Ardèche Rhône Coiron
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Monsieur le Maire
Mairie
Rue de l'Hôtel de ville
07400 LE TEIL

A Cruas, le 14 septembre 2026,

Monsieur le Maire,

Le 30 juin 2026, la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron a été saisie par la commune de Le Teil pour formuler un avis sur son projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, je vous fais parvenir par la présente l'avis de la Communauté de communes sur votre projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme. Cet avis est émis au regard des différentes compétences et politiques communautaires d'une part, et d'autre part au regard du service mutualisé d'instruction des autorisations du droit du sol de la Communauté de communes pour les communes du territoire.

La Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron consultée en tant que personne publique associée sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Teil émet un **avis favorable avec des réserves concernant** les points suivants :

- **Incohérence entre le règlement du secteur Uiac et la vocation d'accueil des gens du voyage et de la déchetterie**

L'aire actuelle d'accueil des gens du voyage gérée par la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron est implantée en secteur Uiac du futur PLU. L'actuelle déchetterie est également implantée dans cette zone. Par ailleurs, dans le règlement de la zone Ui, seule la hauteur est réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt général.
Un projet de conversion de l'aire est actuellement à l'étude et pourrait faire évoluer le site vers une formule mixte associant places de passage et terrains familiaux locatifs à vocation sédentaire.
Or le tableau « *Usage et affectation des sols* » du règlement de la zone Ui (§1.1, chapitre 5) interdit les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage (mais aussi l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour résidences démontables, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes et résidence mobile de loisirs).

Proposition : Supprimer les interdictions visant les aires d'accueil et terrains familiaux dans ce zonage, en envisageant un sous-secteur dédié pour la déchetterie et l'aire d'accueil (par modification du règlement de la zone Uiac, en réglementant plus précisément les constructions d'intérêt général), ainsi que sur la voirie limitrophe, ou en intégrant ce terrain et celui de la déchetterie à la zone Ue (modification de règlement graphique) afin de ne pas obérer d'éventuels projets d'évolution de ces équipements.

- **Incohérence entre le titre VI du règlement écrit et le Porter à connaissance du Bourdary**

Un porter à connaissance (PAC) de l'aléa inondation sur le bassin versant du Bourdary a été transmis par le Préfet de l'Ardèche à la commune du Teil en date du 25/11/2025.

Ce PAC indique les règles d'instruction à appliquer afin de prendre en compte le risque inondation dans les décisions d'urbanisme. A savoir : pour tout projet soumis à autorisation d'urbanisme, il impose d'une part une inconstructibilité totale dans les zones d'aléa fort et très fort, et d'autre part, une consultation systématique de l'unité prévention des risques inondation de la DDT qui analysera l'éventuelle constructibilité et le cas échéant, définira des prescriptions permettant la prise en compte du risque inondation que les projets devront respecter dans la zone d'aléa modéré.
Or, le Titre VI, « *Disposition applicables au secteur soumis au risque inondation* » (p115 à 127), très similaire à un règlement de PPRI, règlemente précisément les occupations et utilisations du sol admises notamment dans les zones d'aléas fort et très fort du ruisseau Bourdary. De même dans la zone d'aléa modéré, le règlement indique que « *tout ce qui n'est pas expressément interdit ou réglementé est autorisé sans condition* ». Ces dispositions méconnaissent les dispositions du PAC.
Il est certes possible de règlementer les secteurs soumis au risque inondation identifiés dans le PAC sans que ce dernier ne soit rendu opposable en tant que tel (Le PAC constitue seulement l'élément de connaissance ayant conduit la collectivité à adopter ce règlement, d'où l'importance de la rédaction du titre VI) mais ces règles doivent être cohérentes avec ce dernier

Propositions :
- Remplacer le règlement imposé en zone d'aléa fort et très fort par : « *Dans les secteurs identifiés comme soumis à un aléa inondation fort et très fort, les constructions et aménagements nouveaux sont interdits. Cette réglementation est établie au regard des études hydrauliques et de la cartographie de l'aléa communiquées par l'État dans le cadre du porter à connaissance du 25/11/2025* ».
- Pour les constructions nouvelles situées dans la zone d'aléa modéré, et pour toute évolution du bâti existant dont tout ou partie de l'emprise au sol serait impacté par un aléa inondation, il est conseillé de prendre attache avec l'unité prévention des risques inondation afin que le règlement du PLU ne soit pas en contradiction avec le principe de prévention des risques. (Il est précisé dans le PAC que des modalités d'application de ce dernier devaient être communiquées à la commune dans le cadre de la révision en cours de son PLU, est-ce le cas ? Ce règlement est-il issu d'une concertation entre la commune et la DDT ?).
NB : l'ensemble du règlement écrit renvoie au titre VI. Il se doit donc d'être en parfaite cohérence avec le PAC afin de ne pas risquer des erreurs d'instruction ou une information erronée des administrés.

- **Des emplacements réservés (ER) au bénéfice de la seule commune**

La consolidation des berges du Frayol et les aménagements de prévention des crues (Mélas : aléa fort du Frayol, stade en secteur Rsp du PPRi, par exemple) relèvent de la compétence GEMAPI exercée par la CCARC (items 1°, 2°, 5° et 8° de l'art. L.211-7 C. env.). Un emplacement réservé au seul bénéfice de la commune ne permet pas à la CCARC d'exercer le droit de priorité ni d'exproprier en cas de délaissement. Inversement, si ces ER visent des ouvrages pluviaux (ruissellement de voirie, fossés), la commune est bien compétente et doit être seule bénéficiaire.

Propositions :
- Préciser l'objet de chaque ER hydraulique (cours d'eau/pluvial)
- Désigner la CC ARC, le Syndicat Mixte du Rhône au Coiron et la commune comme bénéficiaires des ER09, ER10, ER13 et de tout ER portant sur le lit, les berges ou les ouvrages du Frayol, du Bourdary et de leurs affluents. Par ailleurs, désigner la CC ARC et la commune comme bénéficiaire de l'ER 3 (voie douce Vallée du Rhône).

- **Ouvrages et travaux GEMAPI non expressément admis en Zones A et N :**

Les emprises des futurs ouvrages de la CCARC (aménagements du Frayol, confortement de berges, dispositifs de ralentissement dynamique, zones d'expansion des crues comme ce qui est actuellement

envisagé sur le stade de Mélas au Teil, restauration morphologique, digues et déversoirs) sont classées A ou N. Le règlement admet les affouillements/exhaussements « *pour la protection contre les risques* », ce qui est utile, mais n'admet pas explicitement les ouvrages, installations et constructions correspondants (locaux techniques de vannage, merlons, déversoirs, pistes d'entretien, stations de mesure). En zone A, la formulation « *réseaux publics de distribution et de transport* » exclut ces ouvrages. Un règlement de zone A ou N interdit tout ce qu'il n'autorise pas expressément. Les travaux de protection contre les crues doivent donc y être nommés pour être autorisables. Un refus d'autorisation d'urbanisme serait possible sur ce fondement.

Propositions :
- Insérer dans le tableau « *Équipements d'intérêt collectif et services publics* » des zones A et N (colonne « *Conditions* ») : « Sont admis les ouvrages, installations, constructions et travaux nécessaires à la gestion des milieux aquatiques et à la prévention des inondations au sens de l'article L.211-7 du code de l'environnement (protection et restauration des berges et des milieux aquatiques, zones d'expansion des crues, ouvrages de rétention et de ralentissement dynamique, digues, déversoirs et ouvrages hydrauliques associés, pistes et accès d'entretien, dispositifs de surveillance et de mesure), y compris les affouillements et exhaussements qu'ils nécessitent.
- Reprendre la même mention dans la liste des affouillements/exhaussements admis en zone A et N (p. 100 et 110)
- Reprendre cette mention dans les zones Ui et UE concernées par le Frayol.

