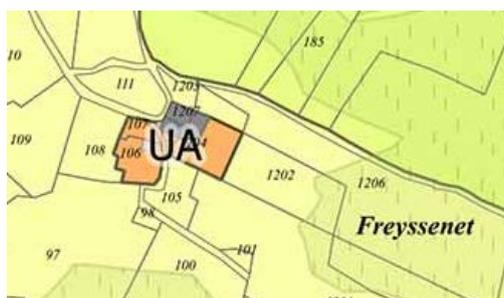
Réponse de la CCPBD : L'objectif initial du zonage UA était d'inclure les bâtiments en ruines.

Commentaire de la commission d'enquête : les parcelles supportant des ruines reconstructibles pouvaient, de ce fait, être classées UA. En revanche aucune ruine ne semble exister sur les parcelles 108 et 109 qui relèvent donc bien de zones A et en aucun cas de UA.

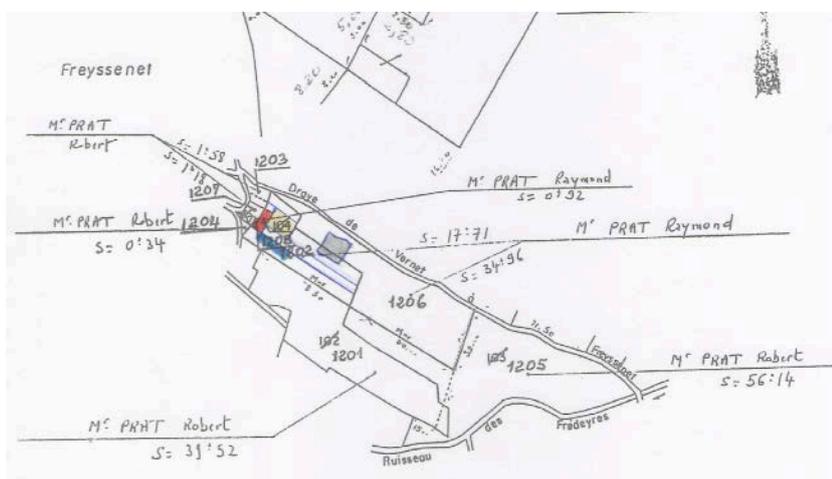
Obs. n° 131	Indivision PRAT (Pascale, Laurent, Sébastien)	Freyssenet B 1202, 1206
-------------	---	-------------------------

Contenu de l'observation : M. Prat explique que la parcelle 1202, seule mise en constructible (pour un tiers environ de sa surface), est en réalité constituée de 3 terrasses, les deux terrasses inférieures étant étroites et recevant la fosse septique et l'épandage. Sur la terrasse haute, la partie « disponible » correspond en fait à l'aire de retournement des véhicules y compris pompiers, services, etc.... De fait aucune surface sur cette parcelle n'est disponible.

Or son fils M. Sébastien Prat a de longue date un projet d'y construire une maison et un garage. Il est donc demandé que les parcelles 1202 et 1206 soient mises en constructibles sur les parties les plus propices à ce projet, et accessible par véhicules, selon schéma joint au courrier (NB : photos également jointes au courrier).

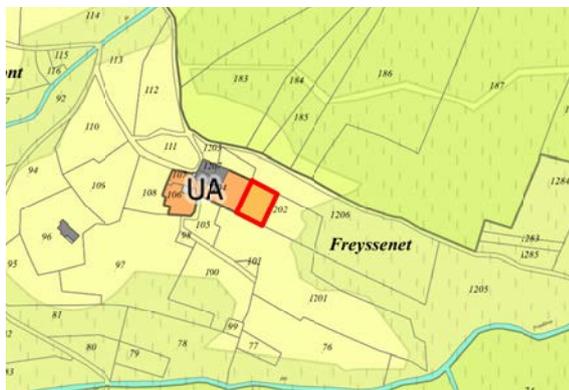


parcelle 1202 = 3 terrasses



Réponse de la CCPBD : Attention à la compatibilité loi montagne (urbanisation en discontinuité interdite).

Commentaire de la commission d'enquête : De fait, la partie qui a été acceptée en UA est celle dont la continuité avec la maison ancienne est pertinente au sens de la loi montagne. Toutefois il n'y a pas d'enjeu sur ces étroites terrasses à l'entrée de la maison, qui servent davantage aujourd'hui de jardin d'agrément que de terres cultivées. On peut suggérer d'élargir légèrement la zone UA côté est, d'une emprise équivalente à celle accordée près de la maison, selon tracé ci-dessous :

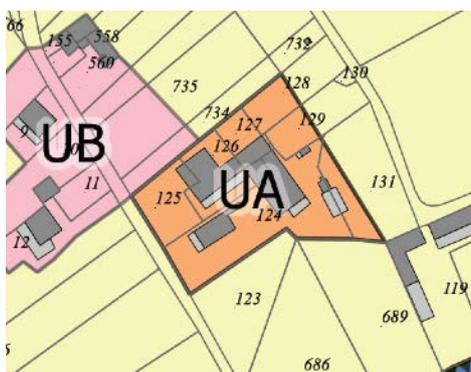


4.3.14. COMMUNE DE ROSIÈRES

4.3.14.1. Quartiers à l'est de la Beaume (planche 7)

Obs. n° 141	BASTIDE Laure	Ribeyre-Bouchet D 125, 126, 128 et 734
-------------	---------------	--

Nature de la demande : Demande que les parcelles susvisées (zonage UA sur l'extrait du projet ci-contre) soient rétablies en zone A, à l'identique du zonage attribué à ces parcelles dans le document d'urbanisme antérieur. Il s'agit d'un bien de famille qu'ils n'entendent ni vendre ni modifier, mais souhaitent au contraire préserver ainsi que ces terrains aux abords, qu'ils cultivent au demeurant pour leur production personnelle, permise par un forage privé et l'appartenance de ce secteur à l'association du canal d'irrigation de Ribeyre-Bouchet.

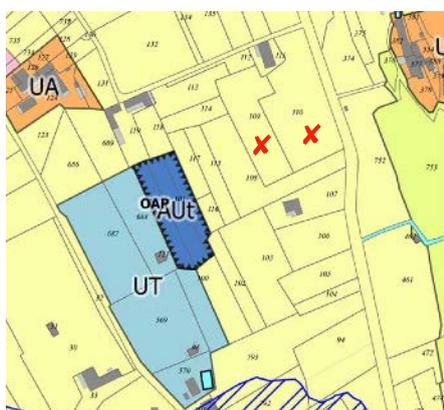


Réponse de la CCPBD : Il peut être envisagé de classer la parcelle D734 en A ainsi que les parties non-bâties des parcelles D125-126-128.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette demande semble très pertinente au regard de l'usage des terrains, dont la culture n'a pas été abandonnée, facilitée par un réseau d'irrigation, ce qui semble conforter leur destination future. La densité des bâtis existants milite pour un zonage UA, mais celui-ci peut parfaitement être strictement restreint aux contours des bâtiments, en restituant les autres parcelles à la zone A. En l'occurrence, cela ne créerait pas de zonage incohérent et cadrera mieux avec la vocation de ces terres. Avis favorable.

Obs. n° R-RS2	AURIOL Jacqueline	Ribeyre-bouchet D109-110
---------------	-------------------	--------------------------

Nature de la demande : Suite à héritage, Mme Auriol demande la constructibilité des parcelles D 109 et/ou D 110, avec projet de construction de deux maisons d'environ 90 m². Pour mémoire, ces parcelles n'étaient pas constructibles lors des précédents documents d'urbanisme.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces parcelles isolées en plein tènement agricole n'ont pas vocation à devenir constructibles. Avis défavorable.

Obs. n° 17	JOLIVET Jean Claude	Ribeyre C 608 à 611
------------	---------------------	---------------------

Nature de la demande : M. et Mme Jolivet, habitant la parcelle 610 (à titre principal) soulignent que la parcelle 608 est inondable, et les autres non inondables tel qu'il est indiqué sur la planche 7. Ils espèrent que cette nouvelle situation à l'égard de l'inondabilité des terrains sera confirmée par le PPRI.

M. Jolivet précise dans son courrier du 23 septembre que la parcelle 611 est seulement entretenue et qu'elle n'est plus exploitée en fermage, avec changement d'affectation des terres signalée à l'administration fiscale (de « agricole » à « terres »).



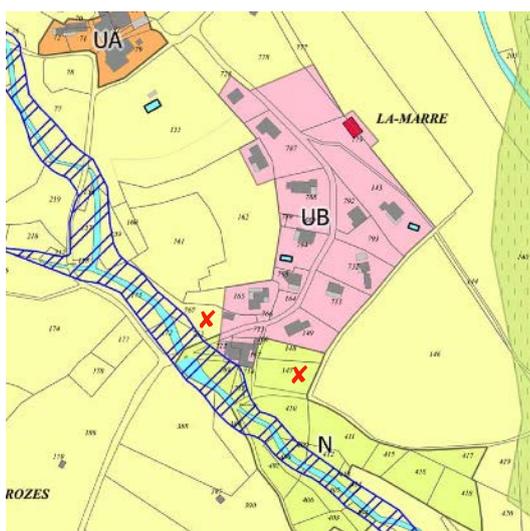
Réponse de la CCPBD : Effectivement, le secteur présente un caractère plus « agricole » qu'« urbain ».

Commentaire de la commission d'enquête : Cette demande, un peu imprécise, est liée aux résultats de l'enquête menée indépendamment sur la révision du PPRI de Rosières. Un zonage UB à ce niveau serait de toutes façons inapproprié, compte-tenu du caractère globalement agricole de la zone et de son possible enclavement en cas d'inondation.

4.3.14.2. Quartiers nord de Rosières (planche 11)

154	THIROUIN Margaret	La Marre C147
135	GUILHAUMON Fabien et MONTREDON J.	La Marre C767

Nature de la demande : Demandes d'intégration de ces parcelles à la zone UB proche. Pour la C 767, il est précisé que la demande permettrait d'envisager l'agrandissement éventuel du bâti existant (garage), et son épandage.

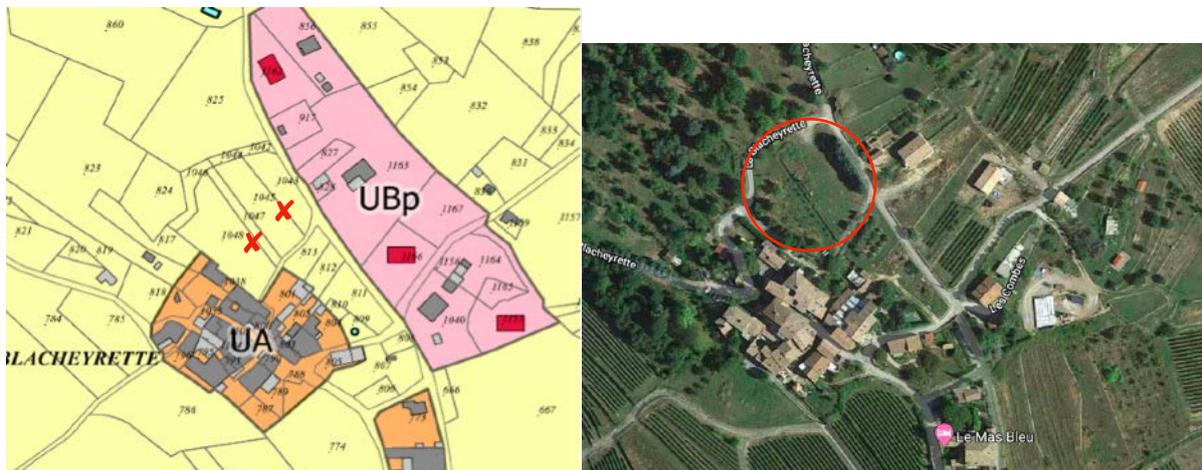


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces parcelles, bien que jouxtant la zone UB, ont un caractère naturel (abords du cours d'eau). Le contour de la zone UB suit au plus près les contours du bâti, le zonage des parcelles concernées par la demande est justifié. Avis défavorable.

Obs. n°106	TRINTIGNAC Jacques	La Blacheyrette B 1043, 1045 1047 & 1048
------------	--------------------	--

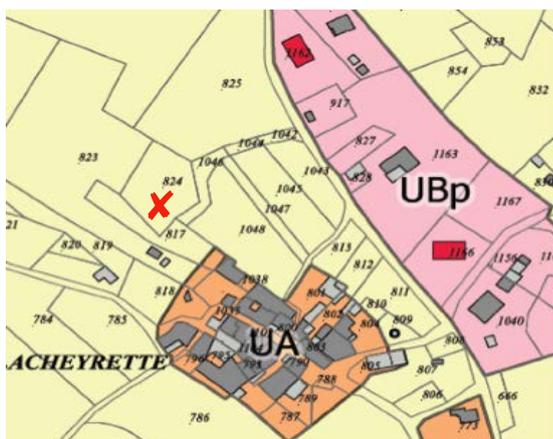
Nature de la demande : Après avoir essayé de nombreux refus par le passé, M. Trintignac réitère sa demande de passer en constructible les 4 parcelles pour 3 500 m² environ.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.
Commentaire de la commission d'enquête : Ces parcelles à caractère agricole maintiennent une coupure paysagère entre les deux îlots bâtis. Ils sont entretenus et représentent un potentiel agricole. En outre l'incorporation d'un tel tènement nécessiterait une OAP de densité : la densification obtenue prendrait un caractère trop « urbain », risquant de défigurer ce secteur à l'habitat diffus dans les terres viticoles. Avis défavorable.

Obs. n° O-RS15	VEYSSIÈRES-NOGIER Rolande et Serge	La Blacheyrette B 824
----------------	------------------------------------	-----------------------

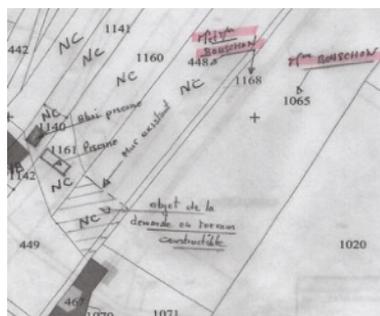
Nature de la demande : Demande d'un zonage U. La parcelle était en zone naturelle touristique et de loisirs dans le dernier zonage et est prévue en zone A au PLUi. Un permis de construire a été déposé il y a 11 ans et a été refusé. Les réseaux sont proches ainsi que 2 zones UA et UBp.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.
Commentaire de la commission d'enquête : Cette requête est à rapprocher de la précédente (Trintignac), car faisant partie du même tènement agricole. La réponse est la même.

Obs. R-RS10	BOUSCHON René	Châteauneuf B 448
-------------	---------------	-------------------

Nature de la demande : Demande de constructibilité pour 500 m² à proximité de son habitation et sa piscine, selon les schémas joints . Un mur existant constitue une limite « naturelle ». L'assainissement est possible via le tènement de Mme Bouschon (1071).

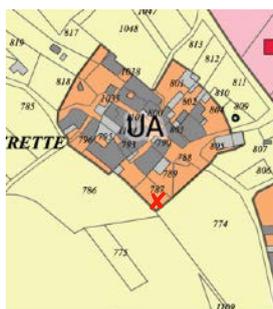


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains sont trop dispersés en zone agricole pour instaurer une zone UB. Avis défavorable.

Obs. n° 145	OZIL Joël	La Blacheyrette B 787
-------------	-----------	-----------------------

Nature de la demande : Demande que sa parcelle, proposée en zone UA, soit maintenue en zone agricole à l'identique des fonds voisins, afin de maintenir l'harmonie du hameau de pierres de La Blacheyrette. Il s'agit d'une parcelle en herbe qui n'a pas vocation à être construite.

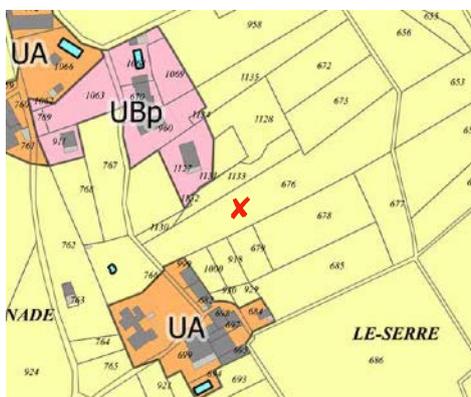


Réponse de la CCPBD : Les demandes de reclassement en zone A ou N, si celles-ci ne déstructurent pas le zonage (création d'enclaves, incohérence manifeste...), peuvent être acceptées comme cela a été le cas lors de l'élaboration du projet de PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette petite parcelle peut être retirée de la zone UA sans inconvénient, son retrait ne déstructure pas la zone. Avis favorable.

Obs. n° R-RS3	GUET Henriette	Le Serre-B 676
---------------	----------------	----------------

Nature de la demande : Demande de rétablissement de la constructibilité. Mme GUET précise qu'une servitude a été consentie pour l'enfouissement d'une conduite d'eau potable.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

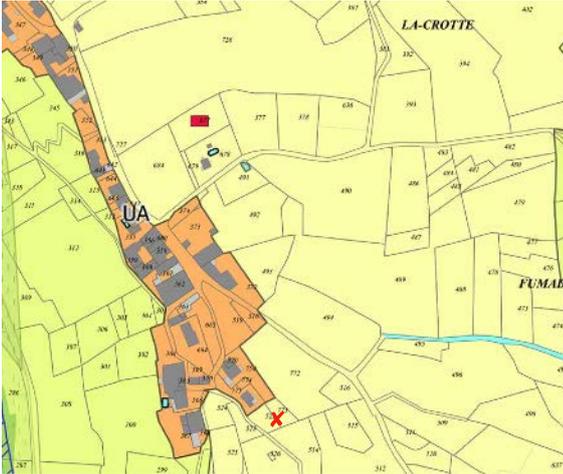
Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle fait partie d'un tènement agricole homogène, sans continuité directe avec le bâti. Le zonage A reste pertinent.

Obs. n° O-RS7	RAPHANEL Michel	La Crotte 522-773
Obs. n° O-RS6	RAPHANEL Olivier	La crotte C677- 679

Nature de la demande :

1/ M. Raphanel Michel demande l'intégration des deux parcelles 522-773 (croix rouge), de superficie réduite, dans la zone UB dont les limites sont communes aux deux fonds. Tous les réseaux sont présents. Ces terrains font l'objet d'un entretien, l'exploitation ayant cessé depuis plus de deux décennies.

2/ M. Raphanel Olivier a obtenu, en 2001, un permis de construire (PC 0719904P0010) et a déclaré (en 2004) l'ouverture du chantier (bâtiment rouge sur le plan). Mais en raison de graves problèmes de santé, le projet a été suspendu, ce qui a contrarié sa réalisation. La parcelle C n° 677 étant proposée en zone agricole, M. RAPHANEL demande que le fonds soit inclus dans la zone UA toute proche.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1 pour O-RS7. Pour O-RS6 : Le carré rouge a été établi sur la base des fondations de la maison que l'on peut identifier sur le geoportail de l'IGN.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces deux demandes jouxtent la zone UA, pour de faibles surfaces. L'incorporation à la zone UA des parcelles 522-773 correspondrait à de l'étalement urbain sur zones agricoles.

La maison ébauchée sur la parcelle 677 ne se situe dans une zone suffisamment dense, et n'est pas directement rattachée au bâti du hameau. Son zonage en A reste donc cohérent avec les règles de l'urbanisme.

La commission n'est pas compétente pour préciser le devenir autorisé à ce bâti (pérennité du PC), il n'a pas été répondu sur ce point dans la réponse de la CCPBD.

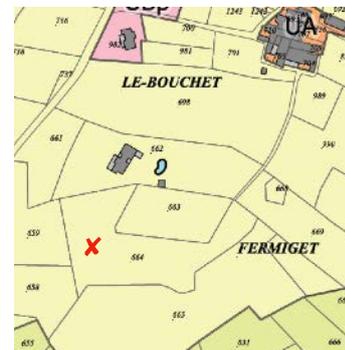
Obs. n° R-RS5	BONNET-DELENNE Laure	Pesseget B 168, 171 - Fermiget F 664
---------------	----------------------	--------------------------------------

Nature de la demande : Demande de classement en zone constructible des trois parcelles susvisées, arguant que les parcelles sont proches d'habitations et les réseaux présents. Les projets d'urbanisation concernent directement la famille, plus particulièrement pour favoriser le « retour au pays » de descendants.

Lieu-dit Le Pesseget :



Lieu-dit « Fermiget » :



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains situés au coeur de secteurs naturels ou agricoles n'ont aucune vocation à devenir constructibles. Avis défavorable.

Obs. n° 195	LABROT Béatrice	LE CROUZAT B 944, 945, 943, 863, 864, 865, 866 et 868
-------------	-----------------	---

Nature de la demande : Mme LABROT demande que l'ensemble des fonds soient en zone constructible, privilégiant les parcelles B n° 863, 864, 865, 866, 868 et 943 pour son projet de construction d'une maison individuelle qui constituerait son principal établissement. Ces parcelles se situeraient à proximité des divers réseaux : eau, énergie, voirie.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains situés au coeur de secteurs naturels ou agricoles n'ont aucune vocation à devenir constructibles. Avis défavorable.

Obs. n° 178	BONNEMAILLE A. Et P.	Saut du Loup G366-367
-------------	----------------------	-----------------------

Nature de la demande : Demande de constructibilité pour les parcelles G366 et G367 . En effet, le souhait de ces personnes est de construire une maison plus petite de plain pied pour une accessibilité plus aisée. Il semblerait que ces parcelles soient proches des réseaux.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

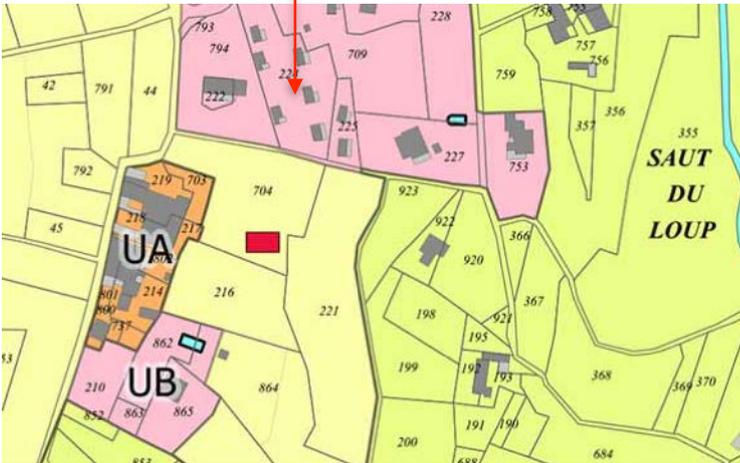
Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains sont boisés et en pente et présentent un caractère naturel évident. Elles font partie d'un ensemble boisé assez homogène qui forme une coupure paysagère entre les hameaux. Le tissu des habitations est trop lâche pour justifier une zone de caractère urbain.

Obs. n° R-RS13	GUERIN Sébastien	Augnac G 704
----------------	------------------	--------------

Nature de la demande : M. Guérin signale que le "bâtiment" en rouge est en fait une grande piscine en construction pour la structure touristique voisine (« domaine d'Augnac »). La Parcelle 704 a fait l'objet d'une division parcellaire (voir schéma). Il avait demandé que la 704 reste en partie constructible alors qu'elle est totalement passée en zone A.

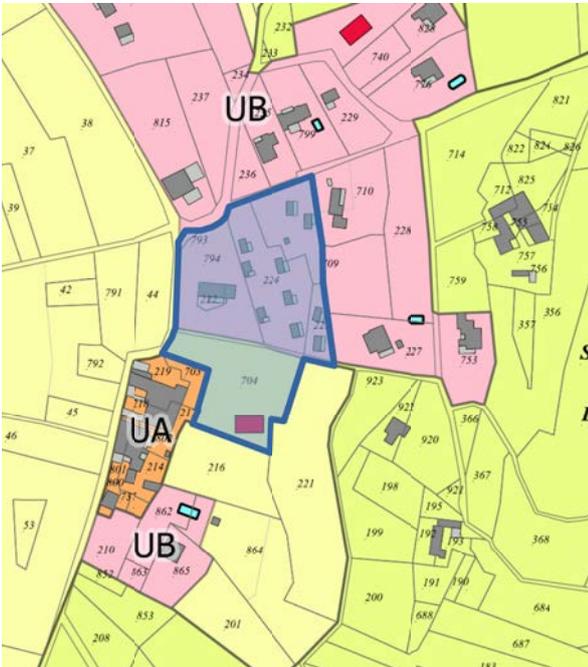
Il demande que la nouvelle parcelle 932 (sur laquelle se trouve la piscine) passe en zone U, afin de pouvoir y édifier un bâtiment complémentaire à la piscine, et que la 931 reste en zone A pour garder une coupure paysagère vis à vis du hameau ancien.

Domaine d'Augnac



Réponse de la CCPBD : Voir document 1. Un classement en zone UT peut être envisagé s'il existe un service commun (de type accueil, laverie, salle commune).

Commentaire de la commission d'enquête : Il semble à la commission que l'ensemble de ce domaine, G 704 comprise, devrait être classé en UT, à l'instar d'autres structures touristiques d'accueil de plein air. Le zonage pourrait être modifié comme suit (emprise exacte du domaine dans la zone prévue UB à préciser)



Obs. n° R-RS9	OBADIC-TROUILLAS Daniele, PEYRE Bernadette, TROUILLAS Robert	Sabatier A 386
---------------	--	----------------

Nature de la demande : Ces personnes propriétaires en indivision, demandent la constructibilité de ce terrain, "au sol caillouteux inculte », en bord de route et proche des réseaux. Un CU a été obtenu le 26.11.2018, et un PC a été déposé le 23.10.2019 pour Mme Peyre, qui y projette sa fin de vie. Ils disent n'avoir pas du tout été informés de la procédure PLUi.



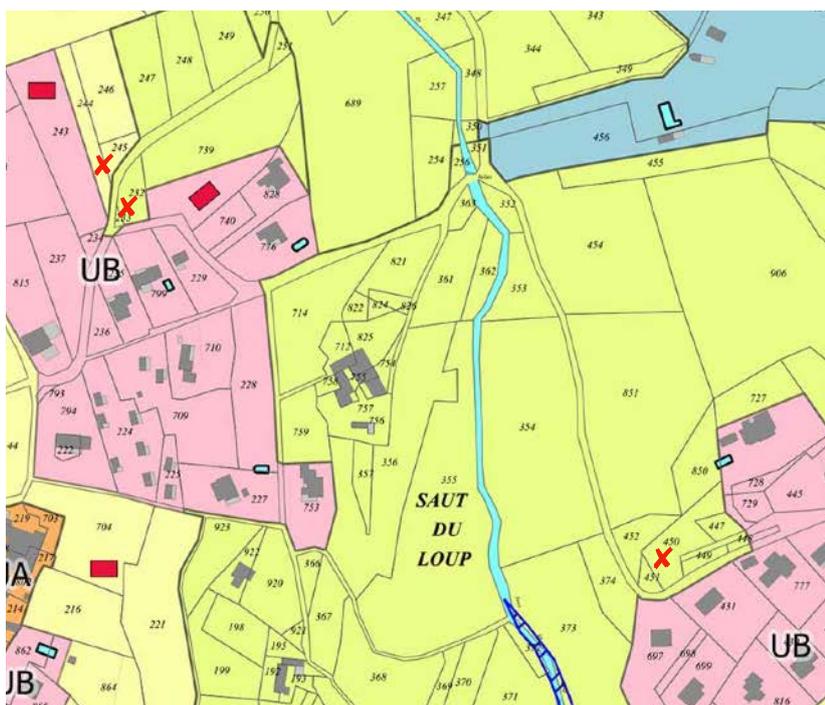
Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains situés au coeur de secteurs naturels ou agricoles n'ont aucune vocation à devenir constructibles. Avis défavorable.

38	CHAREYRE Bernadette	Sabatier et Grange madame (Mouleyre)
----	---------------------	--------------------------------------

Nature de la demande : Demande de constructibilité pour deux terrains :

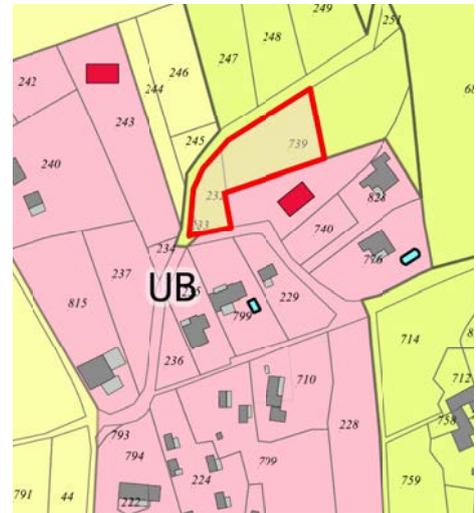
- **G 244 et proches (232, 233, 245)** : cette parcelle et celles attenantes étaient constructibles, et sont désormais classées N et A. Or voici une dizaine d'années c'est sur les conseils de la DDT qu'elle a racheté quelques bouts de terrains (232, 233, 245) autour de cette parcelle étroite en lanière, pour créer une desserte correcte et une surface un peu plus conséquente. Désormais elle ne pourra plus rien en faire.
- **Grange Madame (Mouleyre), G 449-450**, même problématique et même demande : un CU lui a été refusé par manque de desserte en eau, or il est attesté par la SAUR qu'un captage proche est suffisant pour l'alimenter en AEP, et elle dispose d'une servitude de passage sur la parcelle G 431 pour alimenter la parcelle G 450.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête :

- **G 244 et proches (232, 233, 245)** : Ces terrains sont d'occupation naturelle et leur classement en N ou A était logique. Il est vrai que toutes les parcelles adjacentes ont été construites, et que le tènement de Mme Chareyre s'inscrit en continuité. La bande étroite en moitié nord de la parcelle 244 ne permet pas l'implantation d'une maison. Cependant la commission a été informée de la délivrance d'un PC sur la parcelle voisine de la 232, côté sud de la route (parcelle 739). Dès lors la zone UB peut-être modérément étendue à la parcelle 232 et 739 voisine (en limitant au bâti tel que proposé au PC la zone, pour cette parcelle).



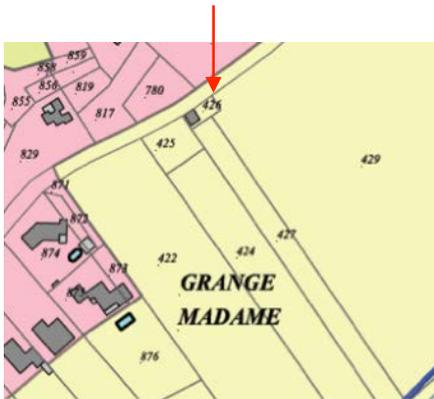
- **Grange Madame (Mouleyre), G 449-450** : Ces petites parcelles présentent des caractéristiques similaires aux précédentes, de caractère naturel mais contigües au hameau (dont elles sont néanmoins séparées par la route). Toutefois avec 1220 m² (dont 1050 m² pour la seule parcelle 450) les possibilités constructives sont plus pertinentes que dans le cas précédent.



Visuellement le caractère de dent creuse peut être argumenté. Mais les parcelles 447,448, et 449, voisines de celles demandées, qui n'ont fait l'objet d'aucune demande et complètent ce tènement naturel, devraient aussi être incorporées pour la logique du zonage en continuité. Il semble dès lors difficile d'accéder à cette demande.

Obs. n° O-RS12	COURTINE Michel	Grange Madame F 426
----------------	-----------------	---------------------

Nature de la demande : Demande de pouvoir changer d'affectation la grange située sur la parcelle Grange Madame F426, prévue en zone A. Monsieur Courtine fils souhaite aménager cette grange, qui aurait moins de 40m², serait proche de la route et en zone A .

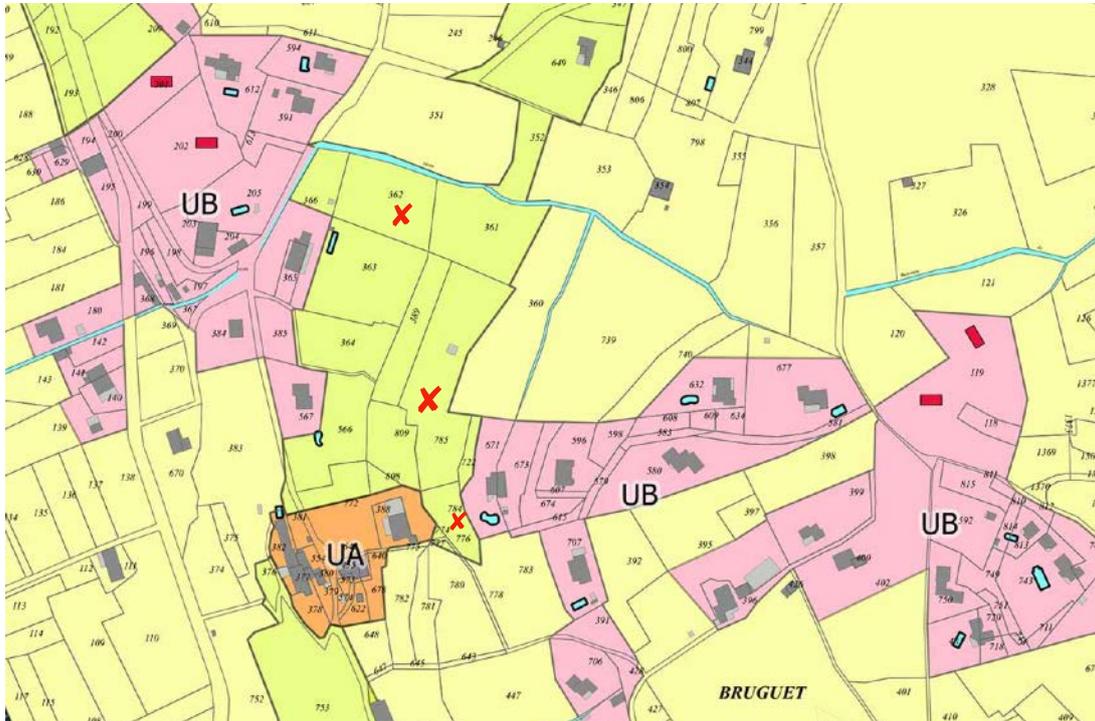


Réponse de la CCPBD: Voir document 3.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette grangette, en bordure de route et quasiment contiguë à la zone UB, pourrait à la rigueur prétendre à un éventuel changement de destination. Toutefois elle comptera pour un logement dans les objectifs prévus pour la commune. Il appartiendra donc à la CCPBD d'établir ce bilan final et d'estimer si son incorporation est possible.

