

Département de l'Ardèche, maître d'ouvrage

Communauté de communes du pays des Vans en Cévennes

ENQUETE PUBLIQUE relative au projet de périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) des communes de BANNE , BEAULIEU , CHAMBONAS, GRAVIERES ,LES ASSIONS , LES SALELLES

Prescrite par arrêté n° 2022-370-2 du Président du Conseil Départemental en date du 13 Septembre 2022 qui s'est déroulée du 3 octobre au 4 Novembre 2022

Rapport du commissaire enquêteur



Plaine de Jalés

Jean-François MARTIN Commissaire-enqueteur

SOMMAIRE

I -Présentation de l'enquête -----pages 3 à 8

1.1.Objet de l'enquête publique-----	3
1.2. Cadre juridique-----	3
1.3.-Maitrise d'ouvrage, autorité organisatrice-----	4
1.4. Périmètre de l'enquête et son évolution-----	5
*Un découpage en deux secteurs	
* Le retrait des communes de Les Vans et Berrias et Casteljau	
1.5. La procédure d'élaboration-----	8

II- Organisation de l'enquête -----pages 9 à 14

2.1. Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur	
2.2. Démarches et réunions préalables à l'enquête ,visites sur le terrain-----	9
2.3. Concertation préalable en amont du projet-----	11
2.4. Arrêté de prescription de l'enquête-----	12
2.5. Information du public-----	12

III-Composition et analyse du dossier -----pages 15 à 29

3.1. Constitution et composition du dossier d'enquête-----	15
3.2. Analyse des pièces constituant le dossier-----	16
Contexte local	
Présentation générale du territoire	
3.3 .Documents d'urbanisme et pression foncière-----	18
3.4. Un potentiel agricole à protéger-----	21
3.5. Enjeux écologiques et paysagers-----	24
3.6. Les enjeux par secteurs :-----	25
Cœur du pays des Vans	
Plaine de Berrias	

IV- Analyse des avis exprimés lors de la consultation réglementaire-----pages 30 à 33

4.1. Sur la compatibilité avec le SCOT de l'Ardèche Méridionale-----	30
4.2. Les avis de la Chambre d'Agriculture-----	31

V- Déroulement de l'enquête publique -----pages 33 à 36

5.1. Les permanences-----	33
5.2. les observations recueillies -----	35
5.3.La clôture de l'enquête-----	36
5.4. Le procès-verbal de synthèse-----	36

VI- Analyse thématique des observations-----pages 37 à 78

Avertissement

Pour faciliter la lecture et ne pas alourdir le texte , il est précisé :

- que les acronymes PANDA, PEAN ou PAEN, utilisés indistinctement par différents intervenants, ont un sens identique : *périmètre de protection et de valorisation des espaces agricoles et naturels en zone périurbaine* (PAEN), c'est cette dernière appellation qui a été retenue par le porteur de projet.
- le commissaire-enqueteur *est noté CE*

I -Présentation de l'enquête

1.1.Objet de l'enquête

Le présent rapport concerne l'enquête publique préalable à la création d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) des communes de BANNE , BEAULIEU , CHAMBONAS, GRAVIERES ,LES ASSIONS , LES SALELLES incluses dans le périmètre de la communauté de communes du pays des Vans en Cévennes dans le département de l'Ardèche.

1.2.Cadre juridique

Sur la procédure d'enquête publique

La procédure applicable est celle définie par les articles L123-1 à L 123-18 et R 123-3 à R 123-17 du code l'environnement

Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement

Sur le fond

La Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a introduit la possibilité pour les départements de délimiter des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) associés à des programmes d'action.

Le dispositif , défini par les articles L113-15 à 28 et R113-19 à 29 du code de l'urbanisme, permet aux départements, en accord avec les communes concernées ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme , d'engager cette démarche qui se décline en trois points principaux :

-Ces plans ont pour objectif de sauvegarder des espaces agricoles et naturels périurbains en les préservant d'une extension de l'urbanisation afin de maintenir les grands équilibres entre espaces urbanisés et territoires agricoles et naturels.

« Les terrains compris dans un périmètre d'intervention ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale », article L 113-20 du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés bénéficient ainsi d'une protection importante contre l'urbanisation future, il ne s'agit pas d'un classement mais d'une protection à vocation agricole et naturelle (pas de modification du zonage PLU, sécurisation des zonages A et N)

-A cette protection s'adjoint un programme d'actions établi après accord des communes concernées« qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre d'intervention », article L 113-21 du code de l'urbanisme

Sur la base d'une protection forte, il permet ainsi la valorisation et parfois la reconquête des espaces agricoles et naturels.

