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 12 OCT. 2026

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

- CDPENAF -

Jeudi 10 septembre 2026

Compte-rendu de la réunion présidée par
Mme Anne BRONNER, directrice départementale des territoires,
représentant le préfet

Après avoir salué les participants et constaté que le quorum était atteint, Madame BRONNER 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.

°°°°°°°°°°°

Liste des participants annexée au présent compte-rendu

Révision du PLU du Teil

Description du projet :

Monsieur PEVERELLI explique que l'étude pour le PLU a démarré il y a plus de 10 ans. Le PADD a été livré en 2017 mais, suite au séisme, il a fallu repenser la ville au travers d'un PPA signé avec l'État. Cela a permis de repenser l'ensemble et de faire un travail qui a sensiblement modifié l'approche initiale du PLU.
Les grands objectifs de ce document sont :
- continuer à pouvoir accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités, en étant attentif à un principe de qualité de vie. Un renouvellement de population est souhaité, mais dans certaines conditions. La population est projetée principalement en centre-ville, dans les quartiers bâtis (un programme de rénovation urbaine est mis en œuvre). Dans le même temps, il est prévu de reconstituer de petites centralités autour d'activités, d'équipements publics ou privés. C'est la présence de services de proximité, accessibles sans déplacement, qui a conduit la réflexion.
Dans les quartiers de la sablière (qui concernent 2 000 habitants sur une population totale de 9 000), il n'y a aujourd'hui que de l'habitat, aucun commerce, ni service. La commune travaille pour y intégrer un équipement public ou privé, avec l'objectif de permettre l'implantation d'une activité en restant propriétaire du terrain.
- permettre la réalisation d'un parcours résidentiel : il est important de continuer à avoir du locatif, pour conserver l'attractivité pour les jeunes ménages. Pour l'amélioration de la qualité de vie, la commune, depuis 2010, prévoit des désimperméabilisations, des plantations d'arbres à chaque réhabilitation urbaine. De plus, le séisme a imposé de raser des poches qui n'étaient plus habitables. La commune en a profité pour créer des poches de rencontre. Tous les quartiers réhabilités après séisme ont été pensés en lien avec les habitants du quartier.
- préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Madame Anne CITTERIO présente le projet.

Discussion générale :

<u>Concernant la dérogation OAP sur le secteur Saint Pierre (n°5 sur l'annexe 1)</u>

Monsieur MARET indique que la Chambre d'Agriculture souhaiterait que le secteur reste agricole. Il demande si les habitats légers projetés sont des locations touristiques.

Monsieur PEVERELLI précise que le projet pourra prévoir des habitats permanents. Il comprend néanmoins la remarque et les arguments avancés par le rapporteur (voir annexe 1) et la Chambre d'Agriculture.

<u>Concernant la dérogation sur le secteur en bord de déviation (n°10 sur l'annexe 1)</u>

Madame CITTERIO souligne que cette dérogation concerne un terrain à construire au bord de la déviation, qui est dans la bande d'inconstructibilité liée à la Loi Barnier. La question se pose sur la pertinence de cette future construction.

Monsieur PEVERELLI indique que des mesures acoustiques ont été réalisées, et concluent à une absence d'impact de la déviation. Une étude d'entrée de ville permet de déroger à la bande d'inconstructibilité.
À la demande de Monsieur GUIGON concernant le passage de l'avifaune sur la déviation, il répond que la continuité écologique est existante sur la partie Est. Pour la partie Ouest, elle s'arrête au nord de la zone industrielle.

Concernant la dérogation sur les secteurs Uj jardins (n° 1 et 2 sur l'annexe 1)

Madame BRONNER souligne que ces secteurs autorisent les constructions alors qu'ils sont situés en zone rouge du PPRi, dont le règlement ne permet pas de nouvelles constructions.

Monsieur PEVERELLI indique qu'il s'agit d'un problème de rédaction, qui sera corrigé.

