



**PRÉFET  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des  
Territoires de l'Ardèche**

**Service urbanisme et territoires  
Bureau des procédures**  
ddt-sut-bp@ardeche.gouv.fr

Privas, le **19 MAI 2022**

**Commission Départementale  
de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

**- CDPENAF -**

**Jeudi 07 avril 2022 à 14 h**

**Compte-rendu de la réunion présidée par**

**M. Jean-Pierre GRAULE, Directeur Départemental des Territoires**

**Assistaient à la réunion :**

→ avec voix délibérative :

➤ en présentiel :

M. Jean-Pierre GRAULE, directeur départemental des territoires  
M. Ali-Patrick LOUAHALA, représentant des maires  
M. François VEYREINC, représentant des ScoT  
M. Nathanaël VIALLET, représentant des Jeunes Agriculteurs  
M. Marc GUIGON, représentant de la Fédération Départementale des Chasseurs  
M. Ginés MARTINEZ, représentant de la FRAPNA

➤ en visioconférence :

M. Jean-Paul VALLON, représentant du Conseil Départemental  
(mandat de M. Jean LINOSSIER, représentant des maires)  
M. Adrien FEOUGIER, représentant de l'Association des Communes Forestières  
M. Hervé MORFIN, représentant de la FDSEA  
(mandat de M. Bernard HABAUZIT, représentant de la Chambre d'Agriculture)  
M. Julien JOURDAN, représentant de la Confédération Paysanne  
Mme Jocelyne FOGERON, représentante de la Coordination Rurale  
M. Gilles VAUDELIN, représentant de l'INAO

- en audioconférence :

Mme Isabelle GASCON, représentante de Terre de Liens

- absents excusés :

M. Matthieu SALEL, représentant du Conseil Départemental  
M. Jean LINOSSIER, représentant des maires  
M. Bernard HABAUZIT, représentant de la Chambre d'Agriculture  
M. Jean-François LAVILLE, représentant de la Chambre d'Agriculture  
M. Alain THEOULE, représentant des propriétaires agricoles  
M. Guy BADEL, représentant des propriétaires agricoles  
M. Frédéric JACQUEMART, représentant de la FRAPNA  
M. Julien ROMATIF, représentant de l'ONF  
Mme Nathalie SALINAS, Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche

➔ assistait également à la réunion sans voix délibérative

- en visioconférence :

Mme Marie MERIC, représentante de la Chambre d'Agriculture

➔ assistaient également à la réunion sans voix délibérative, de la direction départementale des territoires :

- en présentiel :

Mme Cécile TOURVIEILHE  
Mme Virginie PLANTIER  
Mme Anne-Sophie VERGNE  
Mme Séverine PETITJEAN  
Mme Béatrice CHAREYRON  
M. Jérôme BOSC

➔ Invités par dossier :

#### Révision du PLU de Saint-Barthélémy-le-Plain

- en présentiel :

M. Thierry DARD, Maire de Saint-Barthélémy-le-Plain  
M. Didier BUFFERE, Adjoint à la mairie de Saint-Barthélémy-le-Plain

oooooooooooo

Après avoir salué les participants et constaté que le quorum était atteint, M. GRAULE ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour de la réunion.

Il précise les conditions particulières de déroulement de cette commission avec les membres et invités en présentiel, visioconférence ou bien encore audioconférence.

#### **Ordre du jour :**

- Dossiers à moindre enjeux
  - Permis de construire pour l'extension d'un bâtiment agricole – M. Laurent FELL à Sanilhac
  - Permis de construire pour une extension sur un bâtiment viticole –  
M. Romain D'ANIELLO à Félines
  - Permis de construire pour la construction d'un tunnel de stockage non clos –  
Mme Pauline LAVERT à Issanlas
  
- Révision du PLU de Saint-Barthélémy-le-Plain
  
- Doctrine construction en zone agricole

ooooo

### **Description du projet :**

Mme Anne-Sophie VERGNE présente le rapport qui a été adressé aux membres de la commission en amont de la séance.

