

# Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche

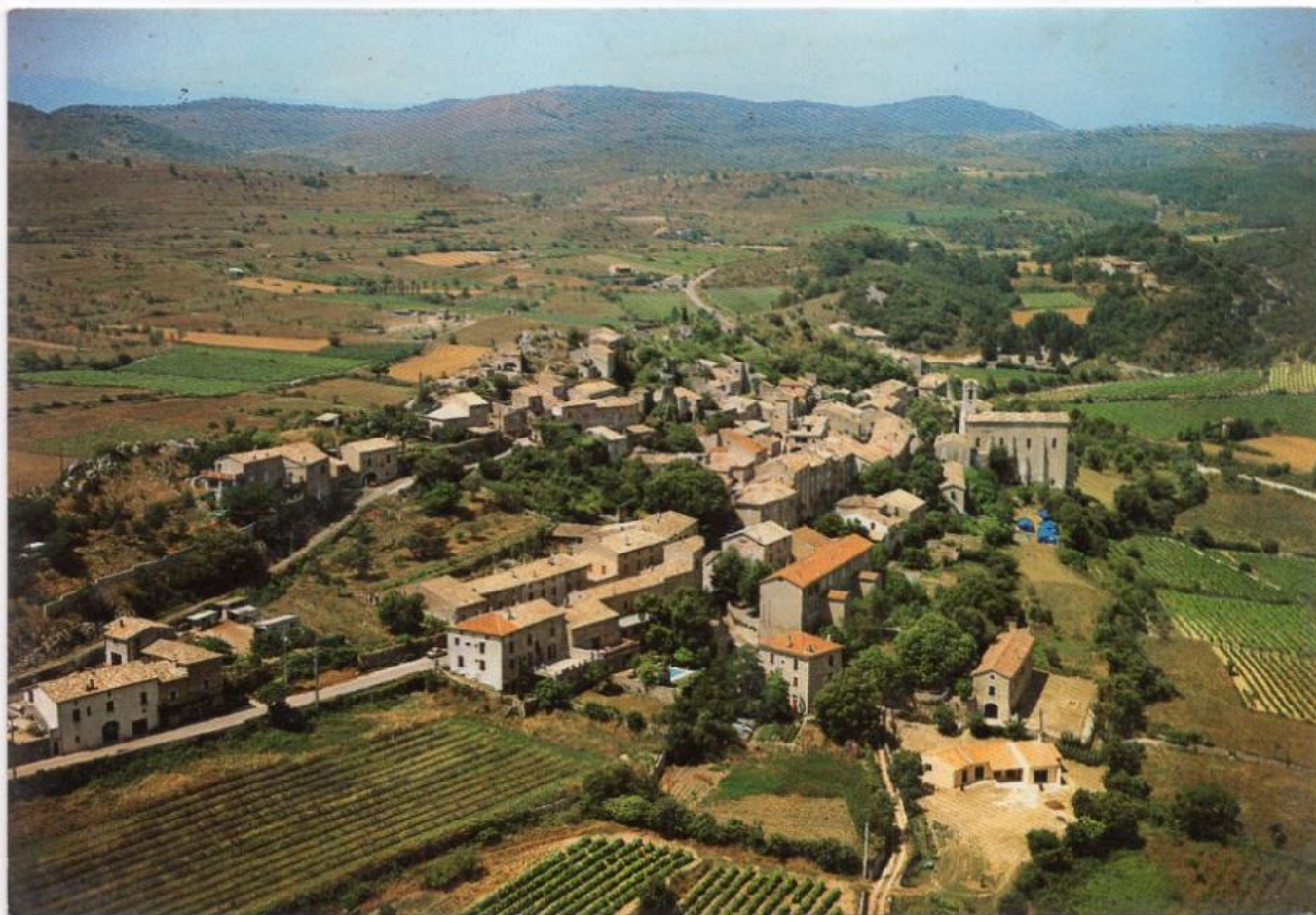
---

## **RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de LAGORCE**

**Enquête publique prescrite par arrêté  
du Président de la Communauté de Communes  
n° 2020-09-A002 du 8 septembre 2020**

---

### **Rapport du Commissaire-enquêteur**



Commissaire-enquêteur : Jean-François MARTIN  
Décision E 20000073/69 de Mr le Président du Tribunal Administratif de Lyon du 12 août 2020

# SOMMAIRE

## **A – CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL**

pages 3 à 14

- 1 – Présentation de la commune
- 2 – La situation administrative
- 3 – L'activité économique
- 4 – Démographie et habitat
- 5 – Le patrimoine écologique
- 6 – Les risques naturels
- 7 – Historique de la planification

## **B – LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LAGORCE**

pages 15 à 33

- 1 – L'objet de l'étude
- 2 – Le cadre juridique de l'enquête
- 3 – Le contenu du projet de révision du PLU
- 4 – Le contenu et la description du dossier de révision
  - 4.1 – La note de présentation
  - 4.2 – Le résumé non technique de l'évaluation environnementale
  - 4.3 – Le rapport de présentation
    - 4.3.1 – L'état initial de l'environnement
    - 4.3.2 – Le diagnostic communal
    - 4.3.3 – L'évaluation environnementale
- 5 – Le programme d'aménagement et de développement durable
- 6 – Le règlement écrit
- 7 – Le règlement graphique
- 8 – Annexes
- 9 – Atlas des constructions isolées
- 10 – Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)
- 11 – Les avis des personnes publiques associées (PPA)
- 12 – L'avis de la CDPENAF
- 13 – Le bilan de la concertation

## **C – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

pages 34 à 37

- 1 – La préparation de l'enquête
- 2 – Les mesures de publicité
- 3 – Modalités de consultation du public
- 4 – Permanences
- 5 – Climat de l'enquête
- 6 – La pandémie relative au COVID 19
- 7 – Bilan des observations du public
- 8 – Communication des observations au président de la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche et au maire de la commune de Lagorce

## **D – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS**

pages 38 à 70

- 1 – Avis des personnes publiques associées
- 2 – Observations du public

## A – CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET CONSTITUTIONNEL

### 1 – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

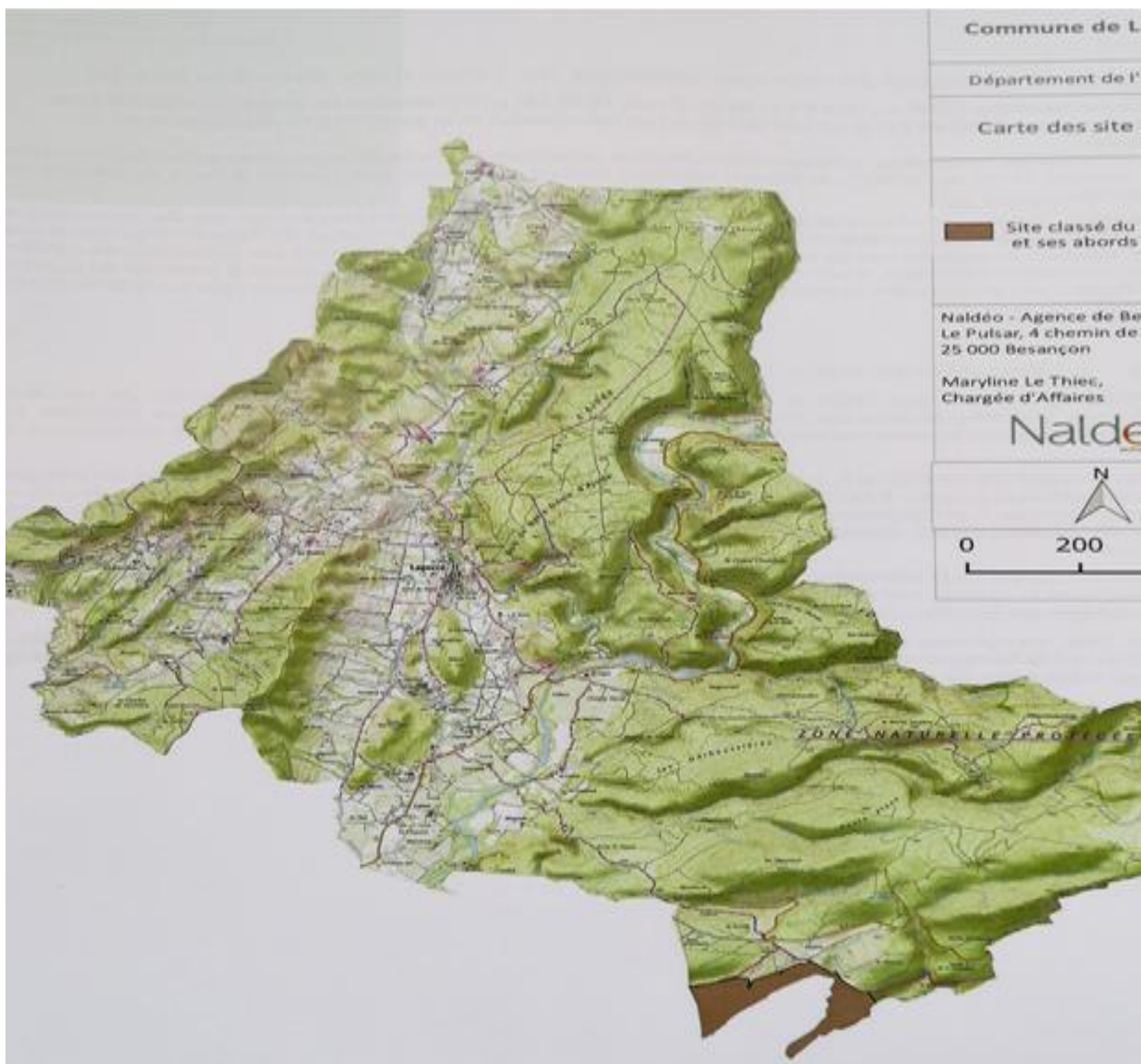
#### ● Données géographiques

Lagorce est une commune rurale située en Ardèche Méridionale avec un climat à dominante méditerranéenne.

Le village est distant de 5,5 kilomètres de Vallon Pont d'Arc et de 8 kilomètres de Ruoms.

Il est dans l'aire d'attraction de ces deux bourgs.

La superficie de la commune est de 6 949 hectares, la plus importante du département ; sa population est de 1 183 habitants (2017) dispersée outre le chef-lieu dans une vingtaine de hameaux essentiellement situés dans la partie ouest du territoire.



Quatre entités paysagère se distinguent :

- le territoire agricole situé au centre, au nord et à l'ouest de la commune composé de vignobles, de terres enherbées et d'oliveraies ;
- les remarquables collines et combes situées à l'est de la commune sur les massifs de la Dent de Rez et des Bois d'Ajude et de Notre-Dame-d'Ajude ;
- la vallée de l'Ibie et ses gorges karstiques ;
- le village de Lagorce adossé sur le flanc oriental du massif rocheux dominant le ruisseau de Salastre.

### ● Données historiques

Le territoire de Lagorce a représenté un site d'implantation privilégié depuis les premiers âges de l'humanité, à quelques kilomètres de la grotte Chauvet.

De nombreuses traces de l'époque de la Préhistoire subsistent sur le territoire communal (menhirs, grottes, campements de plein air).

Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le village devient une place forte protestante ; un temple est alors construit en limite de l'emprise médiévale ; ces fortifications ont ensuite été démantelées.

L'Eglise a été reconstruite au 19<sup>ème</sup> siècle sur les structures d'un édifice antérieur datant du 17<sup>ème</sup> siècle, ce qui lui donne un aspect monumental par rapport aux habitations environnantes.

## 2 – LA SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Lagorce fait partie de plusieurs structures intercommunales :

- ◆ La Communauté de Communes des « Gorges de l'Ardèche » regroupée en sud-Ardèche sur 403 km<sup>2</sup>. Créée au 1<sup>er</sup> janvier 2014, elle résulte de la fusion :
  - . de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche terre des Hommes, de la pierre et de l'eau comprenant 15 communes
  - . de la Communauté de Communes des Grands sites des Gorges comprenant 3 communes ardéchoises
  - . et de l'extension à la commune de Saint-Remèze. La commune de Lanas a par la suite intégré la communauté de communes en 2017.
- ◆ Elle compte 20 collectivités (BALAZUC, BESSAS, CHAUZON, GROSPIERRES, LABASTIDE DE VIRAC, LABEAUME, LAGORCE, LANAS, ORGNAC L'AVEN, PRADONS, ROCHECOLOMBE, RUOMS, SAINT ALBAN AURIOLLES, SAINT MAURICE D'ARDECHE, SAINT REMEZE, SALAVAS, SAMPZON, VAGNAS, VALLON PONT D'ARC, VOGUE) en totalisant 15 087 habitants permanents d'après l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2017.
- ◆ Les compétences déléguées à cet établissement public de coopération intercommunale concernent :
  - Compétences obligatoires :
    - . l'aménagement de l'espace dont la compétence Plan Local d'Urbanisme ou Carte Communale des 20 communes membres
    - . la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés
    - . l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage
    - . les actions de développement économique
    - . la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
  - Compétences optionnelles :
    - . la protection et la mise en valeur de l'environnement
    - . la politique du logement et du cadre de vie



- . la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipement socio-culturel et sportifs d'intérêt communautaire
- . les voiries d'intérêts communautaire
- . les maisons de service au public

- Compétences facultatives :

- . actions en faveur de la petite enfance et la jeunesse
- . mise en œuvre d'actions sociales d'intérêt communautaire
- . soutien financier à l'association cinéma Le Foyer
- . soutien aux événements artistiques, culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- . maintien des agences postale communales
- . participation à la lutte contre la grêle
- . participation à la réflexion et à la gestion de l'opération « grand site » du Pont d'Arc et de l'espace de restitution de la grotte Chauvet
- . réalisation d'études sur l'accessibilité et du plan de mise en accessibilité de la voirie
- . aménagement des espaces publics.

◆ Le SGGA – Syndicat mixte de Gestion des Gorges de l'Ardèche précédemment dénommé SIGARN (Syndicat Intercommunal des Gorges de l'Ardèche et de sa Région Naturelle) a été créé en 1996 et regroupe aujourd'hui 16 communes pour la gestion des gorges (BIDON, GRAS, LABASTIDE DE VIRAC, LAGORCE, LARNAS, ORGNAC L'AVEN, SAINT JUST D'ARDECHE, SAINT MARCEL D'ARDECHE, SAINT MARTIN D'ARDECHE, SAINT REMEZE, SALAVAS, VALLON PONT D'ARC, VAGNAS, AIGUEZE, ISSIRAC, LE GARN). Le département de l'Ardèche et du Gard sont également adhérents depuis 2009.

- Le Syndicat Mixte Ardèche Claire est une collectivité publique composée de 90 communes, 8 communautés de communes et une communauté d'agglomération adhérentes. Gestionnaire de la rivière Ardèche et de ses affluents, le syndicat Établissement Public Territorial de Bassin coordonne la mise en œuvre de la politique globale de l'eau avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Les outils pour l'action sont le Contrat de Rivière 'Ardèche et affluents d'amont' et le Programme d'Action pour la Préservation des Inondations ainsi que le Document d'Objectif du site Natura 2000 « Moyenne vallée de l'Ardèche et plateau des Gras ».
- Le SICTOBA – Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères de la Basse-Ardèche comprend 4 communautés de communes adhérentes soit 52 communes. Créé en 1976, il assure la compétence « traitement des déchets ménagers ».
- Le SDE - Syndicat départemental d'énergie est un EPCI créé en 1976 auquel adhèrent les 339 communes ardéchoises.
- Le Syndicat Mixte Inforoutes fondé en 1995 rassemble aujourd'hui la majorité des communes ardéchoises. Il aide les collectivités territoriales à maîtriser les technologies de l'information et de la communication.
- Le Syndicat Mixte de la Caverne du Pont d'Arc créé en 2007 afin de porter le projet de construction d'un espace de restitution de la grotte ornée du Pont d'Arc.
- Le SDEA – Syndicat Départemental Équipement Ardèche date du 17/06/1963 et regroupe aujourd'hui 254 membres. Il intervient en faveur de l'aménagement du territoire dans différents domaines (développement économique, aérodrome de Lanas, barrages hydrauliques.....).

- Le Syndicat Mixte de l'Ardèche verte est chargé de l'organisation du Pays Ardèche verte, créé en 2004. Il est composé de 15 membres nommés par les intercommunalités et le département de l'Ardèche.
- Le Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale (SYMPAM) anciennement Syndicat Intercommunal à Vocation Unique de l'Ardèche Méridionale a été modifié par un arrêté préfectoral en 2014. Il regroupe le département de l'Ardèche et 14 communautés de communes soit 173 communes. Il a notamment pour mission d'élaborer le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT).

### 3 – L'ACTIVITÉ ECONOMIQUE

La commune est située dans l'aire d'influence des bourgs de service de Vallon Pont d'Arc et de Ruoms.

Les services présents sur la commune sont essentiellement liés à la fréquentation touristique et n'ont pour un grand nombre qu'une activité saisonnière.

Les échanges économiques sont facilités du fait de la traversée de la commune par la route départementale n° 1 qui permet de rejoindre Vallon Pont d'Arc, Aubenas et la Vallée du Rhône.

Une école primaire publique 5 classes est présente au chef-lieu.

L'activité agricole représente environ 10 % de la superficie totale du territoire communal, son importance se traduit par la présence d'une quinzaine d'exploitations agricoles : viticulture, oléiculture, élevages caprin, ovin, volailles, équestre, apiculture, fruits, légumes, céréales et fourrage. La viticulture est dynamisée par le groupement des Vignerons Ardéchois qui ont développé une politique de recépage pour valoriser les vins de pays du sud du département.

Une partie du vignoble est incluse dans l'aire des Appellations d'Origine Contrôlée « Côtes du Vivarais, blanc, rosé et rouge ».

La vigne joue un rôle essentiel dans l'ambiance paysagère, en particulier à l'est de la commune.

#### L'entreprise « Melvita »

Une entreprise de production de produits cosmétiques devenue l'une des toutes premières marques françaises de cosmétique naturelle et bio (certification bio Ecocert en 2002) est implantée au nord de la commune, en bordure de la route départementale n° 1 dans le quartier de La Fontaine du Cade.

Cette entreprise a été créée en 1993 et devient filiale du groupe L'Occitane en Provence en 2008. L'emprise du site s'étend aujourd'hui sur plus de 2 hectares avec un système original de traitement de ses effluents.

Cette entreprise emploie à ce jour environ 250 salariés. Des travaux de rénovation ont été effectués en 2015, dans le respect des principes de l'écoconstruction (normes HQE) visent à doubler sa taille et sa capacité pour atteindre une production à l'échelle industrielle.

Des travaux d'aménagement de la RD1 ont également été effectués au cours de l'année 2019 afin de permettre à l'entreprise de se développer. Ce nouvel aménagement permettra en outre de sécuriser les déplacements piétons des salariés et des visiteurs, qui devaient jusqu'alors traverser la RD1 pour accéder au site.

Cette entreprise constitue un moteur économique à l'échelle départementale.

#### Les activités touristiques

La commune de Lagorce est une des communes les plus fréquentées de l'espace touristique des gorges de l'Ardèche, bien que son territoire n'en soit pas riverain. Par sa taille, la commune est riveraine de Ruoms à l'ouest et de Vallon Pont d'Arc au sud-ouest. Son environnement de grande qualité, le musée de

la magnanerie et le site pittoresque du village attirent de juin à septembre de très nombreux visiteurs, étape dans les itinéraires touristiques de la région.

Ainsi, sur la commune se développent de nombreuses activités de loisirs :

- des activités de plein air : plage, lieu de baignade non aménagée dans la vallée de l'Ibie, nombreuses promenades balisées pédestres et Vélo Tout Terrain
- un musée sur le thème de l'élevage du vers à soie, ainsi que des expositions et spectacles durant l'été.

De nombreuses structures d'hébergement pour l'accueil des touristes et des visiteurs sont implantées dans la commune à l'ouest en contact avec le bourg de chalandise de Ruoms, dans la vallée de l'Ibie en prise directe sur celui de Vallon Pont d'Arc mais aussi au centre du territoire. Ainsi 7 terrains de campings et caravanings, dont un avec hôtellerie et un parc résidentiel de loisirs (village vacances) se localisent :

- à l'ouest en vers Ruoms dans les quartiers de :
  - Chaussy (5 étoiles) comprenant 250 emplacements dont une grande partie est occupée d'habitations légères de loisirs avec un hôtel de 40 chambres, espace aquatique (toboggans, piscine chauffée, etc.) et attractions diverses (night-club, ...)
  - Petit Chaussy avec 40 emplacements.
- dans la vallée de l'Ibie dans les quartiers de :
  - Domaine de Vigier comprenant 48 emplacements
  - Carettou, Marichard et Cocusas avec chacun 12 emplacements.
- plus au centre de la commune dans les quartiers de :
  - Chadeyron (4 étoiles) et Les Silhols comprenant chacun 30 emplacements
  - Charoussat /Les Riailles avec 6 emplacements
  - Sévenier où se situe un parc résidentiel de loisirs de 56 habitations Légères de Loisir pour une capacité totale prévue de 63.

