

# CONCLUSIONS DU RAPPORT

de l'Enquête Publique relative au

**PLU**

de **LES SALELLES - 07140**

du commissaire enquêteur

**Isabelle CARLU**

selon l'arrêté communal

**N°2017-011 du 25 octobre 2017**

En exécution de l'Arrêté Communal N° 2017-011 du 25/10/2017, de Monsieur le Maire de Les Salelles, prescrivant une Enquête Publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la **Commune de Les Salelles-07140**, et ayant été désignée, selon l'ordonnance N° E17000250/69, en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Lyon le 12 octobre 2017, j'ai procédé à une Enquête Publique pour une durée de **33 jours** à compter du **4 novembre 2017** jusqu'au **5 janvier 2018** inclus.

À l'issue de cette enquête publique et après l'étude de ce dossier, je considère que, conformément à la législation en vigueur, toutes les conditions du déroulement de l'enquête ont été respectées que ce soit pour l'information du public par le biais de la presse, du site internet de la commune ou de l'affichage communal.

Il en est de même pour le déroulement des permanences et là je tiens à remercier la secrétaire de la commune ainsi que les élus pour leur accueil et disponibilité.

D'autre part comme durant la phase d'enquête publique, il en a été de même pour la phase de concertation de ce PLU avec dans la presse des articles en pages locales, des lettres d'information municipales informant régulièrement de l'avancement de la procédure et deux réunions publiques ont été organisées avec une belle participation du public.

Lors de ma première rencontre avec les élus il m'a été donné des courriers reçus en mairie avant la date de début d'enquête qui durant l'enquête m'ont été redonnés, tous les émetteurs m'ayant rencontrés où le collectif de Seyras m'en ayant fourni des copies.

J'ai durant mes quatre permanences des 24 novembre, 5 et 19 décembre 2017 et 5 janvier 2018 reçu 42 personnes qui pour leur grande majorité regrettaient que leurs terrains perdent leur caractère constructible, trois personnes ayant un projet professionnel mis en péril par le zonage de ce PLU sont venus m'exposer leurs souhaits et on a regardé comment économiser de l'espace.

#### POUR MÉMOIRE :

Le 23 septembre 2010, conseil municipal d'élaboration du PLU de la commune

Le 11 juillet 2013, conseil municipal délibère sur les **objectifs du PLU** et les **modalités de concertation**.

Le 16 janvier 2015, conseil municipal de **reprise du PLU dit grenélisé**

Le 15 juillet 2015, délibération du conseil municipal pour **adoption du 3ème PADD**.

13 octobre 2016, le **3ème PADD adopté par le conseil municipal**.

Le 22 mars 2017, le **projet de PLU est arrêté par le conseil municipal**

Frédéric PERNON, architecte de UEF-Expertise est chargé de l'élaboration du PLU. Je regrette l'obsolescence de certaines informations qu'il convient peut être d'imputer aux sept années d'élaboration de ce PLU.

Le premier projet de PLU a été **une première fois « retoqué » en 2012 par les PPA** (Personnes Publiques Associées). Le conseil municipal a **ensuite dû tenir compte des nouvelles lois**, SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), Grenelle 2 qui favorise les énergies renouvelables et ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) qui limitent l'urbanisation aux zones déjà urbanisées disposants d'espaces libres dits « zones dents creuses », aux zones reliées à un assainissement collectif, bien exposées et attractives. **C'est en 2015 un projet de PLU, objet de cette enquête, qui voit ses zones urbanisables, pressenties au départ, réduites de moitié et la quasi-totalité de ses**

**projets de territoires** (ferme photovoltaïque, ferme éolienne, base de loisir, habitat intermédiaire, foyer pour personnes âgées non dépendantes, zone artisanale) de ce fait **irréalisables**. Ce qui fait dire à Monsieur le **Maire** qu'il **en refuse la paternité**.

Depuis le **27 mars 2017** et jusqu'à l'approbation du PLU objet de cette enquête, **l'urbanisme de la commune de Les Salelles est un RNU** (Règlement National d'Urbanisme) qui limite exclusivement l'urbanisation future aux alentours des zones déjà urbanisées.