Pour information et rappel aux membres, l'avis au titre de l'article L.153-16 est facultatif et rendu possible par la loi Climat et Résilience du 24 août 2021. En effet, la CDPENAF peut désormais être consultée, même pour les projets de PLU concernés par un SCoT approuvé. Ce point avait été abordé lors de la réunion du 26 août 2021 et sera précisé dans le projet de règlement intérieur qui sera soumis à la commission au cours de l'année 2022.

Pour Monsieur VEYREINC, l'auto-saisine automatique de la commission n'est pas une pratique satisfaisante, au regard du non passage en CDPENAF des documents d'urbanisme couverts par un SCoT approuvé.

Monsieur LOUAHALA confirme ce point de vue. En effet, les relations peuvent être compliquées entre SCoT et communes. Rajouter un intervenant pourrait avoir une conséquence négative.

### **Discussion générale :**

Monsieur DARD explique que le terrain de foot actuel est en location aux frais de la commune, et doit faire l'objet d'une mise aux normes du terrain et des vestiaires, d'où l'équipement prévu. L'actuel terrain sera rendu à la zone agricole. En termes de besoin, il faut un terrain d'entraînement et un terrain pour les compétitions. De plus, le nouvel emplacement permettrait un accès à pied, alors que les accès du stade actuel ne sont pas sécurisés et doivent faire l'objet d'une mise au gabarit pour les secours.

Monsieur BUFERE ajoute que les deux terrains sont vraiment nécessaires, au regard de nombre d'équipes qui les utilisent. Pour la bonne tenue du stade enherbé, il faut nécessairement pouvoir disposer d'un stade d'entraînement en plus.

Ils expliquent que le projet a beaucoup réduit les surfaces constructibles, elles sont cantonnées au bourg et dans le secteur du Mazet.

Au-dessus de la mairie, le projet est une zone senior qui permettra aux anciens de rester au village. Il se composera de 7 à 10 maisons, avec une salle commune pour les repas. Un lien est prévu avec l'école, située juste à côté.

Côté est, le choix a été fait de réduire la densité, car c'est un secteur qui constitue la première vue en entrée de village. Cela permet une meilleure intégration paysagère.

Le projet est lié à la réalisation de la future station d'épuration, l'actuelle étant en capacité maximale. Arche Agglo, qui a la compétence assainissement, devrait l'inscrire dans ses travaux prévisionnels, mais le calendrier n'est pas encore stabilisé. La zone senior pourra peut-être être ouverte avant la nouvelle station, mais pas le lotissement.

Monsieur LOUAHALA souligne que l'activité économique est également une compétence de l'EPCI et demande comment s'inscrit la zone d'activité prévue au PLU.

Monsieur DARD répond que cette zone a été inscrite au PLU suite à des demandes exprimées. Plusieurs personnes se sont manifestées pour pouvoir y installer des activités. Les zones d'activités sont effectivement de la compétence de l'EPCI, mais uniquement à partir d'un hectare. Le but est d'ouvrir une zone d'un peu plus d'un hectare, pour que la compétence soit prise par Arche Agglo. Mais l'objectif est surtout d'aboutir, afin que les entreprises qui en ont fait la demande puissent s'installer.

Monsieur BUFERE précise que si c'est finalement la commune qui doit prendre en charge, vu l'importance de l'investissement, la municipalité ne pourra pas mener d'autre projet durant le mandat. Toutefois, Arche Agglo semble volontaire pour prendre en charge.

Monsieur GUIGON constate que 17 bâtiments agricoles ont été recensés comme pouvant changer de destination. Il demande s'il n'est pas envisageable de conserver un usage agricole à ces bâtiments.

Monsieur BUFERE explique que 84 bâtiments ont été recensés, mais seuls ont été inscrits les bâtiments d'une certaine valeur patrimoniale et qui ne sont plus adaptés à l'activité agricole pour des questions de hauteur ou de voisinage, par exemple. Pour ces bâtiments, une enquête a été menée auprès des propriétaires et 4 à 6 projets ont été identifiés.

