

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 7 DECEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un et le sept décembre, le Conseil Communautaire s'est réuni au nombre prescrit par ses statuts, dans l'Espace Séraphin GIMBERT à VESSEAU, en session ordinaire, sous la présidence de M Max TOURVIEILHE, Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas

La séance est ouverte à 20H00 en présence de :

PRESENTS : M BOCCARD, MC SAUSSAC, M BOUSCHON (proc de MF TASTEVIN), J DAUMAS (proc de K ESSAYAR), C FAURE, P GAILLARD, R KAPPEL, JY MEYER (proc de M ALLAMEL et E ROCHE), I NGUYEN, B PERRUSSET (proc de A BEL), J SOUBEYRAND (proc de S CIVIER et B TEYSSIER), P MAISONNEUVE, JF DURAND, JC COURT, A DELAYGUE, JY PONTHIER, S GENEST, C PASTRE, G SAUCLES, R MOULIN, P DUPONT, M GUYON, G ANTHONY, P CORTIAL, Ph ROUX, MF MARTIN, J COSTE, JL ARNAUD, G FANGIER, S REYNIER, C WIOT, J BOYER, G DOZ, A ROUSSET B SOUCHE (proc de F CHASSON et M CEYSSON), M TOURVIEILHE (proc de M TAUPENAS) et A LAURENT

Nombre de conseillers

En exercice : 52
Présents : 37
Procurations : 10
Votants : 47
Absents : 5

Date de convocation : 30/11/2021

Secrétaire de séance : JL ARNAUD

Absents : D BERAL, J LAFFONT, M CHAZE, V VANDUYNSLAGER et A CHARROUD.

En présence des suppléants non votants : B GUSELLA et O BOISSIN.

Objet : PLU de la commune d'Aubenas : Bilan de la mise à disposition et approbation de la procédure de modification simplifiée n°3.

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas et notamment sa compétence en matière de PLU ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants et les articles L.153-45 à L 153-48 ;

Vu l'arrêté du Président de la CCBA n°2021-10 en date du 6 juillet 2021 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU de Aubenas ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 28 septembre 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de Aubenas ;

Vu la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU du 8 octobre 2021 au 7 novembre 2021 inclus en mairie d'Aubenas et à la CCBA ;

Le Président rappelle que la modification simplifiée consiste à :

- Mettre à jour des emplacements réservés en supprimant ou actualisant les réserves qui ont été acquises, abandonnées ou qui ont d'ores et déjà fait l'objet des travaux envisagés,
- Modifier la liste des constructions d'origine agricole qui présentent un intérêt patrimonial et architectural particulier, avec l'ajout des 2 propriétés suivantes :
 - o Au quartier LA PRADE, la propriété appelée le « Moulin FEUGIER » cadastrée section B n°2800 - 2801 - 2185 - 2186 et 2187,
 - o Au quartier FONT-ROME, la propriété cadastrée section D n°753.

Cette nouvelle identification leur permettrait de bénéficier d'une possibilité de changement de destination vers les vocations « habitat » et « hébergements hôteliers », à condition de ne pas compromettre les exploitations agricoles existantes.

