

MODIFICATION N°2 DU PLU

Dossier d'enquête publique



MODIFICATION N°2 DU PLU

Composition du dossier d'enquête publique

Note d'information sur l'enquête

0 – Arrêtés – Avis conforme MRAe – Délibération non réalisation évaluation environnementale

1 - Notice explicative

2 - Règlement écrit - Pages modifiées

3 - OAP - Pages modifiées

4 - Règlement graphique – Plan de zonage modifié

5- Avis des personnes publiques

MODIFICATION N°2 DU PLU

0 – Arrêtés – Avis MRAe - Délibération

- Lancement de la procédure de modification
- Avis conforme MRAe
- Délibération actant la non réalisation d'une évaluation environnementale
- Ouverture de l'enquête publique



**ARRETE POUR LE LANCEMENT D'UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION
DU PLU DE LA COMMUNE DE LE CHEYLARD**

ARRETE N° 198/2024

Le Président de la Communauté de communes Val'Eyrieux,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-20 ;

VU la délibération n° 2023-1211001 en date du 11 décembre 2023 par laquelle le Conseil communautaire valide le transfert de la compétence « plan local d'urbanisme et document d'urbanisme en tenant lieu, carte communale » à la Communauté de communes,

VU l'arrêté préfectoral en date du 12 mars 2024 actant la prise de compétence par la Communauté de communes,

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Cheylard, approuvé le 30/09/2019, puis modifié le 13/04/2021 (procédure simplifiée), nécessite d'évoluer sur les points suivants :

- Adaptation du règlement concernant les possibilités d'implantation des commerces, afin de préserver l'attractivité commerciale du centre-ville, en cohérence avec les orientations du SCOT Centre Ardèche ;
- Modification des OAP et du règlement en vue d'augmenter les densités et proposer des formes urbaines plus variées, notamment sur des secteurs de densification stratégique repérés par le SCOT Centre Ardèche et d'autre part de protéger des parcs urbains ;
- Modification du règlement graphique afin d'intégrer en zone AU des terrains de la zone UC non desservis par le réseau d'eau potable ;
- Modifications du règlement écrit :
 - o Pour réduire l'emprise maximale des constructions autorisées en secteur Na ;
 - o Concernant les accès en zone UE ;
 - o Concernant les clôtures.

CONSIDERANT que les évolutions projetées n'entrent pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (*changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans*) ;

Que, par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Une procédure de modification du PLU de la Commune de LE CHEYLARD est engagée.

ARTICLE 2 : Cette modification du PLU a pour objets :

- Adaptation du règlement concernant les possibilités d'implantation des commerces, afin de préserver l'attractivité commerciale du centre-ville, en cohérence avec les orientations du SCOT Centre Ardèche ;
- Modification des OAP et du règlement en vue d'augmenter les densités et proposer des formes urbaines plus variées, notamment sur des secteurs de densification stratégique repérés par le SCOT Centre Ardèche et d'autre part de protéger des parcs urbains ;
- Modification du règlement graphique afin d'intégrer en zone AU des terrains de la zone UC non desservis par le réseau d'eau potable ;
- Modifications du règlement écrit :
 - o Pour réduire l'emprise maximale des constructions autorisées en secteur Na ;
 - o Concernant les accès en zone UE ;
 - o Concernant les clôtures.

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

ARTICLE 4 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques seront soumis à enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie ainsi qu'au siège de la Communauté de communes durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Le Cheylard, le 19/07/2024

Dr Jacques CHABAL
Président de la Communauté de
communes Val'Eyrieux





Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la Modification n°2 du Plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune du Cheylard (07)**

Avis n° 2024-ARA-AC-3535

Avis conforme délibéré le 18 septembre 2024

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 18 septembre 2024 sous la coordination de Yves Majchrzak, en application de sa décision du 12 septembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Yves Majchrzak attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024 et 6 juin 2024, 29 août 2024 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2024-ARA-AC-3535, présentée le 22 juillet 2024 par la Communauté de communes Val'Eyrieux (07), relative à la Modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Cheylard (07) ;

Vu la contribution de l'Agence régionale de santé en date du 21 août 2024 ;

Vu la contribution la Direction départementale des territoires de l'Ardèche en date du 29 août 2024 ;

Considérant que Le Cheylard est un bourg rural de basse montagne situé dans le centre du département de l'Ardèche ; qu'elle constitue la ville-centre d'une aire urbaine de 20 communes comptant moins de 50 000 habitants ; qu'elle appartient à la communauté de communes Val'Eyrieux (25 communes, 23 453 habitants en 2019) dont elle est le siège et qu'elle se situe dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (Scot) Centre Ardèche approuvé en 2022 ; qu'elle compte une population de 2 825 habitants (Insee 2021) en forte diminution sur la période récente (- 6,83 % par rapport à 2015), sur une superficie de 1 347 ha ; qu'elle est dotée d'un PLU approuvé en 2019 ;

Considérant que le projet de Modification n°2 a pour objet :

- L'adaptation des règlements écrit et graphique du PLU concernant les possibilités d'implantation des commerces, en cohérence avec le Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) du Scot, afin notamment de préserver l'attractivité commerciale du centre-ville ;
- L'évolution du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en cohérence avec les orientations du Scot en matière d'économie de foncier : augmentation des objectifs de densité de logements fixés dans des OAP actuelles, ajout d'OAP préconisant une densité de logements minimale sur des secteurs situés en « dents creuses » du tissu urbain et, par ailleurs, protection de parcs urbains présentant un intérêt paysager et écologique, dont le foncier n'a pas été jugé mobilisable ;
- La modification du règlement graphique afin d'intégrer en zone à urbaniser « fermée » (AU) de terrains de la zone urbaine (UC) non desservis par le réseau d'eau potable ;
- Des évolutions mineures du règlement écrit : assouplissement de la règle relative aux accès à la zone UE depuis les voies publiques, réduction de l'emprise maximale des constructions autorisées en secteur Na, assouplissement des règles relatives aux clôtures.

Considérant que les incidences potentielles de la modification simplifiée apparaissent positives pour l'environnement : diminution de la consommation foncière (densité minimale de logements renforcée sur certains secteurs urbains) et protection d'espaces présentant un intérêt paysager et écologique (parcs urbains, secteur Na) ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de Modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Cheylard (07) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La Modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Cheylard (07) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de Modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves Majchrzak', with a long horizontal stroke extending to the right.

Yves Majchrzak

2024-0930019

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

VAL'EYRIEUX
communauté de communes

Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le 03/10/2024

ID : 007-200041465-20240930-2024_0930_2_19-DE

S²LO

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de conseillers

en exercice : 51

présents : 40

votants : 48

- séance du 30 septembre 2024 -

L'an deux mille vingt-quatre, le 30 septembre à 18h30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Val'Eyrieux, dûment convoqué le 24 septembre 2024, s'est réuni au nombre prescrit par le règlement à la Salle des Arts et des Cultures à Saint Agrève, sous la présidence de M. le Dr Jacques CHABAL.

Étaient présents : Mme Josette CLAUZIER, M. Thierry GIROT, M. Dominique BRESSO, Mme Monique ROZNOWSKI, M. Didier ROCHETTE, M. Etienne ROCHE, M. Gaëlord VIALLE, M. Alain CLAUZIER, M. Didier VOLLE, Mme Nadine RAVAUD, Dr Jacques CHABAL, Mme Monique PINET, Mme Marie-Christine ROURE, M. Gérard CUMIN, M. Denis SERRE, M. Roger PERRIN, Mme Nicole GRATESOL, M. Marcel COTTA, M. Gilbert FONTANEL, Mme Françoise ROCHE, M. Jean-Marie FOUTRY, M. Michel VILLEMAGNE, Mme Nadège VAREILLE, M. Patrick MARCAILLOU, M. Christophe GAUTHIER, M. Michel MARMEYS, Mme Isabelle BOUCHARDON, Mme Josyane ALLARD CHALANCON, M. Antoine CAVROY, M. Nicolas FREYDIER, M. Didier BOUET, Mme Sonia MERCURY, M. Gérard SANIEL, M. Sylvain CHANTRE, M. Patrice FAURE, M. Yves LE BON, Mme Sylviane BOISSY, M. René COSTE, Mme Jeanine CHAREYRON, M. Florent DUMAS.

Absents excusés représentés : M. Philippe CRESTON pouvoir à Dr Jacques CHABAL, M. Antony CHEYTION pouvoir à Mme Monique PINET, Mme Brigitte CHANEAC pouvoir à M. Denis SERRE, Mme Johanna HORNEGG pouvoir à Mme Marie-Christine ROURE, Mme Cécile VINDRIEUX pouvoir à Mme Nadège VAREILLE, Mme Carine PONTON pouvoir à M. Michel MARMEYS, M. Maurice SANIEL pouvoir à Mme Josyane ALLARD CHALANCON, M. Dorian REY pouvoir à M. Gaëlord VIALLE.

Absents excusés : M. Alain BACONNIER, Mme Marie-Françoise PERRET.

Absents : Mme Céline SAUSSE.

Secrétaire de séance : M. Michel VILLEMAGNE.

**DÉCISION SUITE À L'AVIS CONFORME DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE
ENVIRONNEMENTALE (MRAE) SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2
DU PLU DE LE CHEYLARD**

M. le Président rappelle :

- Que le projet de modification N°2 du PLU de la commune de LE CHEYLARD a pour objets :
 - + L'adaptation du règlement concernant les possibilités d'implantation des commerces, afin de préserver l'attractivité commerciale du centre-ville, en cohérence avec les orientations du SCOT Centre Ardèche ;
 - + La modification des OAP et du règlement en vue d'augmenter la densité, notamment sur des secteurs de densification stratégique repérés par le SCOT Centre Ardèche et de protéger des parcs urbains ;
 - + La modification du règlement graphique afin d'intégrer en zone AU des terrains de la zone UC non desservis par le réseau d'eau potable ;
 - + Des modifications du règlement écrit :
 - Pour réduire l'emprise maximale des constructions autorisées en secteur Na ;
 - Concernant les accès en zone UE ;
 - Concernant les clôtures.
- Que, conformément à l'article R104-34 du code de l'urbanisme, la communauté de communes, après examen au cas par cas de ce projet, a conclu qu'il n'était pas susceptible de générer des incidences notables pour l'environnement et qu'une évaluation environnement n'était pas nécessaire et a donc transmis le projet et la proposition de dispense d'évaluation environnementale à l'autorité environnementale (MRAe) le 23/07/2024 ;

Il précise que l'autorité environnementale a rendu un avis conforme sur cette proposition de dispense d'évaluation environnementale le 18/09/2024.

Par conséquent, conformément aux articles R 104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme, il revient à la personne publique responsable du PLU de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Vu le code de l'urbanisme notamment les articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37

Vu l'arrêté N°198/2024 du 18/07/2024 engageant la procédure de modification N°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de LE CHEYLARD,

Vu l'examen au cas par cas réalisé par la communauté de communes considérant que le projet de modification N°2 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,

Vu la demande d'avis auprès de l'autorité environnementale présentée le 23/07/2024 par la communauté de communes, relative à l'examen au cas par cas du projet de modification N°2 du PLU de la commune de LE CHEYLARD.

Vu l'avis conforme de l'autorité environnementale, N° 2024-ARA-AC-3535 en date du 18/09/2024, confirmant que le projet de modification N°2 du PLU de la commune de LE CHEYLARD n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 et qu'il ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DÉCIDE**, suite à l'avis conforme rendu par la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes, de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour le projet de modification N°2 du PLU de la commune de LE CHEYLARD.
- **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en communauté de communes et en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré,
Les jours, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme
Le Président,
Le Docteur Jacques CHABAL



**ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LE CHEYLARD**

N° 266/2024

Le Président de la Communauté de communes Val'Eyrieux,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-41 et R.153-8,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18,

Vu l'arrêté du Président N° 198/2024 en date du 18 juillet 2024, engageant la procédure de modification n°2 du PLU de LE CHEYLARD,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 30 Septembre 2024 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour cette procédure, suite à l'avis conforme rendu par la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes après examen au cas par cas,

Vu la décision en date du 27/09/2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant M. Bernard GIAZZI en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et M. Jean-Pierre REVOL, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique d'une durée de 19 jours, du **lundi 4 novembre 2024 au vendredi 22 novembre 2024 inclus**, portant sur la **modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LE CHEYLARD**. Cette modification du PLU a pour objet des évolutions du règlement et des OAP (orientations d'aménagement et de programmation), notamment pour préserver l'attractivité commerciale du centre-ville, augmenter la densité de terrains constructibles, intégrer en zone AU, une zone UC non suffisamment équipée et protéger des parcs urbains.

ARTICLE 2 : Au terme de l'enquête publique, le dossier pourra éventuellement être modifié et sera soumis au Conseil Communautaire. Par délibération, le Conseil Communautaire sera susceptible d'approuver la modification du PLU de LE CHEYLARD.

ARTICLE 3 : **M. Bernard GIAZZI**, retraité, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et **M. Jean-Pierre REVOL**, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant, par le Président du Tribunal Administratif.

ARTICLE 4 : Le dossier d'enquête, dans sa version papier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur seront déposés et consultables, pendant toute la durée de l'enquête, **en mairie de LE CHEYLARD, Place de l'Hôtel de Ville**, siège de l'enquête et **au siège de la Communauté de communes Val'Eyrieux, 21 Avenue de Saunier**, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Un poste informatique comportant la version numérique du dossier d'enquête sera mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, en mairie de **LE CHEYLARD** aux mêmes jours et heures.

La version numérique du dossier d'enquête sera consultable en ligne, pendant toute la durée de l'enquête, aux adresses suivantes : <https://www.ville-lecheylard.fr> et <https://www.valeyrieux.fr>

ARTICLE 5 : Toutes observations, propositions et contre-propositions pourront être formulées et transmises, pendant la durée de l'enquête, selon les modalités suivantes :

- soit consignées dans les registres d'enquête mis à disposition du public en mairie de **LE CHEYLARD** et au siège de **la Communauté de communes Val'Eyrieux**, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- soit adressées par courrier au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : **Mairie de LE CHEYLARD- Place de l'Hôtel de Ville – BP 60 07160 LE CHEYLARD**,
- soit adressées par courrier électronique au commissaire enquêteur à l'adresse électronique suivante : plu.comenq@ville-lecheylard.fr

Les observations et propositions du public seront consultables en mairie de **LE CHEYLARD** pour celles consignées dans le registre d'enquête ou adressées par courrier postal et en ligne aux adresses suivantes : <https://www.ville-lecheylard.fr> et <https://www.valeyrieux.fr> pour celles adressées par courrier électronique.

ARTICLE 6 : Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions, en mairie de LE CHEYLARD, les :

- **Mercredi 13 novembre 2024 de 9 h à 12 h**
- **Vendredi 22 novembre 2024 de 14 h à 17 h**

ARTICLE 7 : À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui. Dans un délai de trente jours, le commissaire-enquêteur établira son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur sera adressée au Préfet du département de l'Ardèche ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Lyon. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie de LE CHEYLARD aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la Mairie et de la Communauté de communes Val'Eyrieux, aux adresses suivantes : <https://www.ville-lecheylard.fr> et <https://www.valeyrieux.fr> et à la préfecture de l'Ardèche aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 : Il est précisé que la modification du PLU de LE CHEYLARD n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à la décision validée par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2024, suite à l'avis conforme rendu par la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas. Les informations environnementales sont comprises dans la notice explicative figurant au dossier d'enquête publique. Ces informations sont consultables dans le dossier d'enquête, selon les modalités précisées ci-dessus.

ARTICLE 9 : Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à Monsieur le Président de la Communauté de communes Val'Eyrieux. La personne responsable du Projet est Monsieur le Président.

ARTICLE 10 : Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Monsieur le Président.

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.123-11 du Code de l'environnement :

- Un avis au public reprenant les éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera :
 - Affiché en mairie de LE CHEYLARD et sur les panneaux d'affichage habituels de la commune de LE CHEYLARD, ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Val'Eyrieux
 - Mis en ligne sur le site internet de la Communauté de communes à l'adresse suivante : <https://www.valeyrieux.fr> et sur le site de la Commune à l'adresse suivante : <https://www.ville-lecheylard.fr>

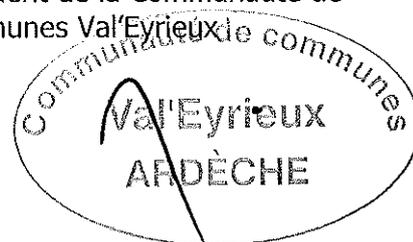
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête.

Une copie du présent arrêté sera :

- Transmise à la Préfète de l'Ardèche
- Notifiée aux commissaires-enquêteurs

Fait à Le Cheylard le 11/10/2024

Dr Jacques CHABAL
Président de la Communauté de
communes Val'Eyrieux



MODIFICATION N°2 DU PLU

J u i l l e t 2 0 2 4

1 – Notice explicative

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	ADAPTATION DU REGLEMENT CONCERNANT LES COMMERCES	3
2.1	Contexte, objectifs et motivations	3
2.2	Modification du PLU	8
3	MODIFICATION DES OAP ET DU REGLEMENT	16
3.1	Contexte, objectifs et motivations	16
3.2	Modification du PLU	24
4	CLASSEMENT D'UN SECTEUR NON DESSERVI DE LA ZONE UC EN ZONE AU	30
4.1	Contexte, objectifs et motivations	30
4.2	Modification du PLU	31
5	ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT	32
5.1	Contexte, objectifs et motivations	32
5.2	Modification du PLU	33
6	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	35
6.1	Sur la consommation foncière	35
6.2	Sur l'agriculture	35
6.3	Sur les milieux naturels	35
6.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	37
6.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	37
7.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	37
6.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	38
7	LES PIECES MODIFIEES	39
7.1	Pièces écrites modifiées	39
7.2	Pièces graphiques modifiées	39

1

Le document d'urbanisme de la commune

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de LE CHEYLARD dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30/09/2019.

Ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée le 13/04/2021.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La Communauté de communes Val'Eyrieux (CCVE), dont fait partie LE CHEYLARD, dispose depuis mars 2024 de la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

Une nouvelle procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Président de la CCVE, qui concerne :

- L'adaptation du règlement concernant les possibilités d'implantation des commerces, afin de préserver l'attractivité commerciale du centre-ville, en cohérence avec les orientations du SCOT Centre Ardèche ;
- La modification des OAP et du règlement en vue d'augmenter la densité, notamment sur des secteurs de densification stratégique repérés par le SCOT Centre Ardèche et de protéger des parcs urbains ;
- La modification du règlement graphique afin d'intégrer en zone AU des terrains de la zone UC non desservis par le réseau d'eau potable ;
- Des modifications du règlement écrit :
 - o Pour réduire l'emprise maximale des constructions autorisées en secteur Na ;
 - o Concernant les accès en zone UE ;
 - o Concernant les clôtures.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2

Adaptation du règlement concernant les commerces

2.1 Contexte, objectifs et motivations

Le règlement du PLU actuellement en vigueur encadre l'implantation des commerces de la manière suivante :

Zone/Secteur	Caractéristiques de la zone	Réglementation des commerces
UA	Centre-ville à vocation multifonctionnelle	Commerces autorisés sans limite de surface (ni minimum, ni maximum)
UB	1ères extensions urbaines à vocation multifonctionnelle	Commerces autorisés dans la limite de 300 m ² de surface de plancher
UC	Extensions urbaines en coteaux, à dominante pavillonnaire	Commerces autorisés sans limite de surface (ni minimum, ni maximum)
UE UEi	Zone réservée aux activités économiques UEi = industrie (ICPE ¹)	Commerces autorisés, à condition d'être liés à une activité artisanale et industrielle présente dans la zone (magasin d'usine, show-room,...)
UEc	UEc = secteur artisanal et commercial de La Palisse	Commerces autorisés sans limite de surface (ni minimum, ni maximum)
UT	Zone à vocation touristique et de loisirs	Commerces interdits
AUa	Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Commerces interdits

L'implantation de nouveaux commerces et l'extension des commerces existants sont donc admis sans limite dans l'ensemble des zones UA, UC et dans le secteur UEc. Les commerces sont en outre autorisés dans l'ensemble de la zone UB, dans la limite de 300 m².

Le **SCOT Centre Ardèche** (approuvé en avril 2022) affiche pour objectifs généraux en matière de commerces de :

- conforter un maillage commercial de proximité et organiser l'accueil des activités commerciales ;
- créer les conditions du maintien et du développement du commerce dans les centralités ;
- réserver les localisations de périphérie aux commerces peu compatibles avec une implantation en tissu urbain

Pour Le Cheylard, le **Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCOT** définit deux secteurs préférentiels pour l'accueil de commerces :

- un **secteur de centralité** (centre-ville), qui constitue la localisation préférentielle pour le développement du commerce de proximité, mais également pour les commerces d'importance ;

- un **secteur d'implantation périphérique**, qui correspond à la zone commerciale de La Palisse, où seuls les commerces d'importance (+ de 300 m² de surface de vente) peuvent être autorisés.

¹ ICPE : Installation classée pour la protection de l'environnement

Extrait du DAACL du SCOT Centre Ardèche entré en vigueur en décembre 2022**Localisation du centre-ville du Cheylard****Orientations générales et objectifs :**

- Maintenir la vocation actuelle du pôle, tout en structurant l'offre liée au tourisme,
- Poursuivre l'action en faveur du développement commercial de centralité initiée par la commune, en créant les conditions (urbanisme, accessibilité, offres foncière et immobilière...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre localisé ci-dessus,
- Limiter la vacance commerciale et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial), notamment autour de la place centrale Saléon Terras.

Localisation du secteur d'implantation périphérique du Cheylard – La Palisse**Orientations générales et objectifs :**

- Maintenir la mixité fonctionnelle de la zone d'activités, en sectorisant ses fonctions économiques (et notamment le maintien de la fonction productive),
- Conforter le rôle de la zone dans la réponse aux besoins occasionnels lourds et exceptionnels, dans un objectif de complémentarité avec l'offre du centre-ville du Cheylard.

> En dehors de ces localisations préférentielles, le SCOT Centre Ardèche demande de :

- Proscrire les nouvelles implantations de commerces d'importance (+ de 300 m² de surface de vente).
- Permettre et encadrer l'extension des commerces d'importance existants isolés. Les commerces de plus de 300 m² existants hors localisations préférentielles identifiées peuvent s'étendre de manière limitée dans le cadre de leur modernisation (de l'ordre de 10 % de la surface de vente).
- Réserver les nouvelles implantations commerciales de proximité aux localisations préférentielles. En dehors des localisations préférentielles identifiées par le DOO et des secteurs de centralité délimités par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales.

