

Jaujac, le 09 décembre 2021

Monsieur Thierry GIROT, Maire
Le village
07310 ARCENS

Réf : 2021 12 09 DA/NS PLU Arcens

Objet : révision PLU Arcens
Avis PPA

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arcens, arrêté par délibération du conseil municipal le 16 septembre 2021. Je vous en remercie.

Le projet d'urbanisme d'Arcens cherche à recentrer les futures zones à urbaniser au sein d'une « enveloppe urbaine », en mobilisant au maximum les « dents creuses ». Cette optimisation de l'espace répond positivement aux objectifs de la charte du Parc des Monts d'Ardèche : préservation du capital agricole du territoire, préservation des paysages caractéristiques et des hameaux, limitations des coûts globaux d'aménagement, maintien de villages vivants avec la proximité des services et limitation des déplacements quotidiens. La trame verte et bleue a globalement bien été intégrée dans le projet de PLU. Enfin la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le quartier de l'ancienne gare permet une implantation nouvelle à proximité directe du centre villageois et de ses services ; elle est fondée sur une mixité fonctionnelle (habitat et activités) et un objectif de densification des zones à construire (15 log/ha). Ainsi l'effort global de la commune pour recentrer l'urbanisation future sont salués par le Parc.

Le Parc attire néanmoins l'attention de la commune sur le risque de contradiction entre PADD et zonage au niveau de l'orientation 12 relative au soutien et à la préservation des activités agricoles : « *Préserver les terres agricoles, notamment le fond de vallée de l'Eysse et les surfaces mécanisables* ». Ces espaces de fond de vallée constituent en effet un véritable atout économique pour la commune, reposant à la fois sur la qualité agronomique des sols, une exposition favorable, l'accessibilité des terrains et une topographie relativement plane. Ces conditions réunies sont rares à l'échelle du bassin de vie. Maraîchage, arboriculture, pépinières, prairies de fauche peuvent ou pourront s'y développer, en s'appuyant également sur des dispositifs existants : Comité Local à l'Installation (CLI) du Val Eyrieux, Plan pastoral territorial (PPT) des Monts d'Ardèche. Le travail peut ainsi être affiné pour éviter que l'enveloppe urbaine concernant ce fond de vallée ne compromette dans le moyen et long terme les installations agricoles, actuelles et potentielles.

Dans ce cadre et en fonction des documents transmis, le Parc naturel régional des Monts d'Ardèche émet **un avis favorable à ce projet de PLU**. Des recommandations sont proposées pour améliorer et finaliser le document en intégrant au maximum les objectifs de maintien des potentiels agricoles, d'aménagement de cheminements piétons, ainsi que les

objectifs de qualité pour la restauration et l'implantation de nouvelles constructions. Ces recommandations sont présentées dans la note ci-jointe.

Les services du Parc restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous accompagner.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président

Dominique ALLIX



Note : Recommandations pour finaliser le PLU d'Arcens

Règlement graphique :

Simple remarques de forme :

- Compléter la légende en y ajoutant le symbole (étoile) correspondant aux « éléments paysagers à protéger » (il s'agit juste d'un oubli).
- Faire correspondre la trame « corridor écologique » entre carte et légende (sémiologie graphique).
- Deux bâtiments existants ne figurent sur le plan actuel. Cela concerne les parcelles :
0694 – 0692
0021-0022-0023-0011-0012-0013

Zonage UB : enveloppe urbaine concernant le fond de vallée de l'Eysse

Afin de préserver à la fois des unités foncières agricoles qui soient « fonctionnelles » (accessibilité des parcelles depuis la route départementale, surfaces cumulées économiquement viables...) et la qualité du cadre paysager offert par cette vallée (donc l'attractivité des habitations actuelles et futures), il est suggéré un travail de vérification des contours de l'enveloppe urbaine : en effet, cette enveloppe s'étire tout le long de la départementale, sans discontinuité, selon un principe dit « de remplissage des dents creuses ».