Madame TOURVIELHE confirme que ces bâtiments ne sont plus adaptés. Il existe un problème de réciprocité sur un des bâtiments avec une stabulation proche, et des problèmes de connexion aux réseaux.

Monsieur LOUHALA attire l'attention des élus quant à l'identification des bâtiments et à l'évolution des projets. Il est important de ne rien oublier.

Monsieur VAUDELIN indique qu'il faudra compléter le diagnostic agricole. En effet, il manque la mention de trois IGP.

Concernant la consommation d'espace, il faudrait hiérarchiser les besoins car, en l'état, elle est excessive. 9 hectares sont annoncés dans le futur PLU, alors qu'il faudrait être plutôt à 2,5 hectares.

Pour Monsieur BUFERE, il est difficile d'entendre ce type d'argument quand on constate la consommation de terres agricoles de la vallée du Rhône, alors que les terres concernées à Saint-Barthélémy-le-Plain sont bien moins productives.

Monsieur MARTINEZ est étonné par la projection démographique alors que les évolutions sur les 5 dernières années ne vont pas dans ce sens.

Monsieur DARD explique que le dernier recensement date de 2017. Les chiffres de 2022 ne seront disponibles que dans deux ans, mais il est persuadé que l'évolution démographique sera positive au vu des naissances et des constructions constatées.

Monsieur VALLON confirme que la commune est en pleine expansion. Elle est très bien située, desservie par les réseaux et a les atouts pour se développer. La zone d'activités verra son accès largement amélioré. Et le futur équipement sportif est très bien situé par rapport au stade actuel.

Monsieur JOURDAN est également gêné par les 17 bâtiments en zone agricole, qui pourraient changer de destination. La confédération a de nombreuses demandes pour répondre aux besoins spécifiques pour les vignerons, mielleries...

Monsieur DARD rappelle que le recensement faisait apparaître 84 bâtiments et que seuls 17 ont été retenus. Il reste donc 67 bâtiments qui peuvent être réutilisés à des fins agricoles. De plus, parmi les 17, il n'y a actuellement que 4 projets vraiment identifiés.

Monsieur LOUHALA insiste sur le fait qu'il convient d'être vigilant sur le changement d'affectation, de manière à ne pas bloquer les projets. Il en a eu l'expérience sur sa commune avec un projet de formation à l'apiculture qui a été refusé car il ne s'agissait pas d'activité agricole.

Monsieur MORFIN ajoute qu'il faudra être vigilant également par rapport aux nuisances liées à l'activité agricole voisine.

Monsieur JOURDAN souhaite que soient clarifiées les destinations possibles dans le futur règlement.

Madame MERIC souhaite alerter la mairie au sujet du projet d'accueil de seniors. Le document ne précise pas clairement que le secteur est réservé pour ce type de projet. Par ailleurs, concernant la

zone d'activités, deux communes voisines élaborent aussi leur PLU, et toutes deux envisagent également d'en ouvrir une. Elle se demande si une concertation entre les communes ou au niveau de l'EPCI a eu lieu.

Monsieur DARD répond que c'est à Arche Agglo de se prononcer sur ce sujet.

Monsieur BUFERE ajoute que, concernant la commune, c'est vraiment un projet qui permettra de répondre à des besoins d'artisans locaux, qui n'iront pas s'installer sur une autre commune.

Madame MERIC indique que l'ouverture d'une zone de loisirs de 3 hectares pose question. La remise en agriculture du stade actuel sera compliquée car il faudra remettre en état : désinstaller poteaux et clôtures. Le besoin de 3 hectares ne se comprend pas, au vu du dossier et des équipements existants.

Monsieur BUFERE explique qu'il n'y a pas d'autre terrain plat susceptible d'accueillir cet équipement, et qu'il semblait inutile de laisser une surface résiduelle qui n'aurait pas été exploitable, d'où l'idée d'en profiter pour réaliser l'équipement pour les boules.

Madame TOURVIEILHE confirme que le terrain présente effectivement un potentiel agricole, qu'il est actuellement exploité et déclaré à la PAC.

