

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE  
COMMUNE DE CHOMERAC



## Extrait du registre des délibérations

*Séance du Conseil municipal du 18 mars 2019*

Nombre de conseillers élus : 23

Membres en fonction : 23

Membres présents : 18

Membres absents excusés avec procuration : 4

Membres absents excusés sans procuration : 1

Le dix-huit mars deux mille dix-neuf, le Conseil municipal s'est réuni en séance publique, en la mairie de Chomérac, sur la convocation de Monsieur le Maire en date du onze mars deux mille dix-neuf, et sous la présidence de Monsieur Emmanuel COIRATON.

**Membres présents** : François ARSAC ; Isabelle PIZETTE ; Emmanuel COIRATON ; Gino HAUET ; Gérard MARTEL ; Doriane LEXTRAIT ; Cyril AMBLARD ; Mme Nicole CROS ; Roland MARTIN ; ; Dominique MONTEIL ; Véronique AUBERT ; Joan THOMAS ; Adeline SAVY ; Jean-Louis ARMAND ; Lynes AVEZARD ; Gaël LEOUZON ; Matthieu LONCELLE.

**Membres absents excusés ayant donné procuration** : Amélie DOIRE (donne procuration à Adeline SAVY) ; Dominique GUIRON (donne procuration à Cyril AMBLARD) ; Carole RIOU (donne procuration à Gino HAUET) ; David SCARINGELLA (donne procuration à Laurent DESSAUD) ; .

**Membres excusés sans procuration** : Corinne BLANC.

**Secrétaire de séance** : Adeline SAVY.

2019\_03\_19\_01

### APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHOMERAC

#### I - EXPOSE DES MOTIFS

Gérard Martel rappelle les principales étapes qui ont rythmées la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, principalement depuis l'arrêt du projet par le Conseil municipal et les modifications apportées au dossier du document d'urbanisme suite aux résultats de l'enquête publique et à l'avis des personnes publiques.

##### 1- Le lancement de la procédure d'élaboration du PLU :

Considérant que, par délibération en date du 27 juillet 2015, le Conseil municipal a donc souhaité, d'une part, prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal et, d'autre part, soumettre à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées, ces études pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon des modalités définies dans ladite délibération,

Considérant que, par une délibération complémentaire en date du 11 juillet 2016, le Conseil municipal a décidé de valider les objectifs de l'élaboration du PLU suivants :

### **Volet démographie, activités, services et commerces**

1. d'assurer un développement démographique suffisant et encadré afin, d'une part de maintenir, pérenniser et développer les écoles, les commerces et services existants dans le village, et d'autre part de rentabiliser les équipements publics existants et en projet (notamment avec l'extension de la zone artisanale quartier de Serre Marie et de la Grangeasse ; la création d'un centre de formation sportif à la Condamine ; l'aménagement d'une zone d'activités sportives et/ou commerciales et/ou de services à la Vialatte) ;
2. de permettre le maintien de l'activité agricole ;

### **Volet déplacements**

3. d'étudier les liaisons inter-quartiers ainsi que les possibilités d'interconnexions avec la future voie verte ;
4. de favoriser les itinéraires sécurisés (cyclables ou piétons) en privilégiant les liaisons douces et en renforçant les règles de sécurité (par exemple avec la création d'une voie nouvelle pour la sécurisation de l'accès à la RD2 au niveau du quartier de la Grangeasse par un raccordement de celle-ci sur le rond-point Est ; la création d'un rond-point à l'entrée du bourg à proximité du quartier de Bellevue ; la sécurisation de la voie de sortie du lycée Léon Pavin) ;

### **Volet préservation du patrimoine naturel et bâti**

5. d'étudier la préservation et la remise en état des continuités écologiques ; de permettre le développement des énergies renouvelables ;
6. d'étudier la mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et bâti ;
7. d'étudier les possibilités de réserves foncières en fonction des projets d'intérêt général ;
8. d'agir sur la rénovation du bâti ancien via notamment un renouvellement urbain (notamment avec le réaménagement de la rue de la République, de la place du Champ de Mars, la création du parking du Pont) ;

### **Volet touristique**

9. de permettre le développement du tourisme dans le respect de l'environnement naturel (par exemple avec la remise en état des cheminements piétons et cyclistes dans le massif des Grads ; l'aménagement d'activités de loisir sur les berges de la Véronne et de la Payre afin de mettre en valeur ce patrimoine naturel).