Ce sont 428 emplacements déclarés de camping qui peuvent être dénombrés. Cette forme d'hébergement touristique, souvent à l'origine d'un accueil à la ferme, présentant un complément de revenus agricoles, est devenue au fil du temps une activité à part entière procurant pour les plus importants des emplois saisonniers. En prenant de surcroît en compte les chambres d'hôtel dans le camping de Chaussy et la +capacité actuelle du parc résidentiel de loisir de Sévenier, la population estivale représente environ 1700 habitants supplémentaires.

#### Commerces et services présents non saisonniers :

- 1 alimentation, bureau de tabac, presse, agence postale et point informations touristiques
- 1 épicerie alimentation générale et dépôt de pain
- 2 restaurants

#### Entreprises à caractère artisanal :

- 2 artisans de maçonnerie
- 1 créateur et fabricant de carreaux céramiques
- 1 potier

#### Les activités touristiques sont nombreuses :

- activités de plein air
- musée sur le thème de l'élevage du ver à soie
- 6 campings regroupant 428 emplacements
- un parc résidentiel de loisirs de 56 habitations légères de loisirs
- un hôtellerie
- 4 chambres d'hôtes
- 20 locations meublées saisonnières
- 1 gîte d'étape.

Cette activité touristique permet d'ouvrir 3 lieux de restauration saisonniers.

On constate en outre 33 % de résidences secondaires en 2015.

## 4 – DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

### La démographie

La progression de la population entre 1968 et 2007 a été de 80 % pour atteindre en 2017, 1183 habitants. Une démographie en forte croissance depuis 1975, qui est due essentiellement au solde migratoire.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	2,5	2,0	-0,1	3,3	3,4	2,1
due au solde naturel en %	-0,5	-0,7	-0,2	0,0	0,3	0,2	0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,1	3,2	2,2	-0,1	3,0	3,2	1,8
Taux de natalité (‰)	7,8	11,2	12,2	8,7	11,6	10,6	10,7
Taux de mortalité (‰)	13,0	18,2	13,9	8,4	8,7	8,3	7,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales - État civil

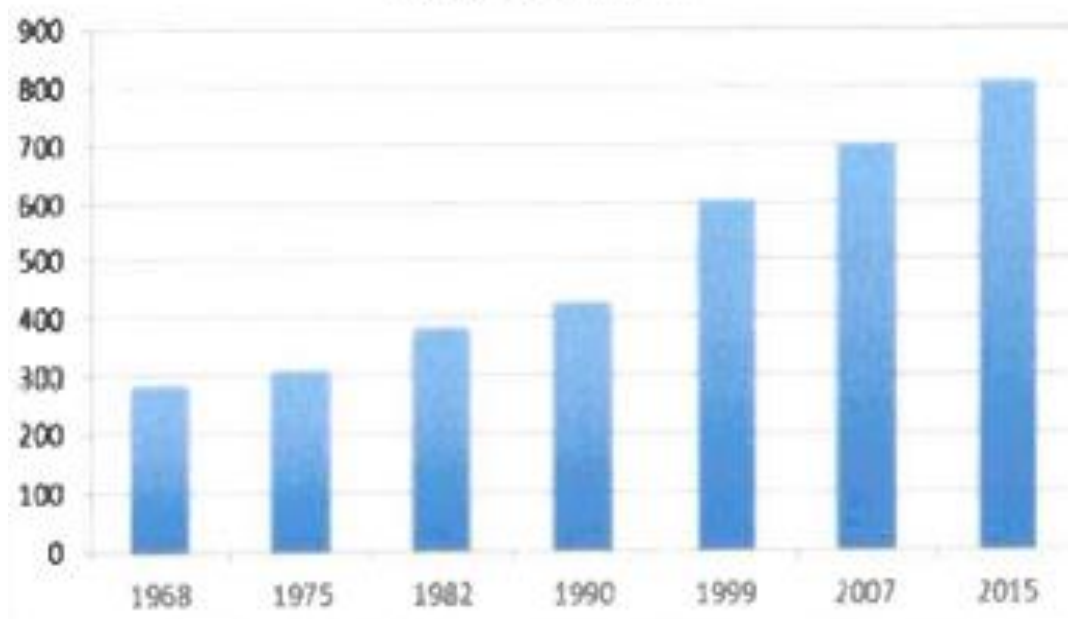
Cette croissance démographique est supérieure à celle de la Communauté des Communes des Gorges de l'Ardèche et à celles des deux villes centres Vallon Pont d'Arc qui perd des habitants sur la période 2006-2016 et Ruoms dont la population est quasi stable sur cette dernière période.

Le parc immobilier est également en croissance :



## Evolution du parc de logement

Source : INSEE RGP 2015



Ce parc est composé à 93 % de maisons individuelles et de 62 de résidences principales pour 33 % de résidences secondaires. La vacance est modérée.

### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2016	%	2011	%
Ensemble	840	100,0	772	100,0
Résidences principales	524	62,4	457	59,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	276	32,8	281	36,4
Logements vacants	40	4,8	34	4,5
Maisons	786	93,6	715	92,6
Appartements	49	5,8	54	7,0

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

ent social est de 4,2 %.

## 5 – LE PATRIMOINE ECOLOGIQUE

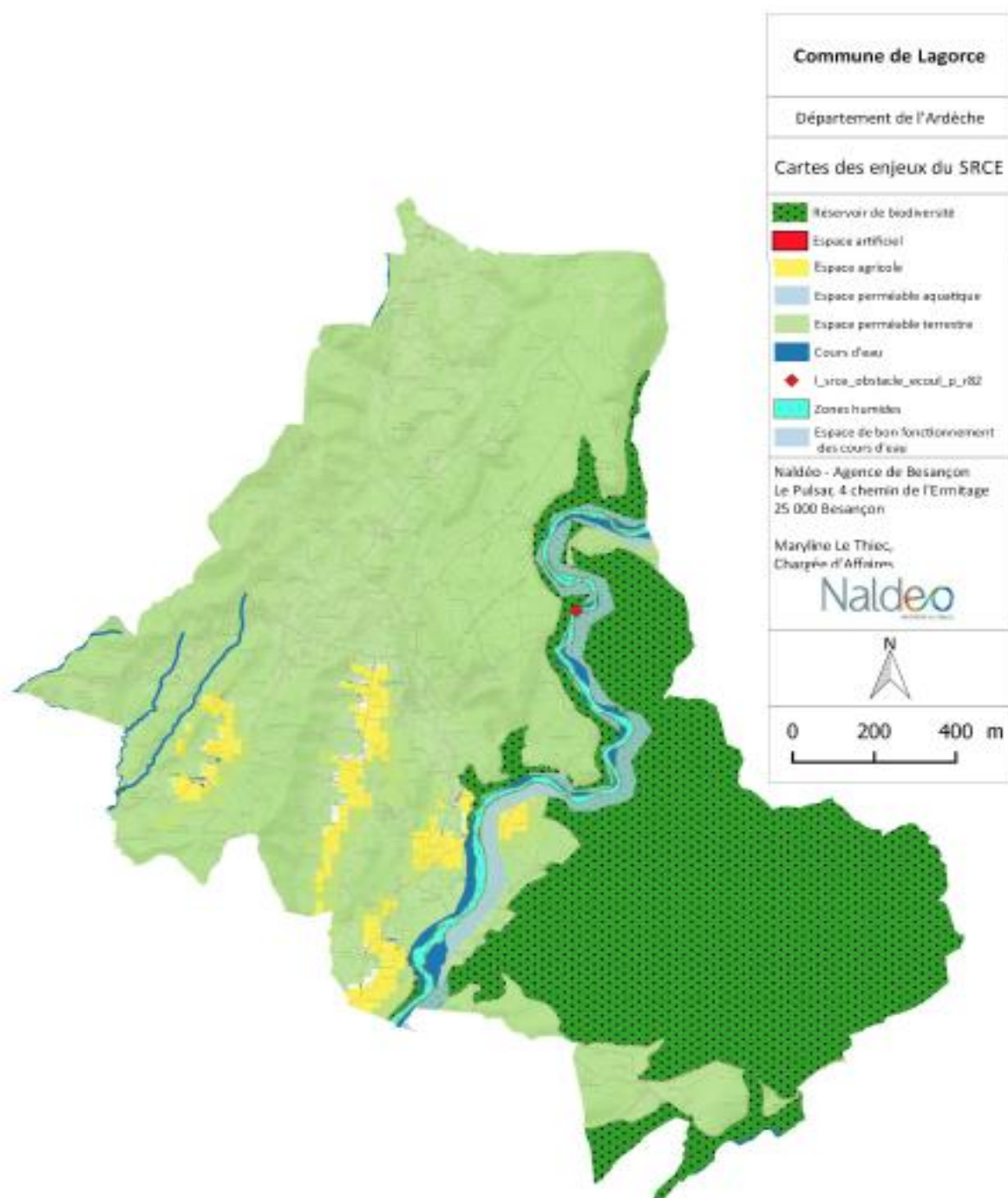
L'état initial de l'environnement a fait ressortir les richesses naturelles de la commune.

La diversité des documents cadres en terme de préservation de l'environnement démontre l'importance de son patrimoine naturel qui participe par ailleurs à la qualité du cadre de vie de Lagorce et à son attractivité touristique.

La richesse environnementale du territoire se traduit par plusieurs inventaires et mesures de protection :

- 5 ZNIEFF
- un secteur concerné par l'arrêté de biotope du massif de la Dent de Rez
- une Zone Important pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) couvrant la quasi totalité du territoire
- 2 sites Natura 2000
- des zones humides ponctuelles ou liées aux rivières
- le site classé du Pont d'Arc et le périmètre de l'Opération Grand Site s'étendent sur l'extrême sud du territoire.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique classe la partie Sud est du territoire en réservoir de biodiversité (massif de la Dent de Rez, vallée de l'Ibie et site classé du Pont d'Arc) en grande partie protégé par l'arrêté de biotope du massif de la Dent de Rez. Le territoire situé à l'Ouest est classé en espace perméable terrestre et l'Ibie en espace perméable aquatique.



Les enjeux sont de préserver les fonctionnalités écologiques de ces différents espaces.

## **6 – LES RISQUES NATURELS**

L'état de catastrophe naturelle a été reconnu depuis 1982 huit fois sur la commune par arrêté interministériel ; il est dû essentiellement à des phénomènes d'inondation et de coulées de boue.

### **Les inondations**

La commune de Lagorce n'est pas dotée d'un PPRI approuvé ; il est uniquement prescrit. Il me paraît souhaitable que cette procédure puisse aboutir rapidement.

Toutefois des études ont été réalisées qui conduisent à interdire toute construction nouvelle ou extension, remblais et clôture en dur dans l'emprise des zones inondables de la rivière Ibie et de son affluent le ruisseau de Salastre.

Des règles précises s'appliquent pour les bâtiments existants.

Par principe de précaution, cette interdiction porte aussi sur 10 mètres de part et d'autre des berges des autres ruisseaux.

En effet, les terrains situés à proximité des cours d'eau ou dans l'axe des talwegs, susceptibles d'être rapidement submergés lors d'événements pluviaux exceptionnels doivent rester vierges de tout aménagement et construction.

Le vallon de l'Ibie étant un espace très naturel utilisé par l'agriculture et par le boisement, les enjeux sont considérés comme faibles par le SAGE.

Néanmoins, la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme me paraît indispensable pour des raisons de sécurité et d'utilité publique.

### **Les eaux pluviales et de ruissellement**

Hormis le chef-lieu, la commune ne dispose pas de réseau de collecte d'eaux pluviales, les eaux de ruissellement sont collectées dans les fossés et évacuées jusqu'aux ruisseaux .

Aucun dysfonctionnement majeur n'a été constaté.

### **Les érosions de berges**

Ce phénomène a surtout été constaté dans la vallée de l'Ibie, dans les quartiers de Vigier et du Ranc de l'Arc. Ces espaces, mais également ceux situés à proximité des ruisseaux doivent rester inconstructibles pour réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation.

### **Les feux de forêts**

La commune fait partie de l'aire géographique appartenant à la forêt méditerranéenne, territoire possédant des risque d'incendie très forts.

Lorsque des extensions à l'urbanisation sont autorisées en interface avec la forêt et que la défense incendie n'est pas suffisante, le PLU devra faire application des dispositions de l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme en instaurant la trame identifiant le risque et conditionner dans le règlement la délivrance des autorisations de construire à l'installation des moyens de défense incendie adéquats, prévus par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (DECI) approuvé par arrêté préfectoral du 21 février 2017.

Toute construction nouvelle en zone boisée doit être proscrite.

L'équipement en voie d'accès et en hydrants et points d'eau conformes aux normes est un préalable indispensable mais insuffisant pour permettre l'urbanisation en milieu boisé.

### **Les risques de retrait – gonflement des argiles**

Le phénomène de rétractation des argiles du sous-sol est présent sur la commune :

- la partie ouest du territoire est soumise à un aléa moyen
- à l'est et au sud, les vallées et vallons présentent un aléa fort.

Parmi les mesures de prévention simples et peu coûteuses, le BRGM recommande d'éviter de planter des arbres trop près des maisons et réaliser lors des constructions un approfondissement des fondations.

Ces dispositions, pour prévenir le risque naturel, n'entraînent a priori pas d'inconstructibilité sur ce type de sol.

### **Les mouvements de terrain et la sismicité**

La cartographie de l'aléa sismique établie en 2005 inclut la commune dans le secteur des aléas modérés de catégorie 3.

### **La protection contre le radon**

D'après l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire), Lagorce est considérée comme une commune possédant un potentiel radon faible mais dont les facteurs géologiques sont susceptibles de favoriser le transfert.

### **Les cavités souterraines**

Le sous-sol karstique de la commune renferme vingt neuf cavités naturelles ; elles sont toutes situées en zone N (naturelle) du PLU.

## **7 – HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION**

Le POS de la Commune de Lagorce a été approuvé en 1988 et a subi plusieurs modifications ou révisions partielles. La dernière révision simplifiée du POS a été approuvée en date du 29 juin 2009. Il a été en vigueur jusqu'en février 2012.

De février 2012 au 18 décembre 2014 c'est le PLU qui s'est appliqué, mais ce dernier a été annulé par le Tribunal administratif de Lyon par jugement en date du 18 décembre 2014 au motif notamment que le PLU avait été adopté en méconnaissance de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

De décembre 2014 à mars 2017 le POS était donc à nouveau applicable. Depuis le 27 mars 2017, il est caduc engendrant un retour au RNU.

Par délibération en date du 17 février 2015, le Conseil municipal a pris la décision de lancer une procédure de "déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation du Sols avec un projet précis", pour permettre d'ouvrir à l'urbanisation une zone à vocation d'habitat dans le quartier « Charoussas » ou Auche d'Ozil au Nord du centre village, pour finaliser un projet lancé lorsque le PLU était applicable. Ce projet consiste à accueillir, d'une part douze logements locatifs aidés réalisés en groupe d'habitations par Ardèche Habitat, bailleur social, et d'autre part un lotissement communal à lotir de 7 lots avec des terrains de l'ordre de 500m<sup>2</sup> de manière à former un îlot fédérateur de ce nouveau quartier.

Le Conseil municipal a décidé également de procéder à une modification simplifiée du POS afin de supprimer les articles UC 5, UCa 5 relatifs aux superficies minimum des terrains, et l'article NB 14 relatif au coefficient d'occupation du sol.

En date du 17 mars 2015, le Conseil municipal a délibéré le lancement de la procédure de révision du POS en PLU.

Les objectifs de cette révision sont les suivants :

- ◆ l'intégration des nouveaux dispositifs et réglementations liés à l'évolution du contexte législatif
  - ◆ l'actualisation du projet de territoire afin de prendre en compte l'évolution du contexte démographique, économique et environnemental dans une démarche de développement durable :
    - préserver les espaces naturels et paysagers et maintenir le caractère agricole par la maîtrise de l'urbanisation
    - assurer l'équilibre social et la diversité des formes d'habitat en privilégiant la résidence principale
    - favoriser l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans tous les secteurs
    - mettre à niveau les réseaux et équipements en rapport avec le développement de la commune
    - prévenir les risques potentiels d'inondation, de ruissellement pluvial et d'incendie
    - privilégier l'implantation de nouvelles constructions à proximité du village
    - veiller à contenir l'urbanisation des hameaux pour viser à la création de réels nouveaux hameaux cohérents en matière urbanistique.
  - limiter l'organisation de fronts urbains continus dans les actuelles zones NB le long de la D1 et de la D559
  - tenir compte, dans certaines zones, de la probabilité d'emplacements réservés qui seront appliqués soit pour améliorer les voiries afin de sécuriser les déplacements, soit pour permettre le drainage des eaux pluviales et de ruissellement
  - tenir compte dans toute parcelle susceptible d'être urbanisée de la présence éventuelle de réseaux publics d'eau potable enfouis,
  - favoriser l'installation de jeunes couples afin de maintenir la structure de la population. Permettre aussi le maintien d'une population âgée par des services adaptés
  - assurer la préservation des édifices et bâtiments traditionnels et permettre leur mise en valeur
  - favoriser les initiatives de développement touristique dans le respect de l'authenticité du bâti et des paysagers. Favoriser la création d'accueil touristique de qualité dans les hameaux et le village, évaluer la capacité d'accueil des campings pour limiter un tourisme de masse tourné vers une consommation de l'espace rural
  - protéger les terres de valeur agricole dévolus aux différentes productions de l'agriculture de type méditerranéenne mais aussi les vastes étendues de landes dévolues aux parcours liés à l'élevage afin de donner une lisibilité sur le long terme aux exploitations agricoles
  - autoriser et favoriser l'implantation d'entreprises dont les activités sont compatibles avec les caractéristiques du territoire communal (en retrait des voies de communications importantes, vastes étendues naturelles, village et hameaux de caractères, équipements limités).
  - ◆ La prise en compte des documents supra-communaux actuels ou à venir pendant la durée de la procédure (Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), programme Local de l'Habitat, schéma régional de cohérence écologique, contrat Vert et Bleu Région Rhône-Alpes, périmètre de protection et de valorisation des espaces agricoles et naturels en zone péri-urbaines, SDAGE du bassin Rhône Méditerranée Corse et SAGE Ardèche, périmètre de protection du site classe du Pont d'Arc, périmètre de protection, dit zone tampon, du site classé de la Grotte ornée du Pont d'Arc, dite Grotte Chauvet, zone tampon UNESCO de la Grotte du Pont d'Arc, dite Grotte Chauvet, Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), APPB du Massif de la Dent de Rez, procédure Natura 2000... ).
- Le Conseil Municipal a par cette même délibération précisé qu'il sera notamment tenu compte :
- de l'insuffisance des réseaux
  - de l'absence de défense incendie aux normes
  - de la protection du foncier agricole ou des zones naturelles
  - de l'accès aux parcelles



- de l'accès sur les voiries communales et/ou départementales notamment en matière de sécurité
- du retrait des constructions par rapport aux routes départementales
- de la prise en compte d'études urbaines préalables, notamment l'OAP du projet d'écoquartier
- de la prise en compte des capacités de densification, dans les hameaux et écarts.

◆ Les zones touristiques feront également l'objet d'examens attentifs notamment pour la protection des zones agricoles, forestières et naturelles. L'insuffisance de la ressource en eau potable durant la période estivale sera également prise en compte.

Le Conseil Municipal a par cette délibération défini les modalités de la concertation.

Le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche a été autorisé par Arrêté Préfectoral du 1er décembre 2017.

Les orientations du programme d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD) ont fait l'objet d'un débat suivi d'un vote favorable par délibération du Conseil Communautaire du 4 juin 2019.

Elles sont énoncées ci-après :

- préservation des espaces naturels – Maintien du caractère agricole, maîtrise de l'urbanisation
- équilibre social et diversification de l'habitat
- mise en valeur du patrimoine bâti
- maintien et développement des activités
- mise à niveau des réseaux en rapport avec le développement
- prévenir les risques.

➔ Le PLU de la commune de Lagorce a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 21 janvier 2020.

➔ Par cette même délibération le bilan de la concertation a été établi, affichage, permanences en mairie, registre spécial déposé en mairie et quatre réunions publiques.

Le PLU a ensuite été notifié pour avis le 12 juin 2020 aux services de l'État, aux personnes publiques associées (PPA), à l'autorité environnementale et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le Président de la Communauté de Communes a demandé par courrier enregistré le 27 juillet 2020, la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagorce.

Par décision n° E20000073/69 du 12 août 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon a désigné M. Martin Jean-François en qualité de Commissaire-enquêteur.

Par arrêté n° 2020-09-A002 du 8 septembre 2020, le Président de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagorce.

➔ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) dont le périmètre a été arrêté le 16 juillet 2014. Pour l'heure et en l'absence de SCOT applicable, la commune est concernée par l'application des articles L 142-4 et L 142-5 du Code de l'Urbanisme hormis dérogation avec l'accord du Préfet, après avis de la CDPENAF.

➔ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche adopté le 16 juillet 2016.

➔ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lagorce arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 21 janvier 2020.

➔ Les avis des services de l'État, des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale et de la CDPENAF.

