

# **AVIS et CONCLUSIONS**

**Enquête publique du  
19 NOVEMBRE au 20 DÉCEMBRE 2018**  
relative au projet de  
**RÉVISION du PLU**  
de la commune de  
**SAINT-MAURICE-D'IBIE**

**Arrêté de Madame la Maire de la commune de SAINT-MAURICE-D'IBIE  
en date du 25 octobre 2018**

Le projet de la commune de SAINT-MAURICE-D'IBIE est la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), tenant lieu de document d'urbanisme, le précédent PLU approuvé ayant été élaboré en 2009, révision rendue nécessaire par les nouvelles lois, dispositifs ENE, lois ALUR et LAAAF et par la mise en compatibilité avec le PLH et le futur SCoT de l'Ardèche méridionale.

La commissaire enquêtrice,

après avoir :

- analysé le dossier de mise à l'enquête et étudié les textes qui s'y rapportent,
- visité les lieux et recueilli toutes les informations nécessaires à la compréhension du projet,
- tenu les permanences et reçu le public en mairie de SAINT-MAURICE-D'IBIE,
- entendu les différents acteurs du projet,
- analysé les avis des personnes publiques associées,
- analysé les observations du public,

L'objectif du porteur de projet est d'élaborer un projet d'urbanisme conforme aux lois et adapté aux enjeux de la commune qui permettra :

- s'agissant de l'aspect environnemental, patrimonial et transition énergétique:
  - de limiter le grignotage des surfaces agricoles et naturelles,
  - de préserver les richesses naturelles (rivière Ibie, les 2 sites Natura 2000, ZNIEFF, faysses et clapas, les arbres remarquables, forêt domaniales du Bois Sauvage, massif de la Dent de Rez...),
  - de valoriser les potentialités paysagères et patrimoniales de la commune (zonage Ap, périmètres délimités, préservation des zones agricoles et naturelles)
  - de préserver les espaces naturels et la fonctionnalité écologique du territoire
  - de diversifier les ressources énergétiques (projet de parc photovoltaïque à ré-étudier)
- s'agissant de l'aspect urbain :
  - de poursuivre un développement modéré
  - de favoriser la mixité sociale et générationnelle, l'accueil de nouveaux ménages, de densifier certaines zones au travers des OAP,
  - de diversifier l'offre d'habitat et les formes urbaines

- d'aménager les espaces publics (abords de l'église, pré communal, cheminements piéton, terrain de sport, aires de jeux et accessibilité aux équipements)
  - de limiter l'étalement urbain et de renforcer la centralité du chef-lieu et du hameau des Salèlles (OAP du bourg, projet à l'ancienne école, OAP du Planas)
  - d'optimiser les dents creuses
  - de renforcer l'offre de stationnement en créant des parkings pour pallier aux problèmes lors de l'affluence touristique et d'évènements festifs,
- s'agissant de l'aspect agricole et touristique:
- de préserver et protéger les bonnes terres agricoles (le long de l'Ibie)
  - de permettre l'installation de nouveaux agriculteurs (projet porté par plusieurs communes et 2 intercommunalités)
  - de limiter les conflits d'usage
  - de soutenir les activités touristiques en préservant le cadre de vie et la patrimoine,
  - de favoriser l'accueil touristique (aire d'accueil de campings car),
  - de préserver et valoriser l'activité viticole en protégeant les bonnes terres agricoles de la constructibilité,
- s'agissant de l'aspect risque :
- de prendre en compte les risques des zones inondables (Atlas) et ceux de feux de forêt (par un DECI en cours)

À travers ces objectifs, ce projet est la traduction d'une recherche d'équilibre entre d'une part une structuration de l'offre d'habitat et d'autre part la préservation de l'environnement, des richesses naturelles et des espaces agricoles.

Ces objectifs généraux permettent bien :

- *de lutter contre l'étalement urbain*
- *de privilégier le comblement des dents creuses*
- *la densification au travers des projets des OAP*
- *de limiter la consommation des terres agricoles*
- *de préserver l'exceptionnel patrimoine naturel*
- *de préserver l'exceptionnel patrimoine architectural*
- *de conforter le centre bourg et le hameau des Salèlles*
- *de prendre en compte les risques avec l'Atlas des zones inondables, prise en compte qui peut être améliorée avec un Plan de Prévention des Risques*

Le zonage a été déterminé en fonction de ces objectifs.

