

Réunion publique

PLUi - Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal- de la communauté de
communes Sources et Volcans

Le 27/10/2021

Ce que dit le SCOT (Schéma de COhérence Territorial) Ardèche Méridionale pour notre interco

- Caractérise les localités :

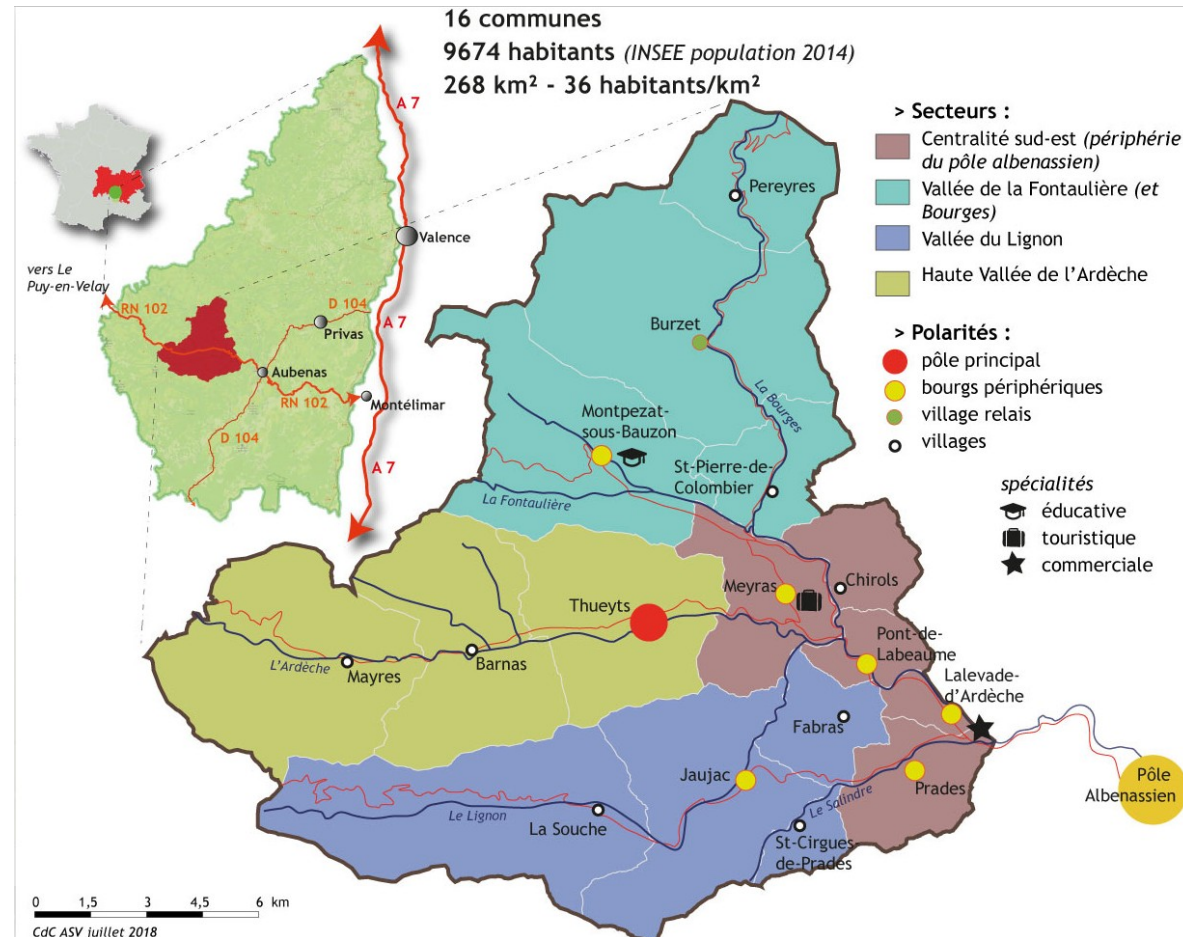
1 polarité secondaire: Thueyts

2 bourgs périphériques dépendant de Thueyts qui sont Montpezat-sous-Bauzon et Meyras;

4 bourgs périphériques dépendant de la polarité albenassienne Pont-de-Labeaume, Lalevade-d'Ardèche, Prades et Jaujac

1 village relais : Burzet

8 villages correspondant à Péreyres, Saint-Pierre-de-Colombier, **Chirols**, Fabras, Saint-Cirgues-de-Prades, La Souche, Mayres et Barnas. Ils répondent à l'année aux besoins de proximité des habitants.



