

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

Privas, le **30 AVR. 2025**

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

- CDPENAF -

Jeudi 3 avril 2025

**Compte-rendu de la réunion présidée par
Mme Sophie BARTHELON, directrice départementale des territoires adjointe,
représentant la préfète**

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

Elle précise les conditions particulières de déroulement de cette commission avec les membres et invités en présentiel et visioconférence.

oooooooooooo

Liste des participants annexée au présent compte-rendu

→ Ordre du jour :

* à 14 h – Délibération de la commune du Béage – PC pour un hangar de stockage de véhicules et engins de terrassement – SARL REYNAUD-CHABANIS, représentée par M. Jean-Marie CHABANIS

* à 14 h 20 – PC pour une miellerie – Mme Marie SIMON à Alboussière

* à 14 h 40 – PC pour un hangar agricole – M. Laurent NIVON à Serrières

* à 15 h 00 – Révision de la carte communale de Saint-André-de-Cruzières

* à 15 h 45 - Dossiers à moindre enjeu :

- DP pour une serre – Mme Silvia DUARTE RIBEIRO à Saint-Maurice-en-Chalencon
- 2 DP pour des serres (abris froid) – Mme Vanessa COSTET à Arlebosc
- PC pour une cuverie (et démolition de 3 stabulations – SCEA Hervé SOUHAUT à Arlebosc
- PC pour des serres (tunnels de stockage) – M. Gérald DESCHANELS à Beaulieu
- PC pour un lieu d'accueil + bureau – GAEC la Caprovine, représenté par M. Anselme BASSET à Rochessauve
- PC pour pose d'une toiture photovoltaïque sur fosse à fumier existante – Mme Sylvie COSTE à Saint-Etienne-de-Boulogne

Dossiers à moindre enjeu (bâtiments avec toiture photovoltaïque) :

- PC pour un bâtiment à usage de stabulation sur aire paillée (+ démolition bâtiment existant)
- EARL Jérôme Maisonnas à Colombier-le-Vieux
- PC pour un poulailler – M. Sébastien LAVILLE à Lavilledieu
- PC pour une stabulation sur aire paillée – GAEC la Grange, représenté par M. Fabien JUGE à Boffres

oooooooooooo

Description du projet :

Madame CITTERIO présente le projet.

Discussion générale :

Monsieur ROBERT ajoute que, sur la commune, la population est vieillissante et que la surface agricole est en déprise. Le projet a permis d'agglomérer les demandes des uns et des autres, et d'en retenir certaines, pour soutenir le village.

Au hameau des Prats par exemple, il s'agit de la demande d'un exploitant, pour installer son fils qui est en reprise. Dans le même hameau, une partie de la zone constructible a été retirée, afin de compenser.

Monsieur GARRIDO fait un rappel sur l'historique de ce projet. Il est maire de la commune depuis 2008, et en arrivant, il a trouvé une situation compliquée. Aucune construction n'a pu voir le jour entre 2003 et 2014, suite à un problème de captage. La mairie s'est engagée à réaliser l'assainissement du bourg qui a été finalisé fin 2013. La mairie a ensuite réalisé l'assainissement du hameau le plus important de la commune, et celui d'une partie du hameau de Pierregras. La station est dimensionnée pour 450 équivalents habitants.

Toutefois, cette situation a entraîné la fermeture de l'école en septembre 2014.

Monsieur MARTINEZ indique qu'il participe aux CDPENAF depuis 4 ans et demi et que c'est la première fois qu'il examine une révision de carte communale. Pourquoi ce choix de document d'urbanisme ?

Monsieur ROBERT explique qu'au départ, la commune était persuadée qu'en cours de procédure, la communauté de communes prendrait la compétence pour le PLUi. La commune a donc démarré la carte communale dans l'idée que le diagnostic serait fait et récupéré par la communauté de communes pour le PLUi. Mais aujourd'hui, la communauté de communes refuse de prendre la compétence.

Monsieur MARTINEZ demande si, face à ce refus de prescrire un PLUi, la commune n'avait pas la possibilité de prescrire, de son côté, un PLU.

Monsieur ROBERT répond que ce n'est pas le même coût pour la collectivité. De plus, les élus n'ont pas la volonté de bâtir un projet de PLU dans le climat actuel d'incertitude.

À la demande de Monsieur FEOUGIER, il explique que la plupart des terrains constructibles qui n'ont pas fait l'objet de PC dans la CC actuelle sont sortis de la zone constructible du projet (notamment sur les hameaux de Chadouillet, Clairac, Pierregras et Piegegru).

Monsieur HABAUZIT souligne que rien n'a été construit pendant 10 ans et que les zones constructibles sont réduites. Il demande ce qui a été pensé pour permettre le développement de la commune.

Monsieur ROBERT confirme cette analyse et indique que l'objectif est de déplacer les zones constructibles pour lutter contre la rétention foncière, puisque les zones rendues constructibles sont celles où des projets pourront émerger. Les projets de résidences principales et d'installation d'exploitations agricoles sont privilégiés.

Monsieur GARRIDO ajoute que la mairie a créé un lotissement communal récemment. En 1 an, tous les terrains ont été vendus. Il a conservé 3 500 m² pour faire des logements sociaux, mais un collectif s'est monté contre le projet. Aujourd'hui, Ardèche Habitat va redéposer un permis de construire pour 10 logements sociaux.