Obs. n° O-RS1	TROUILHAS Joëlle	Bruguet D n° 361, 362, 389 , 773, 774, 776, 779, 784 et 785
---------------	------------------	---

Nature de la demande : Demande de constructibilité des parcelles D 362 ou D 785, sans rejeter l'option offerte par les parcelles D 774, 776 et 784, pour réaliser une maison pour ses parents. Mme TROUILHAS évoque aussi l'existence de la parcelle D 779 (38 m²) qui n'est pas lisible sur le règlement graphique.



Réponse de la CCPBD : La « jointure » est intéressante d'autant plus que l'on ne recense pas de corridor écologique à cet endroit.
Commentaire de la commission d'enquête : Si les terrains isolés en zone naturelle semblent peu favorables à la demande, en revanche le tènement formé par les parcelles 774, 776, 779, 784 peut constituer une « jointure » entre les deux zones urbaines. La CCPBD appuie cette demande localisée, la commission y souscrit. Avis favorable pour ces dernières parcelles seulement.

Obs. n° R-RS8	ESCHALIER Freddy	Mercoire D 337-339
---------------	------------------	--------------------

Contenu de l'observation : Demande que 3 000 m² de la parcelle Mercoire D339 soient classés en terrains constructibles. Selon monsieur ESCHALIER l'accès à l'eau et l'électricité sont proches.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

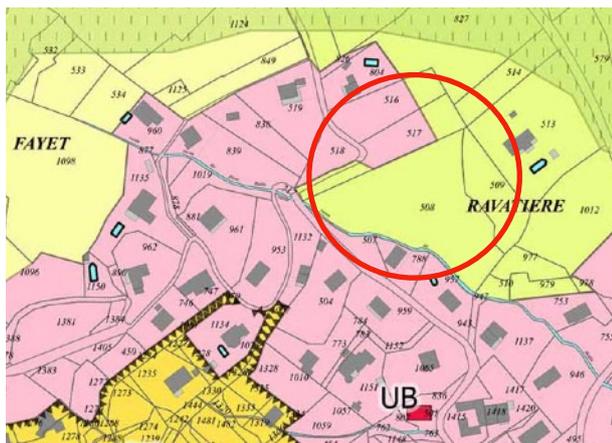
Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle isolée en espace agricole, proche d'un couloir écologique, n'a pas vocation à devenir constructible.

4.3.14.3. Quartiers Ravatière/ Le Fayet/ Gerbaudy (planche 7)

Plusieurs demandes se sont concentrées autour de l'OAP de « Gerbaudy », elles sont regroupées dans le présent paragraphe afin de permettre une meilleure vue d'ensemble du secteur.

Obs. n° 21	Consorts FROIDURE	Ravatière E 508-509-516-517
------------	-------------------	-----------------------------

Nature de la demande : Tout en reconnaissant qu'une partie de leur demande a été satisfaite en leur attribuant les parcelles 516 et 517 (en partie) en zone UB (soit 1950 m²) , les signataires souhaitent également que soient rajoutés les parcelles 508 et 509 qui les jouxtent. Ils mettent en avant les efforts consentis auparavant pour la commune (vente de 2 400 m² de terres pour des logements sociaux, tractations pour la vente de 5 300 m² du quartier Genette pour aménagement de parkings, d'un parc public et d'une voie de retournement).

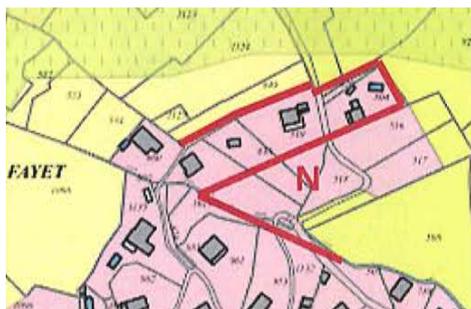


Réponse de la CCPBD : La zone UB peut être réduite (parcelle E518) et partie basse des parcelles déjà bâties.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces parcelles sont très boisées, y compris les 516 et 517 pourtant mises en zone UB. En outre le chemin d'accès est très étroit, et il n'est pas souhaitable d'en augmenter le trafic de desserte. Avis défavorable.



L'Etat comme la CDPENAF ont donné un avis défavorable à cette zone, demandant le reclassement de 5 400 m² en zone N :

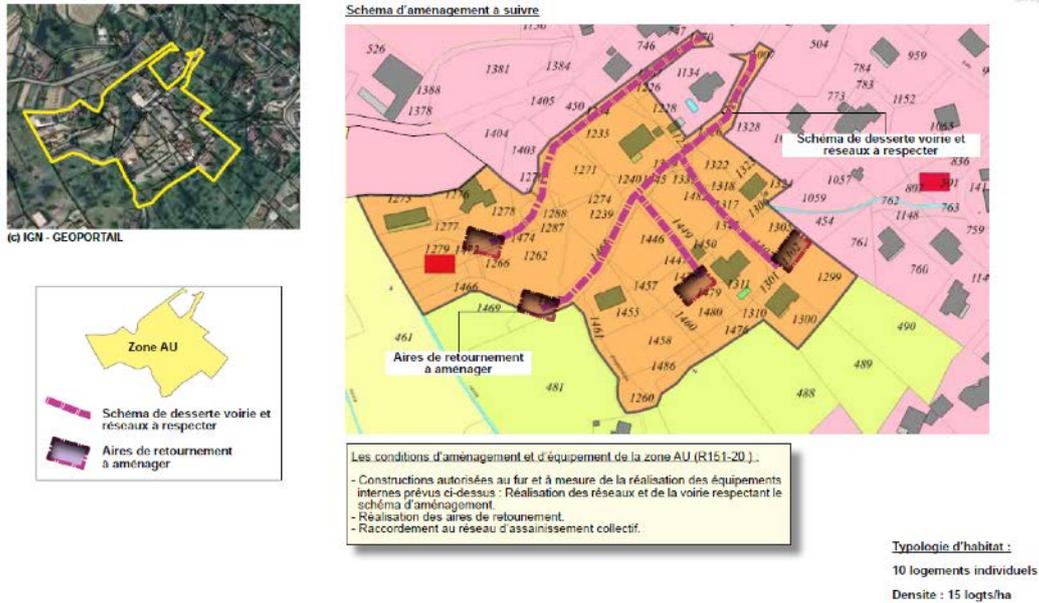


La commission d'enquête souscrit à ces avis, en accord avec la configuration du terrain (proposition ci-dessus proche de celle de l'Etat).

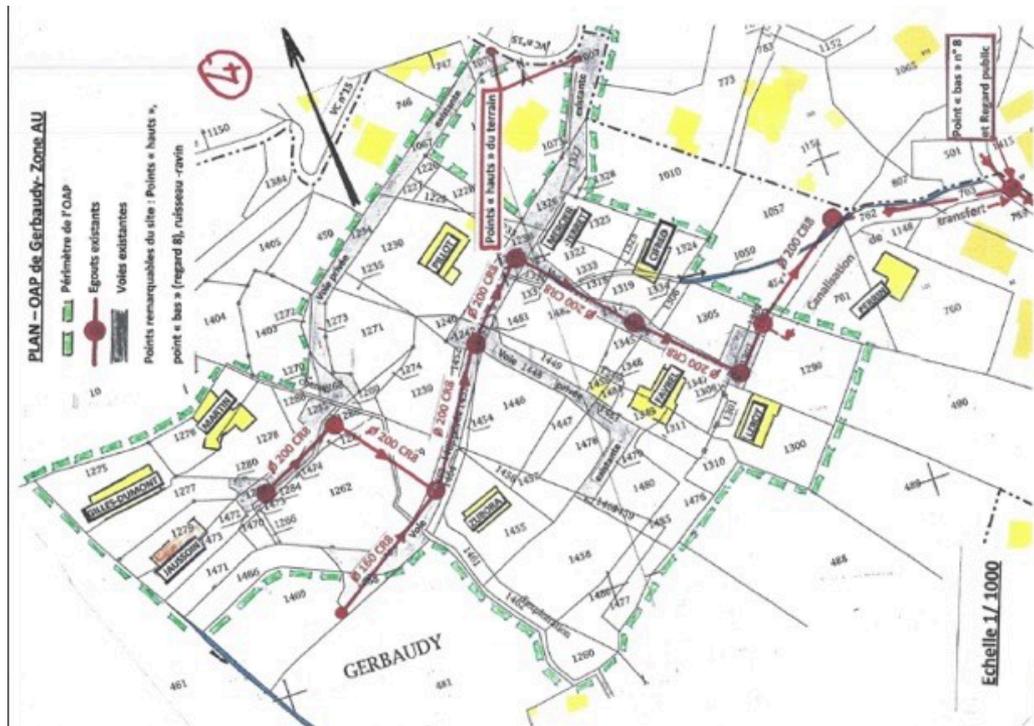
Nature de la demande : Monsieur SERRET Fernand conteste l'interprétation que fait le dossier mis à l'enquête, sur le cheminement des eaux usées proposé dans le principe d'aménagement de l'OAP GERBAUDY.

Deux certificats d'urbanisme ont été refusés les 09 octobre 2019 et 10 octobre 2019 pour motif de défaut de traitement des eaux usées et en attente de la validation du réseau d'assainissement dans le cadre de l'OAP Gerbaudy. Il porte à notre connaissance les planches du schéma d'assainissement ainsi que la copie du refus des deux certificats d'urbanisme.

Plan de principe de l'OAP de Gerbaudy (extrait du projet de PLUi)



Relevé du plan d'assainissement actuel extrait du dossier de monsieur Fernand SERRET :



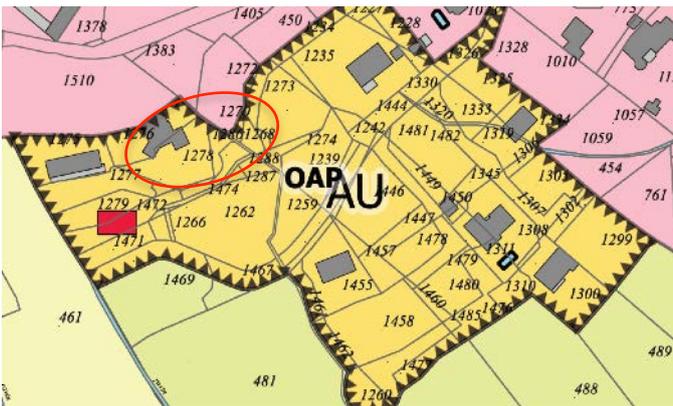
Il est noter que les eaux usées transfèrent au point bas n°8 du réseau de collecte des eaux usées par une canalisation traversant la parcelle privée de madame PERRIN. Cela aurait fait l'objet d'une servitude notariée.

Réponse de la CCPBD : L'OAP en question impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif (condition d'aménagement et d'équipement de la zone) mais n'impose pas l'endroit où le raccordement doit être effectué.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette OAP concerne un grand tènement en partie aménagé, notamment pour régulariser ses conditions d'assainissement, jugées non conformes par la collectivité. Il n'appartient pas à la commission d'émettre un avis sur ce conflit qui oppose M. Serret à la municipalité. La commission ne peut donner d'avis que sur le contenu de l'OAP, qui pose des conditions de réalisation liées à l'assainissement collectif, somme toutes raisonnables.

Obs. n° 129	MARTIN Agnès et Gérard	Gerbaudy E 1270, 1276, 1278, 1286
-------------	------------------------	-----------------------------------

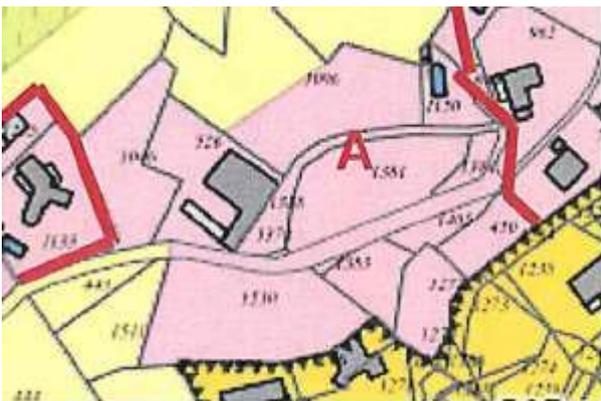
Nature de la demande : Demande que les fonds répertoriés ci-dessus -notamment les parcelles E n° 1276 et 1278- soient retirées de l'OAP pour rejoindre la zone UB. De fait, compte tenu de la faible superficie des fonds 1270 et 1286, l'ensemble de la propriété qui forme une continuité, devrait être incluses dans la zone UBp.



Réponse de la CCPBD : Il convient de prendre en compte la cohérence globale du zonage, notamment après les modifications qui sont demandées par la Préfecture (à savoir demande de reclassement en zone A ou N des parcelles situées au nord).

Commentaire de la commission d'enquête : les fonds constituent la limite « Nord » de l'OAP tout en constituant le partage entre l'OAP et la zone UB. De fait, cette situation pose la question de l'intérêt d'inclure dans une OAP une parcelle déjà aménagée et au foncier trop petit pour accepter une nouvelle construction (cas par exemple de la D 1270, qui est en outre raccordée au réseau collectif et donc non concernée par les prescriptions de cette OAP en particulier)?

Par ailleurs l'Etat a demandé le reclassement en zone A des terrains situés au nord immédiat (schéma ci-dessous). La CDPENAF n'a pas exprimé d'avis sur ce point.

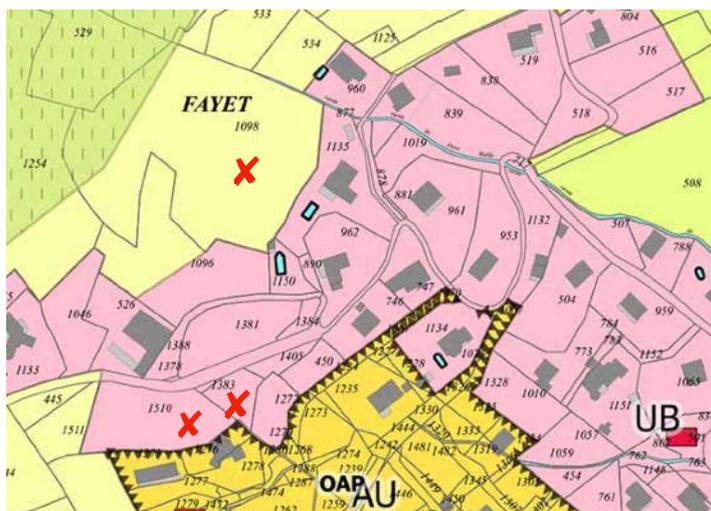


La situation de ce tènement sera examinée plus loin, plusieurs observations étant concernées.

Obs. n° 113	Indivision VINCENT	Le Fayet E 1098, E1510, 1383 et 1404
-------------	--------------------	--------------------------------------

Nature de la demande : Deux demandes concernent cette famille, qui possède ces terrains en indivision et demande que leur constructibilité soit maintenue.

- Cas de la parcelle E1098 (cerclée sur la photo aérienne) : elle serait en cours de division parcellaire, avec demande de travaux déposée sur les parcelles en date du 23/04/19. La demande est de garder ces parcelles en constructible avec des réseaux dans le domaine privé, et un compromis en cours.
- Cas des parcelles E1510, 1383 et 1404. Elles sont positionnées en zone UB, mais la DDT 07 a donné un avis défavorable à cette extension du tissu urbain. La CDPENAF ne s'est pas prononcée sur cette zone.



Réponse de la CCPBD : Pour les parcelles E1510 et 1404 : La Préfecture demande un reclassement en zone A ou N.

Pour la DP de division parcellaire : Voir document 4.

Pour la question sur l'intégration dans l'OAP : Cela semble peu adapté (pas le même schéma de desserte).

La situation de ce tènement sera examinée plus loin, plusieurs observations étant concernées.

171	SERRET Fernand	Gerbaudy - Le Fayet E 1098
-----	----------------	----------------------------

Nature de la demande : Monsieur SERRET Fernand transmet la copie d'un message mail adressé à madame la Préfète de l'Ardèche portant contestation et recours contre la déclaration préalable de création de 2 parcelles à bâtir sur la parcelle E 1098 lieu dit Le Fayet. Monsieur SERRET a porté en pièces annexes les éléments graphiques argumentant son propos à savoir :

- annonces du « Bon coin »,
- demande de déclaration à division,
- réponse mairie de Rosières,
- extrait PLU,
- extraits projet PLUI avec tracé des 2 parcelles,
- vue aérienne avec tracé des 2 parcelles.

Ainsi, monsieur SERRET demande :

- le retrait de la déclaration préalable,
- un sursis à statuer sur cette déclaration préalable en attente de la validation du PLUI.



Commentaire de la commission d'enquête : La parcelle H1098 mise en division est la propriété de l'indivision Vincent pour une superficie de 8 619 m². Cette observation est à relier avec la précédente, émanant de l'indivision Vincent pour ce terrain. M. Serret ayant déposé un recours, il n'appartient pas à la commission de se prononcer en lieu et place des juridictions concernées.

R-RS4	SERRET Alain	Gerbaudy - E 1468-1469
-------	--------------	------------------------

Nature de la demande : M. SERRET demande que les fonds soient intégrés dans le périmètre de l'OAP (zonage AU) contiguë, arguant du fait que les réseaux sont présents.



Réponse de la CCPBD : Les deux parcelles demandées font partie de l'opération mitoyenne (accès aménagé...).

Commentaire de la commission d'enquête : Ces deux terrains, contrairement à ceux situés au nord de l'OAP, présentent un caractère un peu dégradé et n'ont plus d'intérêt agricole. Leur incorporation soit en Ub, soit à l'OAP voisine est donc pertinente. Comme le fait remarquer la CCPBD, l'accès se faisant par l'OAP, il est logique que ces fonds y soient intégrés. Avis favorable.

EXAMEN GLOBAL DES DEMANDES SUR LA ZONE DE GERBAUDY :

La Division Parcellaire sur la parcelle 1098, confirmée par la CCPBD, ne peut qu'être actée. Mais si elle fait l'objet d'un recours, son avenir peut être incertain. Actuellement elle supporte des vignes, et l'Etat demande son reclassement en zone agricole, ce qui est parfaitement logique. La commission estime que ces terrains doivent effectivement rester en zone A. Si la DP est actée, ils peuvent néanmoins rester en zone A sans perdre leur droit à construire, mais sans entraîner non plus l'urbanisation massive de tout ce quartier.

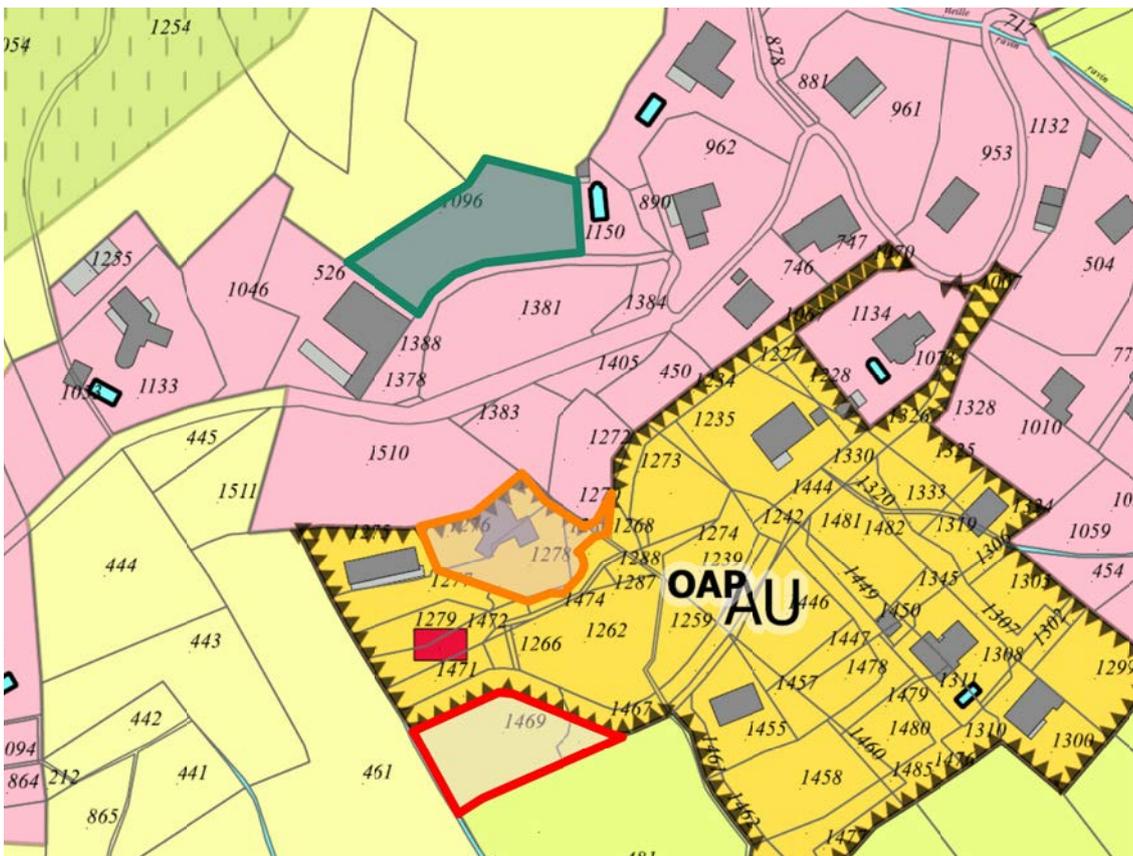
Les parcelles jouxtant l'OAP au nord, objet de la demande de la famille Vincent, présentent moins d'enjeux, étant déjà plus morcelées, et présentant un faciès de résidences dispersées dans l'espace agricole, encore peu densifié.

La commission a pris connaissance d'un **permis de construire accordé sur les parcelles 1403, 1405, 450** : dès lors il n'est logique de soustraire ces parcelles de la zone UB attenante, comme le demandait l'Etat.

La commission propose donc de garder tel que proposée la zone UB, en reclassant la parcelle 1096 (en vert ci-dessous) en zone agricole, comme la parcelle voisine 1098.

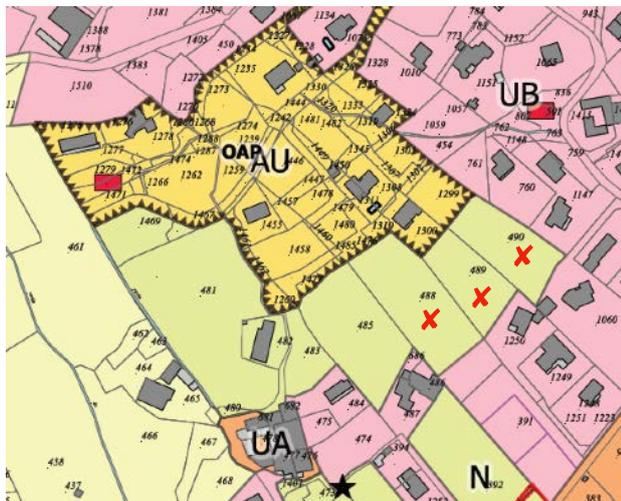
L'habitation sise sur les parcelles 1276 et 1280 (zone orangée ci-dessous) pourrait être sortie de l'OAP, car d'une part ces parcelles n'offrent pas de foncier disponible, d'autre part l'habitation n'a pas de problèmes d'assainissement (sujet pour partie de cette OAP) : elle est raccordée à l'égout par le nord.

Enfin, **les parcelles 1468-1469** de M. A. Serret complèteraient l'OAP au sud (tracé rouge).



Obs. n° R-RS7	BERTRAND Jean- Louis	Gerbaudy - E 488,489,490
---------------	----------------------	--------------------------

Nature de la demande : Monsieur BERTRAND demande que les parcelles Gerbaudy E488, 489 et 490 proches du village et des zones construites soient maintenues constructibles dans le futur PLUi.

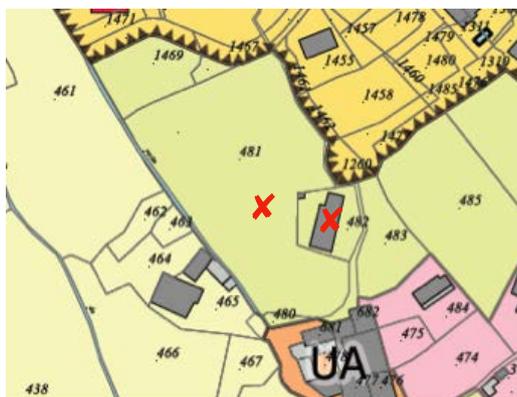


Réponse de la CCPBD : Cette coupure verte a été demandée par la DDT lors des études préalables à l'arrêt du projet.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains pentus, situés cette fois au sud de l'OAP, n'ont été incorporés à la zone UB que partiellement, en suivant au plus près le trait du bâti. Toutefois on peut noter le caractère de « dent creuse » de ce grand tènement « fermé » par la parcelle E 482. Mais cet ensemble pourrait aussi garder le caractère de « coupure verte » paysagère et naturelle au sein de ce quartier dense. C'est le souhait de l'Etat, la commission y souscrit. Avis défavorable.

Obs. n° O-RS14	THAUREL Françoise	Gerbaudy - E481, 482
----------------	-------------------	----------------------

Nature de la demande : M. et Mme. THAUREL ont exprimé leur souhait de rester en zone N pour se protéger de toute extension de terrain constructibles autour de leur maison, dont ils souhaitent conserver le cadre naturel.



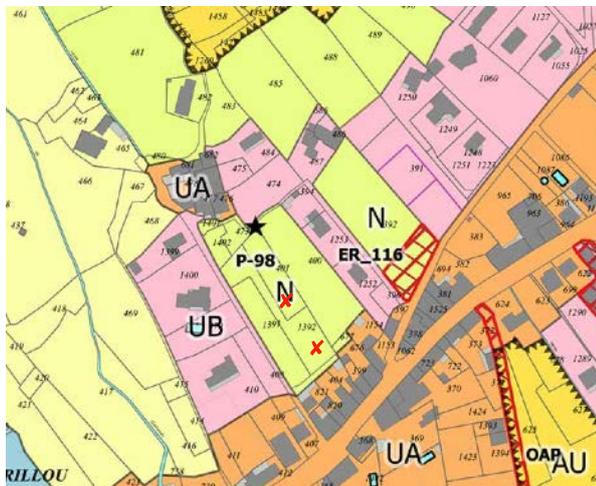
Réponse de la CCPBD : Même réponse que pour R-RS7.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces terrains situés dans le même tènement naturel que l'observation ci-dessus posent la question inverse, et donc celle de l'arbitrage entre zone à urbaniser et coupure paysagère. De fait la demande de ces personnes se situe dans la continuité de la coupure verte demandée par l'état à l'est de leur propriété. On peut donc y apporter une réponse favorable.

4.3.14.4. Bourg et abords

Obs. n° 95	SAINT-ETIENNE Eric	Gerbaudy E 401 - 1392
------------	--------------------	-----------------------

Contenu de l'observation : Demande de rétablir la constructibilité des ces deux parcelles, pour lesquelles ces personnes ont des projets de constructions.



Réponse de la CCPBD : La proximité immédiate du centre-bourg permet de réétudier la situation en « dent creuse » de ces parcelles.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces parcelles font partie d'un tènement restant « en dent creuse fermée » entre le hameau de Gerbaudy et la lisière du village. Compte tenu de la proximité du centre bourg, les caractéristiques de rattachement à l'urbanisation, la densité, seraient conformes à un zonage UB jouxtant la zone UA. Toutefois ce raisonnement ne vaut que si toute la « dent creuse » est incorporée à la zone UB. En outre ces terrains ont été mis en zone naturelle à titre de mesure réductrice de l'évaluation environnementale. Il ne peut donc y être dérogé. Avis défavorable.

Obs. n° R-RS1	DENTONE Guy	Pont de Blajoux-OE 647
---------------	-------------	------------------------

Nature de la demande : Demande de passer en U cette parcelle prévue en zone N au projet, et qui est en limite avec le PPRI.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

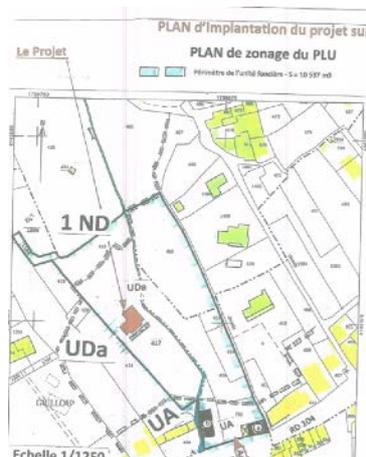
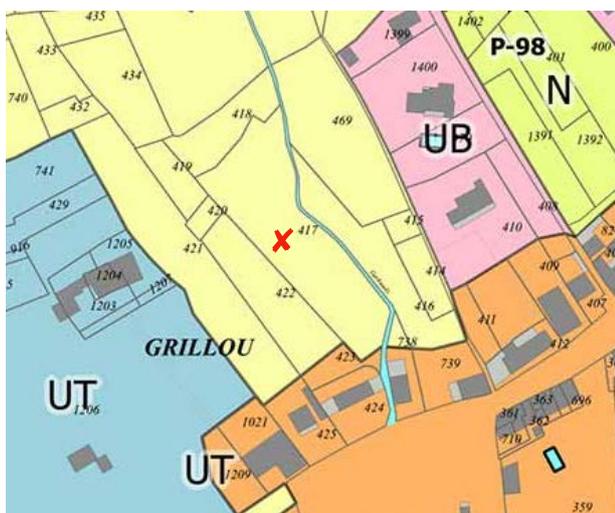
Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle a peu d'intérêt agricole car elle est presque enclavée entre la zone bâtie et la RD 104, toutefois elle est fauchée donc exploitée. En outre, il n'y a pas intérêt à implanter des maisons d'habitations si près de ce gros axe de transit en raison des nuisances dues au trafic. Avis défavorable.

Obs. n° 79 et 112	SERRET Muriel - Restaurant LE GRILLOU	Le village E 417
-------------------	---------------------------------------	------------------

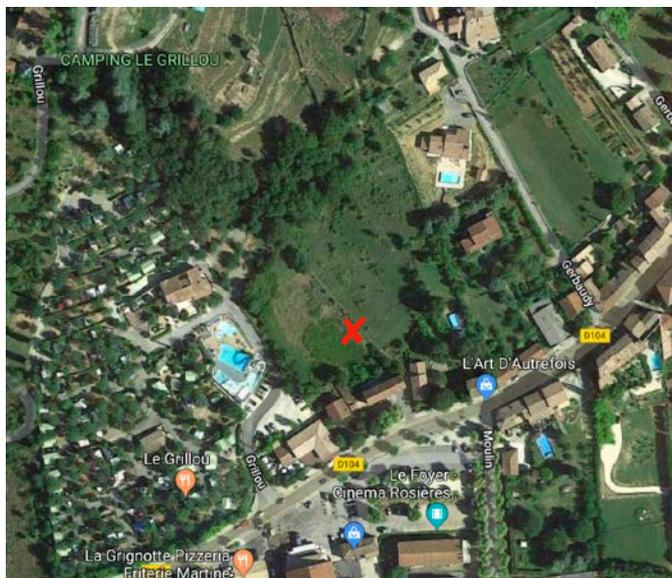
Nature de la demande : Mme Serret, propriétaire du restaurant « Le Grillou » à Rosières, jouxtant le camping du même nom, espère pouvoir construire sur la parcelle E 147 sa maison d'habitation (pour laquelle elle vient de déposer une demande de PC), en date du 12/10/19. Il s'agit d'une friche en terrasses de faible pente. Cette parcelle est reclassée en zone A au projet de PLUi.

Sur les parcelles voisines (E 738, 739) elle projette de restaurer deux maisons anciennes existantes pour son personnel saisonnier, qui peine à trouver à se loger sur le secteur.

Son projet sur la parcelle 417 se situerait au milieu de cette parcelle (voir croquis).



Une visite de terrain a eu pour but d'examiner si ce projet pouvait être décalé en bordure de la zone UA, mais il a été constaté que si le projet pouvait « ripper » légèrement vers le sud, d'une vingtaine de mètres, la partie limitrophe de la zone UA est une partie basse en bordure de ruisseau, qui se prête mal à la construction.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Les deux maisons anciennes que Mme Serret souhaite réaménager se situent bien en zone urbaine. Il n'en va pas de même pour son projet d'habitation, située au milieu d'un tènement classé en zone agricole, et sans continuité directe avec le bâti du village. Tel que, il s'apparente donc à un étalement du bâti urbain et non à une densification de la zone du village.

La qualification de « dent creuse » trouverait à s'appliquer si les parcelles attenantes étaient construites, ce qui n'est pas le cas.

L'examen à l'échelle de la photo aérienne montre effectivement un grand tènement homogène intercalé dans le bâti bordant le village, mais l'acceptation d'une maison seule au milieu de cette grande unité foncière donnerait une densité trop faible pour les objectifs du PLUi et de la réglementation actuelle de l'urbanisme, risquant ainsi de compromettre sa sécurité juridique.

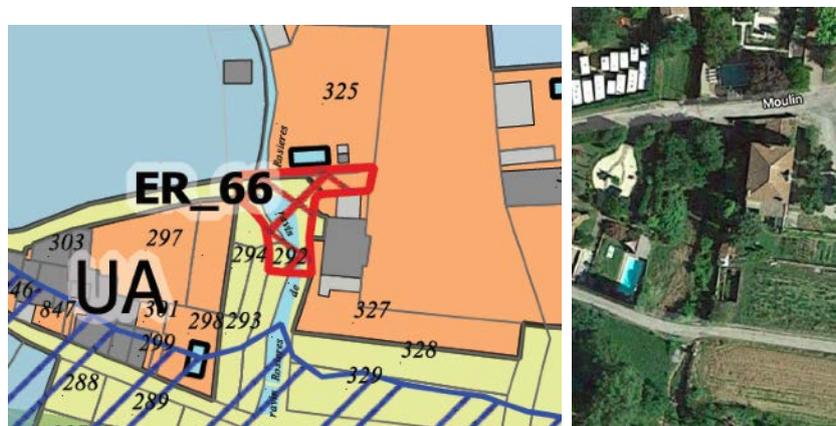
Un compromis pourrait sans doute être accepté, par une légère extension de la zone UA, si Mme Serret envisageait sa construction non au milieu de son terrain mais en bordure des parcelles déjà construites. Mais l'analyse de terrain montre que cela c'est guère possible en raison de la présence d'un ruisseau dans le bas de la parcelle, accolée aux maisons.

