

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 10 DECEMBRE 2020

L'an deux mille vingt et le 10 Décembre, le Conseil Communautaire s'est réuni au nombre prescrit par ses statuts, dans l'Espace DEYDIER à UCEL, en session ordinaire, sous la présidence de M Max TOURVIELHE, Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas

La séance est ouverte à 20H05 en présence de :

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

Nombre de conseillers

En exercice : 52
Présents : 46
Procurations : 4
Votants : 50
Absents : 2

Date de convocation : 05/12/2020

Secrétaire de séance : Alice BEL

Absents : D BERAL et A CHARROUD

En présence des suppléants non votants :

Objet : Bilan de la mise à disposition et approbation de la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LENTILLERES.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-45 à L 153-48, R 153-20 et R153-21 ;

Vu la délibération du 25 avril 2020 du Conseil Municipal de Lentillères sollicitant la communauté de communes du Bassin d'Aubenas pour qu'elle engage la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU ;

Vu l'arrêté n°ARR.2020/15 du Président de la communauté de communes du Bassin d'Aubenas prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de LENTILLERES en date du 20 juillet 2020 qui définit les objectifs de la modification simplifiée ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 24 septembre 2020 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Lentillères ;

Vu la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU en mairie de Lentillères et à la CCBA du lundi 12 octobre 2020 jusqu'au jeudi 12 novembre 2020 inclus ;

Monsieur le Président rappelle que la modification simplifiée consiste à :

- autoriser les extensions des bâtiments d'habitation en zone Aha,
- autoriser l'extension des bâtiments agricoles existants en zones Ah, Aha, U1, U2 et Nh,
- autoriser les piscines et leur local technique en zone U1,
- apporter un complément d'information sur la notion d'annexe en zone U2,
- supprimer la distance d'implantation entre 2 constructions sur une même propriété en zones U1, U2, Ua, AU, Aha, Nh et Nha,
- autoriser les toitures terrasses et les toitures végétalisées dans l'ensemble des zones,
- rectifier des erreurs matérielles concernant l'OAP - secteur AU1 Jollivet Bas.

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

Remarques faites par les personnes publiques consultées :

Sur l'ensemble des services consultés, 5 organismes ont fait un retour écrit, à savoir :

- La direction départementale des territoires de l'Ardèche, par courrier en date du 29 septembre 2020, émet les remarques suivantes :

- o Concernant la modification apportée à l'article 2 du règlement des zones U1 et U2, les articles 1 des zones U1 et U2 interdisent strictement les constructions à usage agricole. Aussi, après modification, il existera une incohérence entre l'écriture de l'article 1 et de l'article 2 du règlement du PLU. La DDT propose donc de modifier les articles 1 des zones U1 et U2 de la façon suivante : « Sont interdits : - les constructions à usage industriel, agricole et forestier, à l'exception de celles autorisées à l'article 2. »

Il est décidé de prendre en compte cette remarque et de modifier les articles 1 des zones U1 et U2 afin d'intégrer la proposition d'écriture de la DDT.

- o Concernant la modification de l'article 2 de la zone Nh portant autorisation des extensions des bâtiments agricoles existants, la DDT indique que le règlement du PLU, dans son article 2, indique d'ores et déjà que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont admises. Pour la DDT la modification sur ce point s'avère donc inutile.

L'article 2 de la zone Nh n'indique pas que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont admises. Il est donc nécessaire de modifier l'article sur ce point.

- o Concernant la modification de l'article 9 de la zone Aha autorisant les extensions des bâtiments existants, celle-ci gagnerait à prévoir un plancher minimum de surface du bâti existant, support de l'extension.

Il est décidé de prendre en compte cette remarque et de modifier le projet de modification simplifiée en ajoutant à l'article 9 de la zone Aha la prescription suivante : « L'emprise au sol de l'extension des bâtiments d'habitation de la zone Aha ne devra pas dépasser 30% de la surface totale initiale existante à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 40 m² de surface de plancher, à condition que la surface totale initiale existante à la date d'approbation du P.L.U soit supérieure à 30 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher (existant + extension). »

- o Concernant la modification de l'article 10 de la zone Aha, au regard des enjeux d'insertion paysagère, la rédaction pourrait être adaptée de la façon suivante : « La hauteur maximale des extensions, mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas dépasser le R+ 1 sauf en cas de contraintes topographiques où la hauteur maximale des extensions sera limitée à 9 mètres, sans dépasser la hauteur du bâti existant. »

Il est décidé de prendre en compte cette remarque et de modifier l'article 10 de la zone Aha afin d'intégrer la proposition d'écriture de la DDT.

- o Au regard des enjeux paysagers et patrimoniaux qui caractérisent le secteur bâti ancien, je vous invite à analyser l'écriture du règlement applicable à la zone U1, en particulier l'article 11, afin d'assurer des règles qui garantissent la bonne insertion des nouveaux bâtis autorisés (annexes, extensions).