➔ L'arrêté du Président de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche en date du 8 septembre 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et en définissant les modalités.

## **B – LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LAGORCE**

### **1 – L'OBJET DE L'ENQUÊTE**

- a) La présente enquête publique porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagorce (07), en répondant aux objectifs fondamentaux du Code de l'Urbanisme (art. L 101-2) en matière de développement durable.
- b) « L'enquête publique en elle-même a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ».

Elle vise donc à :

- informer le public de la mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, projet construit sur la base des grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- recueillir, sur la base d'une présentation argumentée des enjeux et dans le cadre du présent dossier ses avis, suggestions et éventuelles contre-propositions
- prendre en compte les intérêts des tiers
- élargir les éléments nécessaires à l'information du décideur et des autorités compétentes avant toute prise de décision et approbation.

### **2 – LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE**

- Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000) espaces naturels
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite Loi Grenelle 2
- Loi n°2014-336 du 24 mars 2014 pour l'accès au Logement et à un Urbanisme Rééquilibré dit Loi ALUR
- Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
- Le Code de l'Environnement et plus particulièrement ses articles L 122-4 à L 122-7 ; L 123-1 à L 123-19 ; R 122-17 à R 122-21 ; R 123-1 à R 123-34
- Le Code de l'Urbanisme et plus particulièrement ses articles L 101- à L 101-2 ; L 104-1 à L 104-6 ; L 122- à L 122-27 ; L 142-1 à L 142-3 ; L 151-1 à L 151-43 ; L 153-1 à L 153-60 ; R 104-2 à R 104-2 ; R 122- à L 122-20 ; R 151-1 à R 151-53 ; R 153-1 à R 153-22.

### **3 – LE CONTENU DU PROJET DE RÉVISION DU PLU**

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable reposent sur les axes suivants :

- Préservation des espaces naturels – maintien du caractère agricole et maîtrise de l'urbanisation
- Équilibre social et diversification de l'habitat

- Mise en valeur du patrimoine bâti
- Maintien et développement des activités
- Mise à niveau des équipements en rapport avec le développement
- Prévention des risques naturels.

Dans ce cadre, le projet de PLU se traduit notamment par :

- un objectif démographique de 1 % par an représentant une augmentation de 139 habitants, un taux d'occupation de 2,2 habitants par logement soit la production de 78 nouveaux logements sur 10 ans
- la résorption de 10 % des logements vacants soit 3 logements et le changement de destination de 7 bâtiments agricoles
- l'amélioration de la mixité des formes urbaines en créant les conditions d'une production de 60 % de formes denses (habitat collectif ou individuel groupé) soit 46 logements
- une urbanisation en priorité dans le village et au cœur des hameaux équipés en VRD et accès. Dans les hameaux disposant d'un assainissement collectif, l'urbanisation se fera en priorité sur les parcelles desservies
- le développement de l'éco quartier de l'Auche d'Ozil en connexion avec le village
- l'évolution de l'entreprise Melvita sur son site historique
  
- la maîtrise de la capacité d'accueil des campings existants pour limiter un tourisme de masse consommateur d'espace au profit des structures touristiques de capacité modeste et de qualité du type petit hôtel, chambres d'hôtes et gîtes ruraux,

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté des communes des Gorges de l'Ardèche adopté en 2016 fixe un objectif de nouvelle construction pour l'habitat de 45 logements soit 7,5 logements par an.

### **Le développement de l'urbanisation :**

La collectivité a identifié 4,5 ha de parcelles disponibles dans les parties urbanisées de la commune. Ces parcelles sont propices à l'accueil de maisons individuelles.

Un objectif de 42 constructions de ce type est envisagé soit une densité moyenne de 9,33 logements/ha et une moyenne de 1 017 m<sup>2</sup> par habitation.

Le rapport de présentation indique que la densification de ces dents creuses est difficilement imaginable compte tenu de leur taille, des accès et de la topographie. La collectivité a donc recherché des zones d'extension permettant d'atteindre les objectifs de mixité des formes urbaines et propose la création de deux zones AU :

- la zone de l'Auche d'Ozil en connexion avec le village
- la zone de Tabias le Plot proche de Vallon Pont d'Arc.

La zone de l'Auche d'Ozil est située à 400 m du village.

Ce secteur a déjà fait l'objet d'une petite opération de 12 logements sociaux réalisés par Vivarais Habitat. Le bâtiment de l'ancienne cave viticole doit également être transformé en logements sociaux.

La création de la zone AU en prolongement de ce secteur de logements sociaux a pour objectif de participer à la diversité des formes urbaines et à la mixité sociale.



La densité sera de 22 logements/ha.

La zone de Tabias le Plot est située au sud ouest du territoire communal à 5 km en voiture de la zone urbanisée de Vallon Pont d'Arc.



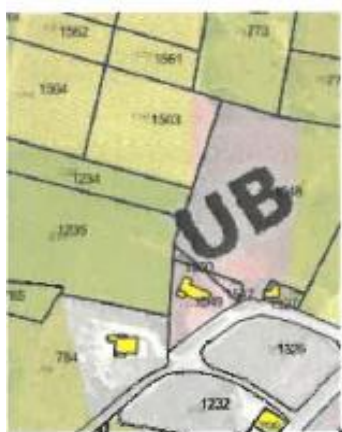
D'une superficie de 7 140 m², elle doit accueillir 14 logements soit une densité de 20 logements/ha. Elle a également pour objectif de diversifier les formes urbaines.

Une grande dent creuse également située dans le secteur de Tabias de 5 100 m<sup>2</sup> classée en zone Ub fait l'objet d'une OAP de densification avec un objectif de 8 logements soit une densité de 16 logements/ha.



Plusieurs parcelles d'une superficie dépassant les 3 000 m<sup>2</sup> sont classées en zone Ub sans mesure de densification particulière :

Parcelle de 7 000 m<sup>2</sup>



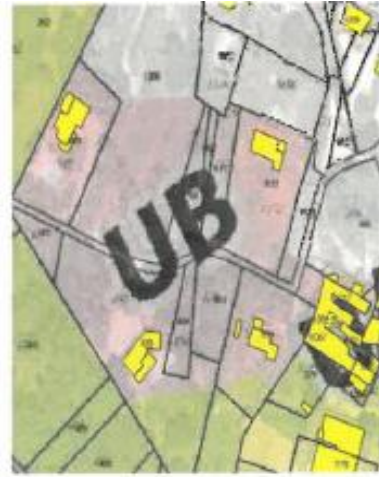
Parcelle de 7 000 m<sup>2</sup>

Parcelle de 3 000 m<sup>2</sup>



Parcelle de 6 000 m<sup>2</sup>





Une OAP permettrait de densifier ces secteurs y compris en imposant des formes d'habitat groupé et de basculer en zone A ou N les parcelles les moins propices à une urbanisation plus dense. Les orientations du ScoT Ardèche Méridionale proposent d'ores et déjà ce type d'OAP.

Une zone Ue en extension du village est prévue pour des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En outre 9 emplacements réservés sont prévus dont 6 concernent du stationnement sur le village pour une surface cumulée de 1,6 ha.

Actuellement dans le village, les capacités en stationnement s'organisent en plusieurs placettes :

- parking de la mairie et de l'école : 6 places
- place de l'église : 15 places
- place du 14 juillet : 12 places
- dans la traversée du village par la route départementale n° 1 : 60 places.

Il convient d'y ajouter une aire de stationnement d'une centaine de places en front est du village, reliée au centre par un cheminement piéton.

### **La zone d'activité de Melvita :**



La zone Ui de 8,16 ha intègre le site de production, le parking des employés et des visiteurs ainsi qu'une possibilité d'extension de 2,16 ha. Cette zone a été déclarée d'intérêt communautaire.

### Le développement touristique :

Le PADD pose le principe de la maîtrise de la capacité d'accueil des campings existants pour limiter un tourisme de masse consommateur d'espace au profit des structures touristiques de capacité modeste et de qualité du type petit hôtel, chambres d'hôtes et gîtes ruraux.

Le projet autorise l'extension de trois établissements, le camping Sevenier, le domaine de Chadeyron et le camping de l'ombrage.

Le camping de Sevenier :

Le camping de l'ombrage :



*En bleu la zone UT, en pointillé rouge le périmètre du camping autorisé par arrêté préfectoral.*

L'extension permet d'intégrer l'entrée du camping et les aménagements nécessaires sans augmentation de la capacité d'accueil.

Le domaine de Chadeyron :



La zone UT du domaine de Chadeyron fait l'objet d'une extension de 2,42 ha sur un secteur qui avait initialement une vocation de camping mais qui a été abandonné, l'exploitant ayant transféré ses emplacements sur les hauteurs afin de bénéficier d'un meilleur ensoleillement. Ce transfert a été opéré dans le cadre d'un permis d'aménager. Le camping actuel comporte 55 emplacements. L'objectif est d'en accroître la capacité sur les parties abandonnées.

### La prise en compte des enjeux agricoles

La zone A correspond à la zone agricole. Elle couvre 1 651 ha.

Y sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole
- les constructions à usage d'accueil et d'hébergement temporaire aux fins de formations liées à l'avenir agricole
- les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'évolution de l'activité agricole.

Le règlement distingue un secteur Ap de 79 ha où toutes les constructions sont interdites sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU :

- l'extension dans 30 % de la surface totale initiale à condition que cette dernière soit supérieure à 30 m<sup>2</sup> et que la surface de plancher après extension n'excède pas 250 m<sup>2</sup>
- les annexes dans un rayon de 30 m du bâtiment existant (25 m pour les piscines), avec une surface de plancher et d'emprise au sol qui ne peut excéder 30 m<sup>2</sup> et une hauteur limitée à 4 m.

Deux secteurs de Taille et capacité Limitées (STECAL) sont prévus en zone A pour de l'hébergement touristique et de loisirs.

Le secteur AT1 a pour objet la mise en place d'un centre de formation de Yoga et méditation de résidences d'artistes. Il existe déjà sur la parcelle un bâtiment d'habitation et un garage.

Le projet prévoit à terme la construction d'un bâtiment d'accueil, de restauration et d'activité d'environ 100 m<sup>2</sup> et d'environ 10 HLL en rez-de-chaussée, d'une surface de plancher de 15 m<sup>2</sup> à 35 m<sup>2</sup>, regroupées à l'ouest de la parcelle.

Le site est accessible à pied depuis ou vers Lagorce en quelques minutes en empruntant un chemin existant.

Le tènement présente une surface totale de 6 090 m<sup>2</sup>.



Le règlement y autorise :

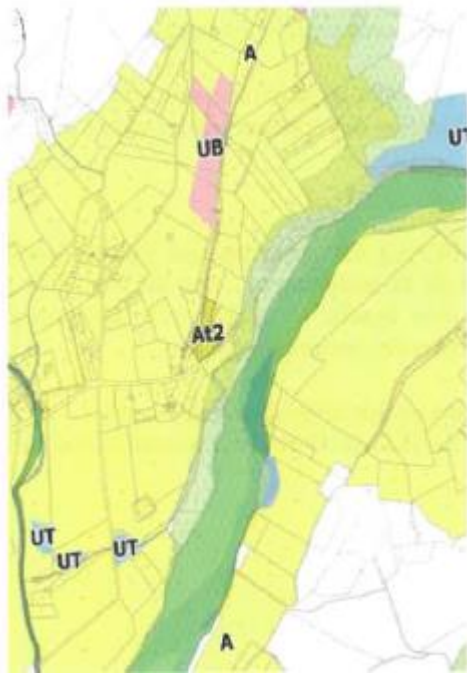
- les hébergements légers de loisirs, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par unité créée
- les équipements liés à l'activité de loisirs (salles d'activités, accueil, sanitaires, restauration, locaux techniques) sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup> ou 80 m<sup>2</sup> par unité créée, une salle d'activité ou de restauration pourra atteindre 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- la réhabilitation à des fins d'hébergement touristique des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des constructions est de 4 m au faîtage.

Le secteur AT2 a pour objectif de créer une activité de loisirs et d'hébergement complémentaire du domaine viticole existant de 12 ha. Ce domaine propose déjà des activités agro-touristiques et souhaite développer l'accueil sur site avec la création d'un hébergement insolite.

La surface de secteur est de 4364 m<sup>2</sup> domaine viticole compris. Le site est situé au sud du territoire.





Le règlement y autorise :

- les hébergements légers de loisirs et les équipements liés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par unité créée
- la réhabilitation à des fins d'hébergement touristique des bâtiments existant à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol de toute construction est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 2,50 m du plancher au point le plus haut de la façade.

En outre, le projet de PLU identifie 7 bâtiments agricoles qui pourront changer de destination.

Toutefois un de ces bâtiments n'est pas desservi par les réseaux d'eau et d'électricité, un deuxième n'est qu'un hangar précaire, un troisième est situé en massif boisé avec un réseau électrique éloigné de 155 m.

### La prise en compte des enjeux naturels

La zone N de 5 066 ha couvre les espaces naturels.

Le règlement de la zone N autorise :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes, sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.



Sont également autorisées l'extension des bâtiments existants et leurs annexes sous les mêmes conditions qu'en zone A à l'exception du rayon d'implantation des annexes qui est réduit à 25 m au lieu de 30 m.

Un secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) est créée au sud est du territoire communal. Le projet sur une parcelle boisée au sud de la commune au lieu dit Mickenly doit accueillir de l'hébergement touristique de type HLL pour famille ou couple.

L'équipement et la qualité de la construction doit permettre un fonctionnement été comme hiver.

Le STECAL de 3,2 ha est la phase 1 d'un projet de plus grande ampleur sur une surface de 9 ha. Cette phase 1 doit permettre la construction d'environ 10 HLL, un bâtiment d'accueil et une piscine naturelle.

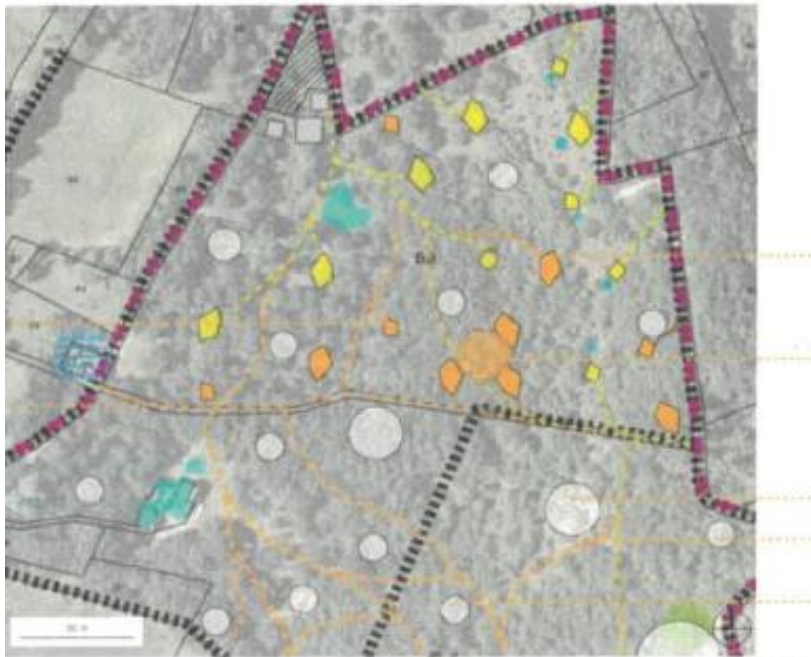


Figure 12 : projet domaine de Mickenly, extrait du dossier de présentation (nov 2016)



La parcelle concernée par le projet présente de forts enjeux environnementaux :

- elle est entièrement incluse dans une ZNIEFF de type 1
- elle est entièrement incluse dans un réservoir de biodiversité du SRCE
- elle touche la limite de deux sites Natura 2000
- elle touche la limite de l'arrêté de biotope de la Dent de Rez
- elle se situe dans un massif forestier soumis à un risque incendie de forêt très fort en continuité avec l'espace de restitution de la grotte Chauvet (ERGC) qui se situe à 1 km au Sud et, toujours en continuité, avec la grotte Chauvet elle-même à 3 kms au sud.

La conservation de la grotte Chauvet interdit, en cas de feu de forêt, l'usage de retardant ce qui conduit à l'interdiction des moyens de lutte aériens. Le tout sur une commune connue pour la répétition des feux de forêt.

Dans ce secteur sont autorisés :

- les constructions légères à vocation d'hébergement touristique, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par unité créée
- la réhabilitation à des fins d'hébergement touristique des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU
  
- les constructions à vocation d'accueil, de sanitaires, de restauration collective, de locaux techniques en lien avec l'activité touristique sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les annexes sous réserve :
  - . qu'elles soient implantées à proximité immédiate de la construction principale dont elles dépendent
  - . que la superficie des annexes ne soit pas supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total
  - . que ces annexes ne compromettent la qualité paysagère du site.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 m.

Un second STECAL classé en Ni à vocation d'activité de loisirs est créé autour d'une activité d'accrobranche existante.

Le règlement y autorise que les aménagements légers liés directement à l'activité de loisirs existante.

La surface classée en zone NI est de 5 h.

On se situe dans la ripisylve de l'Ibie protégée par une trame spécifique pour des motifs d'ordre écologiques.



En outre, le PLU identifie plusieurs éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

- la rivière de l'Ibie, les ruisseaux de la Loubière, des Anges, de Ronles, de la Sompe, de Salastre et leur ripisylve
- le corridor permettant de préserver la haie naturelle dans la zone At au lieu-dit le Coulet
- les boisements de la zone UB au lieu-dit les Brugières
- les réservoirs de biodiversité aux abords de la Loubière et du massif de la Dent du Rez
- le site classé du Pont d'Arc et ses abords
- les zones humides.

## 4 – LE CONTENU ET LA DESCRIPTION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE

**4.1 – Une note de présentation** (7 pages) mentionnant notamment les textes qui régissent cette enquête publique et un résumé non technique de l'évaluation environnementale (20 pages).  
La note de présentation, réalisée par le bureau d'études IATE d'Aubenas, présente de manière concise et claire l'objet le déroulement de la procédure.

**4.2 – Le résumé non technique de l'évaluation environnementale** réalisé par le bureau Naldéo, ingénierie et conseil de Besançon (25) comprend les cinq parties suivantes :

- le contexte de l'évaluation environnementale du PLU
- l'état initial de l'environnement : présentation du profil environnementale
- l'exposé des incidences probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement
- les propositions de mesures d'atténuation
- les dispositifs de suivi et d'évaluation des effets environnementaux du programme.

Ce document répond aux recommandations de l'autorité environnementale, avis de la MRAE du 22 septembre 2020.