S'agissant d'une activité économique locale induisant plusieurs emplois, la question revient à la CCPBD de savoir si ce critère l'emporte sur celui de la densification de l'habitat, en autorisant une constructibilité partielle de la parcelle, côté village.

Mme Serret a déposé une demande de PC en date du 12/10. Si celui-ci est approuvé le droit à construire sera indéniable, mais n'entraînera pas forcément un changement de zonage. De fait Il ne serait pas souhaitable que l'ensemble de la parcelle soit classée en zone U, car vu ses dimensions plusieurs constructions pourraient y être édifiées. Si la parcelle reste en zone A, cela n'empêche pas sa propriétaire d'y ajouter une annexe, mais limitera les possibilités à construire et préservera l'espace vert.

Obs. n° O-RS4	MOURARET SEVENIER Véronique	Le Moulin E 292, 293 294 295, 296
---------------	-----------------------------	-----------------------------------

Nature de la demande : Deux des fonds sont impactés par l'ER 66 (destiné à un « *élargissement de voirie* »). Mme MOURARET a demandé que les parcelles qui semblent constituer une « dent creuse » soient classées constructibles. Elle a un projet de construction (résidence personnelle), son choix reposant sur les fonds 292, 293, 294.



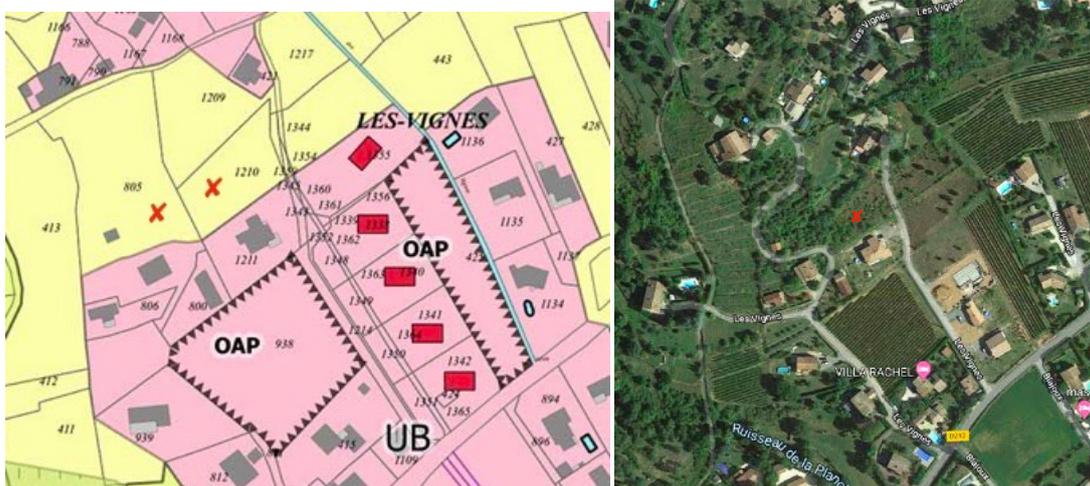
Réponse de la CCPBD : Voir document 2.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette étroite bande de terrain littéralement coincée entre un canal, la zone inondable, un ER et le bâti, est impropre à la construction, et son zonage est pertinent. Avis défavorable.

4.3.14.5. Quartiers sud de Rosières (planche 9)

Obs. n° 24	DOURS Jean Régis	Les Vignes F1210-805
------------	------------------	----------------------

Contenu de l'observation : La parcelle 1210 a été divisée en deux et a fait l'objet de 2 permis de construire le 03/09/2019. La parcelle 805 a également fait l'objet d'une demande de permis de construire le 03/09/2019. Ces terrains ont été hérités à la suite d'une longue et pénible succession qui a débuté en 2011 pour ne s'achever qu'en 2019. Les terrains, qui au demeurant ont été chiffrés comme constructibles lors de la succession, n'ont été libérés à la succession que le 13 août 2019. Ils sont dotés de toutes les dessertes, y compris un avis favorable récent du SEBA pour AEP et assainissement.



Réponse de la CCPBD : Voir document 4. Selon la Mairie, les PC ont été accordés.

Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte. La commission a été informée de la délivrance de trois permis de construire sur les parcelles 1210 et bas de la 805.

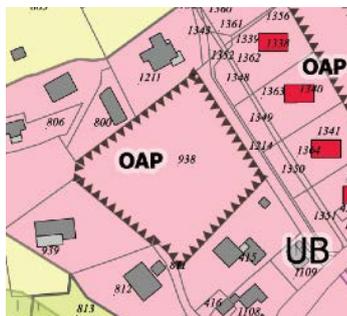
Toutefois cela n'entraîne pas forcément changement de zonage. Mais dans le cas présent, ces deux parcelles sont en friches, et ne forment pas véritablement une zone tampon verte entre les hameaux (les deux zones UB, visuellement, se touchent quasiment, sans grande coupure entre les deux). Joutant deux zones bâties, leur incorporation en UB opérant la jonction serait logique. Avis favorable, limité aux PC attribués, en proposant la limite suivante :



NB : ce tènement représentera environ 3500 m² pour 3 maisons soit environ un ratio de 10 habitat / ha en dessous de l'objectif du PLUi.

Obs. n° O-RS3	ALLAMEL Richard	Les Vignes 938
---------------	-----------------	----------------

Contenu de l'observation : M. ALLAMEL (Maire de Vernon) exploite la parcelle n° 938 (49a environ) qui est occupée par des vignes. Bien que la DDT ait émis un avis défavorable sur le projet d'OAP (7 logements – 15 lgts /ha), il entend soutenir cette OAP puisque la parcelle est véritablement cernée par des habitations.



Commentaire de la commission d'enquête : La DDT 07 a émis un avis défavorable sur l'incorporation de cette parcelle en UB, ainsi que la CDPENAF (à 8 voix sur 13), notamment au motif qu'il s'agit d'une vigne exploitée. Ici le propriétaire, exploitant, en demande lui-même l'incorporation. De fait, deux partis peuvent s'attacher sur ce terrain enclavé dans le bâti : le préserver en tant que coupure verte, mais au risque qu'à terme il ne soit plus entretenu ; ou le considérer comme une parfaite « dent creuse » du tissu urbain, dont il semble posséder toutes les caractéristiques. La question a été posée à la CCPBD "Refuser son incorporation n'irait-il pas contre les règles de la densification en tissu urbain?"

Réponse de la CCPBD : Oui, la non intégration de cette parcelle en zone UB pourrait aller à l'encontre des objectifs de densification en tissu urbain.

Conclusion de la commission d'enquête : Malgré sa qualité viticole, ne pas prendre en compte cette dent creuse parfaite irait contre le sens de la densification des espaces urbains, au sens géographique du terme. Avis favorable au maintien de cette OAP.

Obs. n° O-RS13	VINCENZI Serge	Vernades I 124
----------------	----------------	----------------

Contenu de l'observation : Monsieur VINCENZI a acheté cette parcelle en 1979 en constructible. Ce terrain est en jachère. Un permis de construire a été autorisé mais devenu caduque au bout du délai de carence. Cette parcelle est repassée en agricole au POS. Il aurait la volonté de construire de 2 habitations sur cette parcelle.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle totalement isolée dans l'espace agricole n'a aucune vocation à devenir constructible. Avis défavorable.

Obs. n° 29	ZAINA Giuseppe	Ramène I 375-376-661-662 et Ramène I 364-365-366
------------	----------------	--

Contenu de l'observation : Deux demandes différentes sont exprimées.

1/ Parcelles n° I n° 376, 375, 661 et 662 et 364, 365 et 366.

M. Zaina demande une extension limitée de la zone UB pour les fonds n° 375, 376, 661 et 662 (délimitation de l'extension tracée sur le document déposé). Antérieurement, ces parcelles étaient en totalité incluses dans la zone 2NDA du POS.

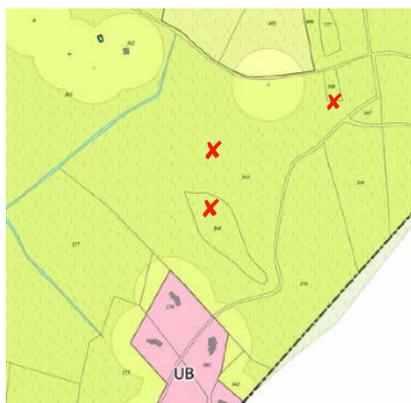
2/ Parcelles 364 : N ; 365 : N ; 366 :

Le reclassement des trois parcelles, classées N au projet de PLUi, est demandé en zone Agricole afin de pérenniser une activité liée à l'agriculture.

Extrait 1/



Extrait 2/



Réponse de la CCPBD : Extrait 1 : Voir document 1 pour classement en zone UB.

Extrait 2 : La zone N autorise les exploitations agricoles.

Commentaire de la commission d'enquête : Comme sur l'ensemble du territoire les limites de la zone UB sont circonscrites aux contours du bâti. Il n'y a pas lieu de les étendre sur ces espaces naturels avérés. Concernant la deuxième demande, les constructions liées à l'agriculture sont possibles en zone N. Avis défavorable.

Obs. n° 20	LEBRE Yves	Beaume A253 Planteyras A158-159, Terronde A 276, Les Salelles C 96, Combes B 592, 593, 603, 614
------------	------------	---

Contenu de l'observation : Demandes de classement en U de multiples terrains situés en zones naturelles ou agricoles. Un refus de PC a été exprimé en 2010 pour la A 253. Les parcelles de Planteyras sont proches d'habitations.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Toutes ces demandes portent sur des terrains isolés en espaces naturels ou agricoles, totalement déconnectés de tout bâti. Aucun zonage de type U n'est possible.

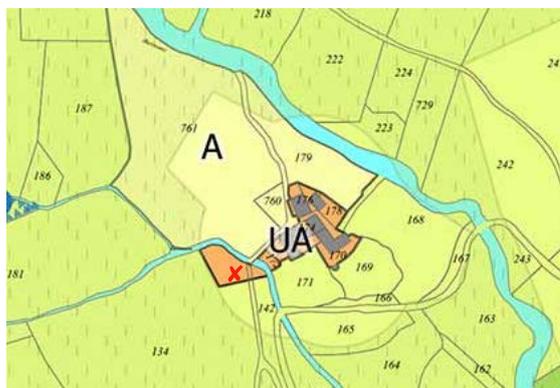
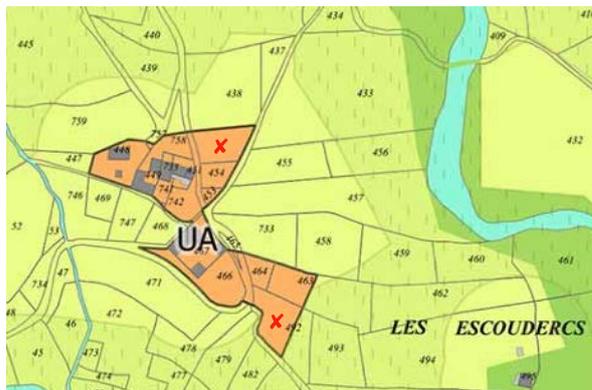
4.3.15. COMMUNE DE SABLÈRES

4.3.15.1. Partie nord de SABLÈRES (planche 3)

Obs. n° 11 et R-SB1	JOUBEUX Philippe et pétition, MAGDELAINE Benoît	Escouders AD 438-492 et Pratlong AD134
---------------------	---	--

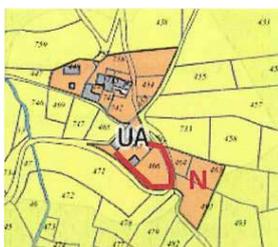
Contenu de l'observation : Ces personnes ont déposé une pétition d'une vingtaine de signatures (dont 15 en résidence principale) pour déclasser les parcelles aux Escouders 438 et 492 de UA en N, afin de garder l'architecture traditionnelle des hameaux de la haute DROBIE. Une demande identique a été émise sur le hameau Pratlong pour les parcelles 134 et 142.

Il est argué que les extensions d'urbanisme ont déjà été prises en compte par la population de la Haute Drobie, au travers du camping et du hameau nouveau avec 4 maisons. Il est donc demandé de ne pas prendre d'autres extensions.



Réponse de la CCPBD : L'avis PPA (Préfecture) demande un reclassement en zone N des parcelles AD464-463-492 au regard de l'application de la loi montagne (pas sur les autres secteurs).

Commentaire de la commission d'enquête : Le déclassement demandé par l'Etat va au-delà de ces demandes :



Ces extensions de zones UA s'inscrivent en pleine naturalité, dans la châtaigneraie, et au contact de bâti traditionnel en pierres. La préservation des richesses naturelles et patrimoniales justifie de ne pas étendre les zones UA.

Les Escoudercs / châtaigneraie :



Prat long :



Pour autant, la configuration particulière de Sablières - tout en petits hameaux de ce type- pose question, car si on écarte toute extension la commune est condamnée à une « sclérose » néfaste. De fait, la CDPENAF n'a pas suivi l'Etat dans ses demandes sur la zone « montagne » en donnant des avis favorables à l'unanimité sur ces potentialités de développement, au motif que seuls des problèmes de discontinuité liés à la loi montagne poussent l'Etat à faire ces propositions, problématiques qui ne sont pas du ressort de la CDPENAF. Concernant ces deux hameaux néanmoins, la commission pense que la préservation du caractère du site doit être appliquée, et que ces parcelles doivent rester en zones naturelles.

Obs. n° R-SB3	TALAGRAND Michel	Grange des Fourches AP 53
---------------	------------------	---------------------------

Contenu de l'observation : Demande de changement d'affectation d'une grange située sur la parcelle AP52, en habitation non principale. La parcelle est repérée en zone N. Le bâti de la grange existe et serait en bon état avec une source qui est alimentée même en basses eaux. L'accès est réalisé par un chemin forestier à partir de D403. Il n'est pas envisagé de réaliser une liaison avec le réseau électrique.



Réponse de la CCPBD : Voir document 3.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette grangette très enclavée ne semble pas devoir relever d'un changement de destination. Avis défavorable.

4.3.15.2. Partie sud de Sablières (planche 5)

Obs. n° 83	GINESTE Paul	Croix des Bancs
------------	--------------	-----------------

Contenu de l'observation : Le hameau de la Croix des Bancs fait l'objet d'une extension UBp (mais faisant l'objet d'un avis négatif des services de l'état. La demande de monsieur Gineste est de maintenir la zone UBp telle que définie initialement afin de recevoir une habitation secondaire pour sa fille, propriétaire légale du terrain, et sa famille.

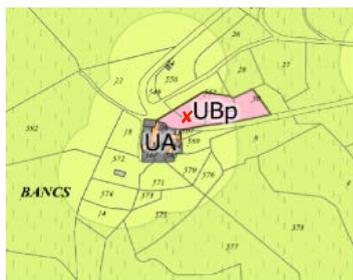
M. Gineste argue que le principe de continuité avancé par l'Etat est effectivement mentionné dans le code de l'urbanisme, articles L 122 -5 et suivants. Mais il s'agit d'un principe, donc soumis à interprétation. Pour ce qui concerne la Croix des Bancs, seule la route départementale sépare les parcelles incriminées du groupe d'habitations. Il pose donc la question : Une route constitue-t-elle un élément réhibitoire pour une rupture de continuité? Beaucoup de hameaux et villages sont traversés par des voies qui les desservent . Est-ce pour autant une rupture de continuité dans ces villages ?

Selon lui, la construction de deux ou trois maisons (à noter que cela concerne deux propriétaires), sur ce secteur d'une surface très modeste (de l'ordre de 1 400 m²) ne constituerait pas un nouveau hameau mais une extension très mesurée d'un hameau existant.

Dans un argumentaire très développé, M. Gineste expose que la commune de Sablières est très défavorisée : sa situation au fond de la vallée de la Drobie, son éloignement du centre bourg de Joyeuse, desservie par une route sinueuse, étroite, dangereuse, avec un entretien très insuffisant, sont des handicaps très importants. Ces caractéristiques géographiques ont conduit à un abandon progressif des accès aux services, aux dessertes, en parallèle du départ des populations locales. M. Gineste estime donc que « Sablières ne mérite pas des brimades supplémentaires par suite d'application tatillonne de réglementations non adaptées alors que son Maire se démène pour créer un peu de dynamique sur ce vaste territoire envahi au final par les sangliers très nuisibles ».

L'objectif de création de douze à treize habitations supplémentaires sur les 10 à 15 ans à venir n'est pas de nature à déséquilibrer un environnement déjà très dégradé du fait de la désertification.

Il se dit donc également favorable au maintien des zones constructibles de la Gardette et Escouderc sud, pour lesquelles l'Etat avait émis un avis défavorable.



Réponse de la CCPBD : L'avis PPA (Préfecture) demande un reclassement en zone N des parcelles 552 et 30 au regard de l'application de la loi montagne.

Commentaire de la commission d'enquête : Si une route marque une petite démarcation entre le hameau initial et la parcelle visée de M. Gineste, on peut entendre son argumentaire en faveur du développement communal : en effet, pour reprendre l'exemple des Escoudercs et de Prat long, évoqués un peu plus haut, la configuration particulière de Sablières - tout en petits hameaux traditionnels- pose question, car trop de protectionnisme bloque également tout développement. Dans le cas des Escoudercs et de Pratlong, également contestés par l'Etat, on trouve des occupations du sol très sensibles (architecture, châtaigneraie).

Ici en revanche le terrain concerné se constitue d'anciennes terrasses (vergers) en cours d'enfrichement, de faible pente :



Le bâti reste traditionnel mais moins exposé car pas au même niveau que la parcelle concernée, située en surplomb de l'autre côté de la route. La sensibilité paysagère et liée à l'occupation du sol est donc bien moindre que pour les deux autres hameaux évoqués.

S'il y avait donc une zone UB à retenir, ce site serait préférable.

Néanmoins l'interprétation restrictive de l'Etat sur l'application de la loi montagne (considérant que la petite route constitue une séparation physique) risque de poser un problème de légalité.

La commission souscrit donc à la demande de l'Etat, contre cette zone UB, afin de ne pas mettre en péril la légalité du PLUi, tout en soulignant que la commune aura bien du mal à respecter les objectifs de nouveaux logements du PLUi, avec de telles restrictions.

Obs. n° R-SB2	VAN HOOFF Norbert	Le Mas 277
---------------	-------------------	------------

Contenu de l'observation : Demande que la parcelle AR 277 soit déclassée de UA en A car elle est plantée de châtaigniers.



Réponse de la CCPBD : Les PPA n'ont pas formulé d'observation sur cette parcelle.

Commentaire de la commission d'enquête : La photo aérienne montre à ce niveau des terrasses pentues, se terminant plus ou moins en ravine sur la route en contrebas : Cette configuration est peu adaptée à de nouvelles constructions.

On ne se situe pas vraiment dans la châtaigneraie, il s'agit plutôt de terrasses entretenues en jardins. Avis défavorable.

4.3.16. COMMUNE DE SAINT ANDRE LACHAMP

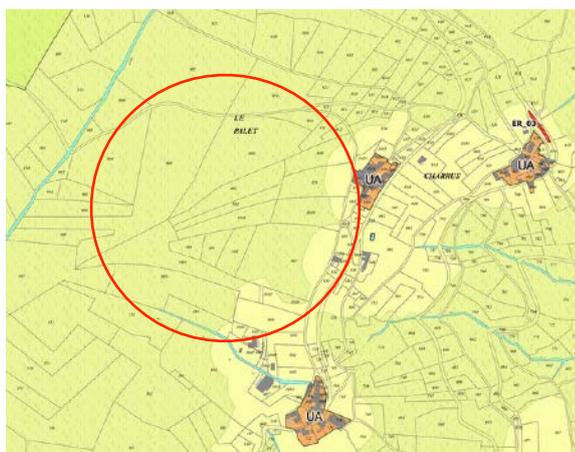
Obs. n° 157 et 158	MOYERSON Olivier et MOYERSON Christian	Charrus (planche 6)
--------------------	--	---------------------

Contenu de l'observation : M. MOYERSON Olivier (157) est en phase de reprise-installation au 1er Janvier 2020 d'une ferme caprine avec transformation en Picodon AOP BIO, atelier porcin et châtaigne dans le hameau de Charrus sur la commune de St André Lachamp. Son objectif est le maintien de deux emplois en plus du sien sur l'entreprise.

Les conditions climatiques obligeront dans l'avenir à une plus grande anticipation dans la gestion des fourrages et à un besoin plus grand de stockage, pour cela il a le projet de construire deux bâtiments agricoles (sur les parcelles 888, 145 et 65 planche 6) projets déjà évoqués lors de la consultation des élus locaux, pour un pastoralisme extensif qui est l'usage de cette ferme et le restera.

Il s'interroge sur la compatibilité de la zone « réservoir principaux de biodiversité à préserver » et des projets et pratiques incontournables du pastoralisme pour la pérennité de sa ferme.

Cette observation est à rapprocher de celle de M. MOYERSON Christian (158), son père, qui explique sa transmission d'entreprise et reproche au PLUi de ne pas avoir suffisamment tenu compte des zones demandées lors des consultations en mairie. Il propose donc d'agrandir l'espace de la zone agricole au départ des bâtiments d'exploitation pour permettre la construction des bâtiments nécessaires, prévus sur les parcelles 888, 145, et 65.



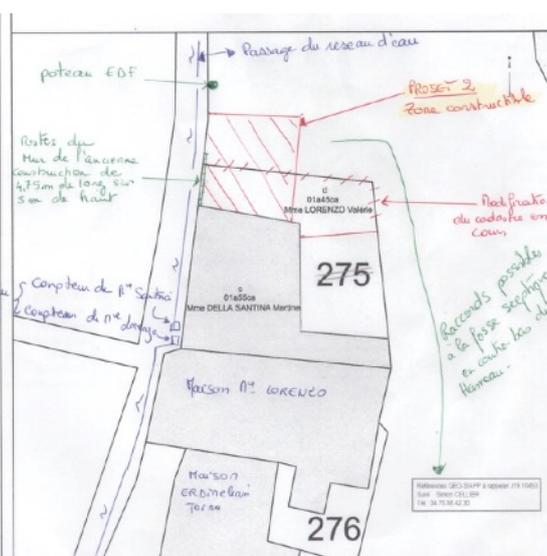
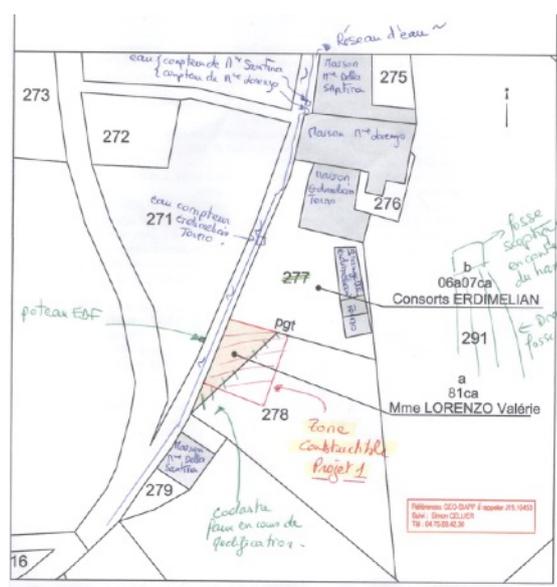
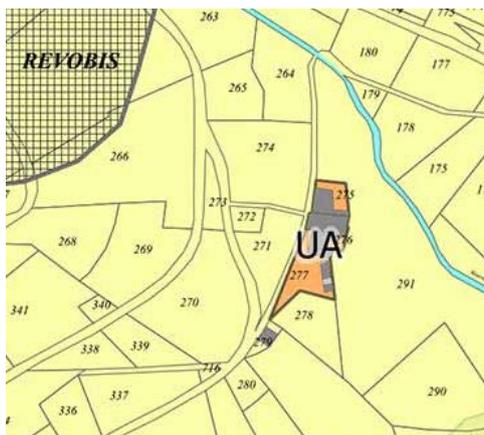
Réponse de la CCPBD : Les terrains concernés sont bien classés en zone A (avec la trame de réservoir de biodiversité, ce qui peut induire en erreur par un changement de couleur tendant vers le vert...).

Le règlement écrit, en page 10, précise les dispositions réglementaires dans les réservoirs et les corridors. Extrait : « *Les clôtures doivent être conçues de manière à laisser passer la faune et devront être uniquement végétales. Les clôtures pour les besoins liés à l'élevage sont autorisées.* ».

Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte, ces zonages conviennent donc parfaitement aux activités désignées, compatibles avec la protection de la biodiversité.

Contenu de l'observation : Demande de petite modification du zonage U au niveau du hameau de Revobis, en raison de contraintes topographiques importantes sur un projet de construction de deux bâtiments : un garage/atelier pour véhicules agricoles, et un atelier de travail. Mme Lorenzo a acheté et remonté la maison semi-ruinée sur la parcelle 276 et remis en état ses terres. Le bâtiment sur 4 niveaux ne permet pas d'accès côté sud et les véhicules et matériaux sont actuellement garés à l'extérieur sous bâche. Il s'agit d'un site tout en terrasses, dont l'une reçoit le système d'assainissement. En l'état elle ne peut rien réaliser dans la zone UA telle que dessinée. Elle propose donc deux projets de modification du zonage lui permettant ces réalisations, soutenue en cela par la mairie de St André Lachamp.

A noter que la parcelle C 278 est en cours de révision cadastrale suite à un constat d'erreurs de limites, pouvant donc influencer sur le zonage du PLUi. Mme Lorenzo a remis un épais dossier expliquant son projet.



Réponse de la CCPBD : Un ajustement mineur de la zone UA peut être envisagé sous réserve de ne pas déséquilibrer l'objectif des zones UA.

Commentaire de la commission d'enquête : Mme Lorenzo a longuement argumenté son dossier avec schémas et photos, qu'il n'est pas possible de reproduire intégralement ici. La CCPBD confirme qu'un aménagement mineur de la zone doit être possible pour ce projet. S'agissant d'une jeune famille et d'un usage professionnel, tout encouragement doit être fourni, en respectant bien sûr les règles de l'urbanisme en ce qui concerne la **compacité** des zones UA, donc sans extension linéaire importante. Avis favorable.

Obs. n° O-STA2	BUISSON Alain	Le Fouret C 227, 228, 230, 231 (planche 8)
----------------	---------------	--

Contenu de l'observation : M. Buisson demande le changement de destination d'une grange sise sur la parcelle 228, qu'il souhaite également étendre, à l'instar de deux autres granges proches qui auraient reçu cette possibilité. La desserte peut se faire sur les mêmes réseaux et chemins d'accès. Les trois granges sont construites sur un modèle et en matériaux strictement identiques, chacune sur trois niveaux de 20 m² environ. Ce projet s'inscrit dans un projet général de réhabilitation de ce secteur, bâti et terres, déjà entamé par ses voisins.

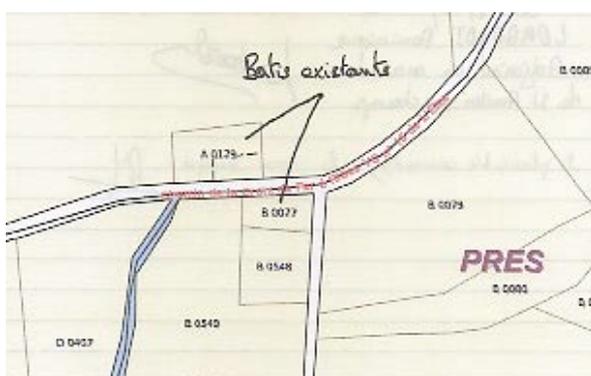


Réponse de la CCPBD : Voir document 3.

Commentaire de la commission d'enquête : Les granges désignées comme bénéficiaires de changement de destination dans la lettre du demandeur (granges voisines sur C 224 et C 193) n'ont en fait pas reçu cette désignation au PLUi. Ces granges ne sont pour l'heure desservies que par chemin de terre. Un changement de destination compterait dans le quota de nouveaux logements alloué à la commune, or en l'absence de toute desserte, des terrains sont mieux placés. Avis défavorable.

Obs. n° R-STA1	LOMBARDI Dominique adjoint au MAIRE	Village et pont de Vermale (elemnts P)
----------------	-------------------------------------	--

Contenu de l'observation : M. Lombardi signale que des éléments patrimoniaux remarquables ont été omis au projet de PLUi : deux bâtiments situés à l'entrée du chef-lieu, jadis utilisés comme auberge, et aujourd'hui propriété de la commune. Ainsi que le pont de Vermale sur l'Alune.



Réponse de la CCPBD : Oui ces éléments peuvent être identifiés au titre de l'article L151-19.

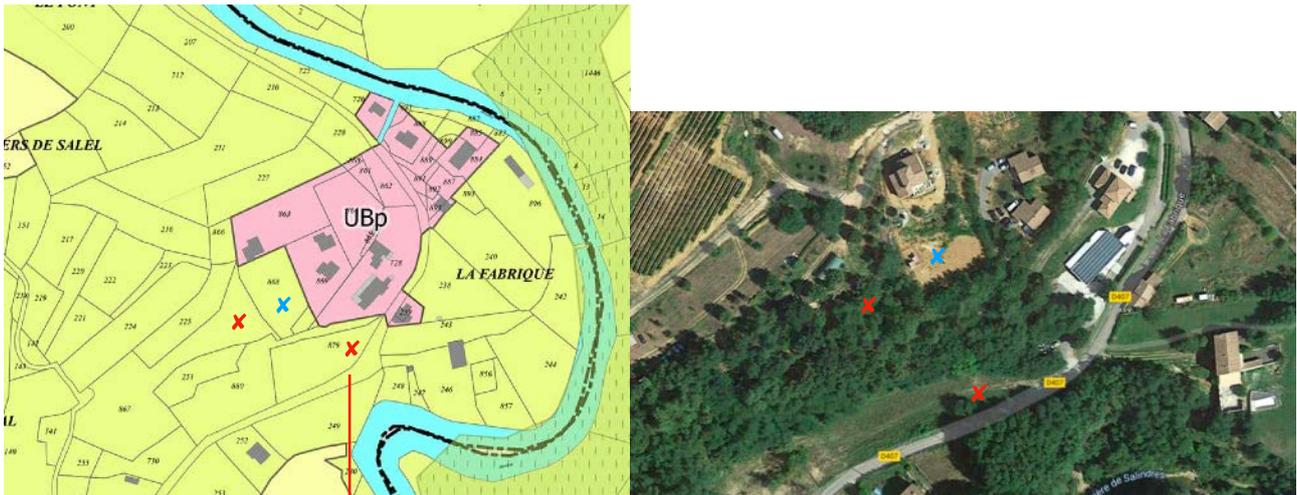
Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte, ces éléments pourront être ajoutés sans impact particulier sur le PLUi.

4.3.17. COMMUNE DE SAINT GENEST DE BEAUZON (planche 10)

Obs. n° O-STG6	TROUILLAS Guy	La Fabrique AB 867-879
----------------	---------------	------------------------

Contenu de l'observation : Demande qu'une partie des parcelles mentionnées soit rendue constructible, à l'intention de ses deux fils. Notamment, l'un de ses fils a le projet d'installer sur la parcelle 879 un commerce de proximité du style « bistrot de pays », en bordure de départementale, afin de se fixer de manière pérenne sur la région. Il signale que la parcelle voisine AB 868 (croix bleue) a fait l'objet d'un PC récent. La parcelle 868 ne sera donc plus séparée de la zone d'habitat.

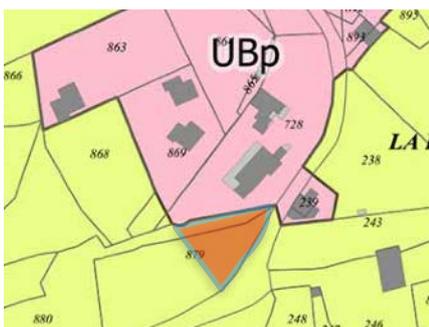
Ces deux terrains sont viabilisés et desservis en eau et électricité (le poste local a récemment fait l'objet de renforcements, pour lesquels M. Trouillas a accepté la traversée de ses terrains, pour desservir le quartier).



Réponse de la CCPBD : Voir document 4.

Commentaire de la commission d'enquête : De fait, la parcelle AB 868 semble d'ores et déjà artificialisée. En revanche la parcelle 867 demandée pour sa partie qui jouxte la 868 correspond toujours à un espace de boisement dense et homogène. Avis défavorable.

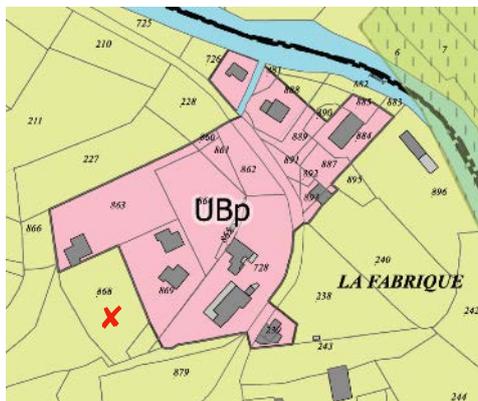
Pour la parcelle 879 le long de la route, la problématique est différente : il s'agit d'une parcelle en prairie déjà plus ou moins dégradée, sans intérêt agricole important (d'ailleurs classée en zone N). Située en quasi-continuité avec la zone UB, le triangle artificialisé pourrait y être incorporé sans enjeu majeur sur le PLUi, comme suggéré ci-dessous :



Obs. n° R-JO2	ESCHALIER JérémY	La Fabrique AB 868
---------------	------------------	--------------------

Contenu de l'observation : Lors de l'acquisition (2011), les deux parcelles étaient en zone constructible puisque M. ESCHALIER a édifié son habitation sur le fond AB 863 ; sur l'autre parcelle, un second permis avait été délivré, le projet n'ayant pas été réalisé en raison de motivations personnelles du pétitionnaire. Ayant constaté que la parcelle AB n° 868 était aujourd'hui proposée en zone naturelle (N), arguant du fait qu'il a acquitté les taxes applicables aux terrains urbanisables, M. ESCHALIER demande le maintien en zone constructible.