Monsieur BUFERE répète que le besoin des deux stades sur Colombier-le-Jeune et Saint-Barthélémy-le-Plain est justifié du fait du nombre d'équipes sur le secteur.

#### → Avis au titre de l'application de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme

#### **Avis du rapporteur :**

Le projet de PLU propose à l'urbanisation pour l'habitat une surface d'environ 4,2 ha pour une soixantaine de nouveaux logements soit une densité moyenne de 15 logements/ha, 1 ha pour une zone d'activités, 3 ha pour des équipements sportifs et 7 000 m<sup>2</sup> pour des hébergements touristiques. Cette consommation foncière pour l'habitat est équivalente à celle des 12 dernières années.

Le PLU fixe pour les 12 prochaines années des objectifs élevés en termes de production de logements neufs ce qui compromet la remise sur le marché des logements vacants et ne permet pas une réduction significative de la consommation foncière.

Le projet devra être retravaillé en envisageant notamment :

- de fermer la zone AUo à l'est du bourg qui ne dispose pas des réseaux et voiries suffisants ;
- proposer des OAP de densités sur toutes les parcelles de plus de 1 200 m<sup>2</sup> quand c'est possible ;
- supprimer la zone NL destinée aux futurs équipements sportifs tant que la réflexion sur ce projet n'a pas abouti en cohérence avec Colombier-Le-Jeune et réduire la surface de plancher en cohérence avec les besoins ;
- de classer en zone naturelle le stade de foot actuel ;
- de supprimer le secteur At

#### **→ Proposition d'avis défavorable.**

Monsieur JOURDAN aimerait avoir des précisions réglementaires sur les changements de destination.

Madame TOURVIEILHE précise que ce point du PLU n'est pas soumis à l'avis de la CDPENAF. Toutefois, chaque projet de changement de destination sera, lui, soumis à l'avis conforme de la commission.

Madame VERGNE ajoute que, dans l'avis de l'État, il sera demandé à la commune de supprimer la possibilité de changer de destination pour trois bâtiments identifiés.

Monsieur LOUAHALA souligne la difficulté, pour les communes, d'élaborer un projet de PLU à un horizon de 10 ans, et en même temps, d'avoir un projet architectural abouti, en particulier pour la création de STECAL.

Monsieur BOSC précise que le contenu obligatoire pour un STECAL est défini dans le code et qu'il ne comporte pas de projet architectural.

Monsieur GRAULE ajoute que le droit est en constante évolution et qu'il est effectivement difficile de faire des prévisions précises sur 10 ans. Certaines contraintes seront à prendre en compte au fur et à mesure. Toutefois, il est nécessaire de projeter quand même, de se donner des objectifs pour l'aménagement du territoire.

Monsieur MARTINEZ constate que, pour ce dossier, la trajectoire de consommation de l'espace est contraire à ce que demandent les lois actuelles, notamment la loi Climat et Résilience. Il estime que la réponse peut venir d'une entente et d'une mise en commun des équipements, notamment pour la zone d'activité et le stade, avec les communes voisines.

Monsieur VEYREINC indique que le SCoT prévoit d'encadrer la consommation d'espace, alors qu'effectivement le législateur a pu faire évoluer les textes. Cela place les élus dans des positions délicates et ils peuvent avoir l'impression que la décision leur est finalement arrachée.

Monsieur LOUAHALA déclare qu'il est regrettable que le besoin de l'équipement ou de la zone d'activité ne soit pas justifié par la communauté d'agglomération.

Madame MERIC a bien noté que le SCoT ouvrait un droit à un hectare de zone d'activité pour chaque commune, mais il lui semble qu'il demande également la démonstration que le potentiel existant soit complètement utilisé.

Monsieur VEYREINC indique que le projet de la commune pour la zone d'activité est compatible avec le SCoT.

Madame VERGNE confirme que, pour ce sujet, le PLU est compatible avec le SCoT. Elle précise également que le projet de PLU recentre le développement sur le centre-bourg par rapport au PLU actuel.

