

Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable
en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme
pour un plan local d'urbanisme

Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale
sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Annexe 3 : Auto-évaluation

La commune de Chomérac compte 3 093 habitants (INSEE 2023) pour une superficie de 18,94 km². Elle appartient à la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche. Elle fait partie du SCoT Centre Ardèche approuvé le 20 décembre 2022.

Le PLU de Chomérac a été approuvé le 18/03/2019.

La Commune de Chomérac conduit une procédure de modification du PLU dans l'objectif de :

- modifier le règlement de la zone Ue sur laquelle est implantée la maison de santé, afin d'y autoriser les constructions à destination d'hébergement en vue de permettre un projet de résidence partagée avec services pour seniors ;
- modifier le règlement de la zone AU_i, afin d'y interdire le commerce de détail en cohérence avec les orientations du SCOT Centre Ardèche ;
- modifier le règlement de la zone Uh afin de limiter les possibilités de construction aux évolutions de l'existant (extension et annexes), pour tenir compte des orientations du SCOT Centre Ardèche ;
- interdire les éoliennes en zones A et N pour la préservation du paysage, en cohérence avec les orientations du SCOT Centre Ardèche ;
- repérer un ensemble bâti pour le changement de destination en zone A, afin de prendre en compte un projet touristique au château du Bijou.

En ce qui concerne la modification du règlement de la zone Ue, considérant que :

- ✓ la modification concerne uniquement la zone Ue située au cœur du village dans laquelle est implantée la maison de santé,
- ✓ il s'agit de permettre l'implantation d'une résidence partagée pour seniors sur le terrain communal disponible au sud de la maison de santé, alors qu'aucune offre de logements adaptés n'existe aujourd'hui sur la commune dans un contexte de vieillissement de sa population,
- ✓ la modification consiste uniquement à autoriser la sous-destination « hébergement » dans cette zone Ue, qui sera indicée Uer, dont le règlement actuel autorise déjà la destination « équipements d'intérêts collectifs et services publics » et la sous-destination « centre de congrès et de loisirs »,
- ✓ la situation de ce site au cœur du village et à proximité de la maison de santé est particulièrement adaptée à l'implantation d'hébergements pour les seniors encore autonomes,
- ✓ le projet de résidence partagée sous la forme d'un bâtiment collectif d'environ 25 logements sur un tènement de 3500 m² répond aux objectifs :
 - de densification et de limitation de consommation d'espace du SCOT Centre Ardèche,
 - de « développer une offre aux typologies adaptées à l'ensemble de la population et contribuant au respect des objectifs de densité du SCOT » fixés par la PLH¹ de la CAPCA² ;
- ✓ la modification ne concerne aucune autre règle de la zone Ue, les règles concernant l'emprise et l'implantation des constructions, notamment, restent inchangées ;

¹ PLH : Programme Local de l'Habitat

² CAPCA : Communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche

Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable
en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme
pour un plan local d'urbanisme

Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale
sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Annexe 3 : Auto-évaluation

- ✓ le secteur concerné est situé en dehors de toute zone à enjeu écologique ;
- ✓ toute demande d'autorisation d'urbanisme y sera soumise à l'avis conforme de l'ABF³ s'agissant d'un secteur couvert par un SPR⁴ ;
- > **Cette modification du règlement de la zone Ue n'est donc pas susceptible d'entraîner des incidences négatives sur l'environnement et sur la santé humaine.**

En ce qui concerne la modification du règlement de la zone AUi, considérant que :

- ✓ la modification consiste uniquement à interdire la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » en zone AUi, qui est une zone à urbaniser à vocation économique située en périphérie du village ;
- ✓ il s'agit ainsi de respecter la prescription du SCOT Centre-Ardèche qui vise à interdire les implantations commerciales en dehors des localisations préférentielles que sont les centralités ;
- > **Cette modification du règlement de la zone AUi n'est donc pas susceptible d'entraîner des incidences négatives sur l'environnement et sur la santé humaine.**

En ce qui concerne la modification du règlement de la zone Uh, considérant que :