C'est le projet photovoltaïque et le zonage qui ont fait l'objet de la majorité des observations formulées dans le cadre de l'enquête.

Sur les 88 (+ 2 doublons) observations exploitables, dont certaines abordant plusieurs points :

- 14 observations consistaient en une demande de modification de zonage de parcelles (à rendre constructibles)
- 1 visait à formuler une remarque pour une parcelle enclavée, et 1 autre une demande de construction d'un abri en zone N
- 3 observations étaient liées à des demandes de précisions ou apportaient des informations
- 1 concernait une demande de complément au règlement
- 10 observations s'opposaient aux zones d'exclusion aux dispositions de l'article L.111-16 en attendant la validation du projet de SPR, avis qui ne concernent pas la présente enquête publique
- 6 observations s'opposaient au projet zonage AUc du Planas (parcelle H144)
- 40 observations (dont 11 qui émanent de 4 personnes) s'opposaient au projet du parc photovoltaïque (Valos)
- 11 observations avaient une portée générale
- 5 observations approuvaient le projet

Toutes les observations provenaient de personnes physiques sauf une qui ont été déposées par le collectif baptisé « Ibie en transition » et par la FRAPNA 07.

Les avis des personnes publiques associées (5 ont rendu leur avis dans le délai), avec celui de la MRAe, sont motivés et tous favorables, sauf pour le zonage Ne du projet de parc photovoltaïque pour lequel les PPA et la MRAe émettent toutes un avis défavorable.

La commissaire enquêtrice considère que les services de l'État ont apporté les éléments garantissant la légalité du document.

Concernant ces avis, il conviendra de prendre en compte les observations de la commissaire enquêtrice, notamment :

- que la consommation d'espaces naturels et agricoles est modérée et maîtrisée dans le projet,
- que la densité de logements/ha ne conduit pas à une surconsommation de terrains et que l'extension de l'enveloppe urbaine est limitée à 0,54ha (pour 16 logements prévus dont 9 qui feront l'objet d'une opération d'ensemble)

- que le fort développement touristique dans le bâti ancien freine l'accueil de nouveaux foyers dans le centre bourg et au hameau des Salèlles
- qu'il y a un nombre significatif de logements vacants (15) et que le projet ne prévoit d'en mobiliser qu'un seul,
- que les périmètres des zones inondables et de ruissellement de l'Ibie et de ses affluents sont moyennement déterminées, connues et de ce fait moyennement prises en compte
- que la commune devrait disposer d'un Plan de Prévention des Risque Inondation et ruissellement pour une meilleure prise en compte des risques naturels (dispositions de la loi ENE)
- que la chambre d'agriculture ne relève pas que les zones A sont d'une surface de 607ha dans le PLU 2009 et de 350ha dans le PLU projeté, soit une baisse de 257ha environ au profit essentiellement des zones naturelles (en baisse de plus de 42%, la surface de 12ha50a du projet Ne n'étant pas comptabilisée dans ses surfaces N), zonage établi à partir du RPG de la commune sans prendre en compte les parcelles des pâturages des sous-bois ou sur des landes/garrigues et des surfaces cultivées,
- que la chambre d'agriculture ne relève pas que le STECAL NT3 utilise en partie des parcelles agricoles (au RPG de la commune) et naturelles,
- que le STECAL NT3 est surdimensionné pour une aire d'accueil de 6 campings car (3ha80a) et que sa surface doit être adapté au projet et situé hors des zones inondables,
- que le projet prend en compte les enjeux environnementaux (mis à part le projet de parc photovoltaïque)
- que le zonage du STECAL Ne du projet du PLU pour l'implantation d'un parc photovoltaïque, n'est pas envisageable dans l'état actuel de son élaboration pour plusieurs raisons :
  - la consommation précise du foncier forestier ainsi que l'étude d'impact pour évaluer les incidences sur le milieu naturel ne sont pas versés au dossier.
  - dans l'évaluation environnementale les incidences potentielles environnementales ne sont pas analysées et la définition de la compensation du projet photovoltaïque n'est pas étudiée
  - que le principe de développement durable éviter-réduire-compenser visant à ce que les aménagements n'engendrent aucune perte-nette de biodiversité (stratégie européenne pour la biodiversité) n'est pas étudié
  - qu'un STECAL doit justifier l'optimisation de la consommation d'espace naturel,
  - que le STECAL prévu ne parait pas correspondre à la définition d'un secteur de taille limitée.

