

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 20 FEVRIER 2020

L'an deux mille vingt et le 20 février, le Conseil Communautaire s'est réuni au nombre prescrit par ses statuts, dans la salle des Mariages de UCEL, en session ordinaire, sous la présidence de M Louis BUFFET, Président de la communauté de communes du Bassin d'Aubenas

La séance est ouverte à 19H40 en présence de :

PRESENTS : Messieurs M. BOUSCHON, S. CIVIER, B. DE FOMMERVAULT (proc de G. JALADE), P. GAILLARD, B. PERRUSSET (proc de G. FANGIER), P. MAISONNEUVE, JC. COURT, L. BUFFET (proc de G. SAUCLES), JY. PONTIER, R. MOULIN, J. DAURY (proc de JP LARDY), D. BERAL (proc de P. ROUX), J. SOUBEYRAND, B. MEISS (proc de R THIOLLIERE), R. ROURESSOL, J. LEBELLEGO, P. ABEILLON, D. RECCHIA (proc de A. BASTIDE), J. SEBASTIEN, S. REYNIER, J. SARTRE (proc de M. CHAZE), P. LAVIALLE, M. CEYSSON (proc de J-C FLORY), R. LACROTTE, M. TOURVIELHE (proc de C. GARCIA), P. MANENT.

Mesdames MC SAUSSAC (proc de G.DOZ), M. ALLAMEL, MN. DURAND (proc de F DUMAS), C. FAURE (proc de J. DURIEU), C. SUCHET (proc de F NOGIER), MF. MARTIN (proc de C. PASTRE), D. FORBIN, N. BARACAND et F. VOLLE.

Nombre de conseillers

En exercice : 55

Présents : 35

Procurations : 15

Votants : 50

Absents : 5

Date de convocation : 14/02/2020

Secrétaire de séance : Monsieur S. CIVIER

Absents : Messieurs A. LOYET, F. JOUFFRE, A. LACOSTE, A. CHIRAUSSSEL et Madame M. DUBOIS

En présence des suppléants non votants : P. DUPONT.

Objet : Bilan de la mise à disposition et approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT ETIENNE DE FONTBELLON

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 10 décembre 2018 du Conseil Municipal de Saint-Etienne-de-Fontbellon demandant à la CCBA d'engager une procédure de modification simplifiée de son PLU afin de procéder à des évolutions mineures ;

Vu l'arrêté n°2019-02 du Président de la CCBA en date du 8 janvier 2019 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Etienne-de-Fontbellon ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2019 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Etienne-de-Fontbellon ;

Vu la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU en mairie de Saint-Etienne-de-Fontbellon et à la CCBA - pôle Economie-Habitat-Urbanisme du lundi 30 décembre 2019 jusqu'au mercredi 29 janvier 2020 inclus ;

Le Président rappelle que la modification simplifiée n°3 du PLU de St Etienne de Fontbellon consiste à :

- modifier le règlement des zones AU pour permettre une urbanisation en plusieurs phases,

Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20200220-DEL20022020-06-
DE
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception préfecture : 25/02/2020

- modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des 3 zones AU situées lieuxdits « Les Croix », « Les Champs » et « Le Bosquet » afin d'améliorer l'intégration de la forme urbaine,
- modifier l'objet et l'emprise de l'emplacement réservé n°33 pour permettre la réalisation d'un parc de stationnements destiné au covoiturage,
- modifier le règlement de la zone Ndc pour permettre les conditions réglementaires nécessaires à la réalisation d'un parc de stationnements destiné au,
- Modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°16 destiné à l'élargissement du carrefour impasse St Antoine/route de la Chapelette,
- remplacer dans le règlement les termes « SHON », « SHOB » par « Surface de plancher » et « emprise au sol ».