Nous proposons à la commune les hypothèses de travail suivantes (se reporter au plan ci-après) :

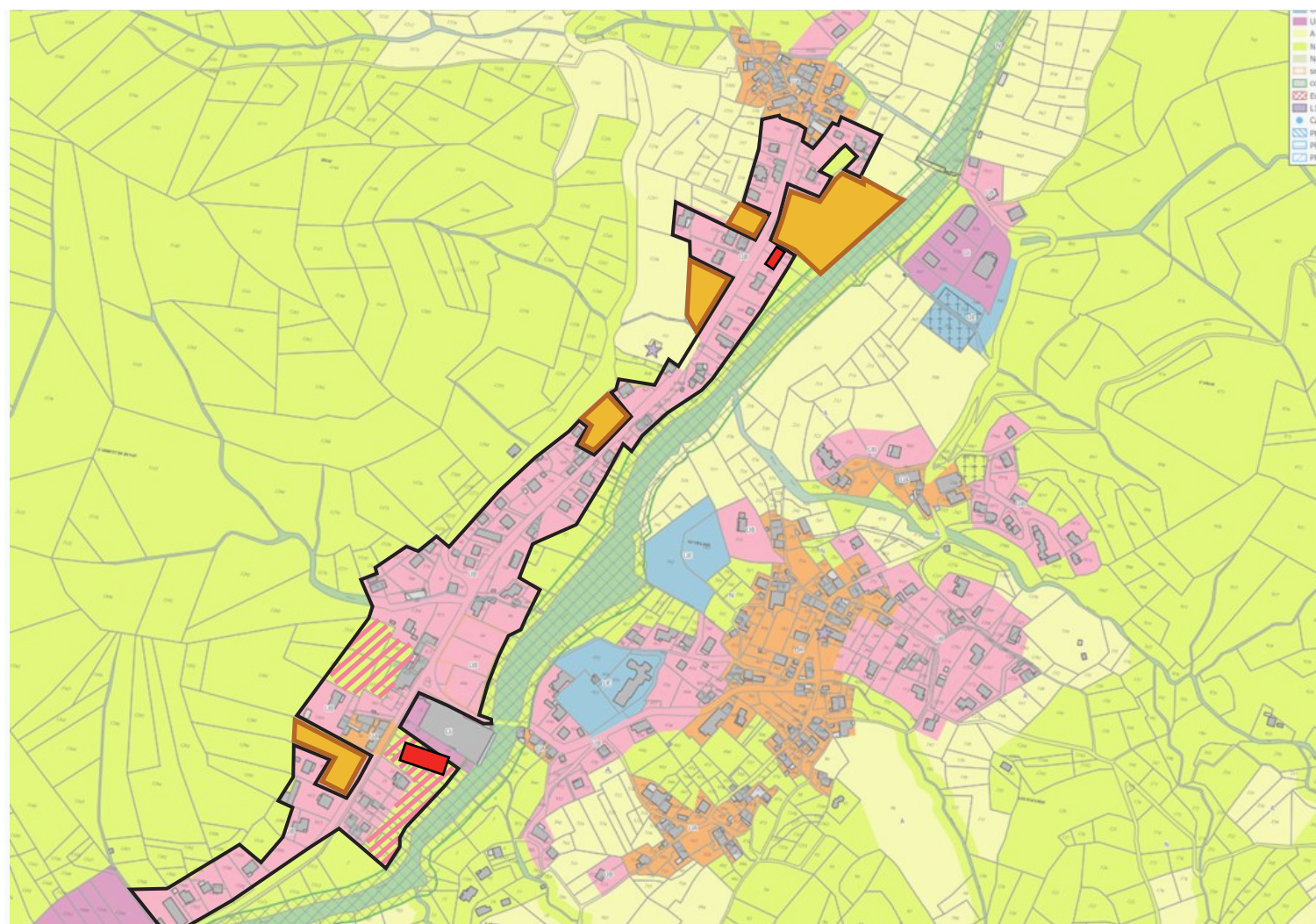
- hypothèse 1 : une liste de parcelles qui pourraient être maintenues en A (agricole) : pour à la fois garantir des accès aux parcelles agricoles situées en arrières de la ligne actuellement bâtie, mais aussi pour maintenir des surfaces conséquentes et économiquement plus intéressantes. Le maintien de ces parcelles en espaces ouverts permettrait également de constituer des coupures d'urbanisation, intéressantes aussi pour les circulations de la faune, des versants boisés vers la rivière et sa ripisylve.