> Il est donc proposé d'adapter le règlement du PLU afin d'améliorer sa compatibilité avec les orientations et objectifs du SCOT Centre Ardèche en matière de commerces :

- en interdisant l'implantation de nouveaux commerces en dehors des secteurs de localisation préférentielle. Seuls l'aménagement et l'extension limitée de commerces existant seront admis en dehors de ces secteurs.

- en établissant des limites de surface de vente dans le secteur d'implantation périphérique de La Palisse.

> Pour cela, des secteurs seront délimités dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme correspondant :

- aux **secteurs de centralité commerciale, dans lesquels les commerces seront autorisés :**

- Le secteur de centralité défini par le SCOT comprend la quasi-totalité de la zone UA du centre-ville et les secteurs de la zone UB situés en continuité immédiate. C'est ici que sont aujourd'hui concentrés la plupart des « petits » commerces et services de proximité ;

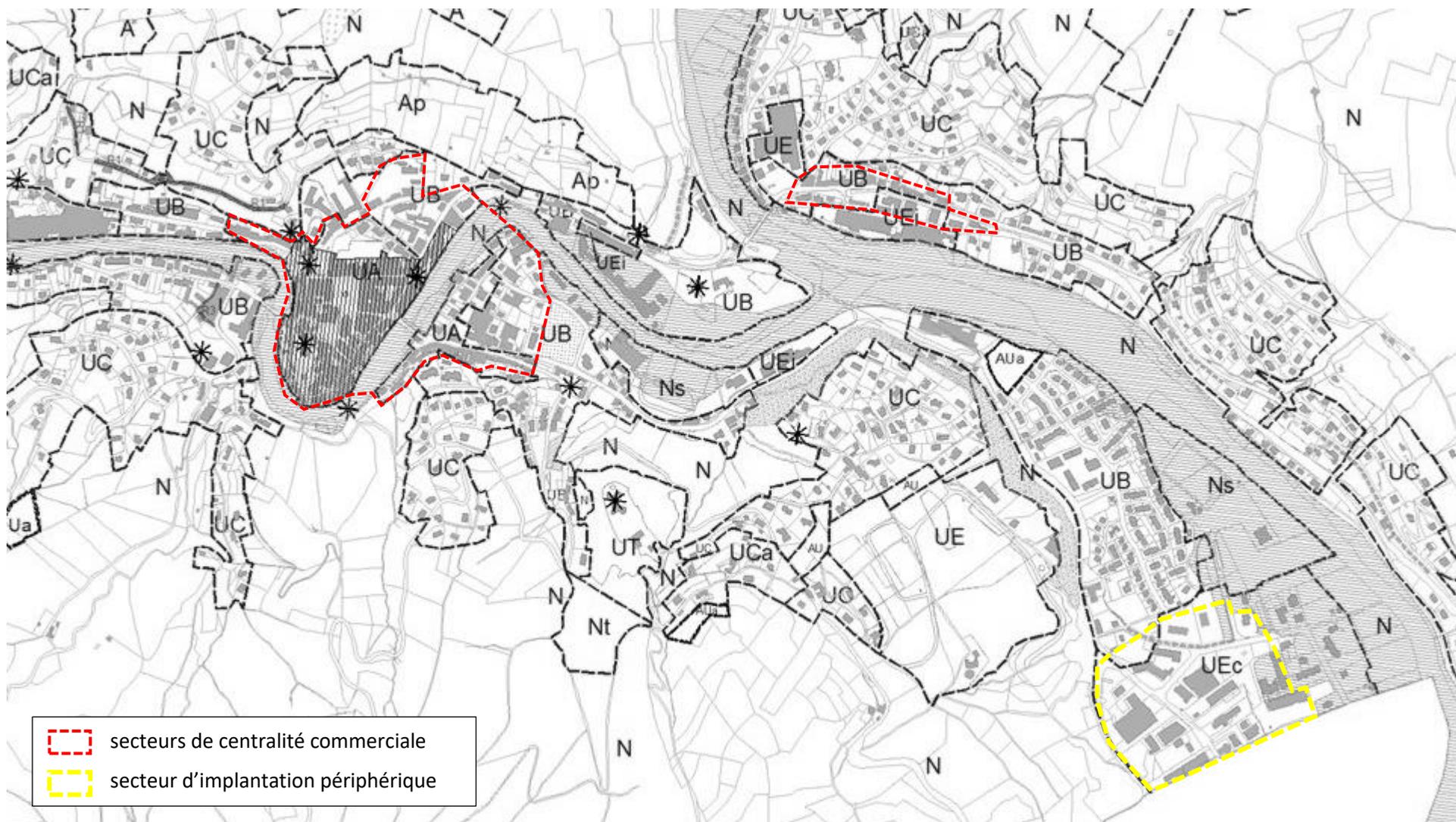
- Il est également proposé de prendre en compte le secteur situé quartier de la Gare, en rive gauche de l'Eyrieux. En effet, de part et d'autre de l'avenue de la Gare sont implantés plusieurs commerces et activités de proximité : une supérette, deux restaurants, deux brasseries artisanales, un magasin de sport, un salon d'esthétique.

Ce petit pôle commercial existe depuis des décennies et est appelé à perdurer. Il est donc proposé de délimiter ici un 2^{ème} secteur de centralité commerciale, qui concernera à la fois la zone UB et la zone UEi. L'objectif étant de conforter l'implantation commerciale sur le foncier existant dans ce secteur.

- au **secteur d'implantation périphérique de la Palisse, dans lequel seuls les commerces de plus de 300 m² de surface de vente seront autorisés.**

> Les **nouveaux commerces seront interdits dans le reste des zones urbaines et à urbaniser.** Cependant, afin de tenir compte des commerces existants en dehors des futurs secteurs de centralité ou d'implantation périphérique, en zone UB et en zone UE et UEi, l'aménagement et l'extension limitée à 10% de la surface de vente existante au 1/1/2024 seront autorisés.

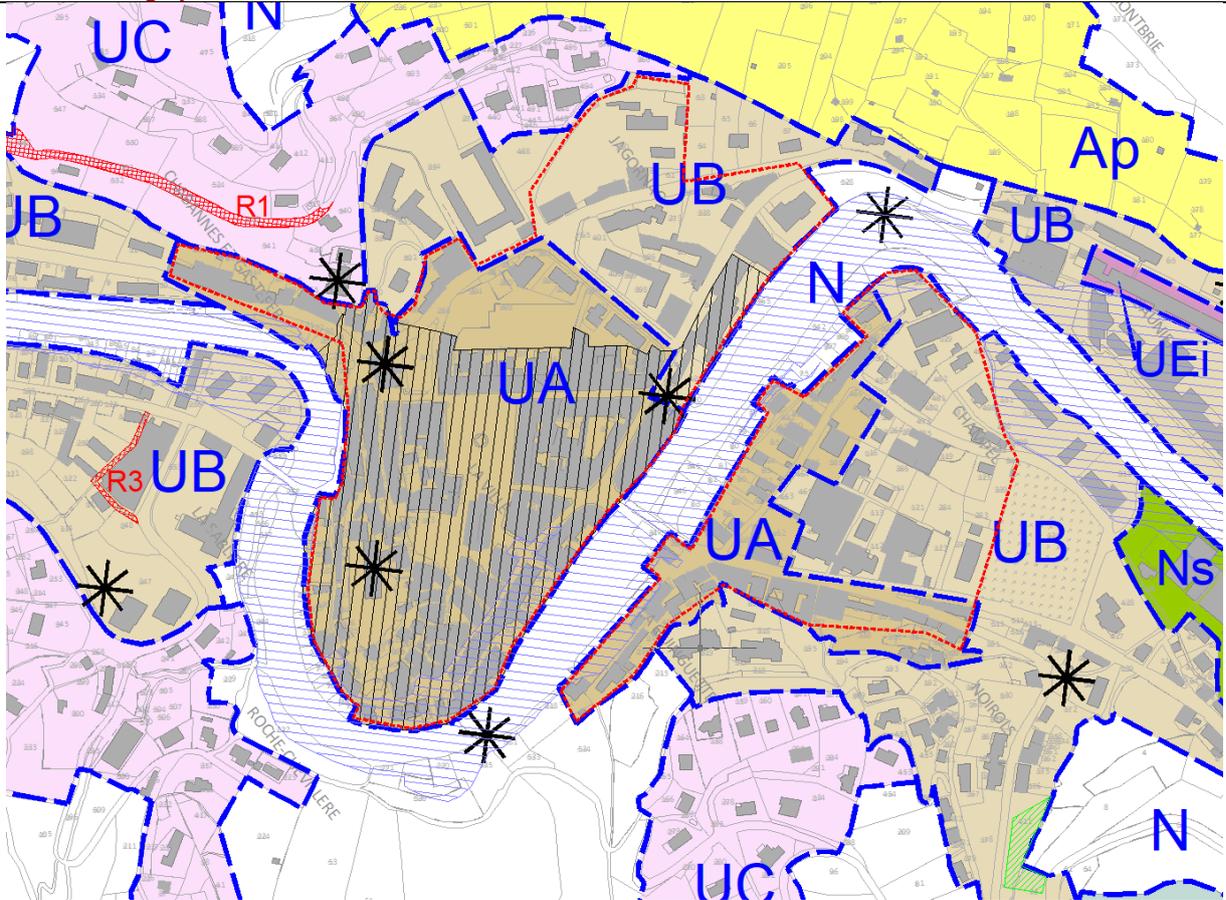
Secteurs à délimiter dans le PLU au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme



Zone/Secteur	Caractéristiques de la zone	Réglementation des commerces avant modification	Réglementation des commerces après modification
UA	Centre-ville à vocation multifonctionnelle	Commerces autorisés sans limite de surface (ni minimum, ni maximum)	Commerces autorisés (sans limite de surface) uniquement dans le secteur de centralité commerciale (qui couvre la quasi-totalité de la zone UA)
UB	1ères extensions urbaines à vocation multifonctionnelle	Commerces autorisés dans la limite de 300 m ² de surface de plancher	Commerces autorisés (sans limite de surface) uniquement dans les secteurs de centralité commerciale Commerces de plus de 300 m² de surface de vente autorisés dans le secteur d’implantation périphérique En dehors des secteurs de centralité commerciale et d’implantation périphérique, seront seuls autorisés : l’aménagement et l’extension limitée à 10% de la surface de vente existante au 1/1/2024.
UC	Extensions urbaines en coteaux, à dominante pavillonnaire	Commerces autorisés sans limite de surface (ni minimum, ni maximum)	Commerces interdits.
UE UEi	Zone réservée aux activités économiques UEi = industrie (ICPE ²)	Commerces autorisés, à condition d’être liés à une activité artisanale et industrielle présente dans la zone (magasin d’usine, show-room,...)	UE : Sans changement UEi : Commerces autorisés uniquement dans le secteur de centralité commerciale.
UEc	UEc = secteur artisanal et commercial de La Palisse	Commerces autorisés sans limite de surface (ni minimum, ni maximum)	Commerces autorisés uniquement dans le secteur d’implantation périphérique et si + de 300 m² de surface de vente
UT	Zone à vocation touristique et de loisirs	Commerces interdits	Sans changement
AUa	Zones à urbaniser à vocation d’habitat	Commerces interdits	Sans changement

² ICPE : Installation classée pour la protection de l’environnement

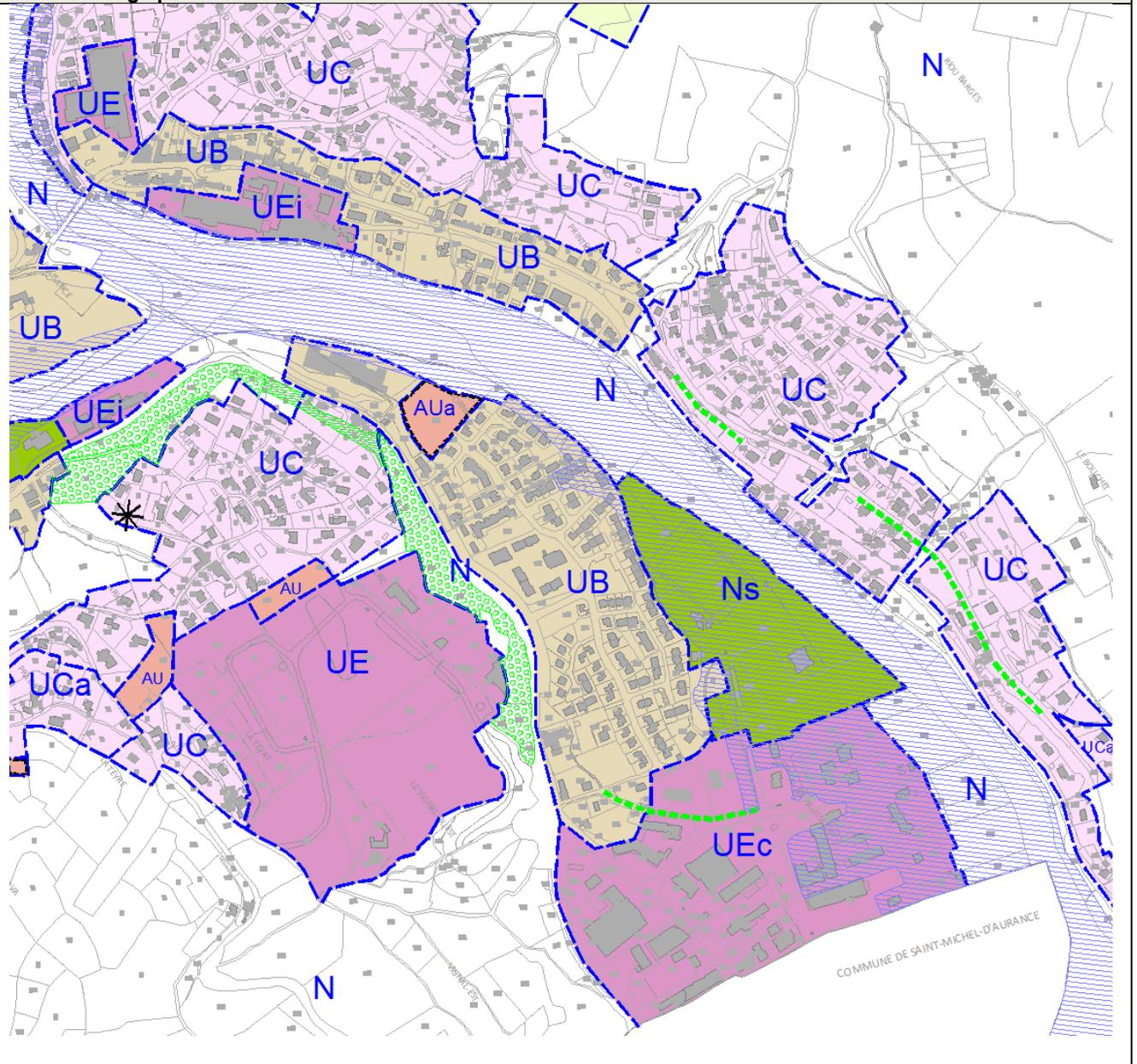
Extrait zonage plan sud-ouest - PLU modifié



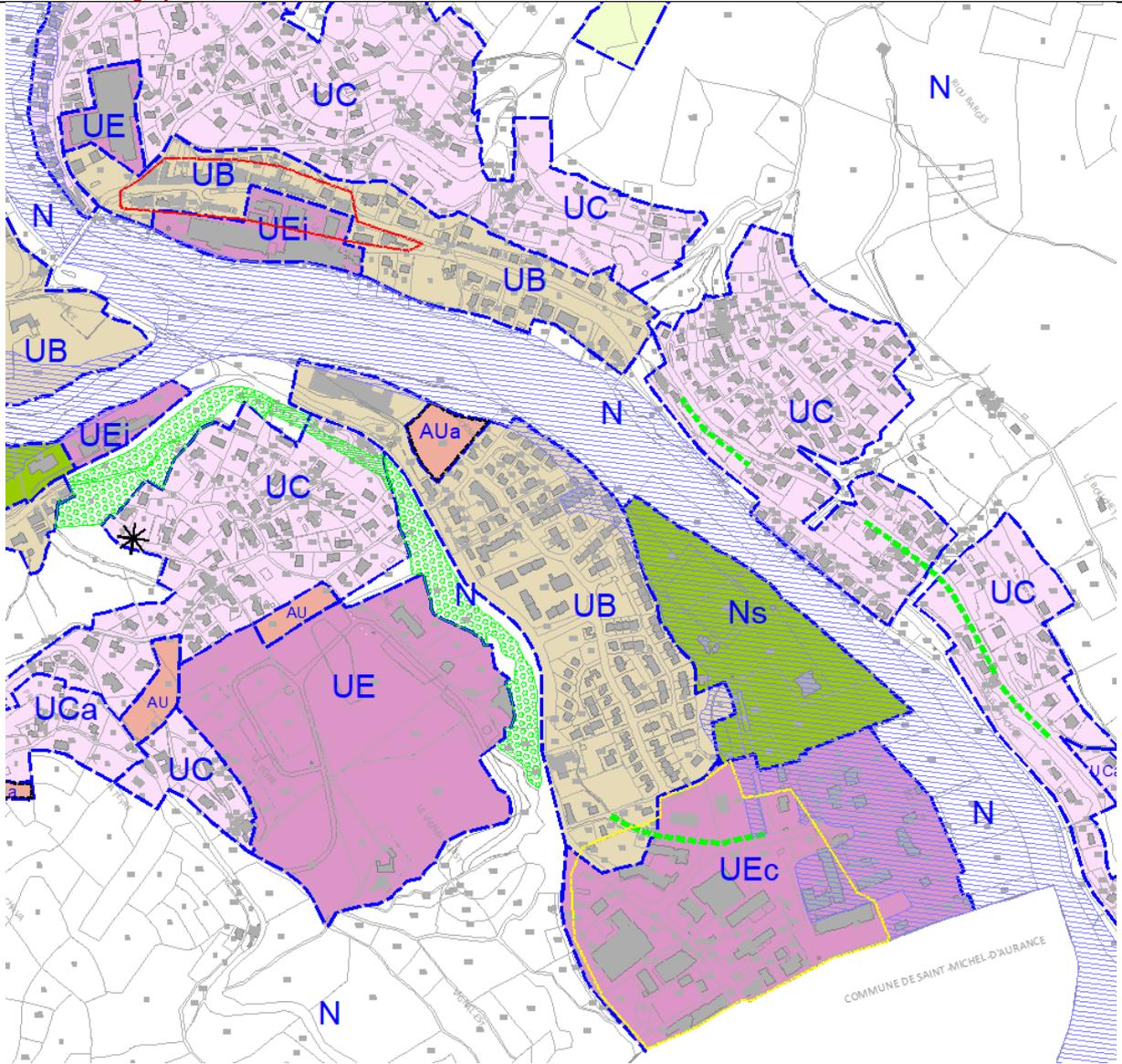
Secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

 Secteur de centralité commerciale

Extrait zonage plan nord-est - PLU actuel



Extrait zonage plan nord-est - PLU modifié



Secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- Secteur de centralité commerciale
- Secteur d'implantation périphérique

2.2.2. Modification du règlement écrit :

> Le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser est modifié comme suit :

✓ Le règlement de la zone **UA** est modifié pour interdire la destination « commerce » en dehors des secteurs de centralité commerciale.

✓ Le règlement de la zone **UB** est modifié pour autoriser la destination « commerce » uniquement :

- dans les secteurs de centralité commerciale (sans limite de surface),
- dans le secteur d'implantation périphérique, dans lequel seuls les commerces d'une surface de vente de plus de 300 m² seront autorisés

En dehors de ces secteurs, seule l'extension des commerces existants dans la limite de 10% de la surface de vente existante au 1/1/2024 sera autorisée.

✓ Le règlement de la zone **UC** est modifié pour interdire la destination « commerce ».

✓ Le règlement de la zone **UE** est modifié pour :

- interdire la destination « commerce » en dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, à l'exception de ceux déjà autorisés (si liés à une activité de production en secteur UEi et en zone UE).

- autoriser les commerces d'une surface de vente de plus de 300 m² dans le secteur d'implantation périphérique.

Nota : le texte ajouté figure en caractères rouges et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

Modification du règlement de la zone UA :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[...]

La zone UA est concernée par :

- le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.).
- des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'article 6 du titre I (dispositions générales).
- des secteurs de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 dans lesquels les constructions à usage de commerce sont autorisées.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UA2,
- Les dépôts de véhicules.

En dehors des secteurs de centralité commerciale, les constructions à usage de commerce sont interdites.

En outre est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour les destinations autres que bureau, commerce ou équipement nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif. Ainsi, aucun local commercial ou professionnel ne peut être transformé en logement ou garage.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

Modification du règlement de la zone UB :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[...]

La zone UB est concernée par :

- le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.).
- des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'article 6 du titre I (dispositions générales).
- des secteurs de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 dans lesquels les constructions à usage de commerce sont autorisées.
- un secteur d'implantation périphérique délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisées.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt, en dehors de celles admises à l'article UB2
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UB2,
- Les dépôts de véhicules.

En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont interdites à l'exception de celles admises à l'article UB2.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal ~~et commercial~~ sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m² et que la construction soit de type traditionnel.
- L'extension d'entrepôt existant à condition qu'elle soit compatible avec le voisinage de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, seuls l'aménagement et l'extension limitée à 10% de la surface de vente existante au 1/1/2024 sont autorisés pour les commerces existants.

Dans le secteur d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que la surface de vente soit supérieure à 300 m².

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

Modification du règlement de la zone UC :

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions à usage de commerce,**
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage artisanal, en dehors de celles admises à l'article UC 2,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UC2,
- Les dépôts de véhicules.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

Modification du règlement de la zone UE :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[...]

Elle comprend :

- un secteur **UEc** à vocation d'activités artisanales et commerciales, situé à la Palisse.
- un secteur **UEi** à vocation d'activités économiques comportant des installations classées.

Le secteur **UEc** est concerné par :

- le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.).
- des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'article 6 du titre I (dispositions générales).
- un **secteur de centralité commerciale** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel les constructions à usage de commerce sont autorisées.
- un **secteur d'implantation périphérique** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisées.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - Agricole
 - D'habitation en dehors de celle autorisée à l'article 2
 - D'annexe à l'habitation et de piscine.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en dehors de celles autorisées à l'article 2,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- L'exploitation de carrières.