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, 4 organismes ont fait un retour écrit, à savoir :

- La direction départementale des territoires de l'Ardèche, par courrier en date du 27 décembre 2019, indique que le projet de modification simplifiée n°3 appelle plusieurs observations de sa part :

- o Modification de l'article AU2 du règlement écrit :

Pour chacune des zones d'OAP concernées, le choix de modifier l'article AU2 du règlement écrit, en prévoyant des opérations aménageables au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en lieu et place d'une opération d'aménagement d'ensemble, et au vu du contenu des OAP, est de nature à poser des problèmes de mise en œuvre de certains objectifs prescrits par ces dernières (création d'espaces collectifs mutualisés, obligation de mixité sociale sur le secteur des Croix ...). Afin de garantir l'opérationnalité de ces outils et la concrétisation des orientations d'aménagement, tout en assurant un phasage de la libération du foncier, il aurait été préférable de fractionner les secteurs concernés en plusieurs zones AU coordonnées, chacune aménageable par une opération d'aménagement d'ensemble.

Prévoir des opérations aménageables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone paraît être la solution la plus adaptée pour la municipalité afin de voir les projets se concrétiser. Par ailleurs les OAP présentent dans leur ensemble un équilibre en matière de typologie de logements. Fractionner les secteurs concernés en plusieurs zones AU fragiliserait la composition des différentes phases actuelles, dont certaines auraient une densité trop faible au vu de la part importante dédiée à l'habitat résidentielle. Cette proposition n'est donc pas retenue.

- o Pour une meilleure lisibilité de la règle, il aurait fallu actualiser la référence juridique de la servitude de mixité sociale applicable au secteur des Croix et évoquer l'application de l'article L.151-16 (code de l'urbanisme recodifié) plutôt que l'article L.123-1-16° (ancienne numérotation abrogée depuis 2016).

Il est décidé de prendre en compte cette remarque et de modifier le projet de modification simplifiée en évoquant l'article L. 151-16 au lieu de l'article L. 123-1-16°.

- o Préciser la portée des prescriptions contenues dans les OAP modifiées :

Il convient d'affiner l'écriture des OAP afin de pouvoir dissocier sans ambiguïté les orientations qui s'appliquent en compatibilité et celles présentées à titre indicatif ou illustratif.

Il est décidé de prendre en compte cette remarque et de modifier le projet de modification simplifiée en supprimant la mention « Les tracés de voies et la taille des îlots sont reportés à titre indicatif » et en indiquant que toute les prescriptions s'appliquent en compatibilité.

- o Sur l'OAP des Champs :

Le choix a été fait de ne pas inclure la maison existante ni le terrain à l'arrière de cette dernière dans le projet. Il en découle une organisation fragmentée de l'aménagement et l'impossibilité de proposer une voie en bouclage, ce qui génère la création de deux plateformes de retournement, infrastructures très consommatrices d'espace et qui ne facilitent pas la desserte du secteur. Une organisation mieux coordonnée de l'aménagement des deux secteurs aurait dû être recherchée.

Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20200220-DEL20022020-06-DE
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception préfecture : 25/02/2020

Cette proposition n'est pas retenue. Un bouclage n'apparaissant pas primordial au vu de la taille et de la profondeur des tènements. Il est précisé que le projet prévoit une liaison piétonne.

Les orientations de l'OAP ne permettent pas de lire clairement la façon dont le stationnement sera organisé sur la zone.

Il est décidé de prendre en compte cette remarque et de modifier le projet de modification simplifiée en indiquant que le stationnement pourra être organisé en poches de parkings collectifs et/ou le long de la chaussée.

o Sur l'OAP des Croix :

Concernant l'organisation des dessertes internes à la zone, et au regard du caractère stratégique de l'aménagement de ce secteur, les orientations exprimées dans l'OAP devraient aboutir à mieux structurer les voies internes, d'une part en évitant les impasses et les aires de retournement et, d'autre part, en prévoyant de façon prescriptive une connexion routière avec la route de la Cité.

Il est décidé de prendre en compte cette remarque et de modifier le projet de modification simplifiée en rendant la connexion routière avec la route de la Cité obligatoire.