- **Recul de 10 m depuis le haut de berge absent en zones A et N**

Le linéaire de cours d'eau (Frayol amont, Bourdary, Teillaret, Fontbonne, ruisseaux de Pinet, de l'Étang, de Mouzelas) se situe très majoritairement en zones A et N, précisément là où la règle de recul n'existe pas. Le recul depuis le haut de berge est l'outil du PLU qui garantit l'accès pour l'entretien (obligation des propriétaires riverains, art. L.215-14 C. env. ; servitude de passage de 6 m au profit du gestionnaire lors d'opérations déclarées d'intérêt général, art. L.215-18 et dont l'accès permet aussi au SMCR de réaliser ses missions), la préservation de la ripisylve et de l'espace de mobilité (PADD § 2.1 et 3), et le libre écoulement. Rédigée « *toute construction ou usage et affectation du sol* », la règle vise déjà les clôtures et remblais mais il convient de le confirmer.

Proposition :
Insérer dans les dispositions générales (Titre I, « *Autres périmètres* ») et rappeler dans chaque zone : « Le long des cours d'eau, ruisseaux et fossés du réseau hydrographique, toute construction, installation, clôture pleine, remblai, dépôt ou plantation ligneuse dense est interdit dans une bande de 10 mètres mesurée à partir du haut de berge (talus du lit mineur), sauf ouvrages hydrauliques, travaux de restauration ou d'entretien du cours d'eau, franchissements et accès d'entretien par les propriétaires privés ou les gestionnaires agréés. Cette bande est maintenue accessible pour l'entretien et la surveillance du cours d'eau et des ouvrages par leur gestionnaire. »

- **Absence de règle d'inconstructibilité et d'accès autour des ouvrages de protection contre les crues**

Les bandes de sécurité du PPRi (secteurs Ra/Rab/Rva) interdisent les constructions nouvelles et l'évolution des constructions existantes, mais ne règlemente pas précisément des usages non bâtis susceptibles de gêner l'exploitation de l'ouvrage (clôtures, plantations, dépôts, réseaux enterrés, terrassements en pied de digue). Le maintien de la qualification RAR (résistante à la crue de référence) de la digue du Frayol (et donc la constructibilité de BR1/BR2/BRcb) dépend de son entretien et de sa surveillance : le PLU doit garantir l'accessibilité permanente de l'ouvrage à son gestionnaire.

Proposition :
Ajouter un paragraphe dans le Titre I (ou dans le paragraphe « *risque inondation* ») :

« Ouvrages de protection contre les inondations : sur les digues et murs de protection contre les crues du Rhône, du Bourdary et du Fontbonne, ainsi que dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de leur emprise (pied de talus), sont interdits toute construction, clôture, plantation ligneuse, dépôt, remblai, affouillement et réseau enterré non nécessaires à l'ouvrage. Ces emprises sont maintenues accessibles en permanence au gestionnaire (CCARC) pour la surveillance, l'entretien et les interventions en crue. Toute modification de ces ouvrages est soumise à l'accord préalable du gestionnaire et aux autorisations prévues par le code de l'environnement et de l'urbanisme. »

- **OAP Mobilité durable : voie verte sur la digue du Frayol (Rhône) et les berges du Frayol**

La digue du Frayol en bordure du Rhône est un ouvrage de protection dont la qualification RAR conditionne la constructibilité de près de 30 ha urbanisés (zones bleues BR1/BR2/BRcb). Tout aménagement sur la crête ou les talus (revêtement, mobilier, plantations, réseaux) peut affecter la stabilité, l'étanchéité, la surveillance et l'entretien de l'ouvrage et doit être compatible avec le régime des systèmes d'endiguement (décret n° 2015-526, art. R.562-13 et suivants C. env.).
La voie verte sur les berges du Frayol doit préserver la ripisylve, l'espace de mobilité du cours d'eau (objectif du PADD § 2.1) et les accès d'entretien.

Proposition :
Compléter le paragraphe 4.1.2 de cette OAP avec les dispositions suivantes :
« Le tracé empruntant la digue du Frayol (ouvrage de protection contre les crues du Rhône) et les berges du Frayol est défini en accord avec le gestionnaire de l'ouvrage et l'autorité compétente en matière de GEMAPI (CCARC). Les aménagements ne doivent pas porter atteinte à la stabilité, à l'étanchéité, à la surveillance et à l'entretien de la digue, ni à la ripisylve et à l'espace de mobilité du Frayol ; les accès d'entretien aux ouvrages et au cours d'eau sont maintenus. »

- **Autres OAP sectorielles : dimensionnement hydraulique à préciser**

Aucune OAP sectorielle autre que Touchet/Deyres n'est située en zone PPRi, ce qui est positif. Néanmoins, les OAP sectorielle prévoient systématiquement un exutoire pluvial (bassin ou parcelle), sans en préciser le principe de dimensionnement ni la localisation en point bas, sachant notamment que le quartier de la Sablière est en pente, sensible aux mouvements de terrain et au ruissellement.

Proposition :
Ajouter dans le paragraphe *« c) Aménagement / Développement durable »* de chaque OAP sectorielle :
« Les ouvrages de gestion des eaux pluviales de l'opération sont implantés aux points bas du secteur, dimensionnés selon les règles de la zone (rétention-infiltration, débit de fuite plafonné) et réalisés dès la première phase. Les axes d'écoulement naturels identifiés (cours d'eau temporaires, combes, fossés) sont maintenus à ciel ouvert et inconstructibles. »

Par ailleurs, des observations ont également été annexées au présent courrier dans le but de vous permettre, si vous le souhaitez, d'améliorer les documents.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ARDÈCHE RHÔNE COIRON
07350 CRUAS (Ardèche)

Pascale TOLFO
Présidente

Ardèche Rhône Coiron
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ANNEXE

Observations concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Teil

D'une manière générale, le projet a nettement progressé par rapport à sa version de 2024. Il reprend notamment beaucoup d'observations de la Communauté de communes formulées à l'occasion de l'écriture du PADD, ce qui est à souligner. Par exemple, le PLU affiche une consommation foncière totale de 3,81 ha (habitat 2,57 ha, activités économiques 1 ha, équipements 0,24 ha), ce qui est faible. De même, on souligne l'OAP thématique dédiée aux modes actifs, la protection de 28,7 km de voies douces, les prescriptions qualitatives de stationnement vélo, la production d'énergie imposée en toiture des bâtiments d'activité, la bonne identification des secteurs stratégiques en termes de commerce de proximité, la végétalisation des places Sémard et Jean Macé, le projet de parking multimodal …
Néanmoins, le projet pourrait encore évoluer sur différents points. Voici quelques remarques et propositions.