Monsieur LOUAHALA indique que l'association des maires défend la position du maire et qu'il émettra donc un avis favorable. Il a toutefois des réserves qu'il partage avec la DDT sur le secteur At et sur la fermeture de zone Auo.

#### **Avis de la commission :**

Les membres de la CDPENAF émettent **un avis défavorable**.

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 5
- avis défavorables : 9
- abstention : 1

**\* Secteur Ae – extension d'une activité existante – 3500 m<sup>2</sup>**

**Avis du rapporteur :**

L'identification de ce secteur ne répond pas à un objectif du PADD et va à l'encontre de la création de la zone d'activités. La parcelle est déjà en partie urbanisée.

→ **Proposition d'avis favorable sous réserve de fixer un seuil maximum de surfaces de plancher pour les nouvelles constructions et extension, et réduire le périmètre de STECAL en prenant en compte les règles de recul des constructions lié à la route départementale.**

**Avis de la commission :**

Les membres de la CDPENAF émettent **un avis favorable**.

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 13
- avis défavorable : 1
- abstention : 1

**\* Secteur At hébergement de loisirs – en discontinuité de l'urbanisation – 7000 m<sup>2</sup>**

**Avis du rapporteur :**

Ce projet de STECAL situé en discontinuité de l'urbanisation et n'a pas fait l'objet d'une étude nécessaire pour une commune située dans le périmètre d'application de la loi Montagne.

Le projet prévoit l'implantation de 5 chalets de 40 m<sup>2</sup> et d'une salle commune de 50 m<sup>2</sup> soit 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le règlement ne précise pas les conditions de hauteur des constructions.

Le projet ne décrit pas les conditions permettant d'assurer son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, ni les conditions relatives aux raccordements des constructions aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles elles doivent satisfaire.

Le projet doit faire l'objet d'une OAP qui permettra de cadrer l'autorisation d'urbanisme.

→ **Proposition d'avis défavorable.**

**Avis de la commission :**

Les membres de la CDPENAF émettent **un avis défavorable**.

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 6
- avis défavorables : 7
- abstention : 2



### **\* Secteur NL – stade actuel – 7000 m<sup>2</sup>**

#### **Avis du rapporteur :**

La commune est locataire des terres accueillant le stade de foot. En secteur NL, le règlement du PLU permet de construire jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Si la commune n'envisage pas de construction sur ce secteur, il n'est pas nécessaire de le classer en NL.

Les règles ne précisent pas l'implantation et la densité des constructions, ni leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

**→ Proposition d'avis défavorable.**

#### **Avis de la commission :**

Les membres de la CDPENAF émettent **un avis défavorable**.

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 7
- avis défavorables : 7
- abstention : 1

### **\* Secteur NL – futurs équipements sportifs – 3 ha**

#### **Avis du rapporteur :**

Ce secteur permet des constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements de sports et loisirs (vestiaire...) jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> de surface bâtie totale et 8 mètres de hauteur, des aires de stationnements et des aires de jeux

Les règles ne précisent pas l'implantation et la densité des constructions, ni leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Le projet devra être retravaillé en envisageant notamment une réflexion en cohérence avec la commune de Colombier-Le-Jeune, et en visant une réduction des surfaces de plancher en cohérence avec les besoins.

**→ Proposition d'avis défavorable.**

#### **Avis de la commission :**

Les membres de la CDPENAF émettent **un avis défavorable**.

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 5
- avis défavorables : 10
- abstention : 0

**Avis du rapporteur :**

Le règlement écrit des zones A et N fixe des conditions de hauteur, d'emprise et de densité favorisant l'intégration paysagère des extensions et des annexes à proximité de l'habitation.

→ **Proposition d'avis favorable.**

**Avis de la commission :**

Les membres de la CDPENAF émettent **un avis favorable à l'unanimité.**

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 15
- avis défavorable : 0
- abstention : 0

ooooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17 heures 05.

Pour le préfet,  
Le directeur départemental des territoires

  
Jean Pierre GRAULE