### L'ÉTAT DES LIEUX

Les **risques auxquels la commune à régulièrement à faire face** sont, du fait d'un taux de boisement important, composé d'essences malheureusement hautement inflammable, **des risques d'incendie** et, comme bon nombre de nos communes ardéchoises traversées par un cours d'eau, **des risques d'inondation**.

Pour ce qui est de l'inondation la commune dispose d'un PPRi adopté le 30 septembre 2004 et du porté à connaissance étude ARTELIA de 2014. De ce fait le PPRi apparait en tant que servitude d'utilité publique, c'est-à-dire que les prescriptions relatives au PPRi s'imposent dans les zones concernées. **Pour ce qui est des zones impactées par l'aléa porté à la connaissance en 2014, toute nouvelle construction et modification substantielle du bâti doivent être interdites**. Aujourd'hui, **aucune habitation n'est située en zone inondable** et il n'y a **aucun projet d'urbanisation prévu** par la commune dans la zone inondable centennale.

Pour ce qui est de la gestion du risque incendie c'est le **règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie 2017** consultable sur le site de la préfecture qu'il convient de respecter.

Un **autre point noir** de la commune est son **réseau routier** communal et départemental étroit et sinueux

Le **Schéma Général d'Assainissement (SGA)** de la commune a été **validé en 2002**, après enquête publique. La mise en place d'un **réseau d'assainissement collectif** date de 2004.

Les eaux usées des lieux-dits de **Seyras, Les Chabeaux, Les Trouillas, Coulomb et Le Vivier**, sont traitées dans une station d'épuration susceptible d'assainir **130 équivalents habitants** alors que **seulement 50 usagers** sont **actuellement raccordés** sur le réseau.

La commune a **délégué au Service public de l'Eau en Cévennes (Sispec)** la production et la distribution d'eau potable et la compétence **SPANC** est déléguée à la communauté de communes du pays des Vans.

Il n'y a pas de source captée pour production d'eau à usage public sur la commune.

C'est le système hydraulique du Chassezac qui assure la production de l'eau pour l'ensemble des hameaux de la commune. Bien que l'ensemble du territoire communal soit desservi, beaucoup de résidents ont une double alimentation avec une source privée.

Mais le débit normalisé réclamé par le SDIS de 60 m<sup>3</sup>/heure au niveau des bouches d'incendie n'étant pas atteint aux lieux-dits de Beauregard, Seyras et Le Vivier, des permis de construire ont été récemment refusés.

Il n'existe qu'un petit tronçon de réseau de collecte des eaux pluviales sur la commune, à Seyras.

Partout ailleurs les eaux pluviales rejoignent les fossés qui sont par ailleurs peu fréquents sur la commune.

### LE PLU

Le diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration de ce PLU a conclu sur le fait que le développement urbain de ses dernières années consiste en un habitat pavillonnaire et résidentiel non accessible aux primo habitants et consommateur d'espace avec imbrication des zones agricoles et résidentielles.

La commune de Les Salelles s'impose comme un lieu de villégiature et de résidence privilégié à préserver et à développer.

**Le PLU devra :**

- ☞ Favoriser l'émergence de lieux de rencontre entre habitants pour dynamiser une « vie de village »
- ☞ Garantir durablement la préservation des zones à potentiel agricole avéré pour renforcer la place de l'agriculture au sein de la commune
- ☞ Permettre un développement urbain recentré, dans le respect des lois Montagne, Alur et Grenelle II, et maîtrisé avec une gestion économe de l'espace et une offre d'une nouvelle forme d'habitat.
- ☞ Dynamiser les activités touristiques aujourd'hui très en retrait malgré un fort potentiel
- ☞ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel en redéfinissant des limites nettes entre les différents espaces qui participent à la qualité du cadre de vie

La progression démographique retenue est de l'ordre de 10 habitants par an avec la construction de 4 à 5 logements par an avec une densité moyenne de 9 à 10 logements à l'hectare.

Au sein de l'enveloppe bâtie, la disponibilité foncière est de 2.5 ha ce qui permet la construction de 18 logements. Pour le besoin supplémentaire de logements il est envisagé une extension de l'enveloppe urbaine de 1.7 ha.

Pour permettre la pérennisation d'activités touristiques 2 secteurs AUt pour l'hôtellerie de plein air sont retenus ainsi qu'un zonage NL pour un espace de rencontre entre les habitants à proximité de la mairie.