Il convient de préciser qu'une demande de permis (PC 007 2381 19 D 0005) a été déposée en mairie de St-Genest-de-Beauzon le 04 octobre 2019, pour la parcelle AB n° 868.



Réponse de la CCPBD : Voir document 4

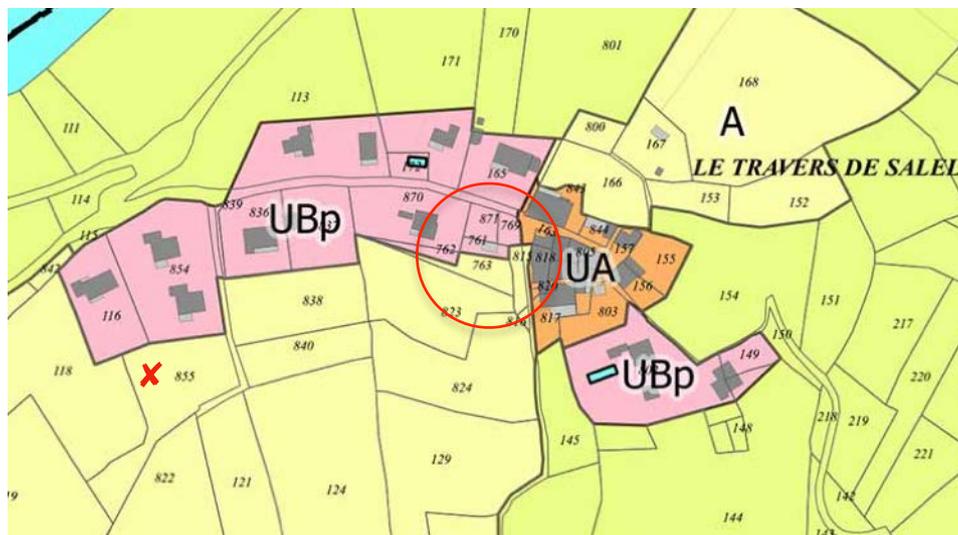
Commentaire de la commission d'enquête : Le PC n'ayant pas été délivré avant l'arrêt du PLUi, la commission ne dispose pas d'information sur son accord éventuel. En tout état de cause, vu l'état très dégradé de ce terrain pour les milieux naturels (des travaux ayant eu lieu auparavant vu son statut constructible alors en vigueur) son reclassement dans la zone UB qui le jouxte sur deux côtés paraît cohérent. Deux petits bâtiments annexes y sont déjà édifiés. Avis favorable.

Obs. n° 64 et 65	TROUILLAS Bernard	Le saiel-AB 823-824-855
------------------	-------------------	-------------------------

Contenu de l'observation : Sur ce secteur M. Trouillas a deux demandes, qu'il a appuyées de schémas explicatifs (extraits ci-joint, détail avec les lettres portées au registre).

1/ Demande de constructibilité de la parcelle AB 855 d'une superficie de 2 003 m², où son fils envisage de construire sa résidence principale, avec servitude de passage sur la 854.

2/ Demande d'adaptation du zonage UBp sur la 823, car l'habitation sise sur la parcelle 818, actuellement louée, ne dispose pas de parking ou garage pour ses locataires, et les autres petites parcelles ne sont pas utilisables à cet effet (815/devant de porte ; 761/ cuisine d'été ; 763/ devant de porte cuisine d'été).





Réponse de la CCPBD : Voir document 1. La demande n°2 n'implique qu'un ajustement mineur du zonage.

Commentaire de la commission d'enquête :

Concernant la demande sur la parcelle 855, demande 1 : Ce terrain, situé à l'arrière des maisons neuves réalisées en bord de route, présente un aspect très dégradé et n'a manifestement plus d'usage agricole, alors que les parcelles viticoles alentours sont bien préservées. Lui attribuer un zonage UB serait assez cohérent dans la mesure où il s'agit d'un quartier neuf, où la nouvelle construction serait bien regroupée, sans impact réel sur les terres agricoles ni naturelles. Compte tenu des zones UB contestées par l'Etat sur cette commune, ce lopin constitue une alternative pertinente pour un logement.



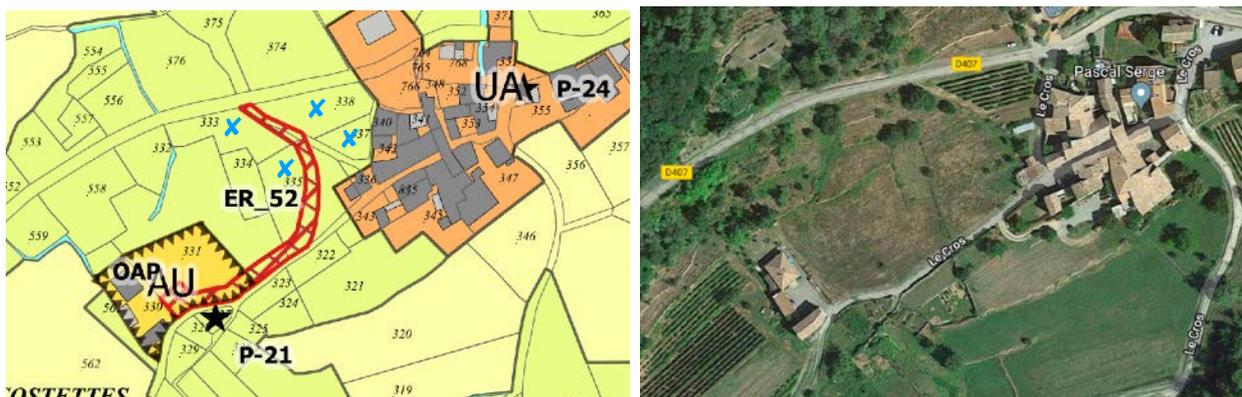
Quant à la demande 2, l'ajustement mineur demandé ne pose effectivement pas de problème particulier.
Avis favorables sur ces deux demandes.

Obs. n° 36, 144, 161, O-STG3	PASCAL Serge, PASCAL Régine, RIVIERE Sylvestre, TROUILLAS Francis	OAP Les Costettes
------------------------------	---	-------------------

Contenu de l'observation : Ces personnes contestent fortement l'OAP établie aux « Costettes », mais surtout l'E.R. n°52 qui a été mis en place pour desservir ce tènement, qui coupe en deux les parcelles de la famille Pascal. Ces personnes ont remis des dossiers photographiques importants, qu'il n'est pas possible de détailler dans la présente synthèse, mais qui mettent en valeur le fait que l'E.R. conduira à détruire des murs anciens importants tant pour le paysage que pour le soutien des terres, et qu'une croix et une fontaine proches méritent une protection dont ces travaux permettent de douter.

M. Trouillas, dont le fils cherche à s'installer en tant qu'agriculteur sur cette commune, insiste sur la nécessité de préserver de beaux tènements agricoles. S'agissant de la fontaine (repérée P-21 au PLUi), il précise que le ruisseau qui l'alimente passe sous le terrain de l'OAP.

Enfin ils estiment que pour desservir seulement 5 habitations, un tel ouvrage n'est pas nécessaire, et que surtout une possibilité de débouché direct sur la Route Départementale existe directement à travers le tènement concerné, parcelles 331 et 332, appartenant au même propriétaire, sans que cela soit fait au détriment des propriétés voisines.



Réponse de la CCPBD : Un déplacement de l'ER 52 peut être envisagé sur la parcelle 332 (avec des coûts probablement supérieurs et une gestion du cours d'eau à prévoir...).

Commentaire de la commission d'enquête : Cette OAP a provoqué de vives contestations, pas tant sur son fondement mais sur l'ER qui l'accompagne, destiné à désenclaver ce nouvel îlot bâti (2 maison existantes + 3 prévues). En effet, l'emprise de l'emplacement présente de nombreux inconvénients : impacts sur la propriété privé important, destructuration d'un tènement agricole homogène, destruction de murs anciens, impact paysager modéré, en se situant au pied même des constructions anciennes. Le tout pour un faible avantage collectif : faciliter l'accès de ces riverains à la route principale sans traverser le hameau du Cros (passage étroit sous une voûte).

Chemin qui serait utilisé pour l'ébauche de ce « contournement » (hameau du Cros en arrière-plan) :



M. Pascal a fourni quelques photos supplémentaires par son obs. n° 113 (dont certaines témoignent d'ailleurs des accès très étroits à travers le hameau du Cros) . Il faut reconnaître que le souhait de la commune d'instaurer un itinéraire alternatif à la traversée du hameau s'explique par l'étroitesse de la voirie et de l'arche sous laquelle il est nécessaire de passer, pour l'une des voies de passages.

Début de la nouvelle voirie. Connexion à la départementale 104. Toutes ces murettes seraient détruites par la création de la voirie.



De fait, ces chemins comportent des murettes qu'il est important de préserver non seulement pour la qualité du paysage mais aussi **pour la stabilité des terrains sus-jacents.**

Ils soulignent aussi la présence de la fontaine à l'entrée de l'OAP Celle-ci serait alimentée par le ruisseau qui passe « sous » l'OAP : ce point nécessitera une attention toute particulière pour la construction de futures maisons, **quel que soit le parti d'accès retenu**.

La commission note qu'effectivement, **s'agissant d'un même propriétaire, bénéficiaire de l'OAP**, l'accès à la départementale se ferait bien plus facilement par la parcelle 332, sans avoir à pénaliser d'autres riverains, et la cadre paysager du hameau. La pente est plus marquée, mais reste compatible avec la nécessité d'accès :



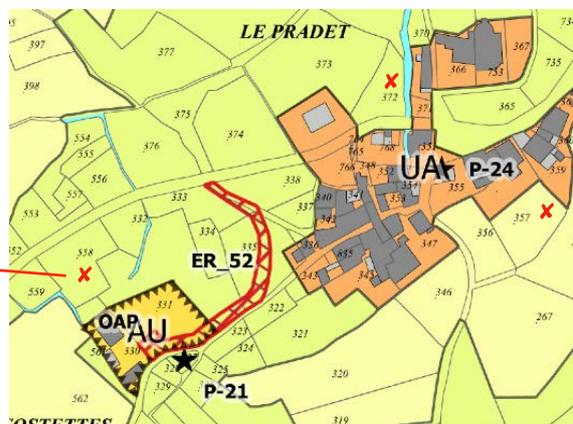
(NB : attention aux déformations dues à l'optique)

Ce parti ne générera pas forcément un surcoût important, car la prise en compte de l'eau sera de toutes façons nécessaire (drainage?) Et la voie sera plus courte.

La commission donne donc un avis défavorable à cet ER et souscrit à la solution alternative proposée d'un accès par la parcelle 332, sans remettre en cause le bien fondé de l'OAP. Celle-ci devra peut-être intégrer l'accès associé.

Obs. n° 37	MARREL Didier	Le Cros AB n°558, 357, 372
------------	---------------	----------------------------

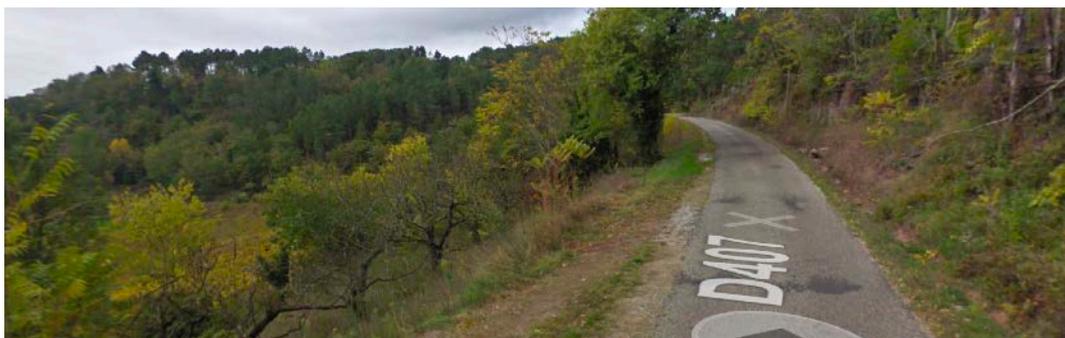
Contenu de l'observation : En marge de l'observation précédente, M. Marrel qui possède des terrains à la périphérie du même secteur en demande la constructibilité, arguant que ces terrains, à contrario de l'OAP envisagée, ont un débouché direct sur la R.D., sans nécessiter d'emplacement réservé, et qu'ils bénéficient de toutes les dessertes nécessaires.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête :

- Concernant la parcelle 558, proche des précédente et surplombant le secteur de l'OAP : il est vrai que l'accès, comme on l'a vu ci-dessus, serait plus aisé mais en pente, plus accentuée à ce niveau. La parcelle est en taillis embroussaillé et a donc pris un caractère très naturel. Avis défavorable.



- Pour la parcelle 372, au nord du hameau du Cros : elle forme une « dent creuse » dans le tissu UA (bien que bordée d'un côté » par un ruisseau). Elle est sans grand enjeu du point de vue de la biodiversité. En effet il est à noter que **la parcelle 373 voisine est désormais bâtie et devra être incorporée à la zone UA** . Avis favorable pour y ajouter la parcelle 372.



- Pour la parcelle 357, au sud du hameau du Cros, il s'agit d'une parcelle de prairie, pas vraiment attachée au bâti du hameau. Avis défavorable.



Obs. n° 27	BAGNOL Gisèle	Charre Crémade AD 854
------------	---------------	-----------------------

Contenu de l'observation : Mme Bagnol informe qu'un Permis de Construire vient de lui être délivré au lieu dit « Charre-Crémade, parcelle AD 854.

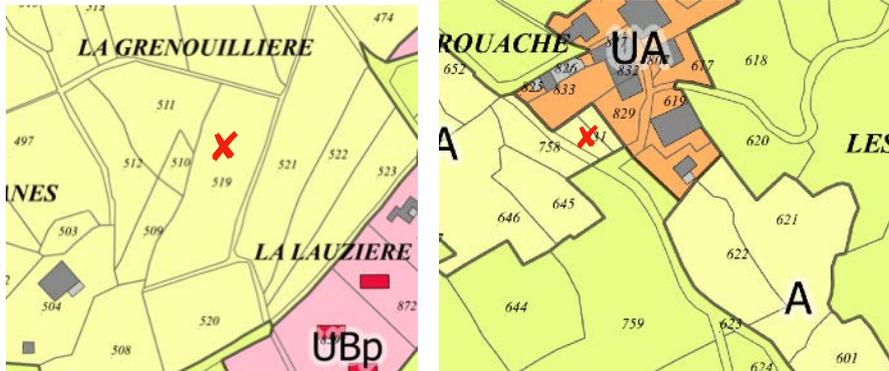


Réponse de la CCPBD : Voir document 4. PC confirmé par Mairie.

Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte. Mais la question se pose du caractère de « dent creuse » que ce petit tènement composé des deux parcelles 852 et 854 (dont une seule fait l'objet de la demande) va désormais adopter. Il serait logique de passer ces deux parcelles en zone UB.

Obs. n° O-STG4	PRAT Eliane	La Grenouillère AB 519 et Rouache AB 831
----------------	-------------	--

Contenu de l'observation : Demande le classement de ces fonds en zone constructible. Arguments : trois habitations ont été édifiées dans les cinq dernières années et une dernière construction est programmée.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1 pour parcelle AB 519. Pour la parcelle AB 831 : Celle-ci se trouve en continuité directe du hameau et de la zone UA.

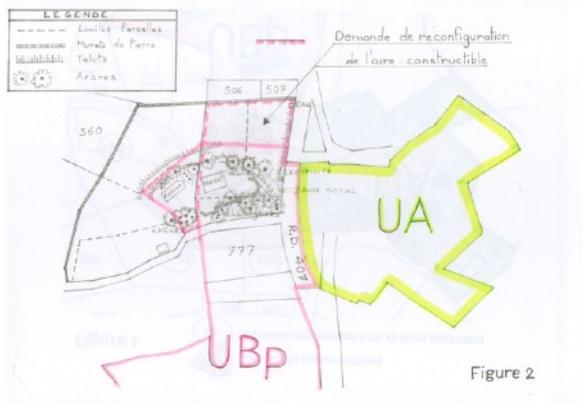
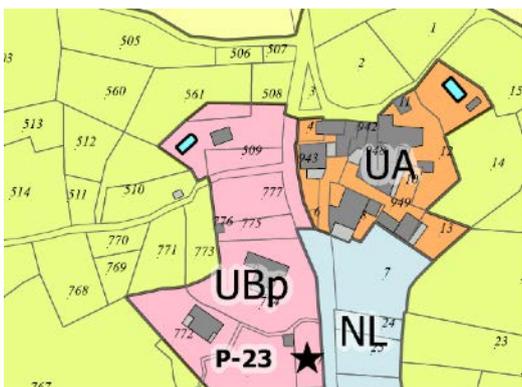
Commentaire de la commission d'enquête : La parcelle 519, en plein milieu d'une zone agricole homogène, n'a pas vocation à devenir constructible.

La demande sur la parcelle 831 en revanche est plus pertinente car elle jouxte la zone UA et son ajout ne détruirait pas le caractère « compact » de cette zone, en lui conservant sa densité. Cette parcelle et la 830 voisine constituent pour l'heure le jardin de la maison parcelle 619, mais une petite construction ou une annexe indépendante peut y être édifiée. Avis favorable pour ces deux parcelles.



Obs. n° 182	MARTINEZ Ginès	Le Suel AC 508, 509, 510, 561
-------------	----------------	-------------------------------

Contenu de l'observation : M. et Mme MARTINEZ souhaitent que la zone Ub soit modifiée pour prendre en compte la topographie et la végétation attenante à leur propriété selon le schéma qui a été porté à la suite du courrier.





Réponse de la CCPBD : La zone UBp avait déjà été tracée en ne prenant qu'une partie des parcelles AC 561 et 508. Un agrandissement mineur peut être encore apporté.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces personnes proposent un « échange » entre deux zones entourant leur maison, afin de rendre constructible la prairie attenante, sise sur 508 et 561 pour partie, considérant que le bilan surfacique sera neutre. Sauf que la partie à soustraire étant déjà construite (piscine), c'est bel et bien une zone UB supplémentaire qui est demandée. Celle-ci s'opérant sur une prairie (qui aurait d'ailleurs pu être classée A), cette extension correspondrait plutôt à un étalement urbain. La commission y est défavorable.

Obs. n° 188	Anonyme	Darboux
-------------	---------	---------

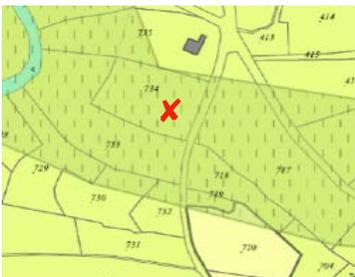
Contenu de l'observation : Cette personne suggère qu'une extension de la zone urbaine est propice entre Darboux et Bas Darboux, « comblant les espaces vides dans ce hameau, tout en maîtrisant les impacts sur les espace agricoles et naturels ».



Commentaire de la commission d'enquête : Le territoire concerné par cette suggestion est ce vaste tènement naturel entre les deux hameaux, qui en aucun cas ne sauraient être rendu constructible, pour des raison écologiques, paysagères et d'urbanisme.

Obs. n° O-STG 2	MESCLON Claude	Le Pauset AD734
-----------------	----------------	-----------------

Contenu de l'observation : Monsieur MESCLON Claude s'est exprimé au nom de l'indivision MESCLON-FROMENT. La parcelle AD 734 lieu-dit le PAUSET de 2 400 m² serait constructible sur la carte communale opposable et devient classée N au PLUi, située dans un couloir écologique. La demande est de garder en constructible partiellement environ 1 500 m², proches de la route d'accès.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Parcelle en territoire naturel, concerné par un corridor écologique. Avis défavorable.

Obs. n° R-STG 2 à 4	Mairie de Saint Genest de Bazouon : - ZMINKA Jacques, maire, - FAYOLLE J., premier adjoint au maire - LHOTTE Alain, adjoint au maire	Divers commune
---------------------	---	----------------

Contenu de l'observation : contestation des avis de l'Etat et de la CDPENAF sur certaines extensions « UB ».

M. FAYOLLE J., premier adjoint au maire, évoque l'avis défavorable émis par la CDPENAF pour les zones « la Lauzière» (extension de la zone UBp de 2 220m²) et « la Ribeyre » pour une extension de la zone UBp (2 300m²) et délimitation d'une zone AU (2 700m²). Considérant que les avis défavorables résultent d'études n'ayant pas pris en compte la réalité du terrain, que la DDT, le SCOT, le PNR et « d'autres organismes » avaient émis un avis favorable, et que le conseil municipal avait agi à l'identique, le signataire a émis la conclusions suivante : «Je maintiens donc que cette carte doit rester en l'état. »

M. LHOTTE Alain, adjoint au maire développe une diatribe contre l'avis de la CDPENAF, avec une précision : 41 hectares de surface agricole sont réellement exploités sur la commune, ce qui la situe à la 7ème position au sein de la CCPBD dans les données des zones A.

Monsieur Jack ZMINKA, maire, conteste également les avis de l'Etat et la CDPENAF, aux motifs suivants

- Les avis tendent à freiner, voire à empêcher les constructions. De nombreuses inexactitudes sont patentes car la culture de l'olivier est très affirmée, ce qui ne saurait être ignoré par la chambre d'agriculture et la DDT.
- L'avis de la CDPENAF mérite un nouvel examen car sur Ribeyre/Raynal et Ribeyre Nord, aucune parcelle n'est exploitée et la commune a réalisé un réseau d'assainissement collectif.
- Concernant « la Lauzière » (UBp), l'extension du hameau est cohérente, la reprise des terrains n'est pas crédible, les réseaux sont opérationnels ;
- Concernant le développement de la commune, il est constaté que celle-ci a connu malgré une géographie contraignante un essor significatif, les données de population passant de 236 en 2007 à 322 en 2019. La commune possède des atouts, avec une situation entre deux agglomérations (Joyeuse-Lablachère-Rosières et Les Vans), les résidences principales y sont majoritaires. La RD104 A borde le territoire communal ;
- Enfin, retenir les avis de la CDPENAF aboutirait à une réduction des logements nouveaux, ce qui serait en contradiction avec l'objectif de + 27 logements dans les 12 prochaines années.

Commentaire de la commission d'enquête : La commission prend acte des avis de ces élus sur ces différents points.

4.3.18. COMMUNE DE SAINT MELANY (planche 13 dédiée)

Obs. n° 121	CHENOT-CAMUS Barbara	L'Espèrière AL 638
-------------	----------------------	--------------------

Contenu de l'observation : Propriétaire d'une grangette sur la parcelle AL 638, Mme Chenot-Camus constate qu'elle n'est ni référencée au zonage ni inscrite dans le périmètre adjacent de la zone UA. Elle souhaite son incorporation à la zone UA.



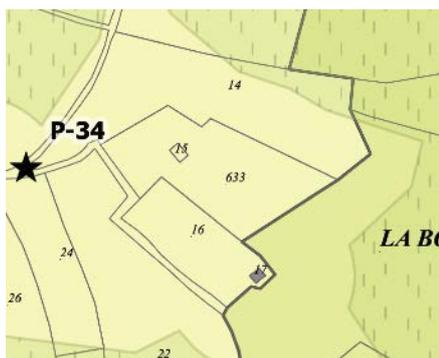
Réponse de la CCPBD : Le tracé des zones UA a été réalisé pour correspondre aux silhouettes des hameaux traditionnels – voir page 261 du rapport de présentation – Dans ce contexte, la grangette juxtaposée à la zone UA pourrait correspondre à l'objectif initial et être incluse dans la zone UA.

Commentaire de la commission d'enquête : Il s'agit d'une grangette ruinée accolée au bâti. Son intégration peut être envisagée pour réhabilitation.

Obs. n° 92	CHENOT Martin	La Boussière AL 14,15, 633
------------	---------------	----------------------------

Contenu de l'observation : Propriétaire d'une Grangette Au lieu-dit « la Boussière » M. CHENOT Martin constate qu'elle n'est pas identifiable sur le règlement graphique (cf. partie du règlement graphique insérée ci-après). Le rédacteur évoque, parallèlement, la situation d'une autre habitation (AL 16) qui est, elle, clairement cadastrée.

M. CHENOT estime que cette incohérence est particulièrement flagrante : cela n'a pas été corrigé, malgré de nombreuses relances. Il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation, et il demande donc à ce que le statut de la grangette soit modifié dans le projet de PLUi et qu'elle figure bien en tant qu'habitation.

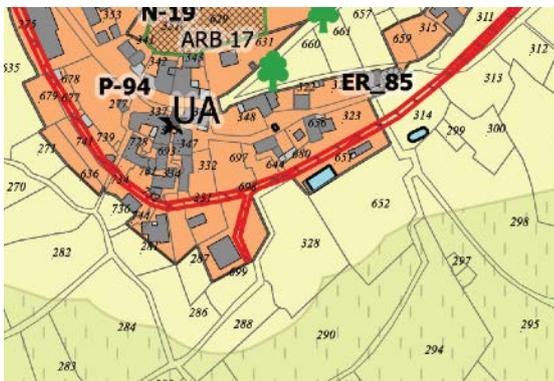


Réponse de la CCPBD : Le PLUi utilise le support cadastral fourni par les services fiscaux et ne peut pas le modifier (en l'occurrence : mettre une couleur sur la grangette en question). Le PLUi peut en revanche identifier des bâtiments en zone A ou N où le changement de destination est autorisé... mais cela ne correspond pas à la demande...

Commentaire de la commission d'enquête : Il est à noter que le règlement graphique s'appuie sur un fond cadastral qui n'opère aucune distinction entre les différents natures de bâti. Il n'y a donc pas lieu de préciser qu'il s'agit d'une habitation. Le zonage prévu est adapté.

Obs. n° R-STM2	MAIRIE DE ST. MELANY	Le Villard AL 328
----------------	----------------------	-------------------

Contenu de l'observation : Au nom de la commune, Monsieur le maire demande une rectification du tracé de la zone constructible afin de retrouver le contour initial [...] tel que tracé dans le document graphique du PLU communal, pour la partie de la parcelle située en contrebas de la voie communale.



Par ailleurs, le conseil municipal s'étant réuni le 18 septembre 2018 avec la commission locale d'urbanisme, pour évoquer le projet de PLUI, a validé que la proposition de zonage ne motive pas de commentaire puisque le projet est conforme aux travaux conduits avec le service urbanisme de la CCPBD.

Commentaire de la commission d'enquête : La demande n'est pas claire, la seconde proposition invalidant la première? Pas d'analyse possible.

Obs. n° 109	CHENOT Lorraine / ASSOCIATION « SUR SENTIER DES LAUZES »	Sentier des Lauzes
-------------	--	--------------------

Contenu de l'observation :

L'association poursuit, depuis une quinzaine d'années, son travail autour des problèmes de paysage et de développement au travers de démarches culturelles. Elle a pour objectifs de sensibiliser les habitants et le public à l'extraordinaire qualité paysagère et à la biodiversité des vallées de la Beaume et de la Drobie.

Support de ces activités, le sentier des lauzes est devenu un lieu de randonnée et de découverte pour plusieurs milliers de visiteurs chaque année (une étoile dans le guide Michelin). Ce constat étant posé, l'association s'interroge sur la protection des équipements et des œuvres installées sur des propriétés privées sur la base d'acceptation des propriétaires.

SAINT-MELANY : AL 61, 62, 76, 584 ; AC 40 ;

DOMPNAC : AI 51, AK 58 ;

VALGORGE : F 367 ;

SAINT-ANDRE-LACHAMP : E 64.

La demande porte donc sur l'aménagement d'œuvres à vocation culturelle :

- zone du théâtre des Lauzes et du jardin des figuiers sur la commune de Saint-Mélany : AL 63, 64, 65, 527, 528 (zone actée dans le PLU de la commune), avec extension aux fonds AL 61, 62, 526 ;
- zone dite de l'Atelier Refuge et de son jardin l'Echappée : AL 23, 24, 25, 26, 28 ;
- création de nouvelles zone NC : AL 20 : mentionner l'existence de la réserve d'incendie ; AM 252, 255, 279, 280 (DOMPNAC) : zone NC au niveau de franchissement du ruisseau de la Sueille

Réponse de la CCPBD : Dans l'objectif de permettre de petites constructions ou aménagements liés à la mise en valeur du territoire ou d'actions culturelles, la sous-destination « salle d'art et de spectacle » a été classée comme « autorisée sous conditions » dans le projet de PLUI arrêté.

La Préfecture a émis un avis défavorable sur cette disposition. Une nouvelle rédaction du règlement devra être proposée (en limitant les surfaces par exemple...).

Commentaire de la commission d'enquête : La Préfecture a craint, par son avis, que des œuvres de dimensions disproportionnées défigurent le paysage... La proposition de la CCPBD d'introduire une disposition de format (volume, surface, hauteur...?) paraît pouvoir résoudre ce point. La commission y souscrit.

4.3.19. COMMUNE DE VALGORGE

4.3.19.1. Ouest de Valgorge (planche 1)

Obs. n° 155	BONIN Guillaume	Les Issemles B 71 et Les traverses B 149
-------------	-----------------	--

Contenu de l'observation : Deux demandes sont exprimées :

1/ Demande de changement de destination pour une grangette pour laquelle Mme Bonin a un projet de réhabilitation : Les Issemles B 71 (point dominant, accessible par chemin communal entretenu, donnant accès à un réservoir d'eau potable)

2/ Identification comme élément patrimonial remarquable d'une autre grangette, lieu-dit Les Traverses B 149 (à l'identique du « P41 » proche), accessible seulement à pied, mais dont les demandeurs pensent qu'elle mérite d'être préservée dans la mémoire locale.



Réponse de la CCPBD : 1/ Demande de changement de destination : Voir document 3.

2/ Identification patrimoniale : Les membres de la commission PLUi nous ont fourni la liste des éléments à identifier.

Commentaire de la commission d'enquête : La grangette 1 ruinée semble trop isolée et trop éloignée d'un état habitable pour prétendre à ce jour à un changement de destination. La grangette 2 ruinée n'a pas été sélectionnée comme élément remarquable du patrimoine. Avis défavorable.

Obs. n° 57	DEMANY J.Paul et Christiane	Le Chalas - E.R. 29 et divers
------------	-----------------------------	-------------------------------

Contenu de l'observation : Ces personnes présentent plusieurs requêtes :

1/ E.R. 29 : cet emplacement réservé est contesté notamment sur la parcelle AB 592, située sur le lit majeur du ruisseau du Chalas, porteur de crues violentes, surtout si cet emplacement nécessite la création d'un remblai (parcelle située 2 m en-dessous du niveau de la route). Un tel remblai s'inscrivant en lit majeur rétrécirait le lit en mettrait en péril le pont voisin, porteur de divers réseaux.

Ce ruisseau est par ailleurs utilisé par l'association syndicale libre « des levages de la Denave » pour l'irrigation.

Ladite parcelle a, dans ce cadre, fait l'objet d'un agrément de la chambre d'agriculture (2015) et de la commune de Valgorge pour la création d'une retenue collinaire destinée à la prévention incendie et à l'irrigation (parcelle voisine AB 522). Une source y aboutit.

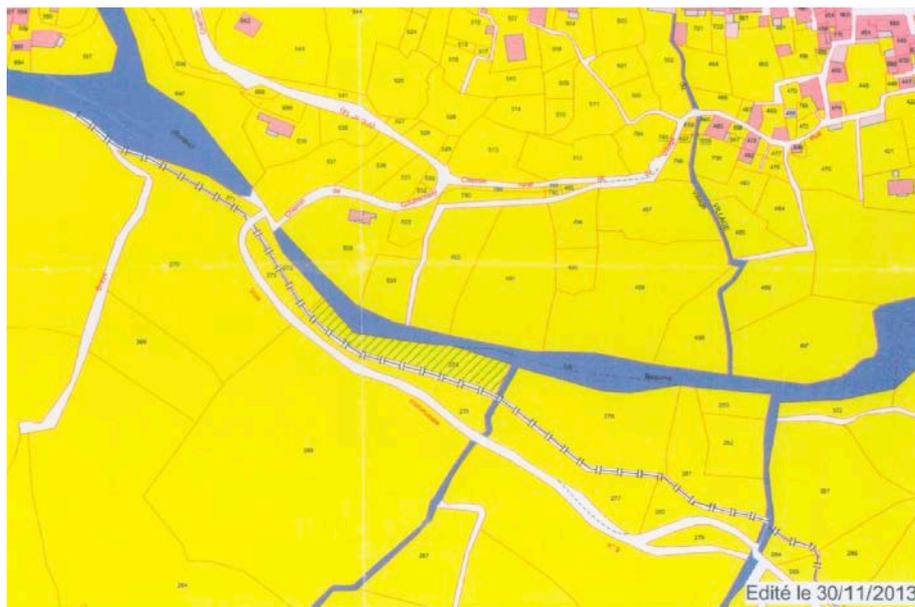
M. et Mme Demany contestent absolument l'intérêt collectif de cet E.R. de 4 places de stationnement pour une dizaine de riverains, et s'indignent du coût financier pour la collectivité, de l'inadéquation de l'emplacement retenu, de son inutilité en termes de stationnements, qui, selon ses dires, ne posent pas de problèmes particuliers sur le hameau.

Ils demandent donc la réduction de cet E.R. à la parcelle actuellement aménagée, qui comprend la moitié de la parcelle 592 qui ne borde pas le ruisseau du Chalas (voir croquis ci-après).