I/ Protection Inondation

- **La règle de rétention d'eau pluviale de 2,5 l/m² imperméabilisé est sans effet hydraulique** (remarque CCARC d'octobre 2024 non reprise). En effet, 2,5 l/m² correspond à une lame d'eau de 2,5 mm : cette valeur est sans effet sur les pluies courantes (10-20 mm) et a fortiori sur les épisodes méditerranéens (crue du Frayol des 14-15/11/2014 : environ 90 à 100 mm en 24 h ; 109 m³/s à l'exutoire, période de retour ≈ 50 ans). Par ailleurs, la cuve de 3 000 l par unité foncière est un dispositif de récupération (vidée ou pleine selon la saison), non un ouvrage de rétention garanti : elle ne peut tenir lieu de compensation de l'imperméabilisation.
D'après le cadre réglementaire (art. L.101-2 et R.151-49 C. urb. ; SDAGE RM 2022-2027, disposition 5A-04 - éviter, réduire, compenser l'imperméabilisation ; objectif de désimperméabilisation de 150 % des nouvelles surfaces ; PGRI D1-7 - maîtrise du ruissellement, en l'absence de zonage pluvial, le PLU est le seul document opposable sur ce point.
Proposition : Dans le règlement écrit, pour les zones UA, UB, UE, UC, UJ, Ui, 1AU (articles « *limitation de l'imperméabilisation* ») : « Les eaux pluviales sont gérées prioritairement par infiltration sur l'unité foncière. Le dispositif de rétention-infiltration est dimensionné pour retenir, sans rejet, une lame d'eau de 15 mm sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées (soit 15 l par m² imperméabilisé), et pour une pluie de période de retour 30 ans lorsque l'opération excède 1 000 m² de surface imperméabilisée. En cas d'impossibilité d'infiltrer, il sera nécessaire de justifier par une étude de sol, le rejet au réseau ou au milieu est limité à un débit de fuite de 5 l/s/ha, l'excédent étant stocké sur l'unité foncière. La cuve de récupération des eaux de pluie s'ajoute à ce volume et ne s'y substitue pas. ».
NB : Ces valeurs sont issues des ordres de grandeur usuels du bassin Rhône-Méditerranée mais il est nécessaire de les affiner en lien avec la DDT07.

- **Rétention des eaux pluviales *« à l'échelle de l'opération »*** sans valeur de dimensionnement (exemple p.75 du règlement écrit-zone Ui) : Les zones d'activités (ZI Sud, avenue de l'Europe, bas Frayol, ZA Rhône-Helvie) sont les plus imperméabilisées de la commune et se situent pour partie en zone inondable et derrière la digue du Frayol. La règle ne fixe ni volume, ni période de retour, ni débit de

fuite : elle n'est pas contrôlable à l'instruction et ne garantit aucune non-aggravation à l'aval (Frayol, réseaux, Rhône)
Proposition : Compléter p. 75 : « Ces ouvrages sont dimensionnés pour une pluie de période de retour 30 ans avec un débit de fuite maximal de 5 l/s/ha vers le réseau ou le milieu récepteur, et une vidange en 24 à 48 h. Une note hydraulique justifiant le dimensionnement est jointe à toute demande d'autorisation créant plus de 500 m² de surface imperméabilisée. Les ouvrages de rétention situés en zone inondable sont conçus pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues. ».
NB : Ces valeurs sont issues des ordres de grandeur usuels du bassin Rhône-Méditerranée mais il est nécessaire de les affiner en lien avec la DDT07.

- L'article L.2224-10 du CGCT impose à la commune compétente en matière de gestion des eaux pluviales de **délimiter, après enquête publique, les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et celles nécessitant des installations de collecte-stockage-traitement.** Ce zonage, une fois approuvé, est annexé au PLU (art. R.151-53 C. urb.) et opposable aux autorisations d'urbanisme. Son absence n'entache pas la légalité du PLU mais prive la commune d'un outil de dimensionnement cohérent avec l'aléa inondation du Bourdary et le PPRI.
Proposition : La CCARC invite la commune à engager l'élaboration du zonage pluvial prévu à l'article L.2224-10 du CGCT, en cohérence avec l'étude hydraulique du Bourdary, et à l'annexer au PLU lors d'une prochaine procédure d'évolution.

- **Préservation des talwegs, fossés et axes de ruissellement : règle limitée à la zone inondable du Bourdary** : La règle d'éloignement des talwegs n'existe que dans la zone inondable du Bourdary et la notion *« à proximité »* n'est pas mesurable. Le quartier de la Sablière (secteur de la majorité des OAP), non couvert par le PPRi, est traversé par des combes et écoulements temporaires drainant vers le Frayol et le Bourdary ; le rapport de présentation l'identifie comme contraint par les mouvements de terrain et les ruissellements, mais aucune trame graphique n'identifie les axes de ruissellement (possibilité offerte par l'art. R.151-31-2°).
Propositions : Généraliser dans les dispositions générales (Titre I) : « Les talwegs, combes, fossés et cours d'eau temporaires sont maintenus à ciel ouvert. Toute construction, clôture pleine, remblai ou dépôt est interdit dans une bande de 5 m de part et d'autre de leur axe. Leur busage ou leur remblaiement est interdit, à l'exception des franchissements strictement nécessaires aux accès, dimensionnés pour la pluie de période de retour 100 ans. ». Et compléter l'OAP 4 Vents (50 logements sur 1,44 ha) par la vérification de la capacité résiduelle du bassin d'orage récepteur avant tout raccordement.

- **OAP Touchet/Deyres en zone inondable : références PPRi à préciser :** Le principe de prise en compte du risque est bon (affichage de l'inondabilité, plan d'évacuation lié au PCS). Trois faiblesses sont néanmoins à relever:
(a) la simple mention : « *le caractère inondable de la zone est considéré comme une composante du projet* » nuit à la lisibilité du document car l'OAP ne cite pas explicitement la zone BR2 du PPRi applicable sur son emprise,
(b) la référence aux « *plus hautes eaux connues* » est une notion étrangère au PPRi, dont la cote de référence pour le Rhône est celle de la crue de 1856 modélisée,
(c) le rejet direct des eaux pluviales au réseau collectif contredit la règle de rétention à la parcelle applicable en zone U et ne prévoit ni accès hors d'eau ni implantation des espaces non bâtis vers l'aval.
Proposition : Réécrire le paragraphe 3.8.2 de l'OAP : « Le secteur est situé en zone BR2 du PPRi approuvé le 14/08/2018. Les constructions à usage d'habitation devront être conformes au règlement de la zone BR2 du PPRI (voir p. 57 du règlement écrit). Les eaux pluviales sont retenues et infiltrées sur l'unité foncière conformément au règlement de la zone Ua ; les espaces non bâtis et la cour urbaine sont positionnés de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement. L'inondabilité est affichée sur le terrain et le plan d'évacuation est établi en lien avec le PCS. »

- **Le document intitulé *« 07319_annexes_20260623 »*** présente une erreur d'intitulé dans la légende du document « *risque inondation* ». L'annexe classe en effet l'aléa du Bourdary en « *très fort / fort / moyen* » alors que le porter à connaissance le classe en « *très fort / fort / modéré* ».
Proposition : Mettre en cohérence la légende de l'annexe avec le porter à connaissance ou annexer directement la carte la carte fournie par la DDT 07.

- Le règlement écrit (p. 8) cite la bonne version du SDAGE et du PRGI, mais le rapport de présentation cite des versions obsolètes.
Proposition : Corriger cette incohérence en mettant à jour la page 15 du rapport de présentation avec : « le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 et le PGRI Rhône-Méditerranée 2022-2027, approuvés le 21 mars 2022 ».