Les orientations de l'OAP ne permettent en revanche pas de lire clairement la façon dont le stationnement sera organisé sur la zone, et le stationnement longitudinal autorisé le long des voies envisagées n'est pas de nature à permettre une optimisation de l'aménagement du tènement. La création de poches de stationnement gagnerait à être explicitement privilégiée.

Il est décidé de prendre en compte cette remarque et de modifier le projet de modification simplifiée en imposant la création de poches de parkings. Une exception sera faite le long de la route du camping où le stationnement en long sera autorisé, sous forme de contre allée.

o OAP du Bosquet Nord :

Au regard de la structure en lanière du secteur, le principe d'un bouclage de desserte par l'Ouest vers la voirie plus au sud, serait de nature à éviter la création d'une voie en impasse et celle d'une aire de retournement.

La voirie qui pourrait permettre un bouclage plus au sud est privée, la faisabilité de l'opération pourrait ainsi être remise en cause. Cette proposition n'est donc pas retenue.

L'écriture retenue pour l'OAP autorise potentiellement une production de logements exclusivement individuels. Dans une logique d'économie de l'espace, il conviendrait que l'OAP prescrive à minima une mixité des formes urbaines, comprenant une proportion minimale d'individuel groupé.

Il est décidé de prendre en compte cette remarque et de modifier le projet de modification simplifiée en imposant uniquement la création d'habitat individuel groupé en phase B.

- La chambre d'agriculture de l'Ardèche, par courrier en date du 19 décembre 2019, donne un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°3. Toutefois elle juge nécessaire la réécriture de l'article 2 de la zone UI qui a laissé la SHOB sur les constructions à usage d'habitation. La chambre d'agriculture propose en exemple le texte suivant : ... « les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à l'activité développée (gardíennage, direction...) dans la limite de 150 m² de surface de plancher et de 50% de la surface totale du bâtiment d'activité. »

Il est décidé de prendre en compte cette remarque et de modifier le projet de modification simplifiée afin d'intégrer la proposition de la chambre d'agriculture.

- Le Syndicat Intercommunal de Transport Urbain Tout'enbus, par courrier en date du 24 décembre 2019, indique qu'il n'a pas d'observation particulière à formuler sur le projet de modification simplifiée n°3. Il informe que la mise en place d'une zone réservée pour la création d'un parking de covoiturage et/ou relais à proximité de la déchetterie de Saint-Etienne-de-Fontbellon leur semble tout à fait pertinente et retient toute leur attention compte tenu de la démarche et la volonté du Syndicat Tout'enbus pour développer un maillage d'aires de covoiturage autour de l'agglomération d'Aubenas.
- L'autorité environnementale, par décision en date du 1 octobre 2019, indique que le projet de modification simplifiée n°3 de la commune de Saint-Etienne-de-Fontbellon, n'est pas soumis à évaluation environnementale

Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20200220-DEL20022020-06-
DE
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception préfecture : 25/02/2020

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

Le projet a été porté à la connaissance du public du lundi 30 décembre 2019 jusqu'au mercredi 29 janvier 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 de la commune de Saint-Etienne-de-Fontbellon et en version papier en 2 lieux différents : en mairie de Saint-Etienne-de-Fontbellon ainsi qu'à la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, sur son site de Saint-Sernin (pôle économie-habitat-urbanisme).

Aucune observation n'a été formulée sur le registre à la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas.

1 observation a été formulée sur le registre à la commune de Saint-Etienne-de-Fontbellon. Celle-ci indique que :

- Le projet prévu dans la zone des Croix aurait dû faire l'objet d'une information et d'une concertation plus longue,

Le projet de modification simplifiée a fait l'objet de toute les mesures d'information légales pour informer et concerter la population. Ainsi la population a notamment pu se tenir informer de ce projet de modification simplifiée n°3 par les moyens suivants :