### **Volet déplacements**

- d'étudier les liaisons inter-quartiers ainsi que les possibilités d'interconnexions avec la future voie verte, et permettre la découverte de la commune à l'aide de modes de déplacements doux (réaménagement des chemins de randonnées avec la création de promenades « à thème » : moulinages, châteaux, fours à pain, pierres, etc ; équiper la zone de l'ancienne gare en bâtiments, sanitaires, parkings, aires de pique-nique, etc, afin de favoriser l'essor de la voie douce).

### **Volet préservation du patrimoine naturel et bâti**

- d'étudier la préservation et la remise en état des continuités écologiques ; de permettre le développement des énergies renouvelables (protection de la zone de la Véronne et de la Payre ; rétablissement des haies bocagères pour des continuités écologiques),
- d'étudier la mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et bâti (enfouissement des lignes électriques, intégration des aires de tri, limitation de la hauteur des bâtiments),
- d'étudier les possibilités de réserves foncières en fonction des projets d'intérêt général

- (protection de la trame verte et bleue, protection des abords des cours d'eau),
- d'agir sur la rénovation du bâti ancien via notamment un renouvellement urbain (notamment avec le réaménagement de la rue de la République, de la place du Champ de Mars et de la place de la Croix, restitution d'espaces piétonniers par transfert du stationnement de véhicules sur les abords du centre-bourg avec la création d'un parking de proximité : le parking du Château).

## **2- Elaboration du projet de PLU**

Considérant que la Commune a rédigé, à l'aide du bureau d'études choisi, le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'il est rappelé que les modalités de concertation ont été mises en œuvre pendant toute la durée d'élaboration du PLU, selon les modalités définies par le Conseil municipal et ont fait l'objet d'un bilan détaillé approuvé par délibération en date du 4 juin 2018 ;

Considérant également qu'un débat a eu lieu au sein du conseil municipal de Chomérac le 26 septembre 2016 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;

## **3- Arrêt du projet**

Considérant que, par délibération du 5 janvier 2017, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

Considérant qu'il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal a décidé, par la même délibération du 5 janvier 2017, que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

## **4- Transmission aux personnes publiques et enquête publique :**

Considérant que le projet de PLU arrêté a été transmis aux personnes publiques associées le 8 juin 2018, pour recueillir leur avis.

Considérant que, par suite, une enquête publique a été mise en œuvre pour une durée de 33 jours, du lundi 15 octobre 2018 jusqu'au vendredi 16 novembre 2018 inclus, dans les conditions définies par l'arrêté municipal n°139-2018 en date du 25 septembre 2018.

Considérant que Monsieur Pierre ESCHALIER a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif de Lyon.

Considérant que le dossier du projet de PLU, les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles ont été déposés pour consultation en Mairie pendant la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la Commune et de la CAPCA, ainsi que sur un poste informatique accessible au public.

Considérant que chacun a pu consigner des observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit, ou par courriel, à la Commune. Le Commissaire enquêteur a réalisé 5 permanences.

Considérant que le dossier d'enquête a été clos le 16 novembre 2018 à 16h30.

Considérant que la synthèse des observations écrites et orales produites au cours de l'enquête publique unique relative à la révision du PLU a été présentée par le Commissaire enquêteur en Mairie.

Considérant qu'un mémoire en réponse de la Commune a été adressé au Commissaire enquêteur par courriel en date du 30 novembre 2018.

Considérant que le Commissaire enquêteur a rendu un rapport et ses conclusions motivées.

Considérant que l'enquête s'est donc déroulée réglementairement et qu'elle a été conduite en toute indépendance.

#### **4.1. Les résultats de la consultation des personnes publiques associées et personnes consultées et de l'enquête publique**

##### **4.1.1- Les avis des personnes publiques associées et personnes consultées**

Considérant que les personnes publiques associées et consultées ont rendu des avis favorables, soit expresses, soit implicites.