***Je considère qu'il permet une bonne information du public sur l'état initial de l'environnement et la protection des ressources naturelles en évaluant les incidences probables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures d'atténuation envisagées.***

### 4.3 – Le rapport de présentation

Il se subdivise en quatre grandes parties :

- Etat initial de l'environnement
- Diagnostic communale
- Justificatifs des choix retenus
- Évaluation environnementale

#### 4.3.1 – L'état initial de l'environnement

Il s'agit d'un document de 88 pages accompagné de nombreuses cartes et photos qui reprend les thématique suivantes :

- les éléments constitutif du paysage (reliefs, climat, réseau hydraulique, couverture végétale, l'urbanisation, la synthèse paysagère, les unités paysagères)
- les espaces sensibles (patrimoine archéologique, inventaires naturalistes (ZNIEFF), site classé du Pont d'Arc et de ses abords, opération grand site des Gorges de l'Ardèche, arrêté préfectoral de protection de biotope « massif de la Dent de Rez », réseau ZICO, réseau Natura 200, espaces naturels sensibles du département, pelouses sèches du Bas-Vivarais, les zones humides inventoriées, la réserve biologique mixte, le SRCE : trame verte et bleue, le plan de gestion pour la protection et la valorisation de la vallée de l'Ibie
- la gestion des ressources naturelles (le défrichement, la gestion de l'eau et des milieux aquatiques, la protection des captages d'eau potable, l'énergie éolienne, l'énergie solaire
- les paramètres environnementaux liés à la circulation :  
Circulation routière, schéma routier départemental

- les risques naturels :  
Les états de catastrophes naturelles, les inondations, les eaux pluviales et de ruissellement, les érosions de berges, les feux de forêt, les risques de retrait – gonflement des argiles, les mouvements de terrain et la sismicité, la protection contre le radon, les capacités souterraines
- la synthèse de l'état initial  
Les enjeux paysagers, les atouts et les faiblesses

#### 4.3.2 – Le diagnostic communal

Ce document de 74 pages se décline suivant cinq thématiques :

##### 1. Diagnostic communal

- 1.1 Contexte géographique et institutionnel
- 1.2 Note historique / la formation du territoire communal
- 1.3 Les caractéristiques socio-démographiques de la commune
  - 1.3.1 L'évolution démographique
  - 1.3.2 Les composantes de l'évolution démographie
  - 1.3.3 La structure par âge de la population, son évolution
  - 1.3.4 La population active

##### **CONSTATS POPULATION**

- 1.4 Les activités économiques
  - 1.4.1 L'agriculture
  - 1.4.2 Les activités artisanales de production et de service
  - 1.4.3 Les activités touristiques

##### **CONSTATS VIE ECONOMIQUE**

- 1.5 L'espace bâti et le parc immobilier
  - 1.5.1 L'espace bâti
  - 1.5.2 Le parc immobilier
  - 1.5.3 Le dynamisme de la construction de 2009 à 2018

##### **CONSTATS VIE ECONOMIQUE**

- 1.6 Les équipements publics
  - 1.6.1 L'espace bâti
  - 1.6.2 Le parc immobilier
  - 1.6.3 Le dynamisme de la construction de 2009 à 2018
  - 1.6.4 L'assainissement
  - 1.6.5 Eaux pluviales
  - 1.6.6 Les transports collectifs et déplacements
  - 1.6.7 Équipements scolaires sportifs et culturels
  - 1.6.8 Les autres équipements
  - 1.6.9 Les équipements de protection contre l'incendie
  - 1.6.10 Le patrimoine foncier de la commune
  - 1.6.11 L'accueil des gens du voyage
  - 1.6.12 Ordures ménagères

##### **1.7 Tendances des évolutions constatées**

- 1.7.1 La population
- 1.7.2 Le parc immobilier
- 1.7.3 L'activité économique
- 1.7.4 Les équipements

- 1.7.5 Les premières orientations issues du constat
- 1.8 Les potentiels de développement
- 2. Les choix retenus pour établir le PADD
  - 2.1 Les choix du PADD

#### **4.3.3 – L'évaluation environnementale**

Ce document de 47 pages se décline de la façon suivante :

##### **1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS**

- 1.1. LE SDAGE RHÔNE-MEDITERRANEE
- 1.2 LE SAGE ARDÈCHE
- 1.3 Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de RHÔNE-ALPES

- 1.3.1 Rappels
- 1.3.2 Prise en compte du SRCE dans le PLU

##### **2. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

- 2.1 Evolution en l'absence de PLU
- 2.2 Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur la consommation d'espace
  - 2.2.1 DU POS AU PLU
- 2.3 Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels
  - 2.3.1 Zonages à l'origine de changement d'affectation des sols et voués à l'urbanisation
  - 2.3.2 Les incidences du PLU sur les ZNIEFF
  - 2.3.3 Les incidences du PLU sur les zones humides
  - 2.3.4 Les incidences du PLU sur les ABP
  - 2.3.5 Les incidences du PLU sur le site classé au titre des paysages du « Pont d'Arc et de ses abords »
  - 2.3.6 Les incidences du PLU sur les continuités écologiques
  - 2.3.7 Évaluation des incidences au titre de NATURA 2000
- 2.4 Les incidences du Plan Local d'Urbanisme sur la prévention des risques naturels
  - 2.4.1 Les mesures prises contre les risques de ruissellement pluvial
  - 2.4.2 Les mesures prises contre les risques d'incendies de forêt
  - 2.4.3 Synthèse des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur les risques naturels
- 2.5 LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LA QUALITÉ DE L'EAU
  - 2.5.1 Les mesures prises pour préserver la qualité de l'eau
  - 2.5.2 Synthèse des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur la qualité de l'eau
- 2.6 Les incidences du Plan Local d'Urbanisme sur les transports et les déplacements
  - 2.6.1 Les mesures prises pour limiter le trafic et préserver la qualité de l'air
  - 2.6.2 Synthèse pour les transports et déplacements
- 2.7 Les incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'énergie
- 2.8 Les incidences du Plan Local d'Urbanisme sur la qualité de l'air
- 2.9 Les incidences du Plan Local d'Urbanisme sur le bruit
- 2.10 Les incidents du Plan Local d'Urbanisme sur le Patrimoine bâti culturel et paysager

##### **3. SYNTHÈSE DE MESURES**



***Je constate que tous les thèmes nécessaires, prévus par la réglementation, pour rendre compte de la situation de l'environnement sont abordés et que le public a pu être informé. Je n'ai pas eu de demandes de précisions à ce sujet.***

## **5 – LE PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

Il s'agit d'un document de 23 pages qui décline les six objectifs :

### **1 – Préservation des espaces naturels – Maintien du caractère agricole – Maîtrise de l'urbanisation**

Objectifs :

Limiter et organiser les surfaces ouvertes à l'urbanisation, au regard :

- de la capacité des réseaux
- de l'activité agricole
- des enjeux paysagers et naturalistes
- des risques et servitudes qui concernent le territoire de la commune
- en correspondance avec le PANDA (Périmètre de Protection et de Valorisation des Espaces Agricoles et Naturels en zone péri-urbaine) conduit par la Communauté de Communes,

### **2 – Équilibre social et diversification de l'habitat**

Objectifs :

Favoriser l'installation de jeunes couples afin de maintenir la structure de la population.

Permettre aussi le maintien dans les villages d'une population âgée par des services adaptés.

### **3 – Mise en valeur du patrimoine bâti**

Objectifs :

Assurer la préservation des édifices et bâtiments traditionnels, permettre leur mise en valeur,

Favoriser les initiatives de développement touristique dans le respect de l'authenticité du bâti et des paysages.

### **4 – Maintien et développement des activités**

Objectifs :

Protéger les terres de valeur agricole mais aussi les vastes étendues de landes dévolues aux parcours des ovins et caprins afin de donner une lisibilité sur le long terme aux exploitations agricoles.

Favoriser l'émergence de cultures pouvant prétendre au label de l'agriculture biologique (maraîchage, plantes aromatiques et médicinales, élevages....) en complément de celles déjà présentes sur le territoire communal.

Autoriser et favoriser l'implantation d'entreprises dont les activités sont compatibles avec les caractéristiques du territoire communal (en retrait des voies de communications importantes, vastes étendues naturelles, village et hameaux de caractère, équipements limités) et dans le cadre de la compétence économique détenue par la Communauté de Communes.

### **5 – Mettre à niveau les réseaux en rapport avec le développement**

Il s'agit de l'assainissement et de la ressource en eau potable

## 6 – Prévenir les risques

- Risque inondation
  - préservation des zones d'expansion des crues
  - limitation des biens et des personnes exposées
- Risque incendie
  - protection de la forêt méditerranéenne
  - protection des biens et des personnes

***Je regrette que sur la forme la présentation de ce document n'ait pas été améliorée pour contribuer à une meilleure lisibilité.***

## 6 – LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune et précise pour chacune de ces zones les dispositions réglementaires applicables (81 pages).

### - Les zones urbanisées (U)

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone UA correspond au centre aggloméré du village de Lagorce et des hameaux des Bouchets, de Leyris, de Sarrazin, des Terriers, de Bourret et de Tabias qui sont équipés en réseaux publics, à l'exception de l'assainissement pour les hameaux des Bouchets, de Sarrazin, des Terriers, de Bourret et de Tabias. Il s'agit d'une zone avec un habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et le respect des caractéristiques du bâti existant est imposé.

- La zone UB comporte plusieurs quartiers déjà bâtis tels que définis sur les plans graphiques. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, de commerce, des locaux pour des activités compatibles avec la vie urbaine, en terme de salubrité, de sécurité et de tranquillité.

- La zone UI, située dans le quartier de Marquenous/Condamine, déclarée d'intérêt communautaire par la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche est desservie par la route départementale n° 1. Les nouvelles activités devront être compatibles avec celles existantes sur la zone.

Elle est destinée à recevoir des bâtiments d'activités artisanales et industrielles peu compatibles avec l'habitat et la vie urbaine. La zone est équipée en réseaux publics à l'exception du réseau collectif d'assainissement.

- La zone UH, destinée à l'activité hôtelière et aux équipements associés compte-tenu de l'occupation existante dans le quartier de Chaussy.

- la zone UT est une zone à vocation d'accueil d'activités touristiques telles que campings et parcs résidentiels de loisirs existants.

On distingue dans la zone un secteur Utt, où seul sont autorisés les équipements techniques liés à l'assainissement et les équipements légers de loisir type parcours de santé.

On distingue dans la zone un secteur Ute, où seuls sont autorisés les équipements de loisir et les équipements techniques liés à l'activité touristique.

Les zones Ute et Utt ne sont pas campables.

- la zone UE est à vocation d'équipements publics et services, où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

#### **- Une zone à urbaniser (AU)**

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, à vocation d'équipement public et de services, des commerces, des locaux pour des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle sera ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagements d'ensemble après réalisation des équipements publics manquants.

#### **- une zone agricole (A)**

La zone A correspond aux secteurs agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seront admis tous les aménagements concourant à la préservation et au développement de l'activité agricole. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Sur les documents graphiques du règlement ont été identifiés les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.

On distingue dans la zone un secteur Ap, où toutes les constructions sont interdites, sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

On distingue dans la zone les secteurs At1 et At2 correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'activités de loisirs et d'hébergement dans la zone agricole.

#### **- une zone naturelle (N)**

La majorité de cette zone est à protéger en raison de la grande qualité du site et des paysages, de son intérêt écologique faunistique et floristique suivant l'inventaire national des Zones d'Intérêt Écologiques Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), de son inscription pour partie en zone humide et dans la zone Natura 2000 de préservation de la biodiversité, de ses richesses archéologiques suivant l'inventaire du service régional de l'archéologie et de sa capacité à constituer le champ d'expansion des crues de l'Ibie et des ruisseaux et fossés affluents.

Elle n'est pas constructible, à l'exception des restaurations et des extensions mesurées des bâtiments existants.

Une partie de la zone se situe :

- dans le site classé dit « Du Pont d'Arc et de ses abords » qui constitue une servitude d'utilité publique de type AC2 ; à l'intérieur de ce site toute autorisation de démolir, de construire ou de modifier est soumise à l'avis du Ministre en charge des sites
- dans le périmètre de protection de biotope, institué par arrêté préfectoral pour la protection du Massif de la Dent de Rez.

En outre, elle comporte :

- un secteur Nt correspondant au secteur de taille et de capacité d'accueil limité dédié aux activités d'hébergement et d'accueil touristiques
- un secteur NI à vocation d'activités de loisirs existant
- des secteurs présentant un risque d'inondation défini aux documents graphiques où les occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à condition.

## **7 – LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

Constitué par deux cartes à l'échelle 1/11000 et 1/5000, il fait également apparaître en sus du zonage précité :

- les secteurs concernés par des orientations d'aménagements et de programmation
- les emplacements réservés
- les éléments naturels ou paysagers
- les zones humides à préserver
- le site classé du Pont d'Arc et ses abords
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A
- les bâtiments non cadastrés au permis de construire accordé.

## **8 – LES ANNEXES**

Elles comprennent les documents suivants

- la liste des emplacements réservés
- le schéma général d'assainissement de la commune
- l'arrêté préfectoral du 5 août 2003 déclarant l'ensemble du département zone à risque d'exposition au plomb,
- les arrêtés préfectoraux déterminant les périmètres de protection des captages de Font Garou et du forage d'Orbeire destinés à l'alimentation de la commune.

## **9 – L'ATLAS DES CONSTRUCTION ISOLÉES EN ZONE A**

## **10 – LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)**

En lien avec les objectifs fixés par le PADD, la commune de Lagorce et la Communauté de Communes des Gorges depuis sa prise de compétence, ont mis en place dans le projet de révision du PLU, trois OAP sectorielles :

- Secteur Auche d'Ozil
- Secteur Tabias 1
- Secteur Tabias 2

Elles comprennent en cohérence avec le PADD des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements.

## **11 – LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)**

- L'avis des services de l'État en date du 20 août 2020 (service urbanisme et territoires) et du 23 juin 2020 (Ud Drôme Ardèche, contrôles techniques et urbanisme)
- L'avis du ScoT de l'Ardèche méridionale en date du 11 septembre 2020
- L'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche en date du 20 juillet 2020 :
  - . au titre de l'article L112-3 du Code rural et de la pêche maritime sur la réduction des espaces agricoles

- . au titre de la consultation des Personnes Publiques Associées (article L 153-16 du Code de l'Urbanisme
- L'avis du Conseil Départemental en date du 27 juillet 2020
- L'avis de l'INAO en date du 26 août 2020.

***\*L'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne – Rhône- Alpes en date du 22septembre 2019***

Cet avis très pertinent de 14 pages a permis d'améliorer la conception du dossier ainsi que l'information du public

## **12 – L'AVIS DE LA CDPENAF**

- L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 9 juillet 2020 rendu :
  - . à la demande de la commune sur les annexes et les extensions d'habitations en zones N et A (article L151-12 du Code de l'Urbanisme) et sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL article L15-13 du Code de l'Urbanisme)
  - . à la demande de la DDT sur la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole (article L153-16 du Code de l'Urbanisme) et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole prévue à l'article L112-1-1 du Code Rural et de la pêche maritime, et sur la dérogation à l'urbanisation pour les secteurs situés en dehors des parties urbanisées de la commune (article L142-5 du Code de l'Urbanisme).

## **13 – LE BILAN DE LA CONCERTATION**

Les outils de concertation :

- information de la population par affichage de la délibération et insertion à plusieurs reprises dans des publications locales
- mise à disposition du dossier et registre d'observations tenu à la disposition du public en mairie, courriers adressés en mairie
- Quatre réunions publiques :
  - . présentation de la procédure le 14 mars 2015
  - . orientations du PADD le 22 octobre 2015
  - . règlement graphique le 5 juillet 2016
  - . orientations du PADD, le 6 juin 2019.

Des permanences ont été tenues en mairie tous les lundi et vendredi par le Maire et le secrétaire de mairie en charge de l'urbanisme.

***Je considère que les modalités de la concertation telles qu'elles ont été fixées par délibération du Conseil Municipal de Lagorce du 17 mars 2015 ont été respectées, ce qui est confirmé par la délibération du Conseil Communautaire du 21 janvier 2020.***



## C – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 1 – LA PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE

Une réunion a été organisée à ma demande en mairie de Lagorce lundi 31 août 2020, en présence de M. Thomas Inselin, responsable urbanisme à la Communauté de communes, Mme Joëlle Rossi, maire de Lagorce, Mme Violette Egon, maire-adjointe à l'urbanisme, M. Maurice Charbonnier, Vice-Président à la Communauté de communes et maire-adjoint, Mme Adeline Cheynel, conseillère municipale déléguée à l'urbanisme et Mme Stéphanie Ozil, maire-adjoint.

Au cours de cette réunion ont été examinées les modalités réglementaires et pratiques de l'enquête, la publicité, les dates et lieux de permanence, la prise en compte des règles à observer dans le cadre de la pandémie COVID 19.

Après une présentation générale du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, un exemplaire m'a été remis.

A ma demande, une réunion a été organisée au siège de la Communauté de communes mardi 30 septembre de 9 h 00 à 11 h 00 en présence de M. Inselin et des responsables du bureau d'études IATE d'Aubenas ; ce bureau d'études qui vient d'être désigné pour remplacer le bureau d'études Naldéo n'a pu me présenter le dossier.

J'ai procédé au paraphe du dossier d'enquête publique et des registres d'observations et vérifié leur complétude.

Un dossier et un registre ont été déposés en mairie de Lagorce, l'autre étant au siège de la Communauté de communes à Vallon Pont d'Arc pour mise à disposition du public.

J'ai également pris contact, par un rendez-vous téléphonique, avec Mme Isabelle Gervet chargée du suivi de ce dossier au service urbanisme et territoires de la DDT à Privas qui m'a explicité l'avis des services de l'État sur ce dossier.

### 2 – LES MESURES DE PUBLICITÉ

#### • Parutions dans la presse

. L'avis de publicité de l'enquête a été publié par les soins de la Communauté de communes dans deux journaux habilités à publier les annonces légales, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête :

- La Tribune : le 17 septembre 2020
- Le Dauphiné Libéré : le 17 septembre 2020

et répété dans ces mêmes journaux dans la huitaine qui a suivi l'ouverture de l'enquête :

- La Tribune : le 8 octobre 2020
- Le Dauphiné Libéré : le 8 octobre 2020

Un rappel de l'enquête a été effectué dans la rubrique locale au cours de la procédure.

#### • Affichages réglementaires

. Des affiches sur fond jaune format A2 annonçant l'enquête publiques ont été mises en place 15 jours avant celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune de Lagorce et ce jusqu'à la fin de l'enquête ainsi qu'au siège de la Communauté de communes.

Quatorze affiches ont été apposées sur le territoire de la commune.

Un certificat du maire constatant l'accomplissement de cette formalité établi.

J'ai pu personnellement vérifier lors de mes venues pour les permanences la réalité de cet affichage.

- **Autres mesures de publicité ou d'information**

Sur le site internet de la Communauté de communes ([www-cc-gorgesardeche.fr](http://www-cc-gorgesardeche.fr)), une annonce concernant l'enquête publique figurait sur la page d'accueil du site et indiquait où consulter le dossier sur le site ainsi que les pièces du dossier qu'il était possible de télécharger.

L'annonce figurait également dans la publication électronique communale de Lagorce. Elle a été reprise chaque semaine à compter du 28 septembre 2020.

Une annonce spéciale a été faite après la parution du décret mettant en place le confinement, pour préciser que l'enquête publique se poursuivrait jusqu'à son terme et qu'en sus de la dernière permanence programmée, une permanence téléphonique était mise en place vendredi 6 novembre 2020 de 10 h 00 à 12 h 00 dans le but d'éviter les déplacements ; le public contactant la mairie qui enregistrerait les coordonnées puis me les transmettait en vue de rappeler les pétitionnaires éventuels.

### **3 – MODALITÉS DE CONSULTATION DU PUBLIC**

Un dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie de Lagorce et au siège de la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche à Vallon Pont d'Arc du lundi 5 octobre 2020 au vendredi 6 novembre 2020 inclus, soit 33 jours consécutifs.

Le dossier pouvait être consulté sur le site de la Communauté de communes à l'adresse suivante : ([www-cc-gorgesardeche.fr](http://www-cc-gorgesardeche.fr)) pendant toute la durée de l'enquête.

Un exemplaire du dossier était également consultable en mairie sur un poste informatique mis à la disposition du public.

Le dossier était consultable sous format papier aux jours et lieux habituels d'ouverture de la mairie : le lundi (14 h–18 h), le mardi (14 h -18 h), du jeudi au vendredi (14 h–18 h ) et au siège de la communauté de communes du lundi au vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 00.

Chacun a pu prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête ou par écrit au commissaire-enquêteur domicilié en mairie de Lagorce ou à l'adresse électronique suivante : [plu2020-lagorce@gmail.com](mailto:plu2020-lagorce@gmail.com)

### **4 – LES PERMANENCES**

J'ai assuré une permanence en mairie de Lagorce :

- lundi 5 octobre 2020 de 13h00 à 16h00
- lundi 12 octobre 2020 de 13h00 à 16h00
- lundi 19 octobre 2020 de 13h00 à 16h00
- lundi 26 octobre 2020 de 13h00 à 16h00
- vendredi 6 novembre 2020 de 13h00 à 16h00.

Les quatre premières permanences ont été marquées par une forte présence du public qui attendait devant la porte de la mairie avant l'heure d'ouverture pour avoir des informations et le plus souvent pour déposer des observations.

Cette forte fréquentation m'a amené à prolonger mes permanences d'une demi-heure les 5, 12 et 19 octobre mais aussi d'une heure le 26 octobre.

J'ai reçu le public dans un bureau vaste, distinct de la salle d'attente permettant de garantir la confidentialité des entretiens.

Des plans de zonage de taille suffisante permettant une bonne lecture à l'échelle 1/2000, établis à ma demande, étaient à disposition du public ; ils ont permis une information satisfaisante du public.

La cinquième et dernière permanence s'est effectuée en visioconférence et a connu une faible affluence : quatre personnes seulement se sont déplacées avec lesquelles j'ai pu m'entretenir.

Je n'ai eu aucun appel pendant ma permanence téléphonique vendredi 6 novembre 2020 de 10h00 à 12h00.

## **5 – CLIMAT DE L'ENQUÊTE**

J'ai eu des contacts réguliers avec les élus de la commune de Lagorce, notamment avec Mme Rossi Maire, Mme Egon adjointe à l'urbanisme, Mme Cheynel et M. Charbonnier qui m'ont apporté leur concours et toutes précisions sur le dossier.

Les secrétaires de mairie, notamment M. Jean-Michel Grecq en charge de l'urbanisme, m'ont apporté leur collaboration pour assurer un bon déroulement de la procédure, de même que M. Thomas Inselin de la Communauté de communes.

J'ai effectué deux visites sur différents points de la commune de manière informelle à l'issue de mes permanences.

## **6 – LA PANDÉMIE RELATIVE AU COVID 19**

L'arrêté d'ouverture d'enquête prévoyait que les gestes barrières devaient être respectés pendant la procédure.

Les recommandations préconisées dans ce cadre par la compagnie nationale des commissaires-enquêteurs ont été mises en place par les élus de Lagorce, filtrage adapté, sens de circulation, salle d'attente respectant les mesures de distanciation, port du masque obligatoire, gel hydroalcoolique et lingettes mises à disposition, aération des lieux d'enquête ; mise en place de l'affiche permanence du commissaire-enquêteur, les bons gestes à respecter.

L'état d'urgence sanitaire et la mise en place du confinement ont été déclarés à compter de jeudi 29 octobre 2020 à minuit et ont conduit Mme le Maire à interroger Mme le Préfet sur la conduite à tenir dans le cadre de la procédure.