- Sur les plans de zonage, pour faciliter l'instruction ADS mais surtout pour rendre l'information plus lisible pour les administrés qui ne savent pas forcément quels documents consulter, il serait intéressant d'apporter une distinction entre zones rouges (inconstructibles), zones bleues (constructibles sous conditions) et bandes de sécurité derrière les ouvrages de protection (digues et autres systèmes d'endiguement).
Proposition : Décliner la trame en trois figurés (« zone rouge PPRi », « zone bleue PPRi », « bande de sécurité de digue ») ou, a minima, ajouter en légende et p. 8 du règlement la mention : « Le zonage réglementaire détaillé et les cotes de référence sont ceux du PPRi annexé».

- **Une vérification est à réaliser** par superposition SIG du zonage PLU et du zonage PPRi afin qu'aucun secteur U ou AU nouveau ne se superpose aux secteurs Ra/Rab/Rva (bandes de sécurité).

- Si le titre VI est conservé, il nécessite d'être retravaillé afin de ne pas entrer en contradiction avec la procédure et les règles que le PAC impose (pour cela des échanges sont indispensables avec l'unité prévention des risques de la DDT07), sans pour autant constituer une servitude d'utilité publique en tant que tel :

- Afin de respecter le PRGI, notamment en secteur d'aléa modéré du Bourdary non urbanisé (zones A et N qui autorisent certaines constructions sous conditions), les possibilités doivent être encadrées (transparence hydraulique, absence d'exhaussement ...). Il est proposé d'insérer en tête de la section 7 (p. 123) : « En dehors des zones U et AU, toute construction nouvelle est interdite dans les secteurs d'aléa modéré. Y sont seuls admis, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement transparence hydraulique et de ne pas réduire le champ d'expansion des crues : les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole ne pouvant être implantées hors zone inondable, sans exhaussement du terrain naturel, ainsi que les ouvrages et travaux liés à la protection contre le risque inondation et à la gestion des milieux aquatiques. ».
- Par un effet de rédaction, les ouvrages de réduction du risque et les restaurations morphologiques sont admis en aléa fort mais pas en aléa modéré, où l'article 7.1 interdit en outre tout affouillement ou exhaussement non listé. Les travaux GEMAPI (recalibrage, reprofilage, ouvrages de rétention, protections de berges, déversoirs du Bourdary par exemple) seraient donc interdits dans les secteurs d'aléa modéré du Bourdary. Cette incohérence bloquerait la mise en œuvre des conclusions de l'étude hydraulique portée par la CCARC.
Propositions : Ajouter à l'article 7.2 (occupations nouvelles) : « Les installations, ouvrages et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque, ainsi que les opérations de restauration morphologique des cours d'eau, sous réserve qu'une étude hydraulique démontre l'absence d'aggravation du risque ; les affouillements et exhaussements qu'ils nécessitent sont admis. ». Et préciser en section 2 (p. 116) que l'interdiction de « *démolition ou modification des ouvrages jouant un rôle de protection* » ne s'applique pas aux travaux d'entretien, de confortement et de mise en conformité.

- Remplacer « *non inondable* » par « au-dessus de la cote de référence » dans le Titre VI, ou compléter la définition p. 26 : « c'est-à-dire au-dessus de la cote de référence définie ci-dessus ».
- Les secteurs à règles particulières doivent être délimités sur le document graphique (art. R.151-34 C. urb.). La légende des quatre plans de zonage (1/7500 et 1/2000) ne comporte qu'une trame unique pour l'aléa inondation du Bourdary : la distinction entre les secteurs relevant de la section 6 et ceux relevant de la section 7 doit être lisible (soit sur le plan de zonage, soit par renvoi explicite à la carte d'aléa annexée).

II / Développement économique :

- En termes d'activités économiques, les zones existantes sont bien reprises dans des zonages d'activité économique, **sauf une :** la zone commerciale du rond-point « Benistant » classée en UB : « *zone urbaine à dominance habitat* »
Proposition : Modifier le zonage.

III/ Habitat et PCAET

- Vacance des logements : Cet enjeu est bien identifié, mais veiller toutefois à maintenir une articulation claire entre reconquête du parc vacant, densification et production de logements neufs.
Exemples : valoriser prioritairement la remise sur le marché de logements vacants du centre ancien, permettre la réhabilitation ou la restructuration d'immeubles vacants, et mettre en cohérence cet objectif avec les nouveaux logements prévus en densification ou en extension.

- Parc dégradé / très dégradé : Le sujet est présent dans le rapport de présentation, notamment au travers du devenir du parc ancien et du renouvellement du centre-ville, mais ressort moins clairement dans la synthèse des enjeux Habitat.
Proposition : P.22 du rapport de présentation, faire apparaître plus explicitement la requalification du parc privé dégradé ou très dégradé parmi les principaux enjeux Habitat. Par Exemple : immeubles anciens nécessitant une réhabilitation lourde, immeubles cumulant vacance et dégradation, bâtiments nécessitant une restructuration importante, ou situations où une intervention à l'échelle de plusieurs immeubles ou d'un îlot peut être nécessaire.

Habitat indigne : La problématique est identifiée dans le diagnostic, notamment à travers les situations d'insalubrité relevées sur Le Teil. Elle est cependant peu visible dans la synthèse des enjeux.
Propositions : Faire davantage apparaître l'habitat indigne et le parc très dégradé comme des enjeux liés à la requalification du parc ancien et au renouvellement urbain. Par exemple, permettre la restructuration lourde d'un immeuble, la modification ou création d'ouvertures pour améliorer l'éclairement et la ventilation, le curetage d'un cœur d'îlot, la démolition ponctuelle de bâtiments ou parties de bâtiments très dégradés, la restructuration de plusieurs petits logements devenus inadaptés ou encore la recomposition d'un ensemble immobilier. Une vigilance pourrait également être portée à la compatibilité des dispositions du PLU avec de futures interventions de type ORI ou RHI (règlement UA et UAcv).

Copropriétés fragiles ou dégradées : L'enjeu est déjà mentionné dans le rapport, notamment dans les objectifs de renouvellement du cœur de ville, mais apparaît peu dans la synthèse Habitat.
Propositions : P.22 du rapport de présentation : mieux identifier les copropriétés fragiles ou dégradées afin d'assurer une meilleure cohérence entre le diagnostic détaillé et la synthèse des enjeux. Par exemples, copropriétés anciennes nécessitant des travaux importants sur les façades ou les toitures,

rénovation énergétique globale d'un immeuble, intervention sur les parties communes ou restructuration d'un immeuble comportant plusieurs logements.

Adaptation des logements : Le besoin d'adaptation des logements lié à l'âge et/ou à la mobilité est identifié. Mais il est nécessaire de veiller à ce que les règles du PLU ne rendent pas inutilement complexes les travaux nécessaires à l'accessibilité et au maintien à domicile. Par exemple, création d'une rampe ou d'un accès adapté, installation d'un élévateur extérieur, modification d'une entrée ou d'un perron, extension limitée permettant de créer une chambre ou une salle d'eau accessible en rez-de-chaussée, adaptation des ouvertures ou aménagement des accès extérieurs.

- Articulation avec le PCAET : Le chapitre « *Contexte juridique du PLU* » du rapport de présentation (p.15) cite le SRADDET, le SDAGE et le PGRI au titre de la compatibilité, ainsi que le SRADDET, le SRCE et le SRCAE au titre de la prise en compte, sans mentionner le PCAET.
Proposition : Mentionner le PCAET Ardèche Rhône Coiron à prendre en compte au titre de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme.