En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont interdites à l'exception de celles admises à l'article UE2.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations de sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux,
- Les logements de gardiennage incorporés dans le volume de la construction à vocation économique dans la limite de 40 m² de surface de plancher pour une entreprise.

En outre, **dans le secteur UEi** sont admises, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition d'être liées à une occupation du sol autorisée.

En outre, **dans la zone UE et le secteur UEi** sont admises, les constructions à usage de commerces à condition d'être liées à une activité industrielle et artisanale présente dans la zone (magasin d'usine, show-room, ...).

En outre, dans le secteur d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que la surface de vente soit supérieure à 300 m².

[...]

3

Modification des OAP et du règlement

3.1 Contexte, objectifs et motivations

3.1.1 Les orientations du SCOT Centre Ardèche et le PLU du Cheylard

En matière d'habitat, le SCOT Centre Ardèche a, entre autres, défini les orientations suivantes :

✓ **Proposer une offre de logements sans foncier**

PRESCRIPTION 7 - Analyser les capacités de densification et de mutation au sein des enveloppes urbaines concertées.

Les constructions nouvelles devront être situées au sein de ces enveloppes définies pour chacune des communes. Au sein des enveloppes urbaines concertées, plusieurs secteurs sont identifiés :

- les **dents creuses stratégiques à mobiliser en priorité**. Elles représentent au minimum 50 % du potentiel pour répondre aux besoins.

- des **secteurs stratégiques en matière de densification** ;

- des **secteurs stratégiques en matière d'extension au sein des enveloppes urbaines concertées**.

Avant de mobiliser les secteurs stratégiques de densification et d'extension, les collectivités locales, dans leur document d'urbanisme, devront justifier des capacités de densification dans les zones déjà urbanisées, ainsi qu'une analyse du potentiel d'urbanisation des friches urbaines.

PRESCRIPTION 8 - Accueillir sans mobiliser de foncier en luttant contre la vacance de logements.

La requalification et le réinvestissement de l'existant dans tout projet de développement sont la priorité. L'objectif de remise sur le marché des logements vacants à hauteur de 30 % pour chaque commune (dans la limite de 6 % de vacance) est déjà décompté du potentiel de logements neufs à construire.

✓ **Produire des formes d'habitat diversifiées et économe en foncier**

PRESCRIPTION 14 - Concilier densité urbaine et qualité de vie par les formes urbaines :

Afin de limiter la consommation foncière et s'inscrire dans la trajectoire ZAN, des objectifs de densités et de formes urbaines sont fixés par commune pour 2020-2040. Ces densités intègrent toutes les opérations au sein de l'enveloppe urbaine concertée et sont à considérer comme des minima.

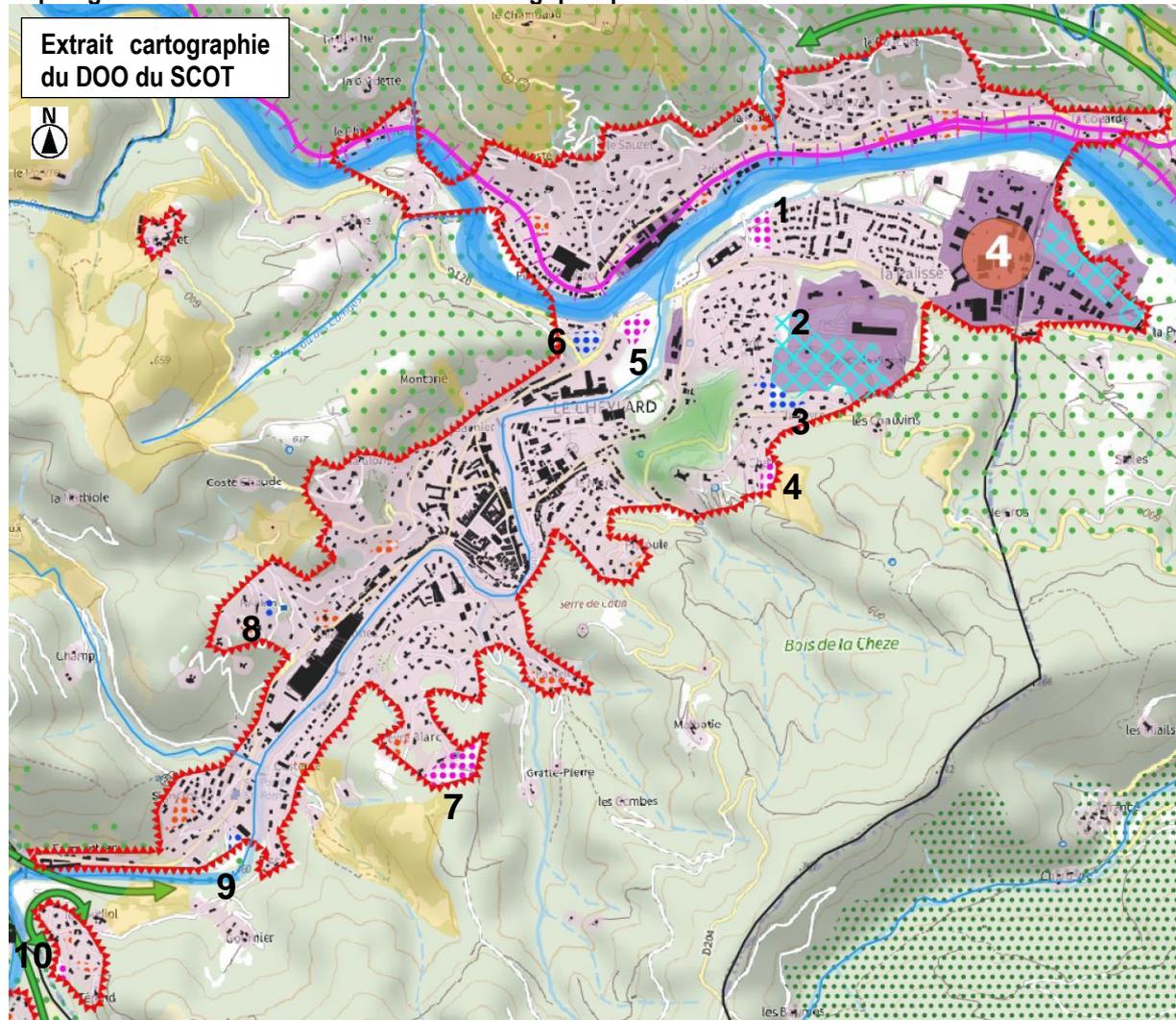
Densité brute moyenne minimum fixée pour les villes : **22 log/ha pour 2020-2030 et 24 log/ha pour 2031-2040.**

Des formes urbaines diversifiées : collectif / intermédiaire ou accolé / individuel avec une part minoritaire d'individuel.

Le PLU du Cheylard a globalement bien analysé et pris en compte les capacités de densification des zones déjà urbanisées. Cependant, l'analyse détaillée de la compatibilité du PLU avec le SCOT Centre Ardèche, réalisée en octobre 2023, a montré que **cette compatibilité pouvait être améliorée en ce qui concerne l'économie de foncier en fixant des objectifs de densité plus ambitieux dans les OAP actuelles et en ajoutant des OAP densités dans les principales dents creuses**. Certains terrains identifiés comme stratégiques ou à mobiliser en priorité dans le SCOT s'avèrent non mobilisables à l'échéance du PLU ou concernent des parcs urbains qui méritent d'être préservés. Il s'agit donc également d'en tenir compte.

3.1.2 Rappel du bilan de la densité sur les secteurs stratégiques SCOT

Repérage des secteurs identifiés comme stratégiques par le SCOT



Bilan de la densité sur les secteurs stratégiques de l'enveloppe urbaine concertée identifiés dans le SCOT :

N°	Typologie	Densité imposée ou pressentie dans le PLU	Adaptation proposée
1	Extension	Zone AUa de La Borne avec OAP imposant 15 logements intermédiaires ou groupés sur 0,59 ha	Augmenter le nombre de logements prévus à 18-20 logements
2	Extension ZAE	Le secteur stratégique englobe une zone AU fermée inconstructible à vocation d'habitat	RAS
3	Densification	Zone AU fermée inconstructible à vocation d'habitat (0,5 ha) – 4-5 logements potentiels y sont estimés dans le Rapport de présentation	Zone AU inconstructible - RAS
4	Extension	Zone AUa de La Chava avec OAP imposant 3 - 4 logements individuels voire groupés sur 0,36 ha	Augmenter le nombre de logements à 6 - 8 logements
5	Extension	Parc attenant à 2 bâtisses de caractère en zone UC. La mise en œuvre de ce secteur n'est pas envisagée à l'échéance du PLU.	Tènement non mobilisable. Il est proposé de protéger le parc
6	Extension	Parcelle de 0,44 ha en zone UC. La mise en œuvre de ce secteur n'est pas envisagée à l'échéance du PLU.	Ajouter une OAP densité sur ce secteur : minimum de 5-7 logements attendus
7	Extension	Zone AUa de Chantelauve Sud avec OAP imposant 5 à 8 logements individuels purs ou groupés sur 0,83 ha.	Pas de changement proposé compte tenu de la pente.

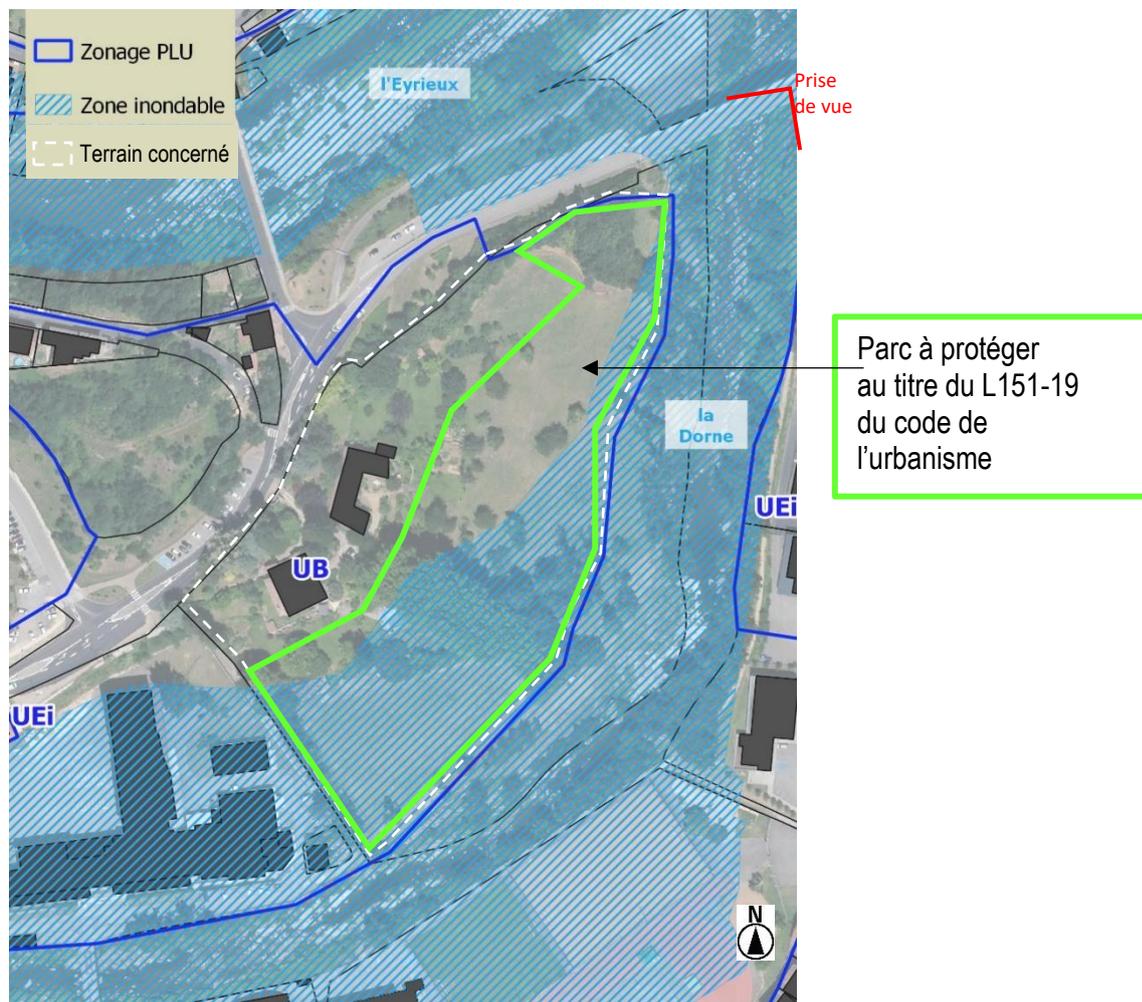
8	Densification	Dents creuses classées en zone UCa dans un secteur d'habitat individuel très pentu. 3/5 logements potentiels sont estimés sur une surface d'environ 4700 m ²	Ajout d'une OAP densité pour imposer un minimum de 2-3 logements sur un secteur de 3100 m ² non raccordé au réseau d'assainissement
9	Densification	Seule une partie correspondant au parc attenant à une habitation est intégrée à la zone urbaine UB. La mise en œuvre de ce secteur n'est pas envisagée à l'échéance du PLU.	RAS – Seule une petite partie du secteur stratégique est classé en zone constructible ;
10	Extension	Jardins attenant à 2 habitations individuelles. La mise en œuvre de ce secteur n'est pas envisagée à l'échéance du PLU.	RAS – Parcelles bâties

3.1.3 Les adaptations proposées pour le PLU du Cheylard

► Protection de parcs ou boisements :

✓ Secteur stratégique n°5 : Il s'agit d'un terrain situé en bordure de la Dorne et de l'Eyrieux, sur lequel sont implantés une maison de maître et l'ancienne demeure qui en dépendait, ainsi qu'un vaste parc arboré. La moitié de ce parc est concerné par un risque fort d'inondation et est donc inconstructible. Ce terrain inclus en zone UB, en limite de la zone naturelle correspondant aux deux rivières, n'a pas été identifié comme mobilisable pour la construction lors de l'élaboration du PLU et en 2024 cette constatation est confirmée.

Compte-tenu de l'intérêt du parc arboré pour le paysage et pour la fonctionnalité du corridor écologique constitué par les rivières de la Dorne et de l'Eyrieux, **il est proposé de le protéger dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.**





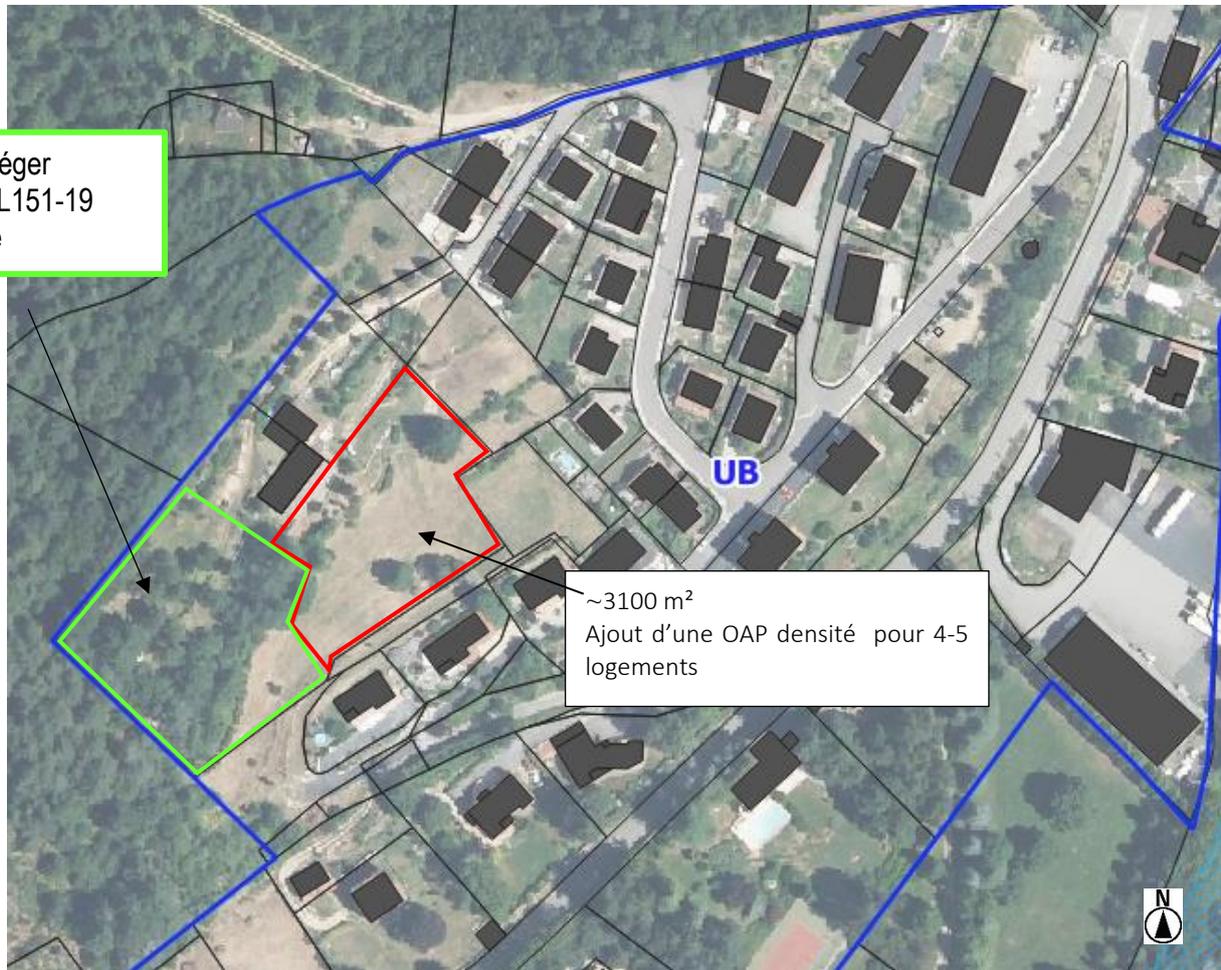
✓ Un parc situé en rive droite de l'Eyrieux dans le quartier de L'Hoste. Il s'agit d'un parc arboré attenant à une habitation. Comme dans le cas précédent, ce parc mérite une protection au titre de son intérêt paysager et en tant que continuité écologique entre le versant naturel au dessus et la rivière en contre-bas, bien qu'il soit identifié comme une dent creuse à mobiliser en priorité dans le SCOT.



Parc à protéger
au titre du L151-19
du code de l'urbanisme

✓ Un terrain situé dans le quartier Signerose, à l'extrême sud-ouest de la zone urbaine du Cheylard. Il s'agit du terrain d'agrément attenant à une maison d'habitation. Ce terrain pentu situé en limite de zone naturelle n'est pas mobilisable à court terme, bien qu'il soit identifié comme dent creuse à mobiliser en priorité dans le SCOT. En outre la partie ouest est pentue et boisée.

Il est proposé de protéger la partie ouest boisée du terrain et d'ajouter une OAP densité pour imposer un minimum de 4 à 5 logements sur le secteur non protégé, qui représente environ 3100 m² de terrain relativement pentu.



► Adaptations à apporter concernant les secteurs potentiellement mobilisables à l'échéance du PLU :

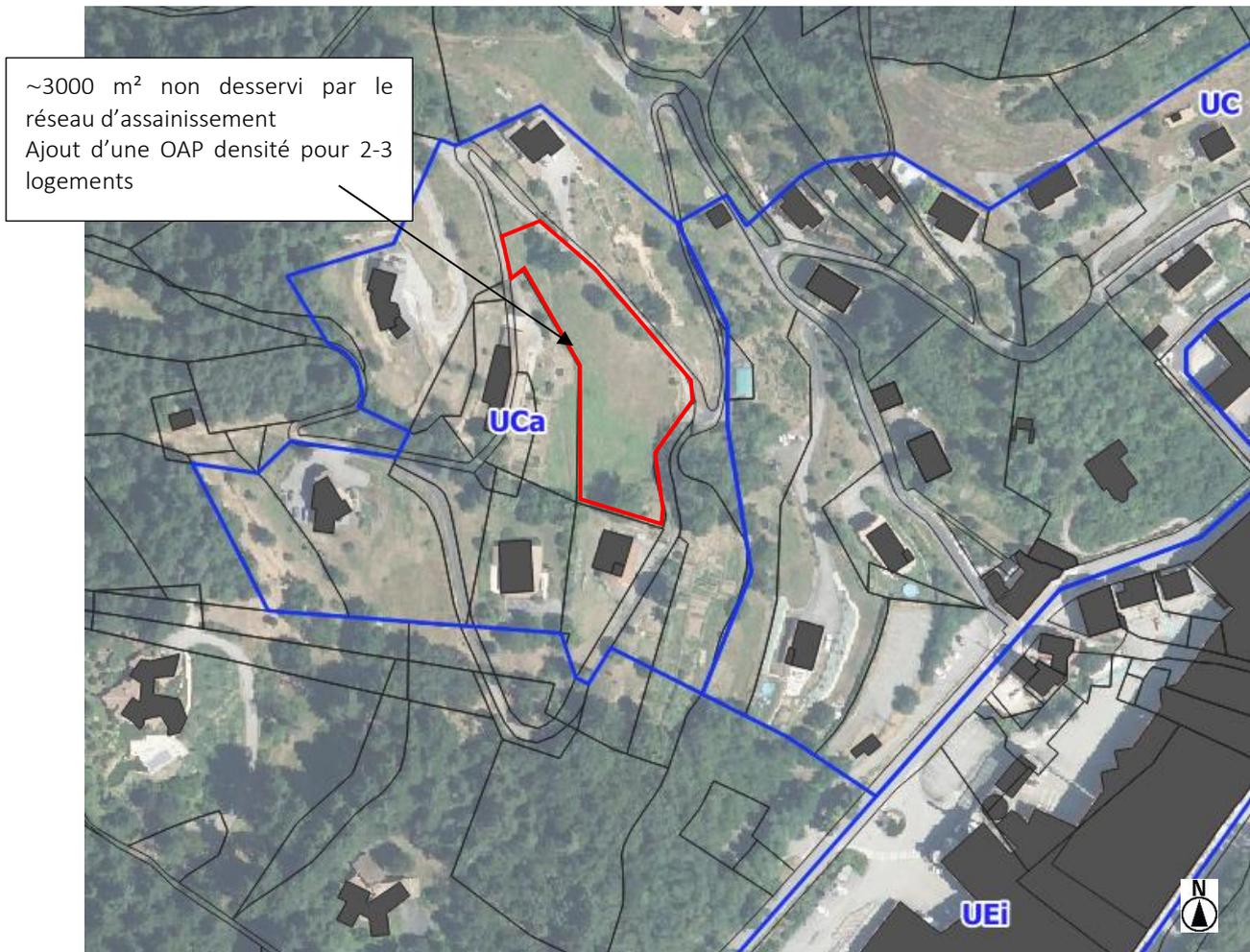
Il s'agit d'optimiser l'utilisation de secteurs constructibles en y instaurant une OAP densité ou en modifiant des OAP existante pour augmenter la densité prévue.