Considérant que les personnes publiques associées ayant rendu un avis favorable expresse sont les suivantes :

- Avis de la Préfecture de l'Ardèche
- Avis du Centre national de la propriété forestière Auvergne-Rhône-Alpes.
- Avis la Chambre d'Agriculture ,
- Avis du département de l'Ardèche

Considérant qu'en outre, la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Savoie, et GRT Gaz ont donné un avis favorable au projet.

Considérant que l'avis des personnes publiques associées et commissions/organismes consultés ont fait l'objet d'une analyse précise, retranscrite dans l'annexe ci-jointe.

##### **4.1.2- Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur**

Considérant que, suite à l'établissement de son rapport, le Commissaire enquêteur a émis des conclusions motivées.

Considérant que le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable, sous la réserve et les recommandations suivantes :

- **Réserve**

1 / Qu'aucune construction ne soit possible dans les zones de l'AZI – Atlas des Zones Inondables – qui existe sur la commune de CHOMERAC depuis le 17 octobre 2006. (date à corriger dans le RP) dans le lit majeur de la Payre et de la Véronne.

- **Recommandations**

- 1 / Que les indications faites par le commissaire enquêteur dans ses avis sous les observations numérotées dans l'ordre écrit sur le registre d'enquête publique, fassent l'objet d'une attention particulière et que les autres réponses et autres avis soient également pris en compte ou à défaut que leur rejet soit motivé.
- 2 / Que les remarques et incohérences soulignées à juste titre par les PPA et notamment les

services de l'état soient corrigées avant l'approbation du ~~PLU de la commune de~~ CHOMERAC.

- 3/ que les plans de zonages soient corrigés pour une meilleure compréhension du public.
- 4 / Que les futures constructions dans les zones ouvertes soient étudiées en rapport avec les conclusions du zonage d'assainissement collectif et non collectif.
- 5/ Que dans le temps une révision de l'AVAP soit envisagée pour changer à terme le zonage de certains secteurs de la commune de CHOMERAC, pour faciliter les constructions de futurs acquéreurs.
- 6/ Que le projet de Mme CINQUIN soit suivi attentivement de façon à ce que cet espace ouvre avec toutes les garanties de sécurité.
- 7 : Que pour le projet du futur « camping » de CHOMERAC fasse l'objet d'un permis d'aménager et d'une modification du PLU avant ouverture et avis des services de l'état.

#### 4.2. Les modifications proposées au projet de PLU arrêté

Considérant que, suite aux remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées et aux résultats de l'enquête publique, il est proposé d'apporter des modifications au projet de PLU.

Considérant que les évolutions issues de l'avis des personnes publiques associées et consultées font l'objet d'une présentation détaillée dans l'annexe à la présente délibération (cf. *annexe*).

Considérant que cette analyse présente la teneur de l'avis et la décision proposée par la Commune, ainsi que la conséquence sur le dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Considérant que, suite à ces avis, il est proposé de modifier le dossier du Plan Local d'Urbanisme de la manière suivante :

- **Incompatibilité du plan de zonage et du règlement écrit avec le SPR**
  - création de zones Ap1 et Np1 sur le plan de zonage et dans le règlement écrit afin de prendre en compte le secteur S5 du SPR.
  - création de zones Ap2 et Np2 sur le plan de zonage et dans le règlement écrit afin de prendre en compte le secteur S2 du SPR.
  - Règlement écrit : rappel de la règle de consultation et l'accord requis de l'ABF ainsi que des objectifs conduisant à l'inconstructibilité des secteurs S2 et S5 du SPR.
- **Suppression de la zone 2AU<sub>i</sub> de Grangeasse car incompatible avec le SPR**
  - Rapport de présentation : mise à jour de la justification concernant cette suppression.
  - PADD : suppression de l'objectif de création d'une zone d'activités à Grangeasse et suppression de l'objectif de création d'une nouvelle voie à Grangeasse qui était liée à la zone d'activités.
  - OAP : modification de l'OAP de Grangeasse pour tenir compte de la suppression de la nouvelle voie (emplacement réservé) qui devait desservir la zone d'activités (2AU<sub>i</sub>). La desserte de la zone AU de Grangeasse s'organise désormais autour d'une voie en U à sens unique, sans accès vers le sud-ouest.
  - Plan de zonage : suppression de la zone 2AU<sub>i</sub>.
  - Règlement écrit : suppression de la zone 2AU<sub>i</sub>.
- **Utilisation de la nomenclature du Code de l'Urbanisme pour les destinations et adapter pour chaque zone**
  - Règlement écrit : réécriture des chapitres 3.1, 4.1, 5.1 et 6.1 pour appliquer la nouvelle nomenclature du Code de l'Urbanisme et insertion de la définition des destinations et sous-destinations dans les dispositions générales: 1.4. Destinations et sous-destinations.