- Matériaux biosourcés : De manière générale, le dossier ne comporte pas de préconisations ni d'informations relatives à l'utilisation de matériaux biosourcés dans les constructions, alors que la volonté de les développer est inscrit au PADD (page 14).
Proposition : intégrer, dans le règlement écrit ou les OAP thématiques, des incitations favorisant le recours aux matériaux biosourcés.

- Proposition d'un coefficient de pleine terre pour lutter contre les îlots de chaleur : Le PADD affiche la volonté de lutter contre les ilôts de chaleur. Mais le règlement ne fixe pas de coefficient de pleine terre ou d'espaces perméables permettant de garantir le maintien d'îlots de fraîcheur et la protection contre les fortes chaleurs. Seule une formulation générale figure page 39 du règlement : « *Seule l'emprise au sol des constructions, usages et affectations des sols autorisées dans la zone peut rendre imperméable le terrain.* »
Proposition : introduire un coefficient de pleine terre, plus opérationnel que la formulation générale actuelle, pour garantir la désimperméabilisassions des sols, la lutte contre les îlots de chaleur urbains mais également pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

- **Pour limiter les îlots de chaleur**, Il est proposé également d'intégrer également la place Garibaldi aux cartes des espaces à végétaliser et à valoriser (notamment pages 47 et 50 des orientations d'Aménagement). La place Garibaldi pourrait ainsi être identifiée comme un espace public à végétaliser et à encourager, en cohérence avec les objectifs de qualité des espaces publics en lien avec les projets sur Kléber et Marceau.

- Absence de traduction réglementaire de l'encadrement de l'ITE et des climatisations annoncé au PADD : Le PADD (page 15) indique vouloir « *encadrer l'isolation par l'extérieur, les panneaux solaires et les climatisations (pompes à chaleur) dans le bâti traditionnel pour préserver la qualité architecturale des constructions* ». Dans les paragraphes dédiés à la qualité architecturale de chaque zone, le règlement (exemple page 37) ne traduit cet objectif que pour les climatisations, sous un angle uniquement esthétique : « *Les climatisations posées en façade ne sont pas visibles de la voie publique. Si elles sont posées en façade sur rue, elles sont habillées d'un coffret en harmonie avec la façade.* »
Aucune prescription relative à l'isolation par l'extérieur n'est indiquée et aucune prescription n'encadre le nombre d'unités extérieures par façade (mutualisation) ni leur hauteur d'implantation.
Proposition : intégrer des prescriptions sur l'ITE ainsi que sur la mutualisation et la hauteur d'implantation des unités extérieures de climatisation/pompes à chaleur.

IV/ Energie et Mobilité

- Globalement sur les mobilités : il est proposé de :
  - Poursuivre la prise en compte du plan de circulation et des objectifs d'apaisement des circulations motorisées, notamment à travers le déploiement des zones 20 km/h et 30 km/h.
  - Renforcer la gestion des mobilités et la continuité des itinéraires cyclables, en veillant à leur connexion avec les voies douces existantes et projetées (le plan de zonage montrent de nombreuses discontinuités).
  - Améliorer et valoriser les itinéraires piétons, notamment en étudiant la possibilité de créer ou de renforcer l'accès piéton vers les GR de la Sablière, en lien avec les cheminements identifiés et l'Office de tourisme.
  - Prendre en compte l'objectif de perméabilité piétonne Est-Ouest et les connexions avec le quartier Marceau, conformément aux réflexions portées dans le cadre de l'étude « *Agir en Ville* ».

- **Stationnement vélo : seuil de 200 m² et lacunes** : Le règlement impose "*3 % de la surface de plancher pour un local*" dès que la surface de plancher dépasse 200 m². Trois difficultés en découlent. Le seuil est équivoque : s'apprécie-t-il par logement, par bâtiment ou par opération ? La colonne du tableau s'intitule "*Nombre de places*" mais ne comporte aucun nombre de places, seulement un pourcentage de surface : le règlement annonce une unité et en applique une autre. Enfin, aucune prescription chiffrée ne figure en zones UC, UE et UJ, alors que les zones UA, UB, Ui et 1AU en comportent une, la zone UE ne comportant que les prescriptions qualitatives.
Propositions : Supprimer ce seuil de 200 m² et exprimer l'obligation en nombre de places par catégorie de bâtiments, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 et aux recommandations du guide ministériel "*Stationnement des vélos dans les constructions*". Et étendre l'obligation d'aménager des stationnements vélos sécurisés aux zones UC, UE et UJ pour les constructions collectives, bureaux et commerces.

- **Stationnement et réhabilitation du bâti existant :** Concernant les dispositions relatives au stationnement (règlement écrit, page 40), la Communauté de communes souhaite attirer l'attention sur le cas des opérations de réhabilitation d'immeubles comportant la création de logements.
Proposition : Préciser les règles applicables lorsque la création de places de stationnement n'est pas matériellement possible dans le cadre de la réhabilitation d'immeubles existants, qui implique la création de logements nouveaux, ceci afin de ne pas constituer un frein à la remise sur le marché de logements dans le tissu urbain existant.

- **Éolien : Interdiction de principe et incohérences PADD / Règlement** : Le règlement interdit tout éolien alors que le PADD présente des contradictions internes : l'orientation 2 vise à interdire le grand éolien, tandis que l'orientation 8 préconise de souscrire à la production éolienne en zones industrielles. Il existe également une incohérence entre le règlement en zone Ui (interdiction) et l'orientation 8 du PADD, ainsi qu'une anomalie en zone UJ (éolien autorisé mais solaire interdit).
Propositions : Lever les contradictions entre le PADD et le règlement, notamment en zones Ui et UJ. Et remplacer l'interdiction de principe du grand éolien par un encadrement strict conditionnant son implantation à des critères d'insertion paysagère et patrimoniale, la collectivité attendant par ailleurs des projets qu'ils comportent des retombées économiques locales et une implication citoyenne.

- **Solaire au sol plafonné à 16 m² en UB et 1AU** : Plafond trop bas (environ 3,5 kWc) et ambiguïté à lever pour s'assurer que les ombrières de stationnement ne soient pas soumises à ce plafond dans le cas où il serait maintenu.
Proposition : Supprimer le plafond ou clarifier son champ et s'aligner sur les obligations légales (article 40 de la Loi APER, article L. 111-19-1 du Code de l'urbanisme). Exclure explicitement les ombrières de stationnement du champ des "*installations au sol*" et garantir la possibilité de leur déploiement.

- **Photovoltaïque au sol fortement contraint en zones de carrières et friches (UC, Nc, UJ et 2AUe)** : En zones UC et Nc, la règle selon laquelle les ouvrages de production électrique d'énergie solaire sont intégrés à la construction exclut par elle-même toute installation au sol ; en zones UJ et 2AUe, l'ouvrage solaire est purement interdit. Le règlement ferme ainsi des sites déjà artificialisés ou dégradés (carrières, friches), **alors que ces sites peuvent être prioritaires pour cette filière**.
Proposition : Autoriser explicitement les projets photovoltaïques au sol et d'ombrières sur ces zones, éventuellement sous condition de réhabilitation et d'intégration paysagère.

- **Agrivoltaïsme bloqué en zones A et N** : Plafond de 20 m² (environ 4,5 kWc et surface autorisée moindre que pour les piscines), absence de distinction entre l'agrivoltaïsme et des "ouvrages de production électrique au sol", et condition restrictive de lien à une construction existante. Cette disposition équivaut à une interdiction de fait de l'agrivoltaïsme, en contradiction avec le cadre national (Loi APER n° 2023-175 et art. L. 111-27 du Code de l'urbanisme).
Proposition : Distinguer explicitement les projets classiques au sol des projets d'agrivoltaïsme, supprimer les conditions de surface et de lien au bâti existant pour l'agrivoltaïsme, et se référer au document cadre de la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche pour les installations photovoltaïques au sol.