2/ M. Demany signale plusieurs **éléments du patrimoine local** qui mériteraient d'être inscrits au PLUi en tant que éléments patrimoniaux remarquables au titre de l'article 1561-19 du code de l'urbanisme :

- ensemble des béalières du secteur, pour lequel l'association syndicale susnommée a obtenu une reconnaissance officielle (arrêté préfectoral de juillet 2014), témoignage d'un héritage patrimonial ancestral et d'un savoir-faire disparu,
- Parcelle C 108 : cette parcelle correspond à une petite grangette ancienne écroulée dans les boisements du Tanarguier, dont M. Et Mme Demany souhaitent refaire le toit afin de conserver les murs. Ils demandent son inscription comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- canal de la Molle, très ancien, qui part d'une prise d'eau sur la Beaume jusqu'à la parcelle F 270 :



Réponse de la CCPBD : 1/ Pour l'ER 29 : Voir document 2. Les arguments techniques avancés peuvent être pris en compte par une redéfinition du périmètre ER.

2/ Pour l'identification patrimoniale, les éléments proposés peuvent être étudiés.

Pour la demande de changement de destination : Voir document 3.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces arguments techniques sont pertinents et méritent effectivement une étude plus avancée en vue de réduire cet ER s'il s'avère non compatible avec les conditions de sécurité.

Pour ce qui concerne la grangette C 208, celle-ci semble vraiment trop isolée pour prétendre au changement de destination, considérant qu'elle compterait dans le bilan global de logements et que nombre de terrains sont plus adaptés.

La commission prend acte des possibilités d'identification patrimoniale, qui demanderont une étude plus approfondie. Elle souscrit à cet intérêt.

Obs. n° O-VA1	SEVEYRAC Philippe	Le Chalas -E.R. 105	
---------------	-------------------	---------------------	--

Contenu de l'observation : M. SEVEYRAC conteste le bien-fondé de l'ER 105 (aire de stationnement), dont l'emprise foncière impacte sa parcelle. Il estime qu'il s'agit là d'une atteinte à la propriété privée, et que l'emplacement n'est nullement indispensable à l'intérêt public puisque ce secteur de la commune compte moins de 10 habitants.



Réponse de la CCPBD : Pour l'ER 105 : Voir document 2

Commentaire de la commission d'enquête : Pour cet ER la liste complétée des ER, fournie en réponse, détaille : « Terrain en partie déjà occupé par du stationnement ». A la photo aérienne, cette occupation n'est pas flagrante. Par ailleurs les maisons voisines semblent aisément trouver du stationnement sur les bords de leurs parcelles non construites. La commission n'est donc pas totalement persuadée du bien fondé de cet ER, pour lequel elle rappelle que la commune peut être amenée à l'acquiescer dans l'année par droit de délaissement du propriétaire, même si elle ne le réalise pas immédiatement. Cette dépense d'argent public doit donc être justifiée par un intérêt collectif avéré. La commission est donc favorable au retrait de cet ER, sauf à ce que la commune en justifie mieux et sans aucun doute son acquisition au nom de l'intérêt collectif.

Obs. n° 53	BASTIDE Robert	Gounet AC 21, 22, 23	
------------	----------------	----------------------	--

Contenu de l'observation : M. Bastide, propriétaire des parcelles AC 21, 22, 23 dont les « murs sont partiellement existants » souligne que le PLU a « oublié » le hameau de Gounet, lieu de vie de plusieurs familles, dont il demande l'incorporation en zone UA, à l'instar de ce qui a été fait pour le hameau de Chalas, qu'il considère de structure similaire, où M. Bastide possède également quelques parcelles (AB 249 et 252).



Commentaire de la commission d'enquête : La situation de ces terrains ne semble guère comparable à celle du hameau de Chalas, au bâti dense. Ces ruines isolées et non desservies n'ont pas vocation à être identifiées comme constructibles, et encore moins en zone UA.

Réponse de la CCPBD : La situation de ces terrains n'est effectivement pas comparable avec le hameau de Chalas. Avis défavorable.

Obs. n° 91	FRAGA Bernard	Le Chambon AB 159
------------	---------------	-------------------

Contenu de l'observation : M. et Mme FRAGA découvrent sur le projet de PLUi que leur parcelle AB 159 , acquise comme constructible en 2003 et déjà déclassée en 2014 en dépit de la présence du tout à l'égout, est partiellement sous l'emprise d'un E.R. Ils demandent « de définir l'objet de cette réserve et qui est l'auteur de cette réserve, la commune de Valgorge ou la communauté de communes du Pays Beaume Drobie ? »

« Si l'objet s'avère d'intérêt général » ils font remarquer que dans ce cas le restant de leur parcelle sera enclavée, et que la surface restante sera inexploitable. Ils useront donc de leur droit de délaissement en tenant compte de ces deux préjudices.



Réponse de la CCPBD : La définition des ER a été réalisée par la CDC sous proposition des communes. Pour l'objet : Voir document 2.

Commentaire de la commission d'enquête : Cet ER est justifié dans la liste des ER par le besoin suivant : « Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinéa ».

Cet alinéa du PADD précise. : « Améliorer les aires de stationnement dans les petits hameaux traditionnels et denses. L'objectif est de pouvoir créer des petites « poches » de stationnement à proximité des hameaux dans de bonnes conditions pratiques et avec une intégration paysagère réussie. ».

Il ne semble pas, au vu de la photo aérienne, que l'espace soit très contraint dans ce secteur, ni le bâti suffisamment dense pour justifier une aire de stationnement, les véhicules semblant trouver place aisément sur leurs tènements ou en bordure des parcelles non bâties. Elle prendrait place sur un bosquet arboré.

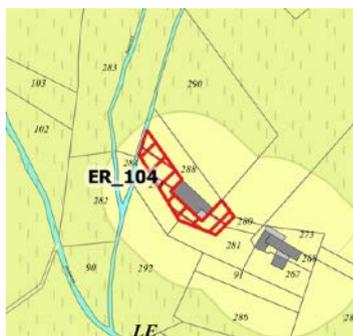
Même réponse que pour l'ER 105 : La commission n'est pas totalement persuadée du bien-fondé de cet ER, pour lequel elle rappelle que la commune peut être amenée à l'acquiescer dans l'année par droit de délaissement du propriétaire, même si elle ne le réalise pas immédiatement. Cette dépense d'argent public doit donc être justifiée par un intérêt collectif avéré. La commission est donc favorable au retrait de cet ER, sauf à ce que la commune en justifie mieux et sans aucun doute son acquisition au nom de l'intérêt collectif.

Contenu de l'observation : Ce couple d'agriculteur a obtenu un PC pour bâtiment agricole (travaux en cours), sur la parcelle C 290. N'ayant pas d'habitation sur place, M. Pierron souhaite savoir si ce bâtiment peut changer de destination ou pas, et dans l'affirmative, il demande qu'il soit affecté d'une étoile. A noter que bâtiment en cours d'édification sera à rajouter sur la parcelle C 290 du zonage.

Par ailleurs le terrain de sa bergerie (C 288) est grevé d'un ER (104) qui semble avoir été créé pour permettre l'accès de deux maisons (granges rénovées) situées en retrait. Or ces maisons disposent d'un droit de passage sur sa propriété, servitude actée dans un document authentique établi par un notaire (étude de Me GOYET à JOYEUSE).

Cet emplacement qui jouxte son bâtiment d'exploitation se situe sur la seule partie plane, et est utilisé notamment pour le stockage du fumier. L'ER compromettrait et morcellerait son exploitation. Il en conteste donc la légitimité. **La Confédération paysanne de l'Ardèche appuie cette demande.**

Il signale en outre que pour installer une aire de retournement, la commune est propriétaire de la parcelle C 102 qui pourrait parfaitement recevoir cette infrastructure, moyennant un petit élargissement gagné sur le talus.



Réponse de la CCPBD : Extrait du règlement p 45 – Zone A : En application de l'article R151-23 du CU, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'entretien de matériel agricole sont autorisées, y compris celles qui sont « annexes » et « liées » à l'exploitation agricole (exemple : point de vente des produits, camping à la ferme, logement de fonction ...).

Pour l'ER 104 : Voir document 2.

Commentaire de la commission d'enquête : M. Pierron peut si son activité le motive (ce qui est le cas pour un élevage) aménager son habitation sur l'exploitation si elle en est bien le siège.

S'agissant de l'E.R. 104 , la liste des ER complétée précise : « Aire de retournement et désenclavement maisons situées à l'est ».

Le premier constat est que ces maisons **ne sont pas du tout enclavées**, puisqu'elles disposent **d'un droit de passage notarié** sur la propriété de M. Pierron, que celui-ci ne conteste aucunement.

Le deuxième constat est que l'emprise de cet ER nuirait effectivement fortement à l'exploitation de M. Pierron, qui verrait une voirie communale littéralement encercler sa bergerie (l'emprise vient au contact !), et son entrée qu'il souhaite pouvoir gérer à son gré et selon ses besoins, dans le respect de la servitude de passage de ses voisins (il a précisé oralement avoir déjà eu des dégâts sur troupeau de la part de carnivores).

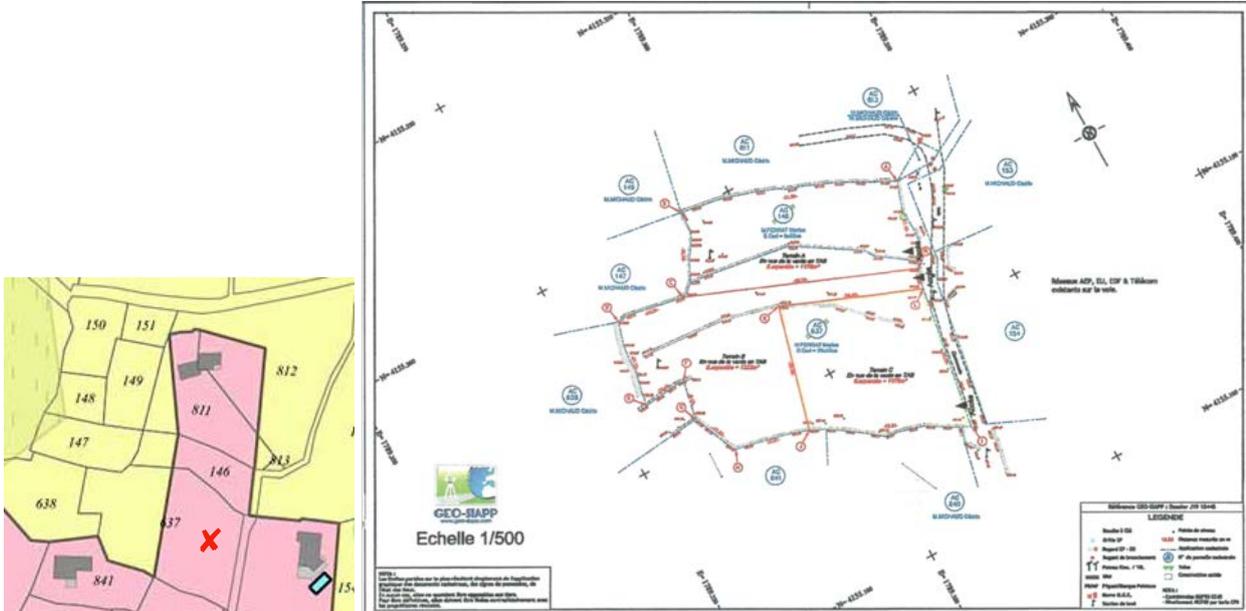
Enfin, **comment peut-on envisager un quelconque « intérêt collectif » pour deux habitations?** La commission estime que le chiffre 2 ne définit pas un intérêt « suffisamment collectif »... surtout si le besoin n'est pas patent. En aménageant ces habitations, ces personnes savaient bien que leur accès ne pouvait se faire que par la bergerie pour laquelle un droit de passage leur était acquis, et **la commission juge particulièrement abusif le fait de faire dorénavant payer à la collectivité la prolongation de la voie communale sur terrain privé, exploitation agricole sensible, pour leur seul intérêt.**

Avis défavorable pour cet ER, et donc favorable à la demande de M. Pierron.

4.3.19.2. Village « Le Villard », et abords (planche 1)

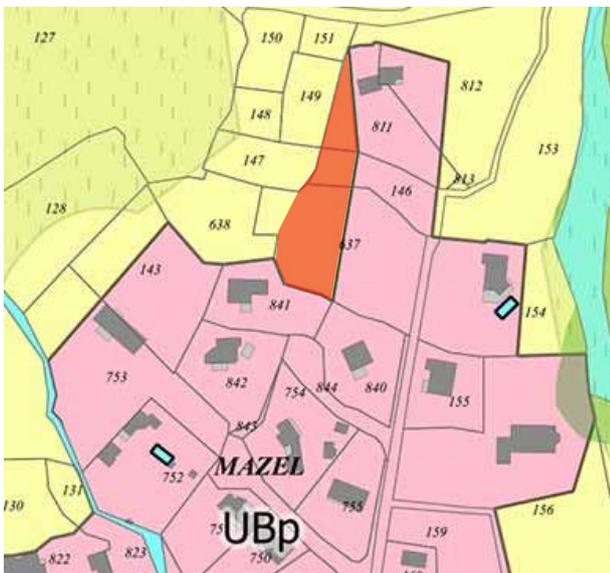
Obs. n° 33	FERRAT Marius	Le Mazel - AC 637
------------	---------------	-------------------

Contenu de l'observation : M. Ferrat informe qu'il vient de diviser sa parcelle AC 637 en trois lots en vue de leur vente ainsi que l'autorise le POS actuel, et demande à en conserver la constructibilité (plan ci-dessous joint à la lettre).



Réponse de la CCPBD : Voir document 4.

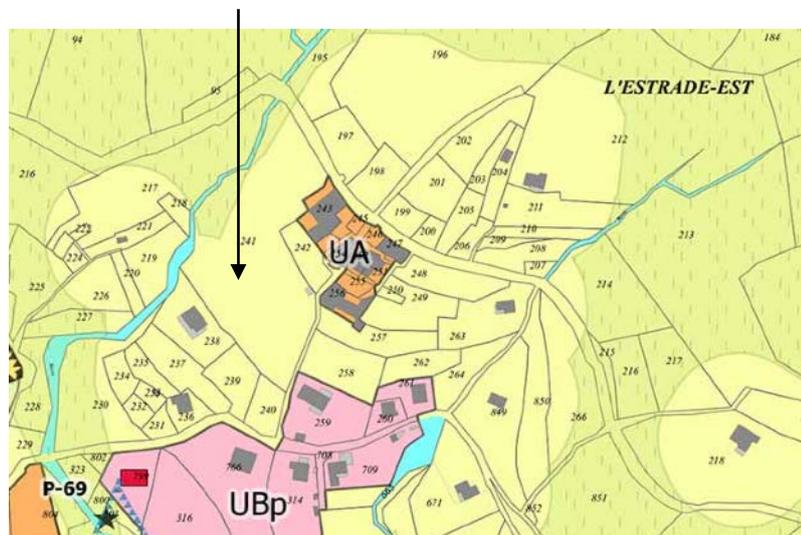
Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle n'est que partiellement constructible au projet de PLUI. Il serait logique que la zone UB soit adaptée, d'autant plus qu'on peut dès lors s'interroger sur la possibilité d'étendre le trait sur les deux autres parcelles attenantes, dans le prolongement du tracé supérieur de la zone UB, tel que suggéré ci-dessous :



Obs. n° 13	FRANCESCHI J.Charles	
------------	----------------------	--

Contenu de l'observation : M. Franceschi, habitant le Villard, chemin de Lestrade, fait remarquer que la zone AU prévue sur le secteur Lestrade-est est accessible par un pont étroit interdit aux poids-lourds. Il s'étonne donc de ce zonage.

Question de la commission d'enquête : Cette personne a commis une erreur d'interprétation des couleurs du zonage graphique. En fait ce secteur est en zone agricole A, parfaitement conforme à sa configuration. Cette observation n'entraîne aucune remarque.



Obs. n° 117	DI SOTTO	Le Villard - E.R. 76
-------------	----------	----------------------

Contenu de l'observation : Commerçant dans le village de Valgorge (débit de boissons ouvert à l'année), M. DI SOTTO conteste l'ER 76 (élargissement de voirie), dont il est propriétaire. Il tient à préciser que la superficie concernant l'ER permet à sa clientèle et aux livreurs de stationner.

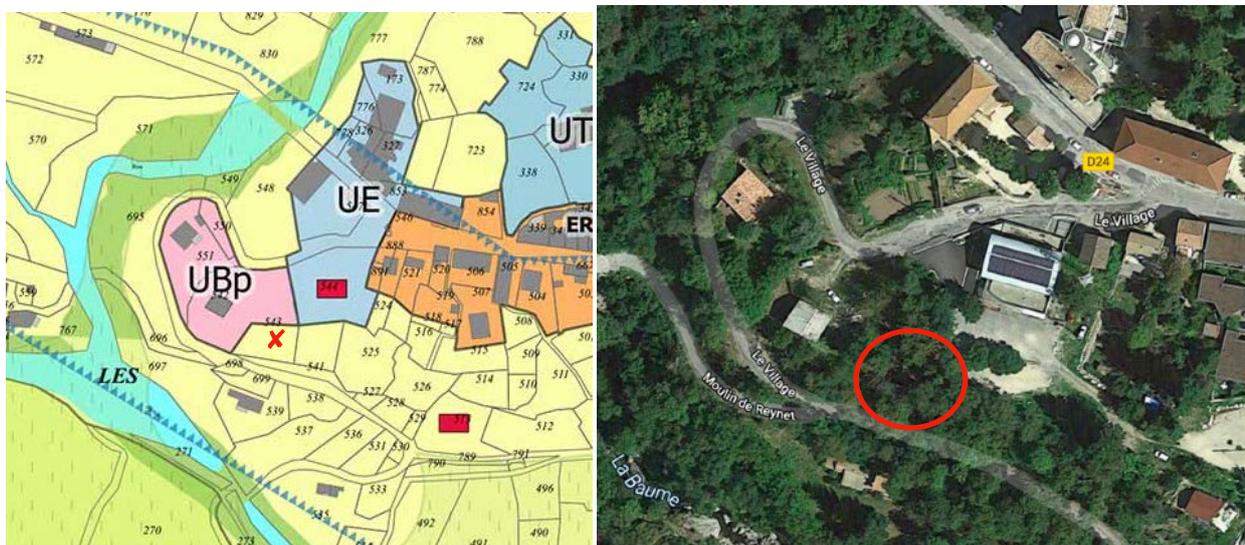


Réponse de la CCPBD : Voir document 2. Les contraintes exposées par le propriétaire peuvent induire une réduction ou déplacement de l'ER 76.

Commentaire de la commission d'enquête : l'ER 76 est effectivement délimité sur la parcelle 344 et, plus particulièrement, contre l'immeuble accueillant le commerce. Il est pris acte de la proposition de révision de la CCPBD, la commission appuie la demande du pétitionnaire qui se retrouve devant cette absurde situation. **Avis défavorable pour cet ER, et donc favorable à la demande de M.Di Sotto.**

Obs. n° R-VA1	LABROT Elisabeth	Village- AC 542-543	
---------------	------------------	---------------------	--

Contenu de l'observation : Usufruitière des terrains (son fils étant nu-proprétaire), Mme Labrot constate que la parcelle AC 543 est constructible en partie seulement. Elle s'interroge pourquoi, et demande toute la parcelle car la partie accordée en UB serait très pentue et la moins appropriée.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

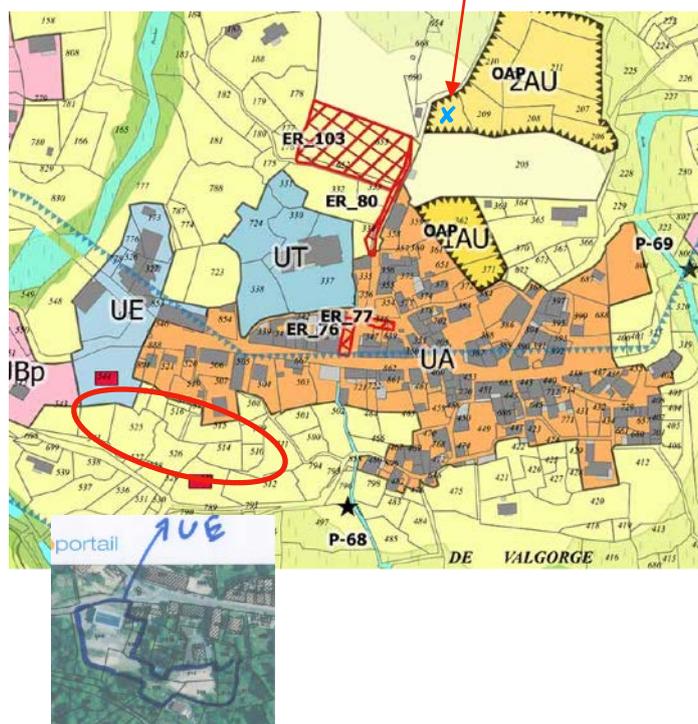
Commentaire de la commission d'enquête : La parcelle est boisée mais pas plus que la partie déjà accordée. Son ajout à la zone UBp paraît sans enjeu, des bâtiments existent de chaque côté y compris de l'autre côté de la route. Avis favorable, en légère densification limitrophe du village principal.

Obs. n° 48	SEVEYRAC Michel	Le Villard
------------	-----------------	------------

Contenu de l'observation : La mairie de Valgorge exprime deux requêtes :

1/ secteur UE de la salle polyvalente (cerclage rouge ci-dessous): en sus de la parcelle AC 544, il serait nécessaire d'inclure à la zone UE les parcelles AC 524-525-526-514-515 (appartenant à la mairie et artificialisées : parking, jeu de boules) et 510-509 (négociations en cours avec les propriétaires pour l'installation d'une crèche).

2/ nord village : Un ER a été oublié par la CCPDB sur la pointe gauche de la parcelle AC 205, pour permettre l'accès à une future zone urbanisée soumise à OAP (croix bleue) : il conviendrait de le rajouter.



Réponse de la CCPBD :

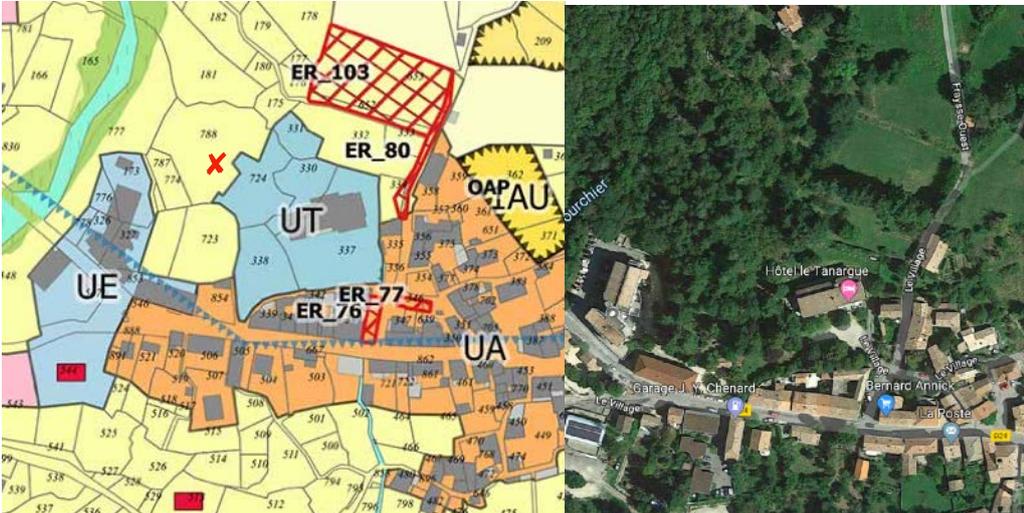
1/ Secteur UE : La demande porte sur des terrains communaux en grande partie. Il faut estimer si cette extension de la zone UE remet en cause ou pas l'équilibre général du PLUi. Valgorge a toutefois un statut de « bourg relais » qui a été précisé dans le PADD Extrait p13 : « Assurer le maintien du statut de « bourg relais » de Valgorge, en conservant sa vocation d'équipements et de services à la population ».

2/ La demande d'ajout d'un ER est compatible avec l'OAP.

Commentaire de la commission d'enquête : Ces propositions qui semblent correctement motivées par l'intérêt public pour la zone UE seraient compatibles avec les orientations du PADD, et devraient pouvoir être suivies, les surfaces mises en cause restant modérées et concernant des surfaces artificialisées en majeure partie (et déjà dédiées usages publics). Avis favorable, ainsi que pour l'ER sur AFC 205, pour accès à l'OAP.

Obs. n° R-VA2	ROUX Jean Luc	Village- AC 788	
---------------	---------------	-----------------	--

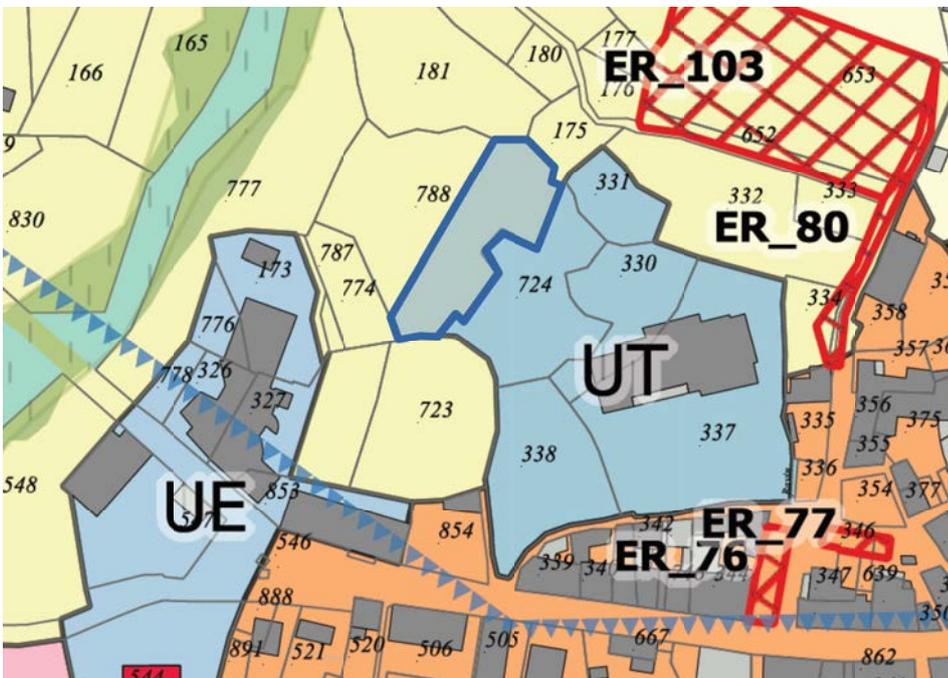
Contenu de l'observation : Propriétaire de l'hôtel Le Tanargue depuis 3 générations, la famille de M. Roux a réussi à remonter la qualité de l'hôtel qui avait un temps "perdu de son lustre », et il souhaite aujourd'hui transmettre à la veille de sa retraite un bien économiquement viable. Pour ce faire il envisage une évolution vers un tourisme sportif. Il est satisfait de la zone UT qui a été accordée pour un développement d'annexes, mais souhaiterait en sus la parcelle 788 limitrophe pour intégrer une structures de bien-être, et petite piscine réservée aux clients. Parcelle d'anciens jardins et cultures vivrières qui n'est plus exploitée.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1. Un ajustement du tracé sur la parcelle 788 peut être envisagé. Après enquête publique cela doit toutefois rester « limité ».

Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle semi-boisée peut faire l'objet d'une extension UT dans l'intérêt commercial de cette activité, en recherche d'aménagement qualitatif. Toutefois il serait souhaitable qu'une partie reste naturelle. Il est suggéré un agrandissement mesuré sur une partie de la parcelle contiguë au domaine. Par ailleurs il sera nécessaire de prêter attention au possible enclavement de deux parcelles voisines, n° 723 et ? (pas de numéro sur le plan).

La commission propose le tracé suivant :

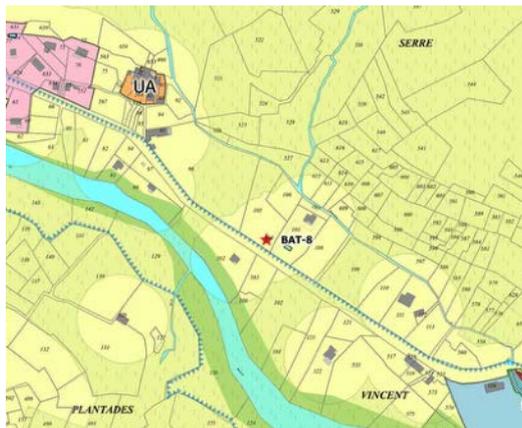


4.3.19.3. Est de Valgorge (planche 2)

Obs. n° 69 - 102	Anonyme (M. VIELFAURE?) et CONF. paysanne 07	Le vincent AD 104, AD 7
------------------	--	-------------------------

Contenu de l'observation : Cette observation a été déposée anonymement mais manifestement par erreur, et correspond en tous points à l'observation de M. Vieilfaure, reçu en permanence, et dont la demande orale (comme la n° 69) s'est exprimé comme suit :

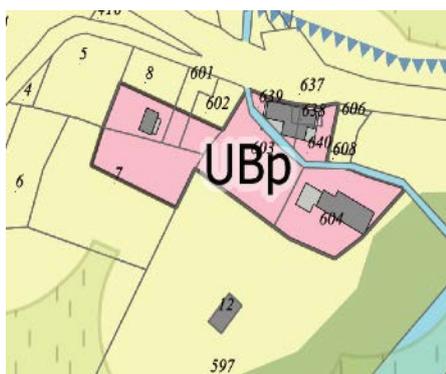
Cet agriculteur, qui se félicite de la place importante accordée à la préservation des terres agricoles dans le PLUi, s'inquiète du changement de destination autorisé au projet, pour ce bâtiment (BAT-8) situé au milieu des herbages qu'il exploite : cette grangette sert de lieu de stockage. Il craint qu'un changement de destination entraîne la vente de ce bâtiment et des terres alentours, enclavant les autres parcelles d'herbages, à l'arrière, et compromettant ainsi une partie de son exploitation. Il demande la « sanctuarisation » de ce bâtiment en tant que local agricole. Cette demande est soutenue par la confédération paysanne de l'Ardèche (Obs. n° 102).



Réponse de la CCPBD : Le code de l'urbanisme a prévu que les changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (voir règlement page 45). Par ailleurs la CDPENAF devra être saisie pour chaque demande de changement de destination.

Commentaire de la commission d'enquête : Il semble donc que le règlement de la zone soit une garantie suffisante.

En outre la confédération paysanne de l'Ardèche signale que la parcelle AD 7 est classée en zone constructible alors qu'elle était en zone agricole dans le PLU de la commune, et qu'il s'agit d'une belle terre cultivée. En conséquence, ce changement est infondé.



Réponse de la CCPBD : Pour le classement UBp de la parcelle AD 7 : Ce zonage n'a pas fait l'objet de remarques lors de l'examen en CDPENAF.

Commentaire de la commission d'enquête : C'est effectivement une pâture homogène et exploitée, il n'y a pas lieu de l'amputer en compromettant en outre son intérêt par la réduction de la surface construite le cas échéant (et en l'enclavant). La commission souscrit tout à fait à cette remarque.

Obs. n° R-VA5	CASTALDI Marie Jo	Le Vincent-AD 80
---------------	-------------------	------------------

Contenu de l'observation : Demande de constructibilité pour cette parcelle qui jouxte une zone UBp, en façade de RD. Elle espérait y construire pour son fils...

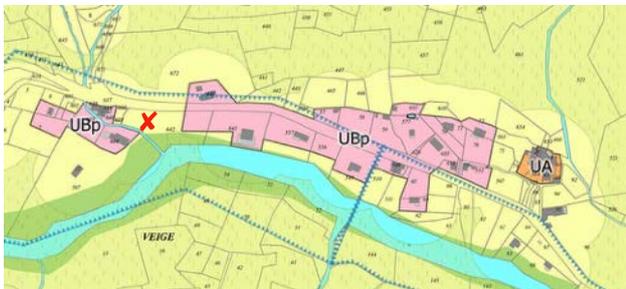


Réponse de la CCPBD : Voir document 1.

Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle longiligne ne s'inscrit pas en continuité des bâtis, ni de la zone UA, ni de la zone UB. Sa configuration étroite la prête en outre très mal à une construction. Avis défavorable.

Obs. n° 50	TUNEZ Jean Marie	Veige AD 642
------------	------------------	--------------

Contenu de l'observation : La constructibilité de la parcelle AD 642 a été enlevée pour partie, sur cette parcelle qui avait obtenu un CU. M. TUNEZ va déposer une demande de PC, mais il demande le reste de la parcelle (prévu en A) afin d'assurer une continuité entre deux zones UBp. Desservi par égout et de surface plane, le terrain est propice aux constructions.



Réponse de la CCPBD : Voir document 1

Commentaire de la commission d'enquête : Seule la partie haute de cette parcelle pourrait, le cas échéant, être prise en considération, le reste constituant la berge de la rivière, corridor écologique inscrit au PLUi. Opérer la jonction entre les deux zones serait toutefois un « étalement urbain linéaire » que l'Etat cherche justement à proscrire. En outre la configuration de la parcelle, étroite zone résiduelle en haut de berge et en bord de route, ne s'y prête guère. Avis défavorable.

Obs. n° 70	Anonyme	Veige AD 642
------------	---------	--------------

Contenu de l'observation : Une personne anonyme proteste contre le traitement fait à la parcelle AD 642 (dont il signale qu'elle vient d'être mise en vente pour partie comme terrain à bâtir par son propriétaire) : remblaiement réalisé à l'aide de matériaux tout-venant, voire générant un risque de pollution pour la rivière très proche en contrebas (photos à l'appui montrant notamment une plaque de goudron utilisée comme remblai).

Commentaire de la commission d'enquête : Cette parcelle est également le sujet de la demande exposée ci-avant de M. TUNEZ. S'agissant de faits possibles de pollution, ce sujet ne regarde pas directement l'élaboration du PLUi mais relève de la police de l'eau. Elle ne génère pas de question supplémentaire. Cependant le remblaiement « sauvage » opéré, attesté par photo, conforte la commission dans sa décision concernant la demande du propriétaire de cette parcelle, évoquée ci-avant (obs. n° 50).