considérant :

- que l'enquête publique correspondante s'est passée dans de bonnes conditions,
- que l'enquête publique s'est déroulée dans les formes, conditions et délais prévus par l'arrêté de Madame la Maire et conformément à la réglementation,
- qu'aucun incident majeur n'a marqué le déroulement de la consultation, malgré l'opposition évidente au projet présenté d'un grand nombre de visiteurs
- que la commissaire enquêtrice a pu recueillir les observations verbales souvent longues. Elle a également contribué à la compréhension du projet en répondant aux interrogations du public à partir des documents mis à disposition dans le dossier d'enquête
- que la commissaire enquêtrice a senti de la part de l'autorité organisatrice une forte mobilisation afin que la population se déplace en nombre pour s'exprimer lors de l'enquête publique et une grande disponibilité pour répondre à ses demandes et questionnements,
- que la commissaire enquêtrice considère que la période entre la première réunion de concertation du 4 mars 2016, et le projet arrêté en le 6 juillet 2018 le nombre de réunions, d'échanges, d'articles de journaux et du bulletin municipal, d'information sur le site internet de la commune, d'affichages en différents lieux officiels, a permis une bonne information de la population en amont de l'enquête publique notamment au cours de la concertation,
- qu'un registre a été mis à disposition des habitants lors de la concertation et qu'aucune pièce n'y manque comme la commissaire enquêtrice a pu le vérifier,
- que donc la concertation s'est déroulé conformément et selon les modalités prévues à la délibération du 16 décembre 2016,
  
- que le dossier soumis à l'enquête est complet et décrit correctement au public l'opération envisagée, qu'il comporte des inexactitudes qui ne remettent pas en cause l'information du public et que pour celle qui a pu prêter à confusion, un rectificatif a été apporté en cours d'enquête le 5 décembre et donc que cette erreur a porté un préjudice très modéré au bon déroulement de l'enquête,

- que par conséquent ce risque de confusion (Planas/Valos), même s'il a inquiété, a eu peu d'incidence sur le déroulement de l'enquête et la bonne information du public,
- que le dossier administratif qui déroule la procédure de révision du PLU et donc renseigne le public sur ce qu'il s'est passé en amont de la mise à enquête publique du projet n'a pas fait l'objet d'observations du public
- que le dossier technique de révision du PLU qui renseigne le public sur le projet mis à enquête publique a fait l'objet d'observations du public (5) sur l'erreur de désignation du site retenu pour le projet de parc photovoltaïque dès le premier jour d'enquête (voir description de la rectification ci-dessus) et qu'il comporte quelques coquilles mineures,
  
- que l'information du public sur l'ouverture de l'enquête a été correctement effectuée,
- que cette information a été complétée et renforcée par :
  - une alerte à tous les abonnés à la newsletter de la commune de Saint Maurice d'Ibie, envoyée le 19 novembre, et les 2 et 20 décembre les informant de la tenue des permanences,
  - des parutions complémentaires aux annonces légales dans
    - le journal Le Dauphiné Libéré dans ses éditions des 9, 18, 19 et 20 décembre
    - l'hebdomadaire La Tribune dans ses éditions des 22 novembre, 6 et 20 décembre
- rappelant la tenue des permanences de la commissaire enquêtrice,
- qu'effectivement le public a pu prendre connaissance du dossier (dossier papier avec ordinateur mis à disposition) et a pu correctement s'exprimer grâce aux moyens habituels et règlementaires mis à sa disposition (4 observations orales et 7 déposées dans le registre disponible en mairie), moyens renforcés par la mise en place d'un registre dématérialisé qui a permis à un plus large public de prendre connaissance du dossier (574 téléchargements et 675 visiteurs) et de s'exprimer (74 observations), notamment les propriétaires de résidences secondaires et les personnes indisponibles aux jours et heures des permanences de la commissaire enquêtrice,
  