**Afin de limiter l'urbanisation au comblement des dents creuses et aux zones déjà aménagées, ce PLU prévoit**

- ☞ **2 zones AU à Les Chabeaux** qui ont soulevé une opposition par le collectif de Seyras (hameau voisin)
- ☞ **1 zone AU à Le Grand Bois**
- ☞ **1 zone AUa fermée sur La Barbière** après création d'une micro centrale d'épuration
- ☞ **2 zones secteurs AUt** pour l'hôtellerie de plein air à **Foussac et La Croix Noire**

**Le zonage AU** correspond à une zone d'extension de l'urbanisation à court terme où **les constructions devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement (OAP)**

Le but des OAP étant de :

- Économiser de la consommation d'espace avec 8 logements individuels / ha et 14 logements groupés / ha
- réduire le déficit de logements locatifs sur la commune
- diversifier l'offre de logement conformément au principe de mixité sociale
- diversifier des formats d'habitat avec un objectif de création de 4 à 5 nouveaux logements par an dont :
  - 25 % seront des logements individuels groupés pour jeunes ménages (primo accédant ou locataires) et senior souhaitant un moindre isolement
  - 75 % seront des logements individuels pavillonnaires avec une réduction des tailles de lots.

**6 secteurs sont concernés par des OAP**

- En zone AU et AUa zone à vocation résidentielle :
  - La Barjacque
  - Les Chabeaux
  - Les Barbières
  - Le Grand Bois
- En zone AUt, zone à vocation touristique :
  - Foussac
  - La Croix Noire

**Sauf pour le secteur du Grand Bois, ces secteurs devront faire l'objet d'opérations d'ensemble.**

Au regard des avis des Personnes Publiques Associées il ressort de façon récurrente la nécessité :

- ☞ de prendre en compte les prescriptions en matière de protection contre les incendies de forêt et de modifier en conséquence les OAP.
- ☞ de compléter le règlement de toutes les zones de ce PLU par le porté à connaissance des zones inondables de la commune définie dans l'étude d'aléas ARTELIA 2014 et fournie à la commune le 1<sup>er</sup> septembre 2014

Le projet en lui-même m'apparaît cohérent dans ses objectifs et réaliste dans ses choix de limiter l'urbanisation de la commune en permettant l'accueil d'un nouveau public dit primo-habitant tout en limitant la consommation des espaces agricoles et protéger les espaces naturels et forestiers. Cependant je comprends la frustration de l'équipe municipale à l'égard de l'abandon de projets qui auraient été considérés par les services de l'état comme trop ambitieux à l'échelle d'une commune comme Les Salelles.

### LES REQUÊTES DU PUBLIC

J'ai à l'issu de ma dernière permanence présenté à Monsieur le Maire et un de ses adjoints une synthèse des requêtes du public avec analyse que j'ai formulé par écrit dans mon procès-verbal adressé par mail à la commune le 11 janvier 2018 et pour lequel des réponses, malheureusement partielles, m'ont été retournées le 26 janvier 2018.

#### 1. Les projets

Il y a le **projet professionnel de centre de consultation avancée** qui permettrait un suivi médical individuel ou en groupe de proximité pour des pathologies comme le diabète, l'hypertension, les troubles cognitifs, les bronchites chroniques en lien avec le tabagisme, le cholestérol, l'obésité, la sédentarité, etc., de **M. Philippe DAYMIER** sur la parcelle **AH326 lieu-dit la CROIX NOIRE** de 3 340 m<sup>2</sup> qui nécessite pour sa réalisation son classement pour partie en zone UB au lieu de N qui implique de passer une partie de la parcelle AH 613 et AH 249 de Mr ARAKELIEN pour permettre d'intégrer en partie la parcelle AH 326 en zone UB.

Il y a le projet de **M. et Mme Jean Benoit PLAGNOL**, agriculteurs qui pour leur permettre de vivre de leur travail souhaitent terminer la conversion de leur exploitation vers l'agriculture biologique implantant sur la parcelle **AE 123 au lieu-dit MONTACHARD-HAUT** une **cave privée ainsi qu'un gîte d'oénotourisme** en complément des gîtes qu'ils ont déjà. Il convient donc de classer cette parcelle en zone A au lieu de N en opérant un débordement du zonage voisin UB sur l'angle nord-ouest de cette parcelle pour permettre la construction de ce gîte d'oénotourisme.