- **Dérogation préfectorale au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme**
  - Plan de zonage : modifications sur les secteurs où la dérogation préfectorale au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme a été refusée.
- **Projet de parcours BMX**
  - Rapport de présentation : renforcement de la justification de la zone NL1.
  - Plan de zonage : correction du périmètre de la zone NL1 afin qu'il corresponde uniquement au projet de parcours BMX.
- **Canalisations de gaz**
  - Rapport de présentation : correction des éléments sur les servitudes d'utilité publique liées aux canalisations de gaz.
  - Plan de zonage : correction de la légende.
  - Règlement écrit : ajout des éléments de prise en compte des canalisations en dispositions générales.
  - Plan et liste des SUP : mises à jour des éléments.
- **Changements de destination**
  - Plan de zonage : ajout de la possibilité d'un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole en commerce de gros afin de tenir compte d'un projet (demande de la Chambre d'Agriculture) ainsi que pour 2 logements au hameau de la Boissière (demande d'un particulier).
  - Règlement : le règlement de la zone A autorise désormais trois changements de destination pour des logements (contre un auparavant) ainsi qu'un changement de destination pour commerce de gros.
- **Carrière**
  - Plan de zonage : modification afin que le périmètre de la carrière soit en zone N au lieu de Ntvb.
  - Règlement écrit : rappel de la présence de la carrière dans le règlement des zones A et N.
- **Éléments de patrimoine**
  - Plan de zonage : mise à jour des éléments de patrimoine par la suppression de la station de pompage et de la source de la grande fontaine ainsi qu'en corrigeant la localisation du lavoir et de la source des Sabatas.
  - Règlement écrit : correction de la liste des éléments de patrimoine et ajout de photos.
- **Desserte de la zone AUi de Serre-Marie**
  - Plan de zonage : création d'un emplacement réservé pour élargir la desserte de la zone AUi de Serre-Marie.
- **Risques naturels**
  - Plan de zonage : réduction de zones constructibles sur les secteurs présentant des potentialités de constructions afin de tenir compte du risque inondation et ajout des cavités souterraines sur le plan.
  - Règlement écrit : rappel de l'inconstructibilité en zone inondable au sein de chaque zone et ajout d'une règle de recul de 15 mètres par rapport aux ruisseaux et fossés au sein des dispositions générales.
- **Demandes de terrains constructibles lors de l'enquête publique**
  - Plan de zonage : ajout de 11 parcelles constructibles ou en partie constructibles en zones Ua, Ub et Uh suite à des demandes lors de l'enquête publique, agrandissement de la zone Uh sur la partie ouest du hameau de la Picarde.

- **Mises à jour de données et de la justification dans le rapport de présentation**
  - correction du nom de l'exploitant de la carrière, de la date de réalisation de l'AZI, des éléments concernant le risque feu de forêt.
  - indication des surfaces de chacune des zones Ue.
  - complément de la justification concernant les règles de non imperméabilisation dans les zones U et AU.
  - complément de la justification de la compatibilité avec la SDAGE.
  - correction de la justification de la zone NL : à vocation de loisirs et de plein air.
  - complément de l'évaluation environnementale concernant la zone NL1 ainsi que Ue et NL de la Condamine.
  - mise à jour des justifications concernant l'ensemble des éléments modifiés sur les différentes pièces du PLU.
  