Sur projet de zonage, parcelles en UB > A : environ 8 000 m²

Sur projet de zonage, parcelles en N > A : environ 6 800 m²

- hypothèse 2 : une liste de parcelles qui pourraient être envisagée en UB, en continuité des habitations actuelles, et venant combler des « dents creuses » situées en deuxième ligne de bâtis (condition d'accès à vérifier). L'insertion de constructions dans la pente peut être envisagée, avec l'avantage de pouvoir offrir des vues vers le village et l'Eysse, tout en étant en retrait de la route départementale. Ce sont des espaces classés en N dans le projet actuel de zonage, non boisées. Cette hypothèse 2 viendrait donc en second choix, si le choix est fait d'appliquer l'hypothèse 1, avec désir de la commune de compenser le retrait de parcelles en zones UB, toujours avec une logique d'optimisation de l'enveloppe urbaine.

Sur projet de zonage, parcelles en N > UB : environ 6 200 m²



 Contour à étudier pour une enveloppe urbaine future :

 Parcelles à réintégrer en Agricole ?

 Parcelles à inclure en UB ?

 Bâtiments existants à indiquer (mise à jour du fond bâti)

Cheminements piétons

Le PADD indique l'intention d'aménager un cheminement piéton, reliant la zone AU de la gare au centre du village, et se prolongeant le long de l'Eysse, en passant par la zone de baignade. Or aucun emplacement réservé ne figure sur le zonage graphique pour réaliser ce cheminement. Prévoir des sites de promenades le long de l'Eysse, de pique-nique, des accès pour pêcheurs, des cheminements sécurisés pour les enfants jusqu'aux aires de jeu... participe à l'attractivité du village et à la qualité de vie offert par la commune. Il nous semble important de les matérialiser dans le projet.

Clôtures et plantations (règlement du PLU : articles 11 et 13)

Outre l'aspect esthétique (premiers éléments perçus depuis l'espace public), la **conception des clôtures** doit permettre le passage de la petite faune : privilégier la réalisation de clôtures de type grillages doublés d'une haie vive (en grillage souple de teinte grise, ou « grillage noué léger galvanisé », ou grillage rigide soudé de teinte grise), ou murets de pierres sèches.



Clôtures en grillage de type « grillage noué léger galvanisé » doublée d'une haie vive.



Compléter le règlement actuel concernant les clôtures (article 11), pour l'ensemble des zones :

Elle est constituée soit :

d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive **composée d'essences locales***

□ d'une haie vive **composée d'essences locales**

Ajouter en annexe du PLU la **liste des espèces exotiques envahissantes à proscrire** : cette liste a été réalisée par le Conservatoire botanique national du Massif central, valable sur trois départements (Ardèche, Loire, Rhône). Cf. annexe du présent avis.

Aspect des constructions

Les cahiers de recommandations architecturales réalisés par le Parc des Monts d'Ardèche peuvent être joints en annexe du règlement du PLU :

- Cahier de recommandations architecturales « Boutières » et « Habiter les Monts d'Ardèche » ;
- cahier « matières et couleurs du Parc » ;
- cahier « intégration des bâtiments agricoles ».

Ces cahiers peuvent également être distribué aux habitants désirant construire sur la commune.

Un renvoi vers les organismes de conseil (architectes conseils du CAUE, Point info énergie avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat, PNR) peut être mentionné dans les différentes pièces du PLU.

Les permanences gratuites de conseil architectural mises en place par le PNR et le CAUE de l'Ardèche afin d'accompagner les particuliers le plus en amont possible dans leur projet de construction (conseil à développer avant dépôt d'une demande de permis de construire) peuvent être mentionnées.

Le règlement du PLU peut être précisé par les éléments suivants :

Pour compléter l'article 11 de chaque zone :

L'adaptation à la topographie :

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain initial.