- **Mettre le règlement de la zone 2AUe en cohérence avec sa vocation d'aire de covoiturage** (à condition qu'il s'agisse bien du projet d'aire de covoiturage de la Sablière ?) : sont interdits dans le projet de règlement les aires de stationnement ouvertes au public, les ouvrages solaires et les lignes électriques, en contradiction avec la vocation annoncée et avec l'objectif d'encourager les ombrières photovoltaïques sur les parkings. Il conviendrait par ailleurs de confirmer qu'il s'agit bien du site de covoiturage annoncé au quartier Sablière. (Règlement zone 2AUe, rapport de présentation)

- **Sur l'équipement en bornes de recharge pour véhicules électriques :** le projet de PLU impose une borne à partir de 20 places, en retard sur l'article L. 113-12 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe le seuil à plus de 10 places pour le neuf et les rénovations lourdes.
Propositions : Abaisser le seuil à 11 places, d'étendre la règle à la zone UC et de préciser les obligations de pré-équipement, soit 20 % des places en non résidentiel et 100 % en résidentiel collectif. (Règlement, articles Stationnement)

- **Introduire un volet chaleur renouvelable plus large**, pas seulement limité aux installations chez les particuliers mais ouvert à un réseau de chaleur à terme. (PADD orientation 8, règlement)

- **Dimensionner le volet "stationnement cycle" de l'OAP mobilité**, aujourd'hui réduit à deux phrases dont l'une indique "*à inventer*", et y traiter le rabattement vers les arrêts, le franchissement du Rhône vers Montélimar et le rattachement au maillage urbain des voies vertes Le Teil – Alba-la-Romaine et Rochemaure – Le Teil. OAP mobilité, §4.1

- **Traduire réglementairement le projet de pôle d'échanges multimodal de la gare :** La réouverture de la gare au trafic voyageurs est la première orientation du PADD, et le pôle d'intermodalité du Teil constitue la mesure de priorité 1 du plan de mobilité simplifié. Le rapport de présentation indique que "*le pôle multimodal est possible rue Lacrotte*" et l'OAP mobilité prévoit la requalification de la place Pierre Sémard avec affichage du parking multimodal, mais aucune pièce ne sécurise l'emprise foncière ni ne définit les exigences attendues.
Propositions : Inscrire un emplacement réservé, ou à défaut une servitude d'attente de projet au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme. Une OAP sectorielle "gare / rue Louis Lacrotte" pourrait aussi être envisagée, précisant les composantes du pôle : notamment quais et arrêt bus, dépose-minute, places de covoiturage et d'autopartage, consignes et abris vélo sécurisés, points de recharge,

information multimodale, ombrières photovoltaïques et cheminements vers le centre-ville et la Via Ardèche.(PADD orientation 1, rapport de présentation, OAP mobilité §4.1, PDMS actions 1.2 et 4.1)

V/ Déchets ménagers et assimilés

Le PLU doit anticiper correctement la collecte des nouveaux secteurs urbanisés. Le règlement du PLU doit imposer explicitement que les nouvelles opérations soient conçues de manière à permettre la collecte des déchets dans des conditions compatibles avec l'organisation du service de la Communauté de communes Ardèche Rhône-Coiron et son règlement de collecte.

- Pour chaque secteur faisant l'objet d'une OAP ou d'une ouverture à l'urbanisation, il est important que soient prise en compte :

- le nombre de logements envisagé ;
- la possibilité de desservir le secteur avec les véhicules de collecte ;
- la largeur et la configuration des voies ;
- les possibilités de retournement ou de manœuvre des véhicules ;
- les pentes et gabarits des voies ;
- l'absence d'obstacles susceptibles de gêner les véhicules de collecte ;
- la localisation des points d'apport volontaire (PAV), lorsqu'ils sont prévus ;
- la nécessité de prévoir des aires dans les opérations collectives.

- Les OAP et le règlement doivent prévoir, pour les opérations d'une certaine importance, une consultation du service déchets en amont du permis d'aménager ou du permis de construire.
Exemple :

- les lotissements ;
- les immeubles collectifs ;
- les opérations dépassant un certain nombre de logements ;
- les zones d'activités ;
- les équipements générant des volumes importants de déchets ;

- En cas de prévision par la commune d'une croissance démographique significative, le PLU doit réserver suffisamment d'espaces pour les équipements nécessaires à la collecte. Les emplacements doivent être étudiés en concertation avec le service déchets de la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron :

- Points d'Apport Volontaires ;
- conteneurs enterrés ou semi-enterrés ;
- composteurs partagés ;
- espaces nécessaires à la collecte des biodéchets.

- Compatibilité des voiries avec les véhicules de collecte
Les OAP doivent mentionner les exigences du service de collecte concernant notamment :

- largeur minimale des voies ;
- rayon de giration ;
- hauteur libre ;
- résistance des chaussées ;
- absence de stationnement gênant ;
- possibilité de retournement ;
- pente maximale acceptable ;
- accessibilité des points de collecte ;
- sécurisation des cheminements piétons.

Proposition : Renvoi du PLU au règlement de collecte et aux prescriptions techniques en vigueur du service déchets.

- Concernant les contraintes liées à la prévention et à la réduction des déchets, il pourrait être intégré dans le PADD et les OAP le fait de privilégier une conception urbaine permettant le développement du compostage de proximité, la collecte séparée des biodéchets, la mutualisation des points de collecte et la limitation des distances parcourues par les usagers et les véhicules de collecte.

VI/ SPANC

Pour les secteurs ouverts à l'urbanisation en ANC, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation de dispositifs conformes. Doivent être pris en compte notamment :

- aptitude des sols à l'infiltration ;
- perméabilité ;
- profondeur de sol ;
- présence éventuelle d'une nappe ;
- pente ;
- superficie disponible ;
- contraintes topographiques ;
- contraintes liées au milieu récepteur ;
- possibilités d'implantation de la filière ;
- possibilité de respecter les distances réglementaires ;
- possibilité d'assurer l'accès et l'entretien de l'installation.

Propositions : Veiller à ne pas ouvrir à l'urbanisation des terrains difficilement assainissable en ANC.
La densité projetée doit également être compatible avec la possibilité technique de réaliser et maintenir les installations d'ANC. De plus, le règlement du PLU doit rappeler que la conception de l'installation doit être adaptée aux caractéristiques de la parcelle et respecter la réglementation ainsi que le règlement du SPANC.

- Le contrôle du SPANC porte notamment sur l'adaptation de l'installation, son bon fonctionnement, les risques sanitaires et environnementaux et son accessibilité.
Outre la capacité des terrains ouverts à l'urbanisation à accueillir une filière ANC, il conviendra également d'être particulièrement vigilant sur les exutoires et les impacts sur l'environnement lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas possible (en zone touchée par le PPrmvt notamment).

- les fossés ;
- les cours d'eau ;
- les réseaux pluviaux ;
- les exutoires existants ;
- les risques de ruissellement ;
- les zones humides ;
- les secteurs sensibles aux pollutions.