- ✓ les zones Uh correspondent aux quartiers résidentiels excentrés de la commune et sont situées en dehors des enveloppes urbaines concertées définies par le SCOT Centre Ardèche ;
- ✓ la modification consiste à interdire les constructions nouvelles à destination d'habitat dans ces zones Uh afin de respecter le SCOT Centre Ardèche qui prévoit que l'accueil de nouvelles constructions pour la période 2023-2040 soit contenue dans les enveloppes urbaines concertées ;
- ✓ les extensions limitées et les annexes aux habitations resteront seules autorisées en zone Uh ;
- > **Cette modification du règlement de la zone Uh n'est donc pas susceptible d'entraîner des incidences négatives sur l'environnement et sur la santé humaine.**

En ce qui concerne la modification du règlement des zones A et N, considérant que :

- ✓ la modification consiste à interdire explicitement les éoliennes en zones A et N ;
- ✓ cette modification vise en premier lieu à traduire l'orientation du SCOT qui demande aux documents d'urbanisme locaux de veiller à la préservation paysagère des lignes de crêtes du plateau des Gras ;
- ✓ la sensibilité paysagère du territoire communal, où les vues sont largement ouvertes depuis la plaine centrale sur les massifs, justifie que l'interdiction des éoliennes soit généralisée à l'ensemble des zones A et N ;
- > **Cette modification du règlement des zones A et N n'est donc pas susceptible d'entraîner des incidences négatives sur l'environnement et sur la santé humaine.**

³ ABF : Architecte des bâtiments de France

⁴ SPR : Site patrimonial remarquable

Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable
en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme
pour un plan local d'urbanisme

Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale
sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Annexe 3 : Auto-évaluation

En ce qui concerne la modification du règlement de la zone A pour permettre le projet touristique au château du Bijou considérant que :

- ✓ la modification consiste uniquement à repérer au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme le bâtiment principal et trois dépendances du château du Bijou en vue d'autoriser leur changement de destination pour l'hébergement hôtelier et touristique et, en ce qui concerne l'un des bâtiments, pour la restauration ;
- ✓ le château du Bijou avait déjà une destination mixte d'habitat et d'hébergement touristique avec des chambres d'hôtes et des gîtes dont l'exploitation avait cessé il y a près de 10 ans ;
- ✓ le projet vise à élargir cette offre touristique initiale pour permettre l'accueil de réceptions et séminaires, ainsi que la création d'un restaurant ;
- ✓ le château du Bijou constitue un ensemble bâti de caractère du XVIIIe situé, avec ses abords, dans le périmètre du SPR et à ce titre tous les travaux et aménagements seront soumis à l'avis conforme de l'ABF ;
- ✓ un projet touristique est particulièrement adapté à ce site de caractère, proche de la voie verte de la Payre et favorisera la restauration et l'entretien de ce patrimoine bâti et d'autre part il répond aux orientations du PADD de « Développer les activités et les équipements en rapport avec le tourisme » et de « Favoriser le maintien et l'implantation de nouvelles entreprises, de nouveaux commerces et services »
- ✓ le projet touristique s'inscrit également en cohérence avec les orientations du SCOT Centre Ardèche de « Développer l'hébergement touristique en lien avec les infrastructures d'itinérance » et de « Favoriser la création d'hébergements touristiques prioritairement dans le bâti existant ».
- ✓ le secteur concerné est situé en dehors de toute zone à enjeu écologique ;

> Cette modification du règlement de la zone A n'est donc pas susceptible d'entraîner des incidences négatives sur l'environnement et sur la santé humaine.

On peut conclure de ce qui précède que le projet d'évolution du PLU de Chomérac n'est pas susceptible d'impacts négatifs sur les continuités écologiques, les milieux naturels et la biodiversité, ni sur le paysage, l'air, le taux d'imperméabilisation des sols et les besoins en eau et assainissement, ni les risques naturels du territoire concerné.

Il est donc proposé de ne pas soumettre le projet de modification n°2 du PLU de la commune de CHOMÉRAC à évaluation environnementale.