Concernant la dérogation sur le secteur de la STEP (n°8 sur l'annexe 1)

Madame CITTERIO indique que la partie Sud, qui ne comprend pas les installations de la STEP, est concernée par une zone humide, à protéger.

Monsieur BOSC demande pourquoi la demande de dérogation porte sur un secteur aussi vaste.

Monsieur PEVERELLI indique qu'il reviendra vers la DDT pour répondre à cette demande.

Concernant la dérogation sur le secteur en arrière d'habitations (n°15 sur l'annexe 1)

Madame CITTERIO souligne que cette dérogation concerne un espace en jardins, avec une trame de protection. Si le souhait est de protéger, pourquoi ne pas le zoner en N ?

Madame DONNY répond, que suites aux échanges entre la commune et la DDT, la commune est d'accord pour laisser cette zone en N.

Monsieur PEVERELLI le confirme et ajoute que la volonté de la commune est bien de protéger ce secteur.

Concernant la dérogation dans un secteur très boisé (n°18 sur l'annexe 1)

Madame CITTERIO indique que la dérogation concerne un très petit secteur, dans une zone exposée aux risques.

Monsieur PEVERELLI entend cet argument, et accepte de renoncer à cette dérogation.

Concernant la dérogation dans un secteur bâti avec un logement, boisé (n°22 sur l'annexe 1)

Madame CITTERIO souligne que la dérogation est demandée sur une grande parcelle comprenant une maison et située en bord de forêt (la moitié de la parcelle est boisée). Elle indique qu'il est proposé à la commission de ne donner un avis favorable à la dérogation que sur la partie urbanisée, et de laisser la partie boisée en zone N.

Monsieur PEVERELLI accepte cette proposition.

Concernant la dérogation sur les secteurs n°28 et 29 sur l'annexe 1

Madame CITTERIO indique que ces demandes de dérogation conduiraient à une consommation d'espace non justifiée.

Pour le secteur 29, Madame DONNY explique que la demande est justifiée par un objectif de cohérence pour l'accès à la partie constructible. Pour la circulation, et au regard de l'implantation de la végétation, ce sera plus logique.

Remarques générales

Monsieur GUIGON demande comment sont dimensionnées les zones de rétention pour les orages.

Monsieur PEVERELLI indique que la référence est la crue décennale et qu'il est ensuite appliqué un coefficient d'artificialisation pour dimensionner ces ouvrages.

Monsieur MARET constate qu'en zone N, le bâti nouveau pour l'agriculture n'est pas autorisé. Ce serait utile de le prévoir, notamment pour le pastoralisme. Il ajoutera ce point dans l'avis de la Chambre d'Agriculture, transmis à la commune.

Monsieur GUIGON souligne la surface des STECAL, qui sont très importants.

Monsieur BOSC le confirme. Il rappelle qu'un STECAL est un secteur de taille et de capacité limitée, donc que les STECAL présentés dans le PLU ne correspondent pas à cette définition, il faudra donc prévoir un autre zonage pour certains d'entre eux.

Madame DONNY note qu'il sera en effet nécessaire de les requalifier autrement qu'en STECAL.

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

Avis du rapporteur :

Proposition **d'avis favorable avec les réserves suivantes** :

- Reclasser la parcelle BZ0004 OAP Saint-Pierre en zone A, qui porte atteinte à un espace agricole fonctionnel, contribue à réduire une continuité écologique et engendre une consommation de l'espace non optimisée (11 logements/hectare)
- Retirer de la zone constructible les extensions visées dans le rapport et constituant des extensions ponctuelles d'urbanisation entrant en contradiction avec un enjeu particulier (zones exposées à un risque, zones exposées au bruit) et dont la constructibilité n'apparaît pas justifiée, qui ne sont pas optimisées et ne répondent pas à un besoin spécifique identifiable dans le projet. Certaines de ces zones, quand elles sont soumises, sont proposées à un refus de dérogation à l'article L142-5 du code de l'urbanisme.

