

Département de l'Ardèche

Arrondissement de Privas

**Nombre de
membres :**
en exercice : 23
présents : 19
votants : 23

**Date de la
convocation :**
21 novembre 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE ORDINAIRE DU 27 NOVEMBRE 2023

Délibération N° 20231127-01

Le **vingt-sept novembre deux mille vingt-trois**, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire, à 19 heures 30, à l'hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Christophe VIGNAL, Maire.

Etaient présents :

Christophe VIGNAL - Marielle DURAND - Gilbert MOULIN - Valérie DUPRE - Pascal RUEL - Cécile MARTIN - Gérard AMBERT - Jean Marc FEOUGIER - Fabien FERRIER - Luc MESEGUER - Cécile FAURE - Patrick HAOND - Pauline MANEVAL - Sébastien CASADO - Guillaume SARTRE - Vasilica POPA - Amélie PERRIN - Angélique MEGNANT - Christelle ARNOL

Etaient excusés et avaient donné procuration : Dominique GERARD à Pascal RUEL - Myriam SALHI à Valérie DUPRE - Valérie MOULIN à Marielle DURAND - Annabelle MOCQUARD à Patrick HAOND

Secrétaire de séance : Marielle DURAND

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

21/documents d'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, ainsi que R. 151-1 et suivants et R. 153-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13/04/2015, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de concertation,

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) au sein du Conseil Municipal en date du 12/06/2017 et le deuxième débat organisé en date du 22/11/2021 au sein du nouveau conseil municipal,

Vu la délibération en date du 19/12/2022 relative à l'arrêt du projet de PLU et au bilan de la concertation,

Vu les avis des personnes publiques consultées et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU,

Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale,

Vu l'arrêté municipal en date du 27/03/2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU,

Vu le rapport d'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur, qui a émis un avis favorable au projet de PLU, avec des recommandations,

✓ Considérant les échanges préalables et les réunions techniques en mairie le 06/06/2023 et le 05/07/2023, qui ont permis d'analyser les avis des personnes publiques et de l'autorité environnementale et les remarques émises à l'enquête publique et de proposer des adaptations au projet de PLU pour tenir compte de ces avis et remarques (Le compte-rendu

de cette analyse et des réponses et propositions qui en résultent, ainsi que le mémoire en réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale, sont annexés à la présente délibération),

✓ Considérant que, en ce qui concerne l'avis spécifique du commissaire enquêteur sur l'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) de la zone AUo1 : *« avis défavorable pour l'OAP AUo située dans l'ancienne carrière pour les éléments paysagers mais également pour ce que j'ai appris au cours de l'enquête publique. Une expertise devra faite par des géologues pour savoir si oui ou non le sous-sol de la galerie est compatible avec des constructions. Cette OAP reste ouverte mais elle est retardée »* :

+ Le règlement du projet de PLU :

- soumet déjà l'urbanisation de la zone AUo1 « à la réalisation d'une étude géotechnique permettant de justifier la faisabilité de l'opération de construction projetée et à la réalisation d'une étude hydraulique permettant de justifier le dimensionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales. »

- impose que « le projet architectural devra présenter une cohérence d'ensemble et un parti pris affirmé en réponse à la singularité du site. » et une « conception du projet visant la sobriété énergétique ».

+ En outre, dans l'OAP il est précisé que l'un des enjeux est de « *Développer un projet d'habitat exemplaire au plan architectural et environnemental dans ce site atypique, qui constituera un point marquant dans le paysage urbain communal* ».

Les différents éléments mentionnés par le commissaire enquêteur sont donc déjà bien pris en compte et les études préalables nécessaires imposées.

✓ Considérant que, en ce qui concerne la remarque des services de l'état sur le nombre de logements potentiels (200) qui dépasserait l'objectif de production de logements fixé dans le PADD (160 sur 10 ans), il est précisé que, étant donné la durée de la phase d'étude du PLU, sur les 200 logements potentiels mentionnés, 65 sont déjà réalisés. Une fois le PLU entré en vigueur, il ne restera donc en réalité plus que 135 logements à produire.

