

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un et le vingt-huit septembre, le Conseil Communautaire s'est réuni au nombre prescrit par ses statuts, dans l'Espace Séraphin GIMBERT à VESSEAUX, 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 20H00 en présence de :

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

**Nombre de conseillers**

En exercice : 52  
Présents : 41  
Procurations : 5  
Votants : 46  
Absents : 6

Date de convocation : 22/09/2021

**Secrétaire de séance :** C PASTRE

**Absents :** K ESSAYAR, D BERAL, B TEYSSIER, A CHARROUD, M CHAZE et VYANDUYNLAGER.

**En présence des suppléants non votants :** JP MARRON.

**Objet : Modification simplifiée N° 3 du PLU de Aubenas : définition des modalités de mise à disposition du dossier au public.**

Le Président informe le Conseil Communautaire que le Conseil Municipal de Aubenas a demandé à la CCBA par délibération du 17 décembre 2020, complétée par la délibération du 2 mars 2021, d'engager une procédure de modification simplifiée de son PLU afin de procéder à des évolutions mineures.

Il explique qu'il peut être fait usage de la procédure de modification simplifiée dans la mesure où les modifications apportées au PLU n'ont pas pour effet :

- de porter atteinte à l'économie générale du PLU en changeant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- de comporter de graves risques de nuisance,
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire d'une zone,
- de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

L'objet de la modification simplifiée n° 3 du PLU de Aubenas 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.

Accusé de réception en préfecture  
007-200073245-20210928-DEL28092021-11B-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2021  
Date de réception préfecture : 30/09/2021

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

Accusé de réception en préfecture  
07/09/2021 10:58:43  
Date de télétransmission : 30/09/2021  
Date de dépôt en préfecture : 30/09/2021

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 ».

Le Président indique qu'il a décidé d'engager la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU d'Aubenas concernant les points présentés ci-dessus par arrêté n° ARR2021-10 du 6 juillet 2021.

Par ailleurs, dans le cadre de cette procédure, une mise à disposition du dossier au public est obligatoire.

Il propose ainsi que les modalités de concertation avec le public soient les suivantes :

- Une mise à disposition du dossier de projet de modification simplifiée n°3, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées, avec possibilité de formuler des observations sur un registre pendant 31 jours consécutifs, à compter du 08/10/2021 jusqu'au 07/11/2021 inclus, en mairie de Aubenas aux jours et heures habituels d'ouverture au public et à la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas - pôle Aménagement et Développement aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Les observations du public pourront également être adressées par écrit aux adresses suivantes :

A l'attention de Monsieur le Maire Mairie de Aubenas 4 place de l'Hôtel de Ville BP128 07202 Aubenas Cedex	A l'attention de Monsieur le Président Communauté de communes du Bassin d'Aubenas - pôle Aménagement et Développement 18, avenue du Vinobre 07200 SAINT SERNIN
--	---
- Un avis dans la presse sera publié dans un journal diffusé dans le département au moins 8 (huit) jours avant la mise à disposition du dossier au public ; cet avis précisera les lieux et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations ; cet avis sera affiché en mairie et au siège de la CCBA dans le même délai.

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

- De prendre acte de l'engagement de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU d'Aubenas, selon arrêté n° ARR2021-10 du 6 juillet 2021, conformément aux dispositions des articles R.123-20-1 et R.123-20-2 du Code de l'Urbanisme afin de :
  - Faire évoluer les zones UB, UBa, UC, UDa et UE du règlement graphique,
  - Modifier la liste 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 en y intégrant deux nouvelles propriétés qui présentent un intérêt patrimonial et architectural particulier,
  - Mettre à jour les dispositions des servitudes d'utilité publique (PPRI, canalisation de transport de gaz naturel) dans le règlement écrit et le plan de zonage,
  - Procéder à la mise à jour du règlement écrit (recodification du code de l'urbanisme, remplacement des termes de Surface Hors œuvre Nette et Surface Hors Œuvre Brute par le terme de surface de plancher),
  - Réécrire certains articles du règlement et plus particulièrement une partie de l'article 9 des dispositions générales, l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UL, AUC et AUL, l'article 11 des zones UCa et AUCa, et l'article 12 des zones UA, UB, UC et AUC.
- D'arrêter les modalités de mise à disposition du dossier au public décrites ci-dessus,
- D'autoriser le Président aux formalités nécessaires à la poursuite de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU d'Aubenas et notamment à procéder aux modalités de publicité définies ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme  
Fait à UCEL, le 29 septembre 2021  
Le Président, Max TOURVIEILHE



Accusé de réception en préfecture  
007-200073245-20210928-DEL28092021-11B-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2021  
Date de réception préfecture : 30/09/2021