- Modifier le zonage des parcelles cadastrées section B n° 182 - 2643 (pour partie), 3650 et 177. Actuellement classées en zone UC (« zone urbaine peu dense, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu, correspondant principalement aux extensions résidentielles récentes »), il est proposé qu'elles soient classées en secteur Uda (« secteur peu dense, partiellement équipé où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Il correspond aux secteurs non raccordés au réseau public d'assainissement »). Les 3 constructions existantes sur les parcelles identifiées ne sont actuellement pas raccordées au réseau d'assainissement. Leur raccordement nécessiterait soit une extension du réseau de plusieurs centaines de mètres linéaires ou d'obtenir une servitude sur des terrains privés. Les propriétaires riverains ne souhaitant pas consentir une servitude, il est proposé de permettre leur classement en zone d'assainissement non collectif afin qu'elles puissent faire l'objet d'une rénovation de leur système d'assainissement existant mais aussi d'une rénovation en profondeur, voire d'extensions.
- Modifier le zonage des parcelles cadastrées section B n° 2207 - 2208 et une partie du domaine public. Actuellement classées en zone UE (« zone urbanisée ou équipées à vocation d'activités économiques, qui peut être urbanisée à court terme »), il est proposé que ces parcelles soient classées en zone UB (« zone urbaine relativement dense, correspondant aux extensions en continuité du centre ancien ») comme l'ensemble des propriétés adjacentes. Il s'agit en effet de 2 habitations existantes construites au début des années 1970 ainsi qu'une partie du chemin de Boisvignal. Le classement dans une zone à vocation résidentielle est donc plus adapté à l'usage actuel de ces 2 constructions et à leur évolution potentielle,
- Modifier le zonage des parcelles cadastrées section B N° 3494 et 635. Actuellement classées en zone UE (« zone urbanisée ou équipée à vocation d'activités économiques »), il est proposé qu'elles soient classées en un nouveau secteur UBs permettant la réalisation d'un projet de résidence services à destination des personnes âgées.
- Modifier l'article 12 (stationnement) des zones à vocation résidentielle (UA, UB, UC et AUC) afin qu'une règle spécifique et adaptée soit imposée aux constructions destinées à l'accueil de résidences services pour les seniors. Ce type d'habitat requiert des besoins en stationnement moins importants que les habitations classiques.
- Mettre à jour les évolutions réglementaires, et notamment :
 - o Substituer, dans les articles 2 et 12 de chaque zone du règlement, les références à la Surface Hors œuvre Nette et Surface Hors Œuvre Brute (SHON et SHOB) en les remplaçant par le terme Surface de Plancher (SP) qui s'applique désormais,
 - o Supprimer les références réglementaires au Plan de prévention du Risque Inondations de l'Ardèche de 2005 suite à sa révision approuvée en mars 2020 (règlement écrit et plans de zonages). Indiquer dans le règlement, pour les zones concernées, qu'il est nécessaire de se référer au PPRi en annexe du PLU. Intégrer sur les plans le zonage les éléments du PPRi approuvé en 2020.
 - o Supprimer les références aux anciens articles du Code de l'urbanisme qui a été recodifié afin de suivre les diverses réformes du PLU,
 - o Intégrer les évolutions de la servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel.
- Réécrire certains articles du règlement qui sont source d'incompréhensions par les pétitionnaires ou de contentieux. Il s'agit plus particulièrement :
 - o De la définition de plusieurs termes génériques au niveau de l'article 9 des dispositions générales. Il s'agit de préciser la définition des termes « existant » et « annexes ».
 - o De l'article 11 (aspect extérieur des constructions) des zones UA, UB, UC, UD, UL, AUC et AUL dans son paragraphe sur les toitures. La règle prévoit des « couvertures en tuiles dans la tonalité des toitures traditionnelles ». Ce type de matériau peut être inadapté pour certains types de constructions telles que véranda, abris de jardin achetés dans le commerce... La commission d'urbanisme a dû plusieurs fois déroger à cette règle. Ainsi la règle générale des toitures traditionnelles serait maintenue mais d'autres types de toitures seraient permis pour les constructions et annexes de faible surface sous réserve que cela ne porte pas atteinte aux paysages environnants,
 - o De l'article 11 (aspect extérieur des constructions) des zones UCa et AUCa dans son paragraphe relatif aux toitures, il est proposé de remplacer le mot « murs » par « acrotères ».

Accusé de réception en préfecture
 le 11/12/2021 à 11h05
 Date de télétransmission : 10/12/2021
 Date de réception préfecture : 10/12/2021

Considérant les remarques intervenues lors de la notification aux personnes publiques associées et lors de la mise à disposition du public, à savoir :

- **Remarques émises par les personnes publiques consultées :**

Sur l'ensemble des services consultés, 8 organismes ont fait un retour écrit, à savoir :

- La direction départementale des territoires de l'Ardèche, par courrier en date du 15 septembre 2021, indique que les adaptations faites dans le cadre du projet de modification simplifiée n°3 n'appellent pas de remarques de sa part. Cependant, concernant le risque inondation, l'annexe 6.3.b "liste des servitudes d'utilité publique" doit être mise à jour, pour faire référence au nouveau PPRi approuvé en date du 10 mars 2020 (le projet de modification de la liste des SUP maintient par erreur la référence au PPRi de 2005).