VI/ Améliorer la lisibilité des règlements écrit et graphique et des OAP

A/ Règlement graphique et légendes :
- La lecture du plan de zonage au 1/7500 est difficile car beaucoup de légende superposent et masquent par ailleurs les parcelles cadastrales (difficulté de lecture du risque inondation, des différents ER, voies vertes…). Néanmoins, les cartographies au 1/2000 aident à la lecture. Un instructeur ADS saura se référer aux plans au 1/2000, mais les porteurs de projets risquent de rencontrer des difficultés pour lire et comprendre ces plans.

- L'utilisation de nuances de gris pour divers points de légendes (« *éléments paysagers* », « *bâtis non cadastrés* », « *déviation* ») rend difficile la lecture des plans de zonage pour les personnes ne connaissant pas le territoire et risque d'amener des erreurs d'analyse de la part des administrés voir du service instructeur.
Proposition : apporter plus de nuances de couleurs ou modifier les trames de légende (couleurs et apparence).

- **Les bâtis non cadastrés en gris et les piscines non cadastrées en bleu** : intégrer ces informations sur le plan de zonage sans intégrer la légende des constructions et piscines cadastrées ne semble pas pertinent et rend très difficile la lecture de ces derniers (les nuances de gris entre bâtiments cadastrés et non cadastrés n'est pas flagrante, idem pour les piscines : comment savoir si c'est cadastré ou non en lisant le plan de zonage ?)
Proposition : supprimer de la légende et des plans les bâtis et piscine non cadastrés (information que les services instructeurs possèdent dans leur outils SIG d'instruction via le cadastre et que les administrés savent trouver sans difficulté lorsqu'il s'agit de faire valoir leur droit à construire ou reconstruire).

- **Risque naturel inondation :** La dénomination des deux zonages concernant le risque inondation (PPRI et PAC Bourdary) rend la lecture des plans difficile et amène un risque pour l'instruction. En effet, le PPRI dispose d'un règlement, et non le PAC Bourdary qui impose une inconstructibilité en zone d'aléa fort et très fort, et une consultation obligatoire de la DDT en zone d'aléa modéré.
Proposition : Modifier la légende en indiquant : « risque inondation (PPRI) ».

- Le terme « *éléments paysagers L151-19* » apparaît en point ponctuel rouget et en linéaire gris, mais ne se suivent pas dans la légende rendant la lecture confuse (idem pour les éléments à protéger au titre du L151-23 : zones humides, arbres). Par ailleurs il est extrêmement difficile en l'état de repérer les éléments paysagers légendés avec la trame grise.
Propositions : améliorer la légende pour faciliter la lecture des plans et regrouper les trames issues des mêmes articles du code de l'urbanisme.

- **Trame de légende verte et rouge :** à quoi correspond-elle ? il semblerait que ce soit des voies vertes auxquelles seraient parfois accolés des d'emplacements réservés, mais sans certitude car cet élément linéaire apparaît « partout » sur les plans.
Proposition : revoir la trame de légende des voies vertes- (vert dans la légende mais rouges entourées de vert sur le plan) pour la mettre en cohérence avec les plans de zonage, car en l'état il semble difficile d'instruire sans erreur. Idem pour les emplacements réservés qui sont parfois difficiles à repérer.

- Certaines voies douces semblent isolées et sans continuité. Est-ce normal ?
Proposition : vérifier ce point et renforcer la continuité des itinéraires cyclables, en veillant à leur connexion avec les voies douces existantes et projetées.

- Le règlement prévoit l'identification de certains éléments paysagers, notamment au niveau de la gare et du **Grenier à sel**. La localisation du Grenier à sel sur le règlement graphique Nord est mal positionné comme élément remarquable.
Proposition : L'élément est situé sur le ténement de l'ilot du 16 rue de la République et doit être déplacé.

B/ Règlement écrit :
- Liste des végétaux préconisés et palette de coloris des façades non annexée au dossier : Dans le règlement de chaque zone, les paragraphes « *caractéristiques architecturales des façades des constructions* » renvoie à une liste de végétaux préconisés « *disponible en mairie* », sans que celle-ci

soit annexée au dossier de PLU : « *Les plantations sont adaptées au climat local et à son évolution. Sont privilégiés les arbres à haute tige avec une canopée permettant un ombrage. Une liste des végétaux est disponible en mairie.* ».
Même remarque pour les paragraphes « *espaces libres et plantations* » qui renvoient à une « *palette des coloris disponible en mairie* ».
Proposition : annexer cette liste et cette palette au dossier du PLU afin de permettre l'instruction des dossiers d'urbanisme et la prise de renseignements par les administrés ou citer explicitement *la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU* (possibilité d'annexer l'ensemble des fiches proposées (façades, menuiseries, toitures.) : https://www.vivaraismeridional.fr/charte-paysag%C3%A8re), et dans ce cas, l'annexer au PLU.

- P.8 : Ajouter le fait que le PAC est lui aussi matérialisé par une trame surfacique, et ajouter la précision qu'en en aléa fort et très fort les terrains sont inconstructibles et qu'en aléa modéré, les projets peuvent être autorisés mais sous réserves du respect de prescriptions spécifiques afin de garantir la sécurité publique.

- P.9 : **Le risque sismique** est effectivement modéré, mais pour une bonne information quant aux obligations légales (attestation sismique au moment du dépôt de permis de construire notamment), il faut ajouter que le **risque sismique est de niveau 3**, ce qui impose des dispositions particulières pour les locaux avec présence humaine de longue durée (locaux à sommeil).

- P.10 : « *Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de règlement graphique sous la forme d'éléments ponctuels, linéaires ou surfacique sous la forme de secteur soumis à des règles particulières* ». Il semblerait que la légende des plans de zonage n'intègre pas d'éléments surfaciques, mais seulement ponctuels et linéaires.
Proposition : vérifier ce point et adapter la rédaction de ce paragraphe en fonction.

- P.18 : Le tableau des destinations cite l'arrêté de 2016, qu'il présente bien les « dark kitchen » née du dernier arrêté classant les destinations et sous destinations.
Proposition : Citer l'arrêté actuellement en vigueur (arrêté du 22 mars 2023).

- P.38, En zone Ua et Uacv, seules les toitures des « *construction remarquables* » sont réglementées. Le terme « *construction remarquable* » n'est pas repris dans le lexique ou dans le plan de zonage. Comment définir lors de l'instruction, qu'une construction est remarquable ou non ? Par ailleurs, cette rédaction signifie-t-elle qu'hormis pour les constructions remarquables, les autres toitures ne sont pas réglementées (couleurs, matériaux : le bac acier noir ou les tuiles noires plates seraient donc autorisés par exemple ?).
Proposition : S'agissant du centre ville, ancien, il est nécessaire de réglementer la qualité architecturale des toitures en zone Ua et Uacv.

- P.43 (zone Ub), le règlement indique : « *Cette zone peut être concernée par des cavités souterraines qui rendent la parcelle potentiellement inconstructible en lien avec le plan de prévention des risques naturels.* ». Les cavités situées en zone N ne posent pas de problème particulier, mais il existe une (ou plusieurs) parcelle (s) au Sud de la zone UB1, à coté de la légende « *ER8* » sur le plan de zonage au 1/7500 classée en zone UB, ce qui est contradictoire avec le règlement écrit.
Proposition : Classer ces parcelles en zone A ou N inconstructibles.