- Création d'OAP densité :

✓ **Secteur Béalon** : quartier très pentu, en partie non desservi par l'assainissement collectif (secteur UCa).

Secteur stratégique n°8 SCOT ~3000 m² - Pas de potentiel identifié au PLU

Il est proposé d'ajouter une OAP densité pour imposer un minimum de logements sur ce secteur.

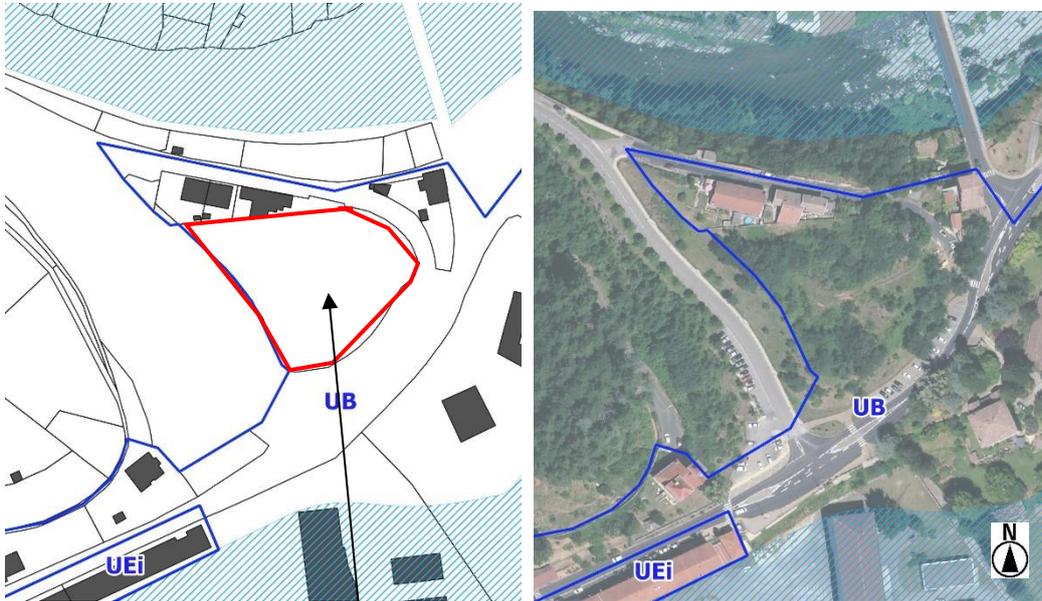


✓ **Secteur Plaisance** : parcelle de 4400 m² desservie par l'impasse de Plaisance.

Ce terrain est enserré entre 3 voies (dont 2 départementales) et en partie pentu.

Secteur stratégique n°6 SCOT ~4400 m² - Pas de potentiel identifié au PLU

Il est proposé d'ajouter une OAP densité pour imposer un minimum de 5-7 logements sur ce secteur.



~4400 m² non desservi par le réseau d'assainissement
Ajout d'une OAP densité pour 5-7 logements

- Augmentation des objectifs de densité fixés dans deux des OAP actuelles :

✓ Zone AUa La Chava
3600 m²

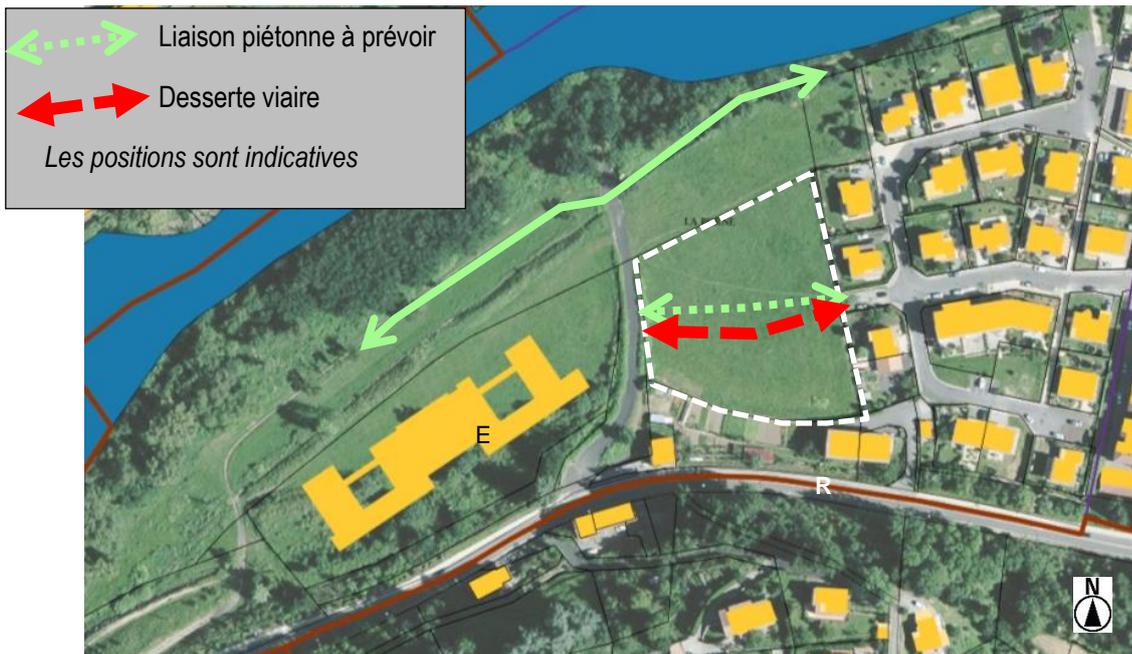
Logements attendus dans l'OAP actuelle :
Habitat individuel (pur ou groupé). 3 à 4 logements attendus



Il est proposé d'augmenter le nombre de logements attendus sur la zone AUa La Chava à 6 - 8 logements.

✓ Zone AUa La Borne
5900 m²

Logements attendus dans l'OAP actuelle:
Habitat intermédiaire et/ou groupé. 15 logements attendus

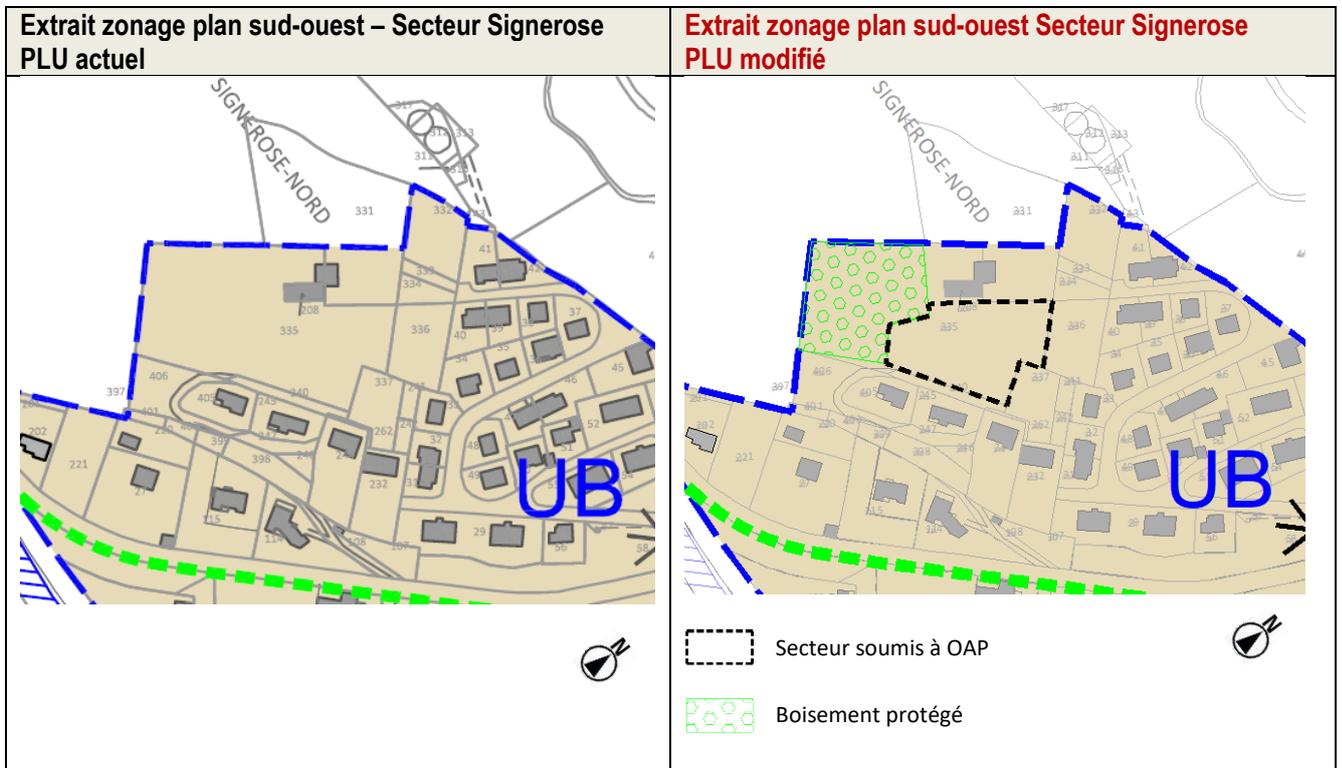
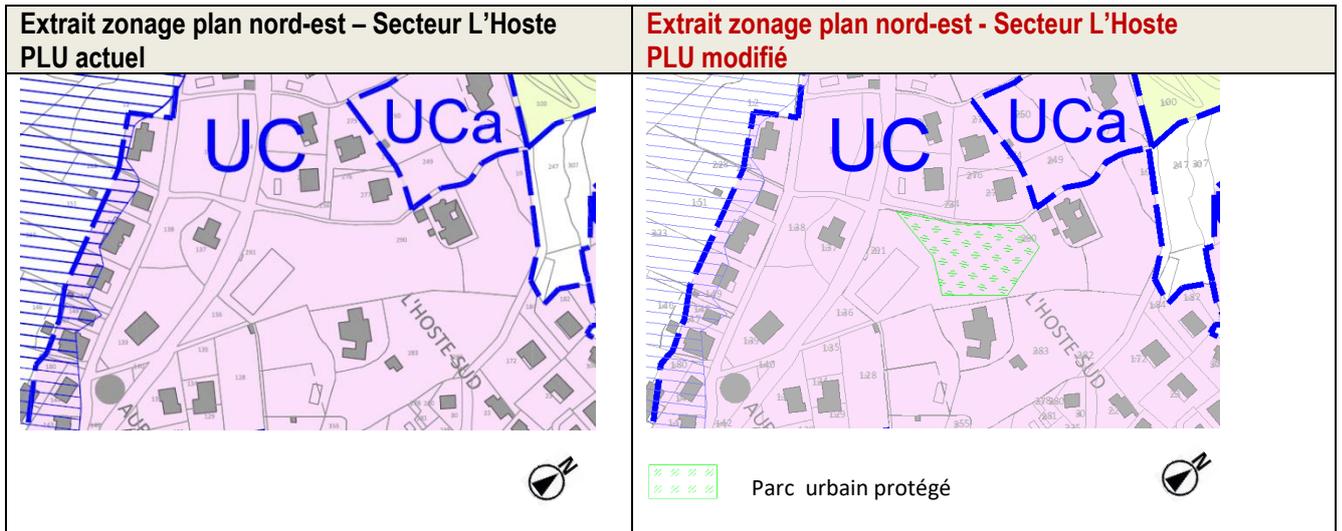


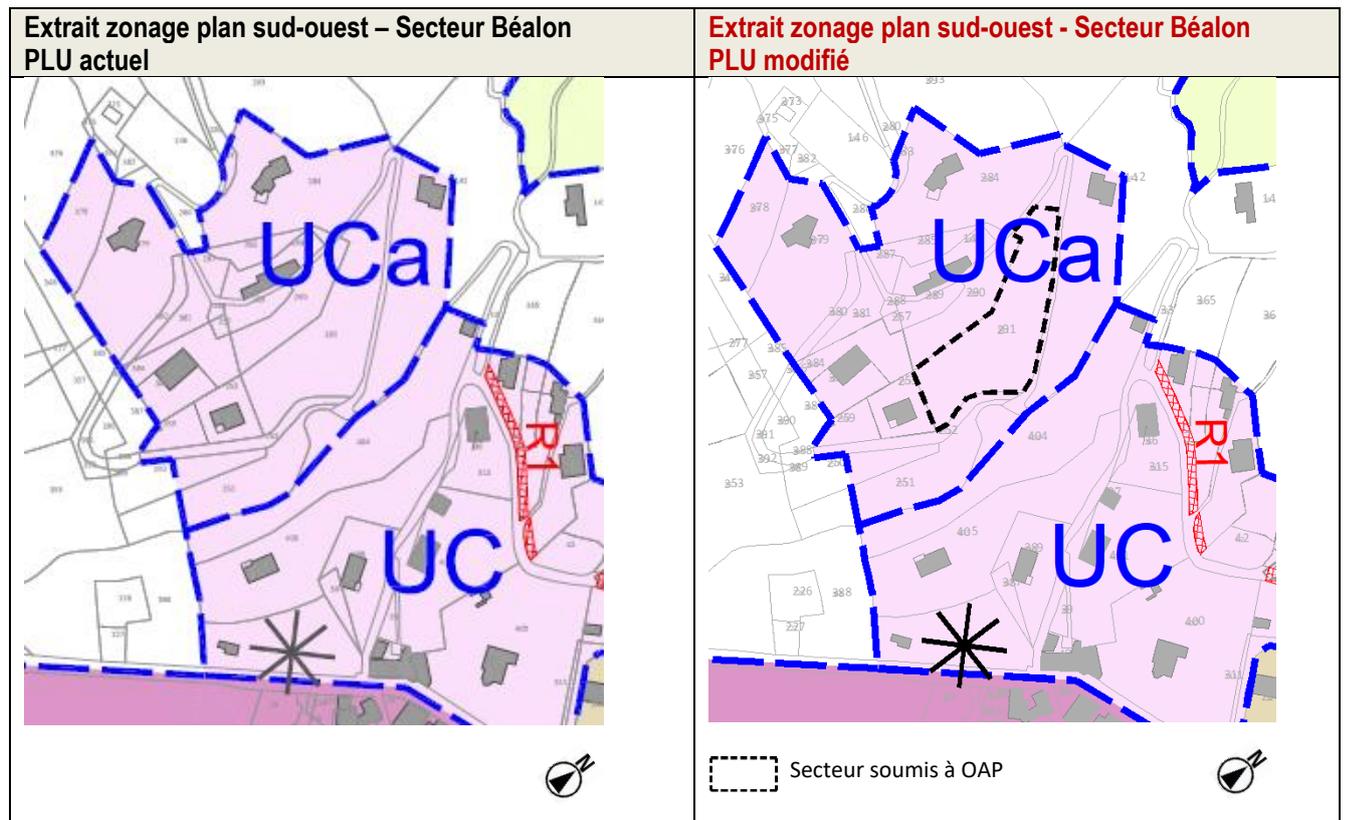
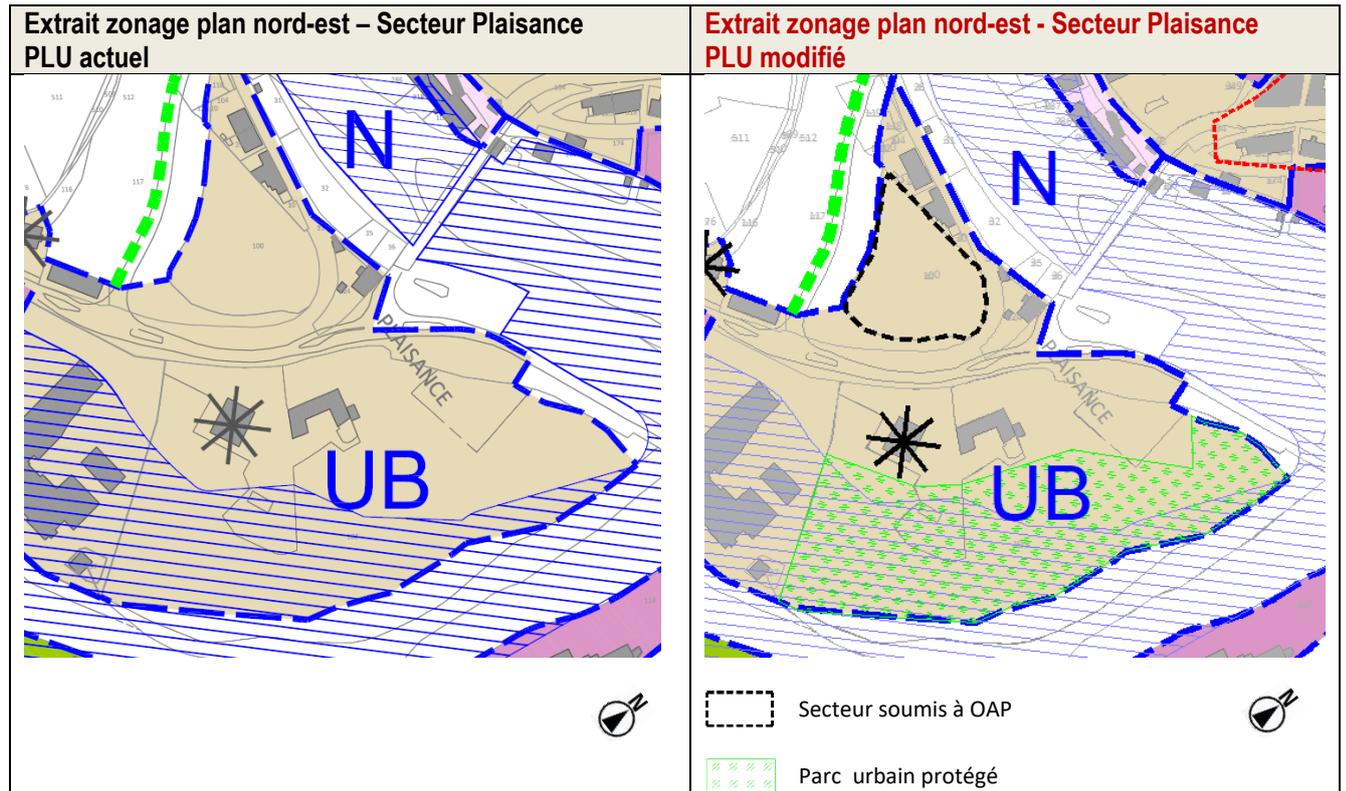
Il est proposé d'augmenter le nombre de logements attendus sur la zone AUa La Borne à 18 - 20 logements.

3.2 Modification du PLU

2.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

- > Ajouts de protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour deux parcs urbains et un boisement ;
- > Ajout de périmètres concernant les nouveaux secteurs soumis à OAP.





2.2.2. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

- > Modification des OAP des zones AUa La Chava et La Borne ;
- > Ajout d'une OAP densité pour les secteurs de Signerose, Plaisance et Béalon.

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

Modification de l'OAP de la zone AUa La Chava

Principes d'aménagement

Accès

- L'accès à la zone se fait depuis la route de Pradier.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :
- Elles s'adapteront donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain,
- Elles respecteront les terrasses existantes,
- Les mouvements de sols (déblais et remblais) trop importants et/ou susceptibles de porter atteinte au site sont interdits. Un équilibre déblai / remblai devra être recherché
- Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la pente
- Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval)
- L'implantation de la voirie suivra les courbes de niveau.

Orientations et Volumes

- Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires.
- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.
- Les bâtiments auront au maximum 3 niveaux (R+2), selon les conditions prévues par le règlement écrit.

Energies renouvelables

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteur solaires, vérandas, ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement paysager.

Logements attendus

- La zone accueillera de l'habitat individuel pur (ou groupé).
- ~~3 à 4~~ **6 à 8** logements sont attendus sur cette zone AUa.

Modification de l'OAP de la zone AUa La Borne

Principes d'aménagement

Accès et desserte

- Desserte par une voie interne depuis la rue des Fruitières et/ou le chemin de la Borne avec bouclage possible.
- Cheminements piétons à prévoir vers ces voies.

Formes urbaines et constructions

- Prévoir des formes urbaines avec en majorité des logements intermédiaires et/ou des logements individuels groupés.
- Tendre vers une organisation des constructions, qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs ainsi que des espaces extérieurs.

Logements attendus

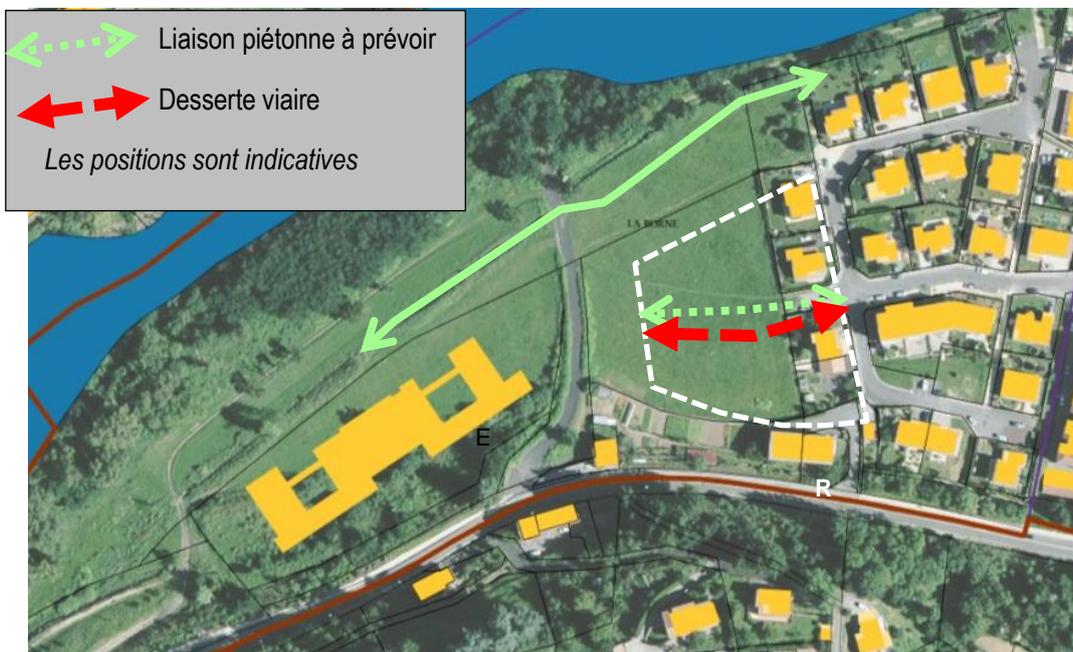
- Environ ~~15~~ 18 à 20 logements majoritairement intermédiaires et/ou groupés sont attendus sur cette zone AUa.