- que le projet de la commune exprime, dans son PADD, la volonté de préserver l'environnement, l'agriculture, le paysage et le patrimoine architectural, le développement urbain restreint et nécessaire à l'évolution sociale par la mixité et la densification, de soutenir l'activité touristique, de favoriser les déplacements doux, de contribuer à la transition énergétique,
- que le nouveau zonage réduit de 7.4 hectares les zones constructibles (les zones U et AU représentent 0.79% du territoire soit une surface de 18.6ha)

avec une densité de 20 logements/ha pour ces opérations, et 14 logements/ha environ pour les parcelles constructibles,

- que la révision du projet du PLU permet à la commune de se doter d'un outil lui permettant de garantir la nécessaire préservation des surfaces agricoles et naturelles,
- que la commune souhaite maintenir les continuités écologiques
- que la commune souhaite préserver les secteurs à enjeux paysagers
- que les éléments patrimoniaux à préserver sont identifiés précisément,
- que les incidences sur l'environnement naturel et paysager, de l'opération soumise à enquête, sont maîtrisées, hormis pour le projet prévu sur la zone Ne
- que les OAP à proximité du centre-bourg et du hameau des Salèlles, avec le projet à l'ancienne école, permettront : l'installation de nouveaux foyers, la mixité sociale et générationnelle et limiteront la consommation des espaces non-urbanisés,
- que les orientations du projet de PLU sont compatibles avec le niveau d'équipement de la commune,
- que la commune possède un réseau d'eau et d'assainissement compatible avec le projet du PLU,
- que la localisation et l'intérêt des 11 emplacements réservés (pour une surface de 1ha08 totale) prévus au projet, en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme en vue de créer des voies, des ouvrages publics des installations d'intérêt général, des espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, sont motivés,

considérant de plus :

- qu'il conviendra de supprimer le zonage du STECAL Ne du projet pour l'implantation d'un parc photovoltaïque afin d'assurer la sécurité juridique du document
- qu'il conviendra de réduire le zonage du STECAL Nt3 pour l'adapter aux objectifs de stationnement de campings-car et de terrain de loisirs
- qu'il conviendra d'étudier les conséquences et les risques de la zone de ruissellement apparaissant dans le PLU 2009 et faisant l'objet d'une OAP dans le PLU projeté
- qu'il conviendra d'adapter les accès aux OAP du bourg pour les sécuriser de tout risque (eaux de ruissellement, visibilité à la sortie sur la RD558)
- qu'il conviendra d'étudier l'accès à la RD558 de l'OAP du Planas,
- qu'il conviendra de doter la commune d'un outil de gestion du risque inondation et ruissellement par l'approbation d'un PPRi prescrit en 2002, la commune ne disposant que de l'Atlas des zones inondables de l'Ibie et de



ses principaux affluents (étude établie par analyse hydrogéomorphologique de la vallée de l'Ibie, document graphique réalisé en 2010 par BET GEO+), document non réglementaire permettant d'informer des risques naturels et de réglementer l'usage des sols au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Précision ici faite que la commune de Villeneuve-de-Berg a approuvé son PPRi en juillet 2016 pour ses cours d'eau, dont les deux principaux sont l'Ibie et la Claduègne,

- que la zonage A ne tient pas compte du potentiel agricole de la commune mais se contente de recenser les parcelles au RPG et /ou cultivées,
- que le projet ne permet que moyennement de mobiliser les logements vacants

**émet l'avis ci-après sur la révision du PLU de la commune de SAINT-MAURICE-D'IBIE :**

considérant par ailleurs :