✓ Considérant que le projet de PLU nécessite des adaptations pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques consultées, des recommandations de l'autorité environnementale, de l'avis de la CDPENAF et des observations du public lors de l'enquête publique,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré (23 pour, 0 contre, 0 abstention) :

1- Décide de modifier le projet de PLU pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques consultées, des recommandations de l'autorité environnementale, de l'avis de la CDPENAF et des observations du public lors de l'enquête publique, étant précisé que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Les modifications portent sur les points suivants :

a/ Le règlement graphique est modifié pour :

- + réduire le périmètre du « secteur de carrière » à l'emprise de l'autorisation d'exploiter actuelle, afin de prendre en compte des remarques des services de l'état et de l'autorité environnementale.

- + remplacer la carte d'aléa de la Payre par la nouvelle carte d'aléa transmise par la DDT, afin de prendre en compte une remarque des services de l'état.

- + modifier l'objet de l'ER5, initialement prévu pour un espace public et du stationnement entre la rue Audouard et la voie ferrée en remplaçant stationnement par espace vert afin de prendre en compte une remarque des services de l'état sur l'interdiction de la création de stationnement en zone rouge du PPRI.

- + exclure de la zone UCa les parcelles concernées par le périmètre de protection rapprochée du captage et les intégrer en zone N (parcelles AI 222, 223, 226 et 229) pour répondre à une demande des services de l'état.

- + supprimer la trame des « éléments boisés à préserver » sous les lignes électriques et dans la bande de servitude des canalisations pour répondre à une demande des services de l'état.

- + classer en zone A au lieu de N un siège d'exploitation et les terres agricoles attenantes pour répondre à une observation de la Chambre d'agriculture (parcelles E50, 1049, 46, 47, 48) et à une demande à l'enquête publique.

- + rectifier la trame de continuité écologique concernant la zone portuaire classée en zone Ui et intégrer cette zone portuaire aménagée par la CNR en secteur UIb dans lequel les hauteurs ne sont pas limitées, conformément au permis d'aménager accordé en 2021, afin de répondre à une remarque de la CNR.

- + supprimer les ER6 et ER11, prévus pour l'accès et du stationnement sur la partie ouest du hameau de la Payre, pour répondre à une demande émise à l'enquête publique.

- + classer en zone A au lieu de N des terrains agricoles (parcelles AI 158, 159, 161 – AK 70, 75, 76, 77, 78, E 137 + parcelles Mollier/Comte) pour répondre à des demandes émises à l'enquête publique.

b/ Le règlement écrit est modifié pour :

- + rectifier les définitions des zones d'aléa fort en secteur urbanisé, pour répondre à l'avis des services de l'état.
- + compléter le règlement de la zone N pour interdire toute construction dans une bande de 10 m le long des cours d'eau, afin de prendre en compte des remarques des services de l'état et de l'autorité environnementale
- + compléter le règlement des zones Uiz, UB, Ui, N et A, pour répondre à des remarques des services de l'état et de RTE concernant :
 - la hauteur des constructions, afin d'exclure les ouvrages techniques nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs de la règle de hauteur maximum,
 - les exceptions aux règles de prospect et d'implantation en ajoutant les lignes HTB aux exemples d'exceptions,
 - les obligations pour limiter l'imperméabilisation afin d'en exempter les ouvrages techniques nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs, type transformateur.
- + compléter le règlement de la zone N pour y autoriser explicitement les ouvrages nécessaires aux aménagements hydrauliques et hydro-électrique dans le domaine concédé, pour répondre à une remarque de la CNR.
- + réduire l'emprise au sol autorisée dans le secteur Nc à 60 m² au lieu de 100 m², pour prendre en compte l'avis des services de l'état.
- + recommander des matériaux perméables pour les stationnements en zones U et AU et n'imposer qu'une place de stationnement pour les logements de moins de 70 m² en zones UB, UC et AUo, pour prendre en compte des recommandations des services de l'état.
- + compléter les dispositions générales du règlement pour rappeler les obligations légales de débroussaillage, pour répondre à une recommandation des services de l'état et du département.
- + rectifier le règlement de la zone A pour répondre à des remarques de la Chambre d'agriculture :
 - préciser l'interdiction des ouvrages de production d'énergie solaire au sol (en zones A et N) tout en autorisant l'agrivoltaïque au sens du code de l'urbanisme en zone A,
 - réduire à 3 m le recul imposé aux ICPE par rapport aux limites séparatives (au lieu de 10 m).
- + compléter le règlement des zones A et N afin d'imposer un recul de 35 m vis-à-vis de l'axe de la RD 86 et de la RD405 pour répondre à une remarque du département.
- + compléter le règlement de la zone A afin d'autoriser les toits à un pan si la hauteur totale n'excède pas 5 m et pour une pente maximale de toit 30%, pour répondre à une demande formulée à l'enquête publique.
- + modifier divers points du règlement afin de prendre en compte des remarques émises à l'enquête publique :
 - autoriser les toits plats,
 - interdire les éléments en saillie sur la voie publique jusqu'à une hauteur de 2,3 m au lieu de 2 m,
 - permettre de tenir compte de la hauteur de la cote de référence dans le calcul de la hauteur maximale autorisée,
 - remplacer la règle de stationnement qui impose 2 places par logement par une règle imposant une place pour les logements inférieurs à 70 m² et 2 places au-delà, qui répond également à une recommandation des services de l'état.