L'article 11 de la zone U1 contient déjà des prescriptions garantissant la bonne insertion des nouveaux bâtis autorisés. L'élaboration de la stratégie paysagère et du PLUi de la CCBA pourront ultérieurement apporter des prescriptions plus fines dans les secteurs de bâti ancien.

- Le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche, par courrier en date du 9 septembre 2020, émet les remarques suivantes :

- o Concernant la modification des articles 2, 9 et 10 de la zone Aha - autoriser les extensions des bâtiments d'habitation - le PNR émet un avis favorable sur cette modification du règlement. Il demande cependant s'il ne serait pas nécessaire de préciser que ces extensions sont possibles sous réserve de garder la possibilité de réalisation ou la mise aux normes de l'assainissement autonome des constructions situées en zone Ah ?

Le règlement prévoit que l'emprise au sol de l'extension des bâtiments d'habitation de la zone Aha ne devra pas dépasser 30% de la surface totale initiale existante dans la limite de 40 m² de surface de plancher. Aussi les prescriptions encadrant les extensions des bâtiments d'habitation permettent également la possibilité de réalisation ou la mise aux normes de l'assainissement autonome des constructions situées en zone Ah.

- Concernant la modification des articles 2 et 11 des zones U1, U2, Ah, Aha, Nh et l'article 10 des zones U1, U2 et Nh - autoriser l'extension des bâtiments agricoles existants - le PNR émet un avis favorable sur cette modification du règlement. Il demande cependant s'il ne serait pas opportun d'intégrer dans les dispositions générales des croquis pour illustrer le règlement écrit ?

Cette proposition n'est pas retenue. Il est déjà intégré en annexe du règlement des guides illustrés réalisés par le PNR des Monts d'Ardèche, et notamment les recommandations architecturales « Habiter mieux les Monts d'Ardèche » et le Memento « Intégration paysagère des bâtiments agricoles ».

- Concernant la modification des articles 2, 6, 7, 9 et 10 de la zone U1 - autoriser les piscines et leur local - le PNR émet un avis favorable sur cette modification du règlement. Il indique cependant que dans un contexte de limitation de la ressource en eau, l'emprise au sol des bassins de piscines mérite d'être réduite.

Cette proposition n'est pas retenue. Les zones U1 présentent un zonage très resserré autour du bâti ancien, ce qui limite de fait la création de piscines.

- Concernant la modification de l'article 2 de la zone U2 - apporter un complément d'information sur la notion d'annexe - le PNR émet un avis favorable sur cette modification du règlement.
- Concernant la modification de l'article 8 des zones U1, U2, Ua, AU, Aha, Nh et Nha - supprimer la distance d'implantation entre 2 constructions sur une même propriété - le PNR émet un avis favorable sur cette modification du règlement.
- Concernant la modification de l'OAP - secteur AU 1 Jollivet Bas - rectification d'une erreur matérielle - Le PNR donne son avis favorable sur cette modification de l'OAP sous réserve de conserver les objectifs initiaux de densité, soit un minimum de 5 constructions.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Lentillères, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2019, a permis à la municipalité de modifier le nombre minimum de construction (de 5 à 4) afin d'assurer la faisabilité de l'opération, au vu notamment de la modification des accès à la zone. La municipalité ne souhaite pas revenir sur le nombre minimum de 4 constructions.

- Le PNR émet des observations complémentaires sur les points suivants :

- Concernant le traitement des clôtures, le PNR indique des prescriptions pouvant permettre de conserver le caractère paysager de la commune et contribuer au maintien de la biodiversité.

Cette proposition n'est pas retenue. L'élaboration de la stratégie paysagère et du PLUi de la CCBA pourront ultérieurement apporter des prescriptions plus fines concernant le traitement des clôtures.

- Le PNR propose des précisions pouvant être apportées dans les dispositions générales concernant les volumes des constructions et les toitures. Il indique également que le règlement du PLU ne semble pas autoriser les toitures terrasses, et que dans le cadre d'une approche architecturale contemporaine qui permet notamment de gérer l'implantation dans la pente et l'intégration paysagère des constructions, cette possibilité mérite d'être retenue.

Il est donc décidé de prendre en compte cette dernière remarque et de modifier le projet de modification simplifiée en autorisant les toitures terrasses dans les zones U1 et Ua. L'article 11 des zones U1 et Ua sera donc modifié comme tel : « Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve que la construction relève d'une architecture contemporaine et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants ».