À la demande de Monsieur HABAUZIT, Monsieur ROBERT précise qu'une dizaine d'agriculteurs sont présents sur la commune. Mais les vignes et les oliviers ne sont pas irrigués. Un projet est en cours pour soutenir les agriculteurs à la mise en place d'un réseau d'irrigation.

Monsieur MARET constate qu'1,33 hectares seront consommés pour l'habitat.

Madame CITTERIO le confirme et ajoute que la totalité des zones constructibles est destinée à l'habitat dans le projet. Il y aura 25 tènements constructibles, au centre autant qu'en extension. Il peut y avoir à minima 22 logements, éventuellement plus s'il y a des divisions parcellaires. La carte communale ne permet pas de définir le type de logements ou la densité. Elle ne permet que de définir les zones constructibles.

Monsieur HABAUZIT demande si les cultures ont évolué ces dernières années sur la commune.

Monsieur ROBERT explique que les cultures de melons, lavandes et les pêchers ont disparu. Les truffiers se sont développés et les oliviers gagnent progressivement. Avec l'arrachage des vignes, la cave ne sert plus que de stockage. Le projet d'irrigation permettra de continuer à faire autre chose que du foin.

Il indique qu'au hameau des Prats, la zone constructible permettrait l'installation du fils de l'agriculteur. Il précise, à la demande de Monsieur HABAUZIT, que la parcelle (C461) est déjà constructible dans la carte communale actuelle.

Concernant la parcelle C452, Madame BARTHELON s'interroge sur la taille du terrain.

Monsieur GARRIDO répond qu'il est possible de n'en mettre que la moitié en zone constructible.

Monsieur ROBERT ajoute qu'il y a un CUB en cours de validité sur cette parcelle.

Monsieur HABAUZIT propose que, vu la taille de la parcelle, deux lots soient prévus.

Madame BARTHELON rappelle que, la carte communale ne comprenant pas de règlement, il n'est pas possible d'imposer deux lots.

Pour la parcelle C473, Monsieur ROBERT explique que la zone constructible a été réduite.

Pour la parcelle C223, au départ, elle était constructible sur la partie sud, qui s'est révélée trop étroite, d'où le décalage vers le nord.

Sur la parcelle C236, il y a un projet économique de moulin à huile. La partie sud est plantée en oliviers. La partie qui a été mise en zone constructible a peu de potentiel agricole.

La parcelle B52 est un terrain très éloigné, non desservi par le réseau d'eau. Les propriétaires ont obtenu une servitude pour l'eau. Ce terrain réduit en surface permettra l'installation d'un jeune couple en résidence principale.

Sur la parcelle B103, le projet est également l'installation d'un jeune couple en résidence principale.

La constructibilité de la parcelle C571 permettra l'aménagement d'un parking pour l'accueil d'un ou deux camping-cars et des véhicules électriques, en lien avec les chambres d'hôtes existantes.

Enfin, la parcelle C857 a été achetée par un jeune agriculteur, qui est maréchal-ferrant. La partie constructible est à proximité de deux parcelles déjà bâties.

Monsieur LOUAHALA souligne que la commune est dans une démarche vertueuse de limitation des constructions, et se positionne en dessous de l'objectif du SCoT.

→ Avis au titre de l'application de l'article L.163-4 du code de l'urbanisme

Avis du rapporteur :

FAVORABLE,

avec la réserve suivante :

- pour les secteurs en extension, l'urbanisation allant à l'encontre des objectifs de la commune concernant l'étalement urbain, la préservation des terres agricoles et la préservation des continuités écologiques, placer en zone non constructible les parcelles B103, C223, B52, C596, C461, C236-237-240, soit 4 100 m² ;

et la recommandation suivante :

- réduire la partie constructible des parcelles C452 et C473.

Discussion :

À la demande de Monsieur GUIGON, Madame CITTERIO rappelle que la carte communale ne comporte pas de règlement, donc qu'il n'est pas possible de mettre en place une réglementation concernant les piscines.

Monsieur MARTINEZ indique que c'est une des raisons pour lesquelles il a demandé à la commune pourquoi ils n'avaient pas prévu un PLU.

Monsieur FEOUGIER explique qu'une carte communale, constituant un document plus simple, est plus rapide et coûte moins cher.

Il explique que l'analyse de la commune peut donner l'impression de clientélisme, mais en milieu rural, c'est ainsi qu'il est nécessaire de procéder si on veut réduire la rétention foncière. Les choix semblent être réfléchis. Dans tous les cas, les zones constructibles sont proches de l'urbanisation existante. Mais il est d'accord pour la recommandation.

Monsieur HABAUZIT souligne que le projet est vertueux, et qu'il a été construit avec la connaissance de la commune qu'ont les élus.

Monsieur MARET souhaite que l'attention de la commune soit attirée sur la taille des parcelles. Il propose de maintenir les recommandations.

Madame BARTHELON propose donc de ne pas émettre de réserve mais deux recommandations.

Avis de la commission :

La CDPENAF émet **un avis favorable assorti de deux recommandations :**

- pour les secteurs en extension, réexaminer la constructibilité des parcelles B103, C223, B52, C596, C461, C236-237-240, au regard des objectifs de la commune concernant l'étalement urbain, la préservation des terres agricoles et la préservation des continuités écologiques ;
- réduire la partie constructible des parcelles C452 et C473.

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 18
- avis défavorable : 0
- abstention : 1

ooooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16 h 40

Pour la préfète,

La Directrice Adjointe

Sophie BARTHELON