Environnement et paysage

- Les limites de l'opération seront traitées de manière qualitative. La limite nord sera végétalisée.
- Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble.
- Une présence affirmée du végétale devra être prévue dans la composition du quartier.

Gestion des eaux pluviales

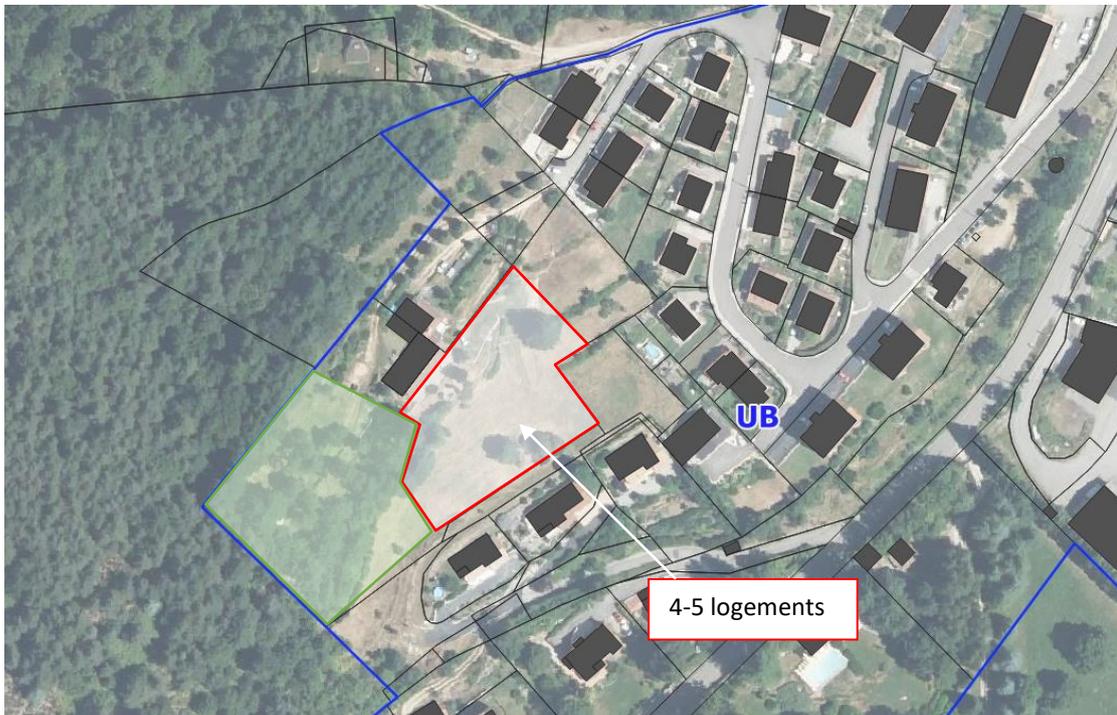
- Pour la gestion des eaux pluviales, on privilégiera des systèmes alternatifs par l'aménagement de noue, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.



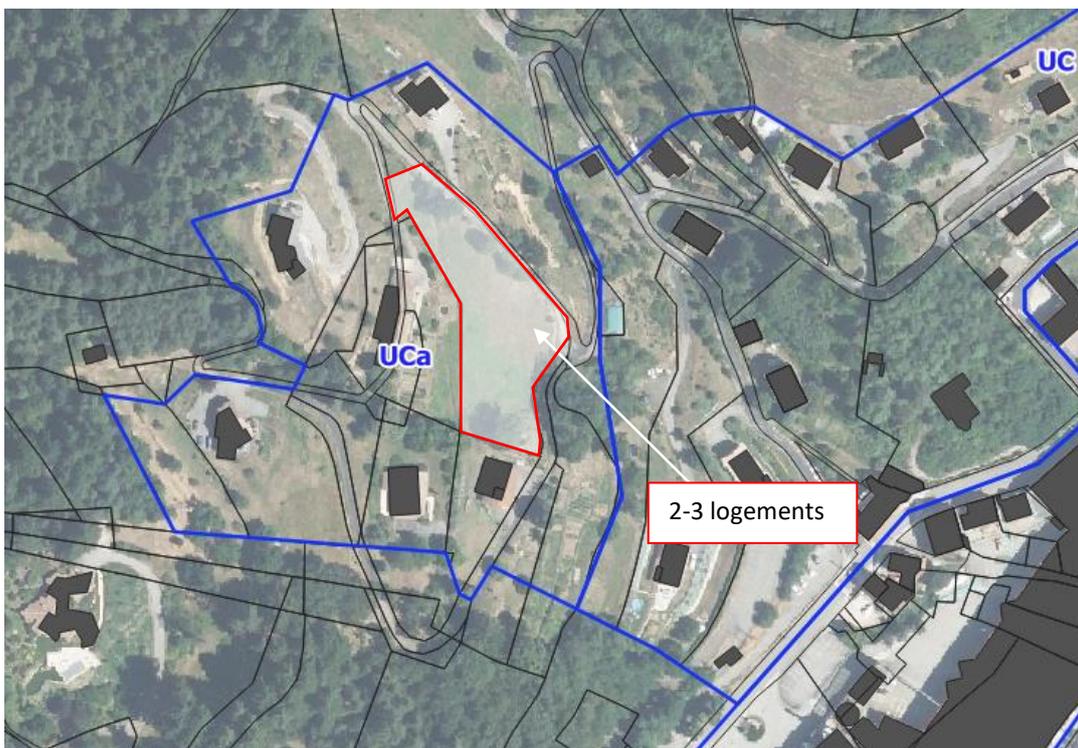
Ajout d'une OAP densité pour les secteurs de Signerose, Plaisance et Béalon

Comme le prévoit l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser la densification. Ainsi, afin de garantir une utilisation optimale des terrains concernés par ces OAP « densité » : **les constructions et opérations d'aménagement devront permettre d'atteindre les objectifs de densité définis ci-après ou ne devront pas compromettre l'atteinte de ces objectifs à terme.**

OAP Densité zone UB quartier Signerose



OAP Densité zone UCa quartier Béalon



OAP Densité zone UB quartier Plaisance

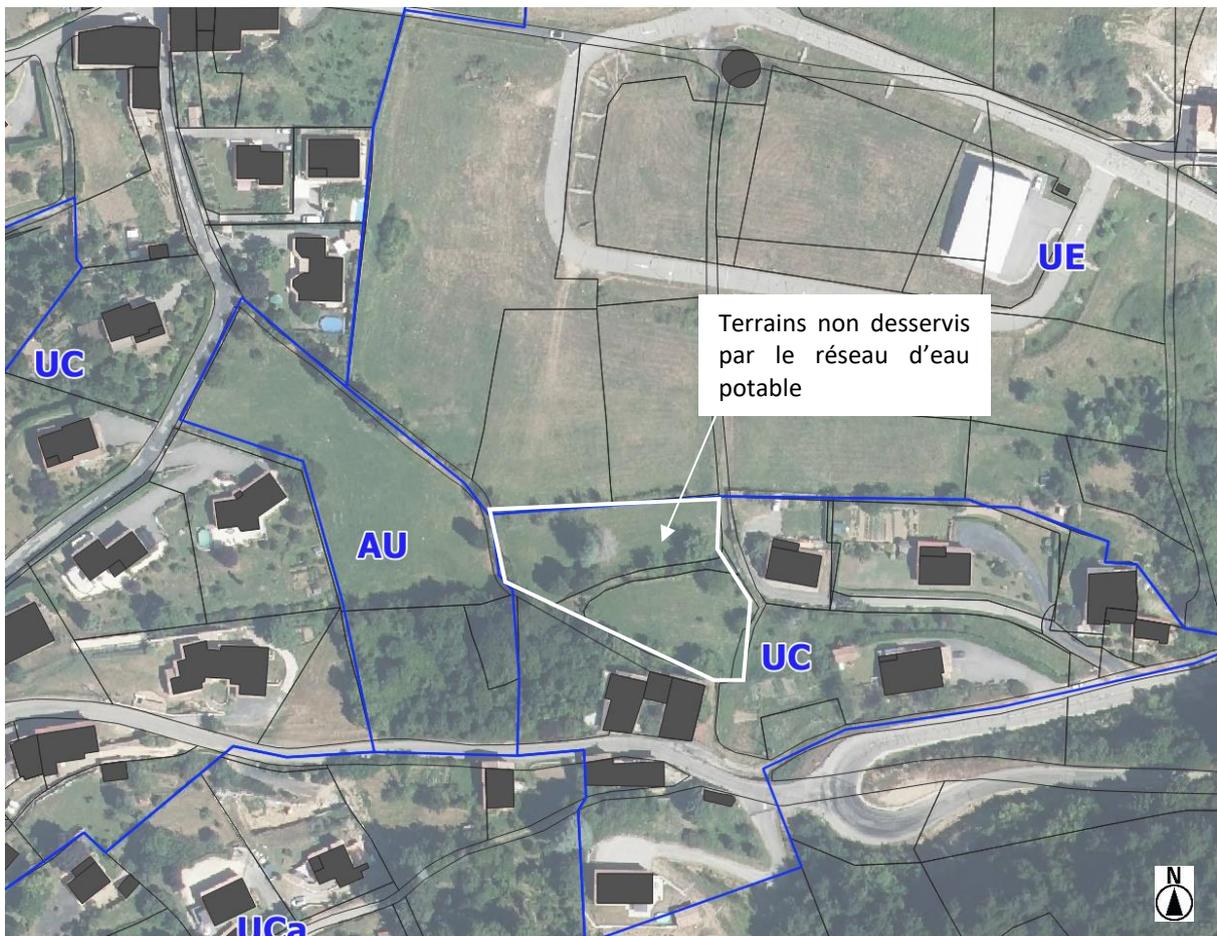


4

Classement d'un secteur non desservi de la zone UC en zone AU

4.1 Contexte, objectifs et motivations

Des terrains situés en zone UC au sud de la zone d'activité d'Arice (zone UE) s'avèrent non desservis par le réseau d'eau potable.



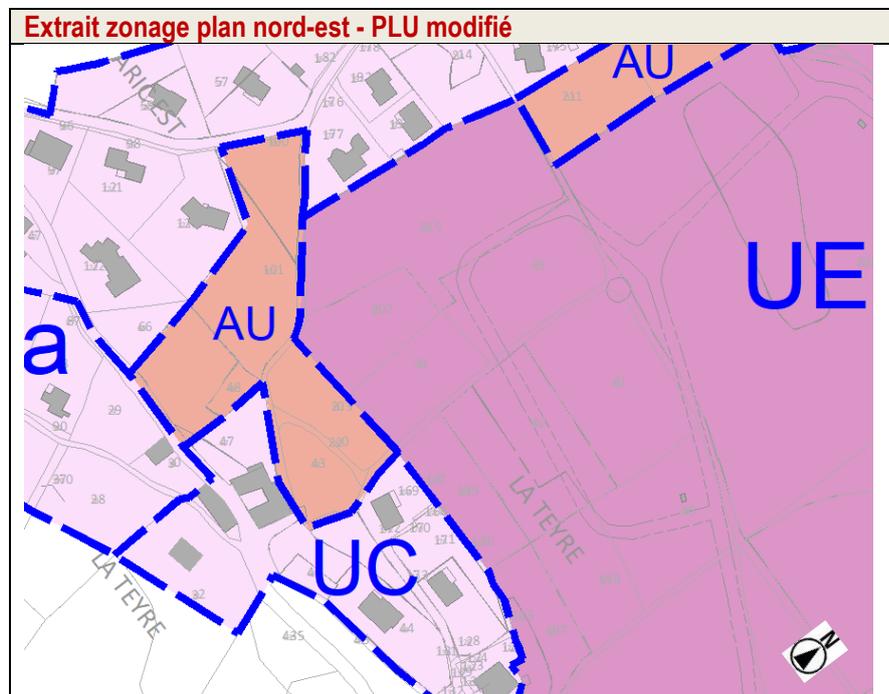
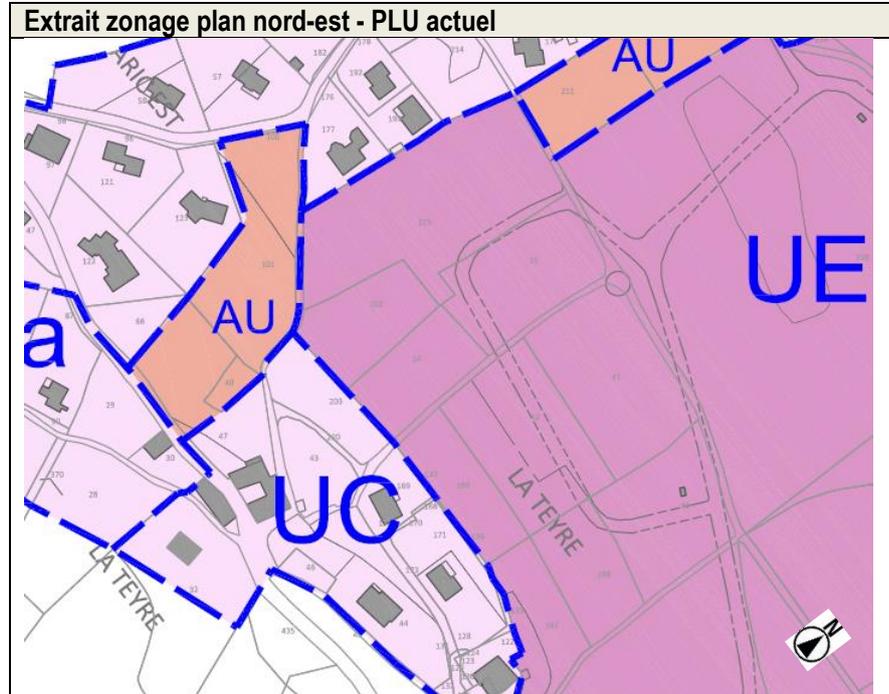
En l'absence de projet d'extension de ce réseau à court terme dans le secteur, il est proposé d'exclure ces terrains de la zone UC et de les intégrer à la zone à urbaniser « fermée » AU adjacente à l'ouest.

Les terrains concernés représentent 2800 m² environ.

4.2 Modification du PLU

4.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

> Intégration d'un secteur de la zone UC en zone AU ;



5

Adaptations du règlement écrit

5.1 Contexte, objectifs et motivations

> Pour assouplir la règle concernant le nombre d'accès en zone UE

L'article 3 du règlement de la zone UE (zone réservée aux activités économiques) limite le nombre d'accès sur les voies publiques à un seul accès par unité foncière et par voie.

Cette contrainte empêche le bouclage de la desserte interne des lots d'activité et ne permet pas non plus de dissocier l'entrée des véhicules légers de ceux des véhicules lourds.

En outre, elle apparaît superflue car le règlement prévoit par ailleurs que les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité.

Il est donc proposé de supprimer cette limitation du nombre d'accès sur une même voie et de modifier l'article 3 du règlement de la zone UE dans ce sens.

> Pour imposer une piste enherbée et limiter l'emprise bâtie possible en secteur Na

Le secteur Na est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée délimité dans le PLU afin d'y permettre l'implantation d'une alti-surface. Le règlement de ce secteur autorise donc l'aménagement d'une piste d'atterrissage ainsi que les constructions, nécessaires au fonctionnement et à la gestion d'un altiport.

Le règlement prévoit que la piste soit végétalisée sauf impératif technique ou réglementaire justifié et limite les constructions à une emprise au sol cumulée de 600 m².

Compte-tenu de l'environnement naturel du site et de la nature même d'un altiport, il est proposé de réduire l'emprise bâtie autorisée dans le secteur Na à 200 m² d'une part et d'imposer la réalisation d'une piste enherbée sans exception possible.

L'article 2 du règlement de la zone N sera donc modifié dans ce sens.

> Pour élargir les possibilités concernant les clôtures

En ce qui concerne les clôtures, l'article 11 du règlement commun à toutes les zones prévoit que les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique, bois, PVC, aluminium ou composite) d'une hauteur maximale de 2 m
- ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m éventuellement surmonté d'un grillage ou dispositif rigide à claire-voie.

Il est proposé d'élargir les dispositifs possibles en autorisant également les grillages simples. L'article 11 du règlement sera donc complété dans ce sens.

5.2 Modification du PLU

5.2.1 Modification du règlement écrit :

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en **caractères bleus barrés**

Modification de l'article 3 du règlement de la zone UE :

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

~~Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.~~

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait du portail est exigé. Il sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Modifications de l'article 2 du règlement de la zone N

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N, en dehors des secteurs Ns, Nt et Na, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les dispositions mentionnées :

[...]

Dans le secteur Na sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les constructions, aménagements, affouillement et exhaussement, ouvrages et installations, y compris classées, nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à la gestion d'un altiport. Les bâtiments nécessaires sont toutefois limités à **200 m²** ~~600 m²~~ d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des bâtiments et à une hauteur maximale au faitage de 5 m. La piste sera végétalisée ~~sauf impératif technique ou réglementaire justifié~~.
- Les clôtures, à condition qu'elles soient conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

[...]

Modification de l'article 11 du règlement

Article 11 : commun à toutes les zones

[...]

1- LES ABORDS

Les clôtures

Interdictions communes

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts

Prescriptions communes

S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

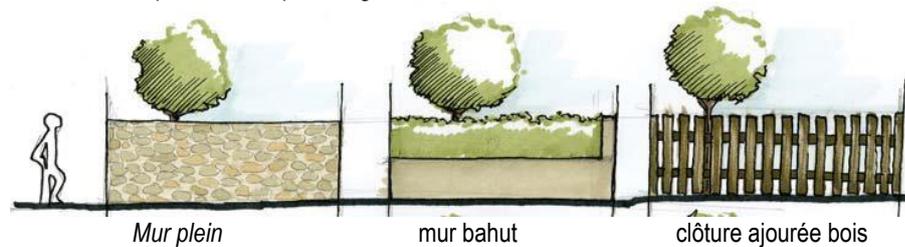
Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique, bois, PVC, aluminium ou composite) d'une hauteur maximale de 2 m
- ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m éventuellement surmonté d'un grillage ou dispositif rigide à claire-voie.
- ou d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 2 m

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Ainsi, les murs plein existants traditionnels en limite de voirie et en pierre locale pourront être restaurés selon les matériaux et procédés d'origines à conditions de ne pas présenter une hauteur supérieure et de s'inscrire en continuité de l'existant.

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrées au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.



(Mur plein en continuité d'un mur ancien existant uniquement)

En zones A et N : les clôtures seront conçues de manière à être perméables à la petite faune

Recommandations

Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiance.

Il est également recommandé d'entourer les zones de stockage autorisées d'une clôture opaque, en accord avec le reste des éléments constructifs (on privilégiera cependant les structures légères de type bois) ou les plantations d'essences locales.

Certaines espèces comme le Buddleia (arbre aux papillons) ou l'Erable negundo sont envahissantes.

Elles se disséminent rapidement et prennent la place des essences locales. La plantation de ces espèces est à éviter.

[...]

6

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 Sur la consommation foncière

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**, dans la mesure où cette adaptation ne concerne que les possibilités d'implantation de commerces en zones constructibles.
- ✓ Adaptation des OAP et du règlement écrit concernant des secteurs non bâtis en zone constructible : **incidence positive**, dans la mesure où l'adaptation des OAP vise à imposer une densité minimale sur certaines dents creuses ou à augmenter la densité déjà imposée dans certaines zones AUa, en cohérence avec les orientations du SCOT Centre Ardèche.
- ✓ Intégration de terrains de zone UC en zone AU fermée : **aucune incidence**.
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence** en ce qui concerne les adaptations concernant l'aspect des clôtures et les accès. **Incidence positive** en ce qui concerne la limitation de l'emprise au sol autorisée en secteur Na.

Le projet de modification aura donc une incidence positive sur la consommation foncière, en ce qu'elle impose une densité minimale sur certaines dents creuses et zones AUa et qu'elle réduit l'emprise au sol maximale autorisée dans le secteur Na.

6.2 Sur l'agriculture

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne que des zones constructibles du PLU.
- ✓ Adaptation des OAP et du règlement écrit concernant des secteurs non bâtis en zone constructible : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne que des zones constructibles du PLU.
- ✓ Intégration de terrains de zone UC en zone AU fermée : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne qu'une zone constructible du PLU.
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence**. Ces adaptations concernent uniquement l'aspect extérieur des constructions et le règlement du secteur Na.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.