Ce que dit le SCOT (Schéma de COhérence Territorial) Ardèche Méridionale pour notre interco

- Des intentions :

Souhaite éviter le mitage : « l'éparpillement des habitations » et la « consommation foncière ».

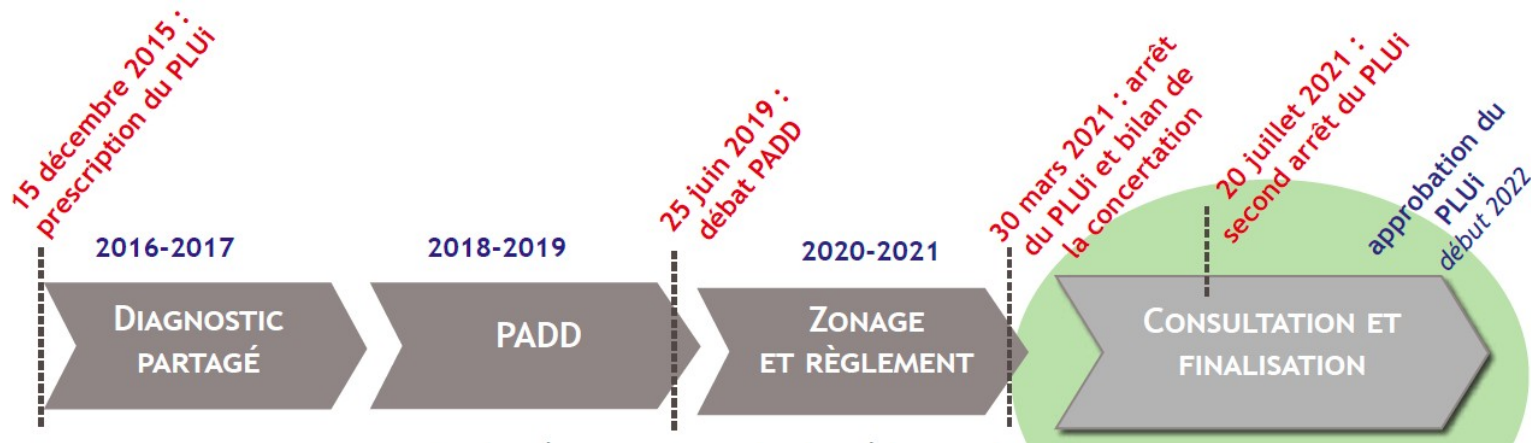
Protège de foncier agricole

Maîtrise du développement touristique de plein air

- Définit des constructibilité par territoire : 1 456 logements à produire entre 2016 et 2043 soit 54 / an sur la Cdc Ardèche des Sources et Volcans

Densification / quota max d'habitat pour l'intercommunalité : 15 à 17 Igts /hectare pour les villages

Calendrier et étapes du PLUi



Diagnostic partagé : Portrait de territoire : identification des atouts et des contraintes du territoire dans tous les domaines (patrimoine et paysage, démographie, habitat, économie, équipement, milieux naturels....)

PADD : Projet d'aménagement Durable. Il décline les orientations concrètes et les choix retenus par les élus pour le développement futur du territoire.

Zonage et règlement : Traduction réglementaire du projet déterminant où et comment construire. C'est à la fin de cette étape que l'on valide la projet, « arrêt ».