L'enquête a pu se poursuivre jusqu'à son terme.

Toutes facilités m'ont été accordées par les services de la mairie pendant les périodes de permanence.

La réception des observations s'est effectuée dans une salle de la mairie spacieuse, local présentant toutes garanties de confidentialité et salle d'attente pour le public distincte, également vaste pour permettre la distanciation dans le cadre de la pandémie.

Un plan de zonage d'une taille suffisante a été disponible en mairie pendant la durée de l'enquête en vue d'une information satisfaisante du public.

L'enquête s'est terminée le 6 novembre 2020 à 16h00.

## **7 – BILAN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Cette enquête a mobilisé la population.

J'ai reçu personnellement 53 personnes qui ont souhaité me rencontrer en mairie et j'ai prolongé la permanence d'une heure lundi 2 octobre 2020, les 5, 12 et 19 octobre, au-delà de la durée prévue par l'arrêté d'ouverture d'enquête en raison de l'affluence.

Le registre d'enquête a reçu 46 observations, 7 personnes n'ont pas souhaité déposer sur le registre, les informations délivrées oralement les satisfaisant.

Une douzaine de personnes sont venues consulter le dossier pendant les heures d'ouverture de la mairie au public ; aucune observation n'a été déposée sur le registre d'enquête déposé au siège de la Communauté de communes.

Quatorze personnes m'ont fait part de leurs observations par courriel à l'adresse : plu2020lagorce@gmail.com, un courrier a été reçu en mairie.

## **8 – COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GORGES DE L'ARDECHE ET AU MAIRE DE LA COMMUNE DE LAGORCE**

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, j'ai adressé après la clôture de l'enquête un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies tant auprès du public que des personnes publiques associées.

Un procès-verbal a été transmis par courrier le 9 novembre 2020 au président et au maire et commenté le 12 novembre par visioconférence.

Par courriel du 23 Novembre 2020, le président m'a transmis le mémoire en réponse de la communauté de communes.

## **D- EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS, DU DOSSIER ET DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES QUI Y FIGURAIENT**

### *A-Avis des services de l'État et des personnes publiques associées :*

#### *\*Sur la modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain*

-La préfecture et le SCOT demandent à ce que toutes les parcelles de plus de 3000 m<sup>2</sup> situées en zone U et en dent creuse fassent l'objet d'une OAP de densification conformément aux objectifs 11 et 15 du DOO du Scot ce qui pourrait conduire à basculer en zone A ou N des parcelles situées en limite de la zone U.

#### *Réponse du maître d'ouvrage*

- Les parcelles de plus de 3000 m<sup>2</sup> feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation avec objectif de densification. Est concerné le secteur UB suivant : Charoussas. Les autres zones UB de plus de 3000 m<sup>2</sup> sont réétudiées : une zone dispose de permis, deux autres zones ne sont pas desservies par la défense incendie, une autre zone a une vocation équipement public

### Avis du commissaire -enquêteur

Je suis favorable, en vue de réduire la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain, à la mise en place d'Oap de densification sur la zone UB de Charoussas et sur les zones qui ne sont pas équipées pour la défense incendie lorsque celle -ci sera assurée.

### \* Sur les projets touristiques

-La CDPENAF, la préfecture , la chambre d'agriculture et le SCOT ont donné un avis défavorable au classement en zone NT du secteur de Mickenly d'une surface de 3,12 hectares qui fait l'objet de plusieurs mesures de protection environnementales et de plus est concerné par un fort risque incendie .

- La CDPENAF, la préfecture , la chambre d'agriculture et le SCOT ont donné un avis défavorable au projet d'extension du camping de Chadeyron au motif que cette opération est contraire aux orientations du PADD,

-La préfecture demande réduire de 60% l'extension du camping des Silhols car contraire aux objectifs du PADD

-Avis défavorable de la préfecture et de la CDPENAF sur le secteur Ni parc accrobranche (trame verte et paysage), demandent la suppression du Stecal , le Scot demande que le règlement soit complété par la réversibilité des aménagements légers .

-Extension camping Sévenier installation d'une trame verte en zone UTt sur le boisement à conserver.

### Réponse du maître d'ouvrage

La zone UT en extension de Chadeyron est notée en zone agricole A pour partie. La CDPENAF sera consultée à nouveau si besoin.

La zone NT de Mickenli est supprimée et notée en zone naturelle N.

- La surface de camping des Silhols définie en zone UT est réduite et une partie est placée en zone naturelle

### Avis du commissaire -enquêteur

Le PADD pose comme objectif en matière de développement touristique « la maîtrise de la capacité d'accueil des campings existants pour limiter un tourisme de masse consommateur d'espaces au profit des structures touristiques de capacité modeste et de qualité du type petit hôtel, chambres d'hôtes et gîtes ruraux. En corollaire , il s'agit de maîtriser la capacité d'accueil des campings existants pour limiter un tourisme de masse consommateur d'espace rural en privilégiant la création de structures touristiques correspondant et appartenant , par leur ancrage social et leur proximité, aux caractéristiques de leur territoire »

Compte-tenu que ces projets sont contraires au PADD, de l'avis défavorable de l'ensemble des services, de la CDPENAF , du refus de dérogation à la règle d'urbanisation limitée prise par Madame le Préfet par décision du 8 octobre 2020,qu'ils entraînent une consommation excessive de l'espace , je donne un avis défavorable



à ces propositions de zonage telles qu'elles sont présentées, elles font l'objet d'une analyse plus détaillée dans le cadre de la réponse aux pétitionnaires ci-après.

### SCOT de l'Ardèche Méridionale

1- Avis favorable - Secteur UB de 7000 m2 dans le prolongement du tennis et près de l'aire de tri sélectif - Zone AU de l'Auche d'Ozil pour de la diversification de l'habitat - Zone Ui de Melvita dans le prolongement du site existant - Les secteurs (UB de 7000 m2, AU Auche d'Ozil, Ui Melvita) sont maintenus. 2

Avis défavorable - Zone UT de Chadeyron, extension du camping sur 2,42 ha - Zone NT de Mickenli de 3,12 ha en zone de protection environnementale dont réservoir de biodiversité et risque incendie –

#### Réponse du maître d'ouvrage

La zone UT en extension de Chadeyron est notée en zone agricole A pour partie. La CDPENAF sera consultée à nouveau si besoin. –

La zone NT de Mickenli est supprimée et notée en zone naturelle

N. 3 Avis favorable sous réserve Les dents creuses dont la superficie dépasse 3000 m2 (exemple : Chassille) doivent faire l'objet d'une OAP avec affichage de densité (objectif 15 du DOO)

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles de plus de 3000 m2 feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation avec objectif de densification. Sont concernés les secteurs UB suivant :

4- Avis favorable sous réserve La zone UB tennis de 7000 m2 doit faire l'objet d'une OAP avec affichage de densité (objectif 11 et 15 du DOO)

#### Réponse du maître d'ouvrage

La zone UB tennis de 7000 m2 fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation avec objectif de densification.

5- Avis favorable sous réserve

Le STECAL AT1 de 6000 m2 doit être classé en zone AUt (orientation 22 du DOO) avec une OAP –

La zone AT1 est notée pour partie en zone A. Seule l'emprise pour la réalisation de HLL est maintenue en AT1.

6-Renforcer la trame agricole sur 3 secteurs classés en N (combe de l'orme, Labeaume nord, Peyrobe sud) afin de garantir un espace agricole fonctionnel et sans discontinuité

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les secteurs concernés (combe de l'orme, Labeaume nord, Peyrobe sud) sont placés en zone agricole

7 -Avis favorable sous réserve La palette chromatique de la zone UB est à proposer également pour les constructions existantes et en zone UA (orientation 113 du DOO).

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement est complété. En zone UB, la palette chromatique s'applique également pour les constructions existantes. En zone UA, la palette chromatique s'appliquera également.

8- Avis favorable sous réserve En zone NL, les aménagements légers doivent être réversibles

### Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement de la zone NL est complété afin que les aménagements légers soient réversibles.

9- Avis favorable sous réserve Supprimer la zone Nt de Mickenli en raison de sa localisation dans des espaces naturels de qualité (orientation 89 du DOO)

### Réponse du maître d'ouvrage

La zone NT de Mickenli est supprimée et notée en zone naturelle

10- Avis favorable sous réserve Corriger différents éléments dans un souci de cohérence interne du PLU : - EIE, page 89 : ajouter les critères retenus dans la légende de la carte des zones à fort enjeux écologiques, ajouter les lieux-dits principaux - Planche graphique 1/11000 : ajouter les lieux-dits principaux et le cadastre bâti. Identifier les PAU et distinguer les zones à urbaniser en extension et en densification - Règlement écrit : remplacer Lachapelle sous Aubenas par Lagorce - Règlement écrit : indiquer les références cadastrales pour chaque élément protégé - Rapport de présentation, page 135 : cohérence avec l'ER8 pour agrandissement du cimetière - Rapport de présentation : cohérence avec le PADD sur le nombre de logements à produire en extension et en densification - PADD : les justifications doivent basculer dans le rapport de présentation - Changement de destination : description à compléter et justifier les besoins. Les ruines et les constructions non cadastrées ne peuvent pas changer de destination - Règlement écrit : en zone A préciser les constructions qui restent en ANC

### Réponse du maître d'ouvrage

Les corrections des pièces du PLU (rapport de présentation, règlement graphique, règlement écrit, PADD) dans un souci de cohérence interne seront réalisées comme demandées. Les références cadastrales seront précisées pour les éléments protégés en zones urbaines et en zone de STECAL. Le long de l'Ibie les parcelles ne seront pas recensées

### Avis du commissaire-enquêteur

Le Schéma de Cohérence Territoriale( SCOT) de l'Ardèche méridionale est en phase d'arrêt dans le cadre de la procédure d'élaboration qui est en cours.

J'ai pris acte qu'il donnait un avis favorable au PLU arrêté de la commune de Lagorce sous réserve d'effectuer plusieurs modifications précitées, ces recommandations que je considère comme pertinentes et conformes aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable ont été acceptées par la communauté de communes et sont reprises dans le cadre des analyses thématiques développées ci-après.

Toutefois en ce qui concerne l'insertion de la palette chromatique dans le règlement :

L'article L. 151-18 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Le règlement [du plan local d'urbanisme] peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. ». Les règles auxquelles les constructions et les clôtures peuvent être soumises dans le plan local d'urbanisme (PLU) concernent donc les caractéristiques formelles de chaque élément architectural, tel que les toitures, les ouvertures, ou les ouvrages en saillie, ainsi que les règles d'aspect extérieur contribuant à la qualité de leur insertion dans le milieu environnant, telles que les couleurs de ces éléments architecturaux. Cependant la loi n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux, de telles exigences se

justifiant et étant autorisées uniquement dans les secteurs faisant l'objet d'une protection particulière, tels que les sites patrimoniaux remarquables. En dehors de ces secteurs, seul l'aspect du revêtement de la construction pourra être réglementé sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation ».

Réponse du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales publiée dans le JO Sénat du 09/07/2020 - page 3178

J'invite en conséquence la communauté de communes à reprendre les dispositions précitées dans son règlement

#### -Sur le changement de destination des bâtiments agricoles,

La préfecture et le SCOT demandent que 3 bâtiments soient retirés de la liste pour des motifs d'absence de réseau, de sécurité incendie et de nature des structures.

#### . Réponse du maître d'ouvrage

- Les 3 bâtiments agricoles ne disposant pas de l'ensemble des réseaux ne sont pas autorisés à changer de destination : le pastillage est supprimé au niveau des bâtiments aux lieux-dits Clapine, sommet des Fourches et Mickenli.

#### Avis du commissaire -enquêteur

Avis favorable, la desserte par les réseaux publics est une condition essentielle à la constructibilité

#### Aires de stationnement

La préfecture demande que soit justifié dans le rapport de présentation la création de 6 emplacements réservés pour des aires de stationnement en zones naturelle ou agricole.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les aires de stationnement en zones naturelle et agricole (ER5, ER6 et ER7) sont supprimées. Les ER1 et 4 sont justifiés dans le rapport de présentation. L'ER9 pour du stationnement est en centre village

#### Avis du commissaire -enquêteur

Les emplacements réservés traduisent spatialement la volonté des élus, auteurs du PLU, de programmer et de définir la réalisation d'équipements publics et d'identifier les terrains que la collectivité publique envisage d'acquérir pour un besoin futur, leur opportunité dépend de la volonté des élus locaux, je prends acte de leur décision et y donne un avis favorable ceci d'autant plus que leur décision modère la consommation d'espace.

#### -L' institut national de l'origine et de la qualité,(INAO)

demande la suppression de l'extension de la zone U au secteur de Tabias le Plot sur des terres classées dans l'aire délimitée de l'AOC « Côtes du Vivarais » La zone « Tabias 2 » a déjà consommé 1,7 ha de terres classées AOC/AOP de type viticole. Cette nouvelle extension consomme 0,71 ha et aggrave la situation : à supprimer

Le zonage ne traduit que partiellement les objectifs du PADD : des efforts de densification pourraient être entrepris, notamment en zone UB

#### . Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles de plus de 3000 m<sup>2</sup> feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation avec objectif de densification. Sont concernés les secteurs UB .

Suppression de l'extension de la zone U au secteur de Tabias le Plot : « Dont acte »

### Avis du commissaire -enquêteur.

En ce qui concerne le secteur de Tabias , secteur à forte potentialité agricole ,sis à proximité de Vallon Pont d'Arc , le PADD en concordance avec le PANDA (périmètre de protection et de valorisation des espaces agricoles et naturels en zone péri-urbaine), démarche portée par la communauté de communes, vise à préserver de toute construction qui ne serait pas liée directement à l'exploitation agricole les terroirs viticoles labellisés dans l'aire d'Appellation d'Origine Protégée Cotes du Vivarais et le terroirs produisant des IGP Ardèche.

J'ai pris acte de l'avis défavorable de l'INAO et de la communauté de communes à l'extension projetée en zone U de 7170m2. Cet institut déplore que 1,7 hectares terres dans ce secteur classées AOC /AOP soient déjà urbanisés, point de vue que je partage.

Toutefois , je constate qu'une partie de la parcelle constitue une « dent creuse » environnée de constructions et que la cohabitation de proximité agriculture et résidences permanentes est difficile voire impossible, je recommande en conséquence que soit étudiée une possibilité d'évolution pour la partie de la parcelle constituée par la dent creuse , l'autre partie devant rester classée A.

### \*Sur les difficultés de desserte en eau et en assainissement

La préfecture demande la fermeture, en raison de la faiblesse des ressources en eau potable , des zones AU mais aussi la mention dans le règlement que seules les autorisation visant à la création de moins de 5 logements seront autorisées . - L'extension de l'usine Melvita conduit à augmenter la consommation en eau : les besoins en eau passent de 100 m3 /j à 300 m3 /j. Le rapport de présentation indique que les ressources en eau potable ne permettent pas le développement conjoint de l'urbanisation et de l'usine. Le règlement graphique doit afficher en zone urbaine la trame prévue par l'article L151-34 du code de l'urbanisme

L'urbanisation de plus de 5 logements au hameau des Salles est de nature à aggraver la non-conformité.

En ce qui concerne l'assainissement, le règlement devra préciser, en raison du dysfonctionnement de la station d'épuration des eaux usées, (non conforme aux exigences de performance de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015) seules les autorisations de construire de moins de 5 logement seront autorisées tant que la mise aux normes n'est pas effectuée.

### Réponse du maître d'ouvrage

Le réseau d'adduction eau potable a été revu : aujourd'hui, les déperditions d'eau le long du réseau sont quasi inexistantes. Le réseau est en capacité à fournir 900 m3 /jour. L'usine Melvita a revu ses procédés de fabrication ce qui conduit à une faible consommation en eau potable.

Le hameau de Salles n'est pas à Lagorce.

Les stations d'épurations de Lagorce traitent les eaux usées du centre bourg et du hameau de Leyris. Il est prévu de refaire la station d'épuration du centre bourg courant 2021 afin de disposer d'un traitement des eaux usées aux normes actuelles.

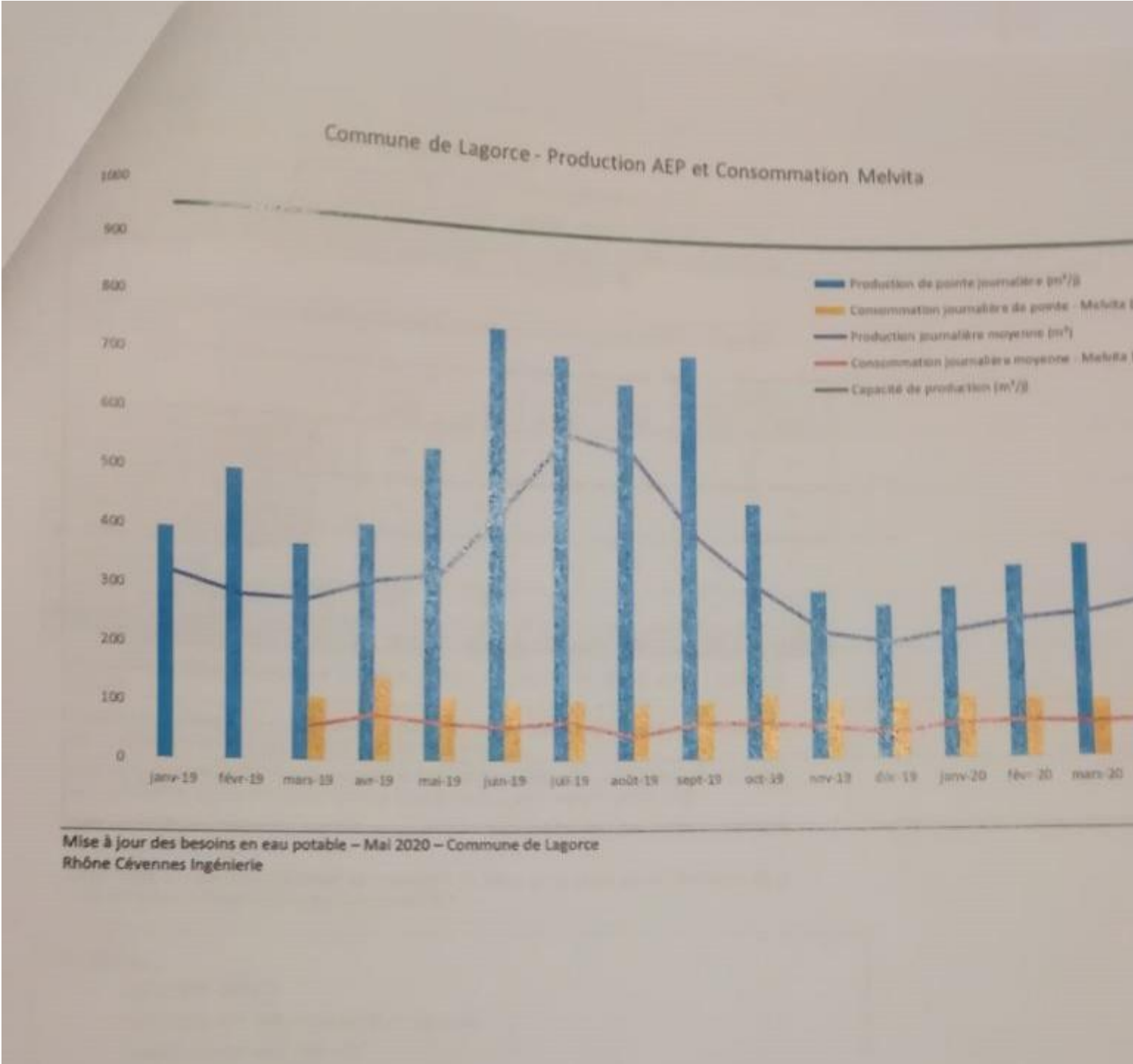
### Avis du commissaire -enquêteur

L'analyse des besoins en eau potable a été effectuée par le bureau d'études RCI en mai 2020 dans un document qui m'a été remis par Mme le Maire et joint en annexe au présent rapport.

Il en ressort que de nombreux travaux de recherches de fuites et des réparations ont été effectués depuis 2017, ainsi le rendement du réseau de distribution est passé de 71% en 2013 à 90% en 2018 puis 83 % en 2019, ce qui est supérieur aux objectifs du SAGE Ardèche qui est de 75%.

Pendant la même période la production a diminué alors que la consommation augmentait, la pointe de consommation estivale est de 773m3/j rapporté aux capacités de production qui sont de 950 m3/j. L'analyse des besoins futurs qui prend en compte les objectifs du PADD(1,7% d'augmentation de la population par an), les besoins de l'usine Melvita et les besoins des structures de loisirs fait apparaître qu'en 2030, les besoins en période de pointe seront de 822m3/j et en 2040 de 891m3/j soit inférieurs à la capacité de production.

La réserve relative à la ressource en eau potable, essentielle en matière d'urbanisation, est en conséquence levée.