2. Les demandes d'assouplissement du règlement de la zone A permettant

a. la construction d'annexes à définir suite à la requête de :

**Madame Maryse BROCHE** qui souhaiterait donc pouvoir mettre un garage à voiture sur la AD 315 ou AD 317 au lieu-dit LUMINIÈRE

**M. et Mme VANGROOTENBRUELE Jacques et Joelle propriétaires au Lieu-dit La RIVIÈRE** de la parcelle AH 91 sur laquelle il souhaiterait construire une annexe.

**Madame Noël SISINNI** pour ses Parcelles AE 727 et AE 712 lieu-dit Le HAUT MONTACHARD ne sont pas pour leur totalité en zone UB et qui souhaiterait avoir la possibilité de construire un garage ou une autre dépendance à leur maison.

b. dans le cadre d'une réhabilitation une extension mesurée supérieure à 50 % de la surface de plancher initiale pour les habitations dont la surface de plancher initiale est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, sans dépasser une surface au final supérieure à 100 m<sup>2</sup> suite aux requêtes de :

**Monsieur Arne LORZ**, apiculteur qui souhaite développer son activité sur ces parcelles et pouvoir résider avec sa compagne Ombeline DUCHÉ dans le local existant qui, pour être habitable, doit augmenter sa surface de la parcelle AC 71 par débordement sur la parcelle AC 70 au lieu-dit REDOUSSAS

**Madame VANDAMME et Monsieur MERCHIERS Hervé** qui souhaitent agrandir la bergerie au lieu-dit LA CURRE parcelles 322, 325 et 325 classées en zone A

3. Les précisions à apporter au règlement de la :

- Zone AUt, article 10, en levant l'imprécision sur la hauteur des cabanes perchées dans les arbres en indiquant par exemple la hauteur limite de la cabane en elle-même ainsi que son altitude maximum d'implantation dans l'arbre.
- Zone UB a préciser quant à l'implantation d'une extension d'un bâti existant en opposition à celle d'une construction nouvelle

4. La polémique autour des zonages AU à Les Chambeaux portée par le collectif Seyras qui, pour faire simple, ne souhaite pas de nouveaux résidents sur le secteur en argumentant cette hostilité par un non-respect des objectifs légaux de tout PLU qui se doit ne pas mettre en péril la qualité du cadre de vie.

Il convient cependant de **prendre en compte l'absence du tracé des pistes DFCI** sur le plan de zonage et **d'étudier la possibilité d'implanter les deux zones AU sur les parcelles de M. René LAMOLIE et celles de Mr et Mme VENDRASCO** Nicole et Adrien désireux que leurs parcelles passent en zone constructible.

5. Ce qui me semble être une erreur de tracé à savoir au :

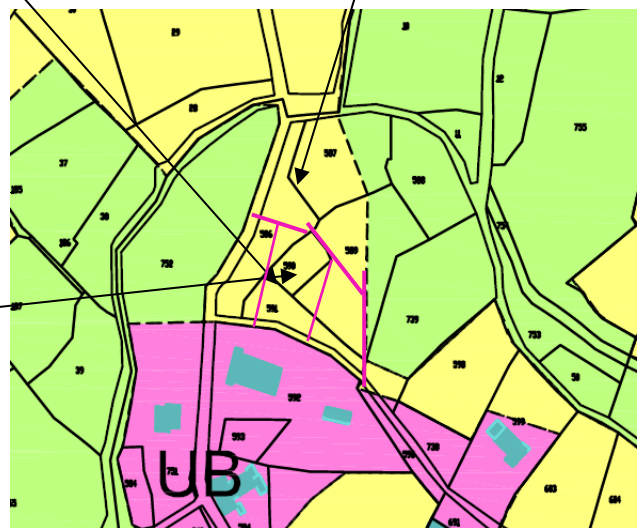
- lieu-dit **GRAND BOIS** les parcelles :
  - **AH 394** (655 m<sup>2</sup>) de **Madame Isabelle KLETZKINE**
  - **AH 393** (446 m<sup>2</sup>) propriété de **Madame TERAMOTO Eva Louise**
- hameau de **BAS MONTACHARD** parcelle **AE 169** (4 235 m<sup>2</sup>) de **Madame Annick CHALBOS** pour partie (moitié inférieure par exemple pour garder l'accès) permettant l'implantation d'une habitation.