-A l'intérieur du périmètre d'intervention, « les terrains peuvent être acquis par le département ou, avec l'accord de celui-ci, par une autre collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale, à l'amiable ou par expropriation ». Dans certaines conditions (inclusion dans les zones de préemption des espaces naturels sensibles, ...), les terrains inclus dans les périmètres « peuvent également être acquis par exercice du droit de préemption », articles L 113-24 à L 113-26 du code de l'urbanisme.

Les acquisitions se font en vue de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains et après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés.

1. 3. Maitrise d'ouvrage, autorité organisatrice

Le Conseil Départemental de l'Ardèche a , par délibération en date du 16 décembre 2013, décidé de mettre en place, sur le département, une politique de préservation et de valorisation des espaces agricoles et naturels périurbains , il est de ce fait l'autorité organisatrice de l'enquête

Un appel à projet a été lancé , la communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes a répondu positivement et s'est engagée dans l'élaboration d'un PAEN appelé PANDA dans le département, la procédure d'élaboration avec le concours d'un bureau d'études s'est déroulée de juin 2018 à janvier 2021.

En l'absence de transfert de la compétence PLU à la communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes, la décision d'adhérer à cette procédure appartient aux conseils municipaux des communes membres (article L 113-16 du code de l'urbanisme).

1.4.Périmètre de l'enquête et son évolution

Périmètre initial

La présente procédure concerne le territoire de la communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes.

Les communes proposées dans le périmètre initial du PAEN :Banne , Beaulieu , Chambonas, Gravières , Les Assions ,Les Salelles, Les Vans , Berrias et Casteljou ont été consultées.

Six communes ont approuvé le périmètre et la procédure :Banne (29 septembre 2020) , Beaulieu (4 Février 2020) , Chambonas(29 Février 2020) , Gravières(2 décembre 2021), Les Assions(15 Novembre 2021) ,Les Salelles(20 Février 2020).

Deux communes ont refusé le périmètre proposé :

- Les Vans (23 Février 2021)
- Berrias et Casteljou (27 Janvier 2021)

*Périmètre retenu découpé en deux grands ensembles géographiquement distincts

Il en résulte un périmètre global composé de 2 grands ensembles. Il couvre 1 637.8 hectares sur les communes de :

Périmètre plaine de Berrias :

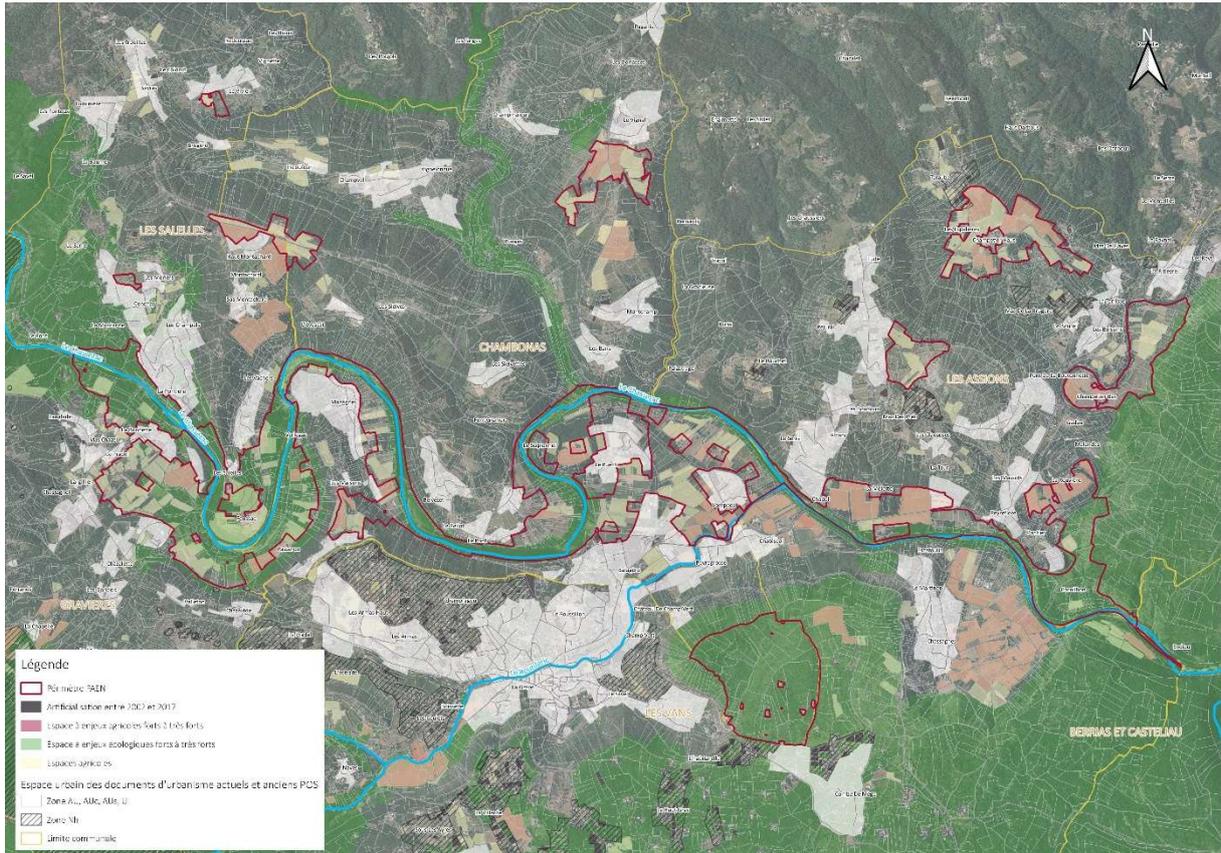
- Banne ;
- Beaulieu ;