(extrait du rapport du bureau d'études RCI page 7)



Le schéma général d'assainissement de la commune de Lagorce prévoit des zones d'assainissement autonome et d'assainissement collectif, la station d'épuration sise au chef -lieu et qui collecte les eaux usées du village, ne fonctionne pas correctement, aussi le conseil municipal a pris la décision de construire un nouvel équipement, l'acquisition des terrains et les études sont en cours .

Dans l'attente de ce renouvellement et pour ne pas aggraver les atteintes à la salubrité publique et au milieu récepteur, le règlement devra préciser , en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, que seules les constructions de moins de 5 logements seront autorisées.

### Protection de la trame verte et bleue et les enjeux paysagers

- Supprimer le STECAL Ni autour d'une activité accrobranche non autorisée dans le lit de la rivière et dans la ripisylve identifiée comme élément naturel ou paysager à préserver - Camping Sevenier en zone UTt : instaurer une trame au titre de l'article L151-19 pour préservation du boisement .

### Réponse du maître d'ouvrage

La zone Ni est placée en zone N

Les boisements au sein de la zone UTt du camping Sevenier sont identifiés au titre de l'article L151-19 : le règlement écrit précise les interdictions et les limitations à l'usage des sols.

### Avis du commissaire -enquêteur

Cette décision vise à préserver et maintenir les continuités écologiques et à repérer un espace boisé à protéger, avis favorable à la proposition des élus.

### \*Risque inondation

Préfecture :Représenter sur les plans les zones inondables et intégrer des mesures de protection dans le règlement

Prise en compte du risque inondation - Noter sur le règlement graphique une trame précisant les zones à risque inondation identifiées dans l'atlas des zones inondables. - Compléter le règlement écrit dans les dispositions générales pour préciser les mesures de prise en compte du risque. Rappeler dans chaque zone l'existence du risque et le renvoi vers les dispositions générales. - Page 7 : préciser les normes supérieures, notamment le PGRI. Justifier la compatibilité du PLU avec le PGRI

### Réponse du maître d'ouvrage

Les zones inondables issues de l'atlas des zones inondables sont figurées sous forme d'une trame spécifique sur la carte de règlement graphique Le règlement écrit précisera dans les dispositions générales les mesures de prise en compte du risque inondation. Le règlement écrit précisera dans les dispositions générales les normes supérieures, notamment le PGRI. Le rapport de présentation justifiera la prise en compatibilité du PLU avec le PGRI.

### Avis du commissaire -enquêteur

Le PPRI qui avait été prescrit il y a plusieurs années n'a jamais été achevé , Madame le Maire de Lagorce , consciente de ce risque a sollicité Madame le Préfet par courrier du 22 octobre 2020 pour lui demander de relancer cette procédure qui si elle aboutissait permettrait de cartographier le risque ,d'adopter une réglementation spécifique et de la transformer en servitude d'utilité publique qui serait à annexer au PLU.

Dans l'attente, il me paraît indispensable , pour des raisons de sécurité publique, que la commune intègre dans le règlement graphique, en application des articles R 151-31 et R 151-34 du code de l'urbanisme, la trame représentant les zones inondables réalisée par le bureau d'études Geo+ qui a réalisé un atlas desdites zones inondables.

#### \*Défense extérieure contre l'incendie

Préfecture :Insuffisance des réserves incendie, des bouches incendie et des canalisations, conditionner la délivrance des autorisations de construire à l'installation de moyens DECI adéquats ;

Prise en compte du risque incendie de forêt - Page 50 : corriger les données concernant la défense incendie.

- Règlement : afficher une trame graphique pour les zones à urbaniser afin d'afficher le risque et conditionner les autorisations du sol à l'installation des moyens de défense incendie adéquat

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation, page 50, sera corrigé afin de compléter les données concernant la défense incendie. Le règlement graphique précise pour les zones à urbaniser une trame graphique précisant l'existence d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'OAP précisera la nécessité d'installer des moyens de défense incendie adéquat.

#### Avis du commissaire -enquêteur

Je demande en application de dispositions de l'article R151-34 du code de l'urbanisme de conditionner dans les zones à risque la délivrance des autorisations de construire à l'installation des moyens de défense incendie adéquats.

#### \*Règlement

Préfecture , insérer dans le règlement :

-l'ouverture des zones AU ne sera possible que sous forme d' Oap après réalisation des équipements publics manquants, les réseaux manquants seront mentionnés dans le rapport, l'ouverture de ces zones sera conditionnée par une procédure de modification

-zone A mentionner que la construction et les installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole sont réservés au CUMA et suppression de l'autorisation des constructions destinées aux formations agricoles

-sur les plans mentionner les périmètres de protection des captages destinés à l'AEP.

#### \*Sur l'accès routier

Le conseil départemental gestionnaire de la voirie départementale indique que l'accès au quartier d'Auche d'Ozil à partir de la RD 1est dangereux et doit être sécurisé et propose de compléter le règlement par une rédaction prenant en compte la sécurité de l'accès.

## Réponse du maître d'ouvrage

L'article 3 est complété selon la proposition pour les zones U et AU :

Règlement : « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic »

## Avis du commissaire -enquêteur

Je suis favorable à cette rédaction améliorée , je constate toutefois que la prise en compte de la sécurisation des accès figurait déjà dans les articles 3 du règlement intitulés « conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées »

## Observations à titre de recommandation

-Préfecture :

Gestion des interfaces habitat-forêt, Compléter le rapport de présentation par des informations sur les ICPE , Lister les anciens sites industriels et d'activité (source BASIAS), le périmètre de protection d'Orbeire , les obligations de débroussaillage et le bilan incendie à mettre à jour

OAP Auché d'Ozil - Prévoir une distinction entre la production de constructions neuves et les transformations de la cave viticole

## Réponse du maître d'ouvrage

Gestion des interfaces habitat forêt

Le règlement écrit proposera pour les zones concernées : - des préconisations pour la gestion des interfaces habitat forêt par l'instauration de recul obligatoire des constructions, - une liste d'espèces végétales à utiliser à proximité des habitations

Le rapport de présentation sera complété et mis à jour selon les demandes formulées

L'évaluation environnementale sera mise à jour pour les données incendie de forêt

L' OAP Auché d'Ozil affichera clairement la production de logements issus de la construction et ceux issus de la réhabilitation.

## Avis du commissaire -enquêteur

La communauté de commune des Gorges de l'Ardèche a accepté l'ensemble des réserves et recommandations formulées par les services de l'Etat qui avaient conduit Madame le Préfet à donner un avis défavorable au projet de PLU de la commune de Lagorce, j'approuve cette décision des élus qui vise à conforter la légalité de ce document d'urbanisme conformément aux objectifs de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme en réduisant la consommation foncière , limitant l'étalement urbain ainsi qu'en réduisant le développement des zones d'accueil touristique en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

## Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

.

### 1-Présentation du projet de PLU

Absence de carte synthétisant la localisation des orientations du PADD : pourrai être joint au PADD

#### Réponse du maître d'ouvrage

La carte de synthèse de la localisation des orientations n'est pas une obligation du code de l'urbanisme.

2- Rapport de présentation - Dispositif de suivi du PLU non précisé : à compléter - Résumé non technique absent : à réaliser

#### Réponse du maître d'ouvrage

Des dispositifs de suivi du PLU seront précisés.

Le résumé non technique est produit pour l'enquête publique.

### 3- Etat initial de l'environnement –

Clarifier et compléter : le rythme de la consommation foncière par l'habitat, les potentialités urbaines, les potentialités des zones d'activité. - Approfondir l'analyse et cartographier les enjeux environnementaux - Potentialités foncières dans les secteurs déjà urbanisés : à préciser

#### Réponse du maître d'ouvrage

La consommation foncière et les potentialités urbaines, autant en habitat que pour les activités, seront précisées dans le rapport de présentation. Les enjeux environnementaux seront approfondis .

4 -Articulation du projet avec les documents de norme supérieur - Démontrer la cohérence avec les grands principes du SCOT en cours d'élaboration Le PLU doit prendre en compte les documents de norme supérieur opposable.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le SCOT en cours d'élaboration n'est pas opposable. Les justifications de la prise en compte du SCOT ne sont pas possibles à ce stade.

### 5- Raisons qui justifient les choix –

Revoir les prévisions de croissance démographique au vu des tendances récemment observées et en conséquence, les objectifs en besoin de nouveaux logements et de foncier - Réinterroger la localisation de secteurs à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine qui devrait s'établir sur une hiérarchisation claire et sélective des hameaux à conforter - Justifier les choix effectués quant au développement des secteurs dédiés aux activités et hébergements liés au tourisme et aux loisirs

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les justifications seront complétées au regard des zones UB disposant de parcelles de plus de 3000 m<sup>2</sup> à densifier. Les zones d'extension seront réinterrogées et les objectifs chiffrés mis en cohérence. Les zones dédiées aux activités et hébergements touristiques seront revues, notamment la zone UT en extension de Chadeyron, la zone NT de Mickenli, la zone UT des Silhols.

6- Incidences notables du PLU sur l'environnement - Développer l'analyse des incidences notables du PLU - Définir les mesures d'évitement et de réduction en particulier en ce qui concerne la consommation d'espace et les effets sur les milieux naturels, l'activité agricole et les paysages

Réponse du maître d'ouvrage

L'évaluation environnementale sera complétée par : - une analyse des incidences notable du PLU, - les mesures d'évitement et de réduction notamment pour la consommation d'espace.

7- Critères, indicateurs et modalités de suivi - Compléter le rapport pour permettre un suivi des effets liés à la mise en œuvre du projet de PLU sur les enjeux environnementaux, notamment la consommation d'espace pour l'habitat ainsi que pour les activités de tourisme

Réponse du maître d'ouvrage

Des dispositifs de suivi du PLU seront précisés.

8- Résumé non technique - Compléter le rapport avec un résumé non technique

Réponse du maître d'ouvrage

Le résumé non technique est produit pour l'enquête publique.

9- Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain - Approfondir la réflexion sur la maîtrise de l'urbanisation, en particulier des zones UB dont les périmètres d'extension mériteraient d'être restreints en les limitant au contour du bâti existant - Approfondir la réflexion sur la maîtrise du développement urbain du territoire en particulier les zones dédiées au tourisme pour limiter l'urbanisation diffuse

Réponse du maître d'ouvrage

Les justifications seront complétées au regard des zones UB disposant de parcelles de plus de 3000 m<sup>2</sup> à densifier. Les zones d'extension seront réinterrogées et les objectifs chiffrés mis en cohérence. Les zones dédiées aux activités et hébergements touristiques seront revues, notamment la zone UT en extension de Chadeyron, la zone NT de Mickenli, la zone UT des Silhols.

10 -Préservation des espaces naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques - Revoir la préservation des espaces naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques pour assurer la protection de la faune et de la flore –

Réponse du maître d'ouvrage

La zone NT de Mickenli est supprimée et notée en zone naturelle N.

11- Préservation et valorisation du paysage naturel –

Approfondir la manière dont le projet prend en compte la dimension paysagère, notamment pour garantir la protection des abords du site classé « pont d'Arc et ses abords » et de l'opération grand site « grotte Chauvet UNESCO »

Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation sera complété au niveau des justifications de prise en compte des abords du site classé et de l'opération grand site. La zone NT de Mickenli est supprimée et notée en zone naturelle N.

### Avis du commissaire -enquêteur

Au préalable, il convient de rappeler, comme cela figure en préambule du document, que l'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.

L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Je prends acte du fait que le maître d'ouvrage a pris en compte l'avis de l'autorité environnementale ce qui conduit à l'amélioration de la qualité du dossier et à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

### B-Avis des personnes privées

#### -Demandes de classement en zone U

M.et Mme VIGNON Bruno et Isabelle souhaitent que leurs parcelles cadastrées AH 556 et 557 au quartier des Bouchets, actuellement classées A soient classées en zone U en vue de la création de chambres d'hôtes.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU doit afficher des objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles et naturelles. Cette parcelle est non bâtie et au-delà de l'enveloppe urbaine. Les parcelles sont situées hors enveloppe urbaine.

#### Avis du commissaire -enquêteur

Ces parcelles sont situées hors de la partie actuellement urbanisée du hameau des Bouchets, leur classement en zone A se justifie par des objectifs de préservation des terres et de maintien de l'activité agricole mais aussi de lutte contre le mitage, avis défavorable à la demande.

M FAURE Claude propriétaire de la parcelle cadastrée 474 au quartier de Tabias classée A soit classée en zone U au motif que les VRD sont à proximité ainsi qu'une habitation,

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU doit afficher des objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles et naturelles. Cette parcelle est non bâtie et au-delà de l'enveloppe urbaine

#### Avis du commissaire -enquêteur

Le quartier de Tabias est un secteur de haute potentialité agricole, l'Inao donne un avis défavorable à l'extension de constructions dans ce secteur. Cette parcelle est située hors de la partie actuellement urbanisée du hameau de Tabias, son classement en zone A se justifie par des objectifs de préservation des terres et de maintien de l'activité agricole mais aussi de lutte contre le mitage, avis défavorable à la demande.

Mme CHAMBON Mireille demeurant quartier les Riailles demande que les parcelles cadastrées 334 et 1062 actuellement classées en zone A soient classées au moins partiellement en zone U en vue de la réalisation de deux constructions, les réseaux sont sur le terrain (1062), un permis de construire vient d'être accordé sur la306 en zone A.



### Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle 1062 est de grande taille : les parcelles de plus de 3000 m2 doivent faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation avec objectif de densification. La parcelle 334 est en extension de l'enveloppe urbaine et le PLU se doit de limiter la consommation des espaces agricoles ou naturels.

### Avis du commissaire -enquêteur

Concernant les terrains non bâtis, la jurisprudence administrative dégage trois critères cumulatifs pour apprécier leur intégration en zone U :

- desserte par une voie ouverte à la circulation publique ;
- desserte par les réseaux publics(eau potable, électricité et eaux usées ou système d'assainissement non collectif ;
- situation du terrain dans un contexte urbain ;

Les services de l'Etat, considèrent que la consommation de l'espace et l'étalement urbains sont élevés par rapport aux objectifs d'accueil de population au détriment des espaces agricoles et naturels, je partage cette analyse.

La parcelle 1062 est de grande taille et hors de l'espace urbanisé, de même la parcelle 334 qui est en extension de l'enveloppe urbaine, avis défavorable à la demande.

Mme BRISSAUD Nicole propriétaire au quartier de Testal, les Bouchets ,de la parcelle cadastrée 1480 en zone N souhaite qu'une partie de 800m2, à la limite des parcelles déjà construites, soit classée en zone U, les réseaux sont à proximité.

### Réponse du maître d'ouvrage

L'ensemble de l'habitat dispersé est en zone agricole ou naturelle afin de préserver ces espaces de tout mitage supplémentaire. Ces secteurs n'ont pas vocation à se densifier. De plus la parcelle 1480 est de grande taille : les parcelles de plus de 3000 m2 doivent faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation avec objectif de densification. La demande n'est pas retenue

### Avis du commissaire -enquêteur

Concernant les terrains non bâtis, la jurisprudence administrative dégage trois critères cumulatifs pour apprécier leur intégration en zone U :

- desserte par une voie ouverte à la circulation publique ;
- desserte par les réseaux publics(eau potable, électricité et eaux usées ou système d'assainissement non collectif ;
- situation du terrain dans un contexte urbain ;

Les services de l'Etat, considèrent que la consommation de l'espace et l'étalement urbains sont élevés par rapport aux objectifs d'accueil de population au détriment des espaces agricoles et naturels, je partage cette analyse.

La parcelle 1480 est de grande taille et hors de l'espace urbanisé, avis défavorable à la demande.

M RAMBAUD et Madame BONNEFOUS propriétaires au quartier de Bourgnol de la parcelle G 907 classée N demande qu'elle soit classée en zone U, surface de 297 m2 en vue de la création d'un gîte destiné à la location en lien avec sa parcelle voisine constructible, les réseaux d'eau et d'électricité sont à proximité.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU doit afficher des objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles et naturelles. Cette parcelle est non bâtie et au-delà de l'enveloppe urbaine

#### Avis du commissaire -enquêteur

Nonobstant des objectifs généraux de réduction de consommation de l'espace, je considère que compte-tenu de la faible surface sollicitée(297 m<sup>2</sup>), cet objectif n'est pas remis en cause et que l'extension peut être accordée.

M et Mme BAUDOIN, propriétaires au quartier Sévenier de la parcelle 1027 classée A souhaitent que la partie haute de cette dernière soit classée UA en vue d'y édifier un garage, ce qui améliorerait la sécurité publique sur la voie communale de Sarrazin, débouché direct de leur maison actuellement.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les limites de la zone UA sont décalées (environ 10 mètres) afin que la construction d'un garage soit possible.

#### Avis du commissaire -enquêteur

Je suis favorable à cette demande qui vise à améliorer la sécurité de la circulation publique sur la voie communale.

M FONTANA Roland propriétaire au quartier de Bourret des parcelles 825,826et 1168 demande une modification du zonage UB, à savoir transfert en zone N d'environ 1500m<sup>2</sup> situés côté chemin et le transfert au Nord de sa parcelle en zone N pour une surface équivalente en vue de l'édification d'une maison.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les zones UB de plus de 3000 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une densification. Ce secteur est insuffisamment desservi : voirie étroite, défense incendie non conforme. Le secteur UB est noté en zone naturelle.

#### Avis du commissaire -enquêteur

Ce secteur est insuffisamment desservi par la voirie, la défense incendie est non conforme, toutefois s'agissant d'un quartier déjà bâti, je suis favorable au maintien du zonage UB, le classement en zone N de ce secteur bâti, il ne s'agit pas d'un espace naturel à protéger, me paraît inapproprié, je demande que ce quartier fasse l'objet d'une Oap densification et que dans l'attente de la mise en conformité de la défense incendie, il soit sursis à la délivrance de permis de construire.

Mrs OZIL Thomas et Jean-Marc agriculteurs au lieu-dit Sommet des Fourches s'étonnent que leur parcelle cadastrée 1083 ne porte pas de numéros sur le plan de zonage du PLU et demandent que la zone U soit étendue à l'ensemble de la parcelle cadastrée et non partiellement comme actuellement .

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les numéros de parcelles apparaissent sur les plans lorsque l'échelle le permet, ce qui n'est pas possible au 1/1100

#### Avis du commissaire -enquêteur

Je prends acte du fait que la numérotation de la parcelle apparaît sur des plans à l'échelle plus adaptée, je ne suis pas favorable à l'extension du zonage U sur l'ensemble de leur parcelle en raison des objectifs figurant dans le PADD de limitation de consommation des espaces agricoles et naturels.

M NEUGNOT quartier de L'Hardy, souhaite que les parcelles 1129 et 1126 sises à proximité de sa maison deviennent constructibles en vue d'y édifier une maison.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU doit afficher des objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles et naturelles. Ces parcelles sont situées au-delà de l'enveloppe urbaine et non vocation à être densifiées.

Avis du commissaire -enquêteur

Le PADD fixe comme objectif la limitation de consommation des espaces agricoles et naturels, avis défavorable à cette demande qui vise à l'étalement urbain.

M.EVESQUE Michel au quartier Le Testal souhaite que la totalité de sa parcelle 1096 de 3075m<sup>2</sup> devienne constructible, un PC aurait été délivré en zone A sur une parcelle mitoyenne.

Réponse du maître d'ouvrage

Un permis de construire est valable 3 ans. La construction est encore possible à ce jour.

Avis du commissaire -enquêteur

Je prends acte du fait que le requérant peut réaliser son projet.

Mme TEYSSIER Isabelle au quartier Brugière, propriétaire des parcelles 1671, 1673, et 1675, classées N souhaite qu'elles soient classées U, les réseaux sont à proximité, ses terrains constitueraient une dent creuse entourée de maisons.

Réponse du maître d'ouvrage

L'ensemble de l'habitat dispersé est en zone agricole ou naturelle afin de préserver ces espaces de tout mitage supplémentaire. Ce secteur n'a pas vocation à se densifier. La demande n'est pas retenue

Avis du commissaire -enquêteur

Considérant que l'urbanisation de ces parcelles situées en zone naturelle et agricole contribuerait à l'étalement urbain et augmenterait la consommation foncière, je ne suis pas favorable à cette demande.

Mme HUGON Christiane propriétaire à Charoussas K 418 souhaite que cette parcelle soit classée en zone U pour pouvoir la vendre.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette parcelle est loin de toute construction et de zone urbaine : elle ne peut pas être constructible.

Avis du commissaire -enquêteur

L'urbanisation de cette parcelle située au sein d'une zone agricole contribuerait au mitage et augmenterait la consommation foncière, je ne suis pas favorable à cette demande.

Mme MOULIN Andrée au quartier de Leyris demande le classement en zone U d'une partie de la parcelle 501 classée A, 800m<sup>2</sup> environ, le découpage pourrait se faire dans l'alignement de la parcelle 61, afin de permettre à son fils de s'installer dans la commune à la retraite.

### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU doit afficher des objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles et naturelles. Les zones urbaines ont été délimitées en tenant des constructions existantes mais pas de la taille des parcelles.