c/ Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont modifiées pour :

- + compléter l'OAP concernant la zone AUo1, afin d'ajouter un nombre maximum de logements et limiter la hauteur maximale dans la partie basse, pour répondre à des remarques des services de l'état, de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture.
- + adapter l'OAP concernant la zone AUo2 afin de préciser qu'elle est en partie concernée par un risque inondation et renvoyer aux prescriptions du règlement, afin de répondre à l'avis des services de l'état d'une part et d'autre part ajouter que les clôtures seront conçues de manière à être perméables à l'eau et à la petite faune pour prendre en compte une remarque à l'enquête publique.
- + modifier l'OAP concernant le secteur de la zone UC à l'ouest de la RD 86 afin d'ajouter que les clôtures seront conçues de manière à être perméables à l'eau et à la petite faune, pour prendre en compte des remarques émises à l'enquête publique.
- + adapter l'OAP concernant le secteur de la zone UC quartier Molinard afin de préciser qu'elle est en partie concernée par un risque inondation et renvoyer aux prescriptions du règlement afin de répondre à l'avis des services de l'état.
- + une OAP « densité » est ajoutée concernant la parcelle AI2012 classée en zone UCa quartier de la Payre afin qu'au moins 3 logements puissent y être réalisés, pour prendre en compte à l'avis des services de l'état et de la Chambre d'agriculture.

d/ Le PADD est modifié pour :

- + adapter l'illustration concernant les milieux naturels et l'agriculture pour tenir compte des espaces agricoles dans la partie sud du plateau des Grads, à la suite d'une remarque de la Chambre d'agriculture.

e/ Le rapport de présentation est modifié pour :

- + mettre à jour et compléter le diagnostic, l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale pour prendre en compte des remarques des services de l'état, de l'autorité environnementale et de la CAPCA.
- + procéder à quelques compléments, corrections et mises à jour mineures, à la suite des remarques des services.
- + prendre en compte les modifications apportées aux autres pièces du PLU.

f/ Les annexes sont modifiées pour :

- + rectifier les gestionnaires et appellations des servitudes d'utilité publiques conformément aux remarques des services de l'état.
- + ajouter l'arrêté concernant les obligations en matière de débroussaillage.

2- Décide d'approuver le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, intégrant les modifications proposées au-dessus, tel qu'il est annexé à la présente.

3- Indique que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et 21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage pendant un mois en mairie, que la mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département, et que le dossier sera tenu à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture.

4- Indique que la présente délibération et les dispositions résultant de l'élaboration du PLU ne seront exécutoires qu'après leur transmission au Préfet, sous réserve de l'accomplissement des mesures d'affichage et de publicité précitées et après publication sur le portail national de l'urbanisme.

*Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Certifié conforme au registre des délibérations.*

Le Maire,



Christophe VIGNAL

Transmission en Préfecture
le : 29/11/2023
Affichage le : 29/11/2023