4.3.20. COMMUNE DE VERNON (planche 7)

Obs. n° O-VE1	ALLAMEL Richard, maire de VERNON	Champegua-L'excourbis
---------------	----------------------------------	-----------------------

Contenu de l'observation : En qualité de maire de la commune, M. ALLAMEL s'est présenté en permanence pour soutenir fermement les secteurs « OAP » tracés sur sa commune au quartier susvisé.

Il tenait à rappeler que l'OAP sud qui existait dans le PLU a été amputée pour la moitié de sa superficie.



Commentaire de la commission d'enquête : L' OAP zonée « 2AU » de Champegua a fait l'objet d'un avis défavorable par l'Etat et la CDPENAF (à 12 voix contre 13).

De fait cette parcelle supporte une belle vigne exploitée, plane, de travail facile, en bord de route, qu'il serait dommage de voir disparaître au profit d'un étalement de la zone lotie voisine :



La zone 1AU en revanche présente moins d'enjeux, bien qu'empiétant pour partie sur une autre vigne (arrière-plan) :



L'état n'a pas remis en cause cette zone 1AU, bien que celle-ci ait effectivement été réduite par l'Evaluation Environnementale (P.53) pour perte de surfaces viticoles.

La commission souscrit à ces avis.

Obs. n° 186	GARNIER Celine et Bertrand/ DEBONNEVILLE Nicolas	L'excourbis
-------------	--	-------------

Contenu de l'observation : Ces personnes s'interrogent sur les différentes évolutions du zonage concernant la zone de l'Excourbis où ils habitent. En effet ils ont constaté des changements d'un projet à l'autre et ne comprennent plus les raisons de ces différents changements, qui devraient figurer dans les comptes-rendus municipaux. Ils posent la question : « nous vous demandons de pouvoir consulter tous les documents officiels qui ont permis les démarches administratives ayant abouti au changement de zone des parcelles 142 et 349, ou dans un premier temps, d'avoir une réponse favorable de votre part pour que cette question soit étudiée avec pertinence ».

Réponse de la CCPBD : Les modifications de zonage font partie d'une démarche normale d'élaboration d'un PLUi, notamment en raison des études préalables et de l'association de différents services à la procédure.

Commentaire de la commission d'enquête : Dont acte.

Obs. n° 108	FAURE Alexandre	L'excourby / zone UT
-------------	-----------------	----------------------

Contenu de l'observation : M. Faure demande une légère adaptation du zonage de la zone UT, afin de suivre le chemin d'exploitation existant, coupure logique et de restituer à la zone N ce qui lui est dû, selon le schéma proposé par le signataire :



Nota de la CCPBD : Secteur Excourbis : Il semble qu'une demande de M Alexandre Faure n'ait pas été prise en compte dans le PV de synthèse.

Commentaire de la commission d'enquête : Effectivement cette demande a été omise dans la synthèse, ce dont la commission s'excuse auprès du signataire.

Toutefois, à l'observation de la photo aérienne, il semble que le trait du projet de PLUi ait bien suivi le tracé de ce chemin, qui paraît sinueux et non droit comme l'avance M. Faure. **Sauf erreur technique de notre part**, il n'y a pas lieu de corriger le trait. En tout état de cause, une telle correction n'aurait pas d'impact particulier sur la constructibilité de ce terrain UT, car la rectification demandée représente une surface très petite.

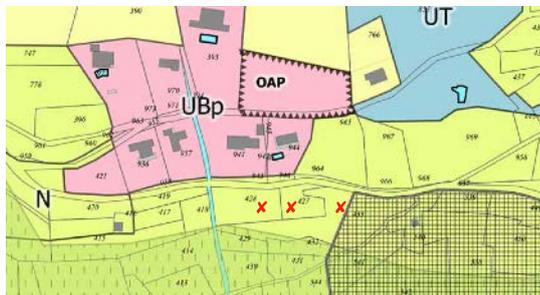
L'examen de cette observation a par ailleurs interpellé la commission par une possible erreur de zonage, car il semble que la parcelle 766 jouxtant le zonage UT soit partie intégrante du camping : si ce fait est confirmé, **il importe de l'incorporer au zonage UT.**



Obs. n° R-RS12	GELINEAU Adeline, CHAZALON Hervé	Vigier - B 427, 428, 433
----------------	----------------------------------	--------------------------

Ces personnes, qui demandent la constructibilité sur leurs parcelles sur le registre de Rosières, n'ont indiqué ni la commune siège de leur demande, ni la section de parcelle. La commission n'a pas pu les situer et la demande n'a donc pas pu être intégrée au PV de synthèse.

Cependant la CCPBD en a retrouvé la localisation, au lieu-dit Vigiers, au sud du hameau de l'observation précédente.



Commentaire de la commission : Ces parcelles à caractère naturelles (et pour la 433 concernée par des risques naturels) n'ont pas vocation à devenir constructibles. Avis négatif.

4.4. OBSERVATIONS RELATIVES AUX PARCS EOLIENS

Les projets de parcs éoliens ont motivé quelques questions, au demeurant assez peu nombreuses.

• Remarques d'ordre général :

- M. JULIENNE (obs. n° 99) avance que le schéma global de développement éolien dans le PNR Monts d'Ardèche devrait être repris dans le PLUi, en particulier ses recommandations en matière de protection des paysages de crêtes, qui seraient insuffisamment prises en compte.

La commission a demandé à la CCPBD de repréciser comment ce Schéma est pris en compte.

Réponse de la CCPBD : Le rapport de présentation (page 94) rappelle bien les dispositions relatives à la charte du PNR. Extrait : « *En application des articles L131-1 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent être compatibles (ou rendus compatibles dans un délai de trois ans), avec les orientations et les mesures de la Charte du Parc Naturel Régional.* ».

Par ailleurs, concernant l'éolien, le PADD est clair sur le sujet :

Extrait orientation 7.1 : « *Les projets en cours de développement (ou à venir) pourront le cas échéant faire l'objet de procédures de mise en compatibilité du PLUi, si ces derniers présentent un caractère d'intérêt général. Lors de la mise en oeuvre éventuelle de ces procédures, il sera veillé à ce que le PLUi soit compatible ou prenne en compte les orientations et recommandations des différentes normes supra-communales ou communautaires (Charte du PNR, SRADDET, ...).* »

Enfin le règlement interdit les éoliennes de plus de 12 m dans toutes les zones du PLUi à l'exception de la zone Ne de Fontanille, où un permis de construire a été délivré.

• Parc de Prataubérat :

- M. ROUSTANT Marc (obs. n°163) : Comme le conseil municipal de Laboule se serait prononcé unanimement contre le projet du Prataubérat le 20/12/2018 et qu'il a demandé un positionnement de la communauté de communes, que le PNR dans sa charte paysagère ne préconise pas l'installation d'éoliennes en son sein, que l'ancien schéma départemental ne prévoyait pas d'installation en crête dans la vallée de la Beaume, que la société Eléments porteuse de projet a refusé de divulguer ses propositions d'implantation lors d'une réunion publique fin 2018 à Sablières, monsieur ROUSTANT s'étonne de voir apparaître sur le PLUi des zones AU réservées à l'éolien sur les crêtes du Serre de Valgorge et en bordure NE du Prataubérat et ceci sans concertation.
- la Sté. Eléments (obs. n°172), porteur du projet, a présenté un argumentaire fourni demandant à ce que leur projet soit inscrit dans le règlement graphique, ce qui n'est pas le cas dans le projet présenté à l'enquête. Leur argumentaire repose sur le fait que leur projet correspond aux axes 2, 5, et 7 du PADD, et que leurs études seraient achevées (étude d'impact, étude de faisabilité, note de travail sur l'état d'avancement du projet transmise en mai 2019 à la CCPBD et à l'Etat).

Réponses de la CCPBD :

- Suite à la remarque de M. Roustant, la CCPBD confirme qu'aucune zone AU n'a été définie pour l'éolien. (erreur de lecture ou d'interprétation).
- La réponse à la société Eléments est la suivante : Concernant le développement de projets éoliens, le PADD est clair sur le sujet :

Extrait orientation 7.1 : « *Les projets en cours de développement (ou à venir) pourront le cas échéant faire l'objet de procédures de mise en compatibilité du PLUi, si ces derniers présentent un caractère d'intérêt général. Lors de la mise en oeuvre éventuelle de ces procédures, il sera veillé à ce que le PLUi soit compatible ou prenne en compte les orientations et recommandations des différentes normes supra-communales ou communautaires (Charte du PNR, SRADDET ...).* »

A ce stade du projet, les garanties sur la compatibilité ou la prise en compte des orientations et recommandations des différentes normes supra-communales ou communautaires (Charte du PNR, SRADDET, ...) n'ont pas été apportées.

- **Parc de Fontanille** : plusieurs personnes demandent pourquoi un Zonage est prévu au règlement graphique pour ce parc, au détriment de bonnes terres agricoles, alors que le projet semble abandonné, d'après l'avis de la Préfecture?

Réponses de la CCPBD : L'avis complémentaire de la DDT demande de supprimer le parc éolien de Fontanille dans la liste des installations classées car le projet n'a pas abouti. La demande ne porte pas sur le zonage Ne. Il convient toutefois de vérifier si le permis de construire est toujours valide (d'après les informations de M le Maire, c'est le cas).

Conclusions de la commission sur les observations portant sur l'énergie éolienne :

Des deux projets « en cours » sur le secteur, un seul, celui de Fontanille avait été porté au zonage, le parc de Pratabérat n'ayant pas atteint un degré d'avancement suffisant. De fait, tant que la charte du PNR indique le contraire, ce projet ne peut être implanté là où la société Eléments dit l'avoir prévu.

En l'état, aucune modification n'est à apporter au PLUI relativement à ce thème.

4.5. OBSERVATIONS RELATIVES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Diverses observations suggèrent des points de modification du règlement écrit. Etant toutes différentes, elles ne peuvent être regroupées et sont analysées successivement ci-après.

- **M. ANJOLRAS André** (obs. n° 2) dans son écrit relève que le PLUI fixe des seuils en pourcentage de mètres carrés créés pour des extensions en zone Ap mais qu'en général les services instructeurs considèrent un pourcentage maximum d'augmentation de la surface de plancher existante sans dépasser 50% et propose, afin de rendre cette extension plus harmonieuse avec la partie existante, de ne pas prendre la surface de plancher comme le seul critère concerné par le domaine de l'extension limitée et prendre en considération le gabarit ainsi que l'emprise au sol de la construction existante en conservant les seuils retenus pour les surfaces de plancher.

Réponse de la CCPBD : En zone agricole et naturelle, le règlement concernant les extensions et le calcul des surfaces accordées sera revu. Il s'agit également d'une observation de la Préfecture.

Commentaire de la commission : Dont acte.

- **M. ROUVIER Alain** (obs. n° 98) : considère dans le dernier alinéa de son courrier comme extrêmement contraignant l'interdiction de haies mono-spécifiques.

Réponse de la CCPBD : L'interdiction des haies « mono-spécifiques » semble une bonne réglementation en matière écologique et paysagère.

Commentaire de la commission : Cette prescription s'applique en effet aux zones UB, A, et N, et précise que les espèces devront être adaptées à la sécheresse. Elle permet une plus grande variété de paysages, une meilleure résistance des végétaux aux intempéries, et une plus grande diversité de ressources pour la petite faune qui s'y abrite ou s'en nourrit. Dans un territoire marqué par de nombreux éléments naturels et agricoles en mosaïque, cette mesure est vertueuse et a pour but une meilleure adaptation du territoire au changement climatique et aux problématiques de ressource en eau (l'arrosage des jardins pouvant constituer un réel problème l'été). La commission souscrit à cette règle.

- **M. MATHIOU Michel** (obs. n° O-SB1) : Selon monsieur MATHIOU il serait nécessaire de modifier le projet de règlement écrit en imposant des parements en pierres jointées pour garder l'aspect de construction traditionnelle sur les communes de montagne de la communauté des communes CCPBD

Réponse de la CCPBD : Le règlement peut imposer des couleurs et des aspects, difficilement un recours obligatoire à la pierre.

Commentaire de la commission : Compte tenu du coût et de la raréfaction des pierres de taille, cette mesure est certes regrettable, mais compréhensible.

- **Mairie de Saint Mélaney** (obs. n°R-STM1) : sur le projet de règlement, le conseil municipal a voté contre, sur la base des éléments d'appréciation suivants :
 - Par rapport au règlement actuel (PLU de 2010), le projet générera un recul des protections, en permettant la réalisation de constructions nullement souhaitées sur la commune ;
 - Le projet de règlement (p.17) prévoit des règles spécifiques pour la commune de Saint Mélaney : hauteur des constructions limitée à 10 mètres ; hauteur de la façade ou du pignon, à l'aval de la pente, supérieure à 6 mètres ; les règles ne s'appliqueront pas aux bâtiments existants dont la hauteur est différente ;

- Implantation en zone agricole : les distances (5m de l'axe de la voie) sont considérées excessives, le maire demandant le maintien à 3m ; les façades : il est proposé que le pignon ne soit pas supérieur aux 2/3 de la longueur du bâtiment, sans excéder 10m ;
- Les toitures : certaines couleurs (rouge cru et paille) devraient être interdites,
- La pente devrait être comprise entre 30 et 60% ; les percements : hauteur supérieure à la largeur, sauf contradiction avec l'existant ;
- Installations techniques : les règles (intégration des antennes, appareils techniques interdits en saillie sur les façades, intégration des capteurs solaires etc.) sont trop contraignantes.

Réponse de la CCPBD : Comme cela a été fait suite aux réunions de la commission PLUi, une règle particulière a été édictée pour la commune de Saint Melany dans le règlement écrit (hauteur). D'autres règles particulières peuvent être rédigées à partir du moment où celles-ci ne sont pas contraires à l'esprit général du PLUi.

Commentaire de la commission : Ainsi que l'évoque la CCPBD, certaines règles peuvent être appliquées au territoire de St Melany, mais elles ne peuvent que résulter d'une discussion entre ces deux interlocuteurs. La commission ne peut rien dire sur ces points qui ne relèvent pas vraiment de sa compétence, mais souligne que le règlement ne doit pas non plus être adapté uniquement pour la commune de St Melany, s'agissant d'un territoire intercommunal dont les règles devraient, en principe, être communes. Sinon quel en est l'intérêt?

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

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

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

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

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

Pour la hauteur des haies de clôtures, la question est aussi légitime et pourrait faire l'objet d'une limitation.

Pour la règle sur l'assainissement, il est juste d'indiquer la phyto-épuration et de ne pas se limiter qu'aux installations souterraines.

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

- Mme **DEL MORAL** Marie (obs. n°159) indique que le plan du règlement graphique était difficilement lisible car la route et les chemins étaient peu apparents, et par contre sur Géoportail, cela semblait plus complet (emplacement et existences de constructions).

Réponse de la CCPBD : La lisibilité du plan doit être améliorée mais l'exercice est difficile au regard du nombre d'informations et de trames que l'on doit y inscrire.

Commentaire de la commission : Il est en outre précisé qu'à partir du 1er janvier 2020, ce sera la charte graphique du géoportail national de l'urbanisme qui sera appliquée.

- M. **BONNAURE** Jean-Paul et M. **VALETTE** Jean-Luc (obs. n° O-LBL17) ont sur leurs parcelles un gardiennage de caravanes. Les parcelles sont classées en agricole sur le PLUi, ils demandent que leurs activités de gardiennage de caravanes soient reconnus et inscrits au niveau du règlement écrit afin de bien garder leur exploitation.

Réponse de la CCPBD : La question des hangars de gardiennage de caravanes est un sujet complexe. La position a été de ne pas créer de micro zones UI autorisant les entrepôts au milieu des zones agricoles ou naturelles (car cela pourrait autoriser des changements d'activités peu souhaitables dans ces secteurs). Le rapport de présentation pourrait toutefois rappeler que ces activités existent aujourd'hui sans les remettre en question, même si elles sont classées en zone A ou N.

Commentaire de la commission : Il est pris acte de cette solution.

Anonyme (obs. n° 140) souhaite que le règlement écrit soit plus restrictif sur l'artificialisation des sols.

Réponse de la CCPBD : Sur l'artificialisation des sols, il peut effectivement y avoir débat sur l'impact de la densification.

Commentaire de la commission : Les lois en vigueur ne réglementent plus le degré d'occupation des sols (anciens COS) remplacés par des objectifs de densité. La question portait sur l'absence de règles encadrant l'emprise au sol des constructions et la place laissée aux espaces verts. Des règles relatives à la gestion des eaux pluviales existent toutefois au règlement, pour pallier l'imperméabilisation, et prévoir en l'absence de réseau public de solutions de surfaces drainantes permettant l'absorption de l'eau et son retour au milieu naturel.

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

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

Commentaire de la commission : Effectivement ce point récurrent dans les entretiens demande un **éclaircissement**, le règlement n'étant pas assez explicite sur ce point. La commission en prend note.

La question de Mme Voslion portait aussi sur la façon de considérer les piscines enterrées : il conviendra également de préciser ce point.

4.6. OBSERVATIONS RELATIVES À LA CONCERTATION

Quelques personnes ont critiqué une concertation jugée insuffisante :

- Anonyme (obs. n° 126) avance que le bilan de la concertation n'est pas assez explicite tant au niveau de la nature des observations émises qu'à leur nombre et à leur motif.
- Mme **ESCHALIER** Isabelle (obs. n° O-SB3) lors de la permanence de Sablières, dit que les demandes de la population de Sablières n'ont pas été intégralement prises en compte dans l'élaboration du projet mis à l'enquête en sachant qu'elle aurait activement participé à l'élaboration du PLUi sur la commune de Sablières.
- OAP village de Laboule : Mme **FERRARI** Denise (obs. n° 34), M. **FORISSIER** Alain (obs. n° 7) avancent que l'information du public et même des élus sur la commune de Laboule n'a pas été correctement effectuée et en particulier en ce qui concerne l'OAP «Maison de Maria». En effet, il est rapporté que l'information auprès des propriétaires et des voisins semble être absente, que l'élargissement de la route n'aurait pas été validé.

Réponse de la CCPBD : Le bilan de la concertation est explicite et démontre que les modalités prévues ont été respectées. Des mesures non prévues de concertation ont même été mise en place.

Pour l'information des conseillers municipaux, les comptes rendus des réunions de la commission urbanisme ont été adressés à l'ensemble des conseillers municipaux (envois groupés par Email).

Commentaire de la commission : Les conditions de la concertation sont décrites au chapitre 3.1 du présent rapport.

4.7. OBSERVATIONS RELATIVES A L'EAU / POLLUTIONS / NUISANCES

Là encore des questions très diverses sont été posées.

- **ICPE, nuisances liées aux installations classées** : Mrs. **VIGOUROUX** Michel et **MELOT** Pierre (obs. n° O-PA16) interrogent sur l'intégration de la carrière du « Travers du Barsac » de Payzac, en termes de nuisances environnementales : impact sur l'eau (ruisseau), bruit, odeur et circulation (engins et poids lourds).

Réponse de la CCPBD : La définition de la trame carrière (R151-34 2° du CU) a été réalisée sur la base d'une étude préalable intégrée dans le rapport de présentation. Pas d'observations de l'autorité environnementale suite à l'arrêt du projet.

Commentaire de la commission : L'étude présentée au rapport de présentation est plus que succincte. Mais elle avait pour but de qualifier ce projet afin de l'intégrer au PLUi. Avant d'être mené à bien, ce projet devra passer toutes les étapes de la procédure d'autorisation (étude de faisabilité, études environnementales, enquête publique ICPE...). Le fait de prévoir un zonage (qui d'ailleurs évoluera peut-être en fonction des prescriptions de l'évaluation environnementale qui devra être menée) n'engage en rien sur la mise en œuvre à terme du projet. Il lui permet simplement une compatibilité réglementaire vis-vis de l'occupation du sol et de l'urbanisme.

• **Problématiques liées à l'eau :**

- M. **FORISSIER** Alain (obs. n° 7), Mme **FERRARI** Denise (obs. n° 34) s'inquiètent de la ressource en eau au village de Laboule, déclarée en déséquilibre quantitatif, et en particulier sur le projet de l'OAP « Maison de Maria » mais aussi sur l'imperméabilisation des sols et enfin sur l'absence d'avis de l'Autorité Environnementale sur le projet du PLUi.

Réponse de la CCPBD : Pour la ressource en eau, une étude par commune a permis de valider les objectifs en logements par les services de l'Etat.

Commentaire de la commission : La problématique des ressources en eau fait l'objet d'un paragraphe dédié dans les conclusions de la commission.

- Mme **DEL MORAL** Marie (obs. n° 159) regrette le manque de protection des ruisseaux et de la rivière, alors qu'un label rivière sauvage a été attribué à la Beaume. Sur un nouvel épisode cévenol, les ruisseaux ont débordé, ce sont les prés alentours qui ont absorbé le surplus, ce qui n'est pas mentionné au PLUi.

Réponse de la CCPBD : De manière générale, au regard de l'ensemble des règles du PLUi, l'environnement a bien été pris en compte.

Commentaire de la commission : La qualité des eaux superficielles n'est pas du ressort du PLUi, même si indirectement certains sujets sont liés. Celui-ci doit cependant tenir compte ici des documents supra-communaux en la matière. Relativement à la problématique inondation, les seuls éléments dont peut tenir compte le PLUi sont les PPRi approuvés, servitudes s'imposant aux règles de constructibilité dans les zones concernées par des champs d'inondation reconnus par l'Etat.

- Mme **CHENOT - CAMUS** Barbara (obs. n° 123) constate que les habitats historiques ont été construits autour de la gestion de l'eau. Devant les tensions qui vont arriver, quelles sont les mesures prises par la Communauté de Commune pour encourager :

- * pour les collectivités, sur les infrastructures d'eau,
- * pour les habitants, dans/autour de leur constructions (existantes ou en projet), des réserves d'eau pluviales pour l'arrosage des potagers et extérieurs ?

La proposition se porte sur des cuves conséquentes (30-80m³ enterrées) emplies aux pluies l'hiver-printemps, et identiquement pour les potagers d'investir sur les infrastructures traditionnelles de « voûtes ».

Dans le même ordre d'idées, M. **WALDSCHMIDT** Pascal maire Beaumont (obs. n° 164) souhaite, vu la rareté à venir de l'eau, que le règlement des zones A et N permette l'installation de réserves d'eau par tous, et pas seulement pour les agriculteurs ou retraités cultivant leur jardin

Réponse de la CCPBD : Des règles sur la récupération des eaux pluviales ont bien été édictées dans le règlement. Quant aux réserves d'eau, le règlement pourra traiter cette problématique (définitions ...).

Commentaire de la commission : Des règles ont été édictées pour la régulation et la gestion des écoulements d'eaux pluviales. Les règles des paragraphes 2.3 de chaque zone imposent des systèmes de récupération des eaux pluviales à partir de 10 m² d'emprise au sol (sauf contraintes topographiques particulières en zones urbaines). Au-delà d'un certain volume ces systèmes ne sont plus réglementés.

Il ne semble pas à la commission que ces règles plutôt contraignantes soient entachées de lacunes.

- M. **AUDIBERT** régis (obs. n° O BLB 10) demande que la zone Natura 2000 au lieu-dit la Raze soit protégée lors de la décision d'implantation de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Réponse de la CCPBD : La zone Natura 2000 est déjà protégée dans le projet de PLUI.

Commentaire de la commission : les milieux naturels sensibles et/ou protégés ont été clairement identifiés au PLUI, et les zones constructibles les évitent.

- M. **ROUSTANT** Marc (obs. n° 163) relève la création d'un vaste périmètre de protection des eaux au Nord du village, ne répondant à aucune raison objective valable, englobant des terres agricoles partiellement et facilement exploitables car accessibles. Situé en grande partie entre 2 sources éloignées de près de 250m à vol d'oiseau et n'ayant aucun rapport entre elles (2 régimes très différents), il n'y a aucune raison d'empiéter sur ces terres pour établir ce périmètre. De plus il fait remarquer que 2 des principales ressources en eau connues du village (La Boucharade au nord de Valos) et surtout la tête de bassin du ruisseau de la Pialade (facilement exploitable et connectable par gravité au réseau via le captage du Tanargue) ne font l'objet d'aucune mesure de protection.

Réponse de la CCPBD : Les Périmètres de protection des captages sont issus des services de l'Etat.

Commentaire de la commission : les protections de captages sont des procédures réglementaires gérées par l'Etat et imposant des servitudes au PLUI. Celui-ci ne peut qu'en tenir compte.

4.8. AUTRES THÈMES DIVERS

Sont exposées ici des contributions variées, relevant par exemple de réflexions, de constats, ou des thèmes hors-sujet du PLUI. La plupart n'appelaient pas de réponse de la CCPBD ni d'avis de la commission.

- **La DRAC Auvergne Rhône-Alpes** (obs. n° 111) a fourni une liste de sites archéologiques complémentaires à celle qui avait été fournie il y quelques années, afin d'identifier les éventuelles zones de saisine archéologiques. Ces informations sont à exploiter lors de l'instruction des demandes de PC ou de travaux, mais ne requiert pas de modification des zonages.
- M. **FORISSIER** Alain (obs. n° 82), dans une longue lettre, pousse à :
 - réduire le nombre des nouvelles habitations
 - se développer sans dévorer de nouvelles parcelles
 - orienter les choix des collectivités vers plus de durabilité, de qualité que de quantité
 - mettre en valeur l'architecture et le patrimoine
 - se préserver des pollutions.
- Mme **DEL MORAL** marie (obs. n°159) regrette de voir disparaître des zones agricoles au profit de nouvelles constructions alors que de nombreuses maisons de villages ou hameaux ne trouvent pas preneurs et craint que ces nouvelles constructions ne soient accessibles que pour des résidences secondaires.

- La **Mairie de Sablières** (obs. n° 203) traduit l'attention qu'a porté l'équipe municipale au bon déroulement du projet PLUi et cela malgré des réticences à tout développement dans un territoire très rural.
- M. **PRAT** Didier (obs. n°148) souhaite protéger au maximum les terres agricoles afin de favoriser la transmission et l'installation de jeunes agriculteurs. Sur le secteur de Valgorge cela concerne l'élevage (ovins/caprins) et la castanéculture. Monsieur PRAT soulève également le besoin de maintenir en état les chemins ou sentiers communaux qui doivent être considérés comme du patrimoine remarquable protégé.
- M. **BEEKHUIS** JJ (obs. n°77) questionne sur la construction d'une terrasse béton d'un voisin entravant la vue depuis son domicile et sur la procédure environnementale l'ayant autorisé (hors sujet du PLUi).
- M. **GONZALVEZ** (obs. n° O-SB4) signale qu'une maison aurait été construite sans autorisation sur la parcelle AH113 à Serre Courte. Malgré une opposition à cette construction et un courrier à la DDT, il demande quelles suites ont été données à ces interventions (hors sujet du PLUi).
- Mme **PANTOUSTIER** Brigitte (obs. n° 44) concerne les zonages de l'AVAP de Joyeuse. Le sujet soulevé ne concerne que l'AVAP, elle s'impose au PLUi en tant que servitude, il n'a pas à les remettre en cause.

Commentaire de la commission : Cette AVAP (SPR) a été approuvée durant le temps de l'enquête PLUi. Il convient ici de préciser que le périmètre de la SPR devra être mis à jour sur les plans de zonage du PLUi (basés sur la ZPPAUP).

- M. **ROUSTANT** Marc (obs. n° 163) critique le coût de la nouvelle table d'orientation au col de Meyrand (hors sujet du PLUi).
- M. **DOMERGUE** Michel (obs. n° 192) a bien pris à son compte, en premier lieu, les valeurs clés du PLUi (70 log/an soit 8.3 log/1000 hab, perte de 618 ha de constructibles) et se demande quelle méthodologie de détermination des dents creuses a été mise en œuvre et validée. Ainsi il conteste cette analyse et se demande quel sera le taux de propriétaires qui seront enclins à diviser leur terrain pour combler ces dents creuses. Selon son point de vue, cette philosophie va entraîner un accroissement du coût des terrains à construire.

Commentaire de la commission : La réponse à ces interrogations se trouve dans le Rapport de Présentation au moyen du taux de recalibrage de 80% qui passe de 720 à 918 logements pour la période de 12 ans, afin de tenir compte de cette possible rétention foncière. La réponse graphique, commune par commune, de la détermination des dents creuses est portée dans le RP à partir de la page 316 à la page 377.

- De nombreuses personnes ont demandé, contrairement à la tendance la plus courante, à ce que leur parcelle devenue constructible soit conservée en zone naturelle ou agricole, afin de ne pas être pénalisées par la fiscalité de ces terrains qui deviendrait plus coûteuse alors qu'ils n'ont pas à court terme d'intention de construire. Sur ce point la CCPBD a apporté la réponse suivante :

« De nombreux débats ont eu lieu sur cette thématique lors de l'élaboration du PLUi. Avec la forte réduction du volume de terrains constructibles, les communes pourront être tentées par son application.

On peut simplement rappeler l'article 1369 du code général des impôts qui permet aux communes (selon leur choix) d'instaurer cette taxe ou non :

Article 1396

I. – La taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux règles définies aux articles 1509 à 1518 A et sous déduction de 20 % de son montant.

II. – A. – (Abrogé).

B. – **La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou à urbaniser, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre. »**

5. CONCLUSIONS SUR L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DU PROJET

De l'analyse du dossier et de celle des observations se dégagent un certain nombre de points à retenir pour l'avis final sur ce projet, ainsi que des rectifications mineures à envisager pour le document final.

S'y ajouteront les éventuelles demandes de rectifications demandées par les personnes Publiques Associées, qui ne sont pas détaillées ici (cependant certaines sont redondantes avec celles évoquées dans le présent chapitre, issues de l'enquête).

5.1. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS ISSUES DU PUBLIC A PRENDRE EN COMPTE

Sur 248 demandes de modification du zonage qui ont faites, la commission en a envisagé 78 pour lesquelles elle a émis un avis favorable (certaines concernant le même site).