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels et les terrasses doivent être préservés et/ou reconstitués.

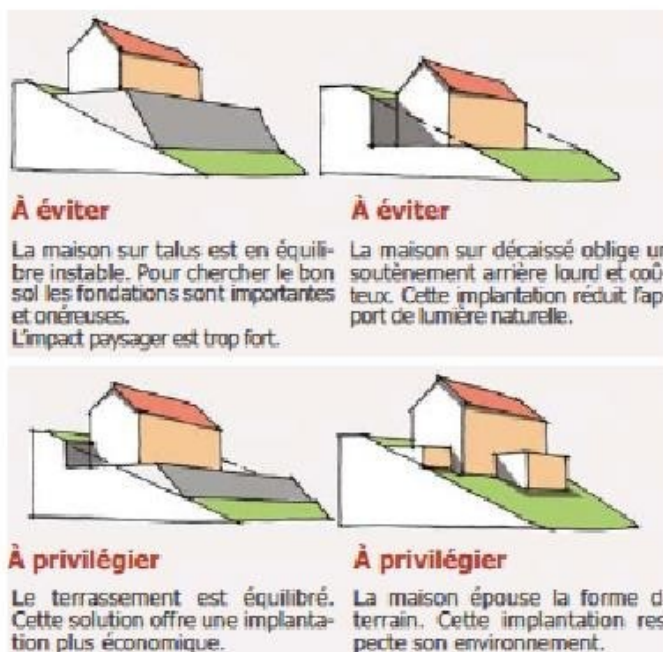
L'adaptation aux courbes de niveaux :

Pour les terrains présentant une pente supérieure à 10 % (pente calculée sur l'emprise au sol de la construction) : Le sens du faîtage des bâtiments devra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux afin d'obtenir une implantation cohérente.

L'implantation sur la pente

L'implantation d'une maison doit se faire en fonction de la nature du terrain (terrain en pente ou plat) et en fonction des accès possibles. Un accès au garage trop long et parallèle à la pente est une cicatrice indélébile dans le paysage (soutènements importants).

Une bonne gestion des terrassements est la garantie d'une maison bien adaptée à son environnement, à l'image de l'habitat traditionnel conçu avec la pente.



Enduits de façades :

Pour chaque zone, le règlement doit intégrer les précisions suivantes :

- Pour les constructions neuves, les finitions d'enduit dites « grattée » ou « frottées » doivent être privilégiées. La finition dite « écrasée » doit être proscrite.
- Pour les rénovations de façades, il est important de bien préciser les points suivants :
 - Lorsqu'une construction comporte un enduit traditionnel, celui-ci devra être préservé (la construction a été dans la plupart du temps conçue pour recevoir un enduit).
 - En l'absence d'enduit, l'enduit de jointoiement à **la chaux** dit à « joints beurrés » ou à « têtes vues » doit être prescrit en évitant les joints en creux.
- Et pour compléter la rédaction actuelle concernant les teintes, préciser : restauration comme en neuf, privilégier les teintes sobres ; éviter les jaunes, les orangés et les blancs. Modifier en conséquence la palette de couleur indiquée en annexe.

Ces points doivent être mentionnés pour l'ensemble des zones.

Il semble nécessaire de préconiser des teintes spécifiques pour les bâtiments à vocation d'activités ou de services construits ou aménagés dans les zones U et A, bâtiments dont les impacts peuvent être très forts dans le paysage. Cf. le cahier technique « Matières et couleurs du Parc ».

Couleurs des menuiseries

Le règlement doit comporter des précisions sur les couleurs des menuiseries afin d'assurer la qualité du patrimoine bâti et l'intégration des constructions récentes. La couleur blanche doit être proscrite.

Patrimoine architectural et paysager

Terrasses en pierre sèche

Le document graphique peut identifier les ouvrages en pierre sèche à préserver, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU doit bien préciser pour chaque zone la nécessité de préserver ces éléments du patrimoine. Les terrasses en pierre sèche doivent être préservées et restaurées. En aucun cas elles ne doivent être supprimées pour être remplacées par des talus ou des murs en béton ou parpaings.