- o *Affichage en mairie de Saint-Etienne-de-Fontbellon de la délibération du 10 décembre 2018 du Conseil Municipal de Saint-Etienne-de-Fontbellon demandant à la CCBA d'engager une procédure de modification simplifiée de son PLU afin de procéder à des évolutions mineures,*
- o *Affichage au siège de la communauté de communes de l'arrêté n°2019-02 du Président de la CCBA en date du 8 janvier 2019 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Etienne-de-Fontbellon ; Mention de cet arrêté dans le journal Le Dauphiné Libéré du 17 janvier 2019,*
- o *Affichage de la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2019 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Etienne-de-Fontbellon ;*
- o *Parution dans le journal La Tribune du 19 décembre 2019 et dans le journal Le Dauphiné Libéré du 25 décembre 2019 d'un article indiquant la mise à disposition du public le projet de modification simplifiée du 30 décembre 2019 au 29 janvier 2020 ;*

- Le développement va contribuer à accentuer le caractère de cité dortoir de la commune,

La municipalité rappelle que l'OAP de la zone des Croix n'a pas été créée par le projet de modification simplifiée n°3. Celle-ci est déjà définie dans le PLU en vigueur, qui a par ailleurs fait l'objet d'information et de concertation avec le public.

- Des contraintes de desserte de la zone des Croix, de sécurité pour les modes doux.

Il est décidé de prendre en compte cette remarque et de modifier le projet de modification simplifiée en intégrant dans l'espace tampon qui longe la route de la Chapelette l'obligation de créer une voie piétonne. Par ailleurs, suite aux remarques de la direction départementale des territoires de l'Ardèche, le projet de modification simplifiée sera modifié pour imposer la création de poches de parkings et ainsi limiter la place de la voiture dans le projet d'OAP des Croix, ce qui libérera autant d'espace pour les modes doux.

- 1 observation a été adressée par courrier à M. le Maire. Celle-ci remet en cause le projet de composition urbaine de l'OAP des Croix et des Champs, notamment la hausse des flux de déplacements automobiles engendrée par le développement urbain dans ces secteurs.

Tel qu'indiqué précédemment, la municipalité va apporter des modifications dans son projet afin notamment d'améliorer l'organisation des voies internes de l'OAP des Croix (connexion routière avec la route de la Cité rendue obligatoire) et favoriser la place dédiée aux déplacements doux (création d'une voie piétonne le long de la route de la Chapelette et nouvelle organisation du stationnement pour limiter sa place sur l'ensemble de l'opération).

La municipalité rappelle que le PLU en vigueur permet actuellement l'urbanisation des secteurs des Croix et des Champs, que le projet de modification simplifiée n'augmente pas les flux de déplacements automobiles en comparaison avec les prescriptions des OAP du PLU actuellement en vigueur.

Options des OAP du PLU
007-200073245-20200220-DEL20022020-06-
DE
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception préfecture : 25/02/2020

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

- Les remarques de la direction départementale des territoires de l'Ardèche portant sur :
 - o la référence juridique de la servitude de mixité sociale applicable au secteur des Croix,
 - o la portée des prescriptions contenues dans les OAP,
 - o l'organisation du stationnement dans l'OAP des Champs,
 - o l'organisation des dessertes et du stationnement de l'OAP des Croix,
 - o la mixité des formes d'habitat sur l'OAP du Bosquet Nord,
- La remarque de la chambre d'agriculture de l'Ardèche sur le terme de SHOB,
- Les remarques faites par le public sur la sécurité des déplacements,

Considérant que le dossier de la modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Etienne-de-Fontbellon tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est désormais prêt à être approuvé,

Considérant la délibération du conseil municipal de Saint-Etienne-de-Fontbellon en date du 3 février 2020 donnant un avis favorable à l'approbation de la modification simplifiée n° 3 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,
- D'Approuver la modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Saint-Etienne-de-Fontbellon,
- De dire que la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie de Saint-Etienne-de-Fontbellon 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,
- De dire que le dossier sera consultable en mairie de Saint-Etienne-de-Fontbellon ainsi qu'à la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, au pôle économie-habitat-urbanisme, 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 21 février 2020
Le Président, Louis BUFFET



Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20200220-DEL20022020-06-
DE
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception préfecture : 25/02/2020