6. Les rectifications de zonages à étudier

- **Monsieur Bruno LICINI** qui considère que les parcelles **AE 587** (15 a 30 ca) **AE 589** ( 21 a 75 ca) et **AE 590** (4 a 0.5 ca), Lieu dit **LA BARBIERE**, propriétés de Monsieur **AVINAIN Joseph René** n'ont pas de raison d'être classées en zone A, car c'est du rocher donc difficile pour y pratiquer une activité agricole.

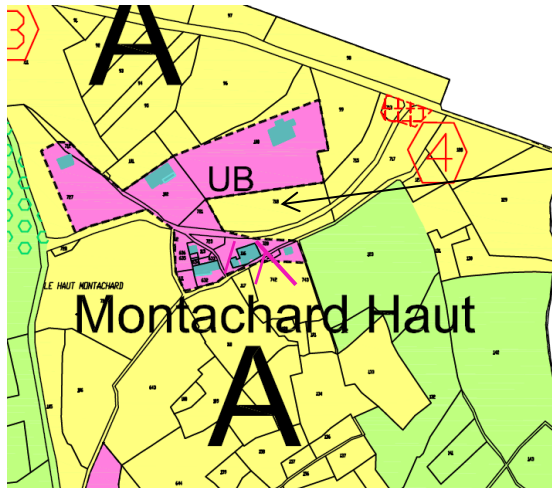
De plus il souhaite **construire sur la AE 589** qui est classée en partie en zone A et N et qui serait viabilisée et dispose d'un accès par le chemin communal des Borries qui dessert déjà des constructions.

**Je propose la délimitation rose**





- **Monsieur Maurice SAINT-ANDRÉ** souhaite que la parcelle au lieu-dit **Montachard-haut AE 718**, de 25 a 49 ca, qu'il considère en « dent creuse » passe de **A à UB**, pour permettre de réaliser une construction pour ses enfants.



Je propose, pour limiter les réductions de zone agricole, ce tracé en rose.

7. les requêtes qui pour moi ne sont pas recevables dans le cadre de ce PLU :

- **M.Gérard Gascon** demande que les parcelles Lieu-dit Champel AE 317 de 540 m<sup>2</sup> et AE 318 de 285 m<sup>2</sup> et celles Lieu-dit Moriers AE 501 de 3 245 m<sup>2</sup> et AE 507 de 7 645 m<sup>2</sup> et AE 510 de 1 690 m<sup>2</sup> soient en zone UB pour permettre à ses trois enfants de construire dans un avenir proche sachant que la AE 501 est en A au PLU et les autres en N.

Je considère après visite que ces parcelles sont bien en zone agricole ou naturelle et qu'elles doivent le rester.

- **Madame Danielle DESCHANELS** veuve de M. Jacques DESCHANELS qui demande que l'**aliénation du chemin de la croix blanche** soit traitée dans ce PLU alors que ce n'est pas l'objet d'un PLU.

8. La restitution au Lieu-dit La RIVIERE des parcelles AH 100 (420 m<sup>2</sup>) et 101 (270 m<sup>2</sup>) classées en UB redeviennent agricoles car c'est un jardin avec beaucoup d'eau comme le propose Monsieur Dominique DESCHANELS

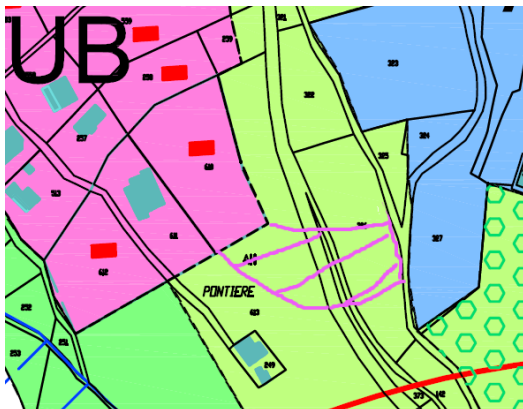
Ainsi compte tenu des éléments du dossier qui ont été portés à ma connaissance et de ce qui précède je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de la commune de Les Salles avec

les **réserves suivantes** :