Consultation des PPA : Partenaires Publics Associés, rendent leurs avis le 2/11/2021

Enquête Publique, 1 mois : du 15 novembre au 17 décembre 2021

Dossier d'approbation

L'enquête publique

L'enquête publique aura lieu du 15 novembre au 17 décembre 2021.

Les modalités de déroulement de l'enquête sont en définition.

- Des commissaires enquêteurs à rencontrer.
- Des dossiers de PLUi à disposition du public avec un registre permettant au public de faire des remarques ou poser des questions aux commissaires enquêteurs en dehors de leurs permanences.
- Un registre informatique sera aussi ouvert pour le public.

La commission d'enquête rendra son rapport avec son avis sous 8 jours après la fin de l'enquête.

PLUi, ses pièces constitutives

– **Rapport de présentation** : Le rapport de présentation constitue le volet explicatif du PLUi. Il est composé de trois tomes : le **diagnostic du territoire**, la présentation et la justification du projet, et **l'analyse environnementale**.

– **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** : Il présente le **projet politique** de développement du territoire et s'articule sur 4 axes majeurs. Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLUi.

1. Offrir une attractivité renouvelée dans le pôle principal, les bourgs périphériques et villages pour accueillir une population diversifiée
2. Réinventer l'installation d'initiatives économiques et culturelles, tout en veillant au renforcement des filières économiques existantes
3. Préserver les espaces ressources du territoire comme levier d'un développement local et durable
4. S'appuyer sur les axes structurants de découverte des paysages et support de mobilité pour accompagner durablement le développement du territoire

PLUi, ses pièces constitutives

- **Règlement** : Il se compose de deux parties : le règlement écrit qui fixe les règles applicables à toutes les **zones** et les **documents graphiques** sous forme de plans. Il s'applique de façon stricte à toute demande de construction ou d'aménagement et détermine les droits à construire.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Elles peuvent-être sectorielles lorsqu'elles définissent les principes d'organisation et d'aménagement de certains secteurs du territoire ou thématiques sur des principes généraux, communs à l'ensemble du territoire, tels que la mobilité, l'environnement, etc.

- **Annexes** : Elles complètent le document d'urbanisme et recensent notamment l'ensemble des servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux d'eau potable, les zones desservies par l'assainissement collectif...

Ce que dit le PLUi

- Critères de densification pour les villages comme Chirols : 12 à 15 logements /hectare dans les villages et sur Chirols :

Besoin projeté de 18 constructions neuves d'ici 2032

- Nombre d'habitants maximum pour Chirols : > le PADD fixe une orientation chiffrée d'ici 2032 en nombre d'habitants à l'échelle intercommunale ce qui permet ensuite de définir où les accueillir avec le zonage.

Ce que dit le PLUi

- Le PLUi peut prévoir des changements de destination (caractéristique architecturale) pour les bâtiments détériorés mais avec un toit : on n'en a pas à Chirols. Et s'il y avait une demande plus tard, on pourrait la rendre en habitation avec une modification simplifiée du PLUi (procédure légère). Des justifications seraient à fournir (protection incendie, accès à l'eau...)
- Toute habitation existante peut avoir une extension et une annexe (déclaration préalable de travaux, ou permis de construire selon la surface)

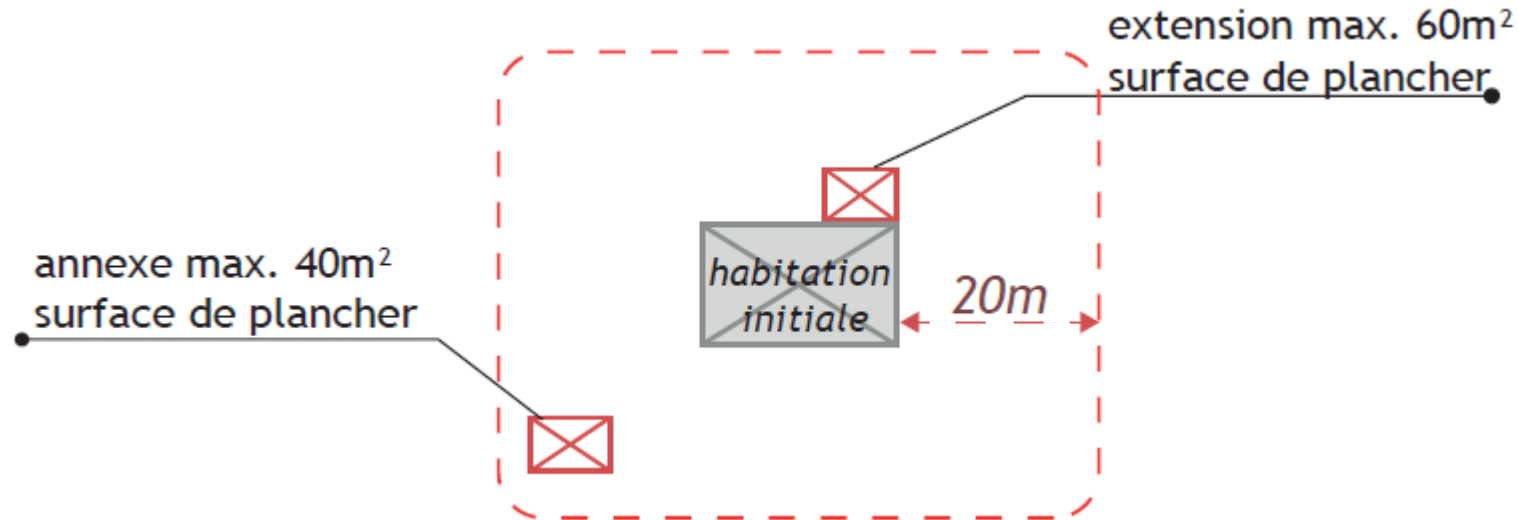
En zones naturelles, celles-ci devront respecter les règles de constructions exposées dans le règlement écrit, et seront soumises lors de la demande d'autorisation à avis de la CDNPS (zone N).

La CDPENAF ne devra pas donner son avis pour chaque demande d'extension ou d'annexe en zone agricole A. Elle donne son avis sur les règles inscrites dans le PLUi arrêté. Il est donc possible qu'il y ait de légères évolutions des règles telles qu'inscrites aujourd'hui dans le projet arrêté.

Ce que dit le PLUi

« A compter de la date d'approbation du PLUi, une extension est autorisée dans la limite de 60m² de surface de plancher dans la limite d'une emprise au sol totale n'excédant pas 200m². »

« A compter de la date d'approbation du PLUi, une annexe est autorisée sous réserve qu'elle soit implantée dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal et dans la limite de 40m² de surface de plancher. Les piscines sont autorisées et ne sont pas comptées dans les 40m², mais elles doivent être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal. Dans le cas de tènement en forte pente, pour réduire la réalisation de murs de soutènement trop importants, une dérogation à cette distance maximale d'implantation pourra être envisagée pour la construction d'une annexe, dans la limite d'un rayon de 40 mètres du bâtiment principal. »



Ce que dit le PLUi

"Une annexe est une construction secondaire ouverte ou fermée, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée à proximité de la construction existante afin de marquer le lien fonctionnel entre les deux constructions. Elle peut être accolée ou non mais ne doit pas disposer d'un accès direct depuis la construction principale."

"L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante."

Quelles sont les perspectives d'évolution du PLUi ?

- Modification simplifiée : (touche à une évolution des règles de construction) Durée moyenne : 5 à 6 mois environ.
- Modification : (En cas de changement du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou du programme d'orientations et d'actions (POA) > exemple écoquartier) Durée moyenne : 7 à 9 mois environ.
- Révision allégée :(si le PADD reste inchangée) Durée moyenne : 7 à 12 mois minimum.
- Révision : (dont modification PADD) Durée moyenne : 12 à 24 mois minimum.