- que les objections au projet, recueillies lors de l'enquête, correspondent majoritairement :
  - au projet de parc photovoltaïque,
  - à la défense d'intérêts privés,
  - aux zones d'exclusions et au futur SPR qui ne relèvent pas de la présente enquête, même si les observations ont toutes été analysées,
  - à l'OAP du Planas
- que les modifications apportées ne remettront pas en cause l'économie générale du projet,
- que le projet est en conformité avec la réglementation en vigueur à l'exception du projet du STECAL Ne,
- que le projet est compatible avec le PLH du territoire et le SCoT de l'Ardèche Méridionale,
- que le projet de révision du PLU est cohérent et équilibré et prend en compte les différents enjeux identifiés dans le PADD,
- que celui-ci limite l'urbanisation des zones naturelles et agricoles, en considérant que la surface du STECAL Nt3 sera réduite pour correspondre au projet,
- que la zone nouvellement constructible de l'OAP AUs du bourg (partie en amont de l'accès) présente un risque d'aggravation du ruissellement et que des travaux pour éviter, réduire ce risque devront être envisagés,
- que les objectifs de continuité écologique sont pris en compte par la mise en zone naturelle des secteurs proches des ruisseaux,

- qu'il sera tenu compte que les OAP ne peuvent recourir aux notions d'habitat individuel ou d'habitat collectif (Loi SRU de 2000), et qu'il en est de même de l'expression d'une certaine densité exprimée en nombre de logements,
- la demande pour la construction d'un petit hangar sur les parcelles D 109 et 118, ou sur la parcelle D 98 (hameau les Valades), que le règlement des zones Nt1 et N permet la construction des annexes, que le projets 1 ou 2, tel qu'il est présenté (le hangar ne comportera qu'un toit et aura peu d'impact paysager) aura peu d'impact paysager,
- que la construction d'un hangar agricole sur la parcelle K 205,
  - ne sera pas dans le cône de vue du vieux village/entrée sud des Salèlles, le hameau n'étant visible de la route qu'à partir de l'endroit où elle entre dans le zonage Ap,
  - que les services de la DDT ne refusent pas systématiquement ce type de construction en zone A, que la demande est faite par un agriculteur viticulteur, qu'elle fera l'objet d'une étude au cas par cas réalisée par le service agricole de la DDT en fonction, de la nature de l'activité et aussi en fonction d'autres critères, telles la nécessité de la réalisation de la construction, l'étude des autres possibilités, l'insertion paysagère...
  - devra être réalisée afin que sa visibilité soit la plus discrète possible (son emplacement, en haut de l'accès, en préservant au maximum les arbres et les haies) et en suivant les prescriptions architecturales qualitatives,
- que la préservation de la perception du hameau historique à forte valeur patrimoniale ne sera pas aggravée par une construction sur la parcelle H 342 parce que l'habitation construite en 2011 sur la H 340 a elle-même modifié cette perception en venant de la RD 558 par le sud (et aussi par le Nord).
  - que la parcelle est située entre des parcelles bâties, qu'elle est une dent creuse,
  - que la présence d'un cimetière privé et d'oliviers permettra d'atténuer fortement l'impact paysager d'une construction, en respectant les règles de retrait par rapport au cimetière, (lui-même très proche du logement situé sur la parcelle H 376), et en limitant en maximum l'arrachage des oliviers,
  - que la surface qui sera ajoutée aux zones constructibles dans les dents creuses sera d'environ 12a35ca, soit 1 logement (commune rurale de 10 à 199 hab. : de 800 à 1500m<sup>2</sup>),
  - qu'une construction sur la parcelle (H 342) aggravera très peu l'impact paysager depuis la vue Ouest
- qu'il doit être pris en compte la mise en sécurité des personnes pour le changement de destination d'une construction existante proche d'un

ruisseau et que les dispositions relatives aux risques en zone A et N doivent permettre ce changement,

- que les constructions du secteur Aus renforceront l'imperméabilisation des sols et que cette zone est en "périmètre zone de ruissellement" dans le PLU 2009,
- que dans l'évaluation environnementale l'erreur de désignation du secteur prévu pour le projet photovoltaïque a inquiété une partie des habitants,
- que la prise en compte des risques naturels sur le territoire de la commune est moyenne (la commune a été touchée par des évènements climatiques d'ampleur 5 arrêtés d'état de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue ont été pris entre 1982 et 2015), et qu'un document d'urbanisme doit justifier sa compatibilité avec le plan de gestion du risque inondation s'il existe,