- ☞ **Rajouter sur les documents graphiques :**
  - les pistes DFCI
  - les lignes électriques
  - les transformateurs RTE
  - les zonages du PAC ARTELIA 2014
  
- ☞ **Reprendre les réserves des Personnes Publiques Associées (PPA).**

les **recommandations suivantes** :

- ☞ Modifier les zonages suivants :

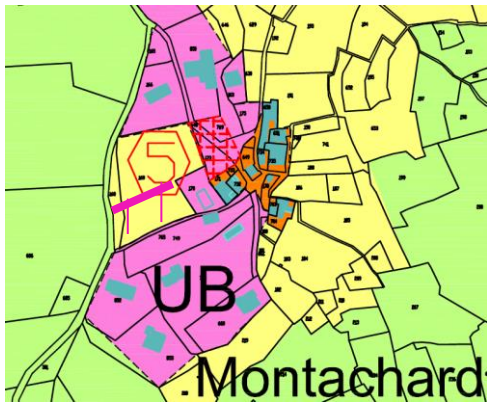


- **Lieu-dit la CROIX NOIRE**, parcelle AH326, AH 249 et AH 613 à classer pour partie en zone UB au lieu de N par exemple :

- **Lieu-dit MONTACHARD-HAUT** parcelle AE 123 à classer pour partie en zone UB et pour le reste en zone A au lieu de N par exemple :



- **Lieu-dit GRAND BOIS** les parcelles AH 394 (655 m<sup>2</sup>) et AH 393 (446 m<sup>2</sup>) à classer en zone UB au lieu de N



➤ **Hameau de BAS MONTACHARD** parcelle **AE 169** (4 235 m<sup>2</sup>) pour partie (moitié inférieure par exemple pour garder l'accès) permettant l'implantation d'une habitation, à classer en zone UB au lieu de A.

➤ **Lieu-dit La RIVIERE** les parcelles **AH 100** (420 m<sup>2</sup>) et **101** (270 m<sup>2</sup>) sont à classer en A et non en UB.

☞ **Modifier le règlement de la zone A** pour permettre :

- **La construction d'annexes** avec par exemple « La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol - L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder à 15 m<sup>2</sup> -. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère - Les annexes des constructions à usage d'habitation peuvent être implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant. »
- Dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment d'habitation, une **extension mesurée supérieure à 50 %** de la surface de plancher initiale pour les habitations dont la surface de plancher initiale est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, sans dépasser une surface au final supérieure à 100 m<sup>2</sup>

☞ **Apporter des précisions au règlement de la :**

- **Zone AU+** à son **article 10-Hauteur**, en précisant que dans le cas de logement de plein air la hauteur, du plancher au toit, du logement ne pourra excéder 2.50 m et que son installation au-dessus du niveau du sol ne pourra permettre que le point le plus haut du logement ne dépasse 6 m au-dessus du sol.
- **Zone UB** rajouter un article réglementant la construction **d'extension de bâtiment** existant du type : « TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES Lorsqu'une construction existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les adaptations, réfections, extensions verticales ou horizontales des bâtiments existants et les locaux annexes doivent être conçus en harmonie avec ces bâtiments et avec le même soin. »

- ↳ Étudier de **déplacer**, pour résoudre le phénomène Épidaure, **une ou les deux zones AU de Les Chabeaux** en privilégiant au lieu-dit **Les Trouillas** les parcelles **AB 227** ( 4 040 m<sup>2</sup>) et **AB 371** (429 m<sup>2</sup>) et **AB 372** (5 301 m<sup>2</sup>) et au hameau **Les PLaux** les parcelles **AB 84** ( 1 105 m<sup>2</sup>), **86** (1 185 m<sup>2</sup>), **87** (3 820 m<sup>2</sup>), **85**(1 905 m<sup>2</sup>) et **88** (1 540 m<sup>2</sup>)

Fait à Largentière le 5 février 2018

Isabelle CARLU

Commissaire enquêteur