Le tableau suivant récapitule les observations sur lesquelles la commission a envisagé des modifications du zonage :

n° Obs.	Auteur	Commune	Localisation	Nature de la modification
167	FAURE Julie	Beaumont	C 337	Extension en greffe sur zone UA limitrophe
151	DUPUY Aurélie	Chandolas	Lengarnayre 707	Permutation sur la parcelle d'un espace « N » dans une zone UBp, sans modification de surface, pour meilleure prise en compte des milieux naturels.
O-CH5, O-CH4, R-CH2, O-CH2	BERARD Julien, CHAZALON Hervé, MAIRE DE CHANDOLAS, THIBON Thierry	Chandolas	COMMUNE	Prise en compte et rectification des zones A communales telles qu'elles avaient été étudiées pour le PLUi.
30	LASTELLA Carole	Dompnac	Theron-AD10	Intégration en UA d'une ruine accolée au bâti pour réhabilitation.
R-JO10	IFFLY Catherine	Faugères	AB 234, 236, 237	Continuation de la zone Ap sud village sur son côté est à étudier jusqu'aux fermes anciennes restaurées.
O-JO1	BARRIERE Noëlle	Joyeuse	Vinchannes ouest / AB 110, 111, 112	Intégration à la zone UB voisine des parcelles AB 110, 111,112, 115, 333, pour tenir compte de permis accordés dans zone déjà très urbanisée, et 167 pour la cohérence de la zone.
81	CHEPEL Franck	Joyeuse	Vinchannes ouest- AB 115	
18	LESAGE Daniel	Joyeuse	Vinchannes ouest AB 333	
89	LOMBARDI Célia	Joyeuse	AB 352	Prise en compte d'un PC accordé en janvier 2019, parcelle en « dent creuse ».
R-JO6	BEAUSSIER Michel, Pdt. SECTEUR BOULISTE-Jeu lyonnaise	Joyeuse	AE 743,778	Adaptation de l'OAP pour recevoir un boudrome

R-JO3	DELMAZURE Vincent et Anne-Marie	Joyeuse	Jamelle-AM 502	Légère adaptation du tracé UB pour permettre une piscine
177	DUISIT Jean	Joyeuse	Village/AE 308-310	Incorporation à l'OAP voisine
35	GALLET Dominique	Joyeuse	Les Escouls AD 775	Aménagement des contours des zones UB afin d'intégrer des rectifications de PC délivrés au zonage et d'y intégrer 5 nouveaux OC, consacrant définitivement la densification urbaine de cette zone.
R-JO8	PONTIER Jean	Joyeuse	Les Escouls AD 769-768	
45	ROSADO-WALKER Amélie	Joyeuse	Les Fumades nord	Réintégration cohérente en zone N d'un grand tènement
R-JO5	MARTIN Claude	Joyeuse	Houlme, AM 526-729	PC accordés/Intégration à zone UB voisine cohérente avec en sus les parcelles 943 et 940 qui ont aussi fait l'objet d'accord de PC.
49	THERME Michel et Evelyne	Joyeuse	Jamelle-Le Planas AM 554	intégration à zone UB voisine d'une dent creuse
198	ASSOCIATION PAÏO-LIVE	Lablachère	ZAE serre du Varlet	Modification du contour pour prendre en compte terrains dégradés ou pouvant être rendus au milieu naturel.
115	BLANC William-transport	Lablachère	Mezard- I-1415	Maintien de la zone UB avec OAP malgré avis contraire de l'état
190	DA CUNHA SANTOS Jose	Lablachère	Mas de Blanchon H 1629	Légère adaptation du tracé UB pour faciliter implantation construction
R-LBL9	DE PINHO ALVES Sandra	Lablachère	La rode sud-village-C 697	Intégration en zone UB d'un tènement en dent creuse, sur terrains sans enjeu agricole ni naturel, physiquement séparés de la zone agricole par un long mur.
118	RAMBAUD Franck	Lablachère	La Thibonne	Déclassement en zone A d'une parcelle prévue UB, sans déstructuration de la zone UB.
30	FABRE Jean Luc et THIRY Geneviève	Lablachère	C 932-1872	Reclassement en UB de parcelles prévues UE par erreur.
72	DOMERGUE Christian et Patrick	Lablachère	Les Salymes 704-709	Réintégration en zone N dans la continuité d'un espace vert public
193	MOUTET Eric	Lablachère	Les Plots 1282	Classement en zone UE parcelle d'accès au futur SDIS
147	PASCAL Simone et Serge	Lablachère	Mezard H 50	Jonction entre deux zones UB d'une dent creuse avec mise en place d'une OAP
68	ROCHE Denis	Lablachère	Pacau G 686	Adaptation mesurée de la zone UB pour tenir compte constructions récentes formant nouvelle dent creuse
RLBO1, R-LBO2, 7, 34, 80	Citoyens de Laboule	Laboule	OAP village	Adaptation de l'OAP : avis défavorable sur la partie haute, adaptation demandée sur la partie basse pour tenir compte de la topographie et de l'impact paysager

5	CONTRI Jérémy	Laboule	Valos-AE 181-182	Extension très mesurée de zone UA pour réhabilitation de ruines sous le hameau.
O-PA12	DESCHANEL Laurent	Payzac	Le Mont-zone Ut	Adaptation légère zone UT pour bâtiment d'accueil
197	Mairie de PAYZAC	Payzac	AN 96 « Gramaize »	Parcelle dont la topographie est inadaptée à la construction, à sortir du zonage UB.
119	PLANA Frédéric	Payzac	Gramaze AN 188	Adaptation mineure du tracé UB pour suivre une limite physique logique (mur de soutènement terrasse).
O-PA17	VIGOUROUX Sébastien	Payzac	Trescol AN246	Extension très mesurée de la zone UT pour permettre implantation bâtiment d'accueil manquant à la structure.
O-PA8	PERRIN Christine	Payzac	Bres AB 87	Incorporation à UA ou UB d'une parcelle faisant jonction entre ces deux zones, en dent creuse.
60	ALLEGRE Claire	Planzolles	AB 389	Extension très mesurée du zonage UB pour meilleure implantation du bâti projeté, avec garanties paysagères apportées par le permis de construire élaboré.
R-STM3	BASTIDE Bernadette	Ribes	Grandval AH 185	Changement de destination d'une grangette bien située à envisager selon possibilités réelles de desserte par réseaux.
O-RI5	MUNIER Michelle et TONCHIA Richard	Ribes	La Coste AD 81	Ajustement d'une zone UB pour permettre implantation plus cohérente sur la parcelle.
87	BASTIDE Danièle	Ribes	Village AD 759	Maintien de la zone UB malgré avis contraire de l'état, considérant l'enjeu modéré de la parcelle et le manque d'opportunités hors ZPPAUP.
0-RI 7	FAY Claude	Ribes	La Rivière AD386-387	Micro zone UT sur la partie supérieure du complexe touristique pour aménagement d'un bâtiment d'exploitation.
3	ARNAL Celine	Rocles	Salindres A 542-543	Adaptation du zonage UA avec légère extension et suppression d'une autre partie pour permettre projet d'extension sur parcelle très adaptée et sans enjeu autre.
97	BECHETOILLE Alain	Rocles	Stecal	Mise en cohérence du tracé du STECAL avec l'OAP, en tenant compte nouveau plan masse. OAP a mettre à jour avec localisation de principe des modules d'habitat léger.
131	Indivision PRAT (Pascale, Laurent, Sébastien)	Rocles	Freyssenet B 1202	Extension modérée de la zone UA sur B 1202 pour permettre une annexe, zone UA telle qu'attribuée inutilisable (aire de retournement véhicules).
O-RC5	DEMOULIN Bernard	Rocles	Combe Vernet D 886 et 95	Adaptation mineure du tracé UB avec un bilan surfacique à peu près neutre (à préciser par la CCPBD)

O-RC3	LABROT Fabien	Rocles	Le Thyt C 1139	Adaptation mesurée de la zone UA sur partie de la parcelle en dent creuse.
132	MAIRIE DE ROCLES	Rocles	Croix de Rocles	Adaptation de la zone UA selon demande initiale de la mairie, avec bilan surfacique neutre voire favorable (à préciser par la CCPBD)
14, 15	MIRABEL Martine, SABATINI Julie et SABATINI-REGY Anne-Charlotte	Rocles	Village C308-309-310-314	Adaptation très mesurée du zonage UA sur parcelles C 309, 310 (voire 1275 pour la cohérence de la zone à la discrétion de la CCPBD), pour concrétisation d'un projet social très avancé d'accueil d'enfants « en rupture », nécessitant l'implantation de deux petits modules de vie.
141	BASTIDE Laure	Rosières	Ribeyre-Bouchet D 125, 126, 128, 734	Reclassement en zone A d'un ancien domaine agricole, encore en cultures vivrières irriguées, sans impact sur la cohérence du zonage global.
38	CHAREYRE Bernadette	Rosières	Sabatier G 232, 233	Incorporation à UB voisine, avec en outre parcelle 739 voisine pour tenir compte PC délivré sur cette dernière.
0-RS12	COURTINE Michel	Rosières	Grange Madame F 426	Possibilité d'un changement de destination à examiner par la CCPBD, bâti en zone A mais sur route faisant face à une zone UA.
21	FROIDURE	Rosières	Ravatières E 508-509-516-517	Reclassement en zone N de parcelles boisées (étalement urbain).
24	DOURS Jean Régis	Rosières	Les Vignes F1210-1425	Incorporation à zone UB voisine de deux parcelles avec PC accordés, parcelles sans enjeux majeurs.
R-RS13	GUERIN Sébastien	Rosières	Augnac G 704	Suggestion zone UT sur le domaine d'Augnac, incorporant parcelle G 704 supportant une piscine clientèle, pour août bâtiment annexe à la piscine.
129	MARTIN Agnès et Gérard	Rosières	Gerbaudy D1276, 1278	Exclusion de l'OAP de parcelle sans foncier disponible et correctement reliées au réseau collectif sans passer par l'OAP.
145	OZIL Joël	Rosières	La Blacheyrette B 787	Retrait de la zone UA d'une petite parcelle, pour reclassement en zone A, sans déstructuration de la cohérence de la zone.
113	VINCENT Marc/ indivision VINCENT	Rosières	Le Fayet-Gerbaudy	A l'occasion de l'examen de cette observation, proposition de la commission de reclasser la parcelle E 1096 voisine en zone A.
R-RS4	SERRET Alain	Rosières	Gerbaudy E 1468-1469	Incorporation à l'OAP voisine des deux parcelles assainies via l'OAP, et de faible d'enjeux naturel ou agricole.

O-RS1	TROUILHAS Joëlle	Rosières	Bruguet D n° 774, 776, 779, 784	Jonction entre une zone uA et une zone UB par un petit lopin sans grands enjeux paysagers ou naturels dans un contexte déjà urbanisé, pour une habitation potentielle de densité correspondant aux règles en vigueur.
11, R-SB1	JOUBEAUX Philippe Et pétition, MAGDELAINE Benoît	Sablières	Escouders AD 438-492 et Pralong AD134	Retrait de la zone UA pour reclassement en zone N des parcelles : - AD 463, 464 et 492 aux Escouders , en accord avec la DDT, - AD 134 à Pralong, boisée et <u>séparée par un ruisseau</u> de la zone UA, en accord avec la loi montagne.
R-STA1	LOMBARDI Dominique adjoint au MAIRE	St André Lachamp	Village et pont de Vermale (elemnts P)	Inscription d'éléments patrimoniaux non identifiés par le projet, à étudier en détail par la CCPBD.
O-STA1	LORENZO Valérie	St André Lachamp	Revobis C 275-277	Adaptation très mineure aux contraintes topographiques du zonage UA inapproprié, pour édification d'une annexe.
27	BAGNOL Gisèle	St Genest de Bauzon	Charre Crémade AD 854	Incorporation d'une dent creuse classée N (deux parcelles) à la zone UB pour tenir compte délivrance d'un PC.
65	TROUILLAS Bernard	St Genest de Bauzon	Le salel-AB 823-824-855	Adaptation zone UB pour stationnement au droit de 823-824, et intégration zone UB cohérente (bâti récent) parcelle 855 artificialisée.
O-STG5	TROUILLAS Guy	St Genest de Bauzon	La Fabrique AB 879	Extension très mesurée de la zone UBp sur parcelle 879 pour partie, pour un logement/commerce type bistrot de pays.
R-JO2	ESCHALIER Jérémy	St Genest de Bauzon	La Fabrique AB 868	Intégration partielle à la zone UB pour tenir compte de permis accordé en limite de zone urbanisée, parcelle à demi artificialisée.
161, 36, 144, O-STG3	PASCAL Regine, PASCAL Serge, RIVIÈRE Sylvette, TROUILHAS Francis	St Genest de Bauzon	Les Costettes - ER 52 et OAP	Suppression de l'ER 52 et déplacement de l'accès de l'OAP sur parcelle 332 du même propriétaire, sans impact sur foncier privé.
37	MARREL Didier	St Genest de Bauzon	Le Cros AB 372	Incorporation à zone UA d'une dent creuse.
O-STG4	PRAT Eliane	St Genest de Bauzon	Rouache AB830-831	Incorporation à zone UA d'une dent creuse.
121	CHENOT-CAMUS Barbara	St Melany	L'Espériere AL 638	Intégration à zone UA d'une Grangette à réhabiliter, accolée au bâti UA.
102	CONF. Paysanne 07	Valgorge	Le Vincent AD7	Sortie de la zone UBp d'une partie de la parcelle, prairie homogène exploitée, dont l'incorporation en zone urbaine ne correspond à aucune logique.

57	DEMANY J.Paul et Christiane	Valgorge	Le Chalas ER 29 + divers	Suppression d'une partie de l'ER 29 pour raisons technique (inondabilité, érosion). Inscription d'éléments patrimoniaux non identifiés par le projet, à étudier en détail par la CCPBD.
91	FRAGA Bernard	Valgorge	Le Chambon AB 159	Suppression de l'ER 31 dont l'utilité n'est pas avérée, s'inscrivant sur parcelle boisée, et enclavant le reste de ces parcelles.
117	DI SOTTO	Valgorge	Village	Suppression de l'ER 76 gênant une activité commerciale.
33	FERRAT Marius	Valgorge	Le Mazel - AC 637	Adaptation d'une zone UBp pour prendre en compte une DP de trois lots, et cohérence de l'ensemble du quartier.
R-VA2	ROUX Jean Luc	Valgorge	Village- AC 788	Incorporation à la zone UT d'une partie de la parcelle pour projet d'aménagements touristiques permettant de mieux valoriser la situation économique du bien.
48	SEVEYRAC Michel	Valgorge	Village	Incorporation à la zone UE de terrains à usage collectifs pré-existants appartenant à la mairie (parcelles AC 524-525-526-514-515) , ainsi que des parcelles AC 509-510 en cours de négociation pour l'édification d'une crèche communale;
R-VA1	LABROT Elisabeth	Valgorge	Village- AC 542-543	Extension en greffe sur zone UB limitrophe
O-VA1	SEVEYRAC Philippe	Valgorge	Le Chalas ER 105	Suppression de l'ER 105 dont l'utilité collective est insuffisamment justifiée.
51	PIERRON Francis-VANDONGEN Annette	Valgorge	Le Tanarguier ER 104	Suppression d'un ER injustifié et très pénalisant pour l'exploitant.

Soulignons que sur ce nombre, il ne s'agit pas toujours de demandes de constructibilité, parfois le contraire, et qu'un bilan devra être fait à l'issue de ces prises en compte par la CCPBD et le réexamen de l'Etat, bilan que la commission n'a pas les moyens de réaliser à ce jour.

Cependant la commission a fait une évaluation des surfaces impliquées dans les évolutions des zonages de type U, et A ou N (calculées sur fond cadastral, à préciser). Les lignes grisées sont celles qui ne portent aucun changement de surface.

Ce tableau est donné page suivante.

Il montre un bilan largement excédentaire qui serait d'un peu plus de 3 ha en faveur des zones U.

n° Obs.	Auteur	Commune	Localisation	passage en U (m²)	retrait de U (m²)
167	FAURE Julie	Beaumont	C 337	565	
151	DUPUY Aurélie	Chandolas	Lengarnayre 707		
O-CH5, O-CH4, R-CH2, O-CH2	BERARD Julien, CHAZALON Hervé, MAIRE DE CHANDOLAS, THIBON Thierry	Chandolas	COMMUNE		
30	LASTELLA Carole	Dompnac	Theron-AD10	43	
R-JO10	IFFLY Catherine	Faugères	AB 234, 236, 237		
O-JO1	BARRIERE Noëlle	Joyeuse	Vinchannes ouest / AB 110, 111, 112	4385	
81	CHEPEL Franck	Joyeuse	Vinchannes ouest-AB 115		
18	LESAGE Daniel	Joyeuse	Vinchannes ouest AB 333		
89	LOMBARDI Célia	Joyeuse	AB 352	1560	
R-JO6	BEAUSSIER Michel, Pdt. SECTEUR BOULISTE-Jeu lyonnaise	Joyeuse	AE 743,778		
R-JO3	DELMAZURE Vincent et Anne-Marie	Joyeuse	Jamelle-AM 502	100	
177	DUISIT Jean	Joyeuse	Village/AE 308-310		
35	GALLET Dominique	Joyeuse	Les Escouls AD 775	5927	
R-JO8	PONTIER Jean	Joyeuse	Les Escouls AD 769-768		
45	ROSADO-WALKER Amélie	Joyeuse	Les Fumades nord		5370
R-JO5	MARTIN Claude	Joyeuse	Houlme, AM 526-729	7186	
49	THERME Michel et Evelyne	Joyeuse	Jamelle-Le Planas AM 554	570	

198	ASSOCIATION PAÏOLIVE	Lablachère	ZAE serre du Varlet	5850	14190
115	BLANC William- transports	Lablachère	Mezard- I-1415		10300
190	DA CUNHA SANTOS Jose	Lablachère	Mas de Blanchon H 1629	670	
R-LBL9	DE PINHO ALVES Sandra	Lablachère	La rode sud-village-C 697	3054	
118	RAMBAUD Franck	Lablachère	La Thibonne C 2615		1260
30	FABRE Jean Luc et THIRY Geneviève	Lablachère	C 932-1872		
72	DOMERGUE Christian et Patrick	Lablachère	Les Salymes 704-709	1770	
193	MOUTET Eric	Lablachère	Les Plots 1282	350	
147	PASCAL Simone et Serge	Lablachère	Mezard H 50	3962	
68	ROCHE Denis	Lablachère	Pacaude G 686	10200	
RLBO1, R- LBO2, 7, 34, 80	Citoyens de Laboule	Laboule	OAP village		
5	CONTRI Jérémy	Laboule	Valos-AE 181-182	205	
O-PA12	DESCHANEL Laurent	Payzac	Le Mont-zone Ut		
197	Mairie de PAYZAC	Payzac	AN 96 « Gramaize »		360
119	PLANA Frédéric	Payzac	Gramaize AN 188	354	
O-PA17	VIGOUROUX Sébastien	Payzac	Trescol AN246	422	
O-PA8	PERRIN Christine	Payzac	Bres AB 87	1210	
60	ALLEGRE Claire	Planzolles	AB 389	830	

R-STM3	BASTIDE Bernadette	Ribes	Grandval AH 185		
O-RI5	MUNIER Michelle et TONCHIA Richard	Ribes	La Coste AD 81	550	
87	BASTIDE Danièle	Ribes	Village AD 759		
0-RI 7	FAY Claude	Ribes	La Rivière AD386-387	150	
3	ARNAL Celine	Rocles	Salindres A 542 -543	260	
97	BECHETOILLE Alain	Rocles	Stecal	133	
131	Indivision PRAT (Pascale, Laurent, Sébastien)	Rocles	Freysenet B 1202	392	
O-RC5	DEMOULIN Bernard	Rocles	Combe Vernet D 886 et 95	0	
O-RC3	LABROT Fabien	Rocles	Le Thyt C 1139	1670	
132	MAIRIE DE ROCLES	Rocles	Croix de Rocles	470	608
14, 15	MIRABEL Martine, SABATINI Julie et SABATINI-REGY Anne-Charlotte	Rocles	Village C308-309-310-314	1090	
141	BASTIDE Laure	Rosières	Ribeyre-Bouchet D 125, 126, 128, 734		1300
38	CHAREYRE Bernadette	Rosières	Sabatier G 232, 233		
0-RS12	COURTINE Michel	Rosières	Grange Madame F 426		
21	FROIDURE	Rosières	Ravatières E 508-509-516-517		3945
24	DOURS Jean Régis	Rosières	Les Vignes F1210-1425	3502	
R-RS13	GUERIN Sébastien	Rosières	Augnac G 704	2670	
129	MARTIN Agnès et Gérard	Rosières	Gerbaudy D1276, 1278		

145	OZIL Joël	Rosières	La Blacheyrette B 787		210
113	Indivision VINCENT	Rosières	Gerbaudy E 1096		1340
R-RS4	SERRET Alain	Rosières	Gerbaudy E 1468-1469	974	
O-RS1	TROUILHAS Joëlle	Rosières	Bruguet D n° 774, 776, 779, 784	1104	
11, R-SB1	JOUBEAUX Philippe Et pétition, MAGDELAINE Benoît	Sablères	Escouders AD 438-492 et Pratlong AD134		1600
R-STA1	LOMBARDI Dominique adjoint au MAIRE	St André Lachamp	Village et pont de Ver- male (elemnts P)		
O-STA1	LORENZO Valérie	St André Lachamp	Revobis C 275-277	100	
27	BAGNOL Gisèle	St Genest de Bauzon	Charre Crémade AD 854	6277	
65	TROUILLAS Bernard	St Genest de Bauzon	Le sael-AB 823-824-855	280	
O-STG5	TROUILLAS Guy	St Genest de Bauzon	La Fabrique AB 879	780	
R-JO2	ESCHALIER Jérémy	St Genest de Bauzon	La Fabrique AB 868	1470	
161, 36, 144, O-STG3	PASCAL Regine, PASCAL Serge, RIVIÈRE Syl- vette, TROUILHAS Francis	St Genest de Bauzon	Les Costettes - ER 52 et OAP		
37	MARREL Didier	St Genest de Bauzon	Le Cros AB 372	950	
O-STG4	PRAT Eliane	St Genest de Bauzon	Rouache AB830-831	307	
121	CHENOT-CAMUS Barbara	St Melany	L'Espérière AL 638	50	
102	CONF. Paysanne 07	Valgorge	Le Vincent AD7		637
57	DEMANY J.Paul et Christiane	Valgorge	Le Chalas ER 29 + divers		
91	FRAGA Bernard	Valgorge	Le Chambon AB 159		

117	DI SOTTO	Valgorge	Village		
33	FERRAT Marius	Valgorge	Le Mazel - AC 637	1505	
R-VA2	ROUX Jean Luc	Valgorge	Village- AC 788	1034	
48	SEVEYRAC Michel	Valgorge	Village		2800
R-VA1	LABROT Elisabeth	Valgorge	Village- AC 542-543	426	
	SEVEYRAC Philippe	Valgorge	Le Chalas ER 105		
51, 55, 102	PIERRON Francis et VANDONGEN Annette, Confédération paysanne 07	Valgorge	Le Tanarguier ER104		
				75357,0	43920,0
			Soit	31437,0	m2 déclassés de non-constructible en constructible

5.2. CONCLUSIONS SUR LES RECTIFICATIONS A PRENDRE EN COMPTE CONSECUTIVES A L'ANALYSE DU PROJET

Dans son analyse, la commission d'enquête a repéré quelques erreurs, incohérences ou imprécisions qui méritent une correction pour améliorer la qualité et la cohérence du dossier.

5.2.1. Rectifications à apporter au rapport de présentation :

- **Le rapport présente des incohérences dans les chiffres de superficie de la CCPBD**, variable suivant les pages (277 km² ou 279 km²). Cette valeur devra être harmonisée.
- **Tableau page 202 / Potentiel en nombre de constructions** : les chiffres paraissent incohérents par rapport aux bases de densité en zone A-B ou C, qui ne sont pas précisées selon le secteur. En outre, la catégorie D n'est pas utilisée dans le calcul et n'aurait donc pas besoin d'apparaître. La CCPBD a répondu que ces chiffres seraient mieux explicités.
- **Tableau page 230 « Besoins en eau par UDI »** : Ce tableau comportait des imprécisions, la fiche fournie était illisible.

La CCPBD a proposé au cours de ses échanges avec la commission un amendement à ces paragraphes, susceptible d'en améliorer la lisibilité :

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - RAPPORT DE PRESENTATION

Ajouter : Les projets d'urbanisme (en nombre d'habitations) étaient ceux étudiés en juillet 2018. Ils diffèrent donc légèrement du calibrage définitif du PLUI de mai 2019

ajouter : Les couleurs correspondent aux UDI qui peuvent être maillées entre elles

Proposition d'enlever la fiche qui est très technique et par ailleurs illisible à cette taille !

Ajouter : Ces réductions concernent la commune de Beaumont : Une zone AU (à urbaniser) a été abandonné au niveau du lieu-dit "Issac", 330

Etude réalisée au cours de l'été 2018 :

Objectifs de l'étude :

- Vérifier l'adéquation entre le besoin et la disponibilité de la ressource en eau potable. Cette évaluation tient compte de la période d'étiage des ressources en eau et de la période d'occupation maximale par la population, pour chaque unité de distribution (UDI).
- Prévoir un développement urbain compatible avec les ressources en eau disponibles.

Méthodologie appliquée :

- Création d'un comité technique.
- Réunion de terrain pour adapter méthode à chaque UDI.
- Description des Unités De Distribution (UDI).
- Déterminer le nombre d'abonnés et le type de résidence (Principale ou secondaire) par UDI.
- Connaître le besoin du jour de pointe et les ressources disponibles, pour vérifier si les ressources sont suffisantes en pointe.

Mesures effectuées :

- Jauger les ressources tous les 15 jours de juillet à octobre 2018 : Appréhender baisse débits d'étiage sur la durée.
- Relevés compteur production / compteur distribution toutes les semaines sur juillet et août et tous les jours de la semaine du 15/08 : estimer réellement la pointe journalière estivale.
- Mesurer les débits/volumes des trop pleins (pour pouvoir les déduire des volumes entrant dans le réseau).

Suite à donner :

- Suivi estival 2019 sur les communes de Dompnac, Sablières
- Poursuivre le suivi estival pour affiner les données étiage

Les besoins en eau par UDI :

Communes	UDI	projets urba - 2018	UDI	projets urba - 2019
ST MELANY	Chief Liss	4	32	1,8
	Thiers	5	15	2,5
	Chamier	2	6	0,9
VALGORGÉ	Étiage	2	6	0,9
	Charnus	41	123	1,5
ST ANDRÉ L.	Charnus	3	9	1,4
	Grand Bois	9	27	1,1
	Village	1	3	0,5
	Cruc	1	3	0,5
LOURARETTE	Montel	5	15	2,3
	Laboule	4	12	1,1
LABOULE	Laboule	7	21	3,1
	Falouard	2	6	0,9
	Abreges Salut	0	0	0,0
FAUGÈRE	Le Sirey Salut	0	0	0,0
	Le Sirey Salut	0	0	0,0
FAUGÈRE		10	30	4,5
LABLACHÈRE		180	540	81,0
PLANCHÈRE		12	36	5,4
BEAUMONT	Beaumont	8	18	2,7
	Chief Liss	12	36	5,4
	Sarrabasche	2	6	0,9
	Bois	1	3	0,5
SABLIÈRES		12	36	5,4
DOMPNAC		7	21	3,1

Exemple de fiche par commune (Laboule) :

Synthèse :

Cette étude et ces relevés de terrain ont permis de justifier les objectifs en nombre de logements nouveaux par commune inscrits dans le PLUI. Certaines zones ont parfois été réduites ou abandonnées afin de prendre en compte les résultats de cette étude.

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.

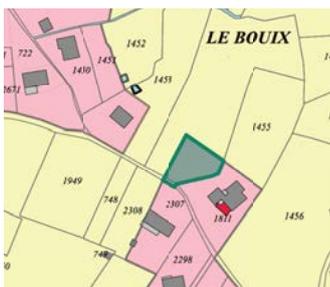
- **Tableau page 371 : comporte une erreur** sur le calibrage réel de Joyeuse, qu'il conviendra de rectifier (228 au lieu de 232), et qui donne un résultat total erroné.

- **Evolution des différentes catégories de zonage entre les documents antérieurs et le PLUi** : ce bilan n'est pas suffisamment détaillé ni étayé, en raison de la diversité des documents en vigueur sur le territoire, de la caducité de certains (régime du RNU). Cependant la commission estime que quelques précisions amélioreraient la justification du PLUi. La CCPBD a proposé de compléter le rapport de présentation par un bilan précis et chiffré, par commune, des classements /déclassés de zones constructibles (sans afficher les cartes précises). La commission valide cette proposition, qui permettrait une meilleure justification de ces évolutions, et partant, du PLUi lui-même.
- **La liste des Emplacements Réservés, page 285** comporte des erreurs et les E.R. n'y sont pas suffisamment justifiés. En réponse au PV de synthèse, une liste rectifiée a été donnée (annexée au PV). Cette liste « 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 semblent pas complètes dans le Rapport de Présentation. La CCPBD a répondu que leur mise à jour serait effectuée dans la version finale.

5.2.2. Erreurs ou anomalies du zonage repérées par la commission d'enquête

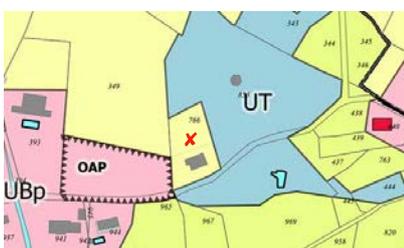
• Lablachère : Le Bouix

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



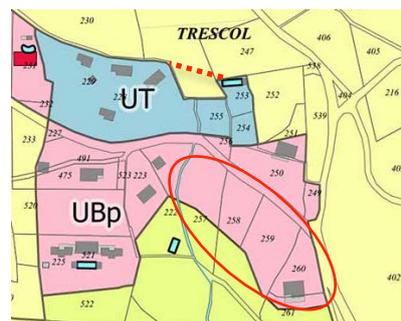
• Vernon : L'Escourby zone UT / 1750 m²

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



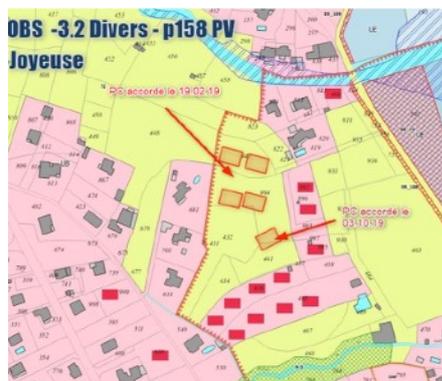
• Payzac : Trescol AN 257, 258, 259, 260 / 6930 m²

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



- **JOYEUSE : Fumades nord 11900 m2**

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



5.2.3. Rectifications supplémentaires à apporter au règlement

Le règlement devra être plus précis sur le cas des annexes, et notamment piscines, sur de parcelles qui sont fréquemment en zone A ou N, alors que le bâtiment principal est attaché à une zone de type U, afin de savoir précisément à quel règlement elles se rattachent.

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.

5.3. REFLEXIONS SUR LES CHOIX STRATÉGIQUES DU PLUi : POINTS FORTS DU PROJET

Le zonage a été abondamment discuté et critiqué, notamment au regard des importantes réductions de surfaces constructibles opérées par rapport aux documents antérieurs ou encore en vigueur.

Ces réductions de surfaces résultent :

- d'une part des lois, qui encadrent désormais très strictement l'étalement urbain qui s'est trop souvent et trop abondamment effectué par le passé au détriment des terres naturelles et agricoles, sans souci d'économies de « ressources » procurées par ces espaces ;
- d'autre part des choix stratégiques opérés par la collectivité, discutés et exprimés au travers du PADD.

Ces choix peuvent amener à privilégier telle ou telle orientation, jugée primordiale pour le territoire. En l'espèce, il faut noter que **la protection des milieux naturels identifiés comme sensibles, intéressants pour la biodiversité, ou de paysages et de patrimoine emblématiques du territoire, a largement pesé sur les choix de zonages. Il faut saluer un PLUi ambitieux de ce point de vue**, et pesant à sa juste valeur l'importance de ces enjeux dans **l'attractivité du territoire** : non seulement pour le tourisme qui en est un pilier économique essentiel, mais aussi pour les résidents qui sont venus chercher ici une certaine qualité de vie.

Ces choix ne vont pas sans causer des incompréhensions pour les personnes qui se voient perdre un droit antérieur à construire. S'y ajoute la sensation d'une perte financière liée à une valeur supposée dégradée des terrains.

Ces choix sont d'autant plus difficiles qu'ils sont pleins de paradoxes. Ainsi :

- **La loi montagne** impose une continuité des nouvelles zones d'urbanisation avec le bâti ancien. En même temps, la préservation du bâti traditionnel, richesse patrimoniale, est régulièrement mise en avant, à juste titre, et d'autant plus dans le cadre du parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche. Or, sur le territoire Beaume-Drobie, ce type de petits hameaux anciens surabondent, jusqu'à parfois constituer toute une commune. Dès lors, **comment concilier nouveaux logements en continuité et préservation de l'architecture traditionnelle?** Il n'est plus guère possible d'imposer de nouvelles constructions tout en pierres, surtout si l'on souhaite attirer des jeunes familles aux ressources encore limitées. Cette difficulté réduit énormément les possibilités de dynamisation de ces communes de montagne ou de piémont. Elle a été en faible partie solutionnée par la création de rares hameaux nouveaux.
- **La densification des espaces bâtis imposée par l'urbanisme d'aujourd'hui pourrait conduire à une densification à outrance**, à des zones urbaines dépourvues de tout espace vert, de toute respiration. C'est donc un exercice permanent **d'arbitrer les demandes entre nécessité de densifier et nécessiter de préserver ces coupures vertes.**

Au demeurant, dans les rencontres effectuées lors des permanences, cette crainte d'une densification trop importante s'est souvent exprimée. En effet ce territoire se caractérise, entre autres, par une occupation résidentielle élevée, par des habitations implantées dans de larges parcelles, très arborées, entrecoupées de zones naturelles parfois immenses, ou de grandes surfaces agricoles. Les vignes, en particulier, fondent particulièrement l'identité des zones de la plaine. Il est donc naturel que **les résidents craignent de perdre ce qui justement les a attiré sur ce territoire.** C'est aussi en partie ce qui attire le tourisme. Plusieurs orientations du PADD tentent de résoudre cette « quadrature du cercle » : « *Concilier économie de l'espace et qualité résidentielle* » (1.3.1), « *encadrer la diversification et diversifier les modes d'habiter* » (1.4).

Cette orientation souligne que la densification urbaine devra aboutir à une densification raisonnée tenant compte de ces multiples critères et que « *la densification des dents creuses ne doit donc pas être automatique et uniforme sur le territoire* ».

Le rapport de présentation le souligne bien, page 195, en exprimant que « *toute la valeur patrimoniale, architecturale et paysagère des hameaux traditionnels dépend des espaces ouverts qui les entourent, qu'ils soient à vocation agricole ou naturelle ; Il convient alors de conserver des limites franches entre le bâti traditionnel et l'environnement naturel et agricole ou de prévoir un encadrement strict des extensions de ces hameaux...* » : voilà énoncés la contradiction que génèrent la loi montagne, et les impératifs de continuité avec le bâti imposés aux nouvelles zones urbanisables.

- Dans le même ordre d'idées, l'orientation « **Rajeunir la population et rendre le marché en accession plus abordable pour les jeunes ménages** » est un point majeur de la revitalisation du territoire : lutter contre le vieillissement de la population, contre la désertification des zones de montagne, redynamiser des communes en perte de vitesse sociale, passe par un rajeunissement de la population. Mais c'est aussi un objectif **parfois porteur de conflits** : le logement social est mal perçu, souvent associé à un bâti de mauvaise qualité, car peu cher. Mais les personnes qui ont par leurs écrits exprimé le souhait de conserver leur tranquillité actuelle n'ont pas forcément conscience d'un avenir qui finira par se traduire par une désertification grandissante, à défaut d'un rajeunissement des résidents permanents. Ceci demande donc également un arbitrage délicat.
- **La préservation de terres agricoles en déprise est également source de conflits** : s'agissant de terres apparemment à l'abandon, voire en reconquête par des boisements, les personnes ne voient pas l'intérêt de les conserver pour un devenir de friches, de landes incultes, augmentant les risques d'incendie, au lieu de les convertir en terrains à bâtir. Cela va même jusqu'à estimer que des terres encore aujourd'hui cultivées et mises en valeur ne le seront plus demain, « car il n'y a plus d'agriculteurs sur la commune ». Or ce qui est en friches aujourd'hui peut être remis en cultures demain, si le besoin s'en fait sentir. Ce souci de préservation bien compris par les instances agricoles, prend d'autant plus de sens aujourd'hui que la tendance revient progressivement vers la recherche et le redéveloppement de petites productions de qualité, de circuits courts. **L'intérêt « potentiel » de ces terres est cependant lui aussi très mal compris.**
- **Les problématiques de ressources en eau** ont aussi imposé des choix peu apparents au public, mais bien réels quant à la limitation des nombres de logements acceptables. Ce point, si important sur ce territoire à caractère méditerranéen qui subit des sécheresses sévères, mérite à lui seul un développement et fait l'objet du chapitre suivant.
- **Le grand nombre de Permis de Construire accordés ou déposés depuis l'arrêt du PLUi pose problème** : en effet, se comptant en plusieurs dizaines, leur nombre compromet les objectifs chiffrés sagement calculés pour l'élaboration du projet, sauf à en tenir compte dans le bilan. Sur ce point la CCPBD a répondu : « Mise à jour des PC accordés : La comptabilité du nombre de logements ne sera pas impactée par les PC accordés. Le PLUi a été calibré pour un nombre de logements à compter de son approbation. »
La commission ne souscrit pas tout à fait à cette approche : les communes avaient la possibilité, au moins pour des demandes déposées ce dernier trimestre, de sursoir à statuer, elles ont peu utilisé ce droit. Si le nombre de PC (qui ne nous est pas connu à ce jour), dépasse par exemple 10% des objectifs fixés (alors qu'une marge de 20% a été prise pour rétention foncière), on peut sérieusement s'interroger sur la fiabilité des données utilisées.
En outre, certains de ces P.C. ou constructions récentes impactent des secteurs prévus en OAP au projet, pour lesquels on est désormais amené à se poser la question de leur pertinence (parcelles d'ores et déjà aménagées ou sur le point de l'être, neutralisant les possibilités d'aménagement envisagées). La CCPBD a répondu sur ce point : « *Quelques OAP vont être impactées par des PC ou PA accordés (à Joyeuse Le Planas et les Fumades sud). Dans ce cas, les OAP seront supprimées car devenues inopérantes.* »

Il est bon de préciser ici le statut de ces divers droits à construire. Sur ce point la CCPBD a donné dans sa réponse au PV de synthèse les éléments de connaissance suivants :

Pour les droits à construire :

L'obtention d'autorisation (PC/PA/DP) génère des droits à construire.