Et en recommandation :

- Proposer une OAP densité sur les secteurs offrant des parcelles de grande taille (> 2 500 m²) afin d'optimiser l'utilisation du foncier.

Avis de la commission :

La CDPENAF émet **un avis favorable assorti des réserves suivantes :**

• Reclasser en zone A la parcelle BZ0004 OAP Saint-Pierre, qui porte atteinte à un espace agricole fonctionnel, contribue à réduire une continuité écologique et engendre une consommation de l'espace non optimisée (11 logements/hectare),

• Retirer de la zone constructible les extensions visées dans le rapport et constituant des extensions ponctuelles d'urbanisation entrant en contradiction avec un enjeu particulier (notamment dans les secteurs exposés à un risque d'incendie, en frange de zones boisées).

Ainsi que d'une recommandation :
• Proposer une OAP densité sur les secteurs offrant des parcelles de grande taille (> 2 500 m²) afin d'optimiser l'utilisation du foncier.

Les votes sont les suivants :
- avis favorables : 16
- avis défavorable : 0
- abstention : 0

→ Avis au titre de l'application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme

Avis du rapporteur :

Proposition d'avis favorable sous réserve :

- de clarifier le règlement encadrant la constructibilité agricole en zone A (en supprimant les incohérences entre les dispositions générales et le règlement) et en autorisant, de façon encadrée, le logement de l'agriculteur,

et recommandant,

- de clarifier les conditions d'autorisation des panneaux de production d'énergie solaire au sol en privilégiant la pose sur les toits, en limitant la surface de panneaux par unité foncière (et non par bâtiment).

- d'adapter le règlement de la zone N pour autoriser de façon encadrée et adaptée au contexte local, les bâtis agricoles participant au maintien de la fonction pastorale.

Avis de la commission :

La CDPENAF émet **un avis favorable assorti des recommandations suivantes :**

- Clarifier le règlement encadrant la constructibilité agricole en zone A (en supprimant les incohérences entre les dispositions générales et le règlement) et en autorisant, de façon encadrée, le logement de l'agriculteur,
- Clarifier les conditions d'autorisation des panneaux de production d'énergie solaire au sol en privilégiant la pose sur les toits, en limitant la surface de panneaux par unité foncière (et non par bâtiment),
- Adapter le règlement de la zone N pour autoriser de façon encadrée et adaptée au contexte local, les bâtis agricoles participant au maintien de la fonction pastorale.

Les votes sont les suivants :
- avis favorables : 16
- avis défavorable : 0
- abstention : 0

→ Avis au titre de l'application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme

Avis du rapporteur :

Le PLUi présente deux STECAL, l'un correspondant à l'emprise autorisée de la carrière classée en zone Nc et l'autre, correspondant à un terrain de motocross existant et classé en zone Ns. Aucune nouvelle construction sur deux zones concernées n'est autorisée par le règlement du PLU arrêté. Ces deux STECAL ne relèvent donc pas du statut de STECAL (conditions posées par l'article L151-13 du code de l'urbanisme).

Proposition d'avis défavorable, les secteurs concernés ne répondant pas aux conditions préalables d'autorisation d'un STECAL, un reclassement en zone N indicée est proposé.

Avis de la commission :

La CDPENAF émet **un avis défavorable pour les deux STECAL** : les secteurs concernés ne répondant pas aux conditions préalables d'autorisation d'un STECAL (superficie trop importante), un reclassement en zone N indicée est proposé.

Les votes sont les suivants :
- avis favorable : 0
- avis défavorables : 16
- abstention : 0

→ Avis au titre de l'application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme

Les avis sur les dérogations sont repris dans l'annexe 1. L'ensemble de ces avis ont été adoptés à l'unanimité par les membres de la commission.

ooooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17 h 10.

Pour le préfet,

La directrice départementale
des territoires de l'Ardèche

Anne BRONNER