### Avis du commissaire-enquêteur

La limitation de l'étalement urbain est une priorité nationale, la situation du terrain doit s'apprécier non en fonction de la limite cadastrale mais du contexte urbanisé.

Je note que le PADD a fixé comme objectif de limiter et organiser les surfaces ouvertes à l'urbanisation et précise qu'il convient de favoriser en priorité le développement des constructions dans les secteurs équipés ou pouvant être équipés de manière rationnelle et précise « dans les hameaux équipés en réseaux et équipements, tel le hameau de Leyris qui possède une station d'épuration, des extensions sont envisageables en priorité dans les terrains viabilisés. »

Je suis en conséquence favorable à l'extension de la zone UB sur une partie de la parcelle 501, viabilisée, la limite de la zone UB suivant la limite de la parcelle 601 voisine.

Mme ROUME Sylvie, propriétaire avec sa famille au quartier de Mellet (Tabias), demande le classement en zone U des parcelles classées A n°1021,1022 et 1023 ou pour le moins la partie la plus proche des habitation , en vue d'y édifier des logements locatifs, ces parcelles constitueraient une dent creuse au sein de la zone U.

### Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles 1021, 1022 et 1023 sont en dehors de l'enveloppe urbaine, elles ne sont pas desservies par les réseaux. Elles ne peuvent pas être en zone constructible.

### Avis du commissaire-enquêteur

En ce qui concerne le secteur de Tabias , secteur à forte potentialité agricole ,sis à proximité de Vallon Pont d'Arc , le PADD en concordance avec le PANDA (périmètre de protection et de valorisation des espaces agricoles et naturels en zone péri-urbaine), démarche portée par la communauté de communes, vise à préserver de toute construction qui ne serait pas liée directement à l'exploitation agricole les terroirs viticoles labellisés dans l'aire d'Appellation d'Origine Protégée Cotes du Vivarais et le terroirs produisant des IGP Ardèche.

J'ai pris acte de l'avis défavorable de l'INAO et de la communauté de communes à l'extension projetée en zone U de 7170m<sup>2</sup>. Cet institut déplore que 1,7 hectares terres dans ce secteur classées AOC /AOP soient déjà urbanisés, point de vue que je partage.

Concernant les terrains non bâtis, la jurisprudence administrative dégage trois critères cumulatifs pour apprécier leur intégration en zone U :

- desserte par une voie ouverte à la circulation publique ;
- desserte par les réseaux publics(eau potable, électricité et eaux usées ou système d'assainissement non collectif ;
- situation du terrain dans un contexte urbain

Je constate , s'agissant de la demande de Madame ROUME, que ce terrains ne sont pas desservis par les réseaux et constitueraient une extension en zone agricole, avis défavorable à cette demande.

M.CHAUME demande le reclassement en zone U des parcelles sises au lieu-dit Le Testal cadastrées1661,1662,1663,1665 et 1666 pour une surface d'environ 1200m<sup>2</sup>,il a obtenu un CU opérationnel pour ces parcelles le 13/06/2019.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Un CU est délivré en date du 13/06/2019. Les parcelles 1665 et 1666 sont notées en zone UB afin d'être cohérent avec la parcelle voisine tout en étant garant de la limitation de la consommation de l'espace agricole ou naturel. La parcelle 1666 est déjà bâtie.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Considérant les droits acquis par Monsieur Chaume, qui a obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel le 13 Juin 2019 pour les parcelles cadastrées 1661,1662,1663,1665 et 1666 d'une surface totale de 1200m<sup>2</sup>, avis favorable à sa demande.

Mme MISERY au quartier le Testal demande le classement en zone U de sa parcelle cadastrée 1670, d'une surface de 850 m<sup>2</sup>, classée N, au motif d'une erreur d'appréciation, toutes les constructions environnantes ne seraient pas mentionnées sur le plan y compris sa maison, sa parcelle constituerait une dent creuse et se situerait de ce fait dans une partie urbanisée.

#### Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle 1670, section OH est notée en zone UB compte tenu de la construction existante sur la parcelle voisine. Les hameaux (les Bouchets, le Testal, Tabias, Bourgnolle) ont connu un fort développement au cours des 10 dernières années. Le PLU se doit d'envisager d'abord les possibilités de densification des zones bâties avant de proposer des secteurs de consommation d'espaces agricoles ou naturels qui doivent rester très limités et en lien avec les services et les équipements. Il reste aujourd'hui des possibilités de densification au sein de ces hameaux.

#### Avis du commissaire-enquêteur

La parcelle 1670 appartenant à Madame Misery, d'une surface de 850 m<sup>2</sup>, constitue une dent creuse, elle est environnée de constructions son classement en zone N est inadapté, compte-tenu de la présence des réseaux et de l'environnement urbanisé, avis favorable au classement en zone UB.

M. Vincent LAGERGE propriétaire au quartier Le Testal demande le classement total ou partiel en zone U des parcelles cadastrées H 174 et 175 d'une surface totale de 1770m<sup>2</sup>, la voirie, l'eau et l'électricité sont à proximité, continuité d'habitations existantes.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU doit afficher des objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles et naturels. Cette parcelle est non bâtie et au-delà de l'enveloppe urbaine

#### Avis du commissaire-enquêteur

Je constate que cette parcelle se situe au-delà de l'enveloppe urbaine et que le PLU doit afficher des limites à la consommation foncière, avis défavorable à cette demande.

Mme Catherine MADEUF propriétaire de la parcelle cadastrée F799 (bâti) au quartier Sarrazin, demande le classement en zone U du bâtiment existant, ancien café, en vue de son évolution possible en terme de vocation (commerce)

#### Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle 301, section F n'existe pas. La parcelle 799, section F est bâtie sur quasiment l'ensemble de l'emprise de la parcelle : en zone agricole une extension de la construction est possible.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Le règlement de la zone A permet l'extension des bâtiments à usage d'habitation , limitée à 30% de la surface initiale à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250m2 de surface de plancher

M. Bernard VIGNE, retraité agricole, demeurant route de la vallée de l'Ibie, souhaite en vue de l'installation de son fils Guillaume dans l'agriculture sur la commune, que la parcelle G 693 soit classée intégralement en zone Ub pour lui permettre de construire sa maison d'habitation.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU doit afficher des objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles et naturels. Cette parcelle est non bâtie et au-delà de l'enveloppe urbaine, dans un espace où le paysage a été mité.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Le règlement de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Je constate toutefois qu'une partie de la parcelle G 693 est déjà constructible et devrait permettre à Monsieur Vigne de réaliser sa construction, avis défavorable à l'extension de la zone UB en vue de limiter la consommation de l'espace naturel et agricole.

Mme Marjorie DUPRE viticultrice au domaine de Vigier souhaite pouvoir construire sa maison d'habitation, résidence principale, au quartier de Coulet sur les parcelles G42,528 et 531, présence de plusieurs maisons à proximité.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU doit afficher des objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles et naturels. Cette parcelle est non bâtie et au-delà de l'enveloppe urbaine

#### Avis du commissaire-enquêteur

Le PLU doit traduire le principe général d'inconstructibilité et de préservation des zones naturelles agricoles et forestières, inscrit dans la réglementation , qui vise à répondre d'une part aux enjeux environnementaux, économiques et paysagers et d'autre part à la tendance généralisée au mitage du territoire .Avis défavorable à ce projet qui vise à développer le mitage.

Mme Magali PERRAUD, propriétaire au quartier Rocles des parcelles 344,345,346 et 453 souhaite que ces parcelles deviennent constructibles en vue de l'installation de son père dans la commune, l'eau et l'électricité sont présents sur le terrain et des maisons sont proches.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU doit afficher des objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles et naturels. Cette parcelle est non bâtie et au-delà de l'enveloppe urbaine.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Le PLU doit traduire le principe général d'inconstructibilité et de préservation des zones naturelles agricoles et forestières, inscrit dans la réglementation , qui vise à répondre d'une part aux enjeux environnementaux, économiques et paysagers et d'autre part à la tendance généralisée au mitage du territoire .Avis défavorable à ce projet qui vise à développer le mitage et se situe au-delà de la partie actuellement urbanisée.

Elle souhaite également pouvoir réaliser sur les parcelles 85, 86 et 87 qu'elle possède à Leyris, un cabanon de jardin et un espace de jeux pour ses enfants.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les annexes aux constructions existantes sont possibles en zone agricole dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Le règlement de la zone A autorise les annexes de quelque nature que ce soit, sous réserve que :

- \*ces annexes soient implantées à moins de 30 mètres du bâtiment d'habitation existant,
- \*la superficie des annexes ne doit pas être supérieure à 30m<sup>2</sup> de la surface de plancher et 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- \*les annexes ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

M. Martial MATHON souhaite reclasser en zone U la parcelle H 1496 au quartier Les Tourneyres en vue d'y édifier une maison d'habitation, a obtenu un CU opérationnel, les VRD sont à proximité.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU doit afficher des objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles et naturelles. Cette parcelle est non bâtie et au-delà de l'enveloppe urbaine.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Le PLU doit traduire le principe général d'inconstructibilité et de préservation des zones naturelles agricoles et forestières, inscrit dans la réglementation, qui vise à répondre d'une part aux enjeux environnementaux, économiques et paysagers et d'autre part à la tendance généralisée au mitage du territoire. Avis défavorable à ce projet qui vise à développer le mitage et se situe hors de la partie actuellement urbanisée.

Mme Marie-Line FABRE/ROUME demeurant route de la vallée de l'Ibie souhaite que la totalité de la parcelle qu'elle possède au quartier Brugères cadastrée section K 720, soit classée en zone U, il s'agit de landes sans valeur agricole, la voirie et les réseaux sont à proximité.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU doit afficher des objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles et naturels. Cette parcelle est non bâtie et au-delà de l'enveloppe urbaine.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Le PLU doit traduire le principe général d'inconstructibilité et de préservation des zones naturelles agricoles et forestières, inscrit dans la réglementation, qui vise à répondre d'une part aux enjeux environnementaux, économiques et paysagers et d'autre part à la tendance généralisée au mitage du territoire. Avis défavorable à ce projet qui vise à développer le mitage et se situe hors de la partie actuellement urbanisée.

M. FONTANA, DARTOUT, KALKIAS au nom de l'indivision PRADIER demandent le classement en zone U de la parcelle F 386 au quartier de Bourret en vue d'y édifier un piscine et un local technique.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU doit afficher des objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles et naturels. Cette parcelle est non bâtie et au-delà de l'enveloppe urbaine.



### Avis du commissaire-enquêteur

Le PLU doit traduire le principe général d'inconstructibilité et de préservation des zones naturelles agricoles et forestières, inscrit dans la réglementation , qui vise à répondre d'une part aux enjeux environnementaux, économiques et paysagers et d'autre part à la tendance généralisée au mitage du territoire .Avis défavorable à ce projet qui vise à développer le mitage et se situe hors de la partie actuellement urbanisée.

### Demandes d'extension de la zone UT

M. Julien ROUME souhaite une extension de la zone UT sur la parcelle G370 d'une surface de 2000m<sup>2</sup> nécessaire à la viabilité de son exploitation touristique cela lui permettrait de passer de 22 à 26 emplacements, avis favorable de la chambre d'agriculture.

### Réponse du maître d'ouvrage

Le PADD affiche « maîtrise de la capacité d'accueil des campings existants ». La demande n'est pas retenue

### Avis du commissaire-enquêteur

Le PADD pose comme objectif en matière de développement touristique « la maîtrise de la capacité d'accueil des campings existants pour limiter un tourisme de masse consommateur d'espaces au profit des structures touristiques de capacité modeste et de qualité du type petit hôtel, chambres d'hôtes et gîtes ruraux. En corollaire , il s'agit de maîtriser la capacité d'accueil des campings existants pour limiter un tourisme de masse consommateur d'espace rural en privilégiant la création de structures touristiques correspondant et appartenant , par leur ancrage social et leur proximité, aux caractéristiques de leur territoire »

Le camping de Coucouzac se situe dans le quartier de Cocuzas au sein d'une exploitation agricole, dans un lieu calme, classé deux étoiles , il est composé de 14 emplacements nus et de 8 habitations légères de loisir de type écolodge, le projet vise à implanter 4 à 5 habitations légères de loisir en toile et bois sur pilotis.

M. Julien ROUME souhaite une extension de la zone UT sur la parcelle G 370 d'une surface de 2000m<sup>2</sup> nécessaire à la viabilité de son exploitation touristique cela lui permettrait de passer de 22 à 26 emplacements.

La chambre d'agriculture a donné un avis favorable au projet et précise que ce projet s'inscrit pleinement dans une logique de développement de l'agriculture et de l'agritourisme. Le projet porte sur une extension du camping à la ferme dans le cadre du projet d'installation agricole de Monsieur Julien ROUME.

Je suis favorable à cette extension modérée, conforme aux objectifs du PADD ,qui vise à pérenniser et conforter l'installation de Monsieur ROUME mais aussi à répondre aux besoins de développement de l'offre de l'agritourisme dans le département.

M. Alain BARBE au quartier Charoussas souhaite que le poulailler désaffecté situé sur la parcelle 1647 lui appartenant puisse être transformé en logements locatifs et que deux maisons puissent être implantées sur ladite parcelle , projet de création de quatre maisons sur la parcelle 1686 avec toiture photovoltaïques et projet de piscine sur la parcelle 1685.

### Réponse du maître d'ouvrage

L'ensemble de l'habitat dispersé est en zone agricole ou naturelle afin de préserver ces espaces de tout mitage supplémentaire. Ces secteurs n'ont pas vocation à se densifier. La demande n'est pas retenue. Les parcelles 1685 et 1686, section K n'existent pas.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Je ne suis pas favorable à la création d'une zone touristique ou à urbaniser au sein de ce secteur classé A et N ce qui contribuerait à un mitage et serait contraire à l'objectif national de lutte contre la consommation d'espace naturel et agricole.

Le règlement de la zone A permet la réalisation de piscines sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent.

En ce qui concerne la friche industrielle représentée par l'ancien poulailler, j'invite le pétitionnaire à se rapprocher du maître d'ouvrage pour étudier la possibilité d'un changement de destination au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, après avis de la CDPENAF s'il y a lieu.

M. Marc QUINTIN propriétaire du camping les Silhols demande l'extension de la zone UT sur la parcelle 293 afin de créer une structure économique viable.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PADD affiche « maîtrise de la capacité d'accueil des campings existants ». La DDT demande de réduire de 60% la zone UT. La zone UT sera redessinée pour tenir compte des besoins.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Le PADD pose comme objectif en matière de développement touristique « la maîtrise de la capacité d'accueil des campings existants pour limiter un tourisme de masse consommateur d'espaces au profit des structures touristiques de capacité modeste et de qualité du type petit hôtel, chambres d'hôtes et gîtes ruraux », je ne suis en conséquence pas favorable à l'extension de la zone UT du camping de Chadeyron mais à sa réduction de 60% demandée par les services de l'Etat.

Mme CHAMBON Mireille souhaite le classement en zone UT de son ancien camping, 12 emplacements, dont l'emprise concerne les parcelles 349, 350, 351 et 358 classées en zone A en vue de l'installation éventuelle de sa petite fille.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PADD affiche « maîtrise de la capacité d'accueil des campings existants ». L'emprise du camping qui dispose d'un arrêté préfectoral est noté en zone UT.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Le terrain de camping disposant d'une autorisation régulière, je donne un avis favorable à ce que son emprise soit cartographiée en zone UT.

Mme MAZON et M. VAN BAAREN, propriétaires du camping de Chadeyron, précisent que leur demande d'extension porte sur 9175 m<sup>2</sup>, parcelle 490 pour partie, terrain en pente et marneux, et non sur 2,42 hectares comme cela figure sur le compte-rendu de la CDPENAF, l'autre partie de la parcelle n°490, est actuellement à usage d'aire de camping- car, aire de jeux, hangar et parc de stationnement.

La demande d'extension reste modérée car le camping reste toujours sous le nombre de 100 emplacements, la parcelle 492 (5969 m<sup>2</sup>) ne fait pas partie du projet.

La parcelle 439 (1640 m<sup>2</sup>) est à usage d'épuration et d'épandage, la 204 est occupée par le mas, sa piscine et ses abords.

### Réponse du maître d'ouvrage

La DDT, la MRAe et la CDPENAF ont donné un avis défavorable sur l'extension du camping de Chadeyron La zone UT en extension de Chadeyron est notée en zone agricole A pour partie. La CDPENAF sera consultée à nouveau si besoin

### Avis du commissaire-enquêteur

Le PADD pose comme objectif en matière de développement touristique « la maîtrise de la capacité d'accueil des campings existants pour limiter un tourisme de masse consommateur d'espaces au profit des structures touristiques de capacité modeste et de qualité du type petit hôtel, chambres d'hôtes et gîtes ruraux » ,je ne suis en conséquence pas favorable à l'extension de la zone UT du domaine de Chadeyron, l'emprise de l'opération projetée portant sur 2,42 hectares, le pétitionnaire considérant que son projet porte sur une surface inférieure je l'invite à contacter les services instructeurs en vue d'examiner ce point.

M. Pierre CERDINI porteur du projet touristique au quartier de Mickenly, envisage une activité d'agro - tourisme en liaison avec son activité d'artisan glacier sur Vallon pont d'Arc, verger d'agrumes et de fruits en lien , souhaite réaliser des écoconstructions de haut de gamme et le maintien au moins partiel de la zone UT, se déclare d'accord pour revoir le projet dans un cadre économique viable.

### Réponse du maître d'ouvrage

Ce secteur est en zone de protection environnementale dont un réservoir de biodiversité ; le risque incendie porterait atteinte à la protection des espaces naturels. Par ailleurs, le PADD affiche « maîtrise de la capacité d'accueil des campings existants. » Pour ces raisons les services de l'Etat (DDT, CDPENAF) mais également la MRAe et le SCOTAM ont émis un avis défavorable ou sous réserve.

La zone NT de Mickenli est supprimée et notée en zone naturelle N

### Avis du commissaire-enquêteur

Le projet de zone Nt de Mickenly qui demande plus de 3 hectares en première phase et vise à terme à une occupation touristique de plus de 9 hectares, est contraire aux objectifs du PADD, il a fait l'objet d'un avis défavorable de l'ensemble des services ,de la CDPENAF et d'un refus de dérogation à l'urbanisation en l'absence de SCOT par décision préfectorale du 8 octobre 2020. Ce projet situé dans une zone naturelle très préservée et située en ZNIEFF est susceptible d'avoir un impact sur l'environnement très fort, je n'y suis en conséquence pas favorable . Je suggère que le pétitionnaire se rapproche des services en vue de redéfinir son projet en cohérence avec les objectifs précités.

M. Yan BATTINI , propriétaire du camping L'Ombrage demande que l'emprise spatiale de son camping autorisée par décision d'aménager du 9 Novembre 2016 corresponde au zonage UT figurant dans le dossier.

### Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle 1552, section H La zone UT sera redessinée afin de se caler aux limites proposées dans le permis d'aménager.

### Avis du commissaire-enquêteur

Je suis favorable à cette demande qui permet de cartographier dans le PLU le périmètre défini et autorisé préalablement par le permis d'aménager.

### Demande de classement en zone N

Mme GERMAIN et Monsieur GUALBERT s'opposent au projet de lotissement communal au quartier de Leyris sur la parcelle A534, 2 permis de construire délivrés précédemment sur cette parcelle ont été annulés par la juridiction administrative. Ils souhaitent le classement en zone N de cette parcelle classée en zone UB située à l'entrée du hameau pour des raisons de préservation du paysage, du caractère irrégulier de l'aménagement existant, de non- respect des objectifs du PADD et du rapport de présentation et s'interrogent sur la motivation de la commune sur ce projet de lotissement communal.

Cette demande est appuyée par un courrier de leur avocat Maître VIMINI qui s'appuyant sur des décisions de la juridiction administrative demande le classement en zone N ou A de la parcelle cadastrée 534, projet de lotissement communal, pour les motifs suivants :le terrain n'est pas dans la partie urbanisée du hameau de Leyris, les VRD sont insuffisants, ce terrain se situe dans une zone naturelle et agricole , projet non conforme au PADD qui vise à protéger les entrées de hameau.

### Réponse du maître d'ouvrage

Le secteur concerné par l'ancienne parcelle 534, section A est aujourd'hui divisé en plusieurs lots dont 2 d'entre eux sont déjà bâtis. Les viabilités sont présentes, ce secteur ne répond pas à la définition d'une zone agricole ou naturelle.

### Avis du commissaire-enquêteur

Le lotissement communal de Leyris a fait l'objet d'un contentieux devant la juridiction administrative, le Tribunal administratif de Lyon a par jugements définitifs en date du 18 Mai 2018 annulé la division en 7 lots et annulé les permis de construire Oldman et Ressayre- Donson au motif notamment que l'urbanisation était contraire au caractère naturel de la zone. Le Tribunal Administratif a par jugement du 31 Octobre 2019 annulé un nouveau permis de construire délivré aux consort Ressayre -Donson au motif notamment qu'il favorisait la dispersion au sein d'un espace naturel.