Périmètre « Cœur du pays des Vans » :

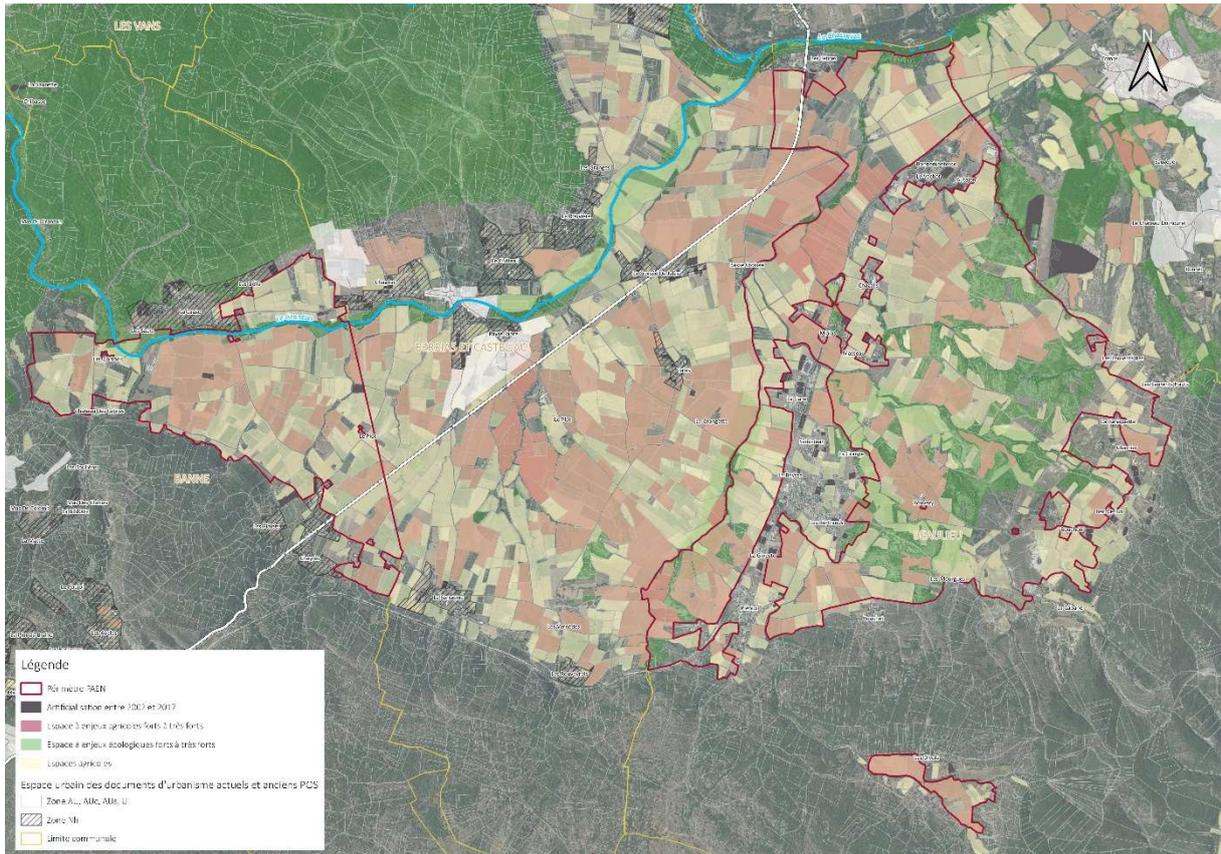
- Chambonas ;
- Gravières ;
- Les Assions ;
- Les Salelles ;

dont 879,3 ha de terres agricoles et 491,6 ha d'espaces naturels remarquables. Les cartes générales sont présentées ci-dessous. La présentation détaillée des périmètres (références cadastrales,) est incluse dans l'annexe « Atlas cartographique » figurant dans le dossier.

Le nouveau projet de périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains du territoire de la Communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes a été approuvé par délibération de la commