Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche

Commune de Saint-Martin-d'Ardèche

Modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

COMPOSITION DU DOSSIER :

Livre 1 – Suivi administratif

Livre 2 – Notice de présentation

Livre 3 – Pièces modifiées du PLU

Incluant le règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation

Livre 4 – Volet environnemental

Livre 4_ Annexe formulaire saisine MRAe

ANNEXES : Rapports et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Historique des procédures	
Elaboration du PLU	2008
Modification n°1 du PLU	2011
Modification simplifiée n°1 du PLU	2021
Modification n°2 du PLU	Prescription le 28 novembre 2024 par la délibération n°2024-133

Procédure prescrite par délibération_2024 – 133 du 28/11/2024

Approuvée par délibération n°2025_xx/xx du 25/09/2025

Dossier d'approbation

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

Modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

Livre 1 – Documents administratifs

Livre 2 – Notice de présentation

Livre 3 – Pièces modifiées du PLU

Livre 4 – Volet Environnemental

Livre 4 – Annexe 1 – Formulaire saisine au cas par cas

Historique des procédures	
Elaboration du PLU	2008
Modification n°1 du PLU	2011
Modification simplifiée n°1 du PLU	2021
Modification n°2 du PLU	Prescription le 28 novembre 2024 par la délibération n°2024-133 Approbation du 25/09/2025

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Table des matières

I. Délibération de prescription de la procédure 4
II. Avis de la DREAL et des Personnes Publiques Associées 7
II.1. Avis de la MRAE 7
II.2. Délibération communautaire suite avis de la MRAe 12
II.3. Avis des PPA 14
1. Avis du Département 14
2. Avis de l'Etat 17
3. Avis de l'INAO 19
III. Organisation de l'enquête publique 21
III.1. Arrêté définissant les modalités d'organisation 21
III.2. Publicité de l'avis d'enquête publique 25
IV. Bilan de la concertation 30
IV.1. Bilan des avis PPA 30
IV.2. Bilan de l'enquête publique 30
IV.3. Synthèse des modifications apportées post avis PPA et enquête publique : 32
V. Approbation de la procédure de modification tirant le bilan de la concertation 32
V.1. Délibération d'approbation 32
V.2. Mesures de publicité 32

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

I. Délibération de prescription de la procédure

Envoyé en préfecture le 05/12/2024
Reçu en préfecture le 05/12/2024
Publié le 09/12/2024
ID : 007-240700864-20241128-2024_133-DE

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU RHONE AUX GORGES DE L'ARDECHE

2 Avenue du Maréchal LECLERC
07700 Bourg Saint Andéol
Tél : 04 75 54 57 05

Mail : contact@ccdraga.fr

Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire
Du 28 novembre 2024

Nombre de conseillers : - en exercice : 35 - présents : 27 - votants : 33	L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit novembre à dix-sept heures trente le conseil communautaire, dûment convoqué le vingt et un novembre s'est réuni en séance publique au siège de la communauté de communes, avenue du Maréchal Leclerc sous la présidence de Madame Françoise GONNET TABARDEL, Présidente. **Titulaires présents : ADRAGNA Patrick, ARCHAMBAULT Daniel, BEAU Jacky, BERRAUD Yves, CASAMATTA Marie, CHABANIS Alexandre, CHAIX Marie-Pierre, CHAUTARD Olivier, CHAZAUT Bernard, COAT Jean-François, CROIZIER Jean-Paul, DROUARD Michel, DUMARCHE Brigitte, GARCIA Patrick, GONNET TABARDEL Françoise, GUERIN Patrick, HALLYNCK Dominique, LAURENT Jérôme, LEBRETON Frédéric, MATTEI Martine, PELOZUELO Christiane, PRADIER LAGET Jérôme, PUJUGUET Brigitte, RIEU Roland, RIFFARD VOILQUE Martine, SALVI Corinne, SAUJOT BEDIN Bénédicte** **Absents excusés ayant donné procuration Mme MARCE Emilie (procuration à M. BEAU Jacky) ; Mme Bof Monique (procuration à Mme Françoise Gonnet Tabardel) ; Mme GUINAULT Thérèse (procuration à M. GUERIN Patrick) ; MATHON Christophe (procuration à M. DROUARD Michel) ; ORENES LERMA (procuration à Mme PUJUGUET Brigitte) ; SAPHORES Pierre (procuration à Mme MATTEI Martine).** **Absents non excusés LANDRAUD Maryline, TRIOMPHE Sylvain.**
Daniel ARCHAMBAULT Est élu secrétaire de séance	
Délibération N° 2024-133	***Votes*** : - Pour :33 - Contre :0 - Abstentions :0

Objet : Urbanisme - Prescription de la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Envoyé en préfecture le 05/12/2024
Reçu en préfecture le 05/12/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20241128-2024_173-DE

Vu

- Les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme relatifs aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme,
- La délibération n°2018-057 du 12 avril 2018 approuvant la charte de gouvernance relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat ainsi qu'à l'évolution des documents d'urbanisme communaux,
- La dernière procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche approuvée par délibération n°2021-122 du 25 novembre 2021,
- L'avis favorable de la Conférence des Maires réunie en date du 12 septembre 2024 autorisant l'engagement de la procédure d'évolution du plan local d'urbanisme communal,

Considérant

- La nécessité de mettre en cohérence le zonage avec le projet d'extension d'un camping permettant le passage d'une zone à urbaniser à vocation résidentielle à une zone à urbaniser à vocation touristique,
- Que cette diminution des possibilités de construire entraine une enquête publique obligatoire conformément au 2° alinéa de l'article L153-41 du code de l'urbanisme,
- L'opportunité d'effectuer, par ailleurs, une adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la Joyeuse permettant d'améliorer le projet d'aménagement,
- Que, dans l'attente de l'approbation du PLUi-H, décalée en 2026, cette procédure est adaptée,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Après en avoir délibéré à l'unanimité

- **Prescrit** la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche pour répondre au besoin de développement d'un acteur économique et adapter l'OAP La Joyeuse,
- **Indique** que le dossier de modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche sera notifié aux Personnes Publiques Associées pour avis,
- **Précise** que ce dossier fera l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement,
- **Fixe** les modalités de concertation suivantes :

  - mise à disposition du projet au public avec registre de concertation en mairie de Saint Martin d'Ardèche et au siège de la communauté de communes (aux heures habituelles d'ouverture) tout au long de la procédure et jusqu'à l'enquête publique,
  - consultation du projet en ligne sur le site de la communauté de communes (rubrique Urbanisme documents d'urbanisme communaux),
  - les observations sur ce projet peuvent être envoyées par courrier au siège de la communauté de communes (2 avenue du Maréchal Leclerc - 07700 Bourg-

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Envoyé en préfecture le 05/12/2024
Reçu en préfecture le 05/12/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20241128-2024_133-DE

Saint-Andéol) ou par voie dématérialisée à l'adresse suivante urbanisme@ccdraga.fr.

➢ **Autorise** la Présidente à signer tout document relatif à cette affaire.

Fait les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme
La Présidente certifie sous sa responsabilité
Le caractère exécutoire de cet acte

Le secrétaire de séance
M. Daniel ARCHAMBAULT

La Présidente
Françoise GONNET TABARDEL

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

La présente délibération a fait l'objet d'une publication dans les annonces légales du Dauphiné Libéré édition du 9/12/2024.

Le Dauphiné Libéré
Lundi 9 décembre 2024

AVIS

Plan local d'urbanisme

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RHÔNE AUX GORGES DE L'ARDÈCHE

La Présidente de DRAGA a prescrit :
-La modification simplifiée du PLU de BOURG-SAINT-ANDEOL par arrêté du 29/11/2024 n°DT_2024/234
-La modification simplifiée du PLU VIVIERS par arrêté du 29/11/2024 n°DT_2024/ 235
-La modification avec enquête publique du PLU de SAINT-MARTIN-D'ARDECHE par délibération n°2024-133 du 28/11/2024
Ces actes sont affichés au siège de la communauté de communes et dans les communes concernées pendant 1 mois.

436782600

II. Avis de la DREAL et des Personnes Publiques Associées

II.1.Avis de la MRAE

Le 31 mars 2025, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis conforme sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche (07).

Elle **n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

Avis conforme de la Mission régionale d'Autorité environnementale sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche (07)

Avis n° 2025-ARA-AC-3738

Avis conforme délibéré le 31 mars 2025

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 31 mars 2025 sous la coordination de Marc Ezerzer, en application de sa décision du 17 décembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Marc Ezerzer attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024 et 3 décembre 2024 ;

Vu le règlement intérieur de la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3738, présentée le 4 février 2025 par la communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche (07), relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche (07) ;

Vu la contribution de l'Agence régionale de santé en date du 11 février 2025 ;

Vu la contribution la Direction départementale des territoires de l'Ardèche en date du 28 février 2025 ;

Considérant que Saint-Martin-d'Ardèche est une commune rurale située à l'extrémité sud-est du département de l'Ardèche en limite avec le Gard ; qu'elle fait partie de l'aire d'attraction de Pierrelatte, dont elle est une commune de la couronne ; qu'elle appartient à la communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche (9 communes, 19 044 habitants en 2021) et qu'elle se situe dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) Rhône Provence Baronnies (8 intercommunalités, 177 communes, 234 329 habitants en 2021) en cours d'élaboration ; qu'elle compte une population de 941 habitants (Insee

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

2022), en baisse sur la période récente (- 5,52 % par rapport à 2016), sur une superficie de 5,53 km² ; qu'elle est dotée d'un PLU approuvé en 2008 et qu'un PLU intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-h) est par ailleurs en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de communes ;

Considérant que le projet de modification n°2 a pour objet :

- sur le secteur de la Joyeuse, destiné à accueillir un programme de logements :
  - d'ajuster la surface de la zone à urbaniser (AUo) existante de 2,20 ha à 2,10 ha, en y ajoutant une parcelle d'environ 700 m² actuellement en zone urbaine (UB), et en en extrayant deux parcelles d'environ 2 000 m² au profit de la zone UB ;
  - d'ajuster le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existante et de préciser ses principes : nombre minimum et typologie de logements à produire, phasage de la construction, gestion de la ressource en eau, insertion urbaine, architecturale et paysagère, mobilité et déplacements ;
- sur le secteur du Pontet, occupé par un camping :
  - de modifier le zonage au droit des installations existantes : passage de parcelles initialement en zone Nt et A en zone Ut ;
  - de classer en AUt une parcelle de 8 600 m² actuellement en zone AUo afin de permettre l'extension de l'équipement et y introduire une OAP précisant les principes d'aménagement : nombre d'emplacements, équipements permis, végétalisation, mobilité et déplacements, gestion de la ressource en eau ;
- ajuster le règlement écrit pour tenir compte de ces évolutions : mention du respect de l'OAP dans la zone AUo sur le secteur de la Joyeuse et création du sous-secteur AUt avec référence à l'OAP sur le secteur du Pontet ;

Considérant que les modifications envisagées sur le secteur de la Joyeuse permettront la densification d'une emprise située au cœur de l'enveloppe urbaine déjà identifiée comme « à urbaniser » et ne comportant pas d'enjeu environnemental notable connu, et que l'OAP modifiée prévoit la préservation d'éléments végétaux existants ;

Considérant que les modifications envisagées sur le secteur du Pontet permettront une extension limitée du camping existant (40 emplacements supplémentaires : 20 emplacements locatifs, 20 emplacements de passage et un bloc sanitaire) sur une emprise ne comportant pas d'enjeu environnemental notable connu, que l'OAP introduite prévoit le maintien du couvert boisé du terrain, et que le nouveau système de traitement des eaux usées (par phytoépuration) et de rejet des eaux pluviales envisagé sur ce secteur a fait l'objet en 2022 d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'Eau et d'un arrêté préfectoral indiquant les prescriptions spécifiques pour sa réalisation ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche (07) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Rend l'avis qui suit :

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche (07) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes et par délégation, son membre

Marc EZERZER
marc.ezerzer
Signature numérique de Marc EZERZER marc.ezerzer
Date : 2025.03.31 15:46:33 +02'00'

Marc EZERZER

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

II.2.Délibération communautaire suite avis de la MRAe

Envoyé en préfecture le 16/04/2025
Reçu en préfecture le 16/04/2025
Publié le 18/04/2025
ID : 007-240700864-20250410-2025_83-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU RHÔNE AUX GORGES DE L'ARDÈCHE

2 Avenue du Maréchal LECLERC
07700 Bourg Saint Andéol
Tél : 04 75 54 57 05

Mail : contact@ccdraga.fr

Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire
Du 10 avril 2025

Nombre de conseillers : - en exercice : 35 - présents : 30 - votants : 34	L'an deux mille vingt-cinq, le dix avril à dix-sept heures trente le conseil communautaire, dûment convoqué le trois avril s'est réuni en séance publique au siège de la communauté de communes, avenue du Maréchal Leclerc sous la présidence de Madame Françoise GONNET TABARDEL, Présidente.
Daniel ARCHAMBAULT Est élu secrétaire de séance	***Titulaires présents :*** **ADRAGNA Patrick, ARCHAMBAULT Daniel, BEAU Jacky, BERRAUD Yves, BOF Monique, CASAMATTA Marie, CHAIX Marie-Pierre, CHAUTARD Olivier, CHAZAUT Bernard, COAT Jean-François, CROIZIER Jean-Paul, DROUARD Michel, DUMARCHE Brigitte, GARCIA Patrick, GONNET TABARDEL Françoise, GUERIN Patrick, HALLYNCK Dominique, LAURENT Jérôme, MARCE Emilie, MATHON Christophe, MATTEI Martine, ORENES LERMA José, PELOZUELO Christiane, PRADIER LAGET Jérôme, PUJUGUET Brigitte, RIEU Roland, RIFFARD VOILQUE Martine, SALVI Corinne, SAPHORES Pierre, TRIOMPHE Sylvain.** ***Absents excusés ayant donné procuration*** **: SAUJOT BEDIN Bénédicte (procuration à M. GUERIN Patrick) ; CHABANIS Alexandre (procuration à GONNET TABARDEL Françoise) ; LEBRETON Frédéric (procuration à Mme MATTEI Martine) ; GUINAULT Thérèse procuration à (Mme MARCE Emilie).** **Absents : LANDRAUD Maryline.**
Délibération **N° 2025-83**	***Votes*** : - Pour :34 - Contre :0 - Abstentions :0
Objet : Urbanisme - Evaluation environnementale de la modification du plan local d'urbanisme de Saint-Martin-d'Ardèche	

1

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Envoyé en préfecture le 16/04/2025
Reçu en préfecture le 16/04/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250410-2025_83-DE

Vu,

- Le paragraphe 2 de la sous-section 4 du chapitre IV dédié à l'Evaluation Environnementale du code de l'Urbanisme et ses articles R104-33 à R104-37 relatifs à la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, à savoir la communauté de communes DRAGA,
- La demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2025-012625 présentée le 4 février 2025 par la DRAGA, relative à la modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche (07),
- L'avis conforme émis le 31 mars 2025 par l'Autorité Environnementale qui conclut que la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 et qu'elle n'est pas soumise à évaluation environnementale,
- L'article R104-33 du code de l'urbanisme qui demande à la personne publique responsable de prendre la décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au regard de l'avis susmentionné,

Considérant,

- Que la procédure de modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche vise à modifier les principes d'aménagement et de programmation dans l'orientation cadre du secteur de la Joyeuse et à changer la destination d'une zone à urbaniser au Pontet,
- Que le site à urbaniser de la Joyeuse est une enclave naturelle en zone urbaine sur 2 ha, qu'il a vocation à accueillir près de 40 logements sur ces 2 ha et que l'orientation d'aménagement et de programmation fixe notamment des objectifs en matière d'habitat, de desserte, de mobilités et de gestion des eaux pluviales,
- Que le 2e projet consiste à modifier la vocation d'une zone à urbaniser à vocation résidentielle vers une zone à vocation touristique autorisant l'extension mesurée du camping du Pontet dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Après en avoir délibéré à l'unanimité

- **Décide** de ne pas prescrire d'évaluation environnementale à la procédure de modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche.
- **Autorise** la Présidente à signer tout document relatif à cette affaire

Le secrétaire de séance
M. Daniel ARCHAMBAULT

Fait les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme
La Présidente certifie sous sa responsabilité
Le caractère exécutoire de cet acte
La Présidente
Françoise GONNET TABARDEL

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

II.3.Avis des PPA

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées ont été notifiées du projet par voie dématérialisée le 6 février 2025.

En date du 20 mars 2025, l'Etat et le Département de l'Ardèche ont rendu respectivement un avis présenté en page suivante.

L'avis de l'INAO a été réceptionné le 3 avril 2025.

Expéditeur	Nature de l'avis
Le Département de l'Ardèche	Avis favorable avec réserve
L'Etat	Avis favorable avec remarques
L'INAO	Avis favorable

Les autres avis des PPA sont réputés favorables.

1. Avis du Département

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Ardèche
LE DÉPARTEMENT

Direction Générale Adjointe Infrastructures
Direction des routes et des mobilités
Alison MUSSO Chargée de mission Urbanisme et Mobilités

Tél : 04.75.66.75.24
Mail : amusso@ardeche.fr

Madame Françoise GONNET-TABARDEL
Présidente DRAGA
Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche
2, avenue Maréchal Leclerc
07700 BOURG-SAINT-ANDEOL

Réf. : DRM/AM/CM - 17032025 - 041

Privas, le 18 MARS 2025

Madame La Présidente,

Par courriel du 7 février 2025, vous avez transmis au Département votre projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Martin d'Ardèche.

Ce projet consiste en :

- L'extension du camping du Pontet (modifications réglementaires et de zonage) de façon à créer 40 emplacements supplémentaires soit 120 lits ;
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant le site de la « Joyeuse » : ajustement du périmètre, changements des principes d'aménagements (notamment viaires) de façon à créer in fine 40 logements dont 10 sociaux.

L'OAP modifiée expose trois scenarii d'aménagement en matière de desserte et d'accès ;
1° L'accès total par le chemin communal « Le Haut de Joyeuse » ;
2° L'accès total par le sud du périmètre de projet, par la RD 290 (à partir de l'accès existant du restaurant) ;
3° L'accès partagé entre le chemin communal et la route départementale.

Je vous précise que le Département souhaite privilégier le scénario 1 et ce pour les raisons suivantes :

- L'accès existant lié au restaurant pose déjà des problèmes de visibilité : créer un nouvel accès viendrait aggraver la situation au regard de la sécurité routière et conforter l'insécurité des usagers sur ce tronçon (cf. arrêt de bus existant) ;
- Ce tronçon de la RD 290 constitue une déviation qui n'a pas vocation à être limitée en vitesse et à intégrer des aménagements dédiés aux modes actifs (cheminements etc.) ;

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

- Les aménagements viaires liés à un projet privé n'ont pas être imputés à la collectivité et doivent être mis à la charge de l'opérateur. D'ailleurs, les aménagements de type « tourne à gauche » sur route départementale, sont plus onéreux qu'un recalibrage d'une voie communale.

Aussi, le scénario n°1 proposant un accès total par la voie communale du « Haut de Joyeuse » constitue l'alternative adéquate pour le projet. En effet, l'utilisation de cet accès permet à la fois d'utiliser le carrefour existant qui a fait l'objet de travaux récents de sécurisation pour faciliter le passage des modes doux sous la RD et la circulation de l'ensemble des modes actifs (piétons, vélos, cars) et d'assurer la liaison urbaine entre les quartiers. A ce titre, il conviendrait de profiter de cette opération pour déplacer l'arrêt de bus situé plus loin sur la route départementale.

Le recalibrage de la voie communale apparait indispensable dans le cadre de l'opération et permettra d'adopter une logique d'aménagement d'ensemble, d'autant que le secteur du « Haut de Joyeuse » pourrait faire l'objet, dans le cadre du PLUI-h qui est en cours d'élaboration, de d'autres opérations de logements. La voie requalifiée permettrait donc d'assurer la desserte mutualisée de l'ensemble des opérations pressenties sur un carrefour existant déjà aménagé et sécurisé.

Enfin, le scénario n°3, combinant les deux accès, n'apparait pas pertinent d'un point de vue économique, dans la mesure où les coûts d'aménagement sont additionnés.

Aussi, j'émets un avis favorable à ce projet de modification du PLU, dans les conditions précitées.

Je vous remercie d'avoir associé le Conseil départemental à la procédure d'évolution du PLU. Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

À l'issue de la procédure, je vous prie de bien vouloir me transmettre une copie de la délibération approuvant le document accompagné du projet opposable (à défaut nous informer de sa disponibilité sur le Géoportail de l'urbanisme).

Demeurant naturellement à votre écoute, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Paul VALLON
Vice-président en charge des routes et de l'aménagement du territoire
du Conseil départemental

2

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

2. Avis de l'Etat

PRÉFÈTE
DE L'ARDÈCHE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche

Service Urbanisme et Territoires
Unité Planification Territoriale
Affaire suivie par : Laure VIGNERON
Tél. : 04 75 65 50 32
laure.vigneron@ardeche.gouv.fr

Privas, le 19 MARS 2025

Le directeur départemental des territoires
à

Mme la Présidente
de la communauté de communes
du Rhône aux Gorges de l'Ardèche

Objet : Avis sur la modification n° 2du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche

Par courrier en date du 07 février 2025, vous sollicitez mon avis, au titre des personnes publiques associées, sur votre projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Saint-Martin d'Ardèche.

La modification prescrite le 29/11/24 vise (par anticipation sur la finalisation de la procédure d'élaboration du PLUi) à adapter le PLU opposable sur deux points spécifiques :

- introduction de la nouvelle OAP du secteur de Joyeuse (évolution marginale du périmètre, modification des densités à la hausse, prescription de formes urbaines plus compactes et phasage de la libération du foncier)
- transformation d'une zone AU ouverte (Le Pontet) à vocation résidentielle en zone AU à vocation touristique.

La modification concernant la zone AU de la Joyeuse a pour seul objet d'en adapter marginalement le périmètre et d'améliorer la qualité d'aménagement et l'optimisation foncière du tènement. Les densités cibles sont cohérentes avec la place de la commune dans l'armature territoriale, le projet d'OAP prescrit des formes urbaines plus compactes et diversifiées.

Afin d'améliorer l'efficience des prescriptions, il conviendra de prendre en compte les adaptations suivantes :

- le phasage est décrit dans l'OAP en précisant que le secteur devra s'aménager en deux phases. Il convient d'assurer en parallèle une transcription réglementaire de cette prescription dans le règlement écrit qui exprime que chacune des phases doit s'aménager au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

- par ailleurs, afin de garantir la réalisation de la part de logements sociaux programmés, il convient de prévoir une trame de mixité sociale (L.151-14 du code de l'urbanisme).

Concernant la zone AUt du secteur du Pontet :

L'enjeu de cette extension, outre la consommation de l'espace générée, est de gérer de façon adaptée les interfaces avec l'espace agricole, de manière à ce que ce nouvel aménagement ne gêne pas l'exploitation des espaces agricoles connexes.
L'OAP répond de manière adaptée à ces enjeux.

La Directrice Adjointe

Sophie BARTHELON

Pour information, les actes concernant les documents d'urbanisme, transmis au contrôle de légalité via @cte sont à enregistrer dans la rubrique « 2.1 – Documents d'urbanisme »

Copie : Préfecture, DTSA, SUT/PT/LV, Commune de Saint-Martin chrono

Direction départementale des territoires - 2, Place Simone Veil - BP 613 - 07006 Privas Cedex -Tél : 04.75.65.50.00
Adresse internet des services de l'Etat en Ardèche : www.ardeche.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

3. Avis de l'INAO

0 3 AVR. 2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
La Déléguée Territoriale

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

Dossier suivi par : VAUDELIN Gilles
Téléphone : 04 75 41 84 66
Mail : g.vaudelin@inao.gouv.fr

V/Réf : FGT/GB/MC/CM-2025/08
Affaire suivie par : Claire MERTZ

N/Réf : GV/LB 2025-010 L

Madame La Présidente
Communauté de Communes DRAGA
2 avenue Maréchal Leclerc
07700 BOURG-SAINT-ANDEOL

Valence, le 31 mars 2025

Objet : PLU_modification n°2
Commune de Saint-Martin-d'Ardèche

Madame La Présidente,

Par courrier reçu le 07 février 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°2 du PLU sur la commune de Saint-Martin-d'Ardèche.

La commune de Saint-Martin-d'Ardèche est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) / des Appellations d'Origine Protégées (AOP) "Côtes du Rhône", "Côtes du Rhône Villages", "Picodon".
Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Thym de Provence", "Volailles du Languedoc", "Saucisson de l'Ardèche", "Poulet des Cévennes ou Chapon des Cévennes", "Comtés Rhodaniens", "Méditerranée", "Ardèche" ainsi que des Indications Géographiques (IG) "Eau-de-vie de vin des Côtes-du-Rhône ou Fine des Côtes-du-Rhône", "Marc des Côtes du Rhône ou Eau-de-vie de marc des Côtes du Rhône".

Les Signes de Qualité et de l'Origine cités ci-dessus représentent un enjeu fort de pérennisation et de valorisation de l'activité agricole.

Pour information, les données SIG des aires géographiques de ces SIQO sont disponibles en OpenSource sous le lien suivant :
https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/delimitation-des-aires-geographiques-des-siqo

Les zones de production des AOP viticoles font l'objet d'une délimitation parcellaire spécifique (ici Côtes-du-Rhône et Côtes-du-Rhône Villages). Les plans matérialisant cette délimitation sont consultables sur le portail des plans de l'INAO https://www.inao.gouv.fr/portail-plans-delimitation et pour la plupart disponibles sous format vectorisé.

Nos données SIG en OpenSource=> https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/delimitation-parcellaire-des-aoc-viticoles-de-linao/

On recense sur la commune :
- Plus de 104 ha de vignes plantées (dont 97 ha en AOP et 6 ha en IGP) pour 24 exploitants (tous n'ayant pas leur siège d'exploitation sur la commune),
- 81,01 ha en agriculture biologique pour 6 exploitations *(source Agence Bio 2023)*.

La localisation des parcelles en agriculture biologique (recensement partiel) est accessible sur le site https://www.agencebio.org/vos-outils/cartobio/

INAO - Délégation territoriale Sud-Est – Site de Valence
Tél : 04 75 41 06 37
Z.I. des Auréats 17 rue Jacquard - 26000 VALENCE

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

La modification n°2 consiste à changer les principes d'aménagement de l'OAP du secteur de la Joyeuse en zone UB et de changer la zone AUo en zone AUt pour le camping du secteur du Pontet.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC/AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame La Présidente, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO
et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Valérie KELLER

Copie : DDT Ardèche - service urbanisme-2 place Simone Veil-BP 613-07006 PRIVAS Cedex

INAO - Délégation territoriale Sud-Est – Site de Valence
Tél : 04 75 41 06 37
Z.I. des Auréats 17 rue Jacquard - 26000 VALENCE

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

III. Organisation de l'enquête publique

III.1.Arrêté définissant les modalités d'organisation

Par arrêté n°DT 2025-092, les modalités d'ouverture de l'enquête publique ont été définies pour la procédure.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250929-DT2025_092-AR

Communauté de communes
Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

2 Avenue du Maréchal LECLERC
07700 Bourg Saint Andéol
Tél : 04 75 54 57 05

Mail : contact@ccdraga.fr

N° arrêté : DT_2025-092

Objet : Définition des modalités d'ouverture de l'enquête publique pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-d'Ardèche

La Présidente de la Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche,

Vu

- L'arrêté préfectoral n°07-2017-06-19-067 du 16 juin 2017 relatif aux statuts de la communauté de communes « Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche » et notamment l'article 5 # 1 relatif à la compétence aménagement de l'espace ;
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-41 et suivants ;
- La délibération n° 2024-133 du 28 novembre 2024 relative à la prescription de la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche ;
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique qui contiendront la décision de l'Autorité Environnementale ainsi que les éventuels avis des personnes publiques associées ;
- La liste d'aptitude aux fonctions de commissaires enquêteurs, établie pour l'année 2025 ;
- La décision N°E25000024/69 en date du 05/03/2025 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon désignant Monsieur Eric MOITIE en qualité de commissaire Enquêteur et Monsieur Pierre ESCHALIER en tant que commissaire enquêteur suppléant;

ARRÊTE

1

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Envoyé en préfecture le 24/03/2025
Reçu en préfecture le 24/03/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250320-DT2025_082-AR

ARTICLE 1 : Il est organisé une enquête publique du **28 avril au 28 mai 2025** midi pour la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

Le dossier soumis à enquête publique se compose des pièces suivantes :

- LIVRE 1 : Suivi administratif (délibération de prescription, avis de l'Autorité Environnementale, avis des personnes publiques associées consultées) ;
- LIVRE 2 : Notice de présentation de la modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche
- LIVRE 3 : Pièces modifiées du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche.
- LIVRE 4 : Volet Environnemental
- LIVRE 4 annexe 1 : Formulaire au cas par cas renseigné pour la saisine de l'Autorité Environnementale

ARTICLE 2 : Au terme de l'enquête publique, le dossier complété par le rapport du commissaire enquêteur sera proposé en Conférence des Maires et sera soumis au conseil communautaire pour approbation.

ARTICLE 3 : M. Eric MOITIE, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Pierre ESCHALIER en tant que suppléant.

ARTICLE 4 : Les pièces du dossier énumérées à l'article 1 ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront déposés à la mairie de de Saint-Martin-d'Ardèche et au siège de la communauté de communes DRAGA du **28 avril au 28 mai 2025 midi**, aux jours et horaires habituels d'ouverture de chaque structure.

La mairie de Saint-Martin-d'Ardèche est ouverte les jours et horaires suivants : lundi – mercredi et jeudi de 8h30 à 12h et le mardi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.
La communauté de communes DRAGA est ouverte les jours et horaires suivants : du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h

Le dossier est consultable sur le site internet de la Communauté de Communes DRAGA → www.ccdraga.fr rubrique Services aux Habitants → Urbanisme → documents en cours d'évolution.
Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur domicilié pour la circonstance en mairie de de Saint-Martin-d'Ardèche à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur
Procédure de Modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche
Mairie
2 Place Léopold-Chiron, 07700 Saint-Martin-d'Ardèche

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Envoyé en préfecture le 24/03/2025
Reçu en préfecture le 24/03/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250320-072025_000-AR

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.
Le public pourra, également, adresser des observations et propositions écrites à l'adresse mail : ericmoitie.ce07@gmail.com

ARTICLE 5 : Le Commissaire Enquêteur assurera 3 permanences exclusivement en mairie de Saint-Martin-d'Ardèche.

Il se tiendra à la disposition du public aux dates et heures suivantes :

- ✓ **Lundi 28 avril de 8 h 30 à 12 h**
- ✓ **Mardi 13 mai de 13 h 30 à 17 h**
- ✓ **Mercredi 28 mai de 8 h 30 à 12 h**

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dans un délai de trente jours, le commissaire enquêteur transmettra à la Présidente de la communauté de communes DRAGA l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du tribunal administratif de Lyon.
Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Saint-Martin-d'Ardèche et au siège de la communauté de communes DRAGA, et communiqué à la Préfecture de l'Ardèche où ils seront également tenus à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 7 : Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à M. le Maire ou Mme la Présidente de la communauté de Communes aux adresses et coordonnées ci-après :

M. le Maire
2 Place Léopold-Chiron, 07700
Saint-Martin-d'Ardèche

Mme La Présidente
2 avenue Maréchal Leclerc
07700 Bourg Saint Andéol

ARTICLE 8 : Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Mme la Présidente de la communauté de communes DRAGA.

ARTICLE 9 : Un premier avis au public reprenant les principaux éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département :
- *Le Dauphiné Libéré*
- *La Tribune*

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Envoyé en préfecture le 24/03/2025
Reçu en préfecture le 24/03/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250320-DT2025_092-AR

Cet avis sera affiché notamment en Mairie de Saint-Martin-d'Ardèche et au siège de la communauté de communes et publié par tout autre procédé en usage, dont les sites Internet de la commune et de la communauté de communes, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 10 : Une copie du présent arrêté sera notifiée au Commissaire Enquêteur, au Président du Tribunal Administratif et transmise au Préfet de l'Ardèche.

Fait à BOURG-SAINT-ANDEOL, le 20/03/2025

La Présidente
Françoise GONNET TABARDEL



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

III.2.Publicité de l'avis d'enquête publique

L'avis d'enquête publique a été publié deux fois (15 jours avant le début de l'enquête et avant 8 jours suivant son ouverture) dans les annonces légales de deux journaux locaux.

Annonces légales du 10 avril 2025 dans la Tribune et 11 avril dans le Dauphiné Libéré :


Jeudi 10 avril 2025
LA TRIBUNE

Annonces Légale

AVIS

Enquêtes publiques

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
PLU SAINT-MARTIN-D'ARDÈCHE

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS


nonces légales

Le Dauphiné Libéré
Vendredi 11 avril 2025

AVIS

Avis au public

COMMUNE DE TAULIGNAN

Absence d'évaluation environnementale du projet de mise à jour du schéma d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Enquêtes publiques

COMMUNE DE TAULIGNAN

AVIS DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DES PROJETS DE RÉVISION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE RÉVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ET DES EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNE DE TAULIGNAN (26)

Plan local d'urbanisme

draga

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RHÔNE AUX GORGES DE L'ARDÈCHE

Avis d'enquête publique

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Annonces légales du 1er mai sur la Tribune et du 2 mai sur le Dauphiné Libéré



42 Annonces Légales

LES ÉCHOS DU BARREAU

Parités dans le sport

AVIS

Communiqué

LE SAVIEZ-VOUS ?

ActuLégales.fr recense tous les jours, toutes les créations d'entreprises en France.

Actulegales.fr



28 | Le Carnet · Annonces légales

Le Dauphiné Libéré
Vendredi 2 mai 2025

Serves-sur-Rhône

Les taxis de la Drôme mobilisés pour défendre leur avenir

SDAT 26

Les taxis de la Drôme se sont rassemblés à Serves-sur-Rhône, en avril. Photo SDAT

Les artisans taxis de la Drôme se sont réunis dans les derniers jours d'avril à Serves-sur-Rhône à l'occasion de l'assemblée générale annuelle du syndicat départemental des artisans taxis (SDAT 26).

L'assemblée générale des taxis du syndicat départemental des ar-

Pourtant, les professionnels du transport sanitaire sont régulièrement pointés du doigt, alors que l'augmentation de l'activité est liée au vieillissement de la population, un phénomène sur lequel ils n'ont aucune prise.

Attention à la concurrence déloyale

nant décidé... Pour ensuite lui reprocher une hausse des dépenses!

Localement, les taxis drômois restent vigilants quant à la présence de VTC, notamment aux abords des gares de Valence.

Le SDAT 26 ne remet pas en cause les chauffeurs VTC qui exercent en toute légalité, mais demande une vigilance accrue face à certains comportements frôlant la con-

AVIS

Plan local d'urbanisme

draga

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RHÔNE AUX GORGES DE L'ARDÈCHE

Avis d'enquête publique

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Procédures adaptées (moins de 90000 euros)

VALENCE ROMANS AGGLO

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

L'affiche d'ouverture de l'enquête publique a également été publiée :

- Sur les panneaux d'affichages de la mairie et la communauté de communes,
- Sur les sites internet de la DRAGA, de la commune,
- Sur les pages Facebook de la commune et la communauté de communes
- In situ sur les secteurs de la Joyeuse et du Pontet

Affichage siège DRAGA, site internet et réseau social Facebook de la DRAGA







Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Depuis février 2025, le dossier est également consultable sur le site de la communauté de communes_rubrique Document en cours d'évolution :



L'avis d'enquête publique a également été affiché en mairie, sur le site de la Joyeuse et du Pontet, sur leur site internet et page facebook



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Affichage sur le site de la Joyeuse



Affichage en mairie



Publication sur Facebook de la mairie



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

IV. Bilan de la concertation

IV.1.Bilan des avis PPA

Suite à la consultation des personnes publiques associées, 3 ont émis un avis favorable sous conditions – qui pour certaines impactent la viabilité du projet d'urbanisation de la zone AU de la Joyeuse :

Expéditeur	Nature de l'avis	Demandes
Le Département de l'Ardèche	Avis favorable avec réserve	- De privilégier le scénario 1 exposé dans la notice de présentation qui prévoit l'accès total par le chemin communal des Hauts de Joyeuse pour désenclaver la zone AU de la Joyeuse
L'Etat - DDT	Avis favorable avec remarques	- dans le règlement écrit de la zone AU de la Joyeuse que l'opération doit se faire sous la forme d'un aménagement d'ensemble et répartie en 2 phases. - Dans le règlement graphique une trame de mixité sociale (L151-14 du code de l'urbanisme) pour garantir la production de logement social sur le périmètre de la zone AU de la Joyeuse conformément à l'objectif inscrit dans l'OAP.
L'INAO	Avis favorable	Aucune

Aucune demande particulière des PPA n'a été formulée sur les principes d'aménagement proposés sur la zone AUt du Pontet.

Les demandes de l'Etat sont acceptées et les documents concernés seront modifiés pour l'approbation.

La position du Département contraint le désenclavement de la zone AU de la Joyeuse, ce qui a soulevé des inquiétudes de riverains enregistrées à l'enquête publique. Ce sujet est abordé dans le bilan d'enquête ci-dessous.

IV.2.Bilan de l'enquête publique

Selon le rapport d'enquête publique : 19 personnes se sont manifestées à l'enquête publique et 9 ont déposé une ou plusieurs questions – demandes - avis que le commissaire enquêteur a réparti en 4 rubriques reprises ci-dessous :

N°	Rubrique	Nom – objet de la demande - avis
1	Future zone AUt OAP le Pontet	Une alternative sécurisée pour les piétons et les vélos est -elle prévue pour relier le camping du Pontet au centre du village ?
2		Perspective la zone AUo à proximité du camping et dispositions visant à réduire la vitesse devant le camping
3		Demande de compléter le règlement écrit de la zone AUt pour permettre annexes et extensions
4		Prise en charge du coût des travaux pour desservir la zone à urbaniser de la Joyeuse

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

N°	Rubrique	Nom – objet de la demande - avis
5	Zone AU de la Joyeuse	Demande d'explication sur les modalités d'urbanisation de la zone AU – calendrier des étapes d'aménagement / choix de la décision sur le scénario de desserte
6		Revoir la répartition de la typologie de logements dans le périmètre de l'OAP pour tenir compte de la topographie /
7		Prise en compte des constructions voisines à la zone en adaptant les hauteurs afin de maintenir les cônes de vues particuliers.
8	Question de fond	Adéquation de la procédure de modification avec l'objectif de zéro artificialisation nette
9		Conditions d'accueil des nouveaux habitants sur la commune
10		Les standards imposés par les nouvelles règles d'urbanisme
11		Gestion des conflits d'usage entre les zones agricoles et les zones urbaines
12		Raison de prescrire la procédure de modification alors qu'un PLUi-h est en voie de finalisation
13		Cohérence de l'OAP de la Joyeuse avec le PADD du PLU
14	Hors champ de la procédure	Incompréhension par rapport à la réduction des zones constructibles
15		Suivi de la vacance et occupation es résidences secondaires / choix des STECAL / objectifs de lutte contre le changement climatique / aire de compostage collectif / panneaux solaires sur toitures

Vu les conclusions motivées du commissaire enquêteur qui émet un avis favorable à la modification n°2 du PLU de Saint Martin d'Ardèche en émettant la réserve suivante sur le secteur AU de la Joyeuse : nécessité de faire évoluer la réflexion sur le statut du tronçon de la RD290 qui dessert le secteur pour permettre la réalisation d'un aménagement routier direct sans passer par le chemin des Hauts de Joyeuse

Vu les réponses apportées à chaque doléance qui se trouve en page 27 et suivantes du rapport 1a/2 de l'enquête publique, il est proposé de modifier le PLU pour tenir compte des doléances 3-4-6 et 7 en :

- Complétant le règlement écrit de la zone AUT pour autoriser les constructions annexes liées aux activités existantes
- Indiquant dans l'OAP de la Joyeuse que les couts d'aménagement liés à l'accès et réseau viaire interne sera à la charge de l'aménageur
- Revoir la répartition de la typologie de logements dans le périmètre de l'OAP de la Joyeuse
- Revoir la hauteur prescrite dans l'OAP sur la bande nord-ouest de l'OAP de la Joyeuse

Compte tenu de la réserve du commissaire enquêteur et des justifications apportées dans le cadre de l'enquête publique pour remettre en cause le désenclavement de la zone AU La Joyeuse par le chemin des Hauts de Joyeuse, **l'OAP supprimera l'accès par le chemin pour conserver un accès unique depuis la route départementale**.

Le dossier complet relatif à l'enquête publique est disponible en annexe du livre 1 (rapport 1 et 2 et conclusions motivées).

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

IV.3.Synthèse des modifications apportées post avis PPA et enquête publique :

Vu les bilans précédemment présentés, il est proposé de modifier les pièces suivantes du PLU :

- **le règlement écrit :**
  - de la zone AU de la Joyeuse pour indiquer dans le préambule que l'opération doit se faire sous la forme d'un aménagement d'ensemble et répartie en 2 phases.
  - De la zone AUT du Pontet pour autoriser les constructions annexes liés aux activités existantes
- **Le règlement graphique** pour intégrer une inscription graphique de mixité sociale sur le périmètre AU de la Joyeuse
- **L'OAP AU de la Joyeuse** pour :
  - Indiquer dans l'OAP de la Joyeuse que les couts d'aménagement liés à l'accès et au réseau viaire interne seront à la charge de l'aménageur
  - Revoir la répartition de la typologie de logements dans le périmètre de l'OAP de la Joyeuse (en positionnant l'habitat groupé sur la moitié sud de l'opération, entre l'habitat collectif, et l'habitat individuel mixte (individuel et/ou groupé) en partie nord pour s'adapter à la pente et garantir que les hauteurs n'obstruent pas la vue aux voisins du dessus
  - Revoir la hauteur prescrite dans l'OAP sur la bande nord de l'OAP de la Joyeuse
  - Supprimer l'accès voiture par le chemin des Hauts de Joyeuse et indiquer un accès piéton

V. Approbation de la procédure de modification tirant le bilan de la concertation

V.1. Délibération d'approbation

Prévue au CC du 25/09 avec au préalable avis de la Conférence des Maires fixée le 11/09/2025

V.2.Mesures de publicité

Annonce légale

Affichage de la délibération : En mairie et au siège

Publication sur le GPU

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

Modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

Livre 1 – Documents administratifs

Livre 2 – Notice de présentation

Livre 3 – Pièces modifiées du PLU

Livre 4 – Volet Environnemental

Livre 4 – Annexe 1 – Formulaire saisine au cas par cas

Historique des procédures	
Elaboration du PLU	2008
Modification n°1 du PLU	2011
Modification simplifiée n°1 du PLU	2021
Modification n°2 du PLU	Prescription le 28 novembre 2024 par la délibération n°2024-133

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Version en du 25/07/2025

Table des matières

I. LE PREAMBULE 3
I.1 L'historique des procédures : 3
I.2 L'objectif de la procédure : 3
II. LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION 4
II.1 Le contexte règlementaire 4
II.2 Le déroulement de la procédure 6
II.3 Le contenu du dossier 6
III. LA PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DEMANDEES AU DEMARRAGE DE LA PROCEDURE .. 7
III.1 Modification de l'OAP La Joyeuse (secteur A) 7
III.2 Modification de la zone à urbaniser à vocation résidentielle en zone à urbaniser à vocation touristique (secteur B) 11
IV. LA PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LE BILAN DES AVIS PPA ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE 15

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

I. LE PREAMBULE

I.1 L'historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de St Martin d'Ardèche a été approuvé en 2008. Plusieurs procédures d'évolution ont été réalisées pour introduire une orientation d'aménagement et de programmation, mettre à jour des emplacements réservés et certaines dispositions du règlement écrit et rectifier des erreurs matérielles.

Cette procédure de modification est, donc, la deuxième sans nécessité de retoucher au projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Puisque la communauté de communes DRAGA détient la compétence « élaboration de documents d'urbanisme » depuis le 27 mars 2017, elle engage et approuve les procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux dans l'attente d'un PLUi exécutoire. Prescrit le 12/04/2018 et arrêté le 11 avril 2024 par le conseil communautaire, le PLUi-h doit être repris pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des commissions ad-hoc d'ici la fin de l'année 2024 et viser un 2e arrêt avant avril 2025.

Vu le caractère urgent de certains projets, non compatibles avec le calendrier de reprise du PLUi-h, les élus ont décidé d'engager plusieurs procédures d'évolution de documents d'urbanisme communaux comme celle-ci.

I.2 L'objectif de la procédure :

Cette procédure de modification du PLU de Saint Martin d'Ardèche vise d'une part à permettre l'extension du camping Le Pontet qui dispose d'une autorisation de travaux délivrée en octobre 2023 par les services de l'Etat – Police de l'Eau – au titre de sa déclaration Loi sur l'Eau et qui est valable jusqu'en octobre 2026.

D'autre part, cette procédure est l'occasion d'apporter des principes d'aménagement plus précis et compatibles avec le futur PLUi-h sur la zone à urbaniser la Joyeuse.

Ainsi, les pièces suivantes doivent être modifiées :

- Le règlement écrit –
- Le règlement graphique –
- l'OAP de la Joyeuse

C'est dans le livre 3 que l'ensemble des éléments modifiés sera détaillé.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

II. LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Après avoir détaillé le contexte réglementaire, le déroulement de la procédure et le contenu du dossier seront présentés.

II.1 Le contexte règlementaire

La procédure engagée implique un examen au cas par cas sur la base des dispositions du 3° du III de l'article L122-4 et de l'article R122-17 du code de l'environnement pour déterminer si elle doit être soumise au non à une évaluation environnementale.
L'Autorité Environnementale sera donc saisie au titre des articles R104-33 et suivants du code de l'urbanisme. L'essentiel des références législatives en lien avec la procédure au cas par cas est consultable dans le livre 4 relatif au volet environnemental.

Modification du PLU

Considérant que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure:

- Ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD (projet d'aménagement et de développement durables).
  Ce point fera l'objet d'une analyse spécifique dans le chapitre III.2 en page 15
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière
- Ne réduisent pas une protection contres risques, nuisances, pour la qualité des sites, paysages et milieux naturels
- N'ouvrent pas une zone à urbaniser de plus de 9 ans

La procédure de modification est, donc, justifiée.

Puisqu'il s'agit, notamment, de diminuer une possibilité de construire sur le secteur du Pontet, la procédure retenue est celle de la modification avec enquête publique qui sera organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le projet devra être notifié aux Personnes Publiques Associées pour avis.

Références législatives

Le code de l'urbanisme réglemente la procédure de modification avec enquête publique des articles L153-36 à L153-44 :

- **Article L153-36** - Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- **Article L153-40** - Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- **Article L153-41**- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet:

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

- **Article L153-43**- Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Références réglementaires

Conformément aux articles R153-20 à R153-22 relatifs à la publicité et l'entrée en vigueur des actes relatifs à l'évolution du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche, il sera affiché 1 mois durant en mairie et au siège de DRAGA :

- La délibération d'engagement de la procédure
- L'arrêté qui définit les modalités de concertation et d'organisation de l'enquête publique
- La délibération qui approuve la modification du PLU

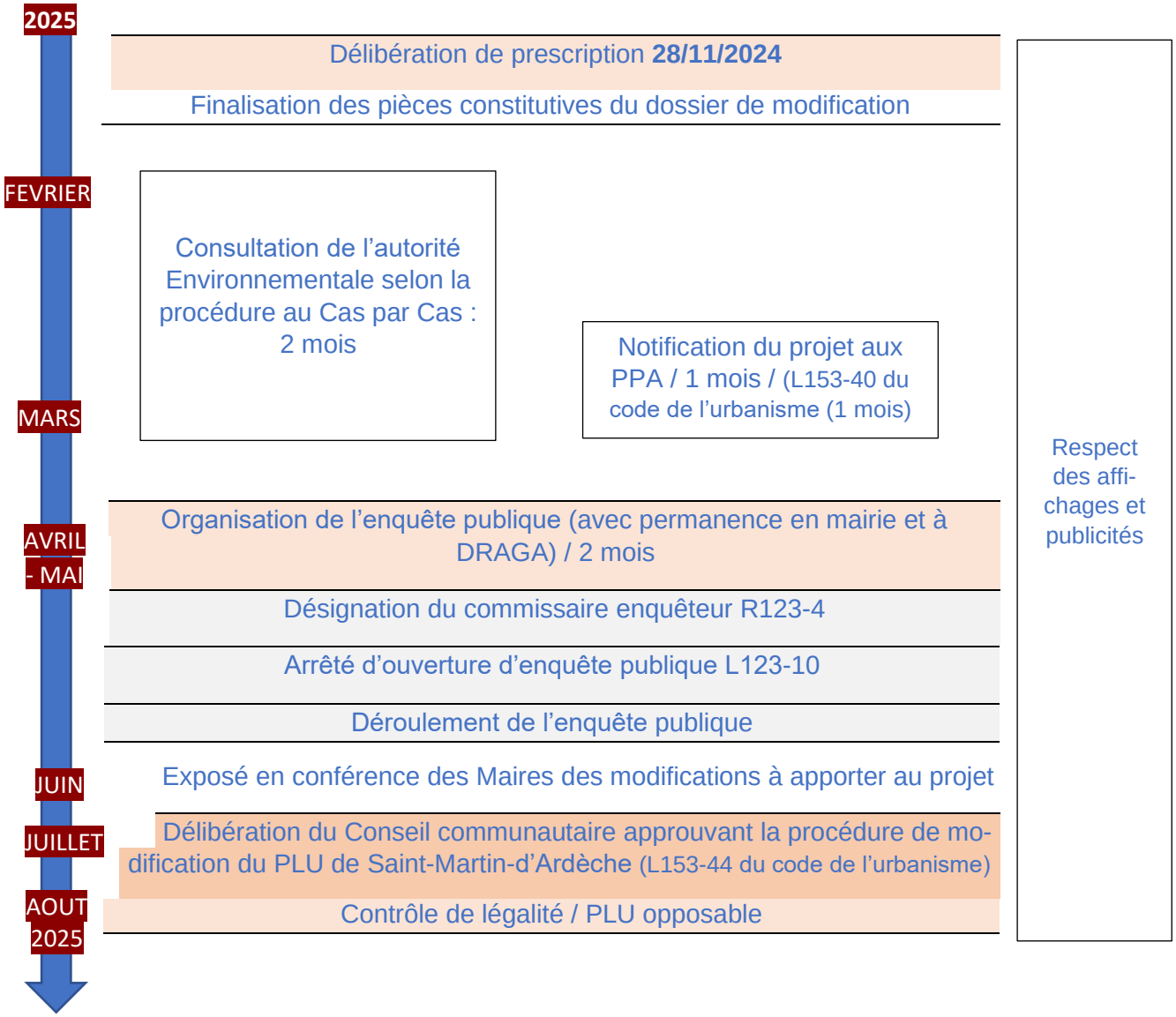
Ces actes feront l'objet d'une publicité dans un journal diffusé dans le département, sauf celle annonçant l'enquête publique qui sera publiée deux fois dans deux journaux.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

II.2 Le déroulement de la procédure

Le tableau synoptique suivant (version simplifiée) énonce les grandes étapes de la procédure :

Procédure de modification du PLU de Saint-Martin d'Ardèche



II.3 Le contenu du dossier

La procédure de modification simplifiée du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche se compose des livres suivants :

- **Livre 1** – **Documents administratifs** → délibération de prescription et fixation des modalités de concertation, saisine cas par cas Mrae, avis PPA, arrêté d'ouverture de l'enquête publique, annonces légales, rapport commissaire enquêteur…)
- **Livre 2** – **Notice de présentation** contenant les objectifs et l'exposé sommaire des modifications envisagées
- **Livre 3** – **Pièces modifiées du PLU** → exposé des modifications et pièces du PLU-mises à jour

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

- **Livre 4 – Volet environnemental**
- **Livre 4 – annexe 1** → formulaire de saisine à la procédure de cas pour cas (Autorité Environnementale)

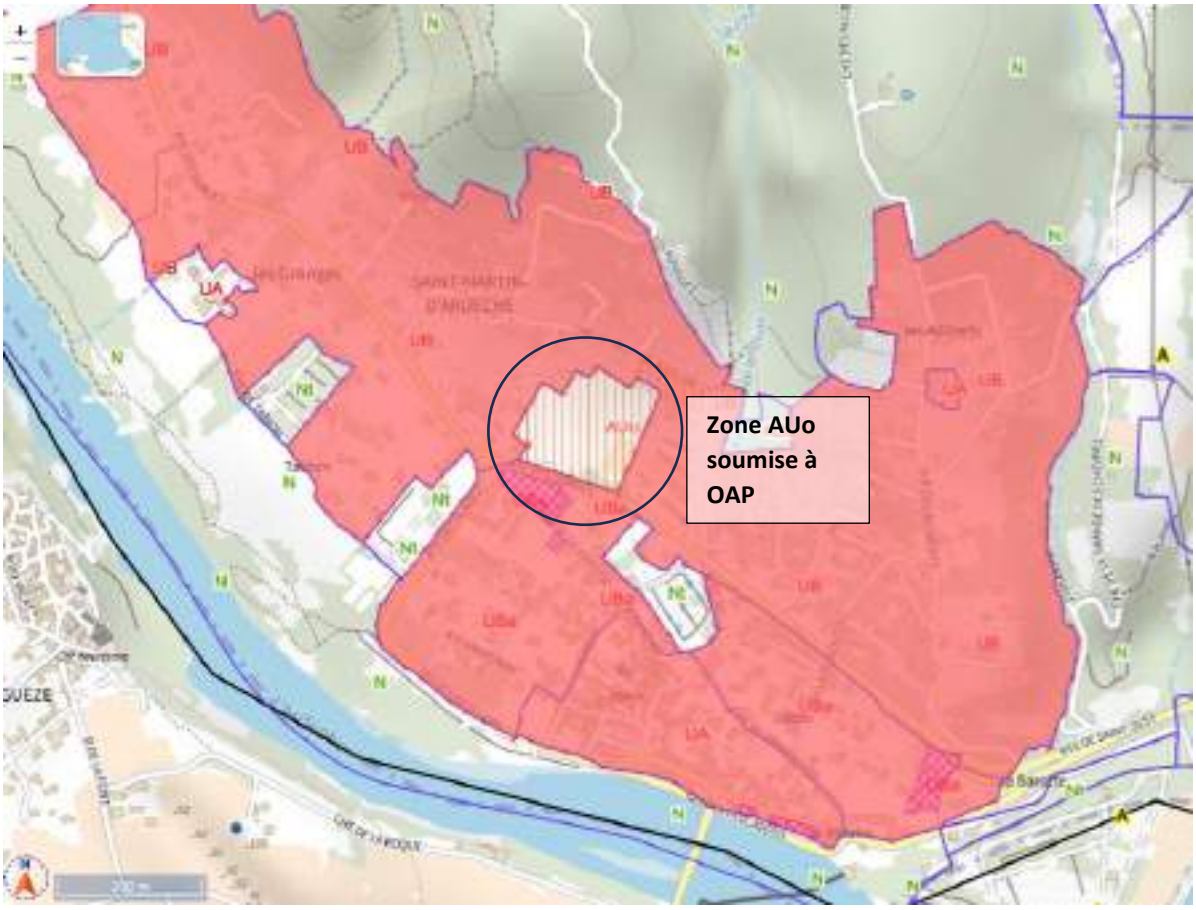
III. LA PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DEMANDEES AU DEMARRAGE DE LA PROCEDURE

Deux motifs sont intégrés à la procédure de modification du PLU de Saint Martin d'Ardèche sans attendre l'approbation du PLUi-h prévue au cours du 1er trimestre 2026.
Il s'agit d'une part de modifier les principes d'aménagement de l'OAP en vigueur sur le secteur de la Joyeuse (secteur A).
D'autre part, le zonage du PLU est modifié pour permettre l'extension du Camping le Pontet (secteur B) en lieu et place d'une zone à urbaniser résidentielle. Ce changement fait suite à l'autorisation administrative délivrée par l'Etat en octobre 2023 du dossier de déclaration au titre des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement présenté par les gérants du Camping.

III.1 Modification de l'OAP La Joyeuse (secteur A)

L'évolution de l'OAP La Joyeuse qui est actuellement un plan schématisé à la main permettra de revoir son périmètre d'une part et de préciser les principes d'aménagement, d'augmenter la densité, de proposer un phasage de l'urbanisation dans le temps et de valider avec les services du Département l'accès à la zone d'autre part.

Le livre 3 précise l'évolution entre les documents avant du PLU en vigueur et ceux projetés après modification.



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Situation du secteur dans le Plan local d'urbanisme en vigueur :

La zone à urbaniser d'une surface de 2,20 ha. est située au cœur de l'enveloppe urbaine principale de St Martin d'Ardèche. Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le périmètre de l'OAP doit être modifié sur deux limites pour :

- intégrer la parcelle 1816 actuellement classée en zone UB
- intégrer la totalité de la parcelle 498 en zone AU
- extraire la parcelle 1623 qui appartient au restaurant attenant s'agissant du parking de ce dernier et la parcelle 1174 qui appartient à la commune de St Martin d'Ardèche.



Accès – topographie du site – occupation du sol

Le trait rouge sur le plan représente le profil altimétrique de la zone AU ci-contre.

D'une longueur de 147 m, la pente moyenne est de 11% variant l'altitude de 62m à 78m (dénivelé de 16m) avec une rupture topographique à travailler dans le projet d'aménagement au niveau de l'accès sud



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Le trait pointillé bleu sur le plan précèdent représente le profil altimétrique du chemin de la Joyeuse qui présente un rétrécissement sur le tronçon nord (largeur voirie < à 5m)



La parcelle 500 a été plantée en vigne mais le terrain est actuellement occupé pour du stockage de canoë kayak. Le reste du tènement est une zone naturelle en milieu urbanisé.

Vu l'étroitesse du tronçon nord du chemin Le Haut de Joyeuse peu compatible pour aménager l'accès unique, il est proposé d'évaluer 3 scénarii d'aménagement en matière de desserte et d'accès.

Le projet vise à accueillir plus de 40 logements, une estimation de 80 nouveaux véhicules maximum est à prendre en compte pour la gestion des flux sur ce secteur.

Nom du scénario	Accès total par le chemin Le Haut de Joyeuse	Accès total par le sud depuis la route départementale	Accès partagé entre le chemin et la route départementale
N° (voir plan ci-après et photos)	1	2	1-2
Avantages	Carrefour existant aménagé et sécurisé avec la RD avec point d'apport volontaire pour les déchets.	Création d'un accès adapté à l'importance du projet et aménagements sécurisés pour sortir-entrer depuis la RD 290. Bonne visibilité	Répartition des flux sur plusieurs points d'entrée-sortie
Inconvénients	Etroitesse et pente de la voirie sur le tronçon nord non adapté à supporter les nouveaux flux routiers	Accès à sécuriser avec des travaux d'aménagement d'un tourné à gauche nécessaire (investissement financier du Département)	Nécessite un sens de circulation pouvant modifier les habitudes des riverains à la zone
Evaluation	Travails nécessaires pour créer zone de replis le long du chemin Arrêté d'alignement à réaliser + mesure d'expropriation compte tenu de la dureté foncière	Travaux de sécurisation à prévoir sur la RD290 Opportunité de réduire la vitesse à 70km/h	Travaux d'élargissement ou zone de repli à prévoir sur la partie la plus étroite du chemin et travaux de sécurisation à prévoir sur la RD290

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE





Vue de l'accès à la zone par le point bas (scénario 2) depuis la RD.





Intersection avec le chemin Le Haut de Joyeuse et vue sur le 1er tronçon (scénario 1)

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE



Vue sur l'accès à créer identifié dans le scénario 2 depuis la RD290 où la visibilité est bonne.

Les aménagements pour rendre accessible ce tènement, les principes de mobilités internes à la zone et la gestion des flux motorisés seront des enjeux à aborder lors de la réunion prévue avec les personnes publiques associées à la procédure et notamment le Département de l'Ardèche.

Périmètres environnementaux ou de servitudes d'utilité publique sur la zone

Cette zone à urbanisée est en partie comprise dans le rayon des 500 de la maison inscrite Max Ernst + périmètre ZNIEFF type 2 ENSEMBLE FONCTIONNEL FORME PAR L'ARDECHE ET SES AFFLUENTS (LIGNE, BAUME, DROBIE, CHASSEZAC…

Ces éléments sont développés dans le livre 4 et son annexe.

III.2 Modification de la zone à urbaniser à vocation résidentielle en zone à urbaniser à vocation touristique (secteur B)

Les gérants du camping ont fait l'acquisition foncière de 8600m² de zone à urbaniser à vocation résidentielle pour assurer un développement mesuré de leur unité touristique, qui est la seule de la commune à se situer hors des zones inondables. Or, le règlement écrit du PLU de St Martin d'Ardèche n'autorise pas l'installation d'hébergements légers de loisirs (HLL) en zone AUo. Il est donc nécessaire de modification le secteur en zone touristique.

Compte tenu des capacités nouvelles épuratoires du projet d'extension, les gestionnaires ont déposé une étude Loi sur L'eau en 2022 et l'arrêté préfectoral n°07-2022-10-12-0002 indique les prescriptions spécifiques relatives à la création d'un nouveau système de traitement des eaux usées et au rejets des eaux pluviales sur ce camping Le Pontet. Actuellement bloqué par la vocation résidentielle du secteur, l'objectif de la modification est d'autoriser la vocation touristique sur le tènement et permettre aux gestionnaires de commencer les travaux avant la caducité de l'autorisation délivrée par la Police de l'Eau (échéance octobre 2026).

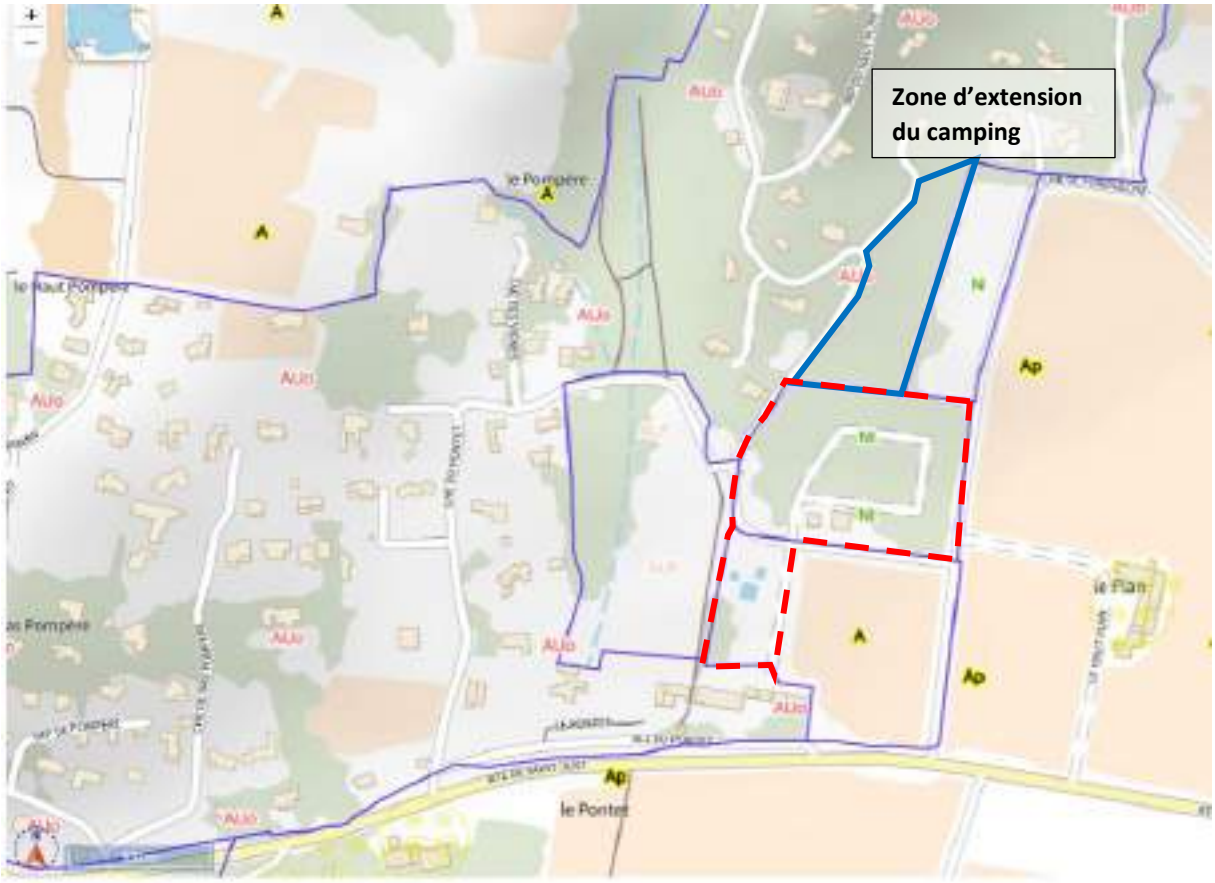
Le projet envisagé pour l'extension du camping « Le Pontet » est le suivant :

- 20 emplacements de passage
- 20 emplacements locatifs
- Un bloc sanitaire

Le livre 3 précise l'évolution entre les documents avant du PLU en vigueur et ceux projetés après modification.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Situation du secteur (B) dans le Plan local d'urbanisme en vigueur :



Dans le PLU actuel le périmètre exploité (contour pointillé rouge du plan ci-dessus) du camping est classé en zone Nt – naturel tourisme – et en zone A - agricole. La zone d'extension du camping se situe au nord entre une bande classée naturelle et une zone d'habitat pavillonnaire. Classé AUo (à urbaniser à vocation résidentielle) l'objectif est de classer la parcelle en zone AUt (à urbaniser à vocation touristique) avec une OAP – orientation d'aménagement de programmation.

Pas de mise à jour du zonage possible dans cette procédure pour tenir compte des usages réels du sol (hors champ de la procédure. Le périmètre d'exploitation du camping sera classé en zone Ut dans le futur PLUi-h.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Accès – topographie du site – occupation du sol

La parcelle concernée par la modification de zone est la B 1432 d'une surface de 8600m².



Attenant au camping existant, l'accès sera possible par la limite séparative nord de la parcelle B980.

D'une longueur de 150m, cette parcelle, relativement plane, montre une pente moyenne de 12%. L'installation des nouveaux HLL nécessitera des terrassements ponctuels.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

La parcelle concernée par le projet présente actuellement un caractère boisé de faible qualité, qui a fait l'objet de plusieurs campagnes de débroussaillage. Les arbres de hautes futées sont des chênes kermès, pins sylvestres et quelques châtaigniers/hêtres. La végétation basse dite de repousse est constituée d'espèces méditerranéennes à faible valeur arbustive.



L'occupation boisée du terrain sera conservée afin d'ombrager les futurs hébergements bien qu'une opération de débroussaillement et d'éclaircissement du bois sera à prévoir pour garantir l'aménagement du projet et la sécurité des usagers.





Périmètres environnementaux ou de servitudes d'utilité publique sur la zone

Le secteur n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique. La plus proche se situant à 230m avec le périmètre AC1 du Château Bosquet (périmètre de 500m). La zone n'est pas située dans un périmètre environnemental sachant que le plus proche « ensemble septentrional des plateaux calcaires du bas vivarais » ZNIEFF type 2 se situe à plus de 600m à vol d'oiseau.

Ces éléments sont développés dans la notice 4.

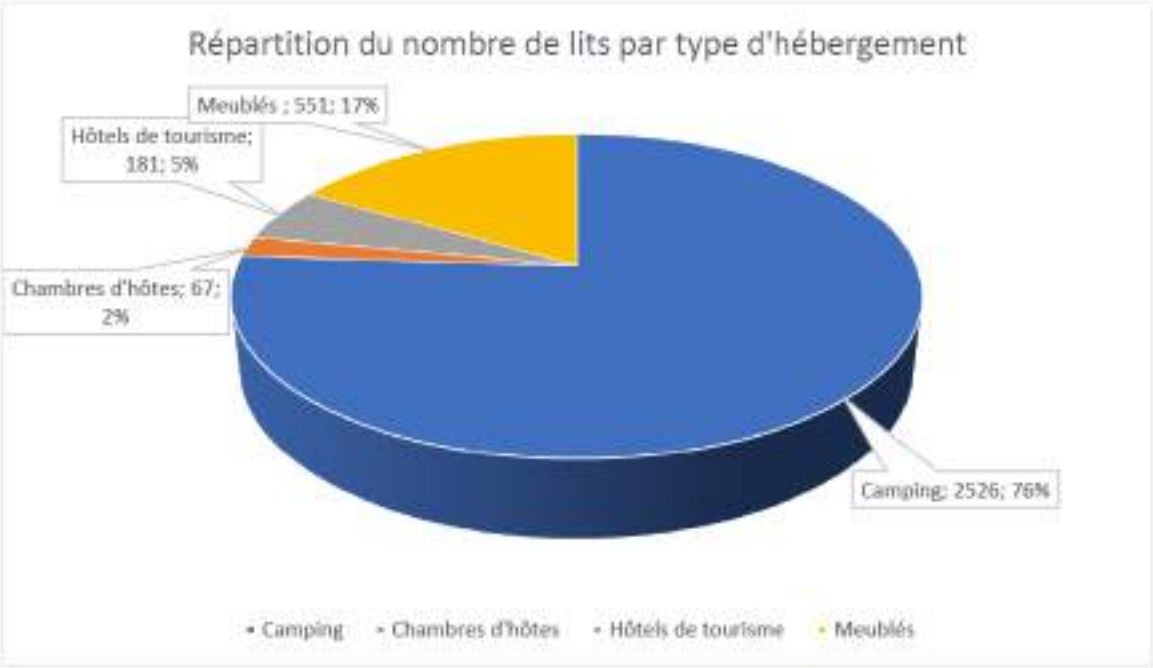
Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Justification que l'extension du camping ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD.

L'extension de ce camping ne doit pas déséquilibrer l'offre globale à l'échelle communale et doit être motivée pour justifier la procédure de modification avec enquête publique.

En 2022, la commune dispose de 2 526 lits dans la catégorie camping soit 76% de son offre totale dont 618 emplacements nus.

Le camping du Pontet propose environ 350 lits répartit comme suit : 76 emplacements nus et 23 locations.



Vu que l'extension vise à créer 20 emplacements nus sur les 618 de la commune enregistrés en 2022, cette augmentation représente une évolution de + 3,2%.

L'extension globale des 40 emplacements (20 nus et 20 mobil homes) qui consiste à créer 120 lits supplémentaires sur le domaine du Pontet conduit à augmenter de 4,75 % le parc total de lits enregistrés dans les campings.

Vis-à-vis du nombre de lits total disponibles en 2022 sur la commune (3325), la création de ces 120 lits supplémentaires revient à augmenter de 3,61% le parc communal.

Cette extension est donc mesurée sans impact sur l'offre globale.

L'extension du camping du Pontet n'est donc pas en contradiction avec le niveau d'équipement de la commune et sa capacité d'accueil de manière générale.

IV. LA PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LE BILAN DES AVIS PPA ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Vu les bilans relatifs aux avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique présentés dans le livre 1, il est proposé de modifier les pièces suivantes du PLU :

- **le règlement écrit :**
  - de la zone AU de la Joyeuse pour indiquer dans le préambule que l'opération doit se faire sous la forme d'un aménagement d'ensemble et répartie en 2 phases.
  - De la zone AUT du Pontet pour autoriser les constructions annexes liées aux activités existantes
- **Le règlement graphique** pour intégrer une inscription graphique de mixité sociale sur le périmètre AU de la Joyeuse
- **L'OAP AU de la Joyeuse** pour :
  - Indiquant dans l'OAP de la Joyeuse que les couts d'aménagement liés à l'accès et au réseau viaire interne seront à la charge de l'aménageur
  - Revoir la répartition de la typologie de logements dans le périmètre de l'OAP de la Joyeuse (en positionnant l'habitat groupé sur la moitié sud de l'opération, entre l'habitat collectif, et l'habitat individuel mixte (individuel et/ou groupé) en partie nord pour s'adapter à la pente et garantir que les hauteurs n'obstruent pas la vue aux voisins du dessus
  - Revoir la hauteur prescrite dans l'OAP sur la bande nord de l'OAP de la Joyeuse
  - Supprimer l'accès voiture par le chemin des Hauts de Joyeuse et indiquer un accès piéton

L'ensemble de ces pièces corrigées est annexé au dossier d'approbation.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

Modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

Livre 1 – Documents administratifs

Livre 2 – Notice de présentation

Livre 3 – Pièces modifiées du PLU

Livre 4 – Volet Environnemental

Livre 4 – Annexe 1 – Formulaire saisine au cas par cas

Historique des procédures	
Elaboration du PLU	2008
Modification n°1 du PLU	2011
Modification simplifiée n°1 du PLU	2021
Modification n°2 du PLU	Prescription le 28 novembre 2024 par la délibération n°2024-133 Approbation le 25/09/2025

/

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Table des matières

1. Modification du règlement graphique 3
1.1 Changement de périmètre pour la zone AU La Joyeuse 3
1.2 Changement de zonage pour le secteur du Pontet 4
2 Modification du règlement écrit 6
3. Modification de l'OAP La Joyeuse avant enquête publique 6
4. Réalisation de l'OAP Le Pontet 9
5. Modification post bilan avis PPA et enquête publique 9

Ce livre 3 a vocation à centraliser l'ensemble des modifications proposées qui mettent à jour les pièces suivantes du PLU de Saint-Martin d'Ardèche:

- Le règlement graphique
- Le règlement écrit
- Une OAP

Plusieurs modifications post enquête publique tenant compte des avis des PPA sont intégrés en fin de dossier.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

1. Modification du règlement graphique

1.1 Changement de périmètre pour la zone AU La Joyeuse

La 1ère modification consiste à modifier le périmètre de la zone AU de la Joyeuse délimitée sur le Géo-portail de l'Urbanisme pour correspondre au périmètre du projet. Ainsi la parcelle A 1816 passera de la zone U à la zone AU et les parcelles A 1623 et A 1174 sont exclues de la zone AU pour être reclassées en zone UB car l'une est l'aire de stationnement appartenant au restaurant attenant et l'autre est une coupure végétale en bordure de route départementale.

Changements surfaciques :

Référence cadastrale/ surface	Classement actuel	Classement envisagé
A 1623 / 1 264m²	AUo	UB
A 1174 / 764 m²	AUo	UB
A 1816 / 718 m²	UB	AUo



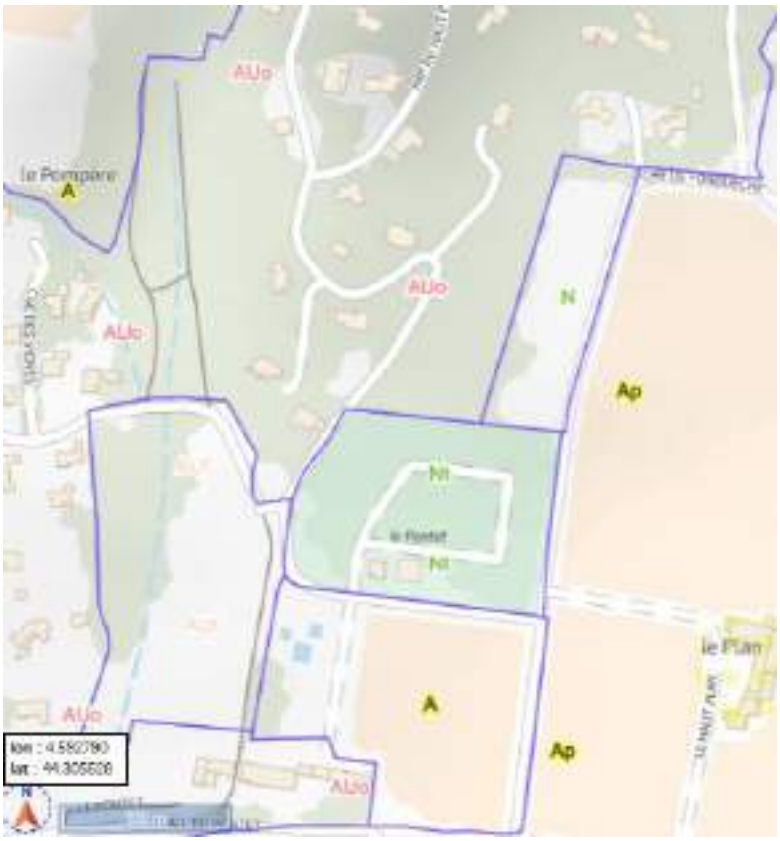
Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Le nouveau périmètre de la zone AUo de la Joyeuse est donc de 2,10 ha.

1.2 Changement de zonage pour le secteur du Pontet

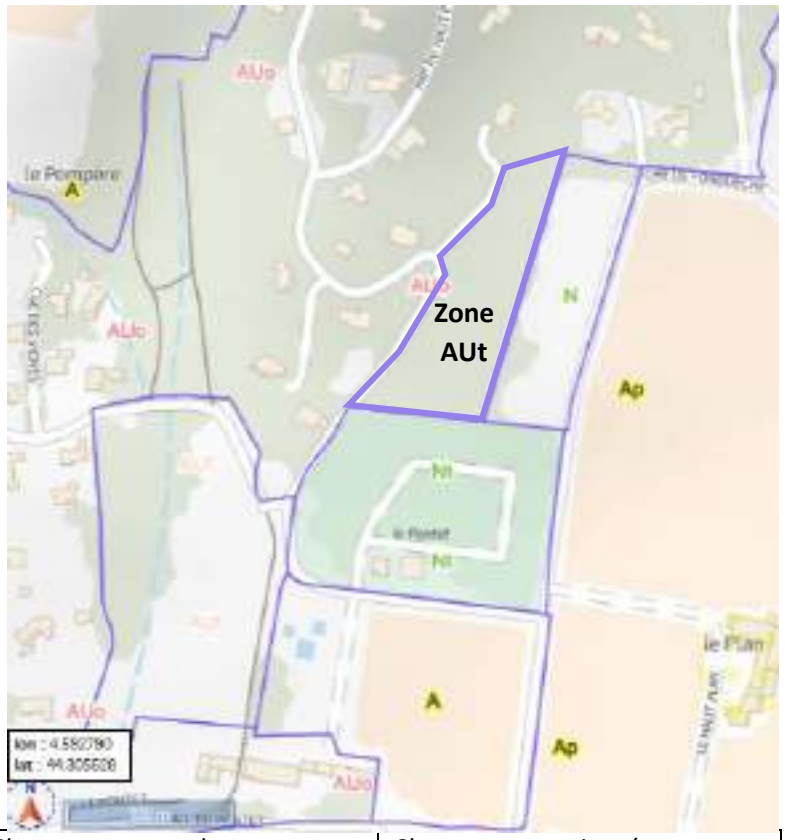
La 2nde modification du zonage consiste à modifier la zone AUo du Pontet pour permettre un développement touristique. Ainsi le périmètre sera classé en zone AUt – à urbaniser à vocation touristique avec orientation d'aménagement et de programmation.

Actuellement dans le PLU opposable →



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Après la procédure de modification :



Changement surfacique :

Référence cadastrale/ surface	Classement actuel	Classement envisagé
B 1432 / 8 600 m²	AUo	AUt

Le reste du secteur exploité par le camping ne sera pas modifié dans le cadre de cette procédure mais le PLUI-h apportera les changements suivants pour rendre cohérent le périmètre d'exploitation avec les limites de zones :

- La zone Nt au centre passera en zone Ut
- La zone A au sud-ouest où sont implantés l'espace aquatique et l'aire de loisirs sera classée en zone Ut



Projet de zonage sur le camping du Pontet dans le PLUi-h en cours de finalisation

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

2 Modification du règlement écrit

L'ensemble de modifications apporté dans le règlement écrit en annexe du présent livre et porte sur :

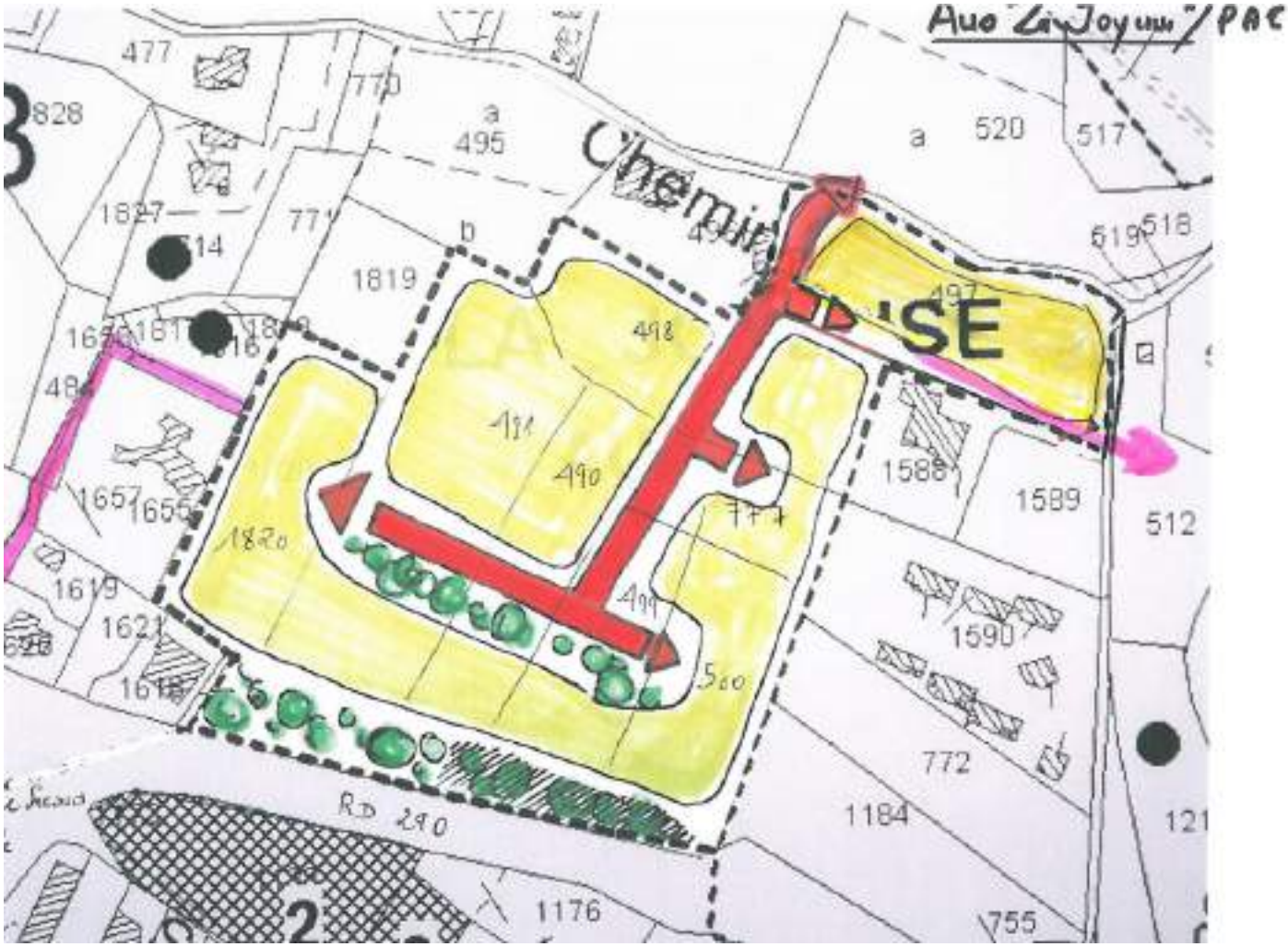
- L'introduction du respect de l'OAP la Joyeuse pour la zone AUo
- La création d'un sous-secteur AUt avec référence à l'OAP le Pontet pour la zone AUt

3. Modification de l'OAP La Joyeuse avant enquête publique

La modification de l'OAP le Joyeuse vise à compléter et qualifier les principes d'aménagement en matière de densité, diversification de logement, mobilités et perméabilités paysagères pour tenir compte des objectifs du futur PLUi-h.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

L'OAP en vigueur dans le PLU, ci-dessous, montre un périmètre n'est pas identique à la zone AU représentée dans le règlement graphique incluant la parcelle A 497 au nord.



Celle-ci sera remplacée par l'OAP suivante :

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

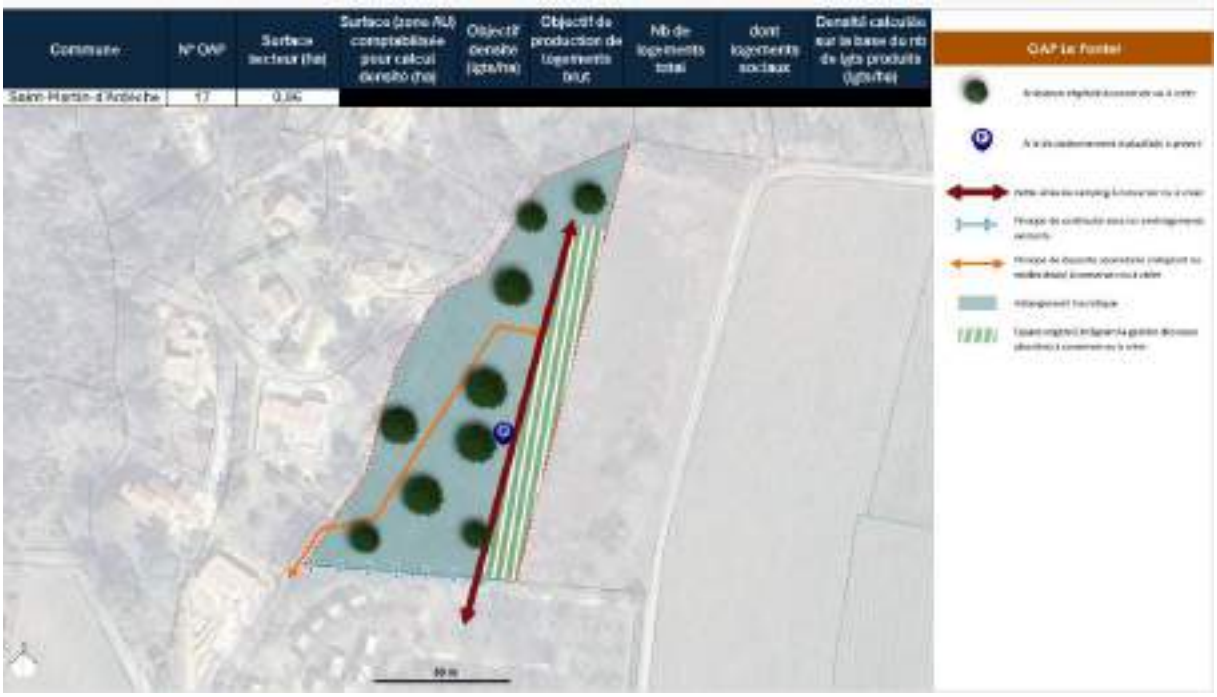


Le programme vise à produire plus de 40 logements dont 1 programme de 10 logements sociaux.
Une programmation en deux phases est proposée permettant de libérer progressivement le foncier.

L'OAP complète avec les principes rédigés est disponible en annexe après le règlement écrit du PLU de St Martin modifié.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

4. Réalisation de l'OAP Le Pontet



L'OAP complète avec les principes rédigés est disponible en annexe après le règlement écrit du PLU de St Martin modifié.

5. Modification post bilan avis PPA et enquête publique

Vu les bilans relatifs aux avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique présentés dans le livre 1, il est proposé de modifier les pièces suivantes du PLU :

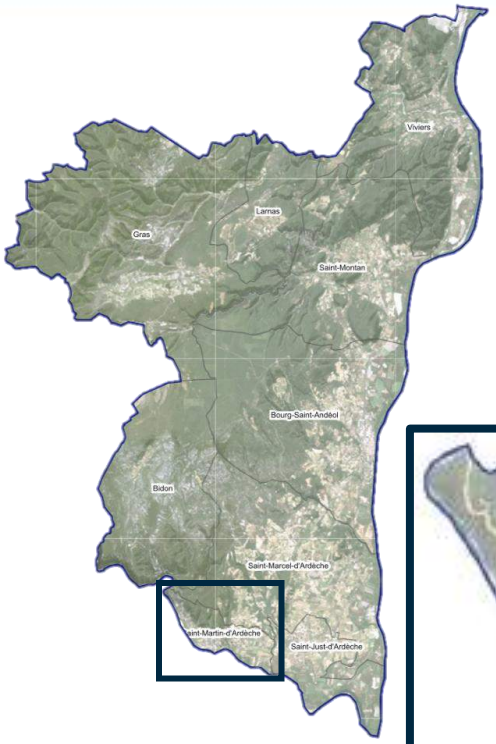
- **le règlement écrit :**
  - de la zone AU de la Joyeuse pour indiquer dans le préambule que l'opération doit se faire sous la forme d'un aménagement d'ensemble et répartie en 2 phases.
  - De la zone AUT du Pontet pour autoriser les constructions annexes liés aux activités existantes
- **Le règlement graphique** pour intégrer une inscription graphique de mixité sociale sur le périmètre AU de la Joyeuse
- **L'OAP AU de la Joyeuse** pour :
  - Indiquant dans l'OAP de la Joyeuse que les couts d'aménagement liés à l'accès et au réseau viaire interne seront à la charge de l'aménageur
  - Revoir la répartition de la typologie de logements dans le périmètre de l'OAP de la Joyeuse (en positionnant l'habitat groupé sur la moitié sud de l'opération, entre l'habitat collectif, et l'habitat individuel mixte (individuel et/ou groupé) en partie nord pour s'adapter à la pente et garantir que les hauteurs n'obstruent pas la vue aux voisins du dessus
  - Revoir la hauteur prescrite dans l'OAP sur la bande nord de l'OAP de la Joyeuse
  - Supprimer l'accès voiture par le chemin des Hauts de Joyeuse et indiquer un accès piéton

L'ensemble de ces pièces corrigées est annexé au dossier d'approbation.

SAINT-MARTIN-D'ARDECHE

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

OAP « Aménagement »





L'OAP SECTORIELLE

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

16 SAINT-MARTIN-D'ARDECHE – OAP

Contexte et enjeux

OAP « Aménagement »

Saint-Martin-d'Ardèche
16 LA JOYEUSE
Habitat
Périmètre de l'OAP : **2,31 ha**
Superficie utile : **2,10 ha**





Ce secteur bordant la route des Gorges (RD290) représente une surface d'un peu plus de 2 hectares. La construction de ce secteur permettra de poursuivre l'urbanisation à caractère résidentiel et à dominante pavillonnaire. Ce secteur se situe au Nord-Ouest du centre-bourg. Il se situe relativement proche des commerces et équipements du centre.

Objectifs :

- Encadrer le développement d'un secteur destiné à développer le parc de logements de la commune.
- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant.
- Proposer une diversification des formes urbaines afin de répondre à la demande par l'installation de nouveaux ménages, tout en favorisant les parcours résidentiels des habitants actuels.
- Profiter de la proximité avec la centralité pour faciliter les connexions et favoriser les déplacements doux.



Vue depuis la route des Gorges

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Schéma de principe

OAP « Aménagement »



Principes d'aménagement:

- Principe de desserte principale (intégrant les modes doux) à conserver ou à créer
- Principe de desserte secondaire (intégrant les modes doux) à conserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- Accès principal
- Habitat intermédiaire et/ou petit collectif
- Habitat individuel groupé
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et/ou groupé)
- R+ Hauteur maximale du bâti
- Survol de ligne électrique à prendre en compte
- Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer
- Principe de perméabilité paysagère
- Espace végétal (intégrant la gestion des eaux pluviales) à conserver ou à créer

- Phase 1
- Phase 2

La seconde phase sera ouverte à la condition d'un démarrage de 50% du nombre de logements au sein de la première phase (déclaration d'ouverture de chantier)

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Principes complémentaires aux orientations générales et au schéma

OAP « Aménagement »

Programmation :

42 logements à produire (minimum), dont 10 logements sociaux (minimum)

- Les logements sociaux seront réalisés en première phase de l'opération.
- L'aménagement de la zone se fera en deux tranches :
  - 30 logements minimum, dont les 10 logements sociaux, seront livrés en première phase.
  - 12 logements minimum seront livrés en seconde phase.
- Les typologies d'habitat adaptées à la pente seront diversifiées, entre :
  - habitat individuel pavillonnaire et groupé sur la partie nord avec une bande où la hauteur est limitée au rez-de-chaussée,
  - habitat intermédiaire / petit collectif sur la partie sud

Principes d'aménagement spécifiques en matière de gestion de la ressource en eau et de prévention des risques :

- Le terrain ayant une pente du Nord vers le Sud, des espaces de pleine terre végétalisés parallèle et en contrebas de la pente seront préservés ou aménagés afin d'assurer l'infiltration des eaux pluviales et éviter les phénomènes de ruissellement.

Principes d'aménagement spécifiques en matière d'insertion urbaine, architecturale et paysagère :

- Un espace de type square végétalisé sera prévu au sein du secteur. Ce square devra notamment permettre de préserver une percée visuelle vers l'extérieur du quartier.
- Prévoir des constructions parallèles aux courbes de niveau pour réduire l'impact des constructions sur la pente et profiter d'une exposition Sud.
- La ligne électrique sera intégrée à la composition d'ensemble de la voirie, des espaces publics et du découpage parcellaire pour éviter le plus possible les situations survol de parcelles privées.

Principes d'aménagement spécifiques en matière de mobilité et déplacements :

- Le talus en surplomb de la RD290, situé au Sud du secteur, sera évité par l'Ouest pour limiter la pente de la voirie et éviter des travaux de déblaiement trop importants.
- L'accès principal à la zone à urbaniser se fera depuis la route départementale RD 290 limitée à 50km/h sur ce tronçon
- Les aménagements nécessaires pour désenclaver la zone seront à la charge de l'aménageur

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Contexte et enjeux

OAP « Aménagement »

Saint-Martin-d'Ardèche
17 LE PONTET
Touristique
Périmètre de l'OAP : **0,86 ha**
Superficie utile : **0,86 ha**

La création d'une OAP sur ce secteur vise à permettre au camping du Pontet de Saint-Martin-d'Ardèche de s'étendre pour augmenter sa capacité d'accueil.







Vue depuis le chemin de Fonduèche

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Schéma de principe

OAP « Aménagement »



- Petite allée de camping à conserver ou à créer
- Hébergement touristique
- Aire de stationnement mutualisée à prévoir
- Espace végétal (intégrant la gestion des eaux pluviales) à conserver ou à créer
- Ambiance végétale à conserver ou à créer
- Principe de continuité avec les aménagements existants

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Principes complémentaires aux orientations générales et au schéma

OAP « Aménagement »

Programmation :

- Prévoir l'installation de 40 emplacements.

Principes d'aménagement généraux :

- L'ensemble du secteur autorise l'accueil d'hébergements touristiques. Celui-ci permet également l'installation d'une piscine, d'activités de loisirs et de sanitaires communs.
- Les arbres remarquables présents sur le secteur seront préservés.

Principes d'aménagement spécifiques en matière de mobilité et déplacements :

- Un accès au site depuis l'extérieur sera aménagé à partir du chemin de Cabane, situé entre les lieux-dits du Pontet et de Trignan.
- Le principe de desserte locale à créer en direction du Sud s'inscrira dans la continuité de la desserte existante du secteur camping actuel. Le principe de la présente OAP est l'extension du camping existant, celle-ci s'inscrit dans sa continuité directe.
- Une mutualisation des aires de stationnement le long des voies de desserte interne sera recherchée.

Principes d'aménagement spécifiques en matière de gestion de la ressource en eau et de prévention des risques :

- La frange Sud-Est du secteur, en bas de pente, sera constituée d'un lit d'infiltration, permettant la gestion des eaux pluviales.
- L'assainissement sera géré par phytoépuration.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE SAINT MARTIN D'ARDECHE

Plan Local d'Urbanisme

3 – REGLEMENT ECRIT

Objet	Date
Arrêté municipal n°2009-02-27 – Mise à jour n°1	27 février 2009
Délibération communale n°23-1 - Modification n°1	21 novembre 2011
Arrêté municipal n°80 – Mise à jour n°2	9 juillet 2014
Arrêté intercommunal n°DT2019-174 – Mise à jour n°3	16 octobre 2019
Arrêté intercommunal de prescription de la modification simplifiée n°1 Délibération d'approbation n°2021- 122	25 mars 2021 25 novembre 2021
Délibération n°2024-133 relative à la prescription de la modification n°2 Délibération n°2025-…. Relative à l'approbation de la procédure de modification n°2	28 novembre 2024 25 septembre 2025

Service Urbanisme DRAGA
2 avenue Maréchal Leclerc
07700 BOURG-SAINT-ANDEOL

Mairie de Saint-Martin-d'Ardèche
Rue de la Mairie
07700 Saint-Martin-d'Ardèche

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Sommaire

TITRE I 3
DISPOSITIONS GENERALES 3
Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 4
Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 4
Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5
Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES 6
Article 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES 6
TITRE II 8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 8
CHAPITRE I : Zone UA 9
CHAPITRE II : Zone UB 15
TITRE III 22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 22
CHAPITRE I : Zone AUo 23
CHAPITRE II : Zone AUf 29
CHAPITRE III : Zone AUt 30
TITRE IV 34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 34
CHAPITRE I : Zone A 35
TITRE V 39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 39
CHAPITRE I : Zones N 40

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Martin d'Ardèche. Il s'applique également aux cours domaniaux ou non.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1°Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er des règles générales d'aménagement et d'urbanisme à l'exception des articles L111-9, L111-10, L421-3 (alinéa 3 et 4), L421-4, R111-2, R111-3-2, R111-14-2, R111-15 et R111-21.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols dans les conditions mentionnées à l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

- ✓ Le PPR notamment vaut servitudes d'utilité publique (arrêté préfectoral du 25 avril 2001). Conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme, il est annexé au PLU.
- ✓ Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- ✓ Les prescriptions nationales ou particulières fixées en applications des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L 111.1.1 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de dix ans suivant l'autorisations dudit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'arrête du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont soumis à des normes d'isolement acoustique à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de zonage du plan local d'urbanisme.
- ✓ Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'intervention foncière, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations éligibles des constructeurs.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

- ✓ La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles qui sont délimitées sur le document d'urbanisme.

Les **zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **U** », elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comprennent :

- La **zone UA** à caractère central très dense,
- La **zone UB** dite d'habitat individuel implanté en groupe ou isolément,

Il s'agit de zones déjà urbanisées ou de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ; en fonction de la capacité des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, on distingue :

- La **zone AUf**
- La **zone AUo**
- **La zone AUt**

3. Les **zones agricoles A** à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles. Elles font l'objet du titre IV du présent règlement et comportent des sous secteurs.

4. Les **zones naturelles et forestières N** à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles font l'objet du titre V du présent règlement et comprennent deux sous secteurs.

Les zones A, UA, UB et N sont concernées par les zones inondables.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'urbanisme). Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

« Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles du code de l'urbanisme L422-1 à L422-5.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires ».

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L421-1 du code de l'urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R315-3 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou à déclaration préalables.

L'ouverture et la mise en place en exploitations des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du code de minier (modifié par la loi 70.1 du 2 janvier 1970).

Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R443-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes à la fois (article R443-7 du code de l'urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les « installations et travaux divers » sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de cent mètres carrés et plus de deux mètres de dénivelés).

Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R130-1 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les défrichements ne sont plus autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1978 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers ainsi que de certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU.
- Toute demande de même type concernant hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

La commune de Saint Martin d'Ardèche est soumise au décret relatif à la prévention sismique (risque 1a de sismicité très faible).

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R123-5 du code de l'urbanisme (extrait)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

CHAPITRE I : Zone UA

Il s'agit d'une zone dense à vocation d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu et constitue une unité architecturale de qualité. Ce secteur correspondant au tissu bâti ancien dans lequel la densité est maximale.
Il s'agit du vieux village de Saint Martin d'Ardèche ainsi que les hameaux de Sauze, des Granges et des Alliberts.

La zone UA est concernée par :

- une zone fortement exposée : Zone 1 et sous secteur 1 cb
- une zone moyennement exposée : Zone 2 et sous secteur 2 cb
- une zone faiblement exposée : zone 3

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

Article UA 1 OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- Agricole,
- Industriel,
- Artisanal,
- D'entrepôt commercial.

- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières.

Article UA 2 OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou agricole à condition que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage,
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage,

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30m² et que leur hauteur n'excède pas un niveau. Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui sont autorisées quel que soit leur surface.
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 4 m².

Article UA3 ACCES ET VOIRIE

- **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.
· Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
· Le long de la route départementale, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

- **Voirie:**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics notamment de secours et d'incendie.

Article UA4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

- **Assainissement :**

* Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

* Eaux usées :
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

* Electricité et télécommunications

Le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

La distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé en façade.
Les réseaux de télécommunication doivent être enterrés ou posés en façade.

- **Stockage :**

Pour les Hôtels et Restaurants, le stockage des ordures ménagères se fera à l'intérieur des volumes bâtis.

Article UA5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

Article UA6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :
Soit, en partie dense de l'agglomération, à l'alignement des voies publiques ou places publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en ordre continu avec les maisons existantes.

Toutefois :

- Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14m de longueur peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement,
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisées,
- La construction avec retrait peut être imposée lorsque des constructions existantes se trouvent dans cette situation.

Soit à :
- 8 m au moins de l'axe des voies communales en l'absence de plan d'alignement (sauf impossibilités technique liée à la topographie du terrain)
- 12 m au moins de l'axe des routes départementales

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'ordonnancement, de configuration de terrains, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article UA7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées sur les limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de trois mètres.
L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Les constructions devront respecter un recul de 5 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et 12 m pour les ruisseaux de Fonteyroux, du Merlançon et du Rimourin.

Article UA8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions d'une surface maximale de 30m² à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Article UA9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UA10 HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à la hauteur des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à un mètre.
Cette règle peut ne pas être appliquée en fonction des caractéristiques des clôtures avoisinantes et d'une harmonisation collective.

Article UA11 ASPECT EXTERIEUR

Les restaurations
Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle (sauf argumentation architecturale esthétiquement fondée)

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins. Tous les documents d'accompagnement (croquis, photos) seront joints au projet pour la meilleure des intégrations.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Les constructions nouvelles

Les constructions, par leurs volumes et leurs matériaux devront s'harmoniser avec les constructions du village.
Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire.
Les ouvertures devront suivre le rythme et les proportions des baies du village.
Les enduits ne seront pas blancs. Leur teinte sera obtenue par l'emploi de sables traditionnellement utilisés localement.

Les joints des pierres seront essuyés. En aucune manière, ils ne pourront être marqués au fer. Le mortier de pose sera de ton pierre. Les génoises ne seront pas peintes. Elles seront constituées des mêmes tuiles que celles du toit (éviter la préfabrication)

La couverture sera assurée par des tuiles rondes. Le réemploi de tuiles vieilles de pays est recommandé. Toute étude d'adaptation particulière pourra être soumise à l'avis de l'architecte consultant du CAUE.

Les toitures- terrasses ne seront admises que dans la mesure où elles s'intègreront au plan de toiture. Les embrasures anciennes seront respectées (menuiseries à 18 cm environ du nu de la façade). Les pentes des toitures seront identiques à celles des bâtiments les plus proches.

Les clôtures –

Les clôtures seront composées :

- sur rue et voie :

-soit d'un grillage simple à mailles souples ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le grillage ou la grille sera végétalisé(e) par des plantes grimpantes et couvrantes. L'ensemble (mur + grillage ou grille) ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement.

- entre terrains mitoyens :

-soit d'un grillage simple à mailles souples ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.
-soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. L'ensemble (mur+grillage ou grille) ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces dans un enduit identique à celui utilisé pour le bâtiment principal.
Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées qui ne devront pas dépasser 2 m de haut maximum.

Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.

Toutefois :
• la restauration des clôtures existantes en pierres est autorisée sous réserve de ne pas surélever le mur.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

• pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée par la collectivité dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète ;
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins). Dans le cas où ils seraient disposés en façades donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

Article UA12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Les besoins sont précisés pour certains types de constructions :

- hôtels : 1,2 places par chambre,
- groupes d'habitations : 1 place par logement,
- restaurants : 10 places par restaurant,
- salle polyvalente, dancing, salle de réunion : 1 place pour 5 m² de SHON
- location d'embarcations : 20 places par location.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Article UA13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

CHAPITRE II : Zone UB

Il s'agit de zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elles accueillent des constructions individuelles à usage d'habitation implantées isolément ou en groupe. Les constructions sont généralement édifiées en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.
La vocation principale de cette zone est l'habitat mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, services, équipements…).

Un sous secteur UBa est défini quartier d'Andronne qui ceinture le centre village et dans lequel une certaine densification est recherchée. Un bâti d'une densité plus importante pourra s'implanter, à l'image de la maison de retraite, des opérations publiques de logements sociaux déjà réalisés (petit collectif groupé) selon une logique spatiale en concordance avec l'existant et visant à renforcer la centralité du centre bourg.

La zone UB est concernée par :
- une zone fortement exposée : Zone 1 et sous secteur 1 cb
- une zone moyennement exposée : Zone 2 et sous secteur 2 cb
- une zone faiblement exposée : zone 3

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

Article UB1 OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Industriel,
  - D'entrepôt commercial.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières.

Article UB2 OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou agricole à condition que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage,

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules.
- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 4 m².
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à usage artisanal ou industriel à condition que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage,
- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage.
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30m² pour les terrains d'une surface inférieure à 1000 m² et 60 m² pour les terrains d'une surface supérieure à 1000 m² et que leur hauteur n'excède pas un niveau. Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui sont autorisées quelle que soit leur surface.
  Les annexes peuvent être réalisées en plusieurs fois jusqu'à concurrence de l'emprise au sol autorisée.

Article UB3 ACCES ET VOIRIE

- **Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond de ses voisins dans les conditions prévues par l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
- L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne doit être traité conformément à l'avis des services techniques responsables.
- Le long du chemin départemental, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

- **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies avec une emprise minimum de 5m doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics ainsi que le retournement aisé des véhicules notamment de secours et d'incendie.

Article UB4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

- **Assainissement :**

* Eaux pluviales :

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (prise en compte des lots voisins non encore équipés et raisonnement solidaire en amont des projets)

* Eaux usées :
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- **Stockage :**

Pour les Hôtels et Restaurants, une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement, être validé par la commune.

- **Electricité :**

Le réseau moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain.

- **Téléphone et réseaux câblés :**

Les réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

Article UB5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article UB6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 12 m au moins des voies départementales et à 8 m au moins de l'axe des voies communales

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé. Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.
Toutefois, pour des raisons de sécurité des implantations différentes pourront être prescrites.

Article UB7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de trois mètres.

L'aménagement sans extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

L'implantation d'une construction annexe en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 2.50m sur la limite séparative sauf si cette annexe est accolée à un bâtiment au mur existant d'une hauteur supérieure qu'il ne peut excéder et sur une longueur n'excédant pas 5 m.

Les constructions devront respecter un recul de 5 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et 12 m pour les ruisseaux de Fonteyroux, du Merlançon et du Rimourin.

Article UB8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UB9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UB10 HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation, 3.5 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'annexes. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation, sans surélévation, des constructions existantes de plus grande hauteur.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à un mètre. Cette règle peut ne pas être appliquée en fonction des caractéristiques des clôtures avoisinantes et d'une harmonisation collective.

Article UB11 ASPECT EXTERIEUR

Les annexes devront être construites avec des matériaux dont l'aspect extérieur sera identique à la construction existante.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages, notamment en ce qui concerne leur hauteur.

Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Adaptation au terrain

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain. Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire, sachant que toute construction édifiée sur un terrain en pente devra être conçue en plusieurs niveaux ou paliers destinés à épouser la déclivité et donc à intégrer le bâtiment dans le paysage. Sont interdits les terrassements visant à ''poser'' de plain pied toute forme de construction.

Facture

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

L'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens où sera en fonctions de la directions des limites du parcellaires, sauf si des contradictions notables ne permettent pas l'application de cette règle ;

Toiture

Couverture

Les tuiles rondes sont imposées pour les couvertures.

Les tuiles sont de teinte vieillie de couleur la plus proche des toitures traditionnelles

Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade ;

Les souches de cheminées seront enduites;

Pente

Le toit du volume principal du bâtiment possèdera au minimum 2 pans et la pente sera comprise suivant une inclinaison proche de 30%.

Les toits plats (pentes inférieures à 5 %) sont autorisés pour les extensions, les annexes (détachées ou non du bâtiment principal) ou sur le bâtiment principal en cas de réhabilitation.

Murs

Le revêtement extérieur des murs sera,

- soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teinté ou en relief sont interdits,
- soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;

La couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;

Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

Menuiserie

Sont interdits

- Les volets battants à barres et écharpes

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

- Les appareillages techniques (paraboles de réception, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète ;
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins). Dans le cas où ils seraient disposés en façades donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

Les clôtures

Les clôtures seront composées :

- sur rue et voie :

-soit d'un grillage simple à mailles souples ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le grillage ou la grille sera végétalisé(e) par des plantes grimpantes et couvrantes. L'ensemble (mur + grillage ou grille) ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement.

- entre terrains mitoyens :

-soit d'un grillage simple à mailles souples ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.
-soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. L'ensemble (mur+grillage ou grille) ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces dans un enduit identique à celui utilisé pour le bâtiment principal.
Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées qui ne devront pas dépasser 2 m de haut maximum.

Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.

Toutefois :
• la restauration des clôtures existantes en pierres est autorisée sous réserve de ne pas surélever le mur.
• pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée par la collectivité dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Couleur

Pour les enduits, les teintes vives et la couleur blanche, sont interdites ;

Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Les restaurations se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle (sauf argumentation architecturale esthétiquement fondée).

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins. Tous les documents d'accompagnement (croquis, photos) seront joints au projet pour la meilleure des intégrations.

Article UB12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol :

Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement en zone Ub et 1 place par logement en zone Uba

Pour les autres constructions à usage de commerces, de services, d'équipements …. Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins de l'opération doit s'effectuer en dehors des voies publique à raison de :

- hôtels : 1,2 places par chambre,
- groupes d'habitations : 2 places par logement en zone Ub et 1 place par logement en zone Uba
- restaurants : 10 places par restaurant,
- salle polyvalente, dancing, salle de réunion : 1 place pour 5 m² de SHON
- location d'embarcations : 20 places par location.

Article UB13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 2 emplacements.

En bordure des voies nouvelles de dessertes principales et/ou de transit créées dans les opérations d'ensemble, des alignements d'arbres doivent être créés.

Les opérations d'aménagement d'ensemble, lotissements, supérieure à 0.5 ha devront comporter la réalisation d'espaces communs paysagers représentant 10 % au moins de la surface de l'opération. Ces espaces seront placés et aménagés en concertation avec la commune.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R123-6 du code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites « AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent des conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

CHAPITRE I : Zone AUo

Zone à urbaniser dont la vocation principale est l'habitat. Les zone AUo sont urbanisables à court et moyen terme soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. On distingue 5 zones :

- zones AUo dit du Travers du Haut Plan et du Bas Pompère
- zone 2 AUo sous Sauze
- zone 3 AUo La Joyeuse qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en deux phases qui devront être réalisées sous la forme d'un aménagement d'ensemble.
- zones AUo Le grand Clos Nord

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

Article AUo1 OCCUPATIONS ET UTLISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement et notamment :

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Industriel,
  - Artisanal,
  - D'entrepôt commercial.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières.

Article AUo2 OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone AUo de la Joyeuse ne peut être urbanisée que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les principes décrits dans les orientations d'aménagement du PLU.

Les autres zones AUo peuvent être urbanisées au fur et à mesure des équipements internes nécessaires à l'urbanisation de la zone (collecteurs EU, AEP, etc.).

Les travaux d'aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² pour les terrains d'une surface inférieure à 1.000 m² et 60 m² pour les terrains d'une surface supérieure à 1.000 m² et que leur hauteur n'excède pas un niveau. Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui sont autorisées quelle que soit leur surface.

Les annexes peuvent être réalisées en plusieurs fois jusqu'à concurrence de l'emprise au sol autorisée.

Article AUo3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accès et voirie**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics ainsi que le retournement aisé des véhicules notamment de secours et d'incendie.
Les caractéristiques générales de la voie primaire doivent être ~~conformes~~ compatibles aux principes d'aménagement décrites ~~au PADD~~ dans l'OAP de la zone AUo de la Joyeuse.

Article AUo4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement :**

* Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (prise en compte des lots voisins non encore équipés et raisonnement solidaire en amont des projets)

* Eaux usées :
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Conformément aux conclusions du SGA, l'assainissement autonome n'est pas autorisé à l'exception du secteur du Travers du haut plan, et le bas Pompère (secteur AUo et 1AUo).
Dans cette partie Est de la commune et à titre tout à fait dérogatoire, l'assainissement individuel pourra être autorisé dans l'attente de l'arrivée des équipements envisagés à 8 /10 ans.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Le pétitionnaire doit réaliser une filière d'assainissement conforme aux normes en vigueur et intégrant les contraintes relevées dans le schéma général d'assainissement.
Dès lors que le réseau collectif d'assainissement sera réalisé, les installations existantes devront être raccordées au réseau aux frais du bénéficiaire.

* Electricité - Téléphone et réseaux câblé

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Article AUo5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La surface, la forme des parcelles, la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation

Article AUo6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 12 m au moins des voies départementales et à 8 m au moins de l'axe des voies communales

Toutefois :

· Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiées à l'alignement des voies publiques peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,

· L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Article AUo7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 m.

Les constructions devront respecter un recul de 5 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et 12 m pour les ruisseaux de Fonteyroux, du Merlançon et du Rimourin.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Article AUo8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article AUo9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article AUo 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article UB10

Article AUo11 ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article UB11

Pour la zone AU de la Joyeuse, les dispositions suivantes s'appliquent :

FACADE :

L'ensemble des façades des constructions doit être traité en harmonie entre elles, et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les ouvertures doivent présenter une homogénéité dans la forme et l'aspect des matériaux utilisés.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines par leur simplicité, y compris leur couleur, leur modulation. Un nuancier des matériaux et couleurs à privilégier est accessible en Annexe 2, à titre indicatif.

Les couleurs vives sur l'intégralité de la façade et le blanc pur sont interdits.

TOITURE :

La pente de toiture sera comprise entre 28% et 33%.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les annexes.

En cas de toitures à pente, elles doivent être couvertes en tuiles de teinte terre cuite de type canal ou rondes. Les tuiles plates et les tuiles de teintes noires sont interdites sauf si elles permettent une continuité de la toiture dans le cadre d'une extension ou d'une annexe. Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées au plus près du faîtage de toiture. Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer à la pente de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées.

CLOTURES :

Caractéristiques :

▪ Elles seront composées :

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

• Soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera, au choix, végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes ou doublé d'une haie vive en suivant les préconisations de la palette végétale en annexe,

• Soit d'un mur de 0,60 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement et de la petite faune, et devra être enduit. L'aspect parpaing brut est interdit.

▪ Un mur plein n'est autorisé que dans le cadre d'une restauration ou d'une extension d'un mur existant. Hors mur en pierre, le mur devra être enduit de la même teinte que l'existant.

▪ En plus des caractéristiques énumérées ci-dessus, les clôtures peuvent également être composées de haies vives mélangeant une diversité d'espèces locales. L'annexe III relative à la palette végétale fournit des exemples d'essences à favoriser et à éviter.

▪ Les portillons et portails seront proportionnés à la clôture, traités de façon cohérente avec celle-ci.

▪ Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les cotes connues de crues et de ruissellement.

▪ Toute clôture nouvelle doit prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune et garantir le libre écoulement des eaux via :

• Soit le maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 10 mètres. Les clôtures inférieures à 10 mètres de long doivent comporter au moins 1 passage.

• Soit la surélévation de l'entièreté de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol.

▪ Les caractéristiques des clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions ou installations relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

▪ Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur **de 2 mètres maximum sur limite séparative et 1,80 m sur rue et voie.**

EDICULES TECHNIQUES :

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières, etc.) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En cas d'impossibilité technique, ces éléments peuvent être installés en façade sous condition d'un habillage.

Les structures techniques, ainsi que tout élément technique extérieur en façade ou en toiture, ne peuvent être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de parabole, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou intégrés aux façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler depuis l'espace public et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les locaux d'ordures ménagères et les coffrets techniques devront de préférence être installés à l'intérieur des bâtiments et non visibles depuis l'espace public, ou devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Article AUo12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter à l'article UB12 pour les zones AUo à l'exception de la zone AUo de la Joyeuse où les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales. Dans les secteurs dont la pente moyenne excède 15%, des matériaux résistants, drainants et filtrants doivent être utilisés.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.
- La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés.
- Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 25% d'entre elles au minimum devront comporter un point de recharge pour véhicules électriques.
- Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Normes de stationnement à respecter pour les véhicules motorisés quatre-roues et plus : 2 places de stationnement sur domaine privé pour tout nouveau logement créé. Une place de stationnement visiteur devra par ailleurs être réalisée par tranche entamée de cinq logements.

Normes de stationnement à respecter pour les véhicules motorisés deux/trois-roues : 2 places deux-roues pour 5 logements dans le cadre d'une opération de logements collectifs. Une place deux-roues est équivalente à 2 mètres carrés au minimum (1 m x 2 m).

Normes de stationnement à respecter pour les vélos :

L'espace abrité destiné au stationnement sécurisé des vélos dispose des caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

Article AUo13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article UB13

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

CHAPITRE II : Zone AUf

Caractère des zones :

Il s'agit de zones naturelles ou agricoles insuffisamment équipées destinées à une urbanisation future soit sous forme d'opérations d'ensemble, à vocation d'habitat, soit en fonction de la réalisation des équipements. On distingue :

- Le secteur AUf de Sauze qui pourra s'urbaniser au fur et à mesure des équipements, à l'arrivée du collecteur d'eaux usées.
- Le secteur 1AUf de Sauze qui pourra s'urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur AUf du Pontet qui pourra s'urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement en périphérie. Il sera donc nécessaire, avant aménagement, de procéder à une modification du PLU.

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

Article AUf1 OCCUPATIONS ET UTLISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues aux articles 2 et 11 du présent règlement.

Article AUf2 OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage :

- D'annexes à l'habitation ou d'extension de l'habitation lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

Article AUf 11 ASPECT EXTERIEUR

La construction et la réhabilitation de clôtures sont autorisées dans la zone AuF de Sauze sous condition de délimiter une propriété bâtie en appliquant les règles de l'article UB 11 relatives aux clôtures.

Articles AUf3 à 10 et AUf12 à 14

Sans objet compte tenu de la fermeture actuelle de la zone à tous projets.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

CHAPITRE III : Zone AUt

Zone à urbaniser destinée au développement d'hébergements touristiques. La zone AUt concerne le secteur d'extension du camping du Pontet qui est soumise aux respects des principes inscrits dans l'OAP.

Article AUt1 OCCUPATIONS ET UTLISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement et notamment :

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Industriel,
  - Artisanal,
  - D'entrepôt commercial.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières.

Article AUt2 OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous condition du respect de l'OAP Le Pontet, sont autorisées :

- la création de terrains de camping et de caravaning,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- les constructions liées à l'activité touristique de la zone (piscine, bloc sanitaire…)

Article AUt3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accès et voirie**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics ainsi que le retournement aisé des véhicules notamment de secours et d'incendie.

Article AUt4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

- **Assainissement :**

L'assainissement non collectif est autorisé. Le pétitionnaire doit réaliser une filière d'assainissement conforme aux normes en vigueur et intégrant les contraintes relevées dans le schéma général d'assainissement.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (prise en compte des lots voisins non encore équipés et raisonnement solidaire en amont des projets)

Article AUt5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

Article AUt6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 12 m au moins de l'axe des voies départementales et à 5 m au moins de l'axe des voies communales.

Article AUt7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

Article AUt8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article AUt9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article AUt10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m à l'égout de toiture. Les annexes seront quant à elles limitées à 4 mètres de hauteur au maximum à l'égout du toit.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Article AUt11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les clôtures :

Elles seront composées soit :

- Soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera, au choix, végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes ou doublé d'une haie vive
- Soit d'un mur de 0,60 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement et de la petite faune.

Un mur plein est autorisé dans le cadre d'une restauration ou d'une extension d'un mur existant.

En plus des caractéristiques énumérées ci-dessus, les clôtures peuvent également être composées de haies vives mélangeant une diversité d'espèces locales.

Les brises vues sont interdites.

Les portillons et portails seront proportionnés à la clôture, traités de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les cotes connues de crues et du ruissellement.

Toute clôture nouvelle doit prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune et garantir le libre écoulement des eaux via :

- Soit le maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 10 mètres. Les clôtures inférieures à 10 mètres de longueur doivent comporter au moins 1 passage.
- Soit la surélévation de l'entièreté de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol.

Hauteur :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres maximum sur limite séparative et 1,80 m sur rue et voie.

Article AUt12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.
Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Article AUt13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire. Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés. Leur hauteur apparente ne devra pas excéder 1 m de haut.

Le coefficient d'espaces verts par rapport à la superficie de l'unité foncière doit être au minimum de 30% en zone AUt.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale sans artificialisation du sol. Au sein de ces espaces aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales et autres réseaux techniques.

Les haies mono-spécifiques sont interdites et les plantations variées sont encouragées. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales et toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R123-7 du code de l'urbanisme

« Les zones agricoles dites A. Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seule autorisées en zone A.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

CHAPITRE I : Zone A

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comporte deux sous-secteurs :
Un sous-secteur Ap de protection paysagère correspond aux perspectives d'entrée sur le village et plus globalement les gorges de l'Ardèche à maintenir vierge de toute urbanisation. Dans la zone Ap, toute construction de quelque nature que ce soit est interdite.
Un sous-secteur Apc de protection de captage dans lequel toute construction de quelque nature que ce soit est interdite.

Dans cette zone n'ayant pas une vocation résidentielle, le règlement permet la gestion du bâti existant (qu'il ait ou qu'il n'ait plus de rapport avec le secteur agricole) diffus à travers le territoire communal (pastille N).

La zone A est concernée par :

- une zone fortement exposée : Zone 1
- une zone moyennement exposée : Zone 2 et sous-secteur 2 a
- une zone faiblement exposée : zone 3

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

Article A1 OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement.

Dans les zones Ap et Apc, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Article A2 OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis seulement en **zone A** :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; l'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une surface au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Article A3 ACCES ET VOIRIE

- **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Le long du chemin départemental, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

- **Voirie:**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies avec une emprise minimum de 5m doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics notamment de secours et d'incendie.

Article A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

- **Assainissement :**

* Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales. Le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

* Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut de raccord au réseau collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

Article A5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Le terrain doit permettre la protection sanitaire relative au captage et au traitement des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Article A6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à 8 m au moins de l'axe des voies communales et à 12 m au moins de l'axe des voies départementales.

Dans tous les cas, les constructions seront implantées à 5m au moins de l'alignement du domaine public.

Toutefois l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés
Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Article A7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 m.

L'aménagement sans extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Les constructions devront respecter un recul de 5 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et 12 m pour les ruisseaux de Fonteyroux, du Merlançon et du Rimourin.

Article A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes de constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume sauf cas d'impossibilité technique ou architectural. Une distance minimale de 4m entre deux bâtiments non contigus devra être respectée.

Article A9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A10 HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation, 3.5 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'annexes.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur est limitée à 12 m.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Article A11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions et installations agricoles. Ils seront composés d'arbres à hautes ou moyennes tiges d'essences locales.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R123-8 du code de l'urbanisme

« Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

CHAPITRE I : Zones N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages.
Cette zone comporte les abords de l'Ardèche ainsi que la plaine du Feulliet.

Dans cette zone n'ayant pas une vocation résidentielle, le règlement permet cependant la gestion du bâti existant (qu'il ait ou qu'il n'ait plus de rapport avec le secteur agricole) diffus à travers le territoire communal (pastille N).

Elle comporte deux sous-secteurs :
Les secteurs Nt a vocation d'accueil d'activités et d'équipements liés au tourisme
Les secteurs Nh qui correspondent à un secteur naturel partiellement construit de la commune. Le règlement permet la gestion du bâti diffus existant et autorisent quelques constructions à usage d'habitation supplémentaires.

La zone N est concernée par :

- une zone fortement exposée : Zone 1 et sous secteur 1 cb
- une zone moyennement exposée : Zone 2 et sous secteurs 2 cb et 2a
- une zone faiblement exposée : zone 3

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement.

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article N1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

Les constructions à usage :

- D'annexes à l'habitation ou d'extension de l'habitation lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et dans la limite du COS.
- De piscines lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitations existante dans la zone et sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
Les restaurations et changement de destination dans le volume initial existant à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs Nt sont autorisés :

- les terrains de camping, le stationnement des caravanes et des habitations de loisir
- Les bâtiments liés aux activités de loisir.

Dans le secteur Nh sont autorisés les constructions à usage :

- d'habitation
- d'annexes à l'habitation et les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière ; et sous réserve que l'extension soit mesurée.

Article N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense et de la protection civile.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics notamment de secours et d'incendie.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable :**

Toutes les constructions qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captages, forages ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur et à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

- **Assainissement :**

* Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux règlements en vigueur.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (prise en compte des lots voisins non encore équipés et raisonnement solidaire en amont des projets).

Article N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Article N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :
Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 12 m au moins des voies départementales et à 8 m au moins de l'axe des voies communales
Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les extensions de bâtiments existants.

Article N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les extensions de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,

Les constructions devront respecter un recul de 5 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et 12 m pour les ruisseaux de Fonteyroux, du Merlançon et du Rimourin.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :
La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.
Cas particuliers :
Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour les reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les extensions de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- Pour les piscines.

Article N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation, 3.5 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'annexes.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à un mètre. Cette règle peut ne pas être appliquée en fonction des caractéristiques des clôtures avoisinantes et d'une harmonisation collective.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les restaurations
Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle (sauf argumentation architecturale esthétiquement fondée).

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins. Tous les documents d'accompagnement (croquis, photos) seront joints au projet pour la meilleure des intégrations.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain. Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire, sachant que toute construction édifiée sur un terrain en pente devra être conçue en plusieurs niveaux ou paliers destinés à épouser la déclivité et donc à intégrer le bâtiment dans le paysage. Sont interdits les terrassements visant à ''poser'' de plain-pied toute forme de construction.

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- L'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens où sera en fonction de la direction des limites du parcellaires, sauf si des contradictions notables ne permettent pas l'application de cette règle ;

Toiture

Couverture

Les tuiles rondes sont imposées pour les couvertures.

Les tuiles sont de teinte vieillie de couleur la plus proche des toitures traditionnelles

Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade ;

Les souches de cheminées seront enduites;

Pente

Le toit du volume principal du bâtiment possèdera au minimum 2 pans et la pente sera comprise suivant une inclinaison proche de 30%.

Les toits plats (pentes inférieures à 5 %) sont autorisés pour les extensions, les annexes (détachées ou non du bâtiment principal).

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teinté ou en relief sont interdits,
  - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- La couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

Menuiserie

<u>Sont interdits</u>

-Les volets battants à barres et écharpes

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète;
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins). Dans le cas où ils seraient disposés en façades donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

Les clôtures
Les clôtures seront composées :

- sur rue et voie :

-soit d'un grillage simple à mailles souples ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le grillage ou la grille sera végétalisé(e) par des plantes grimpantes et couvrantes. L'ensemble (mur + grillage ou grille) ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement.

- entre terrains mitoyens :

-soit d'un grillage simple à mailles souples ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.
-soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. L'ensemble (mur+grillage ou grille) ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces dans un enduit identique à celui utilisé pour le bâtiment principal.
Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées qui ne devront pas dépasser 2 m de haut maximum.

Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.

Toutefois :
• la restauration des clôtures existantes en pierres est autorisée sous réserve de ne pas surélever le mur.
• pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée par la collectivité dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Couleur

- Pour les enduits, les teintes vives et la couleur blanche, sont interdites ;
- Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Article N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

Modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

Livre 1 – Documents administratifs

Livre 2 – Notice de présentation

Livre 3 – Pièces modifiées du PLU

Livre 4 – Volet Environnemental

Livre 4 – Annexe 1 – Formulaire saisine au cas par cas

Historique des procédures	
Elaboration du PLU	2008
Modification n°1 du PLU	2011
Modification simplifiée n°1 du PLU	2021
Modification n°2 du PLU	Prescription le 28 novembre 2024 par la délibération n°2024-133

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Table des matières

I. Préambule 3
II. Références législatives et réglementaires 3
III. Formulaire de saisine pour l'examen au cas par cas de la procédure de modification 5
III.1. Formulaire de saisine pour l'examen au cas par cas 5
III.2. L'Auto-évaluation 5
III.3. Compléments cartographiques au formulaire 7
III.3.1 Contexte territorial 7
III.3.2 Contexte patrimonial 9
II.3.3 Situation environnementale 10
III.3.3.1 Milieux naturels 10
III.3.3.2 Risque inondation et aléa retrait gonflement des argiles 14

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

I. Préambule

Ce livre 4 centralise les éléments, principalement cartographiques, qui illustrent certaines données du formulaire de saisine pour l'examen au cas par cas de la procédure de modification. En complément du livre 2 qui expose les motifs et les objectifs d'évolution du PLU de Saint Martin d'Ardèche, celui-ci facilite la lecture du contexte environnemental de la commune.

II. Références législatives et réglementaires

La procédure engagée implique un examen au cas par cas sur la base des dispositions du 3° du III de l'article L122-4 et de l'article R122-17 du code de l'environnement pour déterminer si elle doit être soumise au non à une évaluation environnementale. L'Autorité Environnementale sera donc saisie au titre des articles R104-33 et suivants du code de l'urbanisme.

Article L122-4 du code de l'Environnement

III. - Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas par l'autorité environnementale :

[…] 3° Les modifications des plans et programmes mentionnés au II et au 1° et au 2° si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Article R122-17 du code de l'Environnement

[…] II. – Les plans et programmes susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas sont énumérés ci-dessous :

11° Plan local d'urbanisme ne relevant pas du I du présent article ;

La procédure d'examen au cas par cas est aussi référencée dans le code de l'urbanisme :

Sous-section 4 : Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable articles R104-33 à 36

Article R104-33

[…] elle [la personne publique responsable) saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Article R104-34

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant : 1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ; 2° Un exposé décrivant notamment : a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ; b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R104-35

Le dossier mentionné à l'article R. 104-34 est transmis à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), qui en accuse réception.

[…]

Au regard du dossier mentionné à l'article R. 104-34, l'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34. L'avis ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire mentionné à l'article R. 104-34 sont mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale et joints au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article R104-36

La décision mentionnée à l'article R. 104-33 est prise :

[…]
2° Par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent mentionné à l'article L. 153-8, le conseil de territoire mentionné à l'article L. 134-13 ou le conseil municipal lorsque le plan local d'urbanisme est révisé, dans le cas mentionné au II de l'article R. 104-11, modifié ou mis en compatibilité en application de l'article R. 153-15 ;

[…]

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

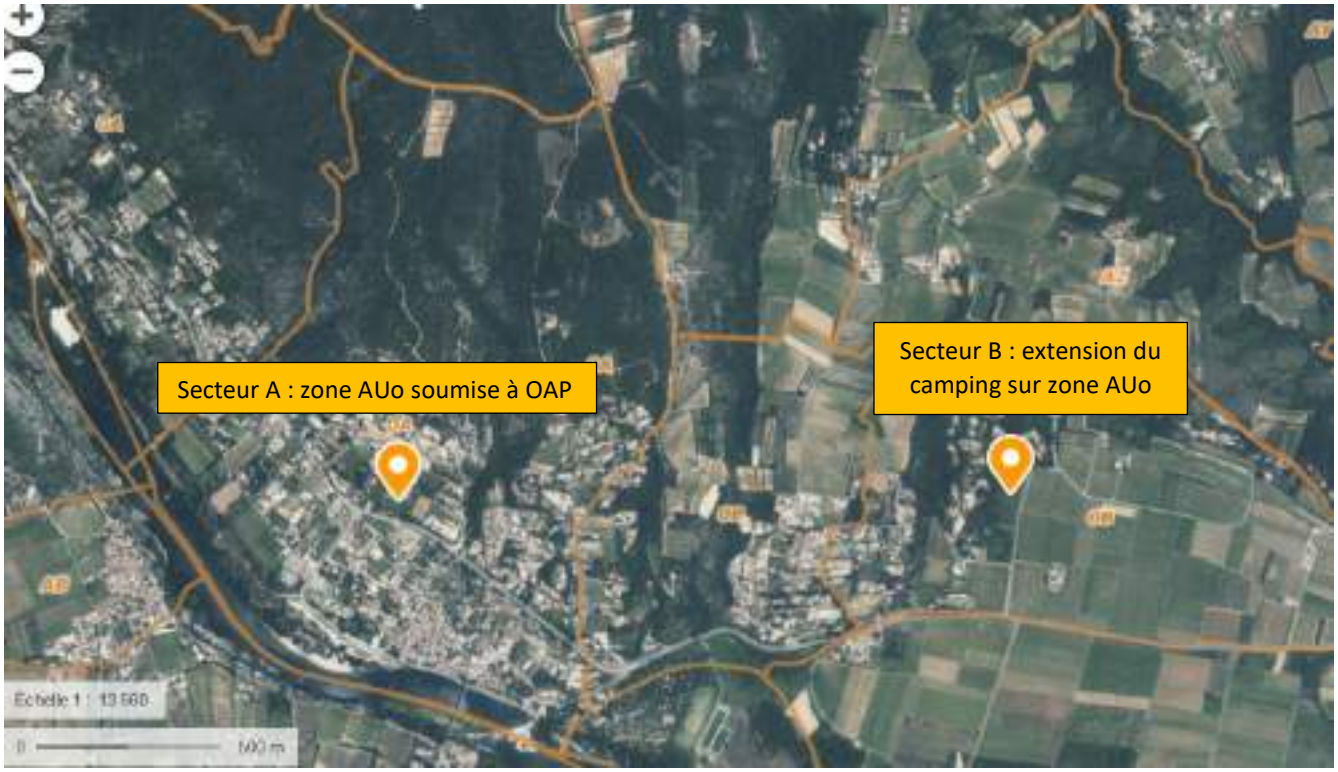
III. Formulaire de saisine pour l'examen au cas par cas de la procédure de modification

La partie suivante vise à illustrer certaines informations renseignées dans le formulaire de saisine pour l'examen au cas par cas de la procédure de modification disponible en annexe du présent livre.

III.1. Formulaire de saisine pour l'examen au cas par cas

Ce formulaire est consultable en annexe du livre 4.

Vu que la modification du PLU concerne deux sujets distincts sur deux secteurs A et B, la carte suivante les localise :



III.2. L'Auto-évaluation

Comme précisé dans le formulaire de saisine, l'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure compte tenu de sa nature, de sa localisation en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Vu les critères renseignés dans le formulaire, ceux potentiellement (directement ou indirectement) concernés par la procédure d'évolution du document d'urbanisme communal apparaitront dans la grille suivante. Il est, en plus, ajouté les deux derniers critères relatifs à l'occupation des sols et réseaux dont le traitement des rejets qui n'apparaissent pas dans le formulaire.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Grille d'auto-évaluation →

Thématique / enjeux du secteur	**Secteur A – OAP la Joyeuse**		**Secteur B – Zone d'extension du camping**	
	Oui + évaluation de l'incidence	Non	Oui + évaluation de l'incidence	Non
Patrimoine bâti – servitude d'utilité publique AC1 relatif aux Monuments Historiques	Zone d'OAP en partie couverte par le périmètre de 500m de l'immeuble inscrit Max Ernst Très faible incidence puisque la topographie du site ne montre aucune visibilité avec le bien protégé			X
Patrimoine paysager et écologique ZNIEFF type 2	Ensemble fonctionnel formé par l'Ardèche et ses affluents (820002843) 50% de la zone d'aménagement qui est couvert par le périmètre de la ZNIEFF type 2 Très faible incidence sur la fonctionnalité de cet ensemble			X
Patrimoine paysager et écologique ZICO	ZICO Basse Ardèche. Le site à projet se situe à la limite du périmètre ZICO. D'une surface totale de 46 000 ha, la zone à urbaniser impactera 1 ha. de la ZICO soit 0.002% Très faible incidence sur la fonctionnalité de cet ensemble			X
Occupations des sols – Intégration paysagère	Zone actuellement naturelle même si classée en zone à urbaniser dans le PLU Le projet urbain supprimera un espace naturel. Vu la densité opérée, l'optimisation du foncier est justifiée et évite (sur le principe ERC) de localiser une zone en extension de l'enveloppe urbain sur un site agricole par exemple. Vu le dénivelé moyen faible, les constructions seront adaptées à la pente et intégré à leur site.		Zone actuellement boisée – strate moyenne sans vieilles espèces (+30 ans) même si classée en zone à urbaniser dans le PLU Débroussaillement à prévoir pour respecter la doctrine incendie Implantation d'une 20e d'HLL sur le secteur d'extension + 20 emplacements nus + bloc sanitaire.	

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Thématique / enjeux du secteur	**Secteur A – OAP la Joyeuse**		**Secteur B – Zone d'extension du camping**	
	Oui + évaluation de l'incidence	Non	Oui + évaluation de l'incidence	Non
	Faible incidence du projet sur la fonctionnalité naturelle de la zone et sur les paysages			
Réseaux Traitement rejet eau	Zone desservie par l'assainissement collectif – pas de rejet dans le milieu naturel		Nouvel ANC en projet conforme aux volumes projetés (dossier déclaration Loi sur l'Eau déposé avec accord de l'Etat	

L'évolution prévue sur les deux secteurs se situe en dehors :

- De La réserve naturelle nationale des Gorges de l'Ardèche
- D'un site N2000 (ZPS ou SIC)
- D'un Site inscrit ou classé au titre de la loi Paysage
- D'une zone sous arrêté préfectoral de protection du biotope
- D'une ZNIEFF type 1
- D'un Plan de prévention du risque inondation pour la commune de St Martin
- D'un classement ICPE – industrielle ou agricole
- D'un classement EBC – espace boisé classé
- D'une zone humide référencée par le conservatoire d'espaces naturels ou le SAGE Ardèche
- D'un ENS – espace naturel sensible
- Du périmètre éloigné de protection de captage La Piboulette
- De l'aléa fort du risque gonflement -retrait des argiles

Cette auto-évaluation conclut en l'absence d'incidences notables sur l'environnement des deux secteurs (A et B) soumis à modification.

Dans le cadre du PLUi-h en élaboration sur le territoire, il est prévu de décliner localement la trame verte et bleue régionale et d'identifier des éléments bâtis ou naturels au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme qui ne sont pas concernés par ces projets d'évolution.

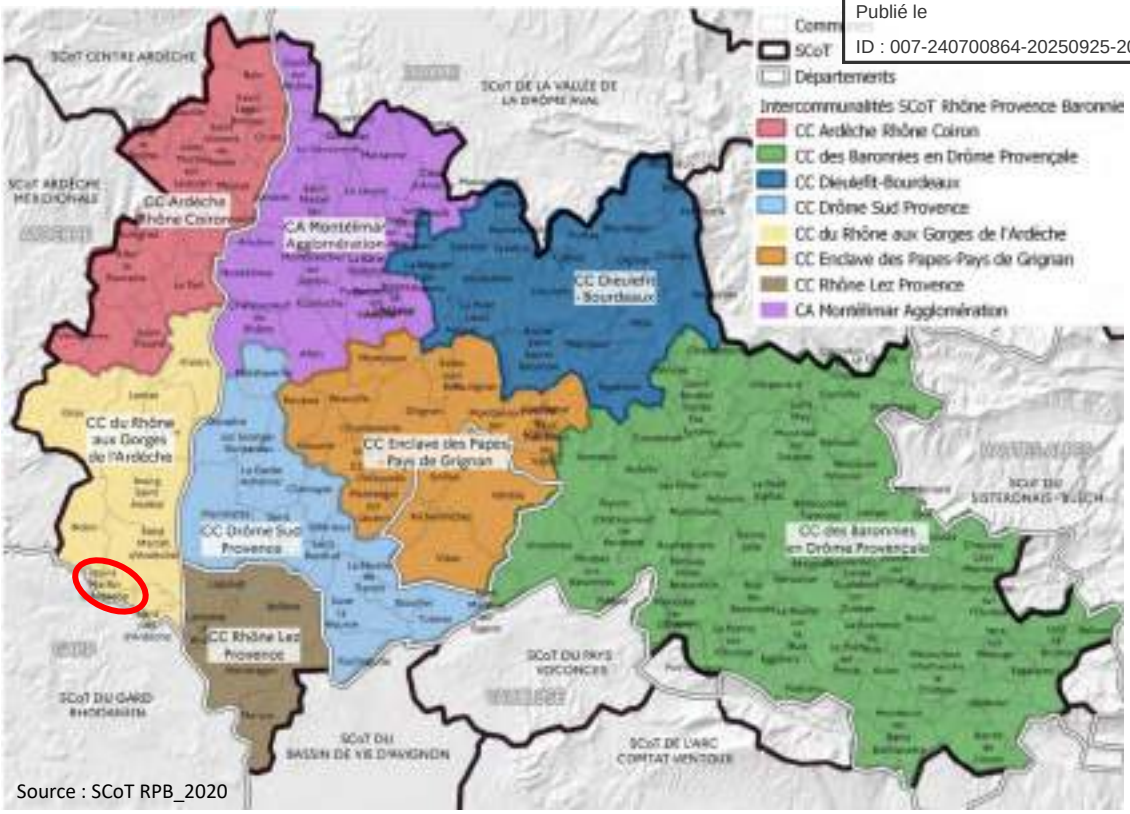
III.3. Compléments cartographiques au formulaire

III.3.1 Contexte territorial

La cartographie suivante positionne la commune de Saint-Martin-d'Ardèche au sud de l'intercommunalité DRAGA appartenant au périmètre du SCoT Rhône Provence Baronnies, bordée par la rivière Ardèche et limitrophe au département du Gard.

Le périmètre du SCoT Rhône Provence Baronnies est créé par arrêté inter-préfectoral depuis le 6 novembre 2017. Il couvre 177 communes, structurées en 8 intercommunalités (1 communauté d'agglomération et 7 communautés de communes).

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE



Source : SCoT RPB_2020

La prescription du SCoT est intervenue le 27 avril 2021 mais n'est pas approuvé. Le syndicat finalise en cette fin d'année 2024 le PAS – Projet d'Aménagement Stratégique (= PADD du PLUi-h).

Traversée par la RD 210, la commune de Saint-Martin-d'Ardèche se situe à moins de 20 min de la gare de Pont Saint Esprit (desserte vers l'Occitanie principalement) et à moins de 30 min de l'accès autoroutier (A7) de Bollène (tache isochrone de 30 min sur la carte ci-dessous).

La ligne 20, de Montélimar vers Pont-Saint-Esprit fait 1 arrêt sur la commune de Saint-Martin-d'Ardèche.



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

III.3.2 Contexte patrimonial



Le secteur A (évolution de la zone AUo soumise à OAP) se situe en partie dans le périmètre de 500m généré par la Maison Ernst mais le secteur n'est pas en co-visibilité direct. Avec cette dernière.

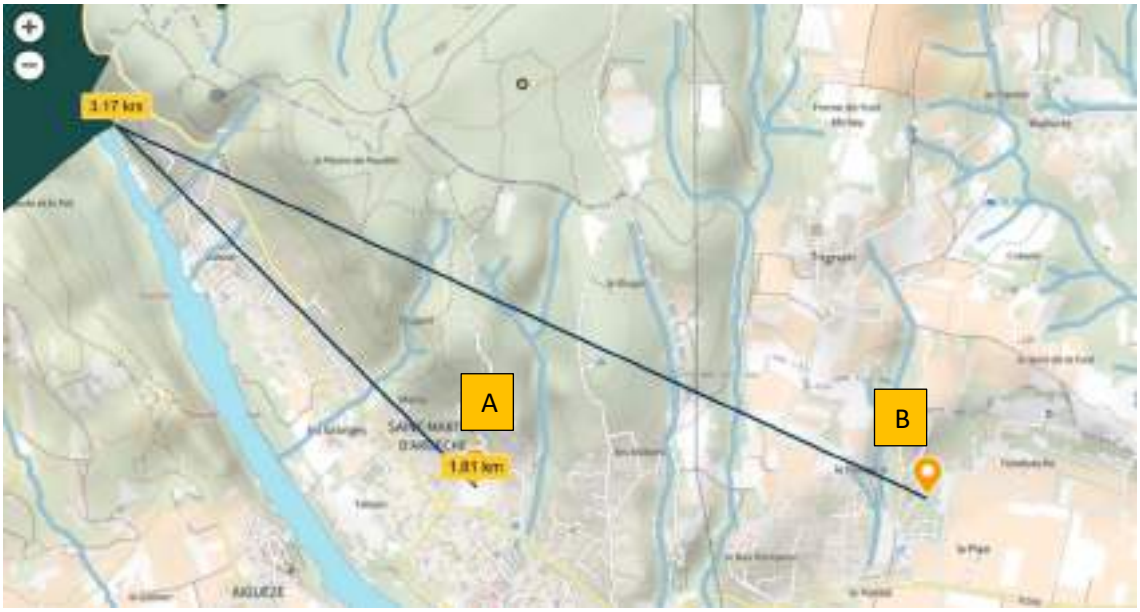
Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

II.3.3 Situation environnementale

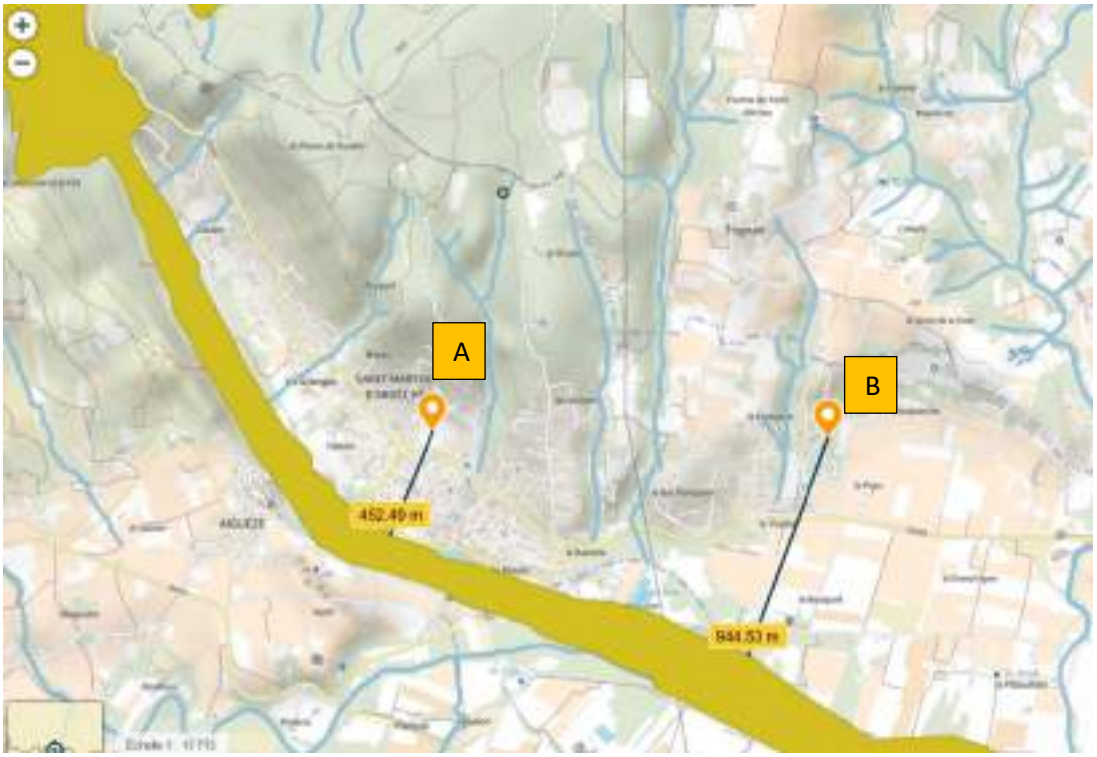
Cette partie à vocation a cartographier les périmètres existants des milieux naturels avec un rappel de la trame verte et bleue proposée dans le SRADDET. Elle est complétée par des cartes d'occupation des sols et du risque inondation et l'aléa retrait gonflement des argiles.

III.3.3.1 Milieux naturels

Distance entre les secteurs de projet et la Réserve Naturelle Nationale des Gorges de l'Ardèche :



Distance entre les secteurs de projet et les sites N2000 Basse Ardèche (SIC et ZPS)



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Distance entre les secteurs de projet et les ZNIEFF type 2 :

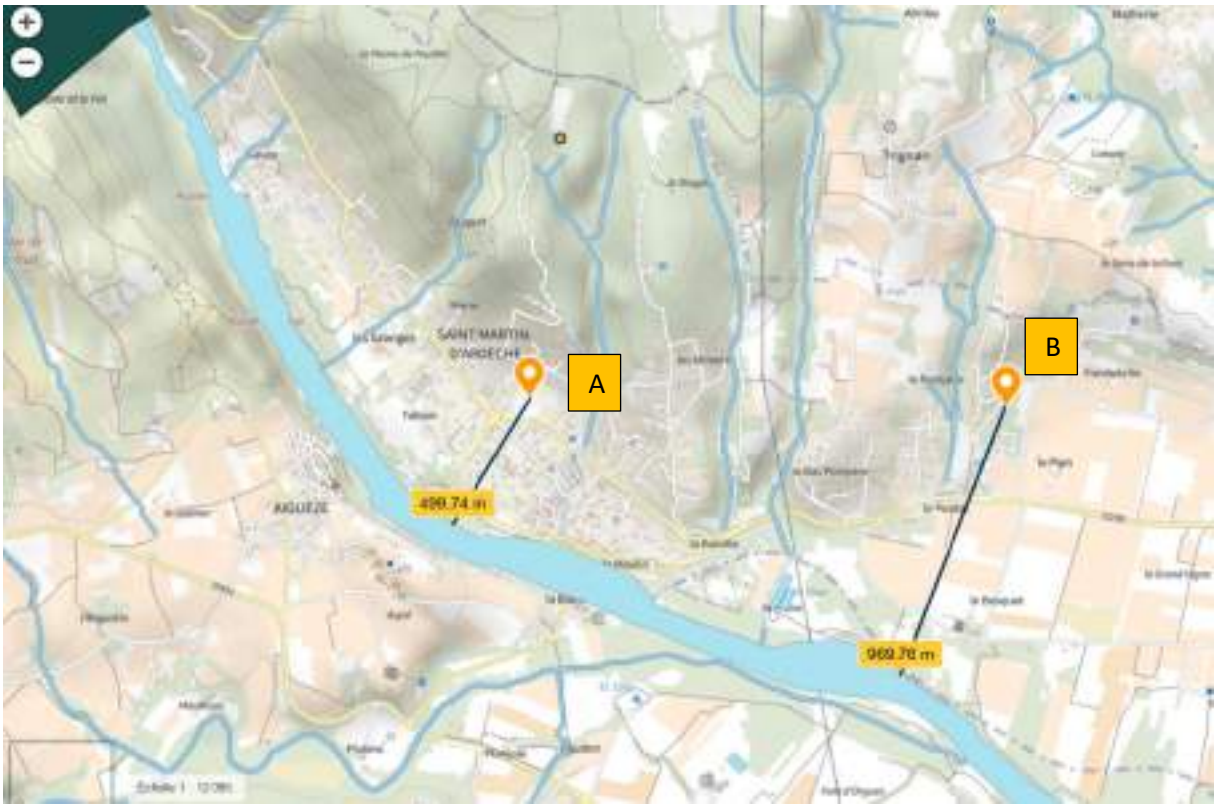


Distance entre les secteurs de projet et les ZNIEFF type 1 :

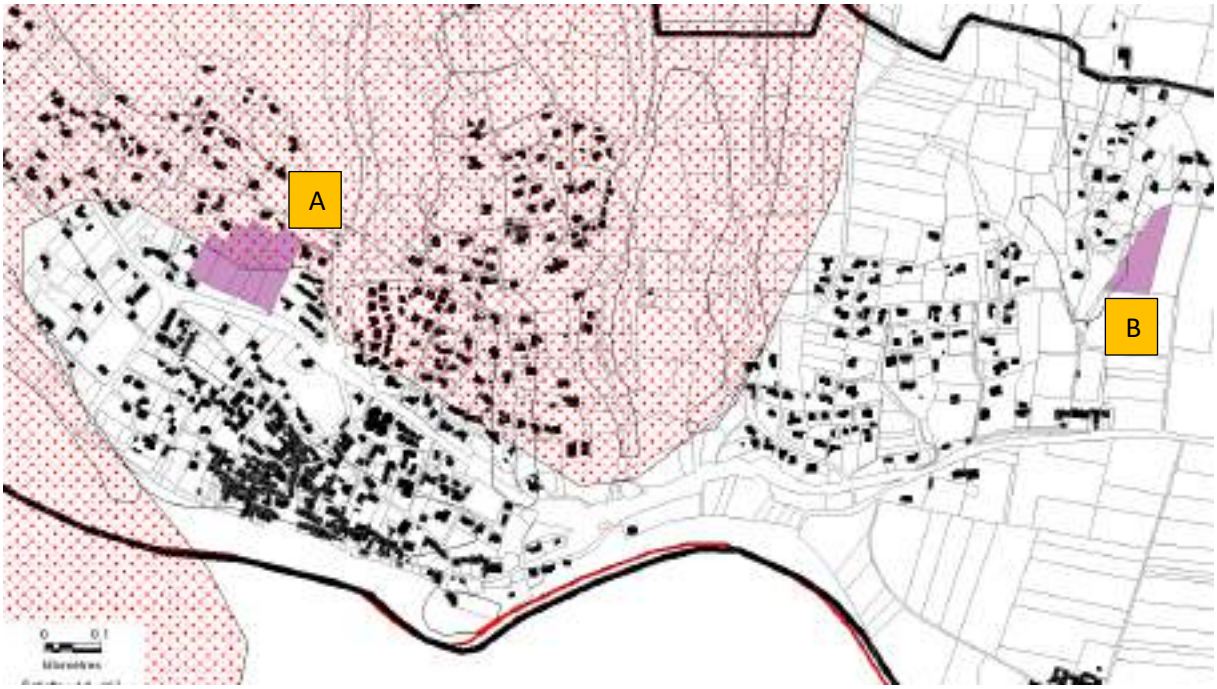


Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Distance entre les secteurs de projet et les zones humides majeures identifiées par le SAGE Ardèche :



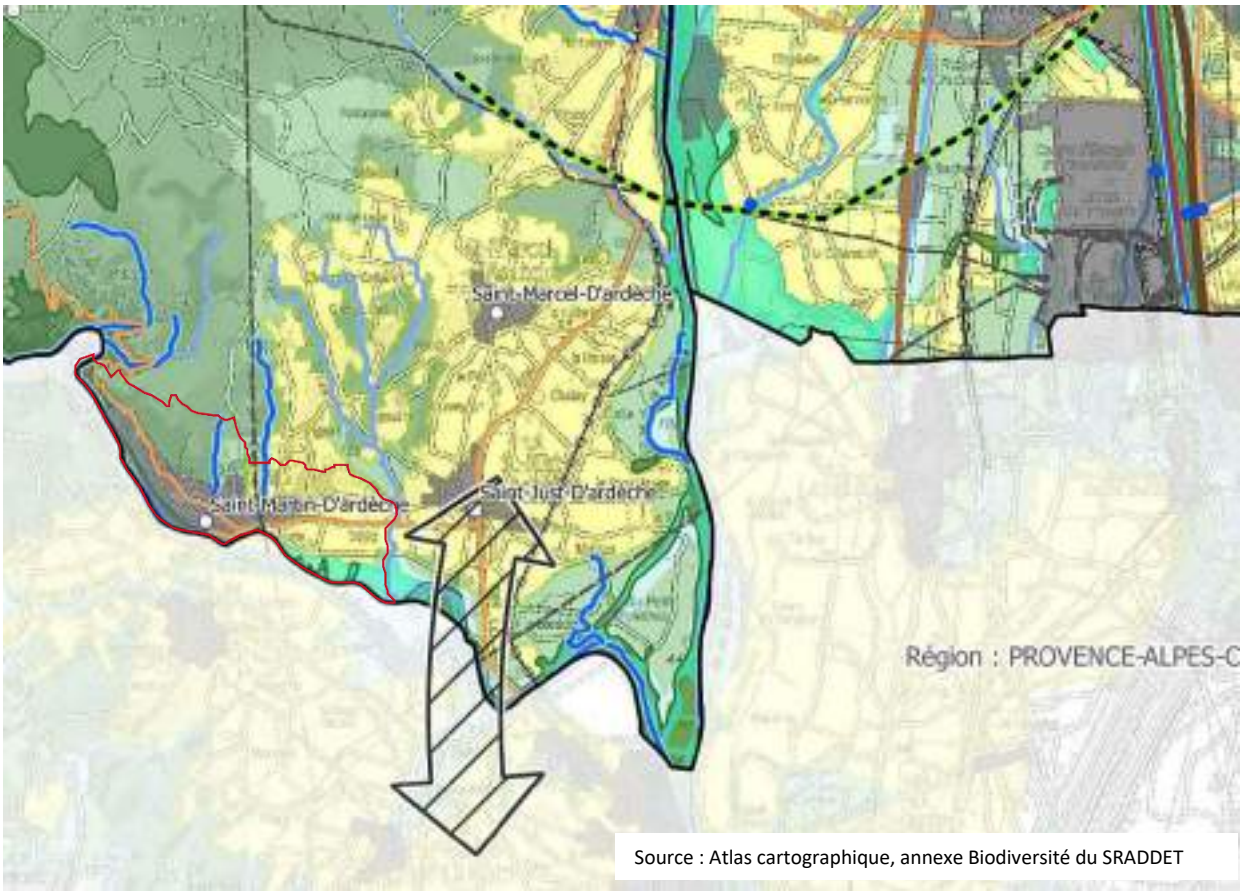
Distance entre les secteurs de projet et ZICO – zone d'importance pour la conservation des oiseaux où le projet A est en partie inclut dans le périmètre.



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

La TVB du SRADDET

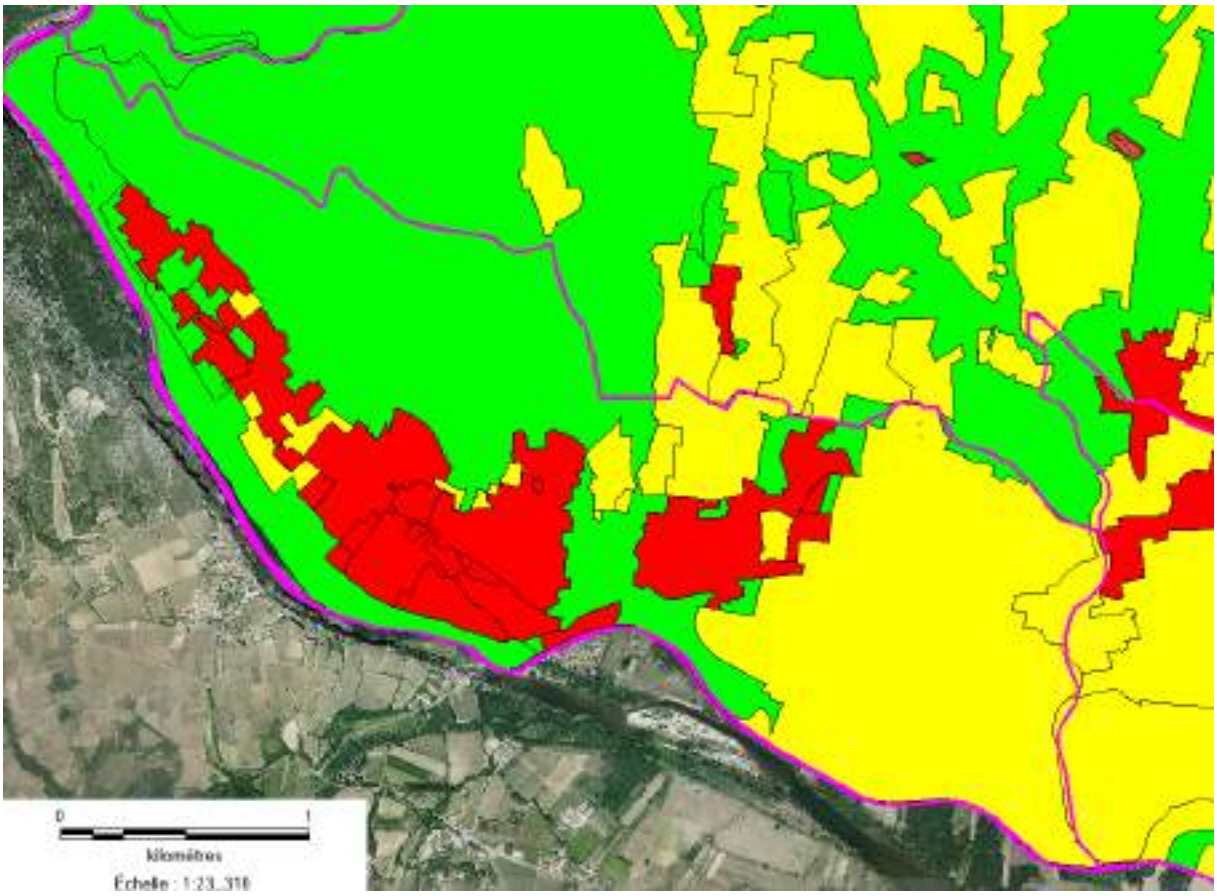
La TVB identifiée sur la commune par le schéma régional ne fait pas apparaitre de nouveaux enjeux, autres que ceux caractérisés par les zonages environnementaux présentés.



Source : Atlas cartographique, annexe Biodiversité du SRADDET

Dans le document d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration (approbation prévue fin 2025), la TVB régionale est traduite localement. Un OAP TVB permet également d'intégrer des orientations spécifiques à la prise en compte des enjeux de préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques. Les éléments de la trame bleue sont aussi complétés par l'inventaire des zones humides du SAGE Ardèche.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE



En rouge : zone U ou AU / En jaune : zone agricole / En vert : zone naturelle

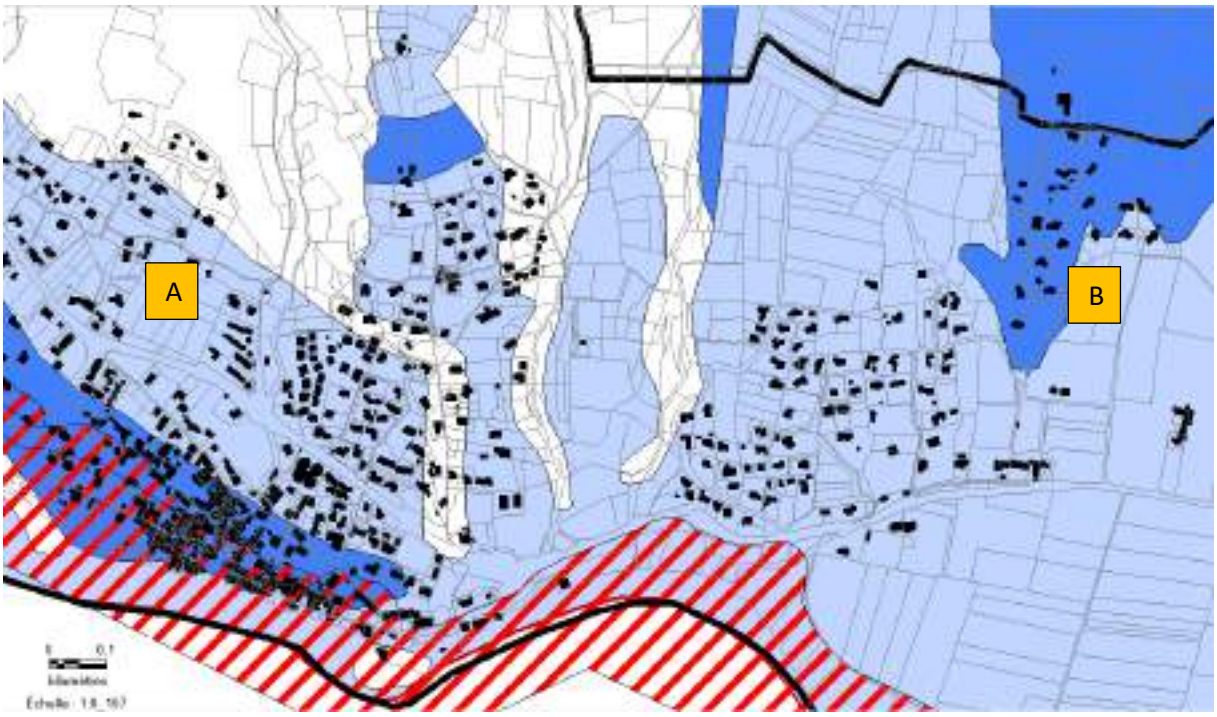
Le futur zonage du PLUi-h dans sa version simplifiée (répartition par grandes familles) est compatible avec les zonages environnementaux et la TVB régionale. De plus, ce document présentera une trajectoire ZAN – zéro artificialisation nette – qui limitera la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

III.3.3.2 Risque inondation et aléa retrait gonflement des argiles

La commune dispose d'un Plan de Prévention du Risque Inondation qui a été approuvé le 20 mars 2023 par arrêté préfectoral. La carte suivante propose la traduction du PPRi de l'Ardèche et de ses affluents sur la commune ainsi que la localisation des aléas faible (bleu ciel) et moyen (bleu) du retrait gonflement des argiles.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Les secteurs A et B se situent hors des zones inondations et en aléa faible du risque retrait gonflement des argiles.





Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Annexe II

GOUVERNEMENT *Liberté* *Égalité* *Fraternité*	**Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme** Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
	Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA)
SIRET/SIREN
SIRET : 240 700 864 000 12
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
2 avenue Maréchal Leclerc - 07700 Bourg Saint-Andéol
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
Françoise Gonnet-Tabardel, Présidente de DRAGA
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Claire Mertz, responsable urbanisme
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
04 75 54 57 05 – cmertz@ccdraga.fr
2. Identification du PLU

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
Plan Local d'Urbanisme de la commune de St Martin d'Ardèche (07268 code insee)
2.2 Intitulé du document
Plan Local d'Urbanisme de la commune de St Martin d'Ardèche (07268 code insee)
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=4.5810736064386965&lat=44.30118975683121&zoom=14&mlon=4.578295&mlat=44.302783 **Dernière procédure approuvée le 25/11/2021 (modification simplifiée) sachant que l'approbation liée à son approbation date du 24/07/2007**
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Commune de Saint Martin d'Ardèche
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
Voir livres 2 et 4 annexés au présent formulaire

3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
☒Oui ☐Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET AURA approuvé le 10/04/2020 (actuellement procédure de modification suspendue)
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
☐Oui ☒Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
SCOT NON APPROUVE **Saint-Martin d'Ardèche et DRAGA appartiennent au SCoT Rhône Provence Baronnies (RPB) dont le périmètre a été reconnu par arrêté interpréfectoral en 2016 qui a été prescrit en avril 2021. Le syndicat travaille actuellement sur la définition de son Projet d'Aménagement Stratégique.**
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
La commune de St Martin est comprise dans le périmètre du SAGE Ardèche et de la Réserve Naturelle Nationale des Gorges de l'Ardèche

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
Le PLU de Saint Martin d'Ardèche a été approuvé en 2008 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique dans le cadre de cette élaboration. La date de l'avis n'est pas connu.
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale ☒Oui ☐Non
Le PLU de Saint Martin d'Ardèche a fait l'objet d'une modification simplifiée en 2021 qui n'a pas entrainé de reprise de l'évaluation environnementale (n° de garance 2021-007439) / (décision de la MRAE n°2021-ARA-KKU-2195)
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Modification simplifiée du PLU approuvé par le conseil communautaire du 25/11/2011 (délibération n°2021-122)

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique
Modification du PLU au titre du 2e alinéa de l'article L153-41 du code de l'urbanisme puisque le projet vise à diminuer les possibilités de construire dans une zone.
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)
Le dernier recensement 2021 estime la population à 939 habitants

4.2.2 Caractéristiques spatiales	
Superficie totale (en hectares)	**553 ha.**

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

	Le tableau suivant ne peut pas être renseigné car les chiffres de répartition sont absents du rapport de présentation du PLU de 2008. Cependant, les changements opérés dans le cadre de la procédure de modification n'ont aucune conséquence sur la répartition des zones initales.			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
zones 1 AU	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
zones 2 AU	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
zones A	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
zones N	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Total	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Objectifs absents du PADD de 2008. Ces objectifs seront retranscrits dans le PLUi-h en cours d'élaboration sur la DRAGA qui concerne aussi la commune.

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

Le contenu est d'avantage développer dans le livre 2 intitulé « notice de présentation ». En attendant l'approbation du PLUi-h, une procédure de modification avec enquête publique a été engagée pour régler deux sujets urgents :

- **Mise en cohérence de la zone AU La Joyeuse avec le programme d'aménagement (diminution de la zone AU, phasage et augmentation des possibilités de construire).**

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

- **Transformation d'une zone classée AUo (à urbaniser à vocation résidentielle) en AUt (à urbaniser à vocation touristique).**

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

☒Oui
☐Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

L'objectif est de pouvoir autoriser des constructions en phase 1 de la zone AU La Joyeuse et des constructions à vocation touristique sur le camping du Pontet (basculement de la zone AUo en AUt tourisme).

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ulra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

☒Oui
☐Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Rapport environnemental conforme aux dernières exigences non disponible car le PLU date de 2008 et que le futur PLUi-h est en cours de finalisation. Le rapport de présentation du PLU de la commune dresse un état initial de l'environnement aux pages 31 à 51 et justifie les choix de développement et de protection aux pages 60 et suivantes. Le rapport de présentation est disponible sur le Géoportail de l'Urbanisme à l'adresse indiquée précédemment (section 2.3).

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

☒Oui
☐Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Application des densités du futur PLUi-h dans la zone AU La Joyeuse

4.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

☐Oui
☒Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de déclasser un espace boisé classé

☐Oui
☒Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers

☐Oui
☒Non

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de créer de nouvelles protections environnementales ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Non concerné
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐Oui ☐Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Non concerné
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐Oui ☐Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la ***rubrique 3.1,*** intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Non concerné
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Non concerné
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales ☐Oui ☐Non
Si oui, préciser les effets
Non concerné

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☒	☐	**FR8201654 SIC Basse Ardèche Urgonienne sur l'emprise de la rivière Ardèche** **FR8210114 ZPS Basse Ardèche sur la pointe ouest de la commune** **ZICO Basse Ardèche**
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	☒	☐	**FR3600041 Réserve naturelle nationale des Gorges de l'Ardèche (partie ouest de la commune)**
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☒	☐	**Site Classé des Gorges de l'Ardèche**
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	**PPRi – inondations approuvé par arrêté préfectoral en 2021**
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	- **5 SUP AC1 pour les grottes classées à l'ouest de la commune (5 superpositions de périmètres de 500m)** - **SUP AC1 Maison Max Ernst sur la commune** - **SUP AC1 Château Bosquet sur la commune** - **SUP AC1 Eglise Paroissiale sur la commune voisine D'Aiguèze**
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☒	☐	**Zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire départemental 2015 réalisé par le Conservation d'Espaces Naturels + zones humides majeures identifiées par le SAGE Ardèche**
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☐	☒	**TVB prévue dans le cadre du PLUi-h**
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☐	☐	**ZNIEFF de type 1** **Identifiant : 820030009** **Nom : Gorges de l'Ardèche** **ZNIEFF de type 2** **Identifiant : 820002843**

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

			Nom : ENSEMBLE FONCTIONNEL FORME PAR L'ARDECHE ET SES AFFLUENTS (LIGNE, BAUME, DROBIE, CHASSEZAC…) **ZNIEFF de type 2** **Identifiant : 820030217** **Nom : ENSEMBLE SEPTENTRIONAL DES PLATEAUX CALCAIRES DU BAS-VIVARAIS**
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☒	☐	**ENS des Gorges de l'Ardèche (même périmètre que la réserve naturelle nationale)**
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

l'article L. 515-8 du code de l'environnement			
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☒	☐	**FR8201654 SIC Basse Ardèche Urgonienne sur le sud de la commune.** **Localisation des secteurs A et B sur le plan de la notice 4** **Calcul de la distance la plus courte entre le point du projet et la limite du périmètre** - **Secteur A : 452 m** - **Secteur B : 944 m** **FR8210114 ZPS Basse Ardèche sur la pointe ouest de la commune** **Localisation des secteurs A et B sur le plan de la notice 4** **Calcul de la distance la plus courte entre le point du projet et la limite du périmètre** - **Secteur A : 1,72 km** - **Secteur B : 3km** **ZICO Basse Ardèche** **Calcul de la distance la plus courte entre le point du projet et la limite du périmètre** - **Secteur A : 0 m** - **Secteur B : 531 m**

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

			Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	☒	☐	**FR3600041 Réserve naturelle nationale des Gorges de l'Ardèche (partie ouest de la commune)** **Calcul de la distance la plus courte entre le point du projet et la limite du périmètre** - **Secteur A : 1,81 km** - **Secteur B : > à 3 km**
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☒	☐	**Site Classé des Gorges de l'Ardèche. Mêmes distances qu'avec le périmètre de la réserve naturelle nationale**

D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☐	☒	**5 SUP AC1 pour les grottes classées à l'ouest de la commune (5 superpositions de périmètres de 500m)** **Distance moyenne avec le projet A : 1.32 km à vol d'oiseau** **Distance moyenne avec le projet B : 2,75 km** **SUP AC1 Maison Max Ernst sur la commune** **Calcul de la distance la plus courte entre le point du projet et la limite du périmètre :** **Projet A : 0 m** **Projet B : 700m** **SUP AC1 Château Bosquet sur la commune** **Calcul de la distance la plus courte entre le point du projet et la limite du périmètre :** **Projet A :1,04 km** **Projet B : 237m** **SUP AC1 Eglise Paroissiale sur la commune voisine D'Aiguèze**

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

			Calcul de la distance la plus courte entre le point du projet et la limite du périmètre : Projet A : 126 m Projet B : 1,78 km
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☒	☐	Zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire départemental 2015 réalisé par le Conservation d'Espaces Naturels + zones humides majeures identifiées par le SAGE Ardèche / Calcul de la distance la plus courte entre le point du projet et la limite du périmètre : - Secteur A (distance la plus courte) : 500m - Secteur B : 970m
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☐	☒	TVB prévue dans le cadre du PLUi-h
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☒	☐	ZNIEFF de type 1 Identifiant : 820030009 Nom : Gorges de l'Ardèche Calcul de la distance la plus courte entre le point du projet et la limite du périmètre : - Secteur A : 431 m - Secteur B : 877 m ZNIEFF de type 2 Identifiant : 820002843 Nom : ENSEMBLE FONCTIONNEL FORME PAR L'ARDECHE ET SES AFFLUENTS (LIGNE, BAUME, DROBIE, CHASSEZAC…) Calcul de la distance la plus courte entre le point du projet et la limite du périmètre - Secteur A: 0 m - Secteur B : 670 m ZNIEFF de type 2 Identifiant : 820030217 Nom : ENSEMBLE SEPTENTRIONAL DES PLATEAUX CALCAIRES DU BAS-VIVARAIS Calcul de la distance la plus courte entre le point du projet et la limite du périmètre - Secteur A : 384 m - Secteur B : 600 m
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☒	☐	ENS des Gorges de l'Ardèche (partie ouest de la commune)

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

			Calcul de la distance la plus courte entre le point du projet et la limite du périmètre - **Secteur A : 1,81 km** - **Secteur B : > à 3 km**
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

☐Oui
☒Non

Si oui, précisez :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

7. Autres procédures consultatives
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées
Début 2025
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)
Demande de dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme (en l'absence de SCoT opposable) pour modifier la zone AUo en AUt.
7.3 Procédure de participation du public envisagée
- enquête publique ☒Oui ☐Non
- participation du public par voie électronique ☐Oui ☒Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser lesquelles
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- autre, préciser les modalités
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☒
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (***rubrique 2.5***).	☒
3	L'auto-évaluation (***rubrique 6***)	☒
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site *Internet*	☐
8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		
Dossier complet de la procédure de modification Livre 1 : suivi administratif / livre 2 notice de présentation / Livre 3 pièces modifiées / Livre 4 notice environnementale contenant l'autoévaluation et le présent formulaire en annexe de la notice.		

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Annexe II

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus (personne publique responsable)			
Fait à	Bourg Saint Andéol	le,	16/01/2025
Nom	GONNET TABARDEL	Prénom	FRANCOISE
Qualité	Présidente de la communauté de communes		
Signature			

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

ARDÈCHE

Commune de SAINT MARTIN D'ARDECHE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 28 avril 2025 à 8h30 au mercredi 28 mai 2025 à 12h00

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Martin d'Ardèche

Arrêté n° DT 2025-092
Ordonnant l'ouverture de l'enquête publique
du 20 mars 2025

CONCLUSIONS & AVIS
du Commissaire Enquêteur

Partie 2/2

M. Eric MOITIE
Commissaire Enquêteur

Référence TA Lyon :
Décision n° E25000024 / 69
du 5 mars 2025

Permanences :
Lundi 28 avril 2025
de 8h30 à 12h00
Mardi 13 mai 2025
de 13h30 à 17h00
Mercredi 28 mai 2025
de 8h30 à 12h00

mail de l'enquête : ericmoitie.ce07@gmail.com

23 Juin 2025

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Pour Mémoire

Article L153-36 du Code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 du Code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. L. 313-7.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article R123-18 du Code de l'environnement

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.Article L153-43 du Code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Conclusions et Avis

I. Préambule....4

II. Rappel du projet....4

III. L'enquête publique....4

IV. Le dossier d'enquête publique....5

V. Conclusions et Avis du commissaire enquêteur....5

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Modification du PLU de Saint Martin d'Ardèche

I. Préambule

Le Rapport d'enquête – Partie 1, a permis de faire état :

- du dossier de Modification n°2 du PLU de la commune de Saint Martin d'Ardèche
- du déroulement de l'enquête publique ;
- des échanges que j'ai eu pendant l'enquête publique ;

Le présent document est composé des Conclusions et Avis – Partie 2, qui complète le Rapport d'enquête et impose au commissaire enquêteur de donner son avis motivé sur le projet.

II. Rappel du projet

La DRAGA a enclenché, fin 2024, pour la commune de Saint Martin d'Ardèche une procédure de modification de son PLU car le PLUi-H marquait le pas et que des impératifs d'autorisation préfectorale pour l'extension d'un camping sur le secteur Le Pontet et la réalisation d'une opération d'urbanisation sur le secteur La Joyeuse était à l'arrêt.

III. L'enquête publique

La DRAGA est l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

La procédure applicable relève du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

Le Tribunal Administratif de Lyon par sa Décision n° E25000024 / 69 du 5 mars 2025, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur dans le cadre de cette demande de modification du PLU.

L'enquête publique s'est déroulé régulièrement du lundi 28 avril 2025 au mercredi 28 juin 2025.

J'ai effectué les 3 permanences, prévue par l'Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025, ordonnant l'enquête publique.

L'information du public et l'affichage conforme à la réglementation ont été initié et réalisé par la DRAGA et la commune de Saint Martin d'Ardèche.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

IV. Le dossier d'enquête publique

C'est lors de la permanence d'ouverture que le dossier définitif de demande Modification n°2 du PLU de la commune de Saint Martin d'Ardèche m'a été remis et j'ai pu confirmer qu'il contenait toutes les pièces nécessaires à l'information du public composaient.

Par ailleurs, le dossier était accessible depuis plusieurs mois sur le site de la DRAGA.

A l'issue de l'enquête publique et en fonction des avis du public, des avis des personnes publiques associées et de mon analyse des pièces du dossier j'ai communiqué au porteur de projet mon rapport de synthèse qui a donné lieu à un mémoire en réponse qui a satisfait à toutes les questions .

V. Conclusions et Avis du commissaire enquêteur

Après avoir :

- pris possession du dossier soumis à l'enquête publique et l'avoir étudié ;
- pris tous les renseignement complémentaires que j'ai considéré comme nécessaires à mon appréciation du projet ;
- tenu les permanences en mairie de Saint Martin d'Ardèche aux jours et dates prévus par l'arrêté municipal d'enquête publique ;
- eut des échanges avec le public, le Maire de Saint Martin d'Ardèche, la responsable urbanisme de la DRAGA.

S'agissant du déroulement de l'enquête publique, il apparaît que :

- l'enquête publique s'est déroulé régulièrement tant pour ce qui est de la publicité, que de l'affichage et du bureau mis à ma disposition ;
- aucun incident n'est venu perturber la sérénité des permanences et de l'enquête en général ;
- le dossier complet a été mis à la disposition du public en version papier au siège de l'enquête ou sous forme numérique sur le site internet de la DRAGA ;
- un registre papier était disponible au siège de l'enquête ainsi qu'une adresse mail pour m'adresser observations et contributions ;
- les dispositions de l'Arrêté de la DRAGA ordonnant l'enquête publique ont été intégralement respectés.

S'agissant du projet objet de la Modification n°2, il apparaît que :

- la modification est cohérente avec le PLUi-H qui doit être opérationnel courant 2026 ;
- le dossier soumis à enquête est conforme à la réglementation et répond à un besoin imminent ;

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Considérant que :

- la Modification n°2 ne contrevient pas au futur PLUi-H ;
- le public est sur le principe favorable à cette modification ;
- les personnes publiques associées et assimilée ont émis des avis favorables ;
- la modification concerne 2 secteurs de la commune :

>> Le Pontet, pour l'extension d'un camping, est sans difficulté apparente.

>> La Joyeuse, pour une opération d'urbanisation, est conditionnée à la réalisation d'un accès à la RD 290.

Je me suis forgé un avis sur le projet de modification et une appréciation pour chaque secteur.

Au terme de cet exposé et de mes réflexions, il m'apparaît que rien ne s'oppose à cette Modification n°2 du PLU de Saint Martin d'Ardèche.

En conséquence,

Je formule une AVIS FAVORABLE

à la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Martin d'Ardèche.

Secteur Le Pontet : **Je ne formule NI RECOMMANDATION, NI RÉSERVE**

Secteur La joyeuse : **Je formule UNE RÉSERVE**

Ma réserve concerne la nécessité de faire évoluer la réflexion sur le statut du tronçon de la RD 290 qui dessert le secteur de La Joyeuse pour permettre la réalisation d'une aménagement routier direct sans passer par Le chemin le Haut de Joyeuse.

Fait le 23 juin 2025
au siège de l'enquête publique

Le Commissaire Enquêteur

Monsieur Eric MOITIE



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

ARDÈCHE

Commune de SAINT MARTIN D'ARDECHE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 28 avril 2025 à 8h30 au mercredi 28 mai 2025 à 12h00

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Martin d'Ardèche

M. Eric MOITIE
Commissaire Enquêteur

Référence TA Lyon :
Décision n° E25000024 / 69
du 5 mars 2025

Permanences :
Lundi 28 avril 2025
de 8h30 à 12h00
Mardi 13 mai 2025
de 13h30 à 17h00
Mercredi 28 mai 2025
de 8h30 à 12h00

Arrêté n° DT 2025-092
Ordonnant l'ouverture de l'enquête publique
du 20 mars 2025

RAPPORT D'ENQUÊTE
du Commissaire Enquêteur

Partie 1a/2

mail de l'enquête : ericmoitie.ce07@gmail.com

23 Juin 2025

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Pour Mémoire

Article L153-36 du Code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 du Code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. L. 313-7.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article R123-18 du Code de l'environnement

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.Article L153-43 du Code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Rapport d'Enquête Publique

I. Préambule....6

II. Présentation du projet....6

A) La Commune de Saint Martin d'Ardèche....6

B) La Modification n°2....7

1. La localisation et cartographies....7
a) Contexte territorial....8
b) Servitudes d'utilité publique....9
c) Milieu naturel....9

2. Justification du projet....12
a) Secteur La Joyeuse et son OAP....12
b) Secteur Le Pontet et son OAP....14

3. Application de la modification n°2 au Règlement écrit....15

C) Contexte législatif et réglementaire....22

D) Composition du dossier de déclaration de projet soumis à l'enquête....22

III. Organisation et déroulement de l'enquête publique....23

A) Organisation de l'enquête publique....23
1. Désignation du commissaire enquêteur....23
2. Modalités de l'enquête....23
3. Publicité et information du public....25

B) Ouverture et déroulement de l'enquête....25

1. Phase amont de l'enquête....25

2. L'enquête publique....25
a) Ouverture de l'enquête publique....25
b) Permanences....25
c) Clôture de l'enquête publique....26

3. Phase aval de l'enquête....26
a) Bilan des conditions de l'enquête publique....26
b) Le procès-verbal de synthèse....26
c) Le mémoire en réponse....26

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

IV. Observations et avis....27

A) La participation du public....27

B) Récolement du traitement de la participation du public....28
1. Future Zone AUt - OAP Le Pontet....28
2. Future Zone AUo - OAP La Joyeuse....30
3. Question de fond....33
4. Hors champs de la Modification n° 2....37

C) Avis et observations de la DREAL des personnes publiques associées ou assimilées....39
1. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - Décision du 31 mars 2025....39
2. Département de l'Ardèche – Avis du 18 mars 2025....39
3. Préfecture de l'Ardèche via la Direction Déparementale des Territoires – Avis du 19 mars 2025....40
4. Institut National de l'Origine et de la qualité, INAO – Avis du 3 avril 2025....40

D) Remarques et Interrogation du commissaire enquêteur....40

V. Fin du rapport....41

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

GLOSSAIRE

AURA	Auvergne Rhone Alpes
CE	Commissaire Enquêteur
DRAGA	Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
OAP	Opération d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAS	Plan d'Aménagement Stratégique
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRCE	Schéma Régional de Cogérence Ecologique

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Modification du PLU

I. Préambule

Le présent rapport concerne l'enquête publique relative à la Modification n°2 du PLU de la commune de Saint Martin d'Ardèche.

Cette Modification n°2 vise d'une part à supprimer, au lieu dit Le Pontet, "une zone à urbaniser à vocation résidentielle" au profit "d'une zone à urbaniser à vocation touristique" et d'autre part a redéfinir le périmètre et le contenu de l'OAP du secteur "La Joyeuse".

A l'issue du processus de modification du PLU, l'extension d'un camping et un projet d'immobilier résidentiel seront règlementairement possible.

II. Présentation du projet

A) La Commune de Saint Martin d'Ardèche

Saint Martin d'Ardèche, 941 habitants, est située à la pointe Sud-Est du département de l'Ardèche.

Le territoire communal s'étend depuis le massif calcaire du Ranc Pointu, à l'Ouest et s'évase vers l'Est en s'appuyant en grande partie sur la rive gauche de la rivière Ardèche.

Entre ces 2 marqueurs géographiques la superficie communale se répartie entre le milieu naturel sur prés de 33% de la surface du territoire de la commune, puis la plaine alluviale se partage entre les activités agricoles, environ 40%, et la partie la plus anthropisée, de l'ordre de 28 %, est dédiée à l'urbanisation au sens large du terme.

Saint Martin d'Ardèche, avec son pont suspendu sur l'Ardèche, est un point de passage vers les communes gardoise d'Aiguèze et Saint Julien de Peyrolas.

La route départementale 290 est un axe structurant pour la commune et le tourisme qui permet depuis la route départementale 86, de remonter les Gorges de l'Ardèche et la restitution de la grotte Chauvet, dite Chauvet 2.

Saint Martin d'Ardèche est une des 9 communes qui composent la DRAGA.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

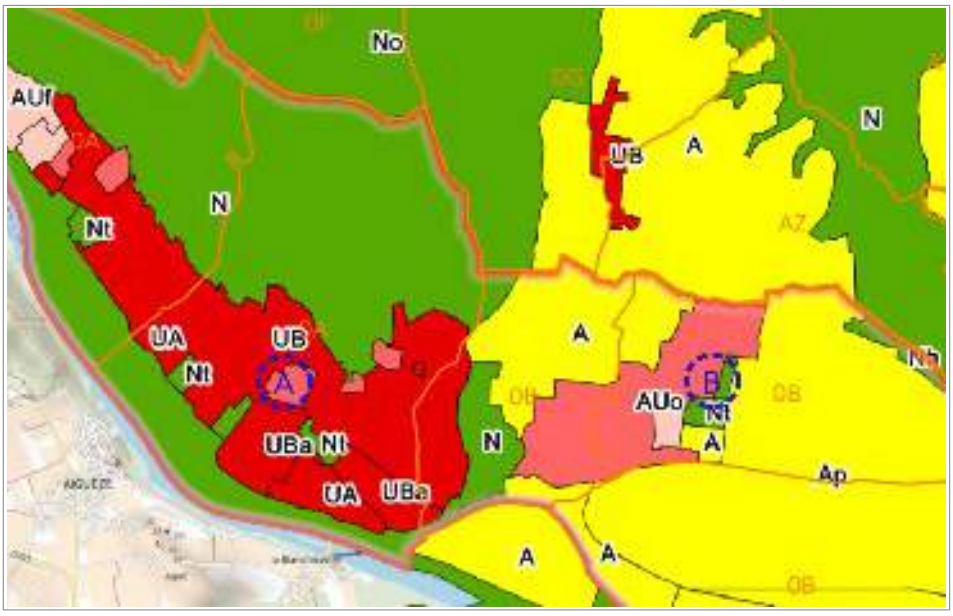
B) La Modification n°2

1. La localisation et cartographies

La modification concerne 2 secteurs de la commune de Saint Martin d'Ardèche.



Règlement graphique du PLU :



Zone U ou AU urbanisée couleur rouge à rosée

Zone A agricole couleur jaune

Zone N naturelle couleur verte

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

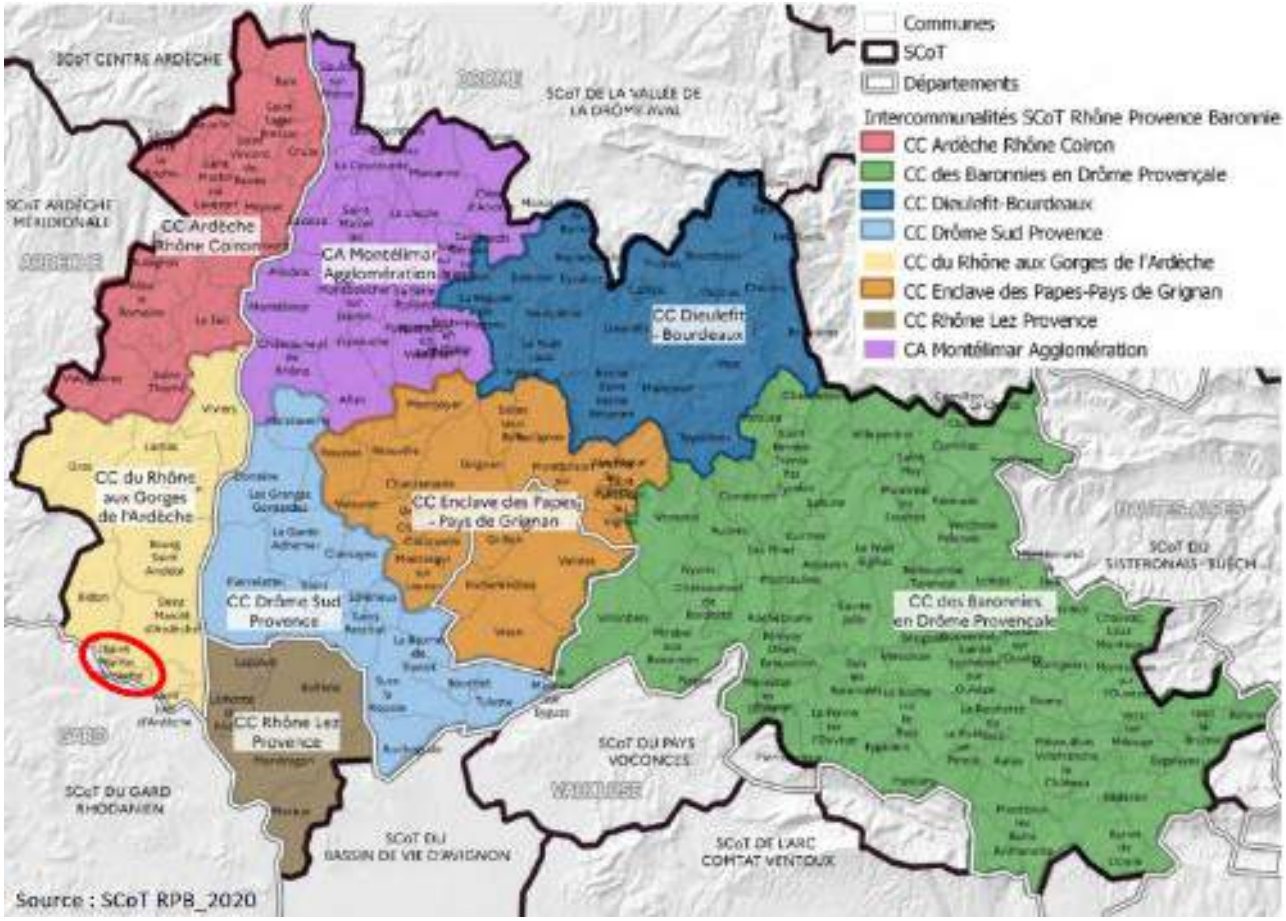
Le volet environnemental - livre 4 du dossier, complète le formulaire cas pas cas et explicite l'analyse au regard du :

- Contexte territorial lié à la DRAGA, au SCOT Rhône Provence Baronnies et au SRADDET AURA
- Servitudes d'utilité publique
- Millieu naturel et les périmètres de protection
- Risque inondation et gonflement d'argile

a) Contexte territorial

La commune de Saint Marin d'Ardèche est une des 9 communes qui compose la DRAGA, qui avec 7 autres regroupement de communes d'Ardèche et de la Drôme sont dans le périmètre du SCOT Rhône Provence Baronnies.

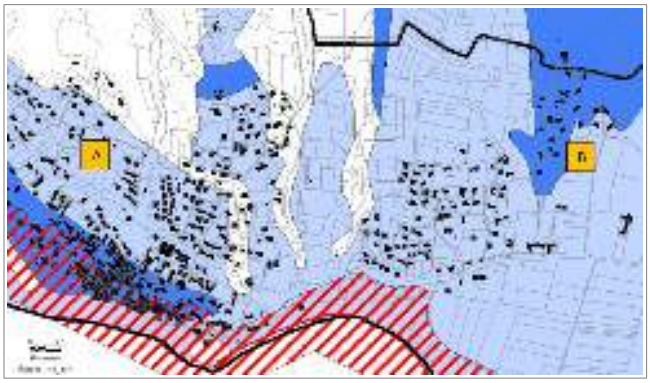
Prescrit le 27 avril 2021, le SCOT en est au stade du PAS - Plan d'Aménagement Strtégique



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

b) Servitudes d'utilité publique

Servitudes d'utilité publique

Achuré orange : Périmètre des abord AC 1 Classement et inscription au titre des monuments historiques Achuré rouge : Périmètre du PPRI 	**ZICO** 

Secteur A - OAP La Joyeuse	Secteur B - OAP Le Pontet
AC1 : Périmètre Maison Ernst sans covisibilité PPRI : Non concerné Gonflement d'argile : Aléas faible	AC1 : Non concerné PPRI : Non concerné Gonflement d'argile : Aléas faible

c) Milieu naturel

Réserve Naturelle Nationale FR3600041 - Gorges de l'Ardèche



Secteur A - OAP La Joyeuse	Secteur B - OAP Le Pontet
Réserve Naturelle Nationale : Non concerné	Réserve Naturelle Nationale : Non concerné

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Sites Natura 2000

Directive Oiseau FR8210114 - Basse Ardèche Directive Habitat FR8201654 - Basse Ardèche urgonienne	ZICO
	

Secteur A - OAP La Joyeuse	Secteur B - OAP Le Pontet
Sites Natura 2000 : Non concerné ZICO : Faible incidence	Sites Natura 2000 : Non concerné

ZNIEFF

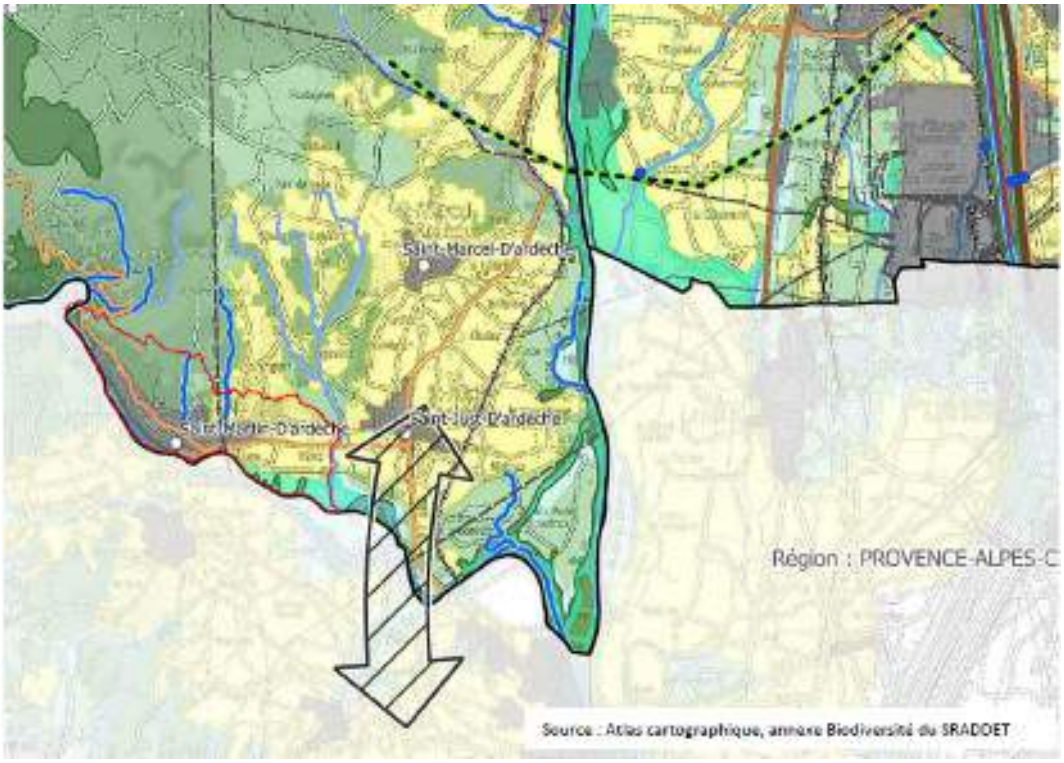
Type 2 - **820002843** Ensemble fonctionne formé par l'Ardèche et ses affluents, Ligne, Baume, Drobie, chassezac ...	Type 1 - **820030009** Gorges de l'Ardèche
	

Secteur A - OAP La Joyeuse	Secteur B - OAP Le Pontet
ZNIEFF Type 2 : Faible incidence ZNIEFF Type 1 : Non concerné	ZNIEFF Type 2 : Non concerné ZNIEFF Type 1 : Non concerné

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

SRCE - Trame Verte et Bleue

Sur la commune, le SRCE - Schéma Régional de Cogérence Ecologique n'a pas identifé d'enjeu.



Secteur A - OAP La Joyeuse	Secteur B - OAP Le Pontet
L'auto-évaluation conclu conclut en l'absence d'incidences notables sur l'environnement.	

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

2. Justification du projet

a) Secteur La Joyeuse et son OAP



La modification proposée vise :

- le périmètre de la zone AUo
- le principe d'aménagement
- la densité et la typologie de l'habitat
- le phasage de l'urbanisation

Evolution du périmètre :

- Intégration des parcelle 1816 et 498pp
- Exclusion des parcelles 1623 et 1174

Principes d'aménagement :

L'aménagement doit respecter la pente Nord-Sud du terrain naturel, la végétalisation de pleine terrre et permettre l'inflitration des eaux pluviales.

Densité et typologie de l'habitat :

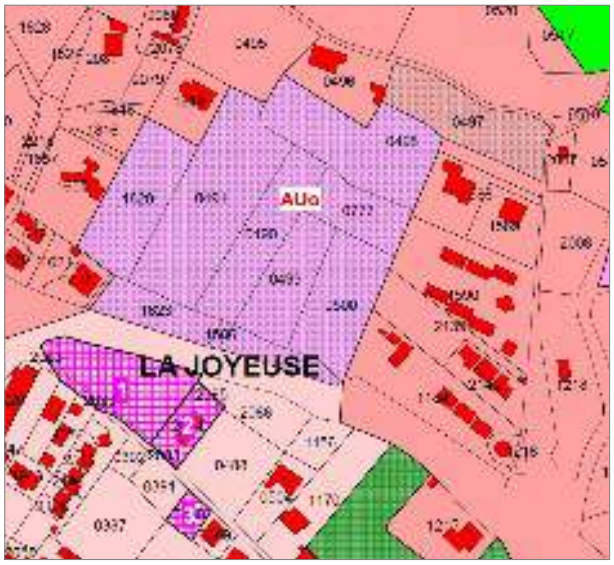
La surface, 2 ha, doit permettre la construction de 42 logements dont 10 logements sociaux.

L'habitat sera constitué de pavillons individuels et groupé.

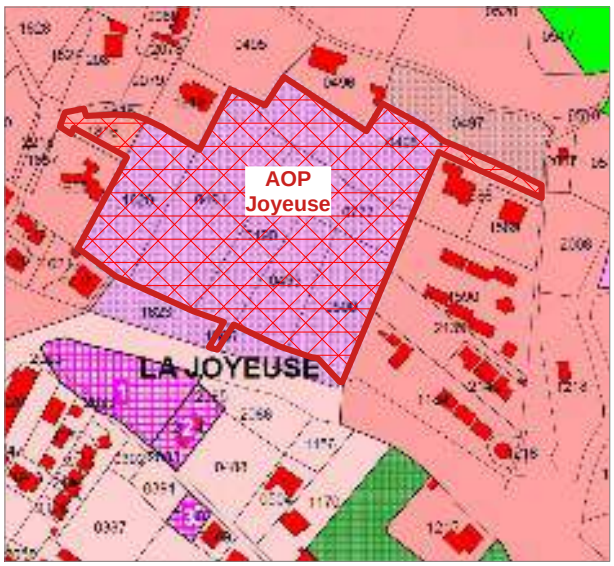
Phasage de l'urbanisation :

L'urbanisation pourra se faire en 2 phases successives.

Périmètre actuel



Périmètre modifié



Le Chemin Le Haut de Joyeuse est étroit et peu compatible avec l'augmentation du flux de véhicules, estimé à 80.
Pour résoudre cette difficulté, 3 scénarios sont en discusson avec les services de l'état.

- 1 - Accès total par le Chemin le Haut de Joyeuse
- 2 - Accès total par le Sud depuis la RD 290
- 1-2 - Accès partagé entre le Chemin le Haut de Joyeuse et la RD 290

Pour chacune de ces possibilités, une analyse avantage/inconvénient/évaluation est exposée dans le dossier.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Principe d'aménagement



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

b) Secteur Le Pontet et son OAP

Dans l'objectif d'aménager une extension, les gérants du camping Le Pontet ont acquis la parcelle 1432 de la section B du cadastre de Saint Martin d'Ardèche d'une contenance de 86a 00ca.
La parcelle est en zone AUo, à urbaniser dont la vocation principale est l'habitat résidentielle, hors zone inondable.



Dans la perspective de l'élaboration du PLUi de la DRAGA, et de l'opportunité d'envisager une modification du zonage.
Une demande au titre de la Loi sur l'Eau a été déposée en 2022, et a aboutie à l'obtention de l'arrêté préfectoral n°07-2022-10-12-0002 qui autorise et indique les prescriptions spécifiques relatives à la création d'un nouveau système de traitement des eaux usées et au rejets des eaux pluviales sur ce camping Le Pontet à l'échéance octobre 2026.

C'est dans ce contexte règlementaire et contraint dans le temps que la modification n°2 du PLU de Saint Martin d'Ardèche a été envisagée fin 2024, car la finalisation du projet de PLUi de la DRAGA marquait le pas.

Le projet envisagé pour l'extension du camping « Le Pontet » est le suivant :

- 20 emplacements de passage
- 20 emplacements locatifs
- Un bloc sanitaire

PLU de Saint Martin d'Ardèche

Situation actuelle	Situation future
Camping actuel, périmètre en tireté rouge. Zone Nt – naturelle tourisme Secteur loisir avec piscine : Zone A - agricole. Zone d'extension du camping au Nord Zone AUo - urbanisée à vocation résidentielle	Camping actuel, périmètre en tireté rouge. Zone Nt – naturelle tourisme Secteur loisir avec piscine : Zone A - agricole Zone d'extension du camping au Nord **Zone AUt - urbanisée à vocation touristique avec une OAP**

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

3. Application de la modification n°2 au Règlement écrit

La Modification n°2 va se traduire dans le PLU par l'adaptation du Règlement écrit

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles qui sont délimitées sur le document d'urbanisme.

Les **zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **U** », elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comprennent :

- La **zone UA** à caractère central très dense,
- La **zone UB** dite d'habitat individuel implanté en groupe ou isolément.

Il s'agit de zones déjà urbanisées ou de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ; en fonction de la capacité des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, on distingue :

- La **zone AUf**
- La **zone AUo**
- La **zone AUt**

3. Les **zones agricoles A** à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles. Elles font l'objet du titre IV du présent règlement et comportent des sous secteurs.

4. Les **zones naturelles et forestières N** à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles font l'objet du titre V du présent règlement et comprennent deux sous secteurs.

Les zones A, UA, UB et N sont concernées par les zones inondables.

CHAPITRE I : Zone AUo

Zone à urbaniser dont la vocation principale est l'habitat. Les zone AUo sont urbanisables à court et moyen terme soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. On distingue 5 zones :

- zones AUo dit du Travers du Haut Plan et du Bas Pompère
  zone 2 AUo sous Sauze
- zone 3 AUo La Joyeuse qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
  zones AUo Le grand Clos Nord

S'ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions et prescriptions du **PPR (Plan de Prévention des Risques) Inondation**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2001 et qui vaut servitude d'utilité publique (annexé au présent PLU).

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Article AUo3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accès et voirie**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics ainsi que le retournement aisé des véhicules notamment de secours et d'incendie.
Les caractéristiques générales de la voie primaire doivent être ~~conformes~~ compatibles aux principes d'aménagement décrites au PADD dans l'OAP de la zone AUo de la Joyeuse.

Article AUo11 ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article UB11

Pour la zone AU de la Joyeuse, les dispositions suivantes s'appliquent :

FACADE :

L'ensemble des façades des constructions doit être traité en harmonie entre elles, et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les ouvertures doivent présenter une homogénéité dans la forme et l'aspect des matériaux utilisés.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines par leur simplicité, y compris leur couleur, leur modulation. Un nuancier des matériaux et couleurs à privilégier est accessible en Annexe 2, à titre indicatif.

Les couleurs vives sur l'intégralité de la façade et le blanc pur sont interdits.

TOITURE :

La pente de toiture sera comprise entre 28% et 33%.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les annexes.

En cas de toitures à pente, elles doivent être couvertes en tuiles de teinte terre cuite de type canal ou rondes. Les tuiles plates et les tuiles de teintes noires sont interdites sauf si elles permettent une continuité de la toiture dans le cadre d'une extension ou d'une annexe. Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées au plus près du faîtage de toiture. Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer à la pente de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées.

CLOTURES :

Caractéristiques :

- Elles seront composées

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

- Soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera, au choix, végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes ou doublé d'une haie vive en suivant les préconisations de la palette végétale en annexe.

- Soit d'un mur de 0,60 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le mur comportera des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement et de la petite faune, et devra être enduit. L'aspect parpaing brut est interdit.

- Un mur plein n'est autorisé que dans le cadre d'une restauration ou d'une extension d'un mur existant. Hors mur en pierre, le mur devra être enduit de la même teinte que l'existant.

- En plus des caractéristiques énumérées ci-dessus, les clôtures peuvent également être composées de haies vives mélangeant une diversité d'espèces locales. L'annexe III relative à la palette végétale fournit des exemples d'essences à favoriser et à éviter.

- Les portions et portails seront proportionnés à la clôture, traités de façon cohérente avec celle-ci.

- Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les autres cotes connues de crues et de ruissellement.

- Toute clôture nouvelle doit prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune et garantir le libre écoulement des eaux via :

  - Soit la mainten d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 10 mètres. Les clôtures inférieures à 10 mètres de long doivent comporter au moins 1 passage.

  - Soit la surélévation de l'intégralité de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol.

- Les caractéristiques des clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions ou installations relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

- Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres maximum sur limite séparative et 1,80 m sur rue et voie.

EDICULES TECHNIQUES :

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières, etc.) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En cas d'impossibilité technique, ces éléments peuvent être installés en façade sous condition d'un habillage.

Les structures techniques, ainsi que tout élément technique extérieur en façade ou en toiture, ne peuvent être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de panneaux, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou intégrés aux façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler depuis l'espace public et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les locaux d'ordures ménagères et les coffrets techniques devront de préférence être installés à l'intérieur des bâtiments et non visibles depuis l'espace public, ou devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Article AUo12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter à l'article UD12 pour les zones AUo à l'exception de la zone AUo de la Joyeuse où les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales. Dans les secteurs dont la pente moyenne excède 15%, des matériaux résistants, drainants et filtrants doivent être utilisés.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.
- La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés.
- Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20% d'entre elles au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicules électriques.
- Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Normes de stationnement à respecter pour les véhicules motorisés quatre-roues et plus : 2 places de stationnement sur domaine privé pour tout nouveau logement créé. Une place de stationnement visiteur devra par ailleurs être réalisée par tranche entamée de cinq logements.

Normes de stationnement à respecter pour les véhicules motorisés deux/trois-roues : 2 places deux-roues pour 5 logements dans le cadre d'une opération de logements collectifs. Une place deux-roues est équivalente à 2 mètres carrés au minimum (1 m x 2 m).

Normes de stationnement à respecter pour les vélos :

L'espace abrité destiné au stationnement sécurisé des vélos dispose des caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

CHAPITRE III : Zone AUt

Zone à urbaniser destinée au développement d'hébergements touristiques. La zone AUt concerne le secteur d'extension du camping du Pontet qui est soumise aux respects des principes inscrits dans l'OAP.

Article AUt1 OCCUPATIONS ET UTLISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement et notamment :

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Industriel,
  - Artisanal,
  - D'entrepôt commercial.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières.

Article AUt2 OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous condition du respect de l'OAP Le Pontet, sont autorisées :

- la création de terrains de camping et de caravaning.
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée

Article AUt3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accès et voirie**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics ainsi que le retournement aisé des véhicules notamment de secours et d'incendie.

Article AUt4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

- **Assainissement :**

L'assainissement non collectif est autorisé. Le pétitionnaire doit réaliser une filière d'assainissement conforme aux normes en vigueur et intégrant les contraintes relevées dans le schéma général d'assainissement.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (prise en compte des lots voisins non encore équipés et ralentissement solidaire en amont des projets).

Article AUt5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

Article AUt6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 12 m au moins de l'axe des voies départementales et à 5 m au moins de l'axe des voies communales.

Article AUt7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

Article AUt8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article AUt9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article AUt10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m à l'égout de toiture. Les annexes seront quant à elles limitées à 4 mètres de hauteur au maximum à l'égout du toit.

Article AUt11 ASPECT EXTERIEUR

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les clôtures :

Elles seront composées soit :

- Soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera, au choix, végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes ou doublé d'une haie vive
- Soit d'un mur de 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement et de la petite faune

Un mur plein est autorisé dans le cadre d'une restauration ou d'une extension d'un mur existant.

En plus des caractéristiques énumérées ci-dessus, les clôtures peuvent également être composées de haies vives mélangeant une diversité d'espèces locales.

Les brises vues sont interdites.

Les portillons et portails seront proportionnés à la clôture, traités de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les cotes connues de crues et du ruissellement.

Toute clôture nouvelle doit prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune et garantir le libre écoulement des eaux via :

- Soit le maintien d'ouvertures de 10x10 cm minimum à ras du sol tous les 10 mètres. Les clôtures inférieures à 10 mètres de longueur doivent comporter au moins 1 passage
- Soit la surélévation de l'entièreté de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol

Hauteur :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres maximum sur limite séparative et 1,00 m sur rue et voie.

Article AUt12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.
Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Article AUt13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire. Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être partiellement intégrés. Leur hauteur apparente ne devra pas excéder 1 m de haut.

Le coefficient d'espaces verts par rapport à la superficie de l'unité foncière doit être au minimum de 30% en zone AUt.

Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale sans artificialisation du sol. Au sein de ces espaces aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales et autres réseaux techniques.

Les haies mono-spécifiques sont interdites et les plantations variées telles que présentées plus bas sont encouragées. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales et toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

C) Contexte législatif et réglementaire

La définition et la procédure applicable pour la modification d'un PLU relèvent du Code de l'urbanisme, du Code de l'environnement si une évaluation environnementale est nécessaire et des délibérations et décisions suivantes.

Cadrage de cette enquête publique :

- Code de l'urbanisme : articles L153-36 à L153-44, R153-20 à R153-22,
- Code de l'environnement : articles L.122-4 et R.122-17 ;

Les collectivités locales :
La DRAGA initiatrice et pilote : Délibération de prescription du 28 novembre 2024 ;

Le Tribunal Administratif de Lyon :
Décision n° E25000024 / 69, du 5 mars 2025, me désignant en qualité de commissaire enquêteur.

Ouverture de l'enquête publique :
Arrêté n° DT_2025-092, du 20 mars 2025, ordonnant 'ouverture d'une enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

D) Composition du dossier de déclaration de projet soumis à l'enquête

La complétude du dossier est une des données de la conformité de la procédure d'enquête publique dans le cadre d'une modififcation d'un PLU.

Le dossier soumis à l'enquête publique se compose de 4 Livres et 1 annexe au Livre 4	• Dossier d'Enquête Publique • Délibération du 23/10/2024

Livre	Le dossier soumis à l'enquête publique se compose de 4 Livres et 1 annexe au Livre 4	Pages
1	Document administratifs	1 à 26
2	Notice de présentation	27 à 42
3	Pièces modifiées du PLU Réglement écrit modifiée OAP Le Pontet modifiée OAP La Joyeuse modifiée	43 à 50 51 à 95 96 à 99 100 à 103
4	Volet environnemental Annexe 1 : Saisine au cas par cas	104 à 117 118 à 133

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

III. Organisation et déroulement de l'enquête publique

A) Organisation de l'enquête publique

1. Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier enregistré le 17 février 2025, adressé à la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon, Madame la Présidente de la Communauté de Commiunes DRAGA demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la Modification du PLU de la commune de saint Martine d'ardèche

Par la décision n° E245000024 / 69 du 5 mars 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné Monsieur Eric MOITIÉ en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête ci-dessus mentionné et Monsieur Pierre ESCHALIER commissaire enquêteur suppléant.
Cette désignation m'a été notifié par courrier le 6 mars 2025.

2. Modalités de l'enquête

Par Arrêté n° DT_2025-092 du 20/03/2025, Madame la Présidente de la Communauté de Communes DRAGA ordonne et défini les modalités d'ouverture de l'enquête publique pour la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de saint Martin d'Ardèche :

Article 1

Dates de l'enquête publise	du 28 avril au 28 mai
Objet de l'enquête publique	Modification n°2 du PLU de la commune de saint Martin d'Ardèche :
Les pièces du dossier soumis à l'enquête	Livre 1 : Suivi administratif (délibération de prescription, avis de l'Autorité Environnementale, avis des personnes publiques associées consultées) ; Livre 2 : Notice de présentation de la modification du PLU de saint Martin d'Ardèche ; Livre 3 : Pièces modifiées du PLU de saint Martin d'Ardèche ; Livre 4 : Volet environnemental ; Livres 4 annexe 1 : Formulaire au cas par cas renseigné pour la saisine de l'autorité Environnementale

Article 2

Au terme de l'enquête publique	Soumission à l'approbation du Conseil communautaire de la DRAGA de la Modification complété par le Rapport du CE

Article 3

commissaire enquêteur titulaire	Monsieur Eric MOITIÉ
commissaire enquêteur suppléant	Monsieur Pierre ESCHALIER

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Article 4

Mise à disposition du dossier soumis à l'enquête	Aux jours et heures habituels d'ouverture au public • en mairie de saint Martin d'Ardèche • au siège de la DRAGA • sur le site internet de la DRAGA www.ccdraga.fr
Recueil des observations du public	Pendant la durée de l'enquête : • sur registre papier en mairie de Saint de Martin d'Ardche et au siège de la DRAGA • par courrier adressé au CE en mairie de Saint Martin d'Ardèche • par mail à l'adresse suivante : ericmoitie.ce07@gmail.com

Article 5

Permanences du CE	En mairie de Saint Martin d'Ardèche : • Lundi 28 avril de 8h30 à 12h00 • Mardi 13 mai de 13h30 à 17h00 • Mercredi 28 mai de 8h30 à 12h00

Article 6

Clôture de l'enquête publique
Dans un délai de 30 jours qui suivent l'expiration du délai d'enquête, le CE remet à la Présidente de la DRAGA son rapport et ses conclusions motivées et ses annexes, ainsi que le dossier d'enquête et le registre papier
la Présidente du TA Lyon est également destinataire des documents précités.
Le Rapport et les conclusions du CE seront pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête, à la Mairie de saint Martin d'Ardèche, au siège de la DRAGA, à la Préfecture de l'ardèche.

Article 7

Toutes les informations relative à l'enquête sont à demander à M. le Maire de Saint Martin d'Ardèche ou à Mme la Présidente de DRAGA.

Article 8

Mme la Présidente de la DRAGA communiquera le dossier d'enquête à toute personne qui en fait la demande et charge à celle-ci d'en assumer les frais.

Article 9

Avis aux public : 2 journaux régionaux ou locaux ;	• 15 jours au moins avant le début de l'enquête ; • 8 jours au plus tard après le début de l'enquête.
Affichage de l'Avis au Public	8 jours au moins avant le début de l'enquête et toute la durée de l'enquête : • en mairie de Saint martin d'Ardèche • au siège de la DRAGA

Article 10

Diffusion de l'Arrêté au CE, à la Présidente du TA de Lyon et à la Préfète de l'Ardèche

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

3. Publicité et information du public

Annexes ##.1 à 6

Pour cette enquête publique l'information du public s'est faite via les moyens suivants :

- Affichage de l'Avis au public en mairie, au siège de la DRAGA et sur le terrain au lieux-dits Le Pontet et La Joyeuse, du mardi 25 mars 2025 et maintenu jusqu'au mercredi 28 mai 2025 ;
- Mention sur le site internet de la commune et celui de la DRAGA ;
- Parution dans les annonces légales du Dauphiné Libéré le 11 avril 2025 et le 2 mai 2025 ;
- Parution dans les annonces légales de La Tribune le 10 avril 2025.

B) Ouverture et déroulement de l'enquête

1. Phase amont de l'enquête

Dans les jours qui ont suivis la réception de ma désignation par le Président du Tribunal Administratif je me suis entretenu :
Le 11 mars 2025 : Conversation téléphonique avec Mme Claire MERTZ, Responsable Urbanisme - DRAGA, et programmation d'un rendez-vous la 17 mars 2025.
Le 17 mars 2025 : Rencontre avec Mme Claire MERTZ au siège de la DRAGA.
Cette rencontre a été l'occasion d'évoquer le contexte du dossier et de finaliser les modalités matérielles et pratiques des permanences.

Publication de l'Arrêté n° DT_2025-092, du 20 mars 2025, par lequel Madame la Présidente de la DRAGA : Définition des modalités d'ouverture de l'enquête publique pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Martin d'Ardèche.

2. L'enquête publique

Du lundi 28 avril 2025 à 8h30 au Mercredi 28 mai 2025 à 12h00, le dossier papier coté et paraphé, ainsi qu'un registre papier étaient effectivement consultables en mairie et au siège de la DRAGA.
Pour la consultation du dossier numérique le lien est celui du site internet de la DRAGA :
https://www.ccdraga.fr/services-pratiques/urbanisme/enquetes-publiques
L'adresse mail pour que le public dépose des observations et contributions : ericmoitie.ce07@gmail.com

a) Ouverture de l'enquête publique

L'enquête publique s'est effectivement ouverte le lundi 28 avril 2025 à 8h30 en mairie de Saint Martin d'Ardèche et j'ai ouvert et paraphé le registre papier.

b) Permanences

Conformément aux dispositions de l'Arrêté Préfectoral prescrivant l'enquête publique, j'ai tenu en mairie de Saint Martin d'Ardèche 3 permanences :

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

- le lundi 28 avril 2025 de 8h30 à 12h00, date d'ouverture de l'enquête publique ;
- le mardi 12 mai 2025 de 13h30 à 17h00 ;
- le mercredi 28 mai 2025 de 8h30 à 12h00, date de clôture de l'enquête publique.

Au cours de l'enquête, j'ai discuté de la Modification n°2 avec M. Daniel ARCHAMBAULT - Maire de St Martin d'Ardèche, j'ai sollicité une rendez-vous avec M. & Mme BAYLE propriétaire du camping Le Pontet, et les échanges ont été régulier avec Mme Claire MERTZ.

c) Clôture de l'enquête publique

Au terme de la permanence du mercredi 28 mai 2025, soit à 12h00, j'ai clôturé le registre d'enquête publique et déclaré la fin de l'enquête publique.

3. Phase aval de l'enquête

a) Bilan des conditions de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulé dans un climat cordial, serein, aucun incident à rapporter.

Les permanences ont été l'occasion de me rendre aux lieux-dits Le Pontet et La Joyeuse pour mieux cerner les enjeux des modifications du PLU.
Le public s'est déplacé à chaque permanence, des courriers ont été adressés à mon attention, à la mairie, et j'ai reçu des observations par mails.

Je remercie, les personnes en charge de l'accueil en mairie, leur disponibilité qui a facilité mon installation et permis au public de consulter le dossier pendant toute la durée de l'enquête publique.

b) Le procès-verbal de synthèse

J'ai remis mon PV de synthèse, le jeudi 5 juin 2025 , à Mme Claire MERTZ et M. Daniel ARCHAMBAULT lors d'un rendez-vous au siège de la DRAGA.
Cette remise en mains propre, contre signature, a été l'occasion de faire le point sur le déroulement de l'enquête publique, d'évoquer le contenu du procès-verbal et les pistes de réponses qui pourraient être apportées dans le cadre du mémoire en réponse.

Nous avons aussi convenu que le mémoire en réponse doit être communiqué le mercredi 18 juin 2025 pour respecter le calendrier prévue par les textes.

c) Le mémoire en réponse

La mémoire en réponse m'a été envoyé par mail le vendredi 13 juin 2025 .

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

IV. Observations et avis

Vous trouverez dans cette partie du rapport la synthèse des observations du public, les avis et remarques des personnes publiques associées et mes propres observations.

Il s'agit donc de la retranscription des questions, déduites des observations de public, de mon procès-verbal de synthèse, de la réponse apportée par le porteur du projet dans son mémoire en réponse et enfin mon appréciation de la réponse.

Pour leur part, la DREAL et certaines personnes publiques associées consultées ont rendues un avis.
Les personnes publiques qui ont exprimées une avis sont :

- la MRAe ;
- la Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche ;
- le Département de l'Ardèche ;
- l'INAO ;

A) La participation du public

Au cours des permanences, 19 personnes ont fait part de leurs observations, par les moyens suivants :

Registres papier	Lettres	Mail avec pièces jointes
3 Observations	2	4

Le registre mis à disposition au siège de la DRAGA n'a recueilli aucune observation.

Pour faciliter le traitement des observations du public, j'ai fait un découpage en 4 rubriques :

- 1. Future Zone AUt - OAP Le Pontet.
- 2. Future Zone AUo - OAP La Joyeuse.
- 3. Question de fond.
- 4. Hors champs de la Modification n°2.

Mon annotation

La rubrique "Question de fond" questionne la cohérence des modifications proposées avec le projet de PLUi qui a été arrêté le 10/04/2025.
La rubrique "Hors champs de la Modification n°2" est directement liée aux projet de PLUi qui a été arrêté le 10/04/2025 et qui fera l'objet d'une enquête publique d'ici la fin de l'année 2025.

Aprés une première répartition en fonction des rubriques et j'indice alphabétiquement par thème en vue de la rédaction de mes questions à la DRAGA.

La totalité des observations du public et le PV de Synthèse sont en annexes de ce rapport

Mon annotation

Je note que les contributrices et contributeurs ne remettent pas en question les modifications proposées, et souhaitent des améliorations.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

B) Récolement du traitement de la participation du public

Le traitement est un travail de synthèse et de retranscription en questions a soumettre à la DRAGA.

1. Future Zone AUt - OAP Le Pontet

Après compilation et analyse des contributions reçue sur l'OAP Le Pontet, j'ai synthétisé les attentes du public par les questions suivantes.

Question n° 1 a

Depuis la RD 290 le camping est desservi par le Chemin de Fonduèche puis le Chemin Travers du Haut Plan.

Est-ce qu'une alternative sécurisée pour les piétons et le vélos est envisagée pour relier le camping au centre du village ?

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse 1a : Le Département de l'Ardèche n'a pas identifié dans son schéma vélo des aménagements sécurisés sur cette route départementale. Cependant, l'action 1.1 du Plan Départemental Vélo concernant la finalisation du réseau ossature identifie la connexion entre Bourg-Saint-Andéol et le Gard par la poursuite de l'itinéraire vers le sud, la desserte des plages de la rivière Ardeche et la liaison vers la route touristique des Gorges de l'Ardèche.

La commune n'a pas le projet d'aménager des voies douces sur les voiries communales situées sur le coteau au nord de la route départementale qui peuvent être déjà étroites pour le passage de deux voitures.

Il est tout de même possible de relier le camping au village de Saint-Martin-d'Ardèche par les berges de l'Ardèche à pied, au sud du Bosquet – mais certaines parties ne sont pas sécurisées et instables en raison de l'affaissement du chemin. Des travaux sont nécessaires mais sont à la charge de la commune de St Julien de Peyrolas, propriétaire foncier du secteur.

Une réflexion est engagée entre la commune et l'Etat pour identifier un tracé sécurisé (piétons et vélo) entre le Pontet et le centre du village en passant par le chemin de la Grande Vigne et le secteur de la Barotte côté Ardèche (avec traversée de la RD290). Ce projet ne sera possible que si la maitrise foncière publique est assurée de manière continue.

Question n° 1 b

Pour profiter de la zone loisir piscine les clients du camping doivent traverser le Chemin Travers du Haut Plan, avec toutes les précautions de sécurité pour éviter les accidents.
Les "conflits d'usages" se multiplient au fur et à mesure des nouvelles constructions.

Quel est l'avenir du secteur AUo a proximité du camping et qu'elles dispositions peuvent être prises pour inciter à la réduction de la vitesse devant l'entrée du camping ?

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse 1b : le secteur AUo sur la zone du Pontet est classé en zone urbaine pour ces parties urbanisées dans le PLUi-h et en zone N ou A pour ces parties non urbanisées. Ce secteur n'est pas identifié comme à développer dans le PLUi-h pour la vocation résidentielle. Il n'y aura donc pas une augmentation significative des flux routiers dans le quartier.

Aucune disposition nouvelle n'est prévue par la municipalité pour réduire la vitesse à l'entrée du camping sachant qu'il y a déjà des panneaux d'avertissement – limitation de vitesse et un ralentisseur présent type coussin berlinois.

Question n° 1 c

Le règlement de la zone AUt, n'est pas très explicite sur la possibilité de construire une piscine et autres aménagements de loisir sur la partie extension, alors que l'OAP mentionne *"L'ensemble du secteur autorise l'accueil d'hébergements touristiques. Celui-ci permet également l'installation d'une piscine, d'activités de loisirs et de sanitaires communs."* .

Est-ce que dans le PLUi-H en projet :
> l'OAP sera-t-elle maintenue telle qu'elle est présentée aujourd'hui ?
> Le règlement de la zone AUt sera-t-il maintenu tel qu'il est présenté et peut-il être plus précis sur les aménagements autorisés ?

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse : L'OAP du Pontet est maintenue dans le PLU ainsi que dans le PLUi-h. C'est une obligation réglementaire : toute zone AU peut importe sa vocation doit être accompagnée d'une OAP.

Réponse : Le règlement de la zone AUt sera complété dans son article 2 en autorisant les aménagements – annexes liés à l'exploitation du camping.

Mon appréciation sur les réponses apportées par la DRAGA

Les réponses de la DRAGA sont claires et vont premettre d'envisager et de réaliser l'extension du camping.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

2. Future Zone AUo - OAP La Joyeuse

La construction de logements dans le périumètre de l'OAP La Joyeuse est étroitement liée à la réalisation d'un accès correctement dimensionné depuis la RD 290.

Question n° 2 a

Quelle que soit le scénario choisi, l'accès aux logements qui seront construits dans le périmètre de l'OAP La Joyeuse va nécessité des travaux de liaison avec la RD 290.

Qui va prendre en charge le coût de ces travaux ?

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse 2a : vu les coûts d'aménagements de la voirie – non évalués à ce stade puisque le scénario de desserte n'est pas encore déterminé – la municipalité pourra proposer à l'aménageur la mise en place d'un PUP – projet urbain partenarial. Il s'agit d'une méthode de financement contractualisé, permettant le financement en tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagements contre une exonération de la taxe d'aménagement perçue par la commune.

Question n° 2 b

Le Chemin le Haut de Joyeuse est considéré comme "impraticable" si le flux de véhicules se densifie.
Le flux actuel nécessite que chacun face preuve de "courtoisie au volant" en raison de l'étroitesse du chemin.
La phase travaux est susceptible de se dérouler sur une longue période, plusieurs mois ou années.
Le flux des véhicules liés aux travaux comme le déchargement des engins de chantiers sur la RD 290, la noria des camions, les fourgons et autres véhicules, va être un vrai bouleversement pour les riverains et les utilisateurs de ce tronçon du chemin et de l'intersection avec la RD 290.
L'OAP La Joyeuse est conçue pour accueillir 42 logements soit à terme 40 à 100 véhicules qui emprunteront 2 fois jour au minimum l'accès depuis la RD 290, auxquels s'ajouteront sans pouvoir les dénombrer les véhicules des visites des familles, des amis, les livraisons et autres ....
Or, l'avis de la Direction des Routes et Mobilités du département de l'Ardèche privilégie un aménagement qui semble être marginal par rapport aux enjeux.

Qu'il s'agisse du recalibrage du Chemin le Haut de Joyeuse que la Direction des Routes et Mobilités mets en avant ou de la création d'un accès direct au RD 290 :
> Ces travaux d'accès seront-ils réalisés avant les premiers travaux de terrassement ?
> Comment ce fait-il que l'accès à l'OAP La Joyeuse ne soit pas tranchée dans cette modification du PLU, alors qu'un promoteur est déjà pressenti pour réaliser la construction des logements ?
> Est-ce qu'un recalibrage est suffisant alors que c'est l'équivalent de 10 à 12% de la population de la commune qui va s'ajouter aux riverains qui l'empruntent actuellement ?
> A quel moment la décision sera-t-elle prise sur le choix du scénario d'accès ?

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse : Les travaux de desserte / d'accès ne conditionnent pas l'urbanisation de la zone. Cependant le désenclavement de la zone est nécessaire pour sécuriser les flux liés aux engins de chantiers puis pour permettre l'accueil du programme de nouveaux logements.

Réponse : cet aspect est un point dur déjà soulevé par le Département dans le cadre de sa consultation sur le PLUi-h. Depuis 2 ans, des échanges techniques et politiques ne permettent pas de trouver de solution satisfaisante pour les deux parties. Un des objectifs de la procédure de modification était de trouver un scénario de desserte partagé entre l'aménageur, la collectivité et le Département, ne remettant pas en cause l'économie générale du projet.

Réponse : vu l'ampleur de l'opération, la route communale Chemin des Hauts de Joyeuse même élargie sur certains tronçons n'a pas la capacité de recevoir exclusivement ces nouveaux flux.

Aussi, le fait de concentrer et d'augmenter ces flux sur le chemin des Hauts de Joyeuse ne permettra plus d'avoir une circulation mixte (voiture-piétons-vélo) apaisée sous le Pont en direction du camping municipal et du village.

Si ces flux sont partagés entre une entrée au sud par la route départementale 290 et une sortie au nord sur le chemin des Hauts de Joyeuse, la répartition des flux sera équilibrée à l'échelle du quartier même si le carrefour après le Pont n'offre pas une bonne visibilité en raison du parapet qui gêne la vue.

Réponse : Le choix du scénario d'accès doit être fait avant l'approbation de la procédure (prévue en septembre 2025) car l'OAP de la zone AU de la Joyeuse doit être mise en cohérence. Si le choix d'aménagement s'avère être difficile / impossible à mettre en place, il est possible d'en proposer un nouveau dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi-h. Si ce changement est demandé, il montre bien la difficulté à désenclaver ce secteur.

Question n° 2 c

Dans sa contribution Nexity souhaite :
> préciser la répartition des types de logements dans le périmètre de l'OAP, avec des appellations de logements qui lui est propre.
> localiser une voie intérieure et semble considéré comme acquise la desserte par le Chemin le Haut de Joyeuse.

Une OAP énonce des principes d'aménagement, la contribution de Nexity vous semble-t-elle conforme à l'OAP et aux recommandations du Service Urbanisme et Territoire ?

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse 2c : la contribution de Nexity ne remet pas en cause les recommandations émises par la DDT – service urbanisme. L'OAP sera modifiée pour tenir compte des effets de pente sur l'aménagement et d'en adapter la typologie d'habitat.

Question n° 2 d

La pente générale moyenne du terrain est de 11% ce qui doit permettre de conserver pour la plupart des habitations une forme de vue panoramique sur la rivière Ardèche et le plateau d'Aiguèze.
A l'extérieur et au Nord du périmètre de l'OAP La Joyeuse, le propriétaire de la parcelle 496 s'inquiète de voir une construction R+1 réduire son champs de vision.

Quels éléments concrets pouvez-vous apporter à ce propriétaire pour le rassurer ?

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse 2d : Vu la remarque du propriétaire habitant au-dessus, et son caractère compatible avec la remarque précédente de Nexity, il sera proposé d'inscrire un principe de hauteur en rez de chaussée sur la partie séparative nord dans le schéma graphique de l'OAP.

Mon appréciation sur les réponses apportées par la DRAGA

Les réponses de la DRAGA sont claires.
Le choix de la desserte du secteur La joyeuse ne dépend pas uniquement de la commune, les services de l'Etat et l'aménageur sont aussi parties prenantes de la solution.
Mon analyse de la situation présentée dans le dossier, argumentée par les riverains et ma visite sur les lieux est que la difficulté provient du "classement" en déviation de ce tronçon de la RD 290, car dans cette situation la création d'un accès de désenclavement n'est pas la règle.
Je relève aussi qu'à partir du carrefour d'entrée vers le centre bourg et sur un peu plus de 2 km, vers les gorges de l'Ardèche, la vitesse est limitée à 50 km/h comme en ville.
De plus la densité des constructions de part et d'autre de la route départementale est telle que si la topographie était plane la perception d'urbanisation serait plus forte et peut-être que la création d'un aménagement routier direct entre sur la RD 290 et l'OAP apparaittrait comme la pertinente.
La réalisation de l'opération d'urbanisation par la création de 42 logement dans le périmètre de l'OAP La Joyeuse est largement suspendue à la réalisation d'un accès à la RD 290 sécurisé, compatible avec le flux journalier de véhicules et l'acceptation des riverains.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

3. Question de fond

La proximité temporelle de l'enquête publique du PLUi-H, arrêté le 10 avril dernier par le conseil communautaire de la DRAGA, est source d'interrogations transversales de la part du public.

Question n° 3a

La notice de présentation propose de modifier le document d'urbanisme actuel pour permettre la construction de 42 logements et aménager 40 emplacements de camping, alors que le document d'urbanisme arrêté par la DRAGA le 10 avril dernier tend vers une réduction de l'urbanisation.

Quels éléments pouvez-vous apporter à ce qui semble être une contradiction flagrante et manquer de cohérence avec le futur règlement d'urbanisme ?

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse 3a : Ces objectifs de développement sont compatibles avec l'ambition démographique et touristique définie dans le PADD du PLUi-h ainsi que la trajectoire de réduction de la consommation foncière déclinée sur toutes les communes.

Pour plus d'informations sur le sujet de la réduction de la consommation foncière, le tome 3 « rapport de justification » du PLUi-h est consultable sur la page du PLUi-h sur le site internet de la CC DRAGA : https://www.ccdraga.fr/services-pratiques/urbanisme/plui/arret-du-pluih

Ce tome permet de comprendre la déclinaison réglementaire des choix stratégiques affichés dans le PADD qui est justifiée au regard des récentes obligatoires législatives.

Question n° 3b

Saint Martin d'Ardèche compte 941 habitants, l'aménagement effectif de l'OAP La joyeuse se traduira par une augmentation comprise entre 100 et 150 habitants, soit 10,6 à 15,9 % de la population actuelle.
Les points abordés sont la capacité du réseaux d'eau potable, d'assainissement, les services communaux aux personnes, l'accueil des enfants en crèche et écoles ...

La commune est-elle en capacité d'accueillir "correctement" ces nouveaux habitants ?

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse 3b : L'ouverture de cette zone à l'urbanisation a été évaluée au regard des capacités en matière de réseaux (eau – électricité et assainissement collectif). L'arrivée de nouveaux enfants (environ 20) permettra de maintenir le nombre de classes à l'école primaire.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Question n° 3c

La densification des constructions de logement est l'enjeu principal des nouvelles règles de la planification urbaine.

Quel sont les "nouveaux standards" retenus par les règles actuelles d'urbanisme ?

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse 3c : La loi Climat et Résidence a imposé aux collectivités de réduire par deux la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers jusqu'à 'à tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette en 2050.

Vu cet objectif national, les standards d'urbanisme évoluent vers une moindre consommation foncière par logement et vers une plus grande diversité de l'habitat (plus de logement groupé, moins de logement individuel pur).

A cet effet, le PADD du PLUi-h a acté le respect des densités suivantes pour les nouvelles opérations d'aménagement (en zone AU) situées en extension :

- 25 log. /ha. pour les zones à urbaniser de Bourg-Saint-Andéol et Viviers ;
- 20 log./ha. pour les zones à urbaniser de Saint-Just, Saint Marcel, Saint Martin et Saint Montan
- 15 log./ha. pour les zones à urbaniser de Gras, Bidon, Larnas

Sauf critère excluant, toutes les parcelles non bâties en zone urbaine de plus d'une certaine superficie (voir seuils de déclenchement dans le tableau ci-dessous) sont concernées par un objectif de densité adapté à son environnement. Trois types de tissus urbains sont ainsi identifiés au sein des zones urbaines des différentes communes et en fonction de l'armature urbaine des communes, hiérarchisés en fonction de leur degré de densité bâtie actuelle :

- Tissu dense ;
- Tissu intermédiaire ;

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

▪ Tissu peu dense.

Une dent creuse est dite « stratégique » lorsque le tènement dépasse les seuils ci-contre.

Surface du tènement [m²]	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Polarités	1 200	1 770	2 500
Bourgs périphériques	1 500	2 000	2 500
Villages	1 770		

S'appliquent ensuite Les densités ci-contre.

Densités à appliquer sur les dents creuses stratégiques [lgts/ha]		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Polarités	BSA	25	20	17
	Viviers			
Bourgs périphériques	Saint-Marcel	20	17	15
	Saint-Montan			
	Saint-Just			
	Saint-Martin			
Villages	Bidon	15		12
	Gras			
	Larnas			

Question n° 3d

Les parcelles agricoles au milieu ou mitoyennes d'habitations doivent respecter des obligations de distances pour les traitements d'herbicides, de fongicides ou encore d'insecticides.

Comment ces restrictions sont-elles prises en compte, pour éviter les conflits d'usage, lorsqu'une parcelle et maintenue ou rendue à la vocation agricole à proximité d'habitations ?

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse 3d : la gestion des interfaces entre l'espace agricole et habité a été traitée dans l'OAP lisière di PLUi-h qui distingue les zones à urbaniser en extension des parcelles pouvant accueillir une nouvelle construction en zone U – et située en limite d'une zone agricole.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Question n° 3e

La modification du PLU, objet de cette enquête, et l'arrêt du projet du PLUi-H par le conseil communautaire de la DRAGA, semblent se "télescoper".
La modification relative à l'OAP Le Pontet pour le camping apparaît comme justifiée alors que celle de l'OAP La Joyeuse semble plus opportuniste et soulève plus d'interrogations.

Quelles raisons de calendrier ou circonstancielles ont amenées à engager la modification du PLU de Saint Martin d'Ardèche alors que le PLUi-H de la DRAGA est programmé pour être opérationnel dans moins d'un an ?

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse 3 e : La procédure de modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche a été engagée en novembre 2024 car le calendrier d'approbation du PLUi-h était rendu incertain dû à sa reprise (en raison de l'avis défavorable de l'Etat sur le projet arrêté en avril 2024).

C'est pourquoi 3 procédures communales ont été engagées en même temps (fin 2024) dont celle de Saint-Martin pour traiter des sujets urgents ne pouvant pas attendre l'approbation du PLUi-h (estimée en début 2026 au mieux si le bilan de l'enquête publique le permet).

Question n° 3f

La construction des habitations dans le périmètre de l'OAP La Joyeuse sera effective et complète dans quelques années.
Le règlement modifié indique en page 24 :
"Les caractéristiques générales de la voie primaire doivent être ~~conformes~~ compatibles aux principes d'aménagement décrites ~~au PADD~~ dans l'OAP de la zone AUo de la Joyeuse. "
Mais rien n'est précisé sur la conformité de l'OAP La Joyeuse avec le futur PADD.

L'OAP La Joyeuse est-elle en cohérence avec le PADD du futur PLUi-H. ?

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

Réponse 3f : L'OAP de la Joyeuse a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-h et intégrée dans le PLU par la procédure de modification. Ces principes d'aménagement – notamment sur la densité - diversification de l'habitat- de production de logement social – respectent les orientations du PADD du PLUi-h.

Mon appréciation sur la réponse apportée par la DRAGA

Les réponses de la DRAGA sont claires. La Modification n°2du PLU est compatible abec le futur PLUi-H.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

4. Hors champs de la Modification n° 2

La perspective d'un PLUi-H dans les prochains mois suscite l'intérêt du public et je porte à votre connaissance le résultat de nos discussions.

L'objet de l'enquête publique est la Modification n°2 du PLU actuel, je me suis contenté de porter à la connaissance de la DRAGA ces contributions sans formaliser de question.

Hors champs de la Modification n°2 Incompréhension par rapport à la réduction des zones constructibles.	**4 a**

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

4 a : Incompréhension par rapport à la réduction des zones constructibles.
➔ Voir réponse 3c

Hors champs de la Modification n°2 Comment sont suivis la vacance et l'occupation des résidences secondaires. Restriction communale sur les STECAL en zone agricole au profit de l'habitation principale. La lutte contre le changement climatique est-il pris en compte et comment sont suivi les abattages d'arbres. Comment est prévus le compostage pour les opérations de logements groupés. Les toitures peuvent-elles être recouvertes de panneaux solaires aux Alliberts.	**4 b**

Réponse de la DRAGA extraite du Mémoire en réponse

4 b : Comment sont suivis la vacance et l'occupation des résidences secondaires.
➔ Dans le cadre du PLUi-h, des indicateurs de suivi sont identifiés afin de les renseigner chaque année ou tous les 3 ans et pouvoir dresser un bilan pendant la mise en œuvre du document d'urbanisme.

4 b : Restriction communale sur les STECAL en zone agricole au profit de l'habitation principale.
➔ Aucun STECAL en zone agricole a été identifié dans le PLUI-h sur la commune de St Martin d'Ardèche car le choix s'est porté sur l'extension du seul camping située hors zone inondable (Le Pontet) détenant une autorisation de travaux pour agrandir sa station d'épuration valable jusqu'en octobre 2026.

4 b : La lutte contre le changement climatique est-il pris en compte et comment sont suivi les abattages d'arbres.
➔ Le PLUi-h tente de répondre à cet enjeu dans les choix d'urbanisation opérés (moins de zones à urbaniser en extension – moins de déplacements voiture...) et l'identification d'une trame verte et bleue à l'échelle intercommunale identifiant les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques (terrestres et aquatiques) et les espaces de nature ordinaire et agricole. Plusieurs éléments ponctuels sont particulièrement identifiés et protégés dans le règlement écrit du PLUi-h tels que des arbres remarquables. Sauf motif de sécurité publique, ces arbres ne pourront pas être abattus.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

4 b : Comment est prévu le compostage pour les opérations de logements groupés.

➔ Cette action ne dépend pas du règlement d'urbanisme mais en partie de la politique déchet mis en œuvre par la DRAGA. Son déploiement est en cours à l'échelle intercommunale avec la mise en place de site de compostage partagé au cœur des villages. Cependant, dans le cadre de projet privé, l'aménageur peut installer un bac de compostage partagé pour les résidents.

4 b : Les toitures peuvent-elles être recouvertes de panneaux solaires aux Alliberts.

➔ Les règles du PLU doivent être consultées (actuellement) qui seront remplacées par celles du PLUi-h. Au-delà de ces dispositions, si le secteur en question se situe sous un périmètre de monument historique, ou autre servitude d'utilité publique, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France – ou autre instance - est requis.

Mon appréciation sur la réponse apportée par la DRAGA

J'apprécie le fait que la DRAGA réponde clairement à ces préoccupations qui relèvent du PLUi-H.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

C) Avis et observations de la DREAL des personnes publiques associées ou assimilées

Pour leur part, les personnes publiques associées ou assimilées sont consultées en amont de l'enquête et leurs avis font partie intégrante du dossier soumis à enquête.
Par ordre chronologique voici les avis et observations de :

- la MRAe
- la Direction Générale Adjointe Infrastructure du département de l'Ardèche
- le Département de l'Ardèche
- l'INAO

1. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - Décision du 31 mars 2025

La MRAe saisi d'une demande d'avis enregistré le 4 février 2025 sous le n° 2025-ARA-AC-3738 a rendu après examen un l'avis conforme le 31 mars 2025.

Dans son avis, la MRAe s'appuie sur les informations contenu dans le dossier et prend en considération :

A propos du secteur de La Joyeuse, que les modifications envisagées sur le secteur de La Joyeuse ne comporte « pas d'enjeu environnementaux notable connu », que l'OAP modifie prévoit « la préservation d'éléments végétaux existants » et permettra « la densification d'une emprise située au coeur de l'enveloppe urbaine ».
Au sujet du secteur Le Pontet, que l'extension limitée du camping sur une emprise ne comporte pas « pas d'enjeu environnementaux notable connu », que l'OAP prévoit « le maintien du couvert boisé » et qu'un nouveau système traitement les eaux usées, par phytoépuration, et des rejets des eaux pluviales ont fait l'objet en 2022 d'une autorisation préfectorale au titre de la Loi sur l'eau.

C'est donc sur ces considération que par délégation M. Marc EZERZER a adressé l'avis suivant.

La MRAe décide que la modification n°2 du PLU de la commune de Saint Martin d'Ardèche n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

2. Département de l'Ardèche – Avis du 18 mars 2025

Dans son avis la **Direction Générale Adjointe Infrastructure**, énonce son point de vue sur les scénarios d'accès à l'OAP La Joyeuse et indique que le Département de l'Ardèche privilégie le scénario 1 par le Chemin de Haut Joyeuse.
Dans le détail, cette préférence s'appuie sur :

- le fait de ne pas aggraver l'insécurité des usagers, à proximité d'un accès existant "problématique" ;
- la RD 290 est une déviation qui n'a ni vocation a être limitée en vitesse, ni a accueillir des aménagements dédiés ;
- le fait que la collectivité, sous-entendu le Département, n'a pas a supporter financièrement des aménagements de "tourne à gauche" dans le cadre de projets privés.

Pour compléter, l'avis mentionne que le carrefour entre le Chemin le Haut de Joyeuse avec la RD 290 a fait l'objet de travaux récents de sécurisation.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Pour finir, le recalibrage du Chemin le Haut de Joyeuse est considéré comme indispensable pour adopter une logique d'aménagement d'ensemble.

C'est donc à ces conditions que son Vice-président M. Jean-Paul VALLON a adressé l'avis suivant.

Le Département de l'Ardèche émet un avis favorable.

3. Préfecture de l'Ardèche via la Direction Départementale des Territoires – Avis du 19 mars 2025

Dans son avis le **Service Urbanisme et Territoire**, détaille son analyse et ses préconisations sur les 2 modifications proposées.

La modification de la zone AU La Joyeuse, doit pour améliore sont efficience :

- se traduire dans le règlement écrit, en précisant que les 2 phases de construction doivent être considérées comme une opération d'aménagement d'ensemble unique ;
- prévoir une trame de mixité sociale pour garantir la part de logements sociaux.

L'OAP Le Pontet semble prendre en compte les enjeux de l'interface avec les espaces agricoles dont l'exploitation ne doit pas être gênée.

C'est donc à ces conditions que sa Directrice Adjointe Mme Sophie BARTHELON a adressée l'avis suivant.

La Préfecture de l'Ardèche via la DTT n'a pas d'observations particulières.

4. Institut National de l'Origine et de la qualité, INAO – Avis du 3 avril 2025

Dans son avis La Délégation Territoriale, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, rappelle que la commune de Saint Martin d'Ardèche est riche en :

- Appellations d'Origine Contrôlées - AOC
- Appellations d'Origine Protégées - AOP
- Indications Géographiques Protégées - IGP
- Indications Géographiques - IG.

et que ces appellations sont un enjeu fort de pérennisation et de valorisation de l'activité agricole.

C'est donc en considération de l'absence d'incidence directe sur les AOC/AOP et IGP concernées, que la Directrice de l'INAO Mme Valérie KELLER a adressée l'avis suivant.

L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet.

D) Remarques et Interrogation du commissaire enquêteur

En amont de l'enquête publique et au cours de celle-ci j'ai rencontré M. Daniel ARCHAMBAUD, Mme MERTZ les riverains ou les propriétaires concernés, et je n'ai pas de question supplémentaire à poser.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

V. Fin du rapport

Le présent rapport fait état :

- du dossier de Modification n°2 du PLU de Saint Martin d'Ardèche ;
- du déroulement de l'enquête publique ;
- des observations et contributions du public, des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur ;
- des éléments de réponses de la commune de Bourg Saint Andéol.

Toutefois ce Rapport d'Enquête – Partie 1, doit être complété par les Conclusions Motivées et l'Avis – Partie 2, du commissaire enquêteur dans un document séparé.

Fait le 23 juin 2025
au siège de l'enquête publique

Le Commissaire Enquêteur

Monsieur Eric MOITIE



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

ARDÈCHE

Commune de SAINT MARTIN D'ARDECHE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 28 avril 2025 à 8h30 au mercredi 28 mai 2025 à 12h00

v à u

ê v f

Arrêté n° DT 2025-092 et
Avis prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
du 20 mars 2025

ANNEXES DU RAPPORT

i m

à E Ɑ

mail de l'enquête : ericmoitie.ce07@gmail.com

I J s I DI M

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Pour Mémoire

Article L153-36 du Code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 du Code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. L. 313-7.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article R123-18 du Code de l'environnement

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.
Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.Article L153-43 du Code de l'urbanisme.
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Annexes du Rapport d'Enquête Publique

1. Arrêté n° DT_2025-92 du 20 mars 2025....4

2. Extraits des annonces légales : Le Dauphiné Libéré et La Tribune....8

3. Extraits des sites internet de la commune de Saint Martin d'Ardèche et de la DRAGA....10

4. Certificats d'affichage....13

5. PV de Synthèse et ses annexes....15

6. Mémoire en réponse de la DRAGA....74

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

1. Arrêté n° DT_2025-92 du 20 mars 2025

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250924-DT2025_092-AR

communauté de communes draga

Communauté de communes

Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

2 Avenue du Maréchal LECLERC
07700 Bourg Saint Andéol
Tél : 04 75 54 57 05

Mail : contact@ccdraga.fr

N° arrêté : DT_2025-092

Objet : Définition des modalités d'ouverture de l'enquête publique pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-d'Ardèche

La Présidente de la Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche,

Vu

- L'arrêté préfectoral n°07-2017-06-19-067 du 16 juin 2017 relatif aux statuts de la communauté de communes « Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche » et notamment l'article 5 # 1 relatif à la compétence aménagement de l'espace ;
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-41 et suivants ;
- La délibération n° 2024-133 du 28 novembre 2024 relative à la prescription de la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche ;
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique qui contiendront la décision de l'Autorité Environnementale ainsi que les éventuels avis des personnes publiques associées ;
- La liste d'aptitude aux fonctions de commissaires enquêteurs, établie pour l'année 2025 ;
- La décision N°E25000024/69 en date du 05/03/2025 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon désignant Monsieur Eric MOITIE en qualité de commissaire Enquêteur et Monsieur Pierre ESCHALIER en tant que commissaire enquêteur suppléant;

ARRÊTE

1

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Envoyé en préfecture le 24/03/2025
Reçu en préfecture le 24/03/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250320-DT2025_092-AR

ARTICLE 1 : Il est organisé une enquête publique du **28 avril au 28 mai 2025** midi pour la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

Le dossier soumis à enquête publique se compose des pièces suivantes :

- LIVRE 1 : Suivi administratif (délibération de prescription, avis de l'Autorité Environnementale, avis des personnes publiques associées consultées) ;
- LIVRE 2 : Notice de présentation de la modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche
- LIVRE 3 : Pièces modifiées du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche.
- LIVRE 4 : Volet Environnemental
- LIVRE 4 annexe 1 : Formulaire au cas par cas renseigné pour la saisine de l'Autorité Environnementale

ARTICLE 2 : Au terme de l'enquête publique, le dossier complété par le rapport du commissaire enquêteur sera proposé en Conférence des Maires et sera soumis au conseil communautaire pour approbation.

ARTICLE 3 : M. Eric MOITIE, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Pierre ESCHALIER en tant que suppléant.

ARTICLE 4 : Les pièces du dossier énumérées à l'article 1 ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront déposés à la mairie de de Saint-Martin-d'Ardèche et au siège de la communauté de communes DRAGA du **28 avril au 28 mai 2025 midi**, aux jours et horaires habituels d'ouverture de chaque structure.

La mairie de Saint-Martin-d'Ardèche est ouverte les jours et horaires suivants : lundi – mercredi et jeudi de 8h30 à 12h et le mardi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.
La communauté de communes DRAGA est ouverte les jours et horaires suivants : du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h

Le dossier est consultable sur le site internet de la Communauté de Communes DRAGA → www.ccdraga.fr rubrique Services aux Habitants → Urbanisme → documents en cours d'évolution.
Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur domicilié pour la circonstance en mairie de de Saint-Martin-d'Ardèche à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur
Procédure de Modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche
Mairie
2 Place Léopold-Chiron, 07700 Saint-Martin-d'Ardèche

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Envoyé en préfecture le 24/03/2025
Reçu en préfecture le 24/03/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250320-DT2025_092-AR

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.
Le public pourra, également, adresser des observations et propositions écrites à l'adresse mail : ericmoitie.ce07@gmail.com

ARTICLE 5 : Le Commissaire Enquêteur assurera 3 permanences exclusivement en mairie de Saint-Martin-d'Ardèche.

Il se tiendra à la disposition du public aux dates et heures suivantes :

- ✓ **Lundi 28 avril de 8 h 30 à 12 h**
- ✓ **Mardi 13 mai de 13 h 30 à 17 h**
- ✓ **Mercredi 28 mai de 8 h 30 à 12 h**

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dans un délai de trente jours, le commissaire enquêteur transmettra à la Présidente de la communauté de communes DRAGA l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du tribunal administratif de Lyon.
Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Saint-Martin-d'Ardèche et au siège de la communauté de communes DRAGA, et communiqué à la Préfecture de l'Ardèche où ils seront également tenus à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 7 : Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à M. le Maire ou Mme la Présidente de la communauté de Communes aux adresses et coordonnées ci-après :

M. le Maire
2 Place Léopold-Chiron, 07700
Saint-Martin-d'Ardèche

Mme La Présidente
2 avenue Maréchal Leclerc
07700 Bourg Saint Andéol

ARTICLE 8 : Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Mme la Présidente de la communauté de communes DRAGA.

ARTICLE 9 : Un premier avis au public reprenant les principaux éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département :
- *Le Dauphiné Libéré*
- *La Tribune*

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Envoyé en préfecture le 24/03/2025
Reçu en préfecture le 24/03/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250320-DT2025_092-AR

Cet avis sera affiché notamment en Mairie de Saint-Martin-d'Ardèche et au siège de la communauté de communes et publié par tout autre procédé en usage, dont les sites Internet de la commune et de la communauté de communes, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 10 : Une copie du présent arrêté sera notifiée au Commissaire Enquêteur, au Président du Tribunal Administratif et transmise au Préfet de l'Ardèche.

Fait à BOURG-SAINT-ANDEOL, le 20/03/2025

La Présidente
Françoise GONNET TABARDEL



4

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

2. Extraits des annonces légales : Le Dauphiné Libéré et La Tribune

LE DAUPHINÉ

Justificatif de Parution

N° d'annonce: LDL-453465000-0-1

Nous soussignés, Le Dauphiné Libéré SA représenté par son directeur général, Christophe VICTOR , déclarons avoir publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :

Date de mise en ligne : 11/04/2025, 02/05/2025
Support de parution : Le Dauphiné Libéré
Département de parution : Ardèche



Lien de l'annonce : https://www.eurolegales.com/Annonce/Information/Ardeche/BOURG-ST-ANDEOL/Le-Dauphine/ENQUETE-PUB.modification-PLU-St-Martin-d-Ardeche.html

Christophe VICTOR
Directeur Général

Le Dauphiné Libéré
Vendredi 11 avril 2025

Le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de TAULIGNAN a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas. Par décision n° 2025-ARA-KKPP-3720 en date du 7 mars 2025 de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes, il n'est pas soumis à évaluation environnementale.
Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles en mairie de TAULIGNAN et sur le site internet https://www.registre-dematerialise.fr/6093 dans le dossier d'enquête, accessible également à partir du site internet de la mairie http://www.taulignan.fr.
Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de TAULIGNAN, à la Préfecture de la Drôme et sur le site https://www.registre-dematerialise.fr/6093, accessible également depuis le site internet de la mairie http://www.taulignan.fr.
Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à Monsieur le Maire de TAULIGNAN.

452701800

Plan local d'urbanisme

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RHÔNE AUX GORGES DE L'ARDÈCHE

Avis d'enquête publique

Par arrêté n° DT 2025-092 en date du 20/03/2025, la Présidente de la communauté de communes DRAGA a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Saint-Martin-d'Ardèche.
Monsieur **Eric MOITIE** a été désigné par la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon comme commissaire enquêteur principal.
L'enquête se déroulera à la mairie de Saint-Martin-d'Ardèche **du 28 avril au 28 mai midi**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête disponibles en mairie et au siège de la communauté de communes aux jours et heures habituels d'ouverture.
Le Commissaire Enquêteur assurera 3 permanences exclusivement en mairie de Saint-Martin-d'Ardèche.
Il se tiendra à la disposition du public aux dates et heures suivantes :
- Lundi 28 avril de 8 h 30 à 12 h
- Mardi 13 mai de 13 h 30 à 17 h
- Mercredi 28 mai de 8 h 30 à 12 h

Le dossier est également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes DRAGA -www.codraga.fr
-A la rubrique « services aux habitants » « urbanisme » « documents en cours d'évolution
Le public pourra, également, adresser ses observations et propositions écrites à l'adresse mail:
ericmoitie.ce07@gmail.com

453465000

Le Dauphiné Libéré
Vendredi 2 mai 2025

AVIS

Plan local d'urbanisme

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RHÔNE AUX GORGES DE L'ARDÈCHE

Avis d'enquête publique

Par arrêté n° DT 2025-092 en date du 20/03/2025, la Présidente de la communauté de communes DRAGA a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Saint-Martin-d'Ardèche.
Monsieur **Eric MOITIE** a été désigné par la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon comme commissaire enquêteur principal.
L'enquête se déroulera à la mairie de Saint-Martin-d'Ardèche **du 28 avril au 28 mai midi**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête disponibles en mairie et au siège de la communauté de communes aux jours et heures habituels d'ouverture.
Le Commissaire Enquêteur assurera 3 permanences exclusivement en mairie de Saint-Martin-d'Ardèche.
Il se tiendra à la disposition du public aux dates et heures suivantes :
- Lundi 28 avril de 8 h 30 à 12 h
- Mardi 13 mai de 13 h 30 à 17 h
- Mercredi 28 mai de 8 h 30 à 12 h

Le dossier est également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes DRAGA -www.codraga.fr
-A la rubrique « services aux habitants » « urbanisme » « documents en cours d'évolution
Le public pourra, également, adresser ses observations et propositions écrites à l'adresse mail:
ericmoitie.ce07@gmail.com

453465000

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE



Jeudi 10 avril 2025
LA TRIBUNE

AVIS

Enquêtes publiques

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
PLU SAINT-MARTIN-D'ARDECHE

Par arrêté n° DT 2025-092 en date du 20/03/2025, la Présidente de la communauté de communes DRAGA a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Saint-Martin-d'Ardèche.
Monsieur Eric MOITIE a été désigné par la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon comme commissaire enquêteur principal.
L'enquête se déroulera à la mairie de Saint-Martin-d'Ardèche du 28 avril au 28 mai midi, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête disponibles en mairie et au siège de la communauté de communes aux jours et heures habituels d'ouverture.
Le Commissaire Enquêteur assurera 3 permanences exclusivement en mairie de Saint-Martin-d'Ardèche, il se tiendra à la disposition du public aux dates et heures suivantes :
* **Lundi 28 avril de 8 h 30 à 12 h**
* **Mardi 13 mai de 13 h 30 à 17 h**
* **Mercredi 28 mai de 8 h 30 à 12 h**

Le dossier est également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes DRAGA : **www.ccdraga.fr ; A la rubrique « services aux habitants » ; « urbanisme » ; « documents en cours d'évolution**
Le public pourra, également, adresser ses observations et propositions écrites à l'adresse mail : **ericmoitie.ce07@gmail.com**

453470500

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

3. Extraits des sites internet de la commune de Saint Martin d'Ardèche et de la DRAGA



Porte Sud des Gorges

Accueil
Ecole publique communale, accueil périscolaire, enfance jeunesse
Urbanisme
Avis d'enquête publique
Le PLU (plan local d'urbanisme)
Les travaux en cours
Procédures de Construction
Mairie
Environnement
CCAS
Tourisme et Loisirs
Vie associative
Nouvelles Intercommunalités

Avis d'enquête publique

Communauté de Communes Du Rhône aux Gorges de l'Ardèche

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-MARTIN-D'ARDECHE

Dossier téléchargeable sur le site de la Draga

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

L'affiche d'ouverture de l'enquête publique a également été publiée :

- Sur les panneaux d'affichages de la mairie et la communauté de communes,
- Sur les sites internet de la DRAGA, de la commune,
- Sur les pages Facebook de la commune et la communauté de communes
- In situ sur les secteurs de la Joyeuse et du Pontet







Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE



Depuis février 2025, le dossier est également consultable sur le site de la communauté de communes_rubrique Document en cours d'évolution :

3- Modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

Nom du fichier	Poids	Date
LIVRE 2_pièces modifiées PLU.pdf		
LIVRE 4_volet environnemental.pdf		
LIVRE 4_ANNEXE_saisine autorité environnementale Modif_PLU-St Martin.pdf		
LIVRE 3_OAP_LA JOYEUSE.pdf		
LIVRE 2_notice de présentation.pdf		
LIVRE 3_Règlement St-Martin_post-Modif2026.pdf		
LIVRE 1_docs_patrimoniaux.pdf		



Commune Saint Martin d'Ardèche
19 min ·

[Enquête publique portant sur la procédure de modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche]
Eric Moitié, commissaire enquêteur sera en mairie jusqu'à 12h pour répondre aux questions des personnes qui le souhaitent concernant la modification du plan local d'urbanisme de Saint Martin d'Ardèche. Deux autres permanences auront lieu : mardi 13 mai après midi et mercredi 28 mai en matinée.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-MARTIN-D'ARDECHE

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

4. Certificats d'affichage

SAINT MARTIN D'ARDECHE
Porte Sud des Gorges

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Objet : Arrêté DT_2025-092 portant définition des modalités d'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

Je soussigné, Daniel ARCHAMBAULT, maire de Saint-Martin-d'Ardèche, certifie que l'arrêté du 23 mars 2025 cité en objet a été affiché sur le panneau d'affichage en mairie pendant une durée minimale d'un mois à compter du 25 mars 2025.

Fait à Saint-Martin-d'Ardèche

Le 28/04/2025

Daniel ARCHAMBAULT

Maire de Saint-Martin-d'Ardèche

MAIRIE DE ST-MARTIN D'ARDECHE

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

communauté de communes draga

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Objet : Arrêté DT_2025-092 portant définition des modalités d'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

---

Je soussignée, Françoise GONNET-TABARDEL, Présidente de la communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche, certifie que l'arrêté du 23 mars 2025 cité en objet a été affiché sur le panneau d'affichage au siège de la communauté de communes pendant une durée minimale d'un mois à compter du 25 mars 2025.

Fait à Bourg-Saint-Andéol

Le 29/04/2025

La Présidente

Françoise GONNET-TABARDEL

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

5. PV de Synthèse et ses annexes

ARDÈCHE

Commune de SAINT MARTIN D'ARDÈCHE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 28 avril 2025 à 8h30 au mercredi 28 mai 2025 à 12h00

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Martin d'Ardèche

M. Eric MOITIE
Commissaire Enquêteur

Référence TA Lyon :
Décision n° E25000024 / 69
du 5 mars 2025

Permanences :
Lundi 28 avril 2025
de 8h30 à 12h00
Mardi 13 mai 2025
de 13h30 à 17h00
Mercredi 28 mai 2025
de 8h30 à 12h00

Arrêté n° DT 2025-092
Ordonnant l'ouverture de l'enquête publique
du 20 mars 2025

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE
du Commissaire Enquêteur

mail de l'enquête : ericmoitie.ce07@gmail.com

05 Juin 2025

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Pour Mémoire

Article L153-36 du Code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 du Code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. L. 153-7.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article R123-8 du Code de l'environnement

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.Article L153-43 du Code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

PV de Synthèse

I. Préambule 5

A) Contexte réglementaire 5

B) Traitement des avis et contributions 5

II. Bilan de l'enquête 6

A) Récolement de la participation du public 6

B) Lundi 28 Avril - Permanence d'ouverture 7

1. M Bernard BROUSSE 7
2. M. BESSON 7
3. Mme Véronique BERTRAND 7
4. Mme CHASSAING 8
5. Nexity 8

C) Mardi 13 Mai 9

1. Deux Personnes et ensuite une personne 9
2. M. & Mme BAYLE 9
3. M. Patrice DUMAS 9

D) Mercredi 28 Mai - Permanence d'ouverture 10

1. Propriétaire de l'exploitation Le Plan 10
2. Mr & Mme CHARMASSON 10
3. Mme DIDIER & Mme DUPORT 11
4. M. BESSON 11
5. Mr et Mme BOESSO 12

E) Traitement des observations et contributions du public 12

1. Future Zone AUt - OAP Le Pontet 12
2. Future Zone AUo - OAP La Joyeuse 13
3. Question de fond 14
4. Hors champs de la Modification n° 2 15

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse - Eric Moitié Commissaire Enquêteur

F) Avis et observations de la DREAL des personnes publiques associées ou assimilées.....16

1. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - Décision du 31 mars 2025.....16
2. Direction Générale Adjointe Infrastructure du Département de l'Ardèche – Avis du 18 mars 2025.....16
3. État Préfecture de l'Ardèche - Service Urbanisme et Territoires – Avis du 19 mars 2025.....17
4. Institut National de l'Origine et de la qualité, INAO – Avis du 3 avril 2025.....17

G) Remarques et interrogations du commissaire enquêteur.....18

III. Conclusion du PV de Synthèse.....19

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

I. Préambule

A) Contexte réglementaire

Conformément à l'Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025, Madame la Présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de la commune de SAINT MARTIN D'ARDÈCHE s'est régulièrement déroulée du Lundi 28 avril 2025 à 8h30 au mercredi 28 mai à 12h00, soit pendant 31 jours.

En conformité avec l'article R.123-18 du Code de l'environnement :

- Le commissaire enquêteur remets en main propre au porteur de projet, sous 8 jours suivants la clôture de l'enquête, un Procès-Verbal de synthèse des contributions du public et ses propres interrogations ;
- Le porteur de projet, quant à lui, dispose d'un délai de 15 jours pour éventuellement remettre au commissaire enquêteur un mémoire en réponse au présent procès-verbal de synthèse.

Le présent procès-verbal de synthèse expose :

- les observations du public inscrites sur le registre papier, adressées par lettre et sur la boite mail temporaire de l'enquête publique ;
- les avis des personnes publiques associées ;
- les interrogations du commissaire enquêteur.

B) Traitement des avis et contributions

Dans la pratique, le commissaire enquêteur catégorise et regroupe les avis et contributions par rubriques, puis par thèmes pour faciliter leur traitement par le porteur de projet.

Les interrogations du commissaire enquêteur sont également soumises au porteur de projet selon la même méthodologie.

Mon annotation

L'enquête publique à pour objectifs :
- Informer le public et recueillir son avis.
- Porter à la connaissance de l'autorité organisatrice la perception du public sur les modifications.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

II. Bilan de l'enquête

L'enquête publique a dans ses objectifs d'inciter le public à s'informer et s'exprimer sur le projet qui concerne la modification du PLU de la commune de St Martin d'Ardèche.
Le public peut donner son avis, formuler des observations et des contributions pour amender le projet.
Un registre était disponible au siège de l'enquête en mairie de Saint Martin d'Ardèche et à Bourg Saint Andéol au siège de la DRAGA.

Mon annotation

Pour l'analyse et la rédaction des questions de ce PV de Synthèse, j'ai aussi utilisé la teneur de la discussion que j'ai eu avec mes interlocuteurs, afin de retranscrire le plus complètement leurs préoccupations.

Pour leur part, les personnes publiques associées ou assimilées sont consultées en amont de l'enquête et leurs avis font partie intégrante du dossier soumis à enquête.
Les personnes publiques qui ont exprimées un avis sont :

- la MRAe ;
- la Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche ;
- le Département de l'Ardèche ;
- l'INAO.

A) Récolement de la participation du public

Pour cette enquête le public, 19 personnes, a utilisé :

Registres papier	Lettres	Mail avec pièces jointes
3 Observations	2	4

Le registre mis à disposition au siège de la DRAGA n'a recueilli aucune observation.

Pour faciliter le traitement des observations du public, j'ai fait un découpage en 4 rubriques :

- 1. Future Zone AUt - OAP Le Pontet.
- 2. Future Zone AUa - OAP La Joyeuse.
- 3. Question de fond.
- 4. Hors champs de la Modification n°2.

Mon annotation

La rubrique "Question de fond" questionne la cohérence des modifications proposées avec le projet de PLUi qui a été arrêté le 10/04/2025.
La rubrique "Hors champs de la Modification n°2" est directement liée aux projet de PLUi qui a été arrêté le 10/04/2025 et qui fera l'objet d'une enquête publique d'ici la fin de l'année 2025.

Pour cette présentation des interventions du public, j'ai retenu un découpage en fonction des permanences que j'ai effectué en mairie de Saint Martin d'Ardèche.

Les observations recueillies sont intégrées chronologiquement entre chaque date de permanence.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

J'effectue une première répartition en fonction des rubriques et j'indice alphabétiquement par thème en vue de la rédaction de mes questions à la DRAGA.

Mon annotation

Je note que les contributrices et contributeurs ne remettent pas en question les modifications proposées, et souhaitent des améliorations.

B) Lundi 28 Avril - Permanence d'ouverture

1. M Bernard BROUSSE

M. Bernard fait une lecture attentive du dossier et note au fur et à mesure ses remarques.
Certaines seront écartées car une vérification attentive répond à l'interrogation.

OAP Le Pontet Quel cheminement à pied, à vélo, avec poussette ... pour aller du camping au village ?	1 a
OAP La joyeuse Où est la parcelle 1816 ? Le nombres de nouveaux véhicules semble être sous-estimé, pourquoi ? La proposition du dossier de limiter la vitesse à 70 km/h est étonnante car la vitesse autorisée actuelle est de 50 km/h sur la RD 290 à cet endroit Prise en charge du coût des travaux d'accès à la RD 290 ?	2 - - a
Question de fond Les modifications proposées semblent être en contradiction flagrante et manquer de cohérence avec la nouvelle réglementation de l'urbanisme qui doit favoriser les zones agricoles au détriment des zones constructibles ?	3 a

Mon annotation

Le plan du dossier ne permet pas de voir tous les numéros de parcelles. La parcelle 1816 est en forme de pointe, elle permet d'envisager une liaison piétonne vers le Chemin du Valla des Serps à l'Est de l'OAP.

2. M. BESSON

En tant que propriétaire mitoyen au Nord de l'OAP La joyeuse, il s'interroge sur les hauteurs de constructions qui seront les plus proches de sa propriété.

Mon annotation

Pas d'observation lors cet entretien, et je l'encourage s'il le juge utile de revenir ou de m'adresser un mail ou rédiger un courrier avant le mercredi 28 à midi.

3. Mme Véronique BERTRAND

Mme Véronique BERTRAND a visiblement une certaine connaissance du projet et vient pour exprimer son opinion sur la modification de l'OAP La joyeuse.

Le projet est-il compatible avec la qualité de vie actuelle à St Martin d'Ardèche ?

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Quelle qualité de vie pour les personnes qui occuperont les "42" logements prévus sur 2,2 ha, soit 500 m² environ, sans compter les voiries, espaces végétalisées, et autres dépendances ?

Mme Véronique BERTRAND souhaite une révision du projet d'OAP, pour construire moins, mais mieux

Mme Véronique BERTRAND évoque à l'oral : La commune de St Martin d'Ardèche a-t-elle tous les services pour accueillir correctement les nouveaux habitants de ce quartier, soit au moins 80 adultes et peut-être autant d'enfants ?

Question de fond La commune est-elle en capacité d'accueillir correctement les nouveaux habitants des 42 logements ? Quelle qualité de vie avec un projet de construction de 42 logements sur une surface de 2,2 ha ?	3 b c

Mon annotation

Je classe les observations de Mme BERTRAND en "Questions de fond", car ses questions sont en lien direct avec la densification urbaine.

4. Mme CHASSAING

Mme CHASSAING, réside un peu plus loin sur le Chemin le Haut de Joyeuse et vient pour exprimer son opinion sur la modification de l'OAP La Joyeuse.

OAP La Joyeuse Le chemin le Haut de Joyeuse est impraticable si la circulation devient dense.	2 b

5. Nexity

Nexity intervient en raison du projet qu'il développe dans le périmètre de l'OAP La Joyeuse.

J'ai reçu un mail le 12 mai, avec en pièces jointes un plan topographique et un plan de principe qui illustre la demande de Nexity.

OAP La Joyeuse Nexity souhaite que l'OAP permette une répartition spécifique des types de logements en privilégiant du Nord au Sud-Ouest des "lots libres", puis au-delà de la voirie de desserte de l'ensemble, du Nord au Sud, des "lots libres", puis une "habitat mixte" pour finir par un "habitat intermédiaire".	2 c

Mon annotation

Les appellations proposées ne sont pas exactement celles inscrites sur l'OAP, dont les typologies sont "habitat individuel pavillonnaire et groupé", "petit collectif ou intermédiaire" avec au moins 10 logements sociaux.
Le plan d'ensemble, dessiné à la main, qui est proposé ne semble pas visuellement être cohérent avec l'OAP qui prévoit une première phase avec 30 logements et une seconde phase avec 12 logements.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

C) Mardi 13 Mai

1. Deux Personnes et ensuite une personne

Ces 3 personnes sont préoccupées par le projet de PLUI-H.

Pas d'observations sur la Modification n°2 du PLU, mais des interrogations sur "la perte" de la vocation "constructible" de leurs différentes parcelles sur la commune de Saint Martin d'Ardèche, avec à la clef une perte de valeur de leur patrimoine.
Ils manifestent aussi de l'incompréhension alors qu'il y a un manque de logement sur le territoire.

Hors champs de la Modification n°2 Incompréhension par rapport à la réduction des zones constructibles.	4 a

Mon annotation

En raison de la proximité temporelle prévisible de l'enquête relative au PLUi, je n'ai pas qualifié de "hors sujet" et j'ai encouragé ces personnes à se manifester au moment de l'enquête publique consacré au projet de PLUi.

2. M. & Mme BAYLE

La Modification du PLU est très attendue car le projet d'extension du camping est en gestation depuis 5 ans, il a nécessité des investissements pour répondre aux exigences réglementaires.

La construction récente de 3 nouvelles maisons génère une augmentation du trafic routier entre l'entrée du camping et la piscine du camping et sont sources d'inquiétudes en matière de sécurité et de quiétude réciproques entre résidents de la commune et touristes.

Le règlement modifié n'est pas particulièrement précis sur la possibilité pour la future extension du camping de bénéficier de tous équipements de sport et loisir d'un camping, par exemple une piscine.

OAP Le Pontet L'ajout de nouvelles constructions aux abords qui ajouteraient le passage de nouveaux véhicules, voiture et camions, serait source d'inquiétudes pour la sécurité des touristes qui utilisent espace de loisirs avec piscine. La construction tous les équipements d'un camping y compris une piscine, seront-il inscrit dans le règlement de la zone AUt ?	1 b c

Mon annotation

A mon initiative, j'ai rencontré M. & Mme BAYLE pour vérifier la cohérence de la Modification proposée avec le projet d'extension du camping et pour fixer leurs préoccupations.
Ils m'ont adressé un mail le 15 mai 2025.

3. M. Patrice DUMAS

La mairie a reçu le 21 mai 2025, une lettre adressée en recommandée à mon attention datée du 20 mai.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Ce courrier concerne le quartier dit "Alliberts Nord" et se rapporte directement aux modifications de zonages prévues par le projet de PLUi qui de fait va créer des dents creuses.

Hors champs de la Modification n°2 Incompréhension par rapport à la réduction des zones constructibles.	4 a

D) Mercredi 28 Mai - Permanence d'ouverture

1. Propriétaire de l'exploitation Le Plan

Quel est l'intérêt de maintenir des zones agricoles à proximité des zones constructibles au regard des contraintes de distances relatives "aux traitements" des cultures.

Question de fond Quel est l'intérêt de maintenir une zone agricole au milieu de zones constructibles au regard des contraintes liées à la propagation des "traitements" qui sont nécessaires en agriculture.	3 d

2. Mr & Mme CHARMASSON

Mme et M. CHARMASSON m'ont remis une lettre argumentée et notre discussion a portée sur leur appréciation et les précisions sur leur réflexion.

OAP La Joyeuse **Avis de la Direction des Routes et Mobilités du département de l'Ardèche** L'avis se focalise sur le trafic routier de "l'OAP de La Joyeuse" et ne dit rien sur celui de "l'OAP de Le Portet" alors qu'il s'agit de la RD 290 dans les 2 cas et le flux supplémentaire de véhicule. Argument 1 : Bonne visibilité dans les 2 sens de circulation, le restaurant et son parking n'interfèrent pas la visibilité car ils sont en retrait de la RD290. L'aménagement d'un accès, option S2, permettra de simplifier la situation actuelle. Les arrêts d'autobus ne devraient-ils pas intégrer un dégagement hors chaussée pour la sécurité de tous ? Argument 2 : La vitesse sur ce tronçon de la RD 290 est limitée à 50 km/h, il ne s'agit plus d'une déviation hors agglomération mais d'une artère de la commune de St Martin d'Ardèche. Argument 3 : En matière de sécurité il est dommage que les aménagements de la RD 290 n'ai pas suivi l'urbanisation de la partie Nord de la commune et qu'aucun déplacement piéton ou à vélo ne soit possible sur "la route touristique des gorges de l'Ardèche". Argument 4 : Le département ne prend pas en compte le fait que ce sont les riverains de l'OAP La Joyeuse et la commune qui vont devoir supporter les coûts et les désagréments de l'options S1. Argument 5 : En matière de coût, l'avis n'avance ni chiffrage, ni comparaison, et passe sous silence le fait que le chemin le Haut de Joyeuse n'est pas construit pour supporter un trafic intensif qu'il s'agisse des voitures des futurs résidents et celui des camions lors de la construction, terrassement et structures, de la voirie et des logements. Argument 6 : Les travaux récents de sécurisation du carrefour entre le chemin le Haut Joyeuse et la RD 290 sont en adéquation avec le projet de l'OAP de La Joyeuse. Le passage inférieur qui relit le chemin le Haut de Joyeuse avec le quai et le centre historique a créée une possibilité de déplacements doux qu'il ne sera plus possible de conserver si on augmente le flux de véhicules de toutes natures en privilégiant l'option S1. Argument 7 : Le caractère indispensable du recalibrage du chemin le Haut de Joyeuse n'est ni étayé, ni justifié. **L'OAP La joyeuse versus accès par la RD 290** Option S1 : En sortie du chemin le Haut de Joyeuse la visibilité n'est pas optimale voire problématique en raison du masque créée par le garde corps du passage inférieur.	2 b

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Option S1 versus S2 : La nécessité d'un tourne à gauche se pose pour les 2 options car elle est liée à une augmentation du flux de véhicules. OAP Le Pontet, pas nécessaire de construire un tourne à gauche ? **Sécurité du chemin le Haut de Joyeuse** La situation actuelle n'est pas optimale, qu'en sera-t-il avec l'augmentation du flux de véhicules. **Recalibrage du chemin le Haut Joyeuse** Le recalibrage n'est pas dimensionné, pas chiffré et pas de date de réalisation. Le recalibrage se fera-t-il avant le début des travaux d'aménagement de l'OAP La Joyeuse ou faudra-t-il attendre une dizaine d'année ?	

Question de fond Urgence de la procédure : L'objectif principal est, selon le dossier, l'OAP Le Pontet mais les avis se concentre sur l'OAP La Joyeuse alors où est l'urgence ? PADD projet de PLUi-h : L'OAP La Joyeuse est-elle en cohérence avec le futur PADD Capacité : Rien n'est dit sur la capacité de la commune a intégrer les futurs habitants de l'OAP La Joyeuse.	3 e f b

Mon annotation

La lettre et les arguments contestent l'avis de la Direction des Routes et Mobilités du département de l'Ardèche et s'interrogent sur les échanges que la DRAGA et la commune ont eut avec la Direction des Routes.
Quel est l'intérêt de modification de l'OAP maintenant, alors que le PLUi sera soumis à enquête publique d'ici la fin de l'année.

3. Mme DIDIER & Mme DUPORT

Leur démarche collective s'attache à questionner

Hors champs de la Modification n°2 Comment sont suivis la vacance et l'occupation des résidences secondaires. Quelles sont les restrictions communales sur les STECAL en zone agricole au profit de l'habitation principale. La lutte contre le changement climatique est-elle pris en compte et comment sont suivi les abarrages d'arbres. Comment est prévus le compostage pour les opération de logements groupés. Les toitures peuvent-elles recouvertes de panneaux solaires aux Alliberts.	4 b

4. M. BESSON

Seconde visite de M. BESSON qui me remet une lettre pour préciser sa préoccupation par rapport à la hauteur des constructions à proximité de sa propriété.

OAP La Joyeuse Hauteur des constructions à proximité et en contrebas de sa maison.	2 d

Mon annotation

J'ai rencontré M. BESSO lors de la permanence d'ouverture et il a considéré qu'un courrier est la meilleure façon de formuler son d'observation.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

5. Mr et Mme BOESSO

Mme et M. BOESSO m'ont adressés un mail avec en pièces jointes une lettre et une photo du Chemin le Haut de Joyeuse, pour me signifier qu'ils reprennent à leur compte les arguments développés par le dossier rédigé par M & Mme CHARMASSON.

E) Traitement des observations et contributions du public

Pour faciliter le traitement des observations du public, j'ai fait un découpage en 4 rubriques :

- 1. Future Zone AUt - OAP Le Pontet.
- 2. Future Zone AUo - OAP La Joyeuse.
- 3. Question de fond.
- 4. Hors champs de la Modification n°2.

1. Future Zone AUt - OAP Le Pontet

Après compilation et analyse des contributions reçue sur l'OAP Le pontet, j'ai synthétisé les attentes du public par les questions suivantes.

Question n° 1 a

Depuis la RD 290 le camping est desservi par le Chemin de Fonduèche puis le Chemin Travers du Haut Plan.

Est-ce qu'une alternative sécurisée pour les piétons et le vélos est envisagée pour relier le camping au centre du village ?

Question n° 1 b

Pour profiter de la zone loisir piscine les clients du camping doivent traverser le Chemin Travers du Haut Plan, avec toutes les précautions de sécurité pour éviter les accidents.
Les "conflits d'usages" se multiplient au fur et à mesure des nouvelles constructions.

Quel est l'avenir du secteur AUo a proximité du camping et qu'elles dispositions peuvent être prises pour inciter à la réduction de la vitesse devant l'entrée du camping?

Question n° 1 c

Le règlement de la zone AUt, n'est pas très explicite sur la possibilité de construire une piscine et autres aménagements de loisir sur la partie extension, alors que l'OAP mentionne *"L'ensemble du secteur autorise l'accueil d'hébergements touristiques. Celui-ci permet également l'installation d'une piscine, d'activités de loisirs et de sanitaires communs."*.

Est-ce que dans le PLUI-H en projet :
> l'OAP sera-t-elle maintenue telle qu'elle est présentée aujourd'hui ?
> Le règlement de la zone AUt sera-t-il maintenu tel qu'il est présenté et peut-il être plus précis sur les aménagements autorisés ?

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

2. Future Zone AUo - OAP La Joyeuse

La construction de logements dans le périmètre de l'OAP La Joyeuse est étroitement liée à la réalisation d'un accès correctement dimensionné depuis la RD 290.

Question n° 2 a

Quelle que soit le scénario choisi, l'accès aux logements qui seront construits dans le périmètre de l'OAP La Joyeuse va nécessité des travaux de liaison avec la RD 290.

Qui va prendre en charge le coût de ces travaux ?

Question n° 2 b

Le Chemin le Haut de Joyeuse est considéré comme "impraticable" si le flux de véhicules se densifie.
Le flux actuel nécessite que chacun face preuve de "courtoisie au volant" en raison de l'étroitesse du chemin.
La phase travaux est susceptible de se dérouler sur une longue période, plusieurs mois ou années.
Le flux des véhicules liés aux travaux comme le déchargement des engins de chantiers sur la RD 290, la noria des camions, les fourgons et autres véhicules, va être un vrai bouleversement pour les riverains et les utilisateurs de ce tronçon du chemin et de l'intersection avec la RD 290.
L'OAP La Joyeuse est conçue pour accueillir 42 logements soit à terme 40 à 100 véhicules qui emprunteront 2 fois jour au minimum l'accès depuis la RD 290, auxquels s'ajouteront sans pouvoir les dénombrer les véhicules des visites des familles, des amis, les livraisons et autres ....
Or, l'avis de la Direction des Routes et Mobilités du département de l'Ardèche privilégie un aménagement qui semble être marginal par rapport aux enjeux.

Qu'il s'agisse du recalibrage du Chemin le Haut de Joyeuse que la Direction des Routes et Mobilités mets en avant ou de la création d'un accès direct au RD 290 :
> Ces travaux d'accès seront-ils réalisés avant les premiers travaux de terrassement ?
> Comment ce fait-il que l'accès à l'OAP La Joyeuse ne soit pas tranchée dans cette modification du PLU, alors qu'un promoteur est déjà pressenti pour réaliser la construction des logements ?
> Est-ce qu'un recalibrage est suffisant alors que c'est l'équivalent de 10 à 12% de la population de la commune qui va s'ajouter aux riverains qui l'empruntent actuellement ?
> A quel moment la décision sera-t-elle prise sur le choix du scénario d'accès ?

Question n° 2 c

Dans sa contribution Nexity souhaite :
> préciser la répartition des types de logements dans le périmètre de l'OAP, avec des appellations de logements qui lui est propre.
> localiser une voie intérieure et semble considéré comme acquise la desserte par le Chemin le Haut de Joyeuse.

Une OAP énonce des principes d'aménagement, la contribution de Nexity vous semble-t-elle conforme à l'OAP et aux recommandations du Service Urbanisme et Territoire ?

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse - Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Question n° 2 d

La pente générale moyenne du terrain est de 11% ce qui doit permettre de conserver pour la plupart des habitations une forme de vue panoramique sur la rivière Ardèche et le plateau d'Aiguèze.
A l'extérieur et au Nord du périmètre de l'OAP La Joyeuse, le propriétaire de la parcelle 496 s'inquiète de voir une construction R+1 réduire son champs de vision.

Quels éléments concrets pouvez-vous apporter à ce propriétaire pour le rassurer ?

3. Question de fond

La proximité temporelle de l'enquête publique du PLUi-H, arrêté le 10 avril dernier par le conseil communautaire de la DRAGA, est source d'interrogations transversales de la part du public.

Question n° 3a

La notice de présentation propose de modifier le document d'urbanisme actuel pour permettre la construction de 42 logements et aménager 40 emplacements de camping, alors que le document d'urbanisme arrêté par la DRAGA le 10 avril dernier tend vers une réduction de l'urbanisation.

Quels éléments pouvez-vous apporter à ce qui semble être une contradiction flagrante et manquer de cohérence avec le futur règlement d'urbanisme ?

Question n° 3b

Saint Martin d'Ardèche compte 941 habitants, l'aménagement effectif de l'OAP La joyeuse se traduira par une augmentation comprise entre 100 et 150 habitants, soit 10,6 à 15,9 % de la population actuelle.
Les points abordés sont la capacité du réseaux d'eau potable, d'assainissement, les services communaux aux personnes, l'accueil des enfants en crèche et écoles ...

La commune est-elle en capacité d'accueillir "correctement" ces nouveaux habitants ?

Question n° 3c

La densification des constructions de logement est l'enjeu principal des nouvelles règles de la planification urbaine.

Quel sont les "nouveaux standards" retenus par les règles actuelles d'urbanisme ?

Question n° 3d

Les parcelles agricoles au milieu ou mitoyennes d'habitations doivent respecter des obligations de distances pour les traitements d'herbicides, de fongicides ou encore d'insecticides.

Comment ces restrictions sont-elles prises en compte, pour éviter les conflits d'usage, lorsqu'une parcelle et maintenue ou rendue à la vocation agricole à proximité d'habitations ?

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Question n° 3e

La modification du PLU, objet de cette enquête, et l'arrêt du projet du PLUi-H par le conseil communautaire de la DRAGA, semblent se "télescoper".
La modification relative à l'OAP Le Pontet pour le camping apparaît comme justifiée alors que celle de l'OAP La joyeuse semble plus opportuniste et soulève plus d'interrogations.

Quelles raisons de calendrier ou circonstancielles ont amenées à engager la modification du PLU de Saint Martin d'Ardèche alors que le PLUi-H de la DRAGA est programmé pour être opérationnel dans moins d'un an ?

Question n° 3f

La construction des habitations dans le périmètre de l'OAP La joyeuse sera effective et complète dans quelques années.
Le règlement modifié indique en page 24 :
"Les caractéristiques générales de la voie primaire doivent être ~~conformes~~ compatibles aux principes d'aménagement décrites ~~au PADD~~ dans l'OAP de la zone AUo de la joyeuse. "
Mais rien n'est précisé sur la conformité de l'OAP La Joyeuse avec le futur PADD.

L'OAP La Joyeuse est-elle en cohérence avec le PADD du futur PLUi-H. ?

4. Hors champs de la Modification n° 2

La perspective d'un PLUi-H dans les prochains mois suscite l'intérêt du public et je porte à votre connaissance le résultat de nos discussions.

Hors champs de la Modification n°2 Incompréhension par rapport à la réduction des zones constructibles.	4 a

Hors champs de la Modification n°2 Comment sont suivis la vacance et l'occupation des résidences secondaires. Restriction communale sur les STECAL en zone agricole au profit de l'habitation principale. La lutte contre le changement climatique est-il pris en compte et comment sont suivi les abattages d'arbres. Comment est prévus le compostage pour les opérations de logements groupés. Les toitures peuvent-elles être recouvertes de panneaux solaires aux Alliberts.	4 b

L'objet de l'enquête publique est la Modification n°2 du PLU actuel, je me contente donc de porter à votre connaissance ces contributions sans rédiger de question.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse - Eric Moitié Commissaire Enquêteur

F) Avis et observations de la DREAL des personnes publiques associées ou assimilées

Pour leur part, les personnes publiques associées ou assimilées sont consultées en amont de l'enquête et leurs avis font partie intégrante du dossier soumis à enquête.
Par ordre chronologique voici les avis et observations de :

- la MRAe
- la Direction Générale Adjointe Infrastructure du département de l'Ardèche
- le Département de l'Ardèche
- l'INAO

1. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - Décision du 31 mars 2025

La MRAe saisi d'une demande d'avis enregistré le 4 février 2025 sous le n° 2025-ARA-AC-3758 a rendu après examen un l'avis conforme le 31 mars 2025.

Dans son avis, la MRAe s'appuie sur les informations contenu dans le dossier et prend en considération :

A propos du secteur de La Joyeuse, que les modifications envisagées sur le secteur de La Joyeuse ne comporte « pas d'enjeu environnementaux notable connu », que l'OAP modifie prévoit « la préservation d'éléments végétaux existants » et permettra « la densification d'une emprise située au coeur de l'enveloppe urbaine ».
Au sujet du secteur Le Pontet, que l'extension limitée du camping sur une emprise ne comporte pas « pas d'enjeu environnementaux notable connu », que l'OAP prévoit « le maintien du couvert boisé » et qu'un nouveau système traitement les eaux usées, par phytoépuration, et des rejets des eaux pluviales ont fait l'objet en 2022 d'une autorisation préfectorale au titre de la Loi sur l'eau.

C'est donc sur ces considération que par délégation M. Marc EZERZER a adressé l'avis suivant.

La MRAe décide que la modification n°2 du PLU de la commune de Saint Martin d'Ardèche n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

2. Direction Générale Adjointe Infrastructure du Département de l'Ardèche – Avis du 18 mars 2025

Dans son avis la Direction Générale Adjointe Infrastructure, énonce son point de vue sur les scénarios d'accès à l'OAP La Joyeuse et indique que le Département de l'Ardèche privilégie le scénario 1 par le Chemin de Haut Joyeuse.

Dans le détail, cette préférence s'appuie sur :

- le fait de ne pas aggraver l'insécurité des usagers, à proximité d'un accès existant "problématique" ;
- la RD 290 est une déviation qui n'a ni vocation a être limitée en vitesse, ni a accueillir des aménagements dédiés ;
- le fait que la collectivité, sous-entendu le Département, n'a pas a supporter financièrement des aménagements de "tourne à gauche" dans le cadre de projets privés.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Pour compléter, l'avis mentionne que le carrefour entre le Chemin le Haut de Joyeuse avec la RD 290 a fait l'objet de travaux récents de sécurisation.

Pour finir, le recalibrage du Chemin le Haut de Joyeuse est considéré comme indispensable pour adopter une logique d'aménagement d'ensemble.

C'est donc à ces conditions que son Vice-président M. Jean-Paul VALLON a adressé l'avis suivant.

La Direction Départementale des Territoires émet un avis favorable.

3. État Préfecture de l'Ardèche - Service Urbanisme et Territoires – Avis du 19 mars 2025

Dans son avis le Service Urbanisme et Territoire, détaille son analyse et ses préconisations sur les 2 modifications proposées.

La modification de la zone AU La Joyeuse, doit pour améliore sont efficience :

- se traduire dans le règlement écrit, en précisant que les 2 phases de construction doivent être considérées comme une opération d'aménagement d'ensemble unique ;
- prévoir une trame de mixité sociale pour garantir la part de logements sociaux.

L'OAP Le Pontet semble prendre en compte les enjeux de l'interface avec les espaces agricoles dont l'exploitation ne doit pas être génée.

C'est donc à ces conditions que sa Directrice Adjointe Mme Sophie BARTHELON a adressée l'avis suivant.

Le Département n'a pas d'observations particulières.

4. Institut National de l'Origine et de la qualité, INAO – Avis du 3 avril 2025

Dans son avis La Délégation Territoriale, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, rappelle que la commune de Saint Martin d'Ardèche est riche en :

- Appellations d'Origine Contrôlées - AOC
- Appellations d'Origine Protégées - AOP
- Indications Géographiques Protégées - IGP
- Indications Géographiques - IG.

et que ces appellations sont un enjeu fort de pérennisation et de valorisation de l'activité agricole.

C'est donc en considération de l'absence d'incidence directe sur les AOC/AOP et IGP concernées, que la Directrice de l'INAO Mme Valérie KELLER a adressée l'avis suivant.

L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

G) Remarques et interrogations du commissaire enquêteur

Mes interactions avec toutes les personnes que j'ai rencontrées ont été très riches et leurs contributions recouvrent et dépassent mes quelques questions personnelles.

La contestation, très argumentée, de l'avis de la Direction des Routes et des Mobilités a soulevé un point que j'avais relevé en me rendant sur le secteur de l'OAP La Joyeuse lors la deuxième permanence.

Au cours de cette visite sur site, j'ai relevé les éléments suivants :

- A partir du carrefour qui dessert le centre ville et en prenant la RD 290 en direction des Gorges de l'Ardèche, j'ai constaté que la vitesse est limitée à 50 km/h sur un peu plus de 2,5 km.
- J'ai également dénombré, de part et d'autre de la route départementale, que 12 chemins ou routes, ainsi que 46 entrée/sortie de propriétés privées se font directement sur la RD 290, soit 58 interruptions potentielles de la circulation sur 2,5 km.

Je n'ai pas de question personnelle à formuler.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse - Eric Moitié Commissaire Enquêteur

III. Conclusion du PV de Synthèse

Le présent procès verbal de synthèse a exposé les différentes observations et questions que l'enquête publique et l'étude du dossier a pu susciter de la part du public, des personnes publiques associées consultées et du commissaire enquêteur.

Conformément aux dispositions réglementaires, il appartient à la DRAGA d'y apporter ses observations en réponse dans le 15 jours.

La DRAGA peut communiquer son Mémoire en réponse au commissaire enquêteur :

- en utilisant l'adresse mail de l'enquête publique : ericmoitie.ce07@gmail.com
- en le remettant main propre au commissaire enquêteur
- en l'adressant par voie postale.

Fait en 2 exemplaires
et remis en main propre le Jeudi 5 juin 2025

Communauté de Communes DRAGA	Le Commissaire Enquêteur
Responsable urbanisme	
Madame Claire MERTZ	Monsieur Eric MOITIE

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

ARDÈCHE

Commune de SAINT MARTIN D'ARDECHE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 28 avril 2025 à 8h30 au mercredi 28 mai 2025 à 12h00

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Martin d'Ardèche

Arrêté n° DT 2025-092 et
Avis prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
du 20 mars 2025

ANNEXES DU PV de Synthèse

Participation du public

M. Eric MOITIE
Commissaire Enquêteur

Référence TA Lyon :
Décision n° E25000024 / 69
du 5 mars 2025

Permanences :
Lundi 28 avril 2025
de 8h30 à 12h00
Mardi 13 mai 2025
de 13h30 à 17h00
Mercredi 28 mai 2025
de 8h30 à 12h00

mail de l'enquête : ericmoitie.ce07@gmail.com

5 Juin 2025

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse - Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Pour Mémoire

Article L153-36 du Code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 du Code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. L. 153-7.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article R123-18 du Code de l'environnement

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.Article L153-43 du Code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Annexes du PV de Synthèse

1. Registre d'enquête....4
2. Nexity - mail et ses pièces jointe du 12 mai 2025....7
3. M. & Mme BAYLE - mail du 15 mai 2025....10
4. M. Patrice DUMAS - Lettre Recommpandée avec Accusé de Réception du 20 mai 2025....12
5. M. & Mme CHARMASSON - Lettre est son argumentaire du 27 mai 2025....14
6. M. BESSON - Lettre remise en mein propre le 27 mai 2025....37
7. M. & Mme BOESSO - mail et ses pièces jointes du 27 mai 2025....38

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

1. Registre d'enquête

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Commentaire B. Brousse du 18/04/24

p8 Où se trouve la parcelle 1816 qui doit être intégrée au périmètre OAP ?

P3 L'estimation de 20 véhicules à par Ka semble faible ! dans le tableau, il est mentionné "opportunité de réduire la vitesse à 70 Km/h" la vitesse est déjà limité à 50 Km/h !!!

Qui prendra en charge les travaux d'accès (élargissement aménagement ...)

L'extension projetée du camping du Pontet permettra un développement substantiel du village, mais comment se fera le cheminement sécurisé à pied, à vélo, avec une poussette ... du camping vers le centre village ?

Au cours de la dernière réunion publique sur ce sujet organisée par la DRAGA à Bourg Saint Andéol, j'avais compris que la nouvelle réglementation sur l'urbanisme visant à favoriser l'extension des zones agricoles et à réduire les zones constructibles.

Or je retiens de la lecture du projet de modif du PLU que une zone cultivée en vigne jusqu'à peu de temps va recevoir 40 logements et que une zone de terres agricoles va être transformée en zone touristique pour favoriser l'extension d'un camping.

Soit je n'ai rien compris, soit il y a une erreur

2

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

forme d'incohérence, voir de contradiction entre discours en réunion publique et projet écrit le marché du PLU.

- le projet vu dans son ensemble c-a-d (la Totalité du village, sa configuration, sa localisation exceptionnelle (zone verte, nature qui = gens encore + le monde qui viennent) ne n'est pas compatible au vu de ce qui est écrit: c-a-d: 42 logements sur une surface de 2,81 ha. Ils veut dire aussitôt que l'on accepte d'accueillir des humains sur une surface minimum avec un minimum de qualité de vie. la qualité de vie c'est aussi: en cas d'urgence l'impossibilité d'avoir le temps pour sauver la famille. c'est aussi "pas de plantes, pas d'arbres pas d'air - Systèmes" c'est aussi inhumain.
- Revoir le projet avec un objectif adapté à l'ensemble architectural du village, d'accueillir des nouvelles personnes en relation avec la beauté de site exceptionnelle pour une qualité de vie contemporaine, échelle qui intègre l'homme et la nature tout en moins mais mieux attirer une population qui pourra contribuer à continuer cette réelle quête humaniste qui pourrait être magnifique.

Véronique Bertrand

Bertrand

3

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Chemin du Haut Fayeuse impraticable peu une circulation devise.
le 28/04/2025 Mme Hassaud

4

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

2. Nexity - mail et ses pièces jointe du 12 mai 2025

Gmail - OAP la Joyeuse https://mail.google.com/mail/u/1/?ik=6c4c6ca6fc&view=pt&search=

Gmail

Eric Moitié <ericmoitie.ce07@gmail.com>

OAP la Joyeuse
1 message

BRUNET Jean-remy <JRBRUNET@nexity.fr> 12 mai 2025 à 12:03
À : "ericmoitie.ce07@gmail.com" <ericmoitie.ce07@gmail.com>
Cc : TOUZE Nicolas <NTOUZE@nexity.fr>

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous souhaitons apporter des modifications à l'OAP de la Joyeuse compte tenu des études que nous menons et des échanges que nous avons avec le Département 07 et la Commune de Saint Martin d'Ardèche.

Concernant le terrain vous trouverez ci-joint un relevé topographique de la première tranche de l'OAP que nous avons réalisé.

Cette topographie montre que le terrain est relativement plat dans la partie Sud, hormis son extrémité (qui sera maintenue en espaces verts), alors que la partie Nord est en pente.

Aussi nous proposons d'inverser les typologies d'habitat en densifiant la partie Sud en logements intermédiaires et créer un front bâti depuis la RD dans la continuité de la résidence existante à l'Est. A l'arrière de ce front bâti, il faudrait privilégier des habitats mixtes (maisons jumelées) tandis

qu'au Nord et Nord-Ouest privilégier des lots individuels qui s'accommoderont aux maisons existantes et limiter les nuisances.

Bien Cordialement

Gmail - OAP la Joyeuse https://mail.google.com/mail/u/1/?ik=6c4c6ca6fc&view=pt&search=

TRANSFORMATION DES TERRITOIRES
Jean-remy BRUNET
Responsable développement
Foncier Conseil
JRBRUNET@nexity.fr
T : +33 4 75 42 20 92
F : +33 4 75 58 34 23
M : +33 6 09 30 31 01

nexity 1 Avenue de la Gare
26300 ALIXAN - FRANCE
www.nexity.fr

Les informations contenues dans ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "message") sont confidentielles et établies à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation ou diffusion totale ou partielle de ce message non conforme à sa destination est interdite, sauf autorisation expresse. Tout message électronique est susceptible d'altération. Nexity et ses filiales déclinent toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, nous vous demandons de bien vouloir le supprimer de votre système et en avertir immédiatement l'expéditeur.

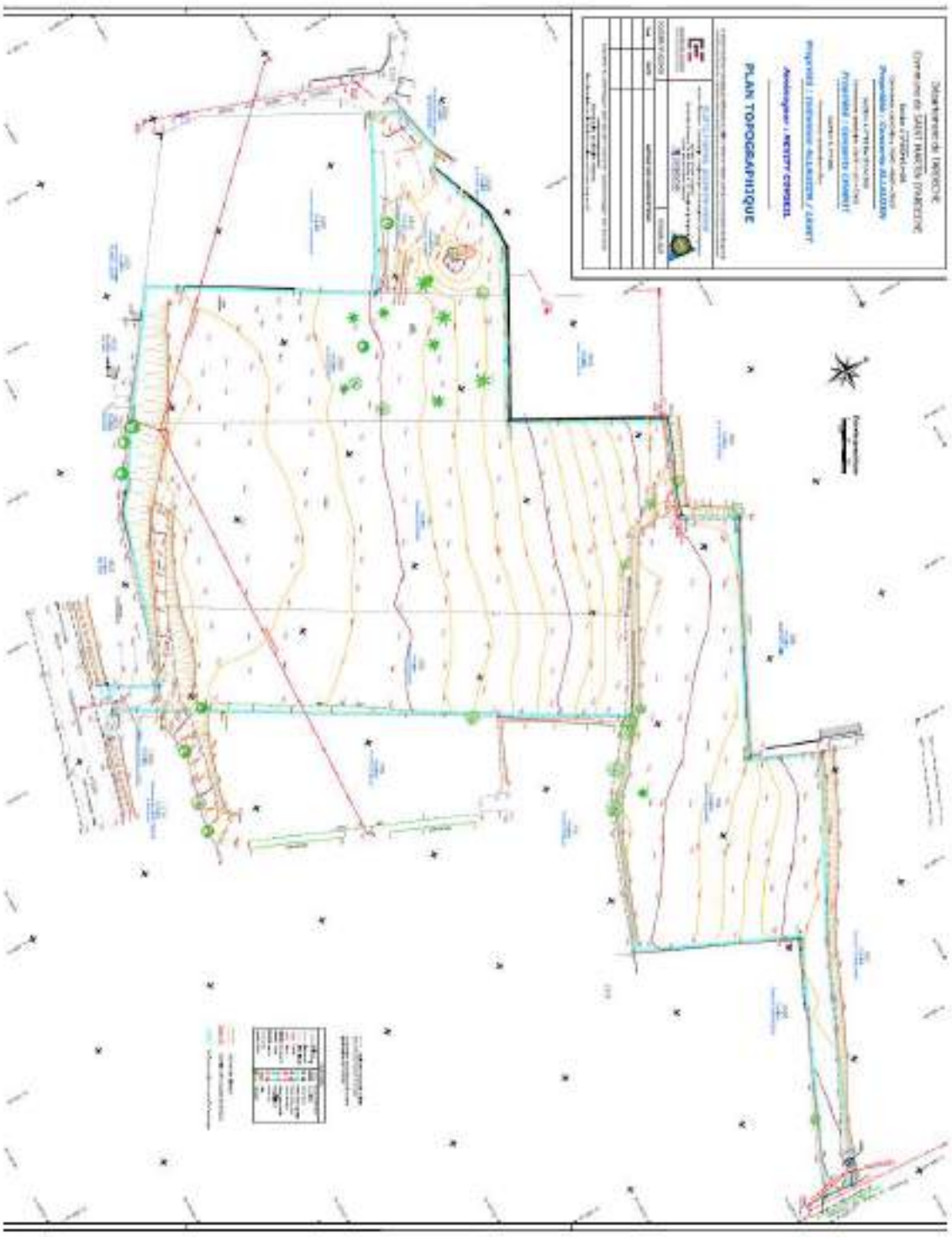
2 pièces jointes

2025-05 PLAN TOPO FORMAT A3 750.pdf
86.0K

proposition OAP LA JOYEUSE.pdf
68.1K

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse - Eric Moitié Commissaire Enquêteur



8 / 40

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur



Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

3. M. & Mme BAYLE - mail du 15 mai 2025

Gmail - camping le pontet https://mail.google.com/mail/u/1/?ik=bc4c6ca68c&view=pt&search=...

Gmail Eric Moitie <ericmoitie.ce07@gmail.com>

camping le pontet

contact@campinglepontet.com <contact@campinglepontet.com> 15 mai 2025 à 10:42
A : "ericmoitie.ce07@gmail.com" <ericmoitie.ce07@gmail.com>

Met Mme BAYLE
CAMPING LE PONTET
07700 SAINT MARTIN D'ARDECHE

A st martin d'Ardèche, le 15/05/2025

Objet : **projet d'extension du camping le PONTET**

Monsieur Le commissaire enquêteur,

Pour faire suite à notre entretien du 13/05/2025 concernant notre projet d'extension de notre établissement « camping le Pontet » nous souhaiterions vous faire part de nos inquiétudes et questionnement par rapport à la modification du PLUi.

Nous attendons depuis presque 5 ans d'avoir la modification de zonage. Nous avons mis en place et engagé beaucoup de frais afin de répondre aux demandes de la DRAGA et de la préfecture.

La révision simplifiée du PLU nous rassure grandement et va nous permettre de concrétiser ce projet.

Toutes ces années nous avons travaillé et investi de manière cohérente en privilégiant l'aspect qualitatif. Très sensibles à l'écologie, nous travaillons principalement avec des entreprises locales et avons choisi d'y installer des mobil-homes de la marque O'hara qui respecte un maximum nos valeurs environnementales.

Nous sommes convaincus des retombées positives de notre projet pour la commune.

Nous espérons donc que ce nouveau PLUI prendra en compte la présence du camping (qui existe depuis plus de 40 ans) et qu'il n'y aura pas dans les années à venir de construction de lotissements ou d'ouverture de terrain à la construction.

Ces projets risqueraient de nuire à notre activité, en modifiant la fréquentation du quartier.

En effet le principal problème de nouvelles constructions avoisinantes serait la voie d'accès traversant nos 2 parcelles et qui ne serait pas adaptée au passage de nombreuses autres voitures, camions (de plus en plus nombreux ces dernières années et cela porterait atteinte à la sécurité des clients du camping.

Je souhaite également attirer votre attention sur un point concernant le document relatif à la zone

1 sur 2 16/05/2025, 07:32

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Gmail - camping le pontet https://mail.google.com/mail/u/1/?ik=...

AUT : Il n'est pas précisé que la construction de piscine y est autorisée. Cette absence de mention pourrait entraîner des interprétations erronées ou des demandes de permis non conformes à la réglementation en vigueur.

Notre objectif premier n'est pas de faire « une usine à touristes », mais juste de poursuivre notre développement économique émanant d'une forte demande Européenne sur la commune.

Je vous remercie par avance de prendre en considération ces observations dans le cadre de votre mission.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Mr et Mme BAYLE

LE PONTET CAMPING

[redacted]

1 sur 2 16/05/2025, 07:22

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

4. M. Patrice DUMAS - Lettre Recommpandée avec Accusé de Réception du 20 mai 2025

Patrice DUMAS
140, Le Valla
Copropriété « Les muscats »
07700 Saint-Martin-d'Ardèche

Lettre recommandée avec A.R.

Mairie / Attn M. E. Moitié
Commissaire enquêteur PLU
2, place Léopold Chiron
07700 SAINT MARTIN D ARDECHE

Le 20 mai 2025.

Monsieur le Commissaire,

Par la présente, je tiens à manifester mon incompréhension au regard du déclassement des parcelles ci-après inventoriées quartier « Alliberts Nord » à Saint-Martin-d'Ardèche, d'après le document « E/Règlement/Zonage Saint-Martin-d'Ardèche mars 2025 ».

- Parcelle A2222, déclassée A,

Précédemment numérotée :

Parcelle A107 et classée AUo (« zone à urbaniser dont la vocation principale est l'habitat au fur et à mesure des équipements internes nécessaires à l'urbanisation de la zone »)

Parcelle A108 et classée UB (« zone urbaine pour constructions individuelles à usage d'habitat »),

- Parcelles A121, A122, déclassées N
- Parcelles A123, A124, déclassées A

Précédemment classées Ano,

aux urbanisations non encore concrétisées.

Sauf erreur de ma part, au regard du dossier d'enquête fort volumineux, je n'ai pas vu de justification à ce choix, y compris dans « E/Rapport de présentation/ Tome 3 justifications ».

En effet, le quartier Alliberts nord s'est désengagé de l'agriculture au fil du temps, urbanisant peu à peu les terres agricoles, et les précédent

Page 1/2

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

classement témoignait de la persistance de cette volonté pour les quelques terrains restants.

A mon sens, le déclassement forme, de plus, des dents creuses qui étaient inexistantes, y compris en lecture paysagère depuis la colline en vis à vis, alors que combler les dents creuses était un objectif annoncé lors des réunions publiques. Dans le cas présent ce n'est pas le cas, il s'agit au contraire de la formation de dents creuses, tel ce concept eût été expliqué en réunions publiques, au profit d'une activité agricole isolée en fond d'une zone urbanisée.

En vous remerciant de bien vouloir consigner cette observation au registre d'enquête,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire, en l'assurance de ma considération.

Page 2/2

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse - Eric Moitié Commissaire Enquêteur

5. M. & Mme CHARMASSON - Lettre est son argumentaire du 27 mai 2025

Michel et Isabelle Charmasson
185, Chemin le Haut de Joyeuse
07700 Saint Martin d'Ardèche

St Martin le 27 Mai 2025

à

Monsieur le Commissaire enquêteur
Procédure de Modification du PLU
Mairie de Saint Marin d'Ardèche
2 place Léopold Chiron
07700 Saint Martin d'Ardèche

Objet :

Enquête publique de modification du PLU de Saint Martin d'Ardèche du 28 avril 2025
OAP La Joyeuse

Monsieur,

Veuillez trouvez ci-après mon analyse et mes remarques concernant l'enquête en objet, et plus particulièrement la modification de l'OAP sur le site de la « Joyeuse ».

Depuis des années Monsieur le Maire en exercice de Saint Martin d'Ardèche affirme que, la voirie, ne débouchera jamais sur le chemin le Haut de Joyeuse, l'accès naturel étant le long de la RD 290.

Sur le plan de la procédure, je me rends compte que l'on fait passer une modification du PLU, OAP La Joyeuse, sous couvert d'une "urgence" en vue de débloquer une situation administrative engagée avec Le camping Le Pontet, et que l'essentiel des parties prenantes ou consultées en amont de l'enquête se focalisent sur l'OAP la joyeuse.

J'émets des doutes sur le caractère "d'Urgence " de l'AUo La Joyeuse, sans en attendre la complète étude et le processus de validation du PLU intercommunal annoncé pour 2026.
Ce projet sera t'il en cohérence avec le PADD du futur PLUi en gestation?
Les documents joints à l'enquête publique ne permettent pas de le démontrer (capacité école, nombre de permis de construire autorisé annuellement sur la commune, etc..).

Monsieur le Commissaire Enquêteur, vous voudrez bien m'éclairer sur le bien fondé juridique du caractère d'urgence de l'OAP La Joyeuse, ainsi engagée.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

OAP la Joyeuse - Argumentaires

Je souhaite vous faire part de mon écart d'analyse avec les représentants de la Direction des Routes et Mobilités du département de l'Ardèche.

Mes commentaires sont effectués dans l'ordre chronologique de la lettre Réf DRM/AM/CM -17032025 du 18 mars 2025 :

Modification n°2 du PLU de Saint-Martin d'Ardèche.

Il est bien rappelé en préambule de ce courrier du 18 Mars l'objet du projet:

- Extension du Camping du pontet, + 40 emplacements
- OAP la Joyeuse + 40 habitations.

A la lecture complète de ce courrier nous constatons qu'il n'y a aucun commentaire concernant la création des + 40 emplacements, au Camping Le Pontet.
On remarque que le flux de véhicules supplémentaires généré par la création de + 40 emplacement ne pose aucun problème de sécurité concernant l'accès à la RD 290

Pour autant, sont rédigées 2 pages de tentative d'argumentation en vue d'empêcher le débouché existant et naturel sur la RD 290, dans le cas de l'OAP la joyeuse qui elle aussi, a pour ambition l'implantation de + 40 Logements.

2 poids 2 mesures

Monsieur le commissaire enquêteur vous voudrez bien noter l'irrationalité du courrier du Département, dont, selon mon opinion, les inquiétudes pour la sécurité sont à géométrie très variable.

Nota

1 - Cet OAP est focalisé sur les points d'entrée et de sortie de la ZONE AUO de La Joyeuse par une simple approche du nombre d'habitations et ne semble prendre en compte que le mouvement de véhicules légers.

La Communauté de Communes a soumis cet OAP pour avis à la direction des routes et mobilités du département de l'Ardèche.

Je vous fais part, de ma divergence de point de vue, et, toujours selon mon opinion, de l'insuffisance d'analyse portée par le département (cf. lettre du 18mars 2025 livre I p 16).

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Rappel

L'OAP expose 3 scénarios (S1, S2, S3) :

- S1 : Sortie unique par le Haut de Joyeuse,
- S2 : Sortie unique par la RD 290,
- S3 : Sortie double 1 & 2

D'évidence, à la lecture du projet, seule la S1 est mise en avant.

Les raisons invoquées pour favoriser le S1, en écartant systématiquement la solution S2, dans cette lettre semblent partisanes avec des arguments fallacieux.

Argument 1 :

« L'accès existant lié au restaurant pose déjà des problèmes de visibilité ».

Nous n'avons pas vu les mêmes choses que la Direction des routes. Le champ visuel est dégagé. Voir photos ci après

La sortie envisagée en S2 se situe sur la parcelle n°158. Celle-ci est distante d'environ 50 m du restaurant.

La photo ci-dessous montre que ni le Restaurant, ni son parking, n'interfèrent sur la visibilité. L'un et l'autre sont très en retrait de la RD 290, derrière le fossé.



Figure 1 Prise de vue depuis Sortie S2 vers les Gorges - à droite Parking du restaurant derrière les platanes

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Par ailleurs, en S2 il n'y a aucun problème de visibilité côté gauche en direction de St Just d'Ardèche. Le Département de ne l'évoque même pas, cf. photo ci après



Figure 2 vue Depuis sortie S2 en direction de St Just d'Ardèche

A contrario, lors de l'aménagement entrée-sortie en S2 je propose une simplification en intégrant la sortie du parking restaurant dans l'aménagement S2, l'entrée au parking par le coté bâtiment restaurant.



Figure 3 Vue Accès parking Restaurant coté Gauche et S2 Parcelle 185 Accès Projet Coté Droit

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Toujours à propos des arguments de la Direction des Routes et Mobilités: Il est fait mention d'un **arrêt de bus au niveau de S2 qui n'existe pas**:

Il s'avère qu'il n'y a pas de matérialisation d'un arrêt de bus du coté du parking du restaurant, donc pas de bus qui pourrait gêner la visibilité lors de la sortie en S2 sur la RD 290.

Il y a **bien un arrêt de bus en face**, côté opposé à la sortie S2 **sur le parking du cimetière** qui ne peut entrer en ligne de compte pour des problèmes de visibilité.

Cet argument n'a donc pas d'objet concernant les problèmes de visibilité comme évoqués.

Concernant les problèmes de sécurité des arrêts de bus sur les Routes Départementales, si le département à tant de craintes de sécurité, qu'il aménage des arrêts avec place de parking hors la chaussée pour l'ensemble de ceux ci sur la totalité des routes du département de l'Ardèche.

- **Argument 2 :**
- **« Ce tronçon de la RD 290 constitue une déviation qui n'a pas vocation à être limité en vitesse »**

Oui il y a prés de 45 ans bientôt il s'agissait bien d'une déviation.

A l'époque il y avait 450 habitants. Les constructions étaient resserrées au centre historique du village, et voyait l'extension du Hameau de Sauze.

Le développement du village s'était fait essentiellement entre le lit de la rivière et la route des gorges et sa déviation.

Le village comptait environ 5 à 6000 touristes résidants l'été.

La traversée du pont de suspendu était une poésie à cause du blocage de la circulation dans le village, les Bus étaient plus courts, ceux de 55 places et plus était rares voire inexistant.

Mais à un moment le nécessaire a été effectué par le Département afin de rendre l'accès à la Route Touristique des Gorges l'Ardèche, tel qu'imaginé à sa création dans les années 65.

Depuis le développement du village s'est effectué là où il reste de la place, à savoir entre la RD290 et le plateau calcaire.

Aujourd'hui il faut s'adapter à la configuration du village, et réellement acter que la RD 290 n'est plus une déviation. Sa vocation a évoluée. Elle fait partie du village.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse - Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Vous avez certainement noté Monsieur le Commissaire Enquêteur, lors de vos visites sur le terrain, que la vitesse à cet endroit est déjà limitée à 50 km/h, depuis le carrefour Est d'entrée de la commune (direction les Gorges) sur plus de 2 km.

Les prises de vue Google nous permettent d'affirmer que cela l'est depuis au moins mars 2009 (cf. figure 4 et 5) suivantes.

Cet argument me semble ne pas tenir non plus.

Figure 4 Limitation 50 km/h
Capture écran Google-Map
Mars 2009



Figure 5 Panneau Limitation 50 km/h sur RD 590 devant sortie 32



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

- **Argument 3 :**
- ***" la RD 290 n'a pas à intégrer des aménagements dédiés aux modes actifs".***

C'est refuser une réalité objective, liée à la nature, à la géographie et la topographie du site de Saint Martin d'Ardèche.

La commune est « coincée », entre la rivière Ardèche (Alt 56 m) zone protégée et ou inondable à droite de la route de gorges (vers Vallon) et le plateau calcaire (Altitude située entre 180 et 200m – Entre les 2 traits rouges sur la figure). Cela forme un bandeau disponible raisonnablement constructible d'une largeur comprise entre 200 et 600 m de large, au nord de la RD290.



Depuis des années, la commune a assuré son développement par les constructions situées très majoritairement dans cette zone entre RD 290 et le plateau calcaire qui domine la commune de St Martin d'Ardèche et d'une manière générale depuis le quartier du Pontet jusqu'à la sortie de Sauze, au nord de la RD 290.

A chaque fois, un chemin descend des collines sur la RD 290.

Il est remarquable que le Département n'ait pas jugé indispensable d'installer ou de faire installer des "tourne à gauche" à chaque fois que l'on atteignait 40 logements supplémentaires à chacun des débouchés sur la RD 290.

Il s'avère que la RD 290 (Très touristique par ailleurs) coupe l'agglomération en deux. Elle en est aussi de fait le cordon ombilical, et en même temps l'unique artère qui dessert le centre historique du village tant à l'Est qu'à l'Ouest.

Elle se doit donc, d'intégrer à terme, les flux des usagers de la route en général (touristes, riverains) celles des promeneurs, randonneurs, cyclistes et les néo cyclistes qui bénéficient de l'assistance électrique , souvent des couples d'un certain âge qui partent à la découverte de nos chemins, cavaliers et autres usagers ...

Note : c'est Profiter du présent pour anticiper l'avenir

Il serait temps pour le département de prendre acte de la réalité de la configuration locale, et d'arrêter d'interdire toute création de voie nouvelles sur la RD 290 sur la commune de St Martin d'Ardèche. Mais au contraire d'intégrer dès aujourd'hui, les autres modes de déplacements doux comme la marche et le vélo de promenade dans la traversée de cette

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

commune (du Pontet jusqu'à Sauze), et bien évidement les aménagements concernant les traversées de la RD290.

Pour rappel

Aujourd'hui il est impossible de rejoindre Sauze à St Martin en poussette, à pied ou à vélo accompagné d'enfants. C'est un non sens si l'on veut favoriser le tourisme doux et vert en Ardèche.

Rappelons comme tout le monde aime à le vanter en Ardèche: la RD 290 est connue sous le nom de "Route Touristique des Gorges de l'Ardèche". On peut se permettre sur cette route dédiée à la promenade et à la flânerie et au tourisme d'avoir un projet qui intègre des aménagements dédiés aux modes actifs. C'est une opportunité, un début pour le Département.

.

Argument 4 : «

Les aménagements viaires liés à un projet privé, n'ont pas à être imputés à la collectivité **».**

Bien que je partage cet avis de manière générale, elle n'a pas non plus à nuire aux autres acteurs privés qui ne sont pas demandeurs ou partenaires de ce projet, et à qui, on veut faire subir un passage intense de véhicules au ras de leurs maisons, subir des expropriations, pour le projet financier privés.

Les solutions S1 et S3 créent une nouvelle voie de circulation au ras des maisons existantes et exposent leurs habitants aux pollutions chimiques (Véhicule à moteur) génération de bruit (toujours Véhicule à moteur) plus particulièrement l'été quand on rafraichi les maisons fenêtres ouvertes la nuit. On créé ainsi insécurité et dangerosité

De la même manière qu'un projet privé, n'a pas à être supporté par la collectivité, il n'a pas non plus à nuire aux autres privés :

- Expropriation
- Nuisances sonores,
- **Perte de jouissance**
- Mise en danger de la Santés physique et mentales des voisins
- Perte de calme et sérénité du quartier lié au changement d'intensité d'usage du chemin le haut de joyeuse.
- Perte de vue
- Circulation multipliée par 4

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse - Eric Moitié Commissaire Enquêteur

- **Mise en danger des enfants en villégiature** (anciennement Espace Loisirs et Château d'eau) représentant environ 25 logements de vacances.

Enfin, pourquoi le Département, dans son argumentaire, privilégie systématiquement, le scénario S1, faisant ainsi peser, sur la seule Commune de St Martin d'Ardèche, les charges financières et de sécurité routière, lui incombant

Les retombées d'un tel projet bénéficient à terme à toutes les collectivités, surtout quand une commune limitrophe de 3 régions et 3 départements, fait son maximum pour attirer les populations dont 90% travaillent sur les bassins d'emploie de Tricastin et de Marcoule, hors département.

Le réemploie de cet apport financier pourrait être dédié aux aménagements viaires.

Argument 5 :

« Un aménagement de type « tourne à gauche » est plus onéreux que le recalibrage d'une voie communale ».

Je m'interroge sur la pertinence de cet argument avancé sans aucune étude ni chiffrage.

Quid du coût financier des expropriations liées au projet de circulation en S1 et ou S3?

Quid du coût financier des réaménagements des terrains pour les particuliers soumis à expropriation?

Quid du coût réel du déplacement des lignes téléphoniques, Edf basse tension et de la ligne 20Kv dont les poteaux sont sur le chemin le Haut de Joyeuse?

Un simple recalibrage est une hérésie technique, ou une omission grotesque de la part de spécialistes chargés de l'entretien des routes.

Ce Chemin est à l'origine chemin de charretier, élargie et goudronné dans les années 1970/75 pour permettre le passage des voitures.

Aujourd'hui la largeur que l'on constate au sol proviant du passage des Poids lourds ayant livré les matériaux de construction de la quinzaine de maison au cours de quarante dernières années

La direction des routes ne peut pas, ne pas connaître les conséquences et les besoins en termes de tenue de chaussée, lié à la surcharge intensive et répétée des Poids lourds.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Un petit calcul montre qu'il devra passer près de 1000 à 1200 poids lourds de 15 Tonnes (véhicules à 3 essieux) uniquement pour la réalisation de la voirie sur le projet la Joyeuse (voir approche chiffrée en Annexe)

Il faudra en compter autant pour la construction complète du projet de 40 ou 42 logements selon les documents joints à l'enquête.

Quid du coût réel du renforcement nécessaire de la voie Chemin le Haut de Joyeuse?

Quel coût humain?

Les personnes qui ont choisi d'investir à St Martin, dans les quartiers comme le haut de Joyeuse et d'y faire leur vie tout en travaillant à 20 ou 40 km sur les bassins d'emplois déjà cités, l'ont fait pour le cadre et la tranquillité.

C'était leurs choix entre le calme en bordure d'un petit village, avec ses contraintes nombreux déplacements, ou s'installer à la ville avec le bruit mais en ayant tout sur place.

D'un trait de plume, on nous explique que pour la tranquilité d'esprit d'une Direction administrative:

On veut tordre la réalité, transformer, une zone calme et paisible, en un passage intensif, bruyant et dangereux, par la réalisation d'une sortie S1 au niveau du chemin le Haut de Joyeuse complètement aberrante (derrière un mur de terre de 2,30 m de hauteur talus naturel) et sur un débouché très pentu et étroit.

On veut tordre la réalité, et pousser à moult modifications de terrain et actions en Solution 1 contre un aménagement unique et maitrisé par la seule Direction de routes en solution 2.

Pour les particuliers

Quid de la dépréciation du bien lié au changement de cadre du quartier?
Insécurité, bruits, passages fréquents à toute heure du jour et de la nuit au ras des constructions déjà existantes?

Argument 6 :

« Le scenario S1 proposant un accès total par la voie communale du Haut de Joyeuse, constitue l'alternative adéquate au projet...par l'utilisation du carrefour existant, objet de travaux récents de sécurisation ».

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

- Pour ce qui est des travaux récents : l'ouverture du chemin le Haut de Joyeuse sur la sur la RD a été réalisée depuis au moins 17 ans.
  La notion de récent est toute relative.

- Pour ce qui est du passage « Mode doux » sous le RD 290 et qui monte sur le chemin du Haut de Joyeuse :

  Il est effectivement devenu avec le temps, un passage pratique pour les habitants, un chemin piéton (promenade des chiens avec leurs propriétaires tant du village que du camping), randonneurs, VTistes, point de passage du chemin de Grande Randonnée (GR 42- départ des sentiers balisés locaux, qui mènent à la draille de Madame, le Dolmen, et Sauze par les Collines, piste balisée par le FFC pour les VTT (Grande boucle de l'Ardèche).

Cf. figures ci après

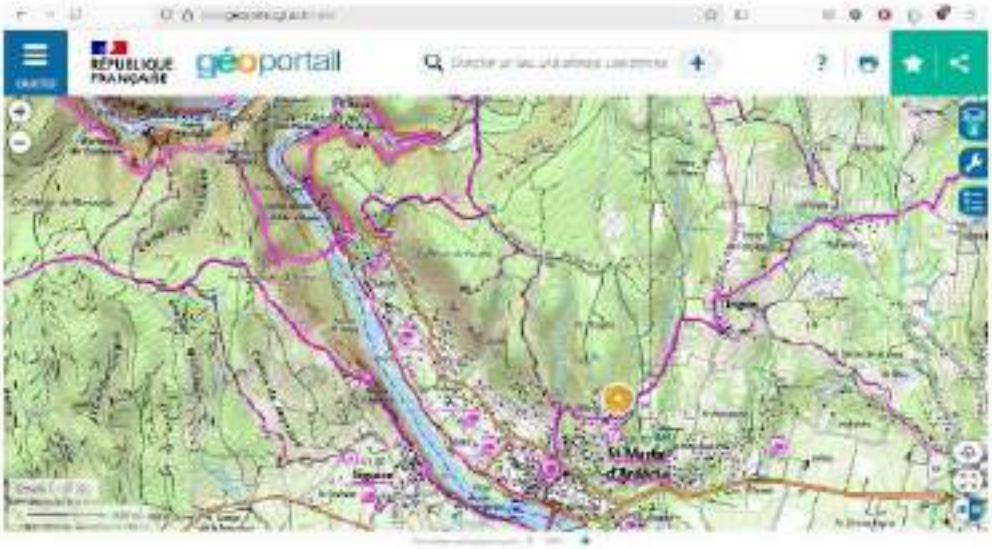


Figure 6 GR 42 et Autre sentier passant sur Chemin le haut de Joyeuse

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

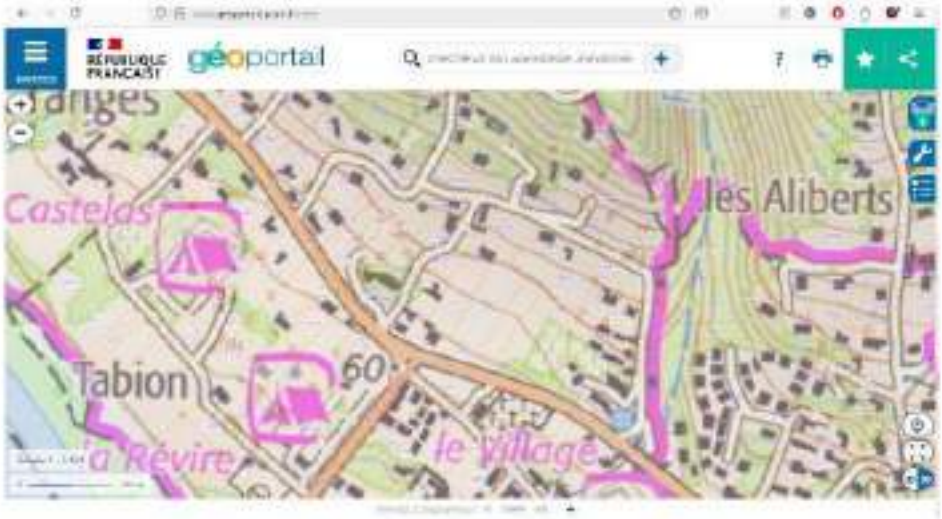


Figure 7 Gros plan Sentier et GR 42 sur Chemin le haut de Joyeuse



Figure 8 Tracé entamé Boucle de L'Ardèche à VTT Chemin le Haut de Joyeuse

À noter Monsieur le commissaire enquêteur que contrairement à ce qu'avance la Direction de routes, qu'il ne peut y avoir de desserte en bus sous le passage de la route des Gorges pour desservir les quartiers en raison de l'extrême exiguïté du centre historique du village.

Il ne permet pas la manœuvre à de tel véhiculé (sauf mini ou micro bus). Seul le quai est en capacité de permettre le passage des bus.

Encore un argument sans objet donc sans intérêt.

Mémoire M Chamassian Enq Pub OAP la Joyeuse 05/2025 Page 12

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

nquête Publique n° E25000024 / 69 Proces Verbal de Synthese – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Ce passage sous la route ayant été largement adopté par les modes doux, il devient contreproductif et dangereux de superposer l'actuelle utilisation de la montée Chemin le Haut de Joyeuse avec un trafic nouveau instauré par le projet en objet.

Le chemin Le haut de Joyeuse est aussi devenu depuis des années un chemin de promenade, de déambulation en raison de sa tranquillité, par rapport au reste du village. Il permet d'effectuer une boucle à pieds en redescendant par le chemin de Fouguet Maras

Le volume actuel de circulation de véhicules légers reste modeste et permet un partage de la chaussée généralement sans heurs entre les différents usagers dans la montée du chemin le Haut de Joyeuse.

Par contre qu'en sera t-il de la sécurité et de la possibilité de partage de la chaussée en cas d'augmentation du flux de véhicules tel que voulu par la Direction des Routes.

Qu'en sera-t-il des effets en cas d'élargissement favorisant ainsi l'augmentation de vitesse de VL

Le mélange voie douce et circulation accrue semble peu compatible avec la sécurité et la solution S1 ou S3.

Argument 7

«le recalibrage de la voie communale" Chemin le haut de Joyeuse "apparait indispensable dans le cadre de l'opération et permettra une logique d'aménagement d'ensemble.... dans le cadre du futur PLUi en cours d'élaboration ... . la voie requalifiées permettrait donc d'assurer la desserte mutualisée de l'ensemble des opérations pressenties sur un carrefour existant et déjà aménagé et sécurisé».

La Direction des Routes disposerait elle d'informations qui ne sont pas jointe au dossier d'enquête publique, en cours, pour affirmer du caractère indispensable d'un recalibrage sur chemin le Haut de Joyeuse, dans d'autres opérations en cours d'étude dans le PLUi à venir.

Une fois de plus des éléments sont avancés, sans document

Soit c'est une affirmation de plus qui ne repose sur rien, et, dans ce cas comme pour les autres énumérées ci avant, je vous demande de ne pas les retenir comme argument visant à justifier le choix de la Direction des Routes,

Soit ces informations sont de portées réelles, et dans ce cas je vous demande de bien vouloir prendre vos responsabilité en tant que Commissaire Enquêteur et de ne pas en tenir compte non plus parce que non justifié.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

LE PROJET- LA SECURITE-

Scénario S1 :

a- **Sécurité sortie du RD 290.**

La visibilité (sens le Haut de Joyeuse, vers RD 290 la vallée du Rhône, St Just) est bien moins bonne qu'en S2.

En effet, la rambarde du pont située à gauche, masque les véhicules arrivant de St Just d'Ardèche.

Les usagers de ce croisement vous dirons tous qu'ils se sont fait surprendre plus d'une fois à ne pas avoir vu le véhicule venant de gauche.

La durée de masquage du véhicule par la rambarde est d'au moins 5 à 7 secondes (Cf. vidéo jointe et présentée lors de notre rencontre avec le Commissaire enquêteur.

La séquence avec arrêt sur image est jointe ci-après en 4 captures d'écran.

Conditions de prises de vue

La séquence et les arrêts sur image ci-dessous ont été prises en condition d'un véhicule arrêté au croisement, Chemin le Haut de Joyeuse - RD 290, le museau de la voiture à la ligne pointillée, le chauffeur assis dans sa voiture.

Photos

T0+21 secondes le camping car est en partie masquée, et une voiture le suit à quelques dizaines de mètres.

T0+ 27 secondes la voiture disparait derrière la rambarde

T0+29 secondes la voiture à totalement disparue

T0 + 34 Secondes La voiture réapparait

Cette fois le temps de masquage du véhicule a duré environ 7 secondes.

Note:

Sauf erreur de ma part, Mr le Maire a déjà insisté sur ce point lors de votre visite sur les lieux.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse - Eric Moitié Commissaire Enquêteur



Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse - Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Pour justifier de l'insécurité de la sortie en S2, il serait nécessaire de réaliser un tourne à gauche pour le projet La Joyeuse et ses 40 logements, solution trop onéreuse.

Le Tourne à gauche s'il s'impose en S2 doit s'imposer en S1 - conservation de la logique sécurité de la Direction des routes (+ ou – 80 véhicules en plus du flux existant à ce jour, sans compter les visiteurs, les livraisons, etc.)

Ou l'inverse, s'il ne s'impose pas en solution S1, il ne s'impose pas en solution S2.

Encore un argument qui ne tient pas.

Dans cette solution (Tout S1), l'argument économique de refus du S2 par le Département ne tient pas.

Le Département devra faire les travaux sur la RD 290 en S1 et provoquera des travaux de recalibrage et des expropriations sur le Chemin le Haut de Joyeuse, à charge de la commune ….

Dans la suite des incohérences, on remarquera, que concernant le volet Extension +40 emplacements du camping Le Pontet, il n'y a aucune demande de tourne à gauche

Pourtant on arrive sur la même route RD290 au débouché provenant du flux de circulation du camping…

b- Sécurité sur le chemin le Haut de Joyeuse

La visibilité offerte au débouché du projet sur le chemin Le haut de Joyeuse ne permet aucune anticipation pour celui qui descend le chemin le Haut de Joyeuse.

De plus les distances de freinage sont grandement augmentées en pente (rappel + 20% dans la partie la plus raide)

cf. photo sortie Lotissement sur chemin le Haut de Joyeuse

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur



Figure 1 Véhicule Bleu sur la sortie envisagée du Lotissement Chemin le Haut de Joyeuse



Figure 2 Vue depuis l'habitacle Position du véhicule Bleu inchangée

Nota : le Talus mesure 2,50 m de hauteur

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

La sécurité n'est pas assurée du tout, sauf à détruire une partie de la colline pour dégager la visibilité pour le lotissement.

La solution S1 cumule les inconvénients et les mises en danger.

c- **Recalibrage chemin le Haut de Joyeuse.**

Dimension ? Emprise ? Chez Qui ? Sur la base de quel besoin (roulants ou piétons).

A aucun moment, dans les études préalables « OAP La Joyeuse » livre 2, page 8, tableaux de comparaison des solutions, un quelconque dimensionnement n'est pris en compte. Le seul chiffre annoncé, 80 véhicules pour 40 habitations.

Rappel, de la configuration du chemin le Haut de Joyeuse, de son étroitesse, de sa pente, de son encombrement (photos ci après) et des chemin de VTT et Randonnées



Figure 3 Pente et étroitesse du chemin, infrastructures et emprise foncière

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Déjà, les habitants du quartier se plaignent de la vitesse excessive de quelques uns, mais pas de la nécessité d'agrandir ce chemin qui deviendrait alors vraiment dangereux



Figure 4 Signalétique Balisage, GR 42, Grande Traversée Ardèche VTT, Sentier Vers Balmon et Sauze par les bois

Quid :

- Poste de transformation 20kv 400 v La Joyeuse,
- Poteaux ligne 20 KV
- Poteaux ligne 400v,
- Poteaux téléphonie,
- Emprise chez les particuliers (Expropriation pour faciliter des intérêts privés)
- Quid des écoulements des eaux de pluie en cas de modification des talus et plateformes sur un terrain très pentu?
- Pas d'approche évalué ni quantifié, pas d'étude d'impact ni de nuisances concernant la gestion de :
    - Chantier de voierie (tonnage et gabarit des véhicules pour assumer le chantier) (avec 1 à 2 années pour les travaux de voierie)

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

- Chantier de construction des maisons individuelles (qui généreront un défilé de tonnages de véhicules lourds), avec 5 à 8 années dans le cas le plus rapide pour sortir de la phase chantiers et sortir des allées et venues des véhicules gros tonnages et des personnels de chantier.

- Quid de l'état du chemin pendant toute cette période (5 à 10 ans)?
- Qui paye les dégradations avant, pendant, et après ces travaux de construction?

Note : Les durées envisagées en l'espèce tenant compte des obligations PLU (5 à 8 permis par an pour la commune (5 permis fois 8 ans dans le cas le plus rapide et si aucun autre permis n'est accordé ailleurs sur la commune).

Compte tenu :

1- des tonnages et des charges envisagées,

2- de la pente naturelle existante,

3- du fait que le chemin est bâti à l'origine pour du tracteur vigneron et des VL, le recalibrage doit aller au-delà du simple élargissement et repris en profondeur.

A défaut, pendant une période de plus ou moins 10 années, les riverains vont rouler sur un chemin totalement « défoncé » par la surfréquentation et le surpoids des engins de chantier.

Exemple concret d'actualité : Depuis 2023, le Chantier de 2 villas chemin le Haut de Joyeuse aux numéros 230 - 232

Les pelles mécaniques et engins lourds, rouleaux compresseurs, ont, régulièrement, été déchargés sur le bord de la RD 290 (au niveau des conteneurs poubelles, les portes chars ne manœuvrant pas dans le chemin) et ont remonté et défoncé le chemin pour accéder au chantier uniquement pour deux maisons avec, pendant le durée du chantier (qui n'est pas terminé) arrachages des lignes téléphoniques à plusieurs reprises.

A quoi s'attendre pour un chantier de 40 maisons, à quel moment dans les études de cette OAP cela a t'il été pris en compte?

Au surplus, les poids lourds, prennent leur élan au niveau des conteneurs poubelles pour passer la rampe.

Le tout, sans visibilité des véhicules, piétons et autres qui arrivent du haut du chemin pour descendre ou des riverains qui sortent de chez eux.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Enfin, quid du talus de plus de 2m50 de hauteur situé à la sortie de la parcelle n° 498 qui bouche totalement la visibilité tant pour ceux qui sortiraient du lotissement, que ceux qui sont sur le chemin en direction de la RD 290, à la descente.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Annexe 1.

<u>Quelques chiffres pour réfléchir.</u>

Estimation concernant l'aménagement de la voirie du projet immobilier :

- Pour une voie de 6 mètres de Large avec 2 m de trottoir et ou voie douce :
  - 1- Décapage de la terre pour construction de la voie routière (6 m de Large x 50 cm de profond (mini) sur 420m environ de long.
  - 2- Décapage de la terre pour construction parallèle voie douce piéton/vélos s6m X 30 Cm X 420m
- On arrive à environ 2000m cube terre avec foisonnement d'environ 1.5 soit 3000 m3 de terre à charrier.
- Considérons un PL de 15 Tonnes à 3 ou 4 essieux de 10m3.

3000 / 10= 300 camions pour évacuer la terre.

Autant de camion pour amener les matériaux soit au final : **600 rotations** soit un va et viens **1200 fois** sur le chemin pour la durée de l'aménagement uniquement.

On peu estimer à encore **200 rotations** supplémentaires pour amener les équipements enterrés de la voirie (pluviale, bordures trottoirs, matériels de chantier).

Cela concentré sur la durée d'aménagement de la voirie de la plateforme uniquement.

On peut doubler ces chiffres pour ce qui est de la construction des maisons, des décaissements qui seront effectués sur les terrains individuels et les affouillements.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Conclusion

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Nous nous opposons à cette OAP Le Joyeuse dans ses Solutions 1 et 3.

Seule la solution 2 nous est acceptable.

Nous vous demandons de soutenir la Solution 2, Sortie et entrée unique par la RD 290. C'est la plus simple, la plus sûre et la plus économe, celle avec le moins d'incertitudes pour la bonne réalisation de ce projet de lotissement.

Vous voudrez bien noter, de plus que l'OAP La Joyeuse n'a pas fait l'objet d'étude d'impact, alors que les biens et les personnes voisines du projet seront très fortement impactés selon la tournure du projet (santé mentale, physique, dépréciation des valeurs des biens, mise en danger d'autrui).

La solution 1 et donc la solution 3 ne sont que sources de nuisances, mise en danger, spoliation.

Nous ne comprenons pas comment la Direction de Routes et Mobilité peut rester dans un tel enfermement intellectuel. La route des gorges de l'Ardèche, dans la traversée de St Martin d'Ardèche doit être envisagée par le département autrement que comme le périphérique Parisien.

Espérant avoir retenu votre attention et votre compréhension de la situation, veuillez recevoir Monsieur le Commissaire enquêteur nos sincères salutations

Isabelle et Michel CHARMASSON,





Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse - Eric Moitié Commissaire Enquêteur

6. M. BESSON - Lettre remise en mein propre le 27 mai 2025

Gilles BESSON
355 chemin le Haut de Joyeuse
07700 SAINT MARTIN D'ARDECHE
☎: 06 30 61 10 02
Mail : gilles.besson018@orange.fr

St Martin d'Ardèche, le 26 mai 2025

Mairie de Saint Martin d'Ardèche

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Procédure de modification du PLU

OBJET **Modification PLU**

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Suite à notre entretien du 13 mai 2025, dans les bureaux de la Mairie de Saint Martin d'Ardèche et avoir pris connaissance du projet immobilier concernant l'implantation d'un lotissement de 25 villas sur une partie de parcelle **A 498** en contrebas de ma propriété.
Actuellement un dénivelé de 4 mètres de hauteur entre la parcelle **A 498** et ma parcelle **A 496** où est implantée mon habitation.
Je souhaiterai que soit respectée une hauteur de construction n'excédant pas 5 mètres au maximum au faîtage pour les constructions à venir qui permettrait de garder la visibilité du panorama sur les falaises des gorges et sur le village d'Aiguèze classé dans les plus beaux villages de France Site classé « bâtiments de France ».

Je ne vois pas pourquoi sur la parcelle **A 495** qui m'appartient est mentionné **R+1.**
Cette parcelle ne fait pas partie du projet immobilier.

Dans l'attente d'une réponse favorable à mes commentaires, je reste à votre entière disposition pour en débattre avec les services concernés.

Salutations les meilleures.

GILLES BESSON

PS: Copie Mairie de St MARTIN D'ARDECHE

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

7. M. & Mme BOESSO - mail et ses pièces jointes du 27 mai 2025

Gmail - avis d'enquête publique portant sur la procédure de modificati... https://mail.google.com/mail/u/1/?ik=bc4c6ca68b&view=pt&search=...

Gmail Eric Moitié <ericmoitie.ce07@gmail.com>

avis d'enquête publique portant sur la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Saint-Martin d'Ardèche

1 message

Laurence BOESSO <l.boesso@orange.fr> 27 mai 2025 à 10:11
Répondre à : Laurence BOESSO <l.boesso@orange.fr>
À : ericmoitie.ce07@gmail.com, mc.chamusseau@orange.fr

Bonjour Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier concernant l'avis d'enquête publique portant sur la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Saint-Martin d'Ardèche ainsi qu'une photo.

Je vous souhaite une bonne réception.

Cordialement,

Mr et Mme BOESSO

06 72 59 33 15

2 pièces jointes

COURRIER MR MOITIE.pdf
341K

PHOTO.pdf
663K

1 sur 1 30/05/2025 09:44

38 / 40
Arrêté n° DT 2025-092 du 20 mars 2025 - La présidente de la DRAGA a ordonnée l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Ardèche qui sera approuvée par le conseil communautaire au terme de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur

Madame & Monsieur BOESSO Bruno
90 Chemin Les Hauts de Joyeuse
07700 SAINT MARTIN D'ARDECHE

Lamotte du Rhône,
Le 27/05/2025

Monsieur Le Commissaire Enquêteur
Procédure de Modification du PLU
Mairie de Saint-Martin d'Ardèche
2 place Léopold-Chiron
07700 SAINT MARTIN D'ARDECHE

Objet : Avis d'enquête publique portant sur la procédure de modification du plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin d'Ardèche.

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir prendre en compte nos observations sur la procédure de modification du plan Local d'Urbanisme notamment sur la modification de l'OAP La Joyeuse (secteur A).

Après concertation avec notre voisin Monsieur Michel CHARMASSON et après lecture de son mémoire, nous sommes en corrélation sur tous les points qu'il a évoqués notamment les problèmes de sécurité et l'incohérence du scénario n° 1 à savoir : **accès total par le chemin Le Haut de Joyeuse,** (en face notre de notre parcelle).

Il est d'ailleurs stipulé dans la partie inconvénients : **étroitesse et pente de la voirie sur le tronçon nord non adapté à supporter les nouveaux flux routiers**

Il est également noté qu'il sera nécessaire de créer une zone de replis le long du chemin et de prendre un arrêté d'alignement ainsi que des mesures d'expropriation compte tenu de la dureté foncière.

Vous comprendrez notre inquiétude et le motif de nos observations qui n'approuvent pas ce projet.

Nous joignons à ce courrier une photo qui vous permettra de vous rendre compte de l'étroitesse de ce chemin et de la dangerosité de l'emprunter en accès unique pour le passage de plus de **40 logements.**

Certains de votre compréhension, nous vous prions de recevoir, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Mr & Mme BOESSO Bruno

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Enquête Publique n° E25000024 / 69 Procès Verbal de Synthèse – Eric Moitié Commissaire Enquêteur



Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

6. Mémoire en réponse de la DRAGA

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique organisée pour la modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

Référence TA Lyon : Décision n° E25000024 / 69 du 5 mars 2025

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Martin d'Ardèche

Arrêté n° DT 2025-092 Ordonnant l'ouverture de l'enquête publique

Juin 2025

Table des matières

1. Future Zone AUt - OAP Le Pontet....2
2.Future Zone AUo - OAP La Joyeuse 3
3.Question de fond 4
4.Hors champs de la Modification n° 2 7

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Réponses apportées au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique de la modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

A chaque question, il est proposé des éléments de réponse validés par la municipalité. Pour faciliter le traitement des observations du public, le découpage réalisé par le commissaire enquêteur en 4 rubriques est repris :

1. Future Zone AUt - OAP Le Pontet.
2. Future Zone AUo - OAP La Joyeuse.
3. Question de fond.
4. Hors champs de la Modification n°2.

1. Future Zone AUt - OAP Le Pontet.

Question n° 1 a : Est-ce qu'une alternative sécurisée pour les piétons et le vélo est envisagée pour relier le camping au centre du village ?

Réponse 1a : Le Département de l'Ardèche n'a pas identifié dans son schéma vélo des aménagements sécurisés sur cette route départementale. Cependant, l'action 1.1 du Plan Départemental Vélo concernant la finalisation du réseau ossature identifie la connexion entre Bourg-Saint-Andéol et le Gard par la poursuite de l'itinéraire vers le sud, la desserte des plages de la rivière Ardeche et la liaison vers la route touristique des Gorges de l'Ardèche.

La commune n'a pas le projet d'aménager des voies douces sur les voiries communales situées sur le coteau au nord de la route départementale qui peuvent être déjà étroites pour le passage de deux voitures.

Il est tout de même possible de relier le camping au village de Saint-Martin-d'Ardèche par les berges de l'Ardèche à pied, au sud du Bosquet – mais certaines parties ne sont pas sécurisées et instables en raison de l'affaissement du chemin. Des travaux sont nécessaires mais sont à la charge de la commune de St Julien de Peyrolas, propriétaire foncier du secteur.

Une réflexion est engagée entre la commune et l'Etat pour identifier un tracé sécurisé (piétons et vélo) entre le Pontet et le centre du village en passant par le chemin de la Grande Vigne et le secteur de la Barotte côté Ardèche (avec traversée de la RD290). Ce projet ne sera possible que si la maitrise foncière publique est assurée de manière continue.

Question n° 1 b : Quel est l'avenir du secteur AUo a proximité du camping et qu'elles dispositions peuvent être prises pour inciter à la réduction de la vitesse devant l'entrée du camping?

Réponse 1b : le secteur AUo sur la zone du Pontet est classé en zone urbaine pour ces parties urbanisées dans le PLUi-h et en zone N ou A pour ces parties non urbanisées. Ce secteur n'est pas identifié comme à développer dans le PLUi-h pour la vocation résidentielle. Il n'y aura donc pas une augmentation significative des flux routiers dans le quartier.

Aucune disposition nouvelle n'est prévue par la municipalité pour réduire la vitesse à l'entrée du camping sachant qu'il y a déjà des panneaux d'avertissement – limitation de vitesse et un ralentisseur présent type coussin berlinois.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Question n° 1 c : Est-ce que dans le PLUi-H en projet :

> l'OAP – orientation d'aménagement et de programmation sera-t-elle maintenue telle qu'elle est présentée aujourd'hui ?

Réponse : L'OAP du Pontet est maintenue dans le PLU ainsi que dans le PLUi-h. C'est une obligation réglementaire : toute zone AU peut importe sa vocation doit être accompagnée d'une OAP.

> Le règlement de la zone AUt sera-t-il maintenu tel qu'il est présenté et peut-il être plus précis sur les aménagements autorisés ?

Réponse : Le règlement de la zone AUt sera complété dans son article 2 en autorisant les aménagements – annexes liés à l'exploitation du camping.

2.Future Zone AUo - OAP La Joyeuse

Question n° 2 a : Qui va prendre en charge le coût de ces travaux ? [nota : *La construction de logements dans le périmètre de l'OAP La Joyeuse est étroitement liée à la réalisation d'un accès correctement dimensionné depuis la RD 290.*]

Réponse 2a : vu les coûts d'aménagements de la voirie – non évalués à ce stade puisque le scénario de desserte n'est pas encore déterminé – la municipalité pourra proposer à l'aménageur la mise en place d'un PUP – projet urbain partenarial. Il s'agit d'une méthode de financement contractualisé, permettant le financement en tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagements contre une exonération de la taxe d'aménagement perçue par la commune.

Question n° 2 b : Qu'il s'agisse du recalibrage du Chemin le Haut de Joyeuse que la Direction des Routes et Mobilités mets en avant ou de la création d'un accès direct au RD 290 :

> Ces travaux d'accès sont-ils réalisés avant les premiers travaux de terrassement ?

Réponse : Les travaux de desserte / d'accès ne conditionnent pas l'urbanisation de la zone. Cependant le désenclavement de la zone est nécessaire pour sécuriser les flux liés aux engins de chantiers puis pour permettre l'accueil du programme de nouveaux logements.

> Comment ce fait-il que l'accès à l'OAP La Joyeuse ne soit pas tranchée dans cette modification du PLU, alors qu'un promoteur est déjà pressenti pour réaliser la construction des logements ?

Réponse : cet aspect est un point dur déjà soulevé par le Département dans le cadre de sa consultation sur le PLUi-h. Depuis 2 ans, des échanges techniques et politiques ne permettent pas de trouver de solution satisfaisante pour les deux parties. Un des objectifs de la procédure de modification était de trouver un scénario de desserte partagé entre l'aménageur, la collectivité et le Département, ne remettant pas en cause l'économie générale du projet.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

> Est-ce qu'un recalibrage est suffisant alors que c'est l'équivalent de 10 à 12% de la population de la commune qui va s'ajouter aux riverains qui l'empruntent actuellement ?

Réponse : vu l'ampleur de l'opération, la route communale Chemin des Hauts de Joyeuse même élargie sur certains tronçons n'a pas la capacité de recevoir exclusivement ces nouveaux flux.

Aussi, le fait de concentrer et d'augmenter ces flux sur le chemin des Hauts de Joyeuse ne permettra plus d'avoir une circulation mixte (voiture-piétons-vélo) apaisée sous le Pont en direction du camping municipal et du village.

Si ces flux sont partagés entre une entrée au sud par la route départementale 290 et une sortie au nord sur le chemin des Hauts de Joyeuse, la répartition des flux sera équilibrée à l'échelle du quartier même si le carrefour après le Pont n'offre pas une bonne visibilité en raison du parapet qui gêne la vue.

> A quel moment la décision sera-t-elle prise sur le choix du scénario d'accès ?

Réponse : Le choix du scénario d'accès doit être fait avant l'approbation de la procédure (prévue en septembre 2025) car l'OAP de la zone AU de la Joyeuse doit être mise en cohérence. Si le choix d'aménagement s'avère être difficile / impossible à mettre en place, il est possible d'en proposer un nouveau dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi-h. Si ce changement est demandé, il montre bien la difficulté à désenclaver ce secteur.

Question n° 2 c : Une OAP énonce des principes d'aménagement, la contribution de Nexity vous semble-t-elle conforme à l'OAP et aux recommandations du Service Urbanisme et Territoire ?

Réponse 2c : la contribution de Nexity ne remet pas en cause les recommandations émises par la DDT – service urbanisme. L'OAP sera modifiée pour tenir compte des effets de pente sur l'aménagement et d'en adapter la typologie d'habitat.

Question n° 2 d : Quels éléments concrets pouvez-vous apporter à ce propriétaire pour le rassurer ? [NOTA : *La pente générale moyenne du terrain est de 11% ce qui doit permettre de conserver pour la plupart des habitations une forme de vue panoramique sur la rivière Ardèche et le plateau d'Aiguèze. A l'extérieur et au Nord du périmètre de l'OAP La Joyeuse, le propriétaire de la parcelle 496 s'inquiète de voir une construction R+1 réduire son champ de vision.*]

Réponse 2d : Vu la remarque du propriétaire habitant au-dessus, et son caractère compatible avec la remarque précédente de Nexity, il sera proposé d'inscrire un principe de hauteur en rez de chaussée sur la partie séparative nord dans le schéma graphique de l'OAP.

3.Question de fond

Question n° 3a : Quels éléments pouvez-vous apporter à ce qui semble être une contradiction flagrante et manquer de cohérence avec le futur règlement d'urbanisme ? [NOTA : *« La notice de présentation propose de modifier le document d'urbanisme actuel pour permettre la construction de 42 logements et aménager 40 emplacements de camping, alors que le document d'urbanisme arrêté par la DRAGA le 10 avril dernier tend vers une réduction de l'urbanisation ».*]

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

Réponse 3a : Ces objectifs de développement sont compatibles avec l'ambition démographique et touristique définie dans le PADD du PLUi-h ainsi que la trajectoire de réduction de la consommation foncière déclinée sur toutes les communes.

Pour plus d'informations sur le sujet de la réduction de la consommation foncière, le tome 3 « rapport de justification » du PLUi-h est consultable sur la page du PLUi-h sur le site internet de la CC DRAGA : https://www.ccdraga.fr/services-pratiques/urbanisme/plui/arret-du-pluih

Ce tome permet de comprendre la déclinaison réglementaire des choix stratégiques affichés dans le PADD qui est justifiée au regard des récentes obligatoires législatives.

Question n° 3b : La commune est-elle en capacité d'accueillir "correctement" ces nouveaux habitants ?

Réponse 3b : L'ouverture de cette zone à l'urbanisation a été évaluée au regard des capacités en matière de réseaux (eau – électricité et assainissement collectif). L'arrivée de nouveaux enfants (environ 20) permettra de maintenir le nombre de classes à l'école primaire.

Question n° 3c : Quel sont les "nouveaux standards" retenus par les règles actuelles d'urbanisme ?

Réponse 3c : La loi Climat et Résidence a imposé aux collectivités de réduire par deux la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers jusqu'à "à tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette en 2050.

Vu cet objectif national, les standards d'urbanisme évoluent vers une moindre consommation foncière par logement et vers une plus grande diversité de l'habitat (plus de logement groupé, moins de logement individuel pur).

A cet effet, le PADD du PLUi-h a acté le respect des densités suivantes pour les nouvelles opérations d'aménagement (en zone AU) situées en extension :

- 25 log. /ha. pour les zones à urbaniser de Bourg-Saint-Andéol et Viviers ;
- 20 log./ha. pour les zones à urbaniser de Saint-Just, Saint Marcel, Saint Martin et Saint Montan
- 15 log./ha. pour les zones à urbaniser de Gras, Bidon, Larnas

Sauf critère excluant, toutes les parcelles non bâties en zone urbaine de plus d'une certaine superficie (voir seuils de déclenchement dans le tableau ci-dessous) sont concernées par un objectif de densité adapté à son environnement. Trois types de tissus urbains sont ainsi identifiés au sein des zones urbaines des différentes communes et en fonction de l'armature urbaine des communes, hiérarchisés en fonction de leur degré de densité bâtie actuelle :

• Tissu dense ;

• Tissu intermédiaire ;

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

• Tissu peu dense.

Une dent creuse est dite « stratégique » lorsque le tènement dépasse les seuils ci-contre.

Surface du tènement (m²)	Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Polarités	1 200	1 770	2 500
Bourgs périphériques	1 500	2 000	2 500
Villages	1 770		

S'appliquent ensuite Les densités ci-contre.

Densités à appliquer sur les dents creuses stratégiques (lgts/ha)		Tissu dense	Tissu intermédiaire	Tissu peu dense
Polarités	BSA	25	20	17
	Viviers			
Bourgs périphériques	Saint-Marcel	20	17	15
	Saint-Montan			
	Saint-Just			
	Saint-Martin			
Villages	Bidon	15		12
	Gras			
	Lamas			

Question n° 3d : Comment ces restrictions sont-elles prises en compte, pour éviter les conflits d'usage, lorsqu'une parcelle et maintenue ou rendue à la vocation agricole à proximité d'habitations ?

Réponse 3d : la gestion des interfaces entre l'espace agricole et habité a été traitée dans l'OAP lisière di PLUi-h qui distingue les zones à urbaniser en extension des parcelles pouvant accueillir une nouvelle construction en zone U – et située en limite d'une zone agricole.

Question n° 3 e : Quelles raisons de calendrier ou circonstancielles ont amenées à engager la modification du PLU de Saint Martin d'Ardèche alors que le PLUi-H de la DRAGA est programmé pour être opérationnel dans moins d'un an ?

Réponse 3 e : La procédure de modification du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche a été engagée en novembre 2024 car le calendrier d'approbation du PLUi-h était rendu incertain dû à sa reprise (en raison de l'avis défavorable de l'Etat sur le projet arrêté en avril 2024).

C'est pourquoi 3 procédures communales ont été engagées en même temps (fin 2024) dont celle de Saint-Martin pour traiter des sujets urgents ne pouvant pas attendre l'approbation du PLUi-h (estimée en début 2026 au mieux si le bilan de l'enquête publique le permet).

Question n° 3f : L'OAP La Joyeuse est-elle en cohérence avec le PADD du futur PLUi-H. ?

Réponse 3f : L'OAP de la Joyeuse a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-h et intégrée dans le PLU par la procédure de modification. Ces principes d'aménagement –

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le
ID : 007-240700864-20250925-2025_125-DE

notamment sur la densité - diversification de l'habitat- de production de logement social – respectent les orientations du PADD du PLUi-h.

4.Hors champs de la Modification n° 2

4 a : Incompréhension par rapport à la réduction des zones constructibles.

➔ Voir réponse 3c

4 b : Comment sont suivis la vacance et l'occupation des résidences secondaires.

➔ Dans le cadre du PLUi-h, des indicateurs de suivi sont identifiés afin de les renseigner chaque année ou tous les 3 ans et pouvoir dresser un bilan pendant la mise en œuvre du document d'urbanisme.

4 b : Restriction communale sur les STECAL en zone agricole au profit de l'habitation principale.

➔ Aucun STECAL en zone agricole a été identifié dans le PLUi-h sur la commune de St Martin d'Ardèche car le choix s'est porté sur l'extension du seul camping située hors zone inondable (Le Pontet) détenant une autorisation de travaux pour agrandir sa station d'épuration valable jusqu'en octobre 2026.

4 b : La lutte contre le changement climatique est-il pris en compte et comment sont suivi les abattages d'arbres.

➔ Le PLUi-h tente de répondre à cet enjeu dans les choix d'urbanisation opérés (moins de zones à urbaniser en extension – moins de déplacements voiture...) et l'identification d'une trame verte et bleue à l'échelle intercommunale identifiant les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques (terrestres et aquatiques) et les espaces de nature ordinaire et agricole. Plusieurs éléments ponctuels sont particulièrement identifiés et protégés dans le règlement écrit du PLUi-h tels que des arbres remarquables. Sauf motif de sécurité publique, ces arbres ne pourront pas être abattus.

4 b : Comment est prévu le compostage pour les opérations de logements groupés.

➔ Cette action ne dépend pas du règlement d'urbanisme mais en partie de la politique déchet mis en œuvre par la DRAGA. Son déploiement est en cours à l'échelle intercommunale avec la mise en place de site de compostage partagé au cœur des villages. Cependant, dans le cadre de projet privé, l'aménageur peut installer un bac de compostage partagé pour les résidents.

4 b : Les toitures peuvent-elles être recouvertes de panneaux solaires aux Alliberts.

➔ Les règles du PLU doivent être consultées (actuellement) qui seront remplacées par celles du PLUi-h. Au-delà de ces dispositions, si le secteur en question se situe sous un périmètre de monument historique, ou autre servitude d'utilité publique, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France – ou autre instance - est requis.