Il est proposé de prendre en compte cette remarque de la DDT et de modifier le projet de modification simplifiée n°3 en faisant référence, dans l'annexe 6.3.b « liste des servitudes d'utilité publique » au PPRi approuvé en date du mars 2020 et non plus au PPRi de 2005.

- La mission régionale d'autorité environnementale, par décision en date du 13 septembre 2021, indique que le projet de modification simplifiée n°3 du PLU d'Aubenas n'est pas soumis à évaluation environnementale.
- Le conseil Municipal d'Aubenas, par délibération en date du 9 septembre 2021, indique que le projet de modification simplifiée prévoit uniquement le passage en secteur « UBs » des parcelles qui sont actuellement classées en zone « UE » (vocation économique) et non celles qui sont classées en zone « UBa ». Or le choix de la création d'un secteur spécifique « UBs » a pour but d'imposer les caractéristiques spécifiques à ce type d'activité pour le stationnement. Néanmoins les spécificités sont les mêmes sur l'ensemble de la propriété et non uniquement sur une partie de celle-ci. Aussi, le Conseil Municipal d'Aubenas émet un avis favorable au projet de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune sous réserve que le secteur UBs créé sur les parcelles section B n° 3494 et 635 soit également créé sur les parcelles cadastrées section B n° 645 - 646 - 647 - 648 - 651 - 652 - 3493 - 3587 - 3589 et 3591.

Le projet présenté initialement par la municipalité d'Aubenas intégrait effectivement l'ensemble des parcelles énumérées ci-dessus. Il s'agit d'une erreur de report lors de l'élaboration du dossier de modification simplifiée n°3. Il est donc proposé de prendre en compte cette remarque en intégrant les parcelles cadastrées section B n° 645 - 646 - 647 - 648 - 651 - 652 - 3493 - 3587 - 3589 et 3591 au secteur UBs.

- Ont donné des avis favorables sans observation :
 - o L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Ardèche, par courrier électronique en date du 2 août 2021,
 - o Le syndicat intercommunal de transport urbain Tout'enbus, par courrier électronique en date du 26 juillet 2021,
 - o La chambre d'agriculture de l'Ardèche, par courrier en date du 4 août 2021,
 - o L'institut national de l'origine et de la qualité, par courrier en date du 30 août 2021,
 - o La commune de Saint-Etienne-de-Fontbellon, par délibération en date du 30 août 2021.

- **Remarques émises par le public sur le registre et/ou par courrier :**

Le projet a été porté à la connaissance du public du 8 octobre au 7 novembre 2021, il convient d'en tirer le bilan. Le dossier a été mis à disposition en version numérique sur le site internet de la CCBA et en version papier en 2 lieux différents : en mairie d'Aubenas ainsi qu'à la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, sur son site de Saint-Sernin (pôle économie-habitat-urbanisme).

Plusieurs observations faites par 4 particuliers ont été formulées dans les registres et/ou par courriers :

Accusé de réception en préfecture
N° 2021-03222 DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

- Remarques d'un particulier du 8 octobre 2021 :
 - o Il est indiqué que la nouvelle surface de l'emplacement réservé (ER) « E14 » est de 701 m² et non plus 11 423 m². La nouvelle surface présente une erreur puisqu'elle est inférieure à la surface des parcelles B812 et B813, qui correspondent à la partie sud de l'ER « E14 ».

Il s'agit d'une erreur matérielle faite lors de l'élaboration du dossier de modification simplifiée n° 3 ; la nouvelle superficie de l'ER « E14 » devant correspondre à la somme des deux parties qui le constituent. Il est proposé de modifier le projet afin d'indiquer la nouvelle superficie de l'ER « E14 » après modification simplifiée.

- o Incompréhension du maintien de l'emplacement réservé sur ses parcelles cadastrées section B n°812 et 813. Aucune connaissance du projet du centre hospitalier d'Ardèche méridionale (CHARME) sur ces parcelles. Demande de retrait de l'emplacement réservé sur les parcelles B812 et B813.