- **Autres éléments visant à l'amélioration des pièces du PLU**
  - Règlement écrit : correction de l'article du Code de l'Urbanisme concernant les éléments de patrimoine, précision concernant les logements en zone A qui seront possibles dès lors que l'activité nécessite une présence permanente et rapprochée, ajout concernant la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sera pas réglementée.
  - OAP : ajout d'un paragraphe concernant la préservation de la biodiversité afin de préconiser l'abattage des arbres hors période printanière et estivale qui correspond à la période de reproduction de l'avifaune.

Considérant que cette analyse prend en compte les réserves et recommandations émises par le Commissaire enquêteur.

Considérant que les évolutions issues des conclusions du Commissaire enquêteur font l'objet d'une présentation détaillée dans l'annexe à la présente délibération (cf. *annexe*).

Considérant que cette analyse présente la teneur de l'avis du Commissaire enquêteur et la décision proposée par la Commune, ainsi que la conséquence sur le dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Considérant qu'il est précisé ici que toutes les recommandations du Commissaire enquêteur ont été attentivement étudiées. Certaines ont trouvé une réponse dans les modifications apportées au PLU (voir 1/ Modifications issues des remarques PPA et de l'enquête publique) ; d'autres trouveront une traduction durant la durée de vie du PLU, sans être forcément directement liées au PLU (révision éventuelle du SPR (AVAP), projet Cinquin, projet camping...).

Considérant également que la réserve du Commissaire enquêteur a été levée, aucune construction ne sera possible dans les secteurs cités.

Considérant qu'il est proposé de modifier les différentes pièces constitutives du PLU pour prendre en compte l'ensemble de ces corrections, issues des résultats de l'enquête publique et qui n'apportent pas de modification substantielle au dossier du PLU.

Considérant que le rapport de présentation, les pièces écrites, les pièces graphiques, le PADD, les orientations d'aménagement et les annexes ont été repris pour être cohérents.

Considérant que le dossier soumis est constitué des documents suivants, intégrant les modifications présentées ci-dessus :

- Le Rapport de présentation
- Le PADD

- Les OAP
- Les pièces écrites du règlement
- Les pièces graphiques du règlement
- Les annexes

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme est désormais prêt pour être approuvé.

## **II -DELIBERATION**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-21 et 22, R.153-8 et suivants, R.153-20 et 21,

Vu la délibération en date du 27 juillet 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'urbanisme

Vu la délibération du 11 juillet 2016 précisant les objectifs de révision du PLU et les modalités de concertation

Vu le débat au sein du conseil municipal de Chomérac le 26 septembre 2016 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu la délibération en date du 4 juin 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan local d'urbanisme,

Vu les avis favorables des personnes publiques associées et consultées sur le projet du plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis de la CDPENAF du 12 juillet 2018 ;

Vu l'arrêté municipal n°139-2018 en date du 25 septembre 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 15 octobre 2018 jusqu'au vendredi 16 novembre 2018 inclus ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire-enquêteur ;

Vu le projet de dossier de PLU joint à la présente délibération ;

Considérant que les remarques effectuées par les services consultés et les résultats de l'enquête publique justifient des adaptations mineures du projet de Plan local d'urbanisme ;

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

Après en avoir délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL**



- \* **APPROUVE** le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- \* **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie et auprès de la communauté d'agglomération durant un mois, d'une mention dans un journal.  
Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.  
Ces formalités de publicité mentionneront le ou les lieux où le dossier peut être consulté.  
La délibération sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs.
- \* **DIT** que conformément aux articles L133-2 et L133-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public en mairie de Chomérac et mis sur le site internet de la mairie [www.chomerac.fr](http://www.chomerac.fr) ainsi que sur le géo portail de l'urbanisme. Il est consultable à la préfecture de l'Ardèche à Privas.
- \* **DIT** que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU, ne seront exécutoires qu'après la transmission en Préfecture et l'accomplissement des mesures de publicité susvisées.

**Adopté à l'unanimité (22 voix)**

**Pour extrait certifié conforme**

**Le Maire,  
François ARSAC**