Ces actes d'urbanisme avaient été délivrés et instruits dans le cadre du POS, du Plu annulé par la juridiction administrative puis du Règlement national d'Urbanisme.

L'élément nouveau est apparu dans le cadre du PLU de la commune de Lagorce arrêté par le conseil communautaire le 21 janvier 2020 puis soumis à l'enquête publique dans le cadre de la présente procédure où la parcelle et son pourtour destinée au projet de lotissement sont classés en zone UB « zone urbaine de densité moyenne à faible, à vocation principale résidentielle »

Cette nouvelle qualification a pour conséquence d'ouvrir un droit à l'urbanisation immédiate ce qui est contesté par les requérants et leur conseil au motif que ce projet serait contraire à la vocation de la zone, que les équipements publics seraient insuffisants et qu'il porterait atteinte au paysage, ce lotissement étant situé en entrée de hameau.

Concernant les terrains non bâtis, la jurisprudence administrative dégage trois critères cumulatifs pour apprécier leur intégration en zone U :

- desserte par une voie ouverte à la circulation publique ;
- desserte par les réseaux publics(eau potable, électricité et eaux usées ou système d'assainissement non collectif ;
- situation du terrain dans un contexte urbain ;

En ce qui concerne la desserte routière, je constate que cette parcelle est longée par une voie communale, elle est directement accessible depuis celle-ci sur toute sa longueur,

En ce qui concerne la desserte par les réseaux publics, cette parcelle est viabilisée, l'eau, l'électricité et l'assainissement collectif sont présents sur le terrain.

Pour le réseau de distribution d'eau potable de nombreux travaux de recherches de fuites et des réparations ont été effectués par la commune depuis 2017, ainsi le rendement du réseau de distribution est passé de 71% en 2013 à 90% en 2018 puis 83 % en 2019, ce qui est supérieur aux objectifs du SAGE Ardèche qui est de 75%.

Pendant la même période la production a diminué alors que la consommation augmentait, la pointe de consommation estivale est de 773m<sup>3</sup>/j rapporté aux capacités de production qui sont de 950 m<sup>3</sup>/j.

L'analyse des besoins futurs qui prend en compte les objectifs du PADD(1,7% d'augmentation de la population par an), les besoins de l'usine Melvita et les besoins des structures de loisirs fait apparaître qu'en 2030, les besoins en période de pointe seront de 822m<sup>3</sup>/j et en 2040 de 891m<sup>3</sup>/j soit inférieurs à la capacité de production.

La réserve relative à la ressource en eau potable, essentielle en matière d'urbanisation, est en conséquence levée.

Pour l'assainissement, le hameau de Leyris et le projet de lotissement sont raccordés à la station d'épuration du hameau qui est une station d'épuration des eaux usée à lits plantés de roseaux réalisée il y a moins de 10 ans, sa capacité a été calculée pour la population résidente du hameau avec un coefficient d'augmentation de la population. Madame le maire m'a confirmé que ,si besoin est, il est tout à fait possible d'agrandir la station par plantation d'un lit de roseaux supplémentaire.

En ce qui concerne la situation du terrain dans un contexte urbain,

La procédure prévue par l'article L 142-4 du code de l'urbanisme prévoit qu'en l'absence de Schéma de cohérence territoriale(SCOT) une dérogation au principe d'interdiction d'ouverture à l'urbanisation doit être sollicitée auprès de Madame Le Préfet.

J'ai constaté que les services de L'Etat dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées ont émis des réserves et des recommandations sur la légalité du PLU et que la vocation de la zone Ub de Leyris n'a pas été soulevée. Ces réserves et recommandations ont reçu un accord de principe du président de la communauté de communes

De la même façon, je constate qu'aucune dérogation n'a été sollicitée pour la zone Ub de Leyris , ce qui me conduit, a contrario, à considérer que la vocation de la zone à urbaniser a été reconnue par l'ensemble des personnes publiques associées.

J'ai également noté que la mission régionale d'autorité environnementale n'a pas formulé d'avis sur le projet de Leyris de même que le Scot de l'Ardèche méridionale.

J'ai pu constater après étude des clichés IGN(p j n°14 )et visite des lieux que cette parcelle n'a jamais été boisée et qu'une urbanisation n'est pas de nature à induire une atteinte à la présence d'un espace à vocation forestière ou d'un espace à conserver, à protéger ou à créer.

J'ai également pu noter la présence successive de constructions au sud-ouest du hameau, ces constructions bordent, de part et d'autre la parcelle communale qui n'est pas en extension mais peut être considérée en dent creuse.



En ce qui concerne la conformité de ce projet avec le document d'orientation et d'objectifs(DDO) du Scot de l'Ardèche méridionale ,arrêté mais non approuvé, l'article 1-4-1 prévoit de modérer la consommation d'espaces par la mobilisation des dents creuses, l'objectif 12 prévoit l'extension du développement résidentiel dans le respect du cadre de vie, de même les orientations 61 et 62 (page 75 du DOO) fixent comme objectifs le renouvellement des modes d'urbanisation qui passe par le développement d'une offre

de proximité en matière d'habitat en vue de réduire les besoins en déplacement, ce qui est le cas ici , je rappelle que l'entreprise Melvita présente sur la commune emploie plus de 250 salariés.

S' agissant de la protection des paysages, préoccupation des requérants, le lotissement étant situé en entrée de hameau, je note que les orientations du PADD visent à organiser les surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard des enjeux paysagers, en conséquence la mise en place d'une OAP paysage favorisant la qualité architecturale et paysagère me paraît souhaitable.,

En conclusion et pour l'ensemble de ces motifs , je donne un avis favorable à la zone UB de Leyris et au lotissement communal sous réserve de la mise en place d'une OAP paysage et architecture en vue de favoriser l'insertion dans le cadre existant.

M. Thomas LESAGE de Leyris s'oppose au projet de zone constructible en raison de l'insuffisance des VRD et de l'atteinte qui serait portée au paysage.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le secteur concerné par l'ancienne parcelle 534, section A est aujourd'hui divisé en plusieurs lots dont 2 d'entre eux sont déjà bâtis. Les viabilités sont présentes, ce secteur ne répond pas à la définition d'une zone agricole ou naturelle.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Avis favorable à la zone UB de Leyris et au lotissement communal sous réserve de la mise en place d'une OAP paysage et architecture en vue de favoriser l'insertion dans le cadre existant.(cf. l'avis motivé précité en réponse à la requête ayant le même objet émise par Mme Germain et M. Gualbert).

Mme Magali PERRAUD demeurant à Leyris s'oppose au projet de lotissement communal en raison de l'insuffisance des VRD notamment la voirie et l'eau potable, le hameau n'a pas d'aménagements pour les enfants et d'abribus.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le secteur concerné par l'ancienne parcelle 534, section A est aujourd'hui divisé en plusieurs lots dont 2 d'entre eux sont déjà bâtis. Les viabilités sont présentes, ce secteur ne répond pas à la définition d'une zone agricole ou naturelle.

#### Avis du commissaire-enquêteur

Avis favorable à la zone UB de Leyris et au lotissement communal sous réserve de la mise en place d'une OAP paysage et architecture en vue de favoriser l'insertion dans le cadre existant.( cf. l'avis motivé précité en réponse à la requête ayant le même objet émise par Mme Germain et M. Gualbert).

En ce qui concerne l'absence d'abribus et d'aménagement pour les enfants, il ne m'appartient de porter une appréciation , dans le cadre de cette procédure, sur l'opportunité de ces aménagements qui relèvent de la compétence du conseil municipal de Lagorce conformément aux dispositions du code général des collectivités territoriales.



## Évolution des constructions en zone N

Mme DULIN au quartier de Charoussas souhaiterait connaître les possibilités d'évolution de la construction qu'elle possède sur la parcelle 694.

### Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles 694 et 695 sont non bâties. Les changements de destination ne sont possibles que pour des constructions. En zone naturelle, l'avis de la CDPENAF est obligatoire sur les constructions identifiées au plan de règlement graphique. La construction située sur la parcelle 692 n'a pas été identifiée pour pouvoir changer de destination.

### Avis du commissaire-enquêteur

En zone N, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants est possible, ainsi que l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage, l'évolution n'est possible que dans ce cadre.

M. et Mme WARSMANN souhaiteraient pouvoir restaurer la maison en ruines sise en zone N à 60 mètres de leur habitation au quartier de Sigaud, cadastrée F 163, en vue de leur installation définitive dans la commune à la retraite.

### Réponse du maître d'ouvrage

En zone naturelle, la reconstruction est interdite. Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Avis du commissaire-enquêteur

Le règlement de la zone N autorise l'extension des bâtiments à usage d'habitation

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Avis défavorable à la demande

## Demandes de classement en zone A

M. BERNEAU Jean-Noël, président du syndicat des oléiculteurs souhaite que les parcelles répertoriées comme oliveraies anciennes soient classées en zone agricoles à titre conservatoire en vue de favoriser l'installation d'agriculteurs.

### Réponse du maître d'ouvrage

Si l'étude est disponible, le reclassement des parcelles concernées en zone agricole sera possible.

### Avis du commissaire-enquêteur

Les conditions d'exercice de l'activité agricole ne relèvent pas du PLU, le PADD a pour objet de protéger les terres de valeur agricole afin de donner une lisibilité sur le long terme aux exploitations agricoles mais aussi de protéger les espaces agricoles de toute construction qui ne serait pas liée directement à l'exploitation. Les oliveraies composent un paysage agricole remarquable. Avis favorable à cette demande.

Le SCOT demande de renforcer la trame agricole sur 3 secteurs de la commune, en vue de protéger le foncier agricole et de garantir un espace agricole fonctionnel et sans discontinuité : secteur Combe de l'Orme(13,8hares), Labeaume Nord(3,3hares) et Peyrobe sud(14,3hares).

### Réponse du maître d'ouvrage

Les secteurs concernés (Combe de l'orme, Labeaume nord, Peyrobe sud) sont placés en zone agricole.

### Avis du commissaire-enquêteur

Nonobstant le fait que les conditions d'exercice de l'activité agricole ne relèvent pas du PLU, le PADD a pour objectif de protéger les terres de valeur agricole mais aussi les parcours des ovins et caprins en vue de favoriser l'émergence de cultures pouvant prétendre au label de l'agriculture biologique. Ce programme en liaison avec le PANDA(périmètre de protection et de valorisation des espaces agricoles et naturels en zone péri urbaine) a pour objet d'affirmer la valeur agronomique des terres et de les préserver de toute construction qui ne serait pas liée directement à l'exploitation. Avis favorable à cette demande qui vise à constituer un zonage homogène.

Mrs SUEUR Julien et Valentin ANCONIERE en vue de leur installation agricole au quartier de Chadeyron, élevage de brebis laitières et atelier de transformation, demandent le classement en zone A des parcelles classées N, pour une surface d'environ 13 hectares, n°208,215,216,217,219,222 et 445.

### Réponse du maître d'ouvrage

Le secteur est placé en zone agricole pour assurer l'installation d'une nouvelle exploitation.

### Avis du commissaire-enquêteur

Les conditions d'exercice de l'activité agricole ne relèvent pas du PLU. Le PADD a pour objectif de protéger les terres de valeur agricole mais aussi les vastes étendues de landes dévolues au parcours des ovins et caprins afin de donner une lisibilité sur le long terme aux exploitations agricoles mais aussi de protéger les espaces agricoles de toute construction qui ne serait pas liée directement à l'exploitation. L'entretien des prairies et parcours ovins et caprins situés dans les secteurs de landes et garrigues contribue à la qualité des paysages mais aussi à la prévention des incendies. Avis favorable à cette demande.

Le projet agricole de Messieurs SUEUR et ANCONIERE consiste également à la création d'un atelier de transformation et de commercialisation de leur production, je recommande aux élus, afin de favoriser l'installation en agriculture et les circuits courts, conformément aux objectifs du PADD, de compléter le règlement de la zone A par la mention suivante :

« Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »Article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Mme Catherine MADEUF propriétaire des parcelles cadastrée F800,304 et 305 au quartier Sarrazin, demande le maintien du classement en zone A de ses parcelles en raison de leur potentiel agricole et paysager.

Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles 304, 305 et 800, section F sont maintenues en zone A.

Avis du commissaire-enquêteur

La protection du potentiel agricole contribue à la qualité du paysage, avis favorable.

Zone AT1

M. et Mme TERPEND quartier du Coulet, porteurs du projet d'aménagement d'un centre de yoga et hébergement léger , offre d'accueil à variante culturelle, après avoir pris connaissance de l'avis du rapporteur de la CDPENAF se déclarent favorables au regroupement des HLL à proximité du bâtiment existant en vue de limiter la consommation foncière, demande de réduction de la zone AT1.

Le SCOT considère que ce secteur devrait être classé Aut, qu'une OAP devrait être mise en place au lieu du STECAL

Réponse du maître d'ouvrage

- La zone AT1 est notée pour partie en zone A. Seule l'emprise pour la réalisation de HLL est maintenue en AT1

Avis du commissaire-enquêteur

Le rapporteur de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers(CDPENAF) a rappelé lors de la séance du 9 juillet 2020 que ce projet prévoit la création d'un bâtiment de 100m2 et 10 habitations légères de loisirs(HLL) sur 6090m2. Il a proposé un avis favorable à ce dossier sous réserve de regroupement des HLL à proximité du bâtiment existant ce qui limiterait la consommation foncière et ferait reculer les installations en zone agricole. La commission a donné un avis défavorable à cette proposition (2 pour, 3 contre, 5 abstentions).

Je constate que ce projet de centre de yoga et d'hébergement léger à vocation culturelle (accueil d'artistes) est conforme aux orientations du PADD qui vise à limiter le tourisme de masse consommateur d'espace rural en privilégiant la création de structures touristiques correspondant et appartenant par leur ancrage social et leur proximité aux caractéristiques du territoire. Je suis favorable à ce dossier sous réserve de regrouper les HLL à proximité du bâtiment existant et de la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur en vue de déterminer l'implantation des HLL et de gérer les interfaces avec les espaces agricoles alentour dans un but d'insertion paysagère.

## Secteur Ni

Avis défavorable de la CDPENAF, le parc accrobranche est situé dans la ripisylve de l'Ibie secteur faisant l'objet d'une trame de protection écologique.

Avis défavorable de la préfecture, demande de suppression de ce Stecal dans la mesure où cette activité n'a pas été autorisée et se déploie dans le lit de la rivière et la ripisylve élément naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme autorisée.

.LE SCOT demande d'ajouter au règlement de la zone la notion de réversibilité des aménagements légers.

M. Denis AVEZARD, exploitant du parc , m'indique celui-ci est créé depuis 2012 ,avec avis favorable du maire ,sous réserve du respect de la réglementation, et qu'il a besoin pour poursuivre son activité d'un bâtiment d'accueil et d'un point d'eau, actuellement il fonctionne avec des toilettes sèches. Il précise par courrier que son activité qui repose sur le respect du cadre naturel fonctionne selon un cycle saisonnier, une partie des installations, légères et réversibles , est démontée d'octobre à avril, suspend ses activités en cas de météo défavorable, un PC aurait été délivré pour un local de stockage.

## Réponse du maître d'ouvrage

Les demandes des services DDT, MRAe et SCOT permettent de préciser que cette activité doit être encadrée car le site est naturel et qu'il est potentiellement inondable. Le PLU se doit de préciser les risques et de faire en sorte de les prendre en compte afin de préserver les biens et les personnes.

## Avis du commissaire-enquêteur

L'activité « Accrobranche » existante a fait l'objet d'un avis défavorable des services de l'État dans la mesure où elle se déploie dans le lit de la rivière Ibie et dans la ripisylve associée ,éléments naturels et de paysage à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, le Scot n'a pas donné d'avis défavorable mais souhaite la mise en place d'aménagements légers et réversibles.

J'ai noté que cette activité fonctionne depuis 2012 et que les aménagements existants installés, légers et réversibles, n'ont pas fait l'objet, selon les informations qui m'ont été communiquées par la mairie, d'une procédure d'infraction au titre du code l'urbanisme, et que la prescription de l'action publique , sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, paraît s'appliquer.

Je ne suis pas favorable , en l'état du dossier, à la création d'un secteur de taille et de capacité limitée(STECAL), en l'absence d'analyse du risque, nous sommes en zone inondable, à ce titre la demande du maire de Lagorce de relancer la procédure du plan de prévention des risques liés aux inondations dans sa commune m'apparaît judicieuse.

## Composition du dossier soumis à l'enquête

M.MARITON, ancien adjoint au maire, demeurant au quartier de l'Espine, Les Riailles, s'étonne que les trois granges qu'il possède sises sur les parcelles 1413,1416et 1423 ne figurent pas dans l'atlas des constructions isolées, document soumis à l'enquête , alors qu'elles y figuraient lors du lancement de la procédure et de la réunion publique.

### Réponse du maître d'ouvrage

« Incompréhensible »

« Les parcelles 416 et 423 sont non bâties selon le cadastre. La parcelle 413 qui dispose d'une construction n'a pas été identifiée pour un changement de destination car les réseaux et l'accès sont insuffisants. »

### Avis du commissaire-enquêteur

L'élaboration du PLU s'est effectuée à l'initiative et sous le pilotage des élus de la commune de Lagorce, dont Monsieur MARITON faisait partie, puis après le transfert de compétence le 1<sup>er</sup> décembre 2017 par les élus de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche.

La concertation préalable à l'arrêt s'est effectuée de la manière suivante :

- information de la population par affichage de la délibération et insertion à plusieurs reprises dans des publications locales
- mise à disposition du dossier et registre d'observations tenu à la disposition du public en mairie, courriers adressés en mairie
- Quatre réunions publiques:
  - . présentation de la procédure le 14 mars 2015
  - . orientations du PADD le 22 octobre 2015
  - . règlement graphique le 5 juillet 2016
  - . orientations du PADD, le 6 juin 2019.

Des permanences ont été tenues en mairie tous les lundi et vendredi par le Maire et le secrétaire de mairie en charge de l'urbanisme.

Je considère qu'elle s'est déroulée de manière satisfaisante et avec une durée suffisante , elle a permis au public de s'exprimer et de faire valoir ses attentes.

Les orientations du programme d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD) ont fait l'objet d'un débat suivi d'un vote favorable par délibération du Conseil Communautaire du 4 juin 2019.

La décision qui a été adoptée en séance publique était communicable à toute personne qui en aurait fait la demande y compris Monsieur MARITON.

Le PLU de la commune de Lagorce a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 21 janvier 2020.

Je considère que la procédure s'est déroulée conformément à la législation et la réglementation en vigueur, la décision de ne pas inscrire les granges de Monsieur MARITON dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-1 du code de l'urbanisme, a été prise par les élus concernés dans le cadre de l'élaboration. Les parcelles 416 et 423 sont non bâties selon le cadastre. La parcelle 413 qui dispose d'une construction n'a pas été identifiée pour un changement de destination car les réseaux et l'accès sont insuffisants.

M et Mme DUHAMEL demeurant quartier Brugères se déclarent satisfaits de la qualité du rapport de présentation contenu dans le dossier.

Avis du commissaire-enquêteur

Le rapport de présentation du PLU , pièce essentielle pour la compréhension et la justification du projet, même s'il est perfectible sur des points mineurs, est de grande qualité et permet d'avoir une bonne connaissance de la richesse environnementale de la commune.

M. Hervé OZIL, ancien maire , m'a remis deux notes explicatives, une sur l'écoquartier d' Auche d' Ozil, l'autre sur le hameau de Leyris accompagnée de clichés IGN.

Réponse du maître d'ouvrage

Le lotissement au hameau Leyris est maintenu. Le quartier Auche d'Ozil est maintenu et dispose d'une OAP.

Avis du commissaire-enquêteur

Les documents remis par Monsieur Ozil m'ont apporté des précisions importantes sur ces deux dossiers.

**3-Observations ne rentrant pas dans le cadre de la procédure**

M.et Mme RESSAYRE -DONSON souhaitent un élargissement du chemin de Pouzari pour permettre le croisement des véhicules.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU affiche des élargissements de voie lorsque le trafic est important et que la voie est dangereuse. La demande n'est pas retenue.

Avis du commissaire-enquêteur

L'opportunité de la décision d'élargir un chemin rural relève de la compétence du conseil municipal de Lagorce.

Mme DULIN souhaite connaître le statut du chemin d'accès qui dessert la maison qu'elle possède au quartier de Charoussas.

Réponse du maître d'ouvrage

Le chemin ne dispose pas de numéro de parcelle au niveau des données cadastrales : c'est un chemin public.

Avis du commissaire-enquêteur

La qualification de chemin public paraît indiquer que cette voie est un chemin rural appartenant à la commune de Lagorce, la définition d'un chemin rural est donnée par l'article L 161-1 du Code Rural qui dispose que :

« Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune »

Monsieur PONTON au quartier de Tabias déplore que l'évacuation du fossé de collecte des eaux pluviales provenant de la route départementale se fasse sur son terrain.

Réponse du maître d'ouvrage

Le secteur AU bénéficie d'une OAP qui propose une gestion des eaux pluviales

Avis du commissaire-enquêteur

La gestion des eaux pluviales provenant de la voirie départementale relève de la compétence du Conseil Départemental.