- La commune de Fons, par courrier en date du 16 septembre 2020, indique qu'elle n'a aucune remarque sur les différents points qui composent le projet de modification. Elle apporte cependant une observation complémentaire :

1. Elle constate à la lecture du règlement annexé au projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Lentillères, que dans l'ensemble des zones du PLU « Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques implantés en toiture doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support, c'est-à-dire non saillant par rapport au matériau de couverture. » La municipalité de Fons nous invite donc à profiter de la présente modification simplifiée n°2 du PLU de Lentillères afin de permettre l'implantation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sans contrainte d'intégration à la toiture.

Il est décidé de prendre en compte cette remarque et de modifier le projet de modification simplifiée en autorisant l'implantation de panneaux solaires sur la toiture dans l'ensemble des zones. L'article 11 de l'ensemble des zones sera donc modifié comme tel : « Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques implantés sur la toiture sont autorisés. L'intégration des panneaux à la toiture doit être privilégiée. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. »

- La Mission régionale d'autorité environnementale, par décision en date du 25 septembre 2020, l'autorité environnementale indique que le projet de modification simplifiée n°2 de la commune de Lentillères, n'est pas soumis à évaluation environnementale

- La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, suite à la commission du 10 septembre 2020 émet un avis favorable sous réserves :

- o Qu'un plancher minimum de surface du bâti existant support de l'extension soit introduit dans le règlement de la zone Aha,
- o Que la hauteur maximale des extensions en zone Aha soit davantage encadrées à l'article 10 : « ne doit pas dépasser le R+1, sauf en cas de contraintes topographiques où la hauteur maximale des extensions sera limitée à 9 mètres, sans dépasser le niveau du bâti existant. »

Les réserves ont conduit à modifier le dossier en conséquence (cf. avis de la DDT).

Remarques faites par le public sur le registre et/ou par courrier :

Le projet a été porté à la connaissance du public du lundi 12 octobre 2020 au jeudi 12 novembre 2020 inclus, il convient d'en tirer le bilan. Le dossier a donc été mis à disposition en version numérique sur le site internet de la CCBA et en version papier en 2 lieux différents : en mairie de Lentillères ainsi qu'à la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, sur son site de Saint-Sernin (pôle économie-habitat-urbanisme).

2 observations complémentaires de la municipalité de Lentillères, concernant la modification apportée à l'OAP - secteur AU1 Jollivet Bas, ont été formulées sur le registre en mairie de Lentillères :

- Le périmètre de la zone AU1 n'est pas identique entre le plan de zonage et celui représenté dans l'OAP.
- Le périmètre de protection contre l'incendie de la zone AU1 n'est pas identique entre le plan de zonage et celui représenté dans l'OAP.

La municipalité considère ces deux incohérences, qui apparaissaient déjà dans le PLU approuvé avant la modification simplifiée n°1, comme des erreurs matérielles qu'il est nécessaire de modifier afin d'éviter tout sujet à interprétation.

Il est décidé de prendre en compte cette remarque. Les périmètres de la zone AU1 et de protection contre l'incendie de la zone AU1 représentés dans l'OAP sont modifiés pour correspondre à ceux définis dans le plan de zonage.

Aucune observation n'a été formulée sur le registre à la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas ni par courriers adressés à M. le Maire ou à M. le Président.

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

- Les remarques de la DDT portant sur :
 - o La réglementation de l'extension des bâtiments agricoles existants,

- o La réglementation concernant l'emprise au sol et la hauteur de l'extension des bâtiments d'habitation de la zone Aha.

- Les remarques de la CDPENAF portant sur la réglementation concernant l'emprise au sol et la hauteur de l'extension des bâtiments d'habitation de la zone Aha,

- Les remarques du PNR portant sur l'intégration des toitures terrasses et des toitures végétalisées dans le règlement.

- Les remarques complémentaires de la commune de Fons portant sur l'implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur la toiture.

- Les remarques complémentaires de la commune de Lentillères concernant deux erreurs matérielles sur l'OAP AU1 Jollivet Bas.

Considérant que la modification simplifiée n°2 du PLU de Lentillères telle qu'elle est présentée au Conseil Communautaire est désormais prête à être approuvée,

Considérant la délibération du conseil municipal de Lentillères en date du 27 novembre 2020 donnant un avis favorable à l'approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU et sollicitant la Communauté de Communes afin qu'elle procède à l'approbation de cette modification du PLU.

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

- Considérer le bilan de la mise à disposition du public comme favorable,
- Approuver la modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Lentillères,
- Dire que la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie de Lentillères 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 de ces mesures de publicités et sa transmission en sous-Préfecture,
- Dire que le dossier sera consultable en mairie de Lentillères ainsi qu'à la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, au pôle économie-habitat-urbanisme, aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Autoriser le Président à toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Pour extrait certifié conforme
Fait à UCEL, le 11 décembre 2020
Le Président, Max TOURVIEILHE



Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20201210-DEL10122020-09-DE
Date de télétransmission : 15/12/2020
Date de réception préfecture : 15/12/2020