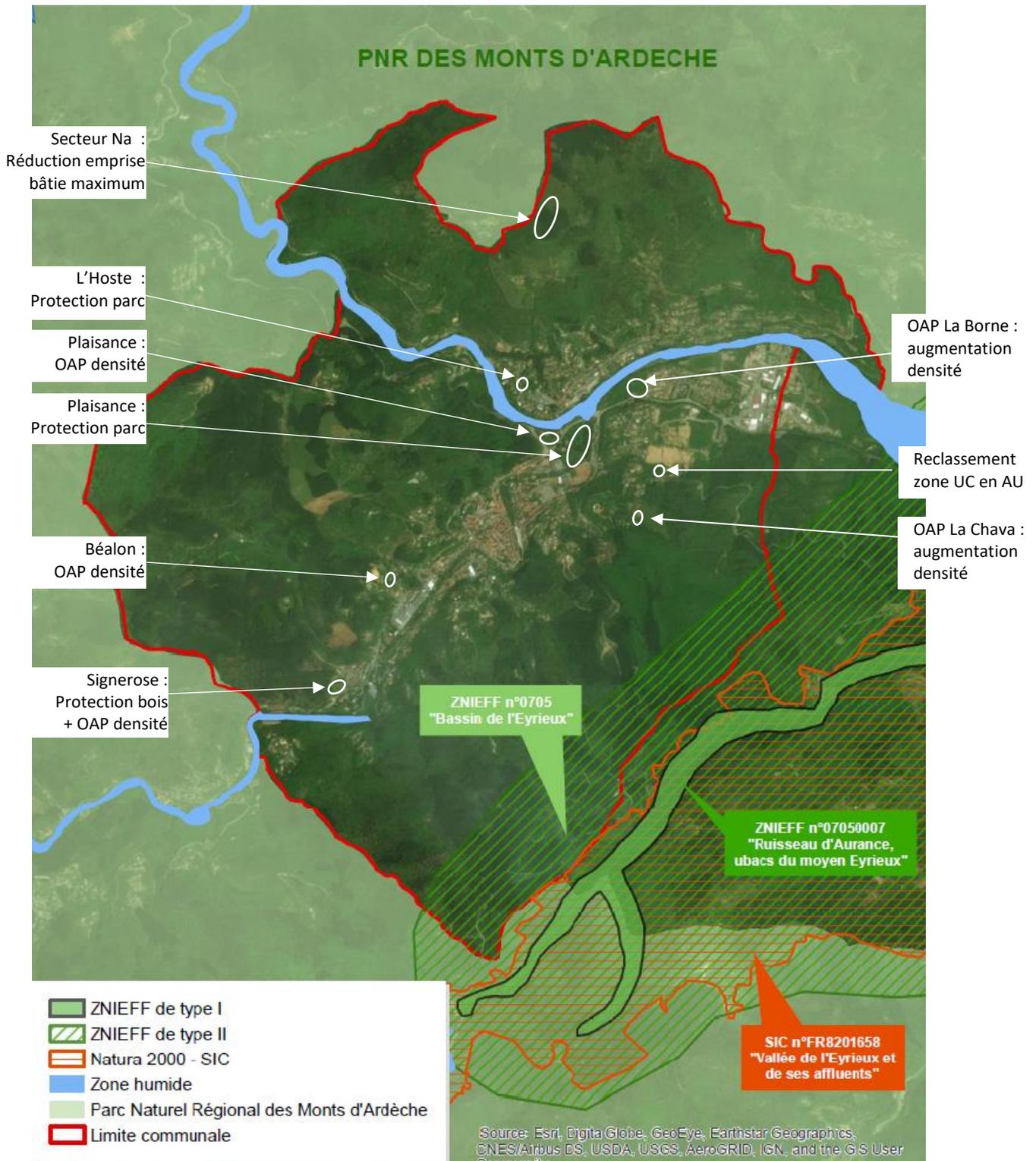
6.3 Sur les milieux naturels

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**, dans la mesure où cette adaptation ne concerne que les possibilités d'implantation de commerces en zones constructibles.
- ✓ Adaptation des OAP et du règlement écrit concernant des secteurs non bâtis en zone constructible : **incidence positive**, dans la mesure où le projet prévoit la protection d'un espace boisé en bordure d'espace naturel et la protection de 2 parcs urbains. La protection du parc situé en bordure et en prolongement de la ripisylve de la Dorne présente notamment un intérêt particulier pour maintenir la fonctionnalité de ce corridor écologique local.

✓ Intégration de terrains de zone UC en zone AU fermée : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne qu'une zone constructible du PLU.

✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence** en ce qui concerne les adaptations concernant l'aspect des clôtures et les accès. **Incidence positive** en ce qui concerne la limitation de l'emprise au sol autorisée en secteur Na.

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur les milieux naturels.



Cartographie des secteurs naturels identifiés (source : SETIS – Rapport de présentation PLU 2019) et localisation des secteurs concernés par la modification

6.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**, dans la mesure où cette adaptation ne concerne que les possibilités d'implantation de commerces en zones constructibles.
- ✓ Adaptation des OAP et du règlement écrit concernant des secteurs non bâtis en zone constructible : **incidence globale neutre**, dans la mesure où le projet prévoit d'un côté la protection d'un espace boisé et la protection de 2 parcs urbains, ce qui contribuera à limiter l'imperméabilisation et à favoriser l'infiltration des eaux de pluie et ainsi compensera les mesures d'augmentation de la densité attendue sur des dents creuses et certaines zones AUa.
- ✓ Intégration de terrains de zone UC en zone AU fermée : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne qu'une zone constructible du PLU.
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence** en ce qui concerne les adaptations concernant l'aspect des clôtures et les accès. **Incidence positive** en ce qui concerne la limitation de l'emprise au sol autorisée et l'obligation de réaliser une piste enherbée en secteur Na.

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur les eaux superficielles et souterraines.

6.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **incidence positive**, dans la mesure où cette adaptation vise à préserver l'attractivité du commerce de proximité de la commune, en cohérence avec les orientations du SCOT Centre-Ardèche.
- ✓ Adaptation des OAP et du règlement écrit concernant des secteurs non bâtis en zone constructible : **incidence positive**, dans la mesure où :
 - est instaurée la protection d'un espace boisé et de 2 parcs urbains, ce qui contribuera à la qualité de vie.
 - sont instaurées des OAP densité visant à l'optimisation de l'utilisation de plusieurs terrains constructibles.
- ✓ Intégration de terrains de zone UC en zone AU fermée : **aucune incidence**. Cette adaptation vise à tenir compte de l'absence de desserte par le réseau d'eau potable des terrains concernés.
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence** en ce qui concerne les adaptations concernant l'aspect des clôtures et les accès. **Incidence positive** en ce qui concerne la limitation de l'emprise au sol autorisée et l'obligation de réaliser une piste enherbée en secteur Na.

Il faut noter que la modification ne modifie pas la prise en compte des risques dans le PLU.

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.

7.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**.
- ✓ Adaptation des OAP et du règlement écrit concernant des secteurs non bâtis en zone constructible : **incidence positive**, dans la mesure où le projet prévoit la protection d'un espace boisé et de 2 parcs urbains.
- ✓ Intégration de terrains de zone UC en zone AU fermée : **aucune incidence**.

✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence** en ce qui concerne les adaptations concernant l'aspect des clôtures et les accès. **Incidence positive en ce qui concerne la limitation de l'emprise au sol autorisée et l'obligation de réaliser une piste enherbée en secteur Na.**

Le projet de modification aura donc une incidence plutôt positive sur le patrimoine paysager et bâti.

6.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

On notera que la protection d'un espace boisé et de 2 parcs, situés en zone urbaine, ainsi que l'obligation de réaliser une piste enherbée pour la future alti-surface, limitera les émissions de CO2 liés à l'artificialisation de terrains aujourd'hui boisés ou végétalisés .

Les autres points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner directement ou indirectement de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel.

Le projet de modification n'est donc pas de nature à entraîner des incidences notables sur l'air, le climat et l'énergie.

7 LES PIÈCES MODIFIÉES

7.1 Pièces écrites modifiées

1. Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.

2. Règlement écrit : le règlement est modifié. Les pages concernées seront donc à remplacer. Voir la pièce 2 du présent dossier de modification

3. Orientations d'aménagement et de programmation : les OAP sont modifiées et complétées. Les pages concernées seront remplacées et ajoutées. Voir la pièce 3 du présent dossier de modification

7.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.

MODIFICATION N°2 DU PLU

J u i l l e t 2 0 2 4

2 – Règlement écrit modifié

- Extrait du règlement modifié :
Articles UA1, UB1-UB2, UC1, UE1-UE2-UE3 et N2,
Article 11 commun (clôtures)

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine au bâti ancien traditionnel du centre. Elle couvre le centre-ville et la Guinguette Cette zone a une vocation mixte d'habitat, de services, d'équipements et commerces.

La zone UA est concernée par :

- le **plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.)**.
- des **éléments de patrimoine ou de paysage** identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à **l'article 6 du titre I** (dispositions générales).
- des **secteurs de centralité commerciale** délimités au titre de l'article L.151-16 dans lesquels les constructions à usage de commerce sont autorisées.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UA2,
- Les dépôts de véhicules.

En dehors des secteurs de centralité commerciale, les constructions à usage de commerce sont interdites.

En outre est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour les destinations autres que bureau, commerce ou équipement nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif. Ainsi, aucun local commercial ou professionnel ne peut être transformé en logement ou garage.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRI, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRI, annexés au PLU.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'il n'y ait pas d'espace de stockage extérieur, qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRI, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRI, annexés au PLU.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux premières extensions urbaines. Cette zone est caractérisée par une multiplicité des fonctions, des formes urbaines et architecturales et par une hétérogénéité de son tissu bâti.

Elle comprend un secteur UBa non desservi par l'assainissement collectif.

La zone UB est concernée par :

- le **plan de prévention des risques d'inondation** (P.P.R.I.).
- des **éléments de patrimoine ou de paysage** identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'**article 6 du titre I** (dispositions générales).
- des **secteurs de centralité commerciale** délimités au titre de l'article L.151-16 dans lesquels les constructions à usage de commerce sont autorisées.
- un **secteur d'implantation périphérique** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisées.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt, en dehors de celles admises à l'article UB2
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UB2,
- Les dépôts de véhicules.

En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont interdites à l'exception de celles admises à l'article UB2.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal ~~et commercial~~ sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m² et que la construction soit de type traditionnel.
- L'extension d'entrepôt existant à condition qu'elle soit compatible avec le voisinage de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, seuls l'aménagement et l'extension limitée à 10% de la surface de vente existante au 1/1/2024 sont autorisés pour les commerces existants.

Dans le secteur d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que la surface de vente soit supérieure à 300 m².

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

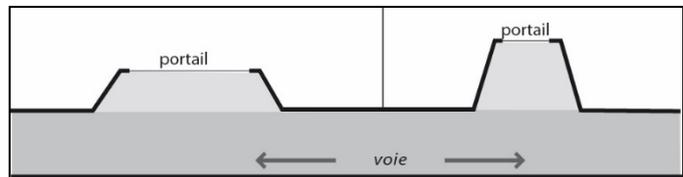
Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aux terrains individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 1 véhicule sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.



Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, avec le gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

En secteur UBa : En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, sur les voiries et dans le réseau d'eau pluvial. Les eaux de piscine devront être infiltrées sur la parcelle.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Cette zone a une vocation principale d'habitat. Elle comprend un secteur UCa non desservi par l'assainissement collectif.

La zone UC est concernée par :

- le **plan de prévention des risques d'inondation** (P.P.R.I.).
- des **éléments de patrimoine ou de paysage** identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'**article 6 du titre I** (dispositions générales).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions à usage de commerce,**
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage artisanal, en dehors de celles admises à l'article UC 2,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UC2,
- Les dépôts de véhicules.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRI, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRI, annexés au PLU.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations de sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal à condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRI, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRI, annexés au PLU.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur **UEc** à vocation d'activités artisanales et commerciales, situé à la Palisse.
- un secteur **UEi** à vocation d'activités économiques comportant des installations classées.
- un **secteur de centralité commerciale** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel les constructions à usage de commerce sont autorisées.
- un **secteur d'implantation périphérique** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisées.

Le secteur **UEc** est concerné par :

- le **plan de prévention des risques d'inondation** (P.P.R.I.).
- des **éléments de patrimoine ou de paysage** identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'article 6 du titre I (dispositions générales).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - Agricole
 - D'habitation en dehors de celle autorisée à l'article 2
 - D'annexe à l'habitation et de piscine.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en dehors de celles autorisées à l'article 2,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- L'exploitation de carrières.

En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont interdites à l'exception de celles admises à l'article UE2.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations de sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux,
- Les logements de gardiennage incorporés dans le volume de la construction à vocation économique dans la limite de 40 m² de surface de plancher pour une entreprise.

En outre, **dans le secteur UEi** sont admises, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition d'être liées à une occupation du sol autorisée.

En outre, **dans la zone UE et le secteur UEi** sont admises, les constructions à usage de commerces à condition d'être liées à une activité industrielle et artisanale présente dans la zone (magasin d'usine, show-room, ...).

En outre, **dans le secteur d'implantation périphérique**, les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que la surface de vente soit supérieure à 300 m²

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

[Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.](#)

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait du portail est exigé. Il sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, avec le gestionnaire du réseau.

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone naturelle et forestière à protéger en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- **Un secteur Ns** destiné aux activités sportives et de loisirs de plein air
- **Un secteur Nt** destiné à l'hébergement touristique « léger » et aux activités de loisirs de plein air
- **Un secteur Na** destiné à accueillir un altiport

La zone N est concernée par :

- le **plan de prévention des risques d'inondation** (PPRi).
- des **éléments de patrimoine ou de paysage** identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'**article 6 du titre I** (dispositions générales).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N, en dehors des secteurs Ns, Nt et Na, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les dispositions mentionnées :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m² :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 33% de la surface totale existante et dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux (comprenant l'existant + l'extension)
 - Les annexes à l'habitation dans les conditions suivantes :
 - Les annexes hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes. Celles-ci doivent être localisées à moins de 20 m de l'habitation principale.
 - Une piscine, dans la limite de 50 m² de bassin et si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

Dans le secteur Ns sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Les aménagements, extensions, ouvrages et installations nécessaires aux activités de loisirs et de sport.

Dans le secteur Nt sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux activités de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs, à condition de s'intégrer au paysage naturel du site et dans la limite de 5 m de hauteur au faîtage (pour les HLL de type cabanes dans les arbres, la hauteur maximale ne doit pas dépasser celle de la canopée). La surface cumulée totale sur le secteur Nt ne devra pas dépasser 550 m² (HLL et y compris un éventuel bâtiment d'accueil).

En outre dans le secteur Nt, les constructions et installations devront prévoir une zone défrichée non aedificandi de 30 m entre les futures constructions ou installations et la forêt (mesure de protection contre le risque incendie de forêt).

Dans le secteur Na sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les constructions, aménagements, affouillement et exhaussement, ouvrages et installations, y compris classées, nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à la gestion d'un aéroport. Les bâtiments nécessaires sont toutefois limités à 600-200 m² d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des bâtiments et à une hauteur maximale au faîtage de 5 m. La piste sera végétalisée ~~sauf impératif technique ou réglementaire justifié~~.
- Les clôtures, à condition qu'elles soient conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

En fonction des contextes bâtis, l'usage du bois peut être encouragé, non seulement en revêtement de façade mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau de la réalisation (rapidité de mise en œuvre) et qui favorise la propreté du chantier.

On utilisera de préférence du bois ne nécessitant pas de traitements nocifs pour l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport).

Le bois peut rester brut ou recevoir une finition : lasure, huile ou peinture. On privilégiera les lasures naturelles, qui respectent la couleur du bois.

L'utilisation du bardage bois naturel pourra notamment être recommandée pour les bâtiments d'activités.

Concernant l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur une rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroit une rue ou un trottoir handicapant la circulation de véhicules et de piétons (<1.40m).

4- LES ABORDS

Les clôtures

Interdictions communes

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts

Prescriptions communes

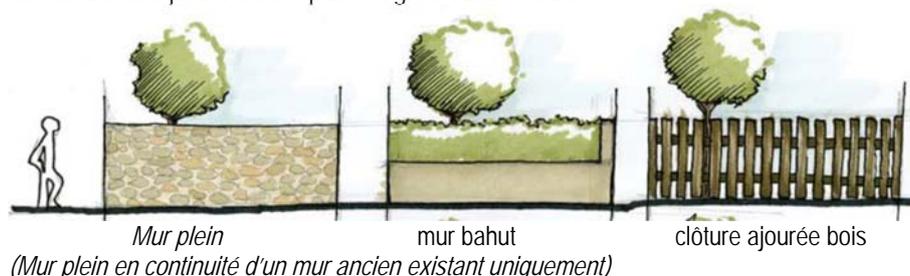
S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique, bois, PVC, aluminium ou composite) d'une hauteur maximale de 2 m ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m éventuellement surmonté d'un grillage ou dispositif rigide à claire-voie **ou d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 2 m.**

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Ainsi, les murs plein existants traditionnels en limite de voirie et en pierre locale pourront être restaurés selon les matériaux et procédés d'origines à conditions de ne pas présenter une hauteur supérieure et de s'inscrire en continuité de l'existant. Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrées au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.



En zones A et N : les clôtures seront conçues de manière à être perméables à la petite faune

Recommandations

Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiance.

Il est également recommandé d'entourer les zones de stockage autorisées d'une clôture opaque, en accord avec le reste des éléments constructifs (on privilégiera cependant les structures légères de type bois) ou les plantations d'essences locales.

Certaines espèces comme le Buddleia (arbre aux papillons) ou l'Erable negundo sont envahissantes.

Elles se disséminent rapidement et prennent la place des essences locales. La plantation de ces espèces est à éviter.

MODIFICATION N°2 DU PLU

J u i l l e t 2 0 2 4

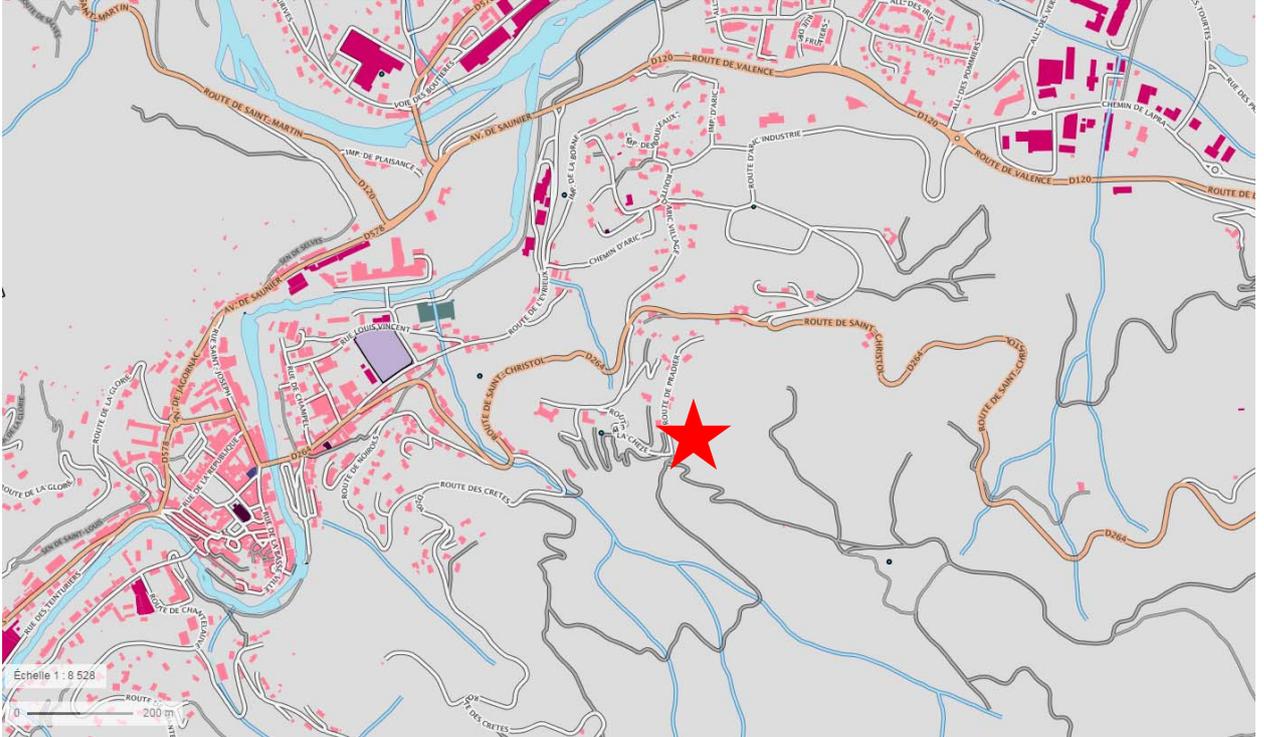
3 – OAP modifiées

Extrait des OAP modifiées :

- OAP La Chava
- OAP La Borne
- OAP densité

2 - ZONE AUA LA CHAVA

Description générale



Cette zone AUA de 3600 m² est située sur le versant Sud de la commune. On y accède depuis la RD 264, par la route de la Chèze, puis la route de Pradier. Ce secteur partiellement pentu, formé de terrasses anciennement cultivées, est en continuité des dernières constructions du quartier. L'assainissement y sera réalisé de manière non collective.



Trace des terrasses

Principes d'aménagement

Accès

- L'accès à la zone se fait depuis la route de Pradier.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :
 - Elles s'adapteront donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain,
 - Elles respecteront les terrasses existantes,
 - Les mouvements de sols (déblais et remblais) trop importants et/ou susceptibles de porter atteinte au site sont interdits. Un équilibre déblai / remblai devra être recherché
 - Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la pente
 - Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval)
- L'implantation de la voirie suivra les courbes de niveau.

Orientations et Volumes

- Le faitage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires.
- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.
- Les bâtiments auront au maximum 3 niveaux (R+2), selon les conditions prévues par le règlement écrit.

Energies renouvelables

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteur solaires, vérandas, ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement paysager.

Logements attendus

- La zone accueillera de l'habitat individuel pur (ou groupé).
- 3 à 4 à 8 logements sont attendus sur cette zone AUa.