- P.63, en zone Ue (paragraphe 2.1.4.), le règlement impose : « *un seul local accessoire est autorisé par construction principale ».* Cette règle pourrait être très contraignante pour l'évolution potentielle des services publics. Même remarque concernant le paragraphe 2.1.3. : « *Le local accessoire* de la*

construction principale* doit être intégré au bâtiment* d'équipement* » et le paragraphe 2.1.8. qui limite la surface de plancher et l'emprise au sol du local accessoire. Pourquoi apporter autant de contraintes à l'évolution des équipements publics ?
Proposition : Ne pas limiter les constructions à un seul local accessoire, ni limiter sa surface, et ne pas imposer ce local dans le bâtiment d'équipement, ou réglementer de manière moins contraignante afin de permettre de répondre aux besoins éventuels d'évolutions des équipements publics.

- P. 67, en zone Ui, les dispositions générales ne font aucune référence au risque inondation alors qu'une partie de cette zone est bien concernée par le PPRI.
Proposition : ajouter le paragraphe existant dans les zones Ua et Ub concernant le risque inondation (seulement le PPRI, car le PAC ne concerne à priori pas cette zone, mais à vérifier sur le SIG).

- P. 76, en zone Uj, les dispositions générales ne font aucune référence au risque inondation alors qu'une partie de cette zone est bien concernée par le PPRI.
Proposition : ajouter le paragraphe existant dans les zones Ua et Ub concernant le risque inondation (seulement le PPRI, car le PAC ne concerne à priori pas cette zone, mais à vérifier sur le SIG).

- P. 79, en zone Uj, seules les façades sont réglementées, mais pas les toitures. Tout type de toiture (couleur et matériaux) est donc admis ? Par ailleurs seules les clôtures à claire voie sont autorisées, sans précisions pour la petite faune sauvage.
Propositions : règlementer les toitures à minima (couleurs et peut-être matériaux) afin d'imposer une certaine homogénéité architecturale, et ajouter après « *La clôture est constituée uniquement d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive* » : « surélevée d'une quinzaine de centimètres pour le passage de la petite faune sauvage ».

- **Remarques générales sur les clôtures :** Elles sont bien réglementées, mais il n'est pas précisé que les grillages sont autorisés. Par un effet de rédaction, il semblerait donc qu'elles soient interdites car elles n'entrent pas dans la liste des types de clôtures autorisés. Est-ce une volonté de la commune ? Car beaucoup de projets sont constitués avec du grillage vert/gris standard, et l'absence de référence à ce type de clôture peut porter atteinte à de nombreux projets (la définition « claire-voie » du glossaire ne faisant pas non plus référence aux grillages, mais seulement à la présence de barreaux laissant passer le jour).
Proposition : s'il s'agit d'un oubli et non d'une volonté communale, ajouter les grillages dans la liste des clôtures autorisées dans toutes les zones.

- P. 84, en zone 1AU, « *dispositions générales* » : il n'est pas fait référence au respect de l'OAP « *mobilité durable* », ni au PPR mouvement de terrain alors que cette zone est bien concernée.
Propositions : Ajouter le paragraphe concernant le respect de l'OAP « *mobilité durable* » présent dans les autres zones, et ajouter un paragraphe faisant référence au PPRn.

- P.88, en zone 1AU, concernant les caractéristiques architecturales des toitures, excepté pour les vérandas et auvents, la couleur des toitures doit rappeler celle de la terre cuite, mais il n'est pas fait référence aux toitures plates et/ou végétalisées (la couleur ne sera pas « terre cuite », ce qui risque de limiter les projets à toiture plate). Elles ne sont pas interdites, mais elles ne sont pas réglementées non plus.
Proposition : Réglementer les toitures plates afin de ne pas laisser un vide règlementaire pour ce type de toiture (ou ajouter « toitures plates » à la liste des exceptions comme les auvents et les vérandas).

- P91 : Concernant la possibilité de **créer filières d'assainissement individuel**, la zone 1AU étant située dans l'emprise du PPRmvt, il est nécessaire de vérifier que cette règle du PLU ne soit pas en contradiction avec le règlement du PPRmvt, afin d'éviter des risques de refus de permis de construire si les projets ne pouvaient se raccorder au réseau public d'assainissement (par exemple le règlement

en BGa indique : « *Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales de drainage : modalité de rejets à privilégier dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.*)
Proposition : point de vigilance à vérifier pour ne pas entrer en contradiction avec le PPRmvt ou risquer une inconstructibilité.

- P.92 : en zone 2AUe, dans les dispositions générales, il manque la référence au PPRn dans l'emprise duquel se trouve cette zone. Il n'est pas non plus fait référence au respect de l'OAP « *mobilité durable* ». De même concernant le risque sismique et de retrait gonflement d'argile, les obligations légales de débroussaillement...
Propositions : Ajouter le paragraphe concernant le respect de l'OAP « mobilité durable », et ajouter un paragraphe faisant référence au PPRn, ainsi que toutes les références présentes dans les dispositions générales des autres zones qui peuvent s'appliquer à la zone 2AUe.

- P.96, en zone A, dans les dispositions générales, il manque les références aux différents risques naturels (inondation, mouvement de terrain).
Propositions : Ajouter ces paragraphes que l'on retrouve dans les autres zones et qui s'appliquent bien en zone agricole.

- P.106, en zone N, dans les dispositions générales : Il manque les références aux différents risques naturels (inondation, mouvement de terrain).
Propositions : Ajouter ces paragraphes que l'on retrouve dans les autres zones et qui s'appliquent bien en zone naturelle.

- Dans les zones A et N, les caractéristiques architecturales sont très peu règlementées. Quid des habitations existantes (extensions modernes avec toiture plate ou en bois par exemple ?)
Propositions : Réglementer de manière plus précise les caractéristiques architecturales permises pour les constructions en zones A et N afin de pouvoir gérer l'évolution du bâti existant (annexes, extensions notamment) et la création, le cas échéant de nouvelles unités d'habitation (maison d'agriculteurs ou changement de destination avec travaux).

- Dans les zones A et N, le règlement ne fait pas référence aux changements de destination et à l'évolution possible du bâti ancien (maison en vieilles pierres parfois centenaires pour lesquelles il serait intéressant d'ajouter de règles architecturales de façon à protéger ce patrimoine). La seule mention au paragraphe 2.2.2. paraît insuffisante pour une instruction correcte sans interprétation et pour le respect du bâti ancien.
Proposition : ajouter des règles pour permettre une évolution respectueuse des caractéristiques architecturales du bâti ancien dans les zones A et N (conserver les ouvertures ou les éléments de décors, modénatures...) tout en permettant également la rénovation énergétique et l'amélioration de l'habitabilité (création d'ouvertures, protections solaires, pompes à chaleur...).

C/ OAP :
- D'une manière générale, la qualité et la lisibilité des cartes des orientations d'aménagement doivent être améliorées. En effet, est très difficile en l'état de visualiser les éléments des cartes et de la légende (pages 47, 50 , 52).
Proposition : Remplacer les images satellites floues par des images de meilleure qualité pour en faciliter la lecture et ajouter une carte générale de la commune localisant précisément l'emplacement de chaque OAP (ou ajouter une mention sur le règlement graphique, déjà chargé, afin de les retrouver plus facilement).

- Le règlement graphique fait apparaître 10 secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP), alors que le document écrit des OAP n'en développe que 9.
Proposition : résoudre cette incohérence entre le règlement graphique et le document de règlement

- OAP Mobilité : page 43 : le terme « *Via Rhôna bis* » est à remplacer car il s'agit d'un nom commercial de la Région utilisable sous autorisation et sans le qualitatif « bis ».