Ces droits sont encadrés par le code de l'urbanisme (R424-17 & 18 et L442-14 du code de l'urbanisme).

Sur le zonage du PLUi, on retrouve ainsi des carrés rouges qui correspondent soit à des constructions existantes non encore cadastrées, soit à des permis de construire accordés. On retrouve aussi les divisions parcellaires issues des lotissements accordés par Permis d'aménager (PA) ou déclaration préalable (DP).

Pour les délais de validité des autorisations :

Pour les PC : Le permis est périmé si les travaux n'ont pas été entrepris dans les 3 ans (R424-17 du CU).

*De plus, Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant **cinq ans** à compter de cette même date.*

*Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant **cinq ans** à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.*

*Dans ces conditions, **la cdc a choisi d'inclure dans la zone constructible les terrains ayant fait l'objet d'autorisation de ce type** (car ces terrains vont très probablement être le support de constructions), sauf si cela entraîne un zonage incohérent (grande distance avec les autres maisons...).*

Il est donc nécessaire de demander une vérification des PC/PA/DP accordés pour une mise à jour du zonage éventuelle.

La commission en prend acte, mais estime que **les objectifs chiffrés devraient être recalibrés en fonction de ces nouvelles données**, sous peine que ce PLUi respectueux des consignes nationales de limitation de l'étalement urbain voit ses justifications altérées.

Ainsi il n'est pas logique, d'une part, de préciser (voir réponses au PV de synthèse), en réponse aux demandes de changement de destination, que de nouveaux bâtis devraient être comptabilisés dans les « quotas » de logements définis sur chaque commune, et d'autre part de ne pas comptabiliser les nombreux PC 2019 qui vont autrement modifier le bilan.

En outre il s'avère que **certaines bâtis figurés comme « carrés rouges »**, fondés au projet sur des données erronées, sont au bout du compte mal placés, ou correspondent à des PC abandonnés, caducs, etc... Ces éléments d'information **devront être mis à jour avant validation finale**, car la disparition de certains de ces « carrés rouges » mal placés changent la donne sur les justifications de certaines zones urbaines. Ces éléments sont données en annexe 6 du présent rapport. **Ces retraits sont également à comptabiliser dans les dérives constatées par rapport au chiffre du projet.**

Au final, les modifications proposées par la commission représenteraient une enveloppe d'un peu plus de 3 ha. En outre, des zones prévues de type U au projet devront être soustraites pour suivre les demandes de l'Etat. Elles viendront compenser ce bilan, dans une mesure que la CCPBD devra évaluer. Ainsi, une certaine forme d'équilibre devrait en résulter.

5.4. IMPACT DE LA GESTION DES RESSOURCES EN EAU SUR LA STRATÉGIE DE L'URBANISATION DE LA CCPBD

• **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :**

Le PADD dans son axe 5-2 en page 15 donne les grandes lignes de la politique qui va être menée afin de préserver les ressources en eau du territoire. Ce sont 6 objectifs ainsi définis :

« Assurer une gestion responsable de la ressource en eau: »

- ✓ *Garantir l'adéquation entre les besoins en eau potable induits par la mise en place du PLUi et la ressource en eau disponible et mobilisable en appliquant un objectif démographique conforme au PGRE (Plan de Gestion de Ressource en Eau) à savoir 0.73% de croissance annuelle.*
- ✓ *Améliorer progressivement le rendement des réseaux d'eau potable.*
- ✓ *Encourager la récupération individuelle des eaux pluviales en actionnant les outils réglementaires à disposition.*
- ✓ *Encourager les pratiques de mutualisation de la ressource en eau notamment pour les usages agricoles.*
- ✓ *Conserver une bonne qualité des cours d'eau par une gestion raisonnée du tourisme, notamment sur la partie haute de la Beaume et la Drobie (label «rivière sauvage»).*
- ✓ *Appliquer une politique d'assainissement rigoureuse (respect des schémas généraux d'assainissement ...) et encourager les opérations de dépollution de sites (exemple de la réhabilitation de la Grange aux Pères à Lablachère.*

Ces objectifs sont déclinés dans le rapport de présentation (dont l'évaluation environnementale) pour se concrétiser ensuite dans le règlement écrit.

• **Rapport de présentation :**

L'état initial de l'environnement met en cohérence les objectifs du PADD et les textes supra-communautaires que sont le SDAGE, le SAGE et le PGRE¹ qui en est déduit, ainsi que le contrat de rivière Beaume-Drobie en cours jusqu'en 2021. De plus, il est à noter que le Préfet de l'Ardèche a classé le bassin versant Beaume Drobie en zone de répartition des eaux (ZRE) par arrêté du 27 novembre 2014. Ce dernier prend acte du déficit naturel en ressource en eau. Cet arrêté fait suite à une étude sur les volumes maximum pouvant être prélevés menée sur le bassin de l'Ardèche.

Elle confirme la faiblesse des ressources en eau superficielles sur le bassin versant Beaume Drobie en période estivale et conclut à la nécessité de réduire les prélèvements.

En résumé, il ressort en page 110 du rapport de présentation :

- ✓ Un contexte hydrographique riche qui présente de forts enjeux (ressource en eau, biodiversité et attractivité touristique).
- ✓ Une ressource en eau en déséquilibre quantitatif pour une majorité du territoire : Forte contrainte pour le développement urbain.

Il est également rappelé que 13 zones de sauvegarde ont été délimitées au sein de trois masses d'eau souterraine stratégiques :

- ✓ Six zones de sauvegarde déjà exploitées (ZSE), disposant d'un potentiel supplémentaire nécessitant la mise en place de mesure de protection complémentaires.
- ✓ Sept zones de sauvegarde non exploitées actuellement (ZSNEA) : qui présentent un potentiel et justifient une protection en vue d'une exploitation future.

¹ Voir glossaire pour les sigles

Les cartes schématiques ci-après en donnent l’implantation :

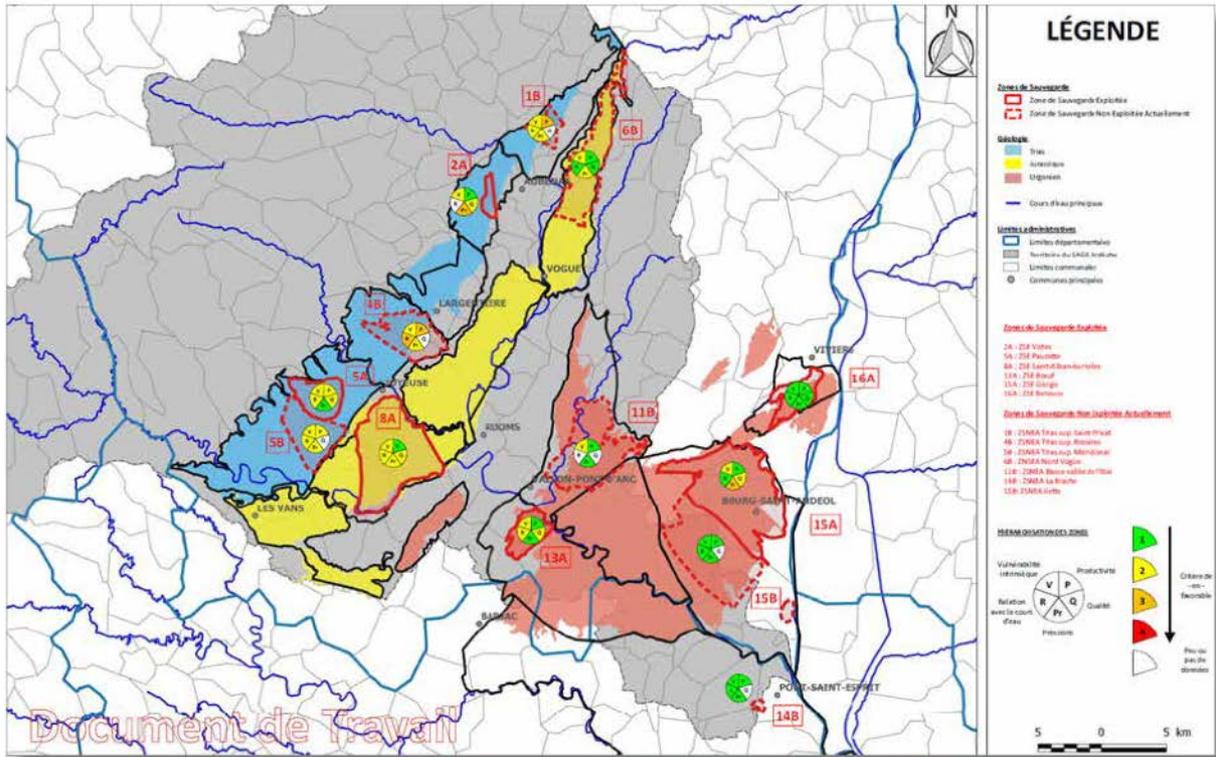


Figure 5. Zones de sauvegardes pour l'alimentation en eau potable actuelle et future du bassin versant de l'Ardèche (Syndicat Ardèche Claire-EPTB Ardèche, 2016)

À partir de la liste exhaustive des captages publics et privés, les périmètres de protections et leurs prescriptions sont clairement définis (cf. pages 226 et suivantes du rapport de présentation).

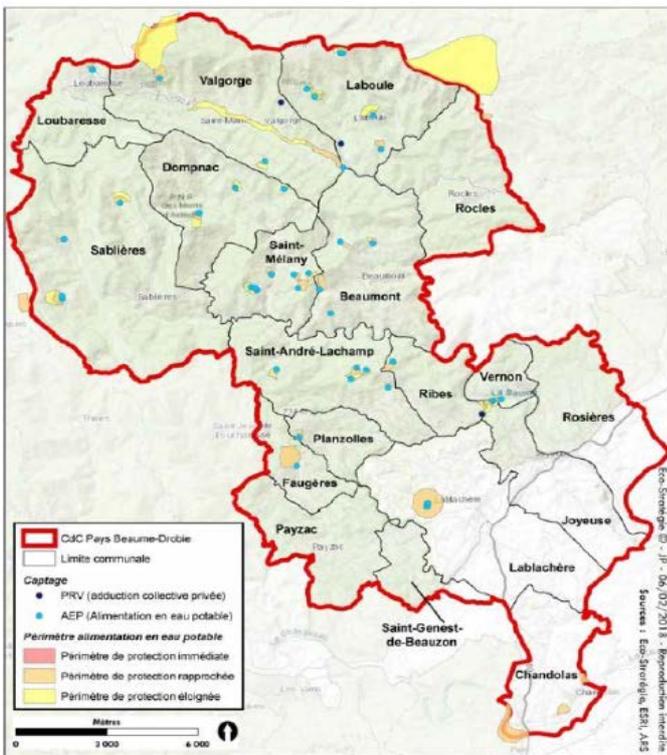


Figure 16. Captages d'alimentation en eau potable (ARS07)

Cela représente 40 captages publics et 3 captages privés existants sur le territoire intercommunal.

La distribution d'eau potable est mise en œuvre à partir de deux syndicats :

- Le SEBA : pour les communes de Vernon, Ribes, Rocles, Faugères, Chandolas et Rosières.
- Syndicat des eaux des Vans : pour les communes de Saint-Genest-de-Beauzon et de Payzac.

La principale ressource en eau du syndicat est une prise d'eau dans la rivière le Chassezac.

Si la ressource en eau n'est pas problématique pour les communes adhérentes au SEBA et au syndicat des eaux des Vans, ce n'est pas le cas pour Joyeuse, Lablachère et Valgorge qui ont conservé la compétence eau potable au niveau communal. Ces communes doivent réduire leurs prélèvements tel que prescrit par le classement ZRE Beaume-Drobie. Pour répondre à cette contrainte forte, l'urbanisation doit être justifiée sur les communes dont les ressources en eau sont des sources ou prises d'eau dans ce bassin versant.

Dans son avis en date du 23 août 2019 l'État pointe les difficultés de création de nouveaux habitats sur les communes de Lablachère et de Rosières en fonction de leur ressource en eau et **leur demande d'accroître leur vigilance sur les permis de construire accordés.**

Dans les annexes des avis de l'État, il est porté le tableau récapitulatif suivant analysant l'alimentation en eau potable de chaque commune vis à vis de l'urbanisation possible.

Extrait de l'Annexe D : tableau (synthèse) relatif aux ressources en eau au regard de l'évolution de l'urbanisation tracée dans le projet :

COMMUNES	NATURE DES RESSOURCES	PROJECTION URBAINE ET AUTRES DONNÉES	AVIS DU SERVICE ENVIRONNEMENT AU REGARD DE L'ÉVOLUTION
BEAUMONT	Sources + 2 en secours	+ 21 logements 6 logements en cours	14 logements
DOMPNAC	Sources uniquement, non sécurisées	Ressources très excédentaires	7 logements
JOYEUSE	SEBA	150 logements	150 logements
LABLACHERE	Forage sur Beaume Drobie – prélèvement dans le Chassezac (SISPEC – les vans)	150 logements	150 logements
LABOULE	Sources, non sécurisées	13 logements	13 logements
LOUBARESSÉ	Source, aucune sécurisation	Ressource limitée	3 logements
PLANZOLLES	Source communale, non sécurisée	Travaux pour améliorer le réseau	12 logements
SABLIÈRES	Sources, non sécurisées	Peu de données pour émettre un avis	12 logements

ST ANDRE LA-CHAMP	Sources et forage, non sécurisés	Données générant l'interrogation	13 logements, avec restrictions pour un quartier
SAINT MELANY	Sources non sécurisées	Absence de certaines données	10 logements, maillage définitif à concevoir
VALGORGE	Prélèvement en rivière, non sécurisé	Divers écueils dans l'exploitation, recul des données de population (-22 habitants entre 2010 et 2015)	10 logements
FAUGERES	Une source sécurisée par la desserte émanant du SISPEC (les Vans),	Marge importante	10 logements
RIBES	Sources (Laboule)	Données partielles	25 logements
ROCLES	Source (Laboule) + une autre ressource	Ressources suffisantes pour + 22 logements	22 logements
ROSIERES	SEBA (Vernon et Laboule)	Le SEBA ne serait pas en mesure de certifier que l'ossature a les capacités suffisantes	107 logements
VERNON	SEBA + LABOULE	idem	20 logements
PAYZAC	Le SISPEC (les Vans) a pris en compte les besoins nouveaux	Le potentiel est très satisfaisant au regard de l'évolution projetée	48 logements
ST GENEST DE BEAUZON	idem	idem	27 logements
CHANDOLAS	SEBA (forage sur la commune de Berrias et Casteljau)	Aucune interrogation	43 logements

On constate que si on suivait strictement les constats du tableau, certaines communes ne se verraient attribuer aucun logement...

Le P.G.R.E. allait plus loin avec la conclusion suivante / règle n° 3 : restrictions d'urbanisme : sur les communes bénéficiant de ressource 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 prélevables tels que définis par la règle n°1 (NB : volumes maximums prélevés par usage).

Les communes de la CCPBD sont incluses dans des sous-bassins en déséquilibre quantitatif, sauf Payzac, Faugères, St Genest de Beauzon et Chandolas, qui sont en équilibre « fragile ».

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

Le projet de PLUi a répondu à cette contrainte en révisant à la baisse ses objectifs de production de logements, par une optimisation de 20 %. **L'avis de l'Etat attire l'attention sur le fait qu'une vigilance particulière devra être portée à l'instruction des PC demandés sur les communes de Lablachère et Rosières dont les ressources pourraient être tendues ou incertaines quant à la satisfaction des besoins visés.** Or ce sont précisément sur ces communes (ainsi qu'à Joyeuse) que la pression foncière est la plus forte, que les demandes du public ont été les plus nombreuses, mais aussi que de nombreuses demandes de PC ont été déposées durant le dernier trimestre, y compris les derniers jours de l'enquête, sans qu'il y soit forcément répondu par des sursis à statuer. Ce qui milite pour la prise en compte de ces dérives dans les objectifs chiffrés du PLUi.

Toutefois, une chose est certaine : **sans les restrictions de constructibilité que va imposer le PLUI, par rapport à la situation actuelle, la situation en terme de ressources en eau sera infiniment pire.**

Règlement écrit : prise en compte de ces problématiques

Le règlement écrit met en application les axes et autres prescriptions détaillés dans le rapport de présentation. Il prend acte de protéger les captages (page 3 et 11) tel que défini dans les dispositions des arrêtés préfectoraux de D.U.P relatifs à la préservation des captages et de la ressource en eau potable.

Ce règlement définit également les règles de récupération des eaux pluviales en fonction de la surface de toiture ou de piscine pour chaque zone (pages 22, 29, 33, 37, 41, 49 et 56).

Par exemple en zone UA :

« Sauf contrainte technique majeure liée à la configuration du terrain (pas d'espace disponible ...), un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé :

- *1000 litres pour 10 m² de surface d'emprise au sol des bâtiments implantés avec un minimum de 3 m³. Au delà de 15 m³ de récupération : non réglementé.
Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations et les extensions de bâtiments existants.*
- *200 litres par m² de surface de bassin de piscine. Au delà de 20 m³ de récupération : Non réglementé. »*

Commentaire général sur la gestion de la ressource en eau de la commission d'enquête :

Cette problématique est très prégnante tout au long des documents mis à la disposition du public. L'impact sur l'évolution de l'urbanisation est fort en particulier sur les communes de plaine Lablachère et Rosières mais également sur Joyeuse qui n'est pas affiliée à un syndicat des eaux.

Cela a mené la communauté des communes à prendre des dispositions strictes sur la création de nouvelles zones constructibles.

Ayant intégré ce schéma, **la commission d'enquête a pris en compte cette dimension dans ses avis sur les demandes du public.**

De plus, la création de réserve de récupération d'eau pluviale à la construction imposée par le règlement nous est apparue **comme une démarche exemplaire** dans le domaine de la gestion de la ressource en eau. Bien que le coût de la construction s'en trouve de fait un peu plus élevé, cette disposition devra être réellement suivie d'effets lors des autorisations des permis de construire.

Un indicateur de suivi de construction de ces réserves d'eaux pluviales pourrait être mis en place pour qu'une attention particulière y soit portée.

Enfin, bien que cela ne relève pas directement de l'enquête sur le projet de PLUi, la maintenance des réseaux de distribution en eau potable doit rester un axe majeur de développement de la communauté des communes.

5.5. EXAMEN DE LA FAÇON DONT LE PROJET RÉPOND AUX OBJECTIFS DU CODE DE L'URBANISME

• Rappel des règles procédurales : le débat du PADD en conseil communautaire

Le PADD a été débattu en conseil communautaire le 14 décembre 2017 (délibération n° C-201712-143 soumise, sans observation, au contrôle de légalité le 21-12-2017). Les orientations générales constituant la base du débat reposaient sur sept grands thèmes : urbanisme, habitat, aménagement du territoire, patrimoine bâti ; développement économique du territoire ; équipements collectifs ; déplacements et transports ; environnement et paysage ; risques naturels ; énergies renouvelables.

La lecture de la délibération permet d'observer que le débat a porté sur divers points dont la liste – sans doute non exhaustive – s'établit ainsi (cf. page 21 de la pièce du dossier « décisions ; actes administratifs et notice explicative ») :

- Définition du nombre de logements à produire dans le cadre du PLUI et suivi des orientations qui seront définies par le SCoT de l'Ardèche Méridionale en cours d'élaboration ;
- Nécessité d'inscrire le rôle structurant des chemins de grandes randonnées ;
- Protection des anciens ouvrages réalisés dans les cours d'eau ainsi que la préservation du patrimoine naturel et géologique des rivières ;
- Localisation de la future déchetterie ;
- Nature des équipements publics à développer sur le secteur de la Raze (NDR : commune de Lablachère) ;
- Problématique de la prolifération du sanglier et impact de ce constat pour l'agriculture ;
- Opportunité d'encourager l'agritourisme sur le territoire intercommunal ;
- Nécessité de prendre en compte le vieillissement de la population ;
- Reconquête et revitalisation des centres-bourgs.

Commentaire : dès l'entame de la démarche, il convient de considérer que les principaux items définis par l'article L. 102-2 du code de l'urbanisme ont été retenus dans le projet.

En effet, le PADD débattu en conseil communautaire – en amont des débats organisés dans chacune des communes de la CdC « Pays Beaume Drobie » –, épousait l'ensemble des objectifs listés dans le texte susvisé.

• Délimitation de trois entités géographiques du territoire :

Compte tenu de la diversité de ce vaste territoire, la recherche de l'équilibre entre les populations (urbaines et rurales), le développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'utilisation économe de l'espace naturel et la préservation des espaces réservés à l'agriculture semble avérée.

- Montagne : 7 communes, 1196 habitants ;
- Piémont : 7 communes, 1788 habitants ;
- Plaine : 5 communes, 5746 habitants.

Commentaire : Les choix opérés dans la répartition de l'espace géographique paraissent tout à fait opportuns. Ils seront garants du respect de l'équilibre énoncé dans l'alinéa 1er de l'article L. 102-2 du code de l'urbanisme.

- **Les objectifs visés par le code de l'urbanisme :**

On examinera ci-après, point par point, les orientations qui ont été définies pour répondre au code de l'urbanisme, article L 101-2 définissant les objectifs d'un PLU.

« 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. »*

Ce premier item de l'article qu'on peut qualifier de général comprend à lui seul la plupart des objectifs d'un PLU, les items suivants y apportant des précisions. A ce titre **la totalité des orientations générales du PADD y répondent** (cf. détail des orientations au chapitre 2.2.2 du présent rapport).

Mentionnons que certains axes majeurs du PADD sont tout particulièrement dédiés à :

- la modération de l'espace: orientation 1.3.2 (« objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »),
- L'équilibre entre territoires urbains et ruraux : orientation 2.2 (« Maintenir le lien social dans l'arrière-pays »), orientation 2.3 (« un impératif : l'aménagement numérique du territoire »),
- La spécificité touristique du territoire : orientation 2.4 promouvant les tourisme «nature», « patrimoine » et « métiers d'art ». Cette dernière dimension, rarement mentionnée dans les PLU, mérite d'être soulignée.
- La préservation rigoureuse du potentiel agricole et la redynamisation d'une l'agriculture adaptée au territoire (petites structures, circuits courts, ateliers de transformation...) et de la sylviculture.

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

Les orientations 1.3.1, 1.6, 5.4, y répondent particulièrement :

Orientation 1.3.1 : Imposer des OAP pour les projets d'extension en greffe ou des hameaux nouveaux (sensibilité patrimoniale),

Orientation 1.6 : mise en valeur du patrimoine bâti qui forge l'identité du territoire, démarche qui passe par la préservation des abords des hameaux traditionnels, l'identification et la protection du « petit » patrimoine, l'aspect extérieur esthétique des constructions, la prise en compte des recommandation du PNR, la préservation du patrimoine et des périmètres des SPR, ZPPAUP, AVAP), sans omettre le patrimoine archéologique.

Orientation 5.4 / « valoriser le patrimoine paysager naturel et bâti » : toute l'orientation est axée sur cet objectif, mais le dernier alinéa répond particulièrement aux derniers termes du code de l'urbanisme : « *améliorer la qualité paysagère des entrées de villes et villages, notamment aux abords des ZAE avec la réalisation d'OAP sur les secteurs sensibles de long de la RD 104* ».

En traduction de ces orientations des règles particulières y sont dédiées dans le règlement écrit (points 2.2 et 2.3 des règlements).

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 ;*

Les axes 2 (développement économique du territoire), 3 (équipements collectifs), et 4 (déplacements et transports) du PADD répondent à ces objectifs.

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

L'orientation 6 traitant des risques naturels correspond à cet objectif, en prévoyant d'appliquer les dispositions réglementaires et aménager le territoire en conséquence : respect des dispositions PGRI, PPRI, SDAGE, PDPFCI dans une démarche dite de précaution pour les cours d'eau non étudiés (inondation), respect de l'arrêté relatif aux risques sismiques et des zones de travaux pour les risques miniers.

En matière de risque incendie, très élevé sur le territoire, la prise en compte des interfaces boisements/urbanisation est mentionnée.

Il faut ajouter que ce thème est souvent peu évoqué par les Plans Locaux d'Urbanisme, dans la mesure où de nombreuses réglementations en la matière s'appliquent obligatoirement, et que peu de mesures de zonages ou de règlement écrit sont susceptibles de relever du PLUi. Mentionnons néanmoins que les points 2.4 (stationnement) et 3.1 (desserte par les voies publiques ou privées) du règlement écrit s'inscrivent dans ces préoccupations.

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

L'orientation 6 répond pleinement à cet objectif, en prévoyant d'appliquer les dispositions réglementaires et d'aménager le territoire en conséquence : respect des dispositions PGRI, PPRI, SDAGE, PDPFCI dans une démarche dite de précaution pour les cours d'eau non étudiés (inondation), respect de l'arrêté relatif aux risques sismiques et des zones de travaux pour les risques miniers. En matière de risque incendie, très élevé sur le territoire, la prise en compte des interfaces boisements/urbanisation est mentionnée.

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 ;*

L'axe 5 répond particulièrement à cet objectif au travers de ses quatre orientations : « Respecter les grands équilibres environnementaux et les ressources naturelles », « assurer une gestion responsable de la ressource en eau », « préserver les continuités écologiques » et « valoriser le patrimoine naturel et bâti ».

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. »*

Les axes 4 (déplacements et transports) et 7 (Energies renouvelables et réseaux énergies) répondent tout particulièrement à cet objectif.

Conclusion : Le projet a bien abordé et répondu de manière satisfaisante aux divers objectifs énoncés par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme qui fonde les Plans Locaux d'Urbanisme.

5.6. POINTS FAIBLES DU PROJET

Peu de points faibles sont à relever : Quelques imprécisions mineures du règlement (voir chapitre 4.5 sur les observations du public), quelques difficultés de lecture des documents graphiques, de menues erreurs ou coquilles à corriger.

Sur le fond, la commission ne dégage pas de faiblesse particulière. Cependant quelques points s'offrent à la discussion :

- **Objectifs de densité** : L'Etat a considéré que ce PLUi ne va pas assez loin en termes de densification des espaces urbains. Il reproche notamment sur le secteur Plaine des zones constructibles dont le potentiel foncier est peu optimisé, en souhaitant une densité de 18 logements /ha.

Certes la densité moyenne des constructions visée par le PLUi n'est que de 12 logements/ha. Mais il faut mettre en avant que cette valeur représente le double de la densité actuellement constatée sur le territoire. Cela constitue déjà un réel effort des municipalités pour juguler un urbanisme fortement consommateur de foncier. Pour s'en convaincre il suffit de constater le nombre très élevé de demandes qui n'ont pu être satisfaites dans la conception du projet, et qui ne le seront pas plus dans le document approuvé, quitte à mécontenter de nombreuses personnes qui se sentent lésées.

Faut-il défigurer ce territoire par une densification sans discernement, **au risque qu'il perde son attractivité**? La commission ne le pense pas et soutient donc le projet tel qu'il a été validé. Quelques secteurs très urbains et très centraux pourront sans doute se conformer à cet objectif strict de densification, mais il n'en va pas de même des zones résidentielles moins denses dont on ne peut attendre qu'elles deviennent du jour au lendemain des « villes » resserrées. Les habitants ne le souhaitent pas (ce qui a d'ailleurs motivé quelques demandes de reclassement de zones UB en zone N ou A, fait rare dans un PLU) et les objectifs de densification doivent être progressivement améliorés sans rupture brutale avec le passé ou le présent.

- **Impact significatif du nombre de PC délivrés en 2019** (et encore tout récemment, ainsi que de nombreux PC déposés durant les dernières semaines, en cours d'instruction, qui n'ont pas tous fait l'objet d'un sursis à statuer) : Le chiffre n'en est pas vraiment connu, faute de données à jour communiquées par les mairies, mais les données éparses recueillies par la CCPBD font état de plusieurs dizaines de logements. Le public reçu ne s'en est d'ailleurs pas caché, de nombreuses personnes expliquant qu'elles se « dépêchaient » de profiter des règles en vigueur.

La CCPBD, dans sa réponse au PV de synthèse, estime que les objectifs du PLUi ne s'appliqueront qu'après son élaboration (« Le PLUi a été calibré pour un nombre de logements à compter de son approbation. »). La commission souligne cependant que si le PLUi est prévu pour la période 2020-2032, son « calibrage » sur le terrain en termes de surfaces constructibles, ou disponibles pour de nouvelles constructions a été fait sur la base de la situation du bâti avant l'arrêt du Plan. Or il semble que cette situation a assez largement évolué depuis.

Ce serait fragiliser la justification du PLUi que de ne pas en tenir compte.

Il semble donc à la commission qu'un nouveau bilan et « calibrage » devra être effectué à l'issue de cette enquête, tenant compte : des demandes accordées de nouvelles surfaces UA ou UB ; du retrait de ces surfaces de certains terrains ; des rectifications d'erreurs ou omissions ; de la mise à jour des données.

Il semble au vu des premières estimations réalisées, que le bilan présente une certaine forme d'équilibre par rapport aux objectifs initiaux.

A tout le moins ce bilan doit être présenté, et les choix qui en découleraient devront être justifiés.

5.7. CONCLUSIONS GENERALES

La synthèse dégage un **PLUi** (dont il faut rappeler qu'il est le premier de type dans le département de l'Ardèche, ce qui renforce la difficulté de l'exercice) **ambitieux sur le plan de la modération de consommation urbaine**, par rapport à la situation actuelle du territoire, **ainsi que sur celui de la préservation des espaces naturels et agricoles**. Le souci d'un équilibrage des fonctions, usages, et dynamiques entre les trois types de territoires très différents qui composent la CCPBD a été réalisé au mieux, en considérant les multiples contraintes à respecter issues des lois de l'urbanisme, de la loi montagne, de la loi biodiversité, etc...

La forte pression urbaine pesant sur le secteur « Plaine » a été prise en compte avec modération, réalisant **l'équilibre** entre de nombreuses demandes, la nécessité de renforcer la fonction de cœur de vie de ce secteur, tout en faisant peser sur les objectifs de nouveaux logements, à sa juste mesure, **la problématique des ressources en eau contraintes** du territoire.

La densification élevée demandée par l'Etat a été parfois adaptée d'une manière mesurée aux spécificités de ce territoire, qui se refuse à « perdre son âme » dans une densification à outrance : celle-ci mettrait en danger son attractivité non seulement pour les touristes (un des piliers de l'économie locale), mais aussi pour les résidents qui sont venus y chercher cette qualité de vie. L'effet serait donc inverse de celui recherché.

La commission a été très sensible aux **dispositions visant à favoriser l'accueil de jeunes familles**, particulièrement sur le secteur de montagne où cette redynamisation des territoires est absolument vitale.

Elle a été également sensible à **la protection visée sur les terres agricoles**, qui constituent un potentiel absolument indispensable à préserver quelles que soient les difficultés actuelles de ce secteur économique.

Dans cette perspective, on doit saluer dans la démarche globale une recherche de **qualité** sur le plan environnemental, agricole, économique, sociale, patrimonial, parfois au détriment, effectivement, de la « quantité ».

On retiendra qu'un assez grand nombre de modifications sont à envisager suite à la **consultation des Personnes Publiques** (voir synthèse chapitre 3). Ces modifications permettront d'améliorer la **sécurité juridique** du document et son efficacité. La procédure de sursis à statuer aurait du être utilisée à partir de l'arrêt du Plan, pour ne pas en impacter les objectifs.

Des modifications seront également issues de la consultation du public durant cette enquête (voir synthèse chapitre 5). En effet parmi les demandes, certaines ont paru pertinentes et il est envisageable de les intégrer.

Toutes ces modifications restent mineures, « à la marge » des dispositions initialement prévues, et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Elles resteront cependant à valider par le porteur du projet et les services de l'Etat compétents.

En revanche il a été constaté des **évolutions significatives du bâti courant 2019**, suite à des Permis de Construire déposés et / ou accordés en grand nombre.

Un bilan de ces évolutions au regard des zonages, mais aussi des objectifs du PLUi devra être réalisé afin d'en justifier les éventuelles dérives dues à cet état de fait. En tout état de cause les modifications qui pourraient être apportées aux zonages et à ces objectifs à l'issue de ce bilan ne doivent pas remettre en cause les objectifs globaux initiaux du PLUi et son équilibre général.

De nombreux **indicateurs de suivi** ont été proposés dans le rapport de présentation, chapitre 12 : cette liste très complète nous semble propice à assurer un suivi efficace, mais demandera une implication forte des communes pour recenser tous ces indicateurs. Néanmoins la commission propose d'y ajouter un indicateur de suivi de construction des réserves d'eaux pluviales qui relèvent des prescriptions du règlement.

On retiendra surtout que **ce PLUi présente sans doute quelques imperfections inévitables, mais qu'il présente une avancée considérable par rapport à la situation actuelle de l'urbanisme sur le territoire Beaume-Drobie**. Il suffit de voir avec quelle précipitation plusieurs dizaines de demandes de PC ont été déposées durant ces dernières semaines, profitant du laxisme relatif des règles d'urbanisme en vigueur, pour s'en convaincre.

Enfin il est nécessaire de souligner que l'urbanisme d'aujourd'hui se fonde désormais davantage sur **l'intérêt collectif** (préservation des ressources et richesses du territoire, quelle qu'elles soient) que sur l'intérêt individuel (construire sa demeure en un lieu choisi). Ce choix stratégique, sociétal, environnemental, répond aux exigences d'un développement durable qui n'est pas qu'une mode mais une nécessité vitale et collective.

Les conclusions motivées de la commission d'enquête sur le projet de PLU **font l'objet de documents physiquement séparés**. Le lecteur s'y reportera.

Fait à Privas le 24 novembre 2019,

La commission d'enquête,

F. BRIAND – LE GUILLOU, Présidente,



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