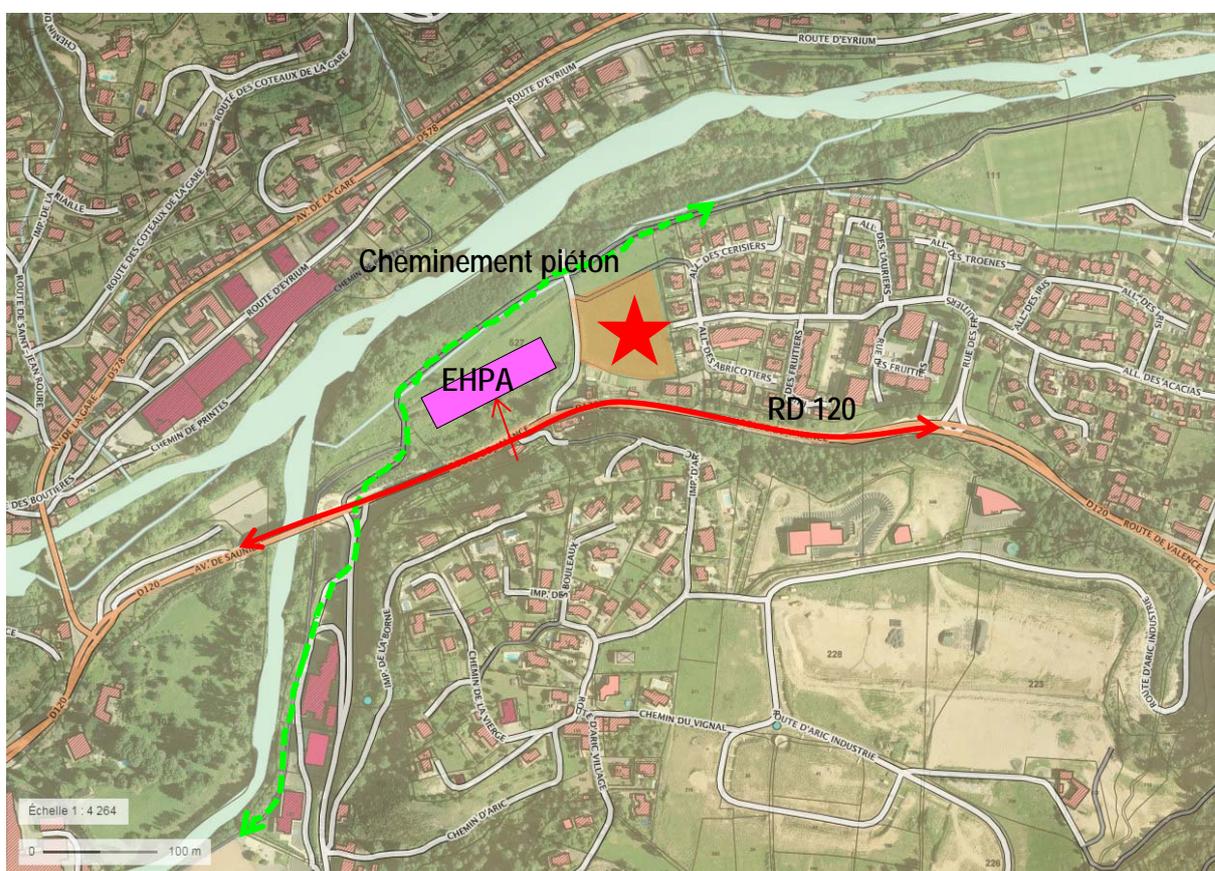
3 - ZONE AUA LA BORNE

Description générale

La zone AUa d'une superficie de 5900 m² se situe dans la partie plane du Cheylard, entre la RD 120 et l'Eyrieux. Un EHPA vient d'être construit à l'ouest de la zone et un quartier d'habitat le borde à l'Est. Le PPRi de l'Eyrieux empiète légèrement sur la zone. Au nord, un cheminement piéton longe l'Eyrieux pour rejoindre le centre-ville.

La zone dispose de tous les réseaux à proximité.

La commune a acquis cette parcelle comme réserve foncière pour les besoins d'un équipement futur éventuel. A ce jour, le diagnostic a fait ressortir un manque en logements intermédiaires. Une partie de cette zone AUa pourra donc être consacrée à de l'habitat et notamment de l'habitat intermédiaire.



Enjeux

- Proposer un quartier mixte avec de l'habitat intermédiaire en particulier et un (des) équipement(s) collectif(s).

Principes d'aménagement

Accès et desserte

- Desserte par une voie interne depuis la rue des Fruitières et/ou le chemin de la Borne avec bouclage possible.
- Cheminements piétons à prévoir vers ces voies.

Formes urbaines et constructions

- Prévoir des formes urbaines avec en majorité des logements intermédiaires et/ou des logements individuels groupés.
- Tendre vers une organisation des constructions, qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs ainsi que des espaces extérieurs.

Logements attendus

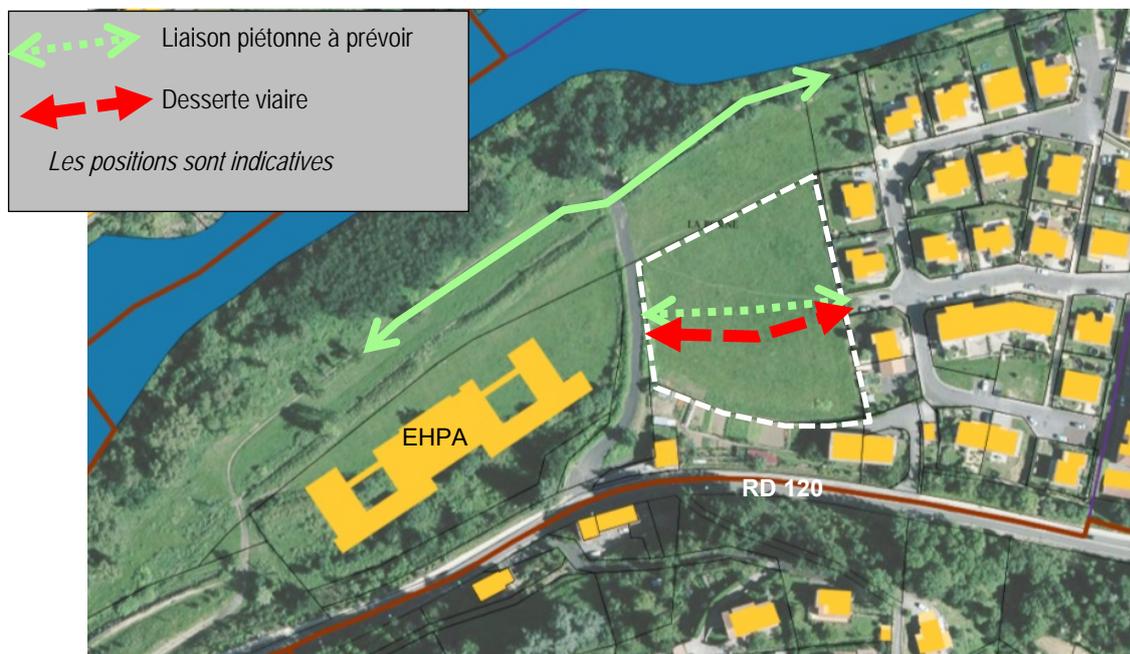
- Environ 15–18 à 20 logements majoritairement intermédiaires et/ou groupés sont attendus sur cette zone AUa.

Environnement et paysage

- Les limites de l'opération seront traitées de manière qualitative. La limite nord sera végétalisée.
- Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble.
- Une présence affirmée du végétale devra être prévue dans la composition du quartier.

Gestion des eaux pluviales

- Pour la gestion des eaux pluviales, on privilégiera des systèmes alternatifs par l'aménagement de noue, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.

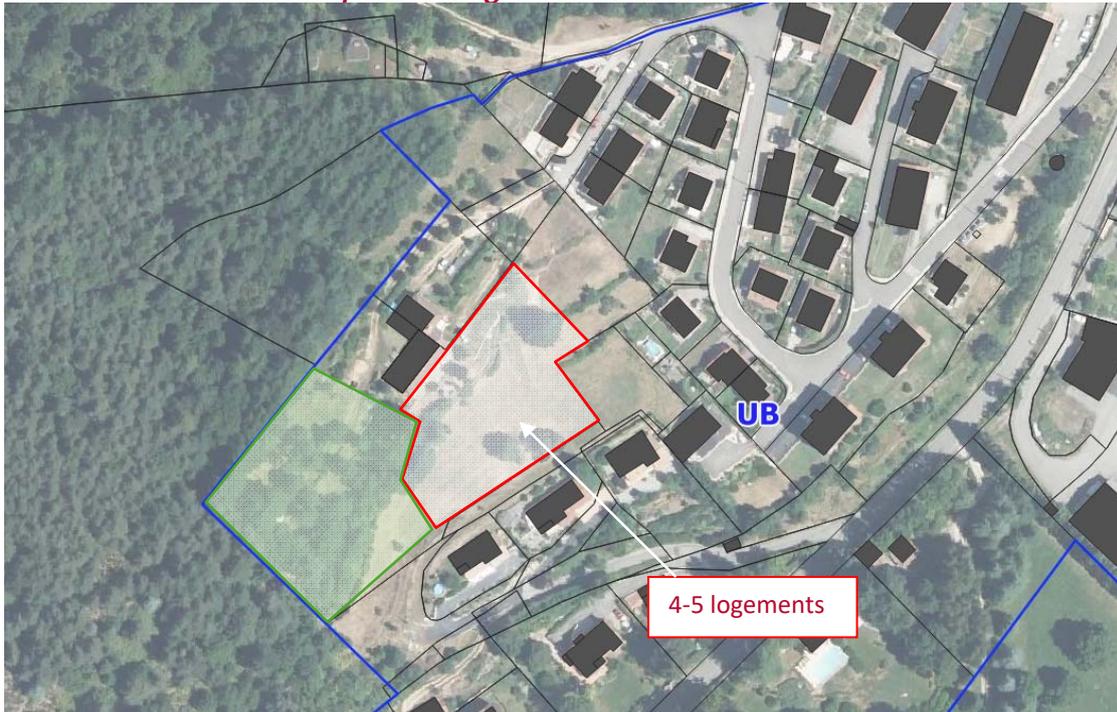


Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative et un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse) en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.

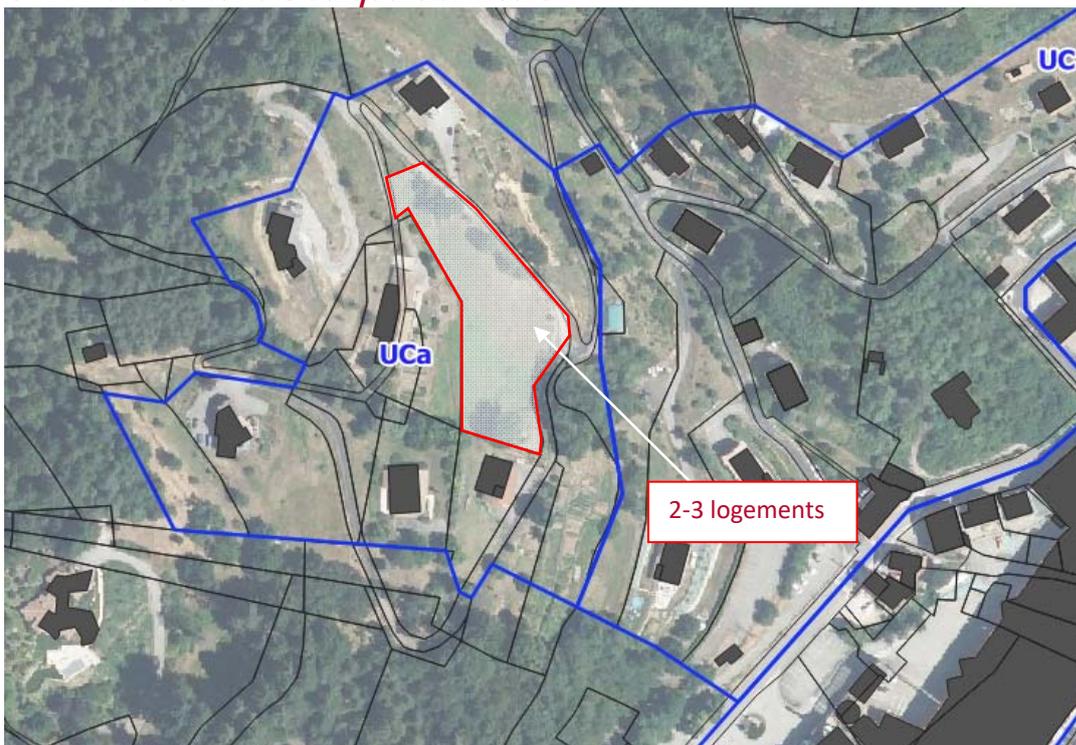
4 – OAP DENSITE

Comme le prévoit l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser la densification. Ainsi, afin de garantir une utilisation optimale des terrains concernés par ces OAP « densité » : les constructions et opérations d'aménagement devront permettre d'atteindre les objectifs de densité définis ci-après ou ne devront pas compromettre l'atteinte de ces objectifs à terme.

OAP Densité zone UB quartier Signerose



OAP Densité zone UCa quartier Béalon



OAP Densité zone UB quartier Plaisance



5-7 logements

UB

MODIFICATION N°2 DU PLU

J u i l l e t 2 0 2 4

4 – Règlement graphique modifié - Plan de zonage modifié

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement Graphique

Plan d'ensemble 4-1

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	Modification 2 :
1/5000	29/06/2010 29/09/2015	20/12/2018	30/09/2019	

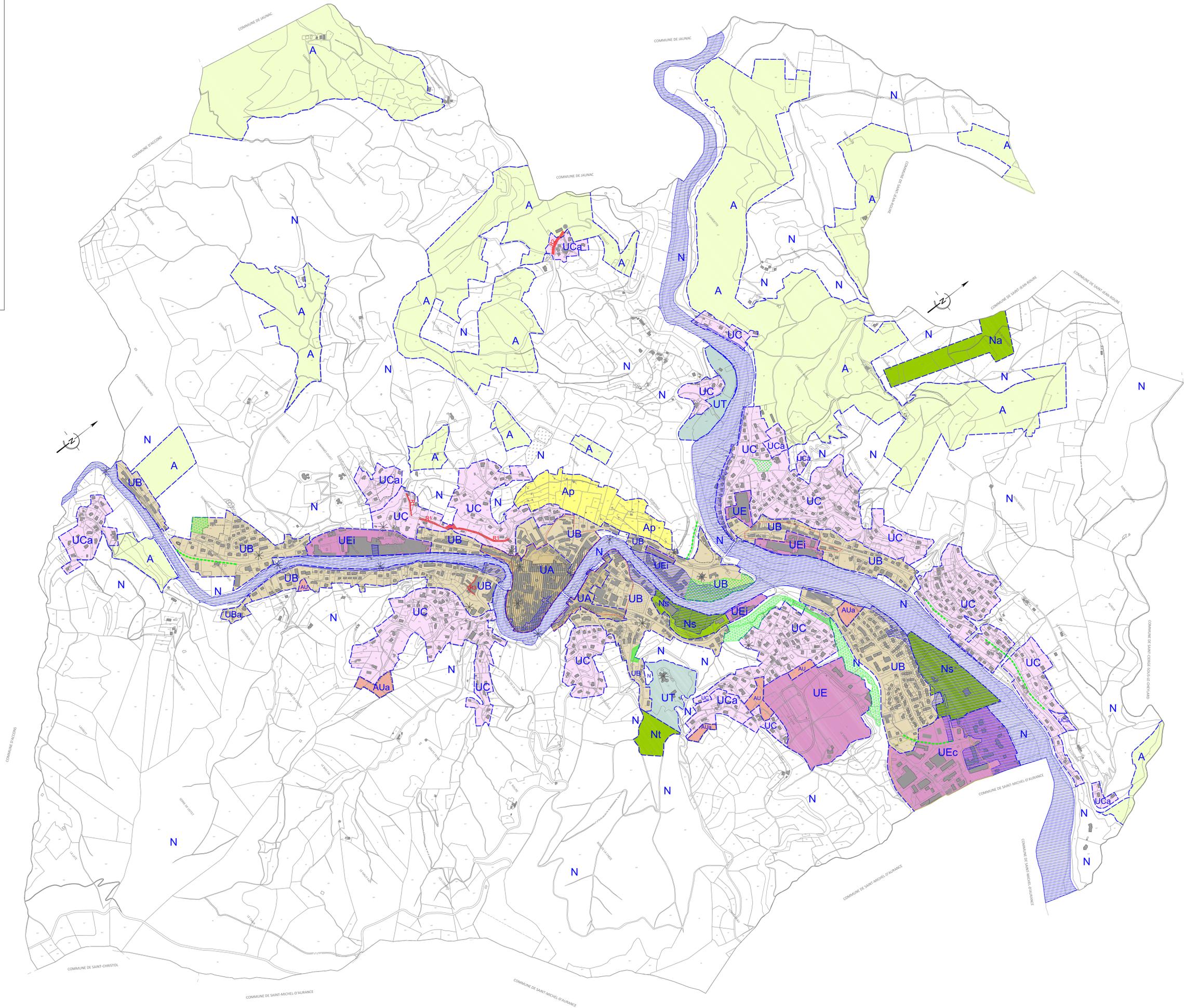
BEAUR
15 rue Condorcet - 26100 Rosiers
Tél : 03 44 73 44 44
www.beaur.fr
NUMERO D'ENTRÉE : 5221323
DATE : Juin 2024

- LEGENDE :**
- UA** Zone urbaine au bâti traditionnel ancien
 - UB** Zone urbaine de centralité élargie
 - UBa** Secteur relevant de l'assainissement autonome
 - UC** Zone urbaine à dominante pavillonnaire
 - UCa** Secteur relevant de l'assainissement autonome
 - UE** Zone urbaine d'activités économiques à vocation industrielle
 - UEc** Secteur d'activités artisanales et commerciales
 - UEI** Secteur avec installations classées soumises à autorisation
 - UT** Zone urbaine à vocation d'accueil touristique, de sports et loisirs
 - AU** Zone à urbaniser "fermée" à vocation principale d'habitat
 - AUa** Zone à urbaniser ouverte sous conditions à vocation principale d'habitat
 - A** Zone agricole
 - Ap** Secteur à valoriser
 - N** Zone naturelle
 - Na** Secteur réservé à l'implantation d'un altiport
 - Ns** Secteur réservé aux activités de sports et loisirs
 - Nl** Secteur réservé à l'hébergement touristique léger et aux loisirs

- LEGENDE :**
- Éléments du patrimoine, du paysage ou de continuité écologique, à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
- Éléments bâtis du patrimoine
 - Haie et alignement d'arbres
 - Centre historique
 - Continuité écologique
 - Boisements
 - Parc urbain
- Secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :
- Secteur de centralité commerciale
 - Secteur d'implantation périphérique
 - Secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé

- EMPLACEMENTS RESERVES :**
- Affectation**
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> R1 Création d'une desserte des secteurs Chabannes et Mameane R2 Création d'un contournement hameau du Coulet R3 Création d'une desserte de l'hôpital | <p><i>Bénéficiaire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Commune Commune Commune |
|--|--|



MODIFICATION N°2 DU PLU

5 – Avis des personnes publiques



**PRÉFÈTE
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des
Territoires de l'Ardèche**

**Service Urbanisme et Territoires
Unité Planification Territoriale**
Affaire suivie par : Angélique HARMAND
Tél. : 04 75 65 51 25
angelique.harmand@ardeche.gouv.fr

Privas, le **19 SEP. 2024**

**La Préfète
à
Monsieur le Président
de la communauté de communes
Val'Eyrieux**

Objet : Consultation des PPA – modification – Plan local d'urbanisme (PLU) du Cheylard
P.J. : annexe

Par courrier en date du 23 juillet 2024, vous sollicitez mon avis sur le projet de modification du PLU du Cheylard. Cette modification concerne :

- l'encadrement de l'implantation des commerces pour renforcer la fonction commerciale du centre-ville et éviter les implantations commerciales en dehors des localisations préférentielles définies par le schéma de cohérence territorial (SCoT) Centre Ardèche ;
- l'augmentation de la densité sur certains secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de dents creuses pour améliorer la compatibilité avec le SCoT Centre Ardèche ;
- la mise en place de protection de parcs et boisements au sein de l'enveloppe urbaine,
- des adaptations réglementaires mineures.

J'émet un avis favorable sur ce projet de modification PLU sous réserve de la prise en compte des demandes et des recommandations suivantes.

S'agissant de l'encadrement des implantations commerciales

La présente modification du PLU délimite deux centralités commerciales (le centre-ville ainsi que le secteur gare) et un secteur commercial de périphérie (la zone de La Palisse) en y réglementant les implantations commerciales nouvelles.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) du SCoT Centre Ardèche n'identifie pas le secteur gare comme une centralité commerciale d'implantation préférentielle du commerce de centre-ville. Afin de bien distinguer les vocations commerciales de ces deux secteurs (centre-ville et gare), de favoriser avant tout la dynamique commerciale du centre-ville, et de garantir la compatibilité avec le SCoT Centre Ardèche, il convient de ne pas autoriser les commerces de plus de 300 m² de surface de vente dans le secteur Gare.

D'autres outils réglementaires auraient pu être mobilisés comme la préservation des rez-de-chaussée commerciaux existants en interdisant leur changement de destination ou la création de linéaires commerciaux à développer en autorisant les changements de destination vers le commerce ou la restauration par exemple.

Pour la zone commerciale périphérique de La Palisse, il convient de fixer une surface plafond aux activités commerciales autorisées en lien avec les dispositions du SCoT Centre Ardèche. Il est, par ailleurs, recommandé de réglementer les entrepôts également en lien avec les dispositions du DAACL du SCoT.

S'agissant de la densité des OAP et des possibilités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine

Le SCoT Centre Ardèche prévoit pour la commune du Cheylard d'atteindre des densités de 22 logts/ha jusqu'en 2030 puis de 24 logts/ ha après 2030.

Par cette modification, le PLU du Cheylard vient améliorer les densités de logements pour optimiser le foncier urbanisable, sans toutefois parvenir totalement à l'atteinte des objectifs du SCoT. Par ailleurs, la présente modification du PLU ne concerne que quelques secteurs stratégiques identifiés dans le document d'orientations et d'objectifs du SCoT. Ce travail constitue donc une première étape. L'élaboration du PLUi de Val'Eyrieux qui s'engage sera l'occasion d'analyser plus finement les possibilités de densification et de mutation des espaces bâtis et de réinterroger les secteurs urbanisables.

Certains secteurs et tènements significatifs (allée des pommiers, secteur Aric, Hoste sud...), actuellement constructibles dans le PLU, entrent dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Concevoir une OAP densité ou une OAP de secteur sur ces tènements permettrait d'optimiser le foncier et de cadrer le nombre, voire le type de logements attendus par la collectivité, et ainsi de maîtriser l'urbanisation de ces secteurs.

A contrario, certains secteurs pentus, difficiles d'accès, et ainsi difficilement mobilisables pour de la construction (secteurs Gastefer, Le Sauzet, Printe...), auraient pu être déclassés en zone naturelle, classés en secteur urbain non densifiable ou protégés pour un motif paysager. Ils représentent une consommation d'espaces naturels importante sans réelle possibilité de densification. La collectivité risque d'être ainsi pénalisée par leur urbanisation.

S'agissant des protections sur les parcs et les boisements

Sur le secteur de Signerose, le boisement étant en limite de la zone naturelle, un classement en zone N aurait pu être envisagé plutôt qu'un boisement à protéger.