A la teneur des conclusions exposées ci-dessus, des observations motivées recueillies en cours d'enquête, des réponses de l'autorité organisatrice, des avis des personnes publiques associées, la Commissaire Enquêtrice émet un

**avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune de  
SAINT-MAURICE-D'IBIE

**avec**


### **11 recommandations :**

1. de permettre l'implantation d'un petit hangar soit, sur les parcelles D 109 et 118, soit sur la parcelle D 98 (hameau les Valades)
2. d'autoriser l'implantation d'un hangar agricole sur la parcelle K 205
3. de rendre la parcelle H 342 constructible et de la placer en zonage UC
4. de corriger la destination des parcelles H432 en résidence secondaire, et H282 en logement vacant.
5. de rajouter dans le règlement au paragraphe « *DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES A et N* », *Cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et valats (hors zones inondables indiquées plus haut) dans une bande de 10m comptée*

*depuis l'axe de ceux-ci seuls sont autorisés : "les changements de destination indiqués dans le document graphique du règlement dans le volume du bâti existant et en prenant en compte la mise en sécurité des personnes"*

6. soit de conserver la parcelle H340 en zone A et de veiller à ce que toute demande de modification par des extensions et annexes soit étudiée de manière à ne pas aggraver la perception de l'entrée sud du hameau des Salèlles, soit de la mettre en zone Ap
7. de prendre en compte le risque ruissellement pour l'accès à la futur zone Aus, le secteur étant sensible, d'autant plus que les futures constructions du secteur Aus renforceront l'imperméabilisation des sols, (surfaces actuellement en "périmètre zone de ruissellement" dans le PLU 2009).
8. de modifier l'erreur de légende des photos page 36 de l'extrait de l'architecture
9. de corriger l'erreur de désignation dans l'évaluation environnementale, du quartier concerné par le projet parc photovoltaïque (mettre *Valos* en lieu et place de *Planas*)
10. de mieux évaluer le risque inondation en dotant le territoire de la commune d'un Plan de Prévention des Risque inondations, Loi ENE, de justifier la compatibilité du plu avec le plan de gestion du risque inondation 2016-2021, de compléter les modalités de suivi des risques,
11. d'analyser tout projet au travers la loi « Biodiversité » n° 2016-1087 du 8 aout 2016, production d'énergies renouvelables, système de végétalisation, préservation et reconquête de la biodiversité, aire de stationnement, revêtements de surface,

## **2 réserves :**

 de supprimer le zonage du STECAL Ne du projet du PLU pour l'implantation d'un parc photovoltaïque dans les documents graphiques parce que :

- I. la consommation précise du foncier forestier du parc ainsi que l'étude d'impact pour évaluer les incidences sur le milieu naturel ne sont versés au dossier
- II. le projet est intégré de manière prématurée

1. les mesures ERC ne sont pas étudiées
  2. le choix de la localisation n'est pas justifié (secteur à enjeux paysagers et de biodiversité forts)
- III. un STECAL doit justifier l'optimisation de la consommation d'espace naturel,
- IV. le STECAL prévu ne paraît pas correspondre à la réglementation d'un secteur de taille limitée.

➔ de réduire la superficie du STECAL Nt3 pour l'accueil de 6 campings-car parce que la surface prévue n'est pas en adéquation avec l'objectif, qu'il est situé sur des parcelles agricoles et naturelles et de l'exclure de la zone inondable.

Fait sur TREIZE pages et terminé le 16 janvier 2019,

Le Commissaire Enquêteur,

A.AUDIBERT



Diffusion :

- 1/ original avec dossier d'enquête et registre (contenant toutes les observations du public) à la mairie de SAINT-MAURICE-D'IBIE
- 2/ copie à la préfecture de l'Ardèche
- 3/ copie au TA de LYON
- 4/ minute : A Audibert