Les parcelles citées ci-dessus correspondent à la partie sud de l'emplacement réservé « E14 », dont le bénéficiaire est la commune d'Aubenas et dont l'objet est « restructuration de l'hôpital ». Il est spatialement composé de deux parties. Dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n° 3, cet emplacement réservé fait l'objet d'une diminution de son périmètre sur sa partie nord, suite à des acquisitions foncières déjà réalisées par le CHARME. Le CHARME ayant par ailleurs indiqué à la commune d'Aubenas que le maintien d'un emplacement réservé sur les parcelles B812 et B813 n'était plus nécessaire (cf. remarque du CHARME ci-après), il est proposé de supprimer la partie sud de l'ER « E14 », dont le périmètre correspond aux parcelles B812 et B813.

- Remarque du centre hospitalier d'Ardèche méridionale du 3 novembre 2021 : Le CHARME indique que l'emplacement réservé situé sur les parcelles section B n°812 et 813 n'est plus nécessaire au regard de ses projets de restructurations.

La partie sud de l'emplacement réservé « E14 », dont le périmètre correspond aux parcelles B812 et B813, est supprimée, tel que proposé précédemment.

- Remarque d'un particulier du 4 novembre 2021 : Demande de modification de l'article Uc6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement, dont l'écriture ne permet pas la réalisation d'un projet particulier d'abris de jardin et de voiture.

Cette proposition n'est pas retenue.

- Remarque d'un particulier du 4 novembre 2021 : Souhait d'acquérir une partie de la parcelle section D n°2994, appartenant à la CCBA, afin de développer son entreprise située sur une parcelle adjacente. La parcelle D2994 fait l'objet d'un ER « V56 » destiné à la réalisation d'un parking. Ce projet est-il encore envisagé ? Cet ER peut-il être supprimé ?

L'ER « V56 », dont le bénéficiaire est la CCBA (depuis le transfert au 1^{er} janvier 2017 de la compétence en matière de développement économique en ce qui concerne les zones d'activités) a pour objet la création d'un parking quartier du Ripotier, Ce projet n'est plus souhaité par la CCBA. Par ailleurs la CCBA étant propriétaire du foncier, l'emplacement réservé n'est plus nécessaire. Il est donc proposé de supprimer l'ER « V56 »

Considérant les modifications à la marge du projet de modification simplifiée n°3 afin de prendre en compte :

- La remarque de la DDT sur la mise à jour de l'annexe 6.3.b "liste des servitudes d'utilité publique",
- La remarque du Conseil Municipal d'Aubenas sur l'intégration des parcelles cadastrées section B n° 645 - 646 - 647 - 648 - 651 - 652 - 3493 - 3587 - 3589 et 3591 au secteur UBs.
- Les remarques de particuliers portant sur :
 - o L'erreur de superficie de l'ER « E14 »,
 - o La suppression de la partie sud de l'ER « E14 »,
 - o La suppression de l'ER « V56 »

Considérant que la modification simplifiée n° 3 du PLU d'Aubenas te **qu'elle est présentée au** Conseil Communautaire est désormais prête à être approuvée,

Accusé de réception en préfecture
 le 10/12/2021 à 11h11 par M. LAURE
 Date de télétransmission : 10/12/2021
 Date de réception préfecture : 10/12/2021

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

- De considérer le bilan de la mise à disposition du public comme favorable,
- D'approuver la modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune d'AUBENAS,
- De dire que la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie d'AUBENAS et à la Communauté de Communes durant une période d'un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et de sa publication au recueil des actes administratifs et sera exécutoire après l'exécution des mesures de publicité et de sa transmission en Sous-Préfecture,
- De dire que le dossier sera consultable en mairie d'AUBENAS ainsi qu'à la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, au pôle Aménagement et Développement, aux heures et jours habituels d'ouverture,
- D'autoriser le Président à toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme
Fait à UCEL, le 8 Décembre 2021
Le Président, Max TOURVIELHE



Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20211207-DEL07122021-18-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021