S'agissant du risque d'inondation

La présente modification vient protéger de toute urbanisation un secteur soumis à un risque d'inondation (PPRI) en bordure de la Dorne et de l'Eyrieux, en protégeant un élément de paysage (parc arboré) au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.

La commune fait actuellement l'objet d'une étude hydraulique sur le bassin versant de l'Eyrieux. Les résultats seront partagés avec les collectivités concernées à l'automne 2024. Je vous signale d'ores et déjà que **la partie Nord de la zone AUa « La Borne » se situe en zone inondable par débordement de l'Eyrieux (bande d'environ 10 mètres)**. Les futures constructions devront en conséquence se situer en dehors de cette zone inondable. Cette contrainte ne semble pas remettre en cause la capacité d'accueil de ce secteur, mais est à prendre en considération dans l'aménagement de la zone AUa.

Il convient, en conséquence, de prendre en compte ce nouvel aléa dans l'OAP du secteur « La Borne » et dans le règlement de la zone concernée, et pour ce faire, de vous rapprocher de l'unité risques de la Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche.

Autres dispositions

La présente modification du PLU est l'occasion de compléter les annexes du PLU des périmètres concernés par les obligations légales de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé, conformément au décret du 29 mars 2024.



La préfète

Sophie ELIZEON

Copie à : DTNA / SIH / PR / SUT-Chrono
Sous-préfecture Tournon

ANNEXE 1
N° 1/2014

REÇU LE :

13 SEP. 2024

MAIRIE DU CHEYLARD



A l'attention de Monsieur le Président
Communauté de Communes Val'Eyrieux
BP 55 – 21 Avenue le Saunier
07160 LE CHEYLARD

Saint-Julien-en-Saint-Alban, le 12 septembre 2024

Objet : Avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche sur la modification de droit commun du PLU du Cheylard

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, vous invitez le Syndicat Mixte Centre Ardèche à vous faire part de son avis sur la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Cheylard, par notification du dossier en date du 23 juillet 2024.

Le Bureau Syndical du Syndicat Mixte Centre Ardèche a ainsi examiné cette procédure d'évolution du PLU du Cheylard lors de sa séance du 10 septembre 2024.

Cette procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme du Cheylard fait notamment suite à l'analyse de compatibilité du PLU avec le SCoT Centre Ardèche, réalisée par l'équipe technique du Syndicat Mixte en septembre 2023.

En effet, cette procédure d'évolution du PLU du Cheylard, engagée par la commune, puis poursuivie par l'intercommunalité depuis le transfert de compétence « Plan Local d'Urbanisme et document d'urbanisme en tenant lieu » à la Communauté de Communes Val'Eyrieux en date du 12 mars 2024, porte sur 4 principaux objets :

- ◆ La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT Centre Ardèche sur le volet commerce,
- ◆ La modification des OAP et du règlement en vue d'augmenter la densité et se rapprocher de la densité moyenne pour les villes, prescrite par le SCoT Centre Ardèche,
- ◆ Le classement d'un secteur non desservi de la zone UC en zone AU,
- ◆ La réalisation de quelques ajustements du règlement écrit portant sur :
 - le nombre d'accès en zone UE
 - le secteur Na (imposer une piste enherbée et limiter l'emprise bâtie possible),
 - l'élargissement des possibilités concernant les clôtures.

Ces différents objets sont détaillés et analysés de manière plus approfondie ci-après, en ayant conscience que cette procédure de modification de droit commun offre des possibilités d'évolution relativement limitées du PLU (impossibilité de porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables), mais constitue pour autant une première étape très positive en termes de compatibilité avec le SCoT que les élus du Bureau Syndical ont tenu à saluer, dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle de Val'Eyrieux.

1. La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT Centre Ardèche sur le volet commerce

◆ Principaux éléments de cadrage du SCoT

La thématique du commerce est traitée de manière spécifique dans les SCoT, notamment à travers **différentes orientations inscrites dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)**, document annexe obligatoire et dédié à l'aménagement commercial.

Ainsi, au travers du Document d'Orientation et d'Objectifs, le SCoT Centre Ardèche a inscrit plusieurs prescriptions et recommandations visant à **conforter le maillage commercial de proximité et organiser l'accueil des activités commerciales**. Au sein de l'armature commerciale du SCoT, la commune du Cheylard est identifiée dans les « centralités des villes et des bourgs ».

Cela signifie que **l'implantation de commerces, quelle que soit la surface et la fréquence d'achats, est autorisée au sein du périmètre de la centralité défini dans le DAACL**.

En parallèle, le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Centre Ardèche a également inscrit plusieurs prescriptions et recommandations visant à **maîtriser l'offre commerciale périphérique, dans une logique de complémentarité**. Au sein de l'armature commerciale du SCoT, la commune du Cheylard est identifiée comme disposant d'un **secteur d'implantation périphérique, correspondant à la zone de la Palisse**.

Cela signifie que **l'implantation de commerces de plus de 300 m² est autorisée sous conditions au sein de la zone de la Palisse telle que délimitée dans le DAACL**.

Ainsi, il est possible d'y implanter :

- Des commerces répondant à des **achats occasionnels lourds** (bricolage / jardinage), de 300 à 1500 m² de surface de vente (soit 400 à 1900 m² de surface de plancher),
- Des commerces répondant à des **achats exceptionnels** (mobilier / électroménager), de 300 à 1000 m² de surface de vente (soit 400 à 1500 m² de surface de plancher).

A noter que **pour les commerces existants liés à des achats hebdomadaires ou à des achats occasionnels légers, l'extension reste possible** mais dans la limite de :

- 10% pour les commerces existants de plus de 1000m² de surface de vente,
- 20% pour les commerces de moins de 1000m² de surface de vente.

◆ La traduction au sein du projet de modification du PLU du Cheylard

Afin de mettre en compatibilité le PLU du Cheylard avec le volet commerce du SCoT Centre Ardèche, **plusieurs ajustements sont prévus** dans le cadre de la procédure de modification.

Il s'agit en premier lieu de **la délimitation de secteurs au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme**.

En effet, **deux secteurs de centralité commerciale, dans lesquels tous types de commerces sont autorisés sans condition de surface, ont été délimités :**

- **Un 1^{er} secteur de centralité commerciale**, correspondant sensiblement à celui délimité par le SCoT et comprenant **la quasi-totalité de la zone UA du centre-ville et les secteurs de la zone UB situés en continuité immédiate**. C'est au sein de ce secteur que sont aujourd'hui concentrés la plupart des « petits » commerces et services de proximité. Ce secteur se superpose au zonage UA et UB du PLU.
- **Un 2^{ème} secteur de centralité commerciale, qui lui n'a pas été identifié dans le SCoT**. La commune souhaite toutefois prendre en compte ce secteur situé **quartier de la Gare, en rive gauche de l'Eyrieux**, car de part et d'autre de l'avenue de la Gare sont implantés plusieurs commerces et activités de proximité : une supérette, deux restaurants, deux brasseries artisanales, un magasin de sport, un salon d'esthétique. Ce secteur se superpose au zonage UB et UEI du PLU.



En complémentarité de ces secteurs de centralité commerciale a été délimité **un secteur d'implantation périphérique, correspondant à la zone de la Palisse**, dédié aux commerces d'importance (pas d'implantation de petits commerces). Ce secteur se superpose au zonage UEc et UB du PLU.

Au-delà de la délimitation de ces secteurs au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme au niveau du règlement graphique, **plusieurs ajustements sont également réalisés au sein du règlement écrit** afin de traduire les dispositions relatives aux commerces dans les périmètres énoncés ci-dessus, et d'interdire les nouveaux commerces dans le reste des zones urbaines et à urbaniser.

- Commerces autorisés sans limite de surface au sein des deux secteurs de centralité commerciale,
- Commerces de plus de 300 m² de surface de vente autorisés dans le secteur d'implantation périphérique,
- Extension limitée à 10% de la surface de vente des commerces implantés en dehors des secteurs de centralité et d'implantation périphérique,
- Commerces interdits en zone urbaine pavillonnaire (UC) et au sein de la zone à urbaniser à vocation d'habitat (AUa).

♦ **Observations du Syndicat Mixte Centre Ardèche**

En ce qui concerne le premier secteur de centralité commerciale du centre-ville, **celui-ci est bien retranscrit par rapport au SCoT** (périmètre de centralité commerciale du DAACL). Le DAACL permet en effet de ne pas introduire de conditions de surfaces au sein des centralités commerciales identifiées par le SCoT, il est donc tout à fait possible de ne pas imposer de conditions de surfaces dans ce secteur au travers du règlement écrit.

En ce qui concerne le 2^{ème} secteur de centralité identifié, correspondant au quartier de la gare, **celui-ci peut se justifier** bien qu'il n'ait pas été identifié dans le SCoT, **néanmoins il semble risqué d'y permettre la même souplesse qu'en secteur de centralité principal**. Il semblerait par conséquent pertinent de bien distinguer :

- Le secteur de centralité principal (centre-ville), où les commerces peuvent être autorisés sans limite de surface,
- Le secteur de centralité secondaire, **où pourraient être autorisés les commerces de moins de 400 m² de surface de plancher** (tout en permettant les extensions de 10% de surface de plancher pour les commerces existants), de façon à ce que cette zone ne se transforme pas au fil du temps en seconde zone périphérique (point de vigilance exprimé par rapport à la superficie des bâtiments et unités foncières existants).

En ce qui concerne le secteur d'implantation périphérique de la Palisse, **celui-ci est fidèlement retranscrit par rapport au DAACL du SCoT**, toutefois **les dispositions réglementaires méritent quelques ajustements :**

- **Les surfaces doivent être exprimées en surface de plancher dans le PLU** et non en surface de vente (300 m² de surface de vente équivaut à environ 400 m² de surface de plancher).
- Une surface minimale y est bien prévue, néanmoins **il convient de fixer la surface de plancher maximale autorisée par le SCoT pour cette zone** (1 900 m² de surface de plancher).
- L'extension possible des commerces existants en dehors des périmètres doit également être **exprimée en surface de plancher** (10% de surface de plancher).

Au sein du règlement écrit, il conviendra de bien vérifier qu'en UE et UEi notamment, il n'y ait pas besoin d'ajouter la disposition réglementaire visant à permettre l'extension de 10% de surface de plancher des commerces existants.



En complément des secteurs délimités au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme et des ajustements envisagés au sein du règlement écrit, le **Syndicat Mixte Centre Ardèche recommande la délimitation de linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.**

En effet, au sein du PLU en vigueur, le règlement écrit règlemente les changements de destination en zone UA uniquement. La rédaction actuelle permet d'éviter l'évolution d'un local commercial vers la destination « logement », mais **n'empêche pas un local commercial d'être transformé en bureau ou activité de services.**

Il serait par conséquent intéressant, en complément des périmètres d'implantation commerciale, d'identifier les linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, **de part et d'autre desquels les rez-de-chaussée commerciaux doivent être maintenus** (quel que soit le zonage au sein des secteurs délimités).

2. La modification des OAP et du règlement en vue d'augmenter la densité

♦ Principaux éléments de cadrage du SCoT

Le SCoT vise à assurer une cohérence d'ensemble du développement de son territoire tout en permettant d'intégrer sa grande diversité : c'est le fondement de l'**armature territoriale**.

Au sein de cette armature, **Le Cheylard est une ville, polarité principale du bassin de vie éponyme, dont la dynamique est à soutenir.** Les villes centre (Le Cheylard, Saint-Agrève, Lamastre, Saint-Sauveur/Les Ollières, Vernoux-en-Vivarais) jouent un rôle essentiel dans le maintien de services et emplois de proximité pour les villages alentour. Elles se caractérisent ainsi par leur rayonnement sur leur bassin de vie et par leur rôle dans le développement des intercommunalités.

Le potentiel de développement permis par le SCoT fixe pour objectif la solidarité entre toutes les communes pour un développement cohérent de l'ensemble de son territoire et vise la reconquête des centralités des bassins de vie.

A ce titre le SCoT fixe un objectif minimum de logements à produire pour l'ensemble des villes du territoire équivalent à **5 logements par an pour 1000 habitants**. Dans une logique de compatibilité, il s'agit pour Le Cheylard de produire **environ 240 logements neufs minimum sur la période 2023-2040, soit au moins 120 logements à l'horizon 2031.**

Les villes doivent proposer **une densité brute moyenne progressive de 22 logements/ha à minima entre 2020 et 2030 puis tendre vers 24 logements/ha à minima à partir de 2031** au travers des OAP et potentiels des dents creuses.

Cette réflexion sur les densités amène à **penser différemment les formes urbaines**, dans un souci de diversification de l'offre de logements dans le but d'**offrir un réel parcours résidentiel sur le territoire**. Cela se traduit, pour Le Cheylard, par les proportions ci-dessous en matière de formes urbaines :

- Logements collectifs : entre 25 % et 50 %
- Logements intermédiaires/accolés : environ 45%
- Logements individuels : environ 30% au plus.



♦ **La traduction au sein du projet de modification du PLU du Cheylard**

Afin d'améliorer les densités au sein des zones à urbaniser et des principaux terrains stratégiques en zone urbaine, deux leviers sont utilisés :

- **L'augmentation du nombre de logements à produire** au sein de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) existantes, et **l'ajout d'OAP « densification »** sur certains terrains stratégiques en zone urbaine,
- **La « neutralisation » de certains gisements fonciers** en zone urbaine, en protégeant certains parcs et jardins au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (enjeux paysagers).

♦ **Observations du Syndicat Mixte Centre Ardèche**

L'effort de la commune pour améliorer les densités est à saluer.

Sur ce point, la notice de présentation mérite d'être complétée en illustrant l'évolution du PLU avant modification / avec le projet de modification.

En ce qui concerne les espaces protégés au titre de l'article L151-19 en zone urbaine, ceux-ci peuvent se justifier, toutefois **un classement en zone N pour le terrain en bordure de la Dorne et de l'Eyrieux, ainsi que pour celui en bout de zone U quartier Signerose aurait été plus pertinent.** Aussi, les surfaces précises mériteraient d'apparaître dans la notice.

D'après les estimations réalisées par l'équipe technique du Syndicat Mixte Centre Ardèche en appui du rapport de présentation du PLU en vigueur, le PLU avant modification propose une moyenne de 118 logements pour 11,80 hectares, soit une densité de 10 logements par hectare (page 154 du rapport de présentation).

Avec les modifications envisagées, la moyenne de logements à produire s'élèverait à 135, pour 9,40 hectares (après déduction des espaces protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme). La densité moyenne grâce à ces modifications envisagées serait alors de **14,4 logements par hectare.**

Cette densité reste en deçà de celle prévue par le SCoT pour la temporalité 2020 – 2030 (22 lgts/ha), néanmoins le nombre de logements à produire ne doit pas trop s'écarter des objectifs affichés dans le PADD dans le cadre de cette procédure de modification (au risque de porter atteinte à l'économie générale du PADD, et de compromettre juridiquement le choix de cette procédure).

Ce point méritera donc une attention particulière au cours de l'élaboration du PLUi, tout comme la diversification du parc de logements. En effet, il conviendra, au travers des OAP sectorielles et des OAP densité, d'accentuer la production de logements collectifs et de logements intermédiaires/accolés pour répondre notamment à l'enjeu de loger les jeunes / jeunes ménages et les personnes âgées.



3. Le classement d'un secteur non desservi de la zone UC en zone AU,

Des terrains situés en zone UC au sud de la zone d'activité d'Aric (zone UE) s'avèrent non desservis par le réseau d'eau potable.

En l'absence de projet d'extension de ce réseau à court terme dans le secteur, il est proposé d'exclure ces terrains de la zone UC et de les intégrer à la zone à urbaniser « fermée » AU adjacente à l'ouest. Les terrains concernés représentent 2800 m² environ.

♦ **Observations du Syndicat Mixte Centre Ardèche**

Si les terrains ne sont pas desservis, ils n'auraient en effet pas dû être classés en zone urbaine.

Le déclassement en zone AU fermée est donc pertinent. Il convient toutefois d'en tenir compte dans le tableau récapitulatif des surfaces des zones AU, et dans le calcul des densités.

4. La réalisation de quelques ajustements du règlement écrit

Le nombre d'accès en zone UE

L'article 3 du règlement de la zone UE (zone réservée aux activités économiques) limite le nombre d'accès sur les voies publiques à un seul accès par unité foncière et par voie.

Cette contrainte empêche le bouclage de la desserte interne des lots d'activité et ne permet pas non plus de dissocier l'entrée des véhicules légers de ceux des véhicules lourds.

En outre, elle apparaît superflue car le règlement prévoit par ailleurs que les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité.

Il est donc proposé de supprimer cette limitation du nombre d'accès sur une même voie et de modifier l'article 3 du règlement de la zone UE dans ce sens.

♦ **Observations du Syndicat Mixte Centre Ardèche**

Le Syndicat Mixte Centre Ardèche n'émet aucune observation sur ce point.

Le secteur Na (imposer une piste enherbée et limiter l'emprise bâtie possible)

Le secteur Na vise à permettre l'implantation d'une alti-surface. Le règlement de ce secteur autorise donc l'aménagement d'une piste d'atterrissage ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion d'un aéroport.

Le règlement prévoit que la piste soit végétalisée sauf impératif technique ou réglementaire justifié et limite les constructions à une emprise au sol cumulée de 600 m².

Compte-tenu de l'environnement naturel du site et de la nature même d'un aéroport, il est proposé de réduire l'emprise bâtie autorisée dans le secteur Na à 200 m² d'une part et d'imposer la réalisation d'une piste enherbée sans exception possible.

L'article 2 du règlement de la zone N sera donc modifié dans ce sens.

♦ **Observations du Syndicat Mixte Centre Ardèche**

Cette évolution réglementaire est positive, néanmoins l'analyse de compatibilité du PLU avec le SCoT a montré **le caractère incompatible de ce projet au regard de sa localisation en réservoir de biodiversité secondaire du SCoT.** Ce projet constituant une orientation spécifique dans le PADD du PLU, il n'est pas possible de le remettre en cause. Il méritera toutefois d'être requestionné dans le cadre de l'élaboration du PLUi.



L'élargissement des possibilités concernant les clôtures

En ce qui concerne les clôtures, l'article 11 du règlement commun à toutes les zones prévoit que les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique, bois, PVC, aluminium ou composite) d'une hauteur maximale de 2 m
- ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m éventuellement surmonté d'un grillage ou dispositif rigide à claire-voie.

Il est proposé d'élargir les dispositifs possibles en autorisant également les grillages simples. L'article 11 du règlement sera donc complété dans ce sens.

♦ **Observations du Syndicat Mixte Centre Ardèche**

Le Syndicat Mixte Centre Ardèche n'émet aucune observation sur ce point.

Conclusion et avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche

Après analyse de cette procédure de modification de droit commun du PLU du Cheylard, les élus du Bureau Syndical émettent un **avis FAVORABLE, assorti de quatre recommandations** :

- **Recommandation 1** : dissocier les secteurs de centralité commerciale afin de bien distinguer :
 - ✓ Le secteur de centralité principal (centre-ville), où les commerces peuvent être autorisés sans limite de surface,
 - ✓ Le secteur de centralité secondaire (quartier de l'ancienne gare), où pourraient être autorisés les commerces de moins de 400 m² de surface de plancher (et extensions de 10 % de surface de plancher permises pour les commerces existants).
- **Recommandation 2** : préciser la surface maximale de 1 900 m² de surface de plancher pour les commerces en secteur d'implantation périphérique.
- **Recommandation 3** : appliquer, là où cela semble pertinent, un linéaire commercial à préserver afin d'empêcher le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.
- **Recommandation 4** : mieux justifier au sein de la notice les ajustements concernant la densité, avec un récapitulatif précis en termes de surfaces et de nombre de logements avant modification et après modification.

Les élus du Bureau Syndical souhaitent également exprimer **un point de vigilance concernant le volet commerce du SCoT**.

En effet, ils soulignent unanimement que **la mise en compatibilité du PLU du Cheylard avec le SCoT sur le volet commerce est très positive**.

Afin d'assurer la cohérence de la stratégie de revitalisation et de renforcement de l'offre commerciale au sein des centralités, avec en parallèle la maîtrise de l'offre commerciale périphérique dans une logique de complémentarité, **il semblerait pertinent que la Communauté de Communes Val'Eyrieux conduise une procédure de modification du PLU voisin de Saint-Michel-d'Aurance** afin d'interdire la vocation commerciale au sein des zones UE et AUE qui jouxtent la zone de la Palisse.

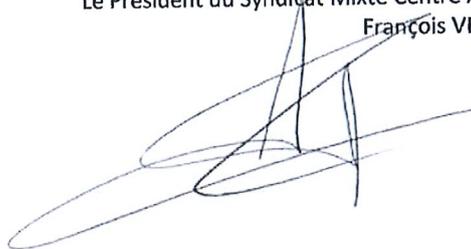
En effet, dans ce PLU datant de 2005, le règlement écrit autorise les commerces sans aucune condition en zones UE et AUE, alors que cette sous-destination devrait y être interdite.



Les services du Syndicat Mixte se tiennent à votre disposition pour tout échange complémentaire sur les éléments analysés dans le cadre de cette procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du Syndicat Mixte Centre Ardèche
François VEYREINC





Service Espaces - Territoires -
Environnement

Réf.

MM/AM - 10/2024

Dossier suivi par

Marie MERIC

marie.meric@ardeche.chambagri.fr

Siège Social

4, avenue de l'Europe Unie - BP 114

07001 Privas Cedex

Tél : 04 75 20 28 00

Email : contact@ardeche.chambagri.fr

Communauté de communes

Val'Eyrieux

A l'attention de Monsieur le Président

BP 55- 21 avenue de Saunier

07160 LE CHEYLARD

Privas, le 3 octobre 2024

Objet : avis relatif à la modification n°2 du PLU de la commune de Le Cheylard

Monsieur le Président,

Dans le cadre du projet de modification du PLU de la commune de Le Cheylard, votre collectivité a sollicité l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Ardèche en tant que personne publique associée.

Nous avons bien reçu votre dossier le 23 juillet 2024 et nous vous en remercions. Nous vous prions de trouver par la présente l'avis de la Chambre d'agriculture.

Considérant l'impact du projet sur l'activité agricole locale, nous donnons un **avis favorable**.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.

Benoit CLARET,
Président de la Chambre d'agriculture
de l'Ardèche



REPUBLIQUE FRANCAISE

Établissement public

loi du 31/01/1924

Siret 180 710 014 00010

APE 9411Z

www.ardeche.chambre-agriculture.fr

facebook.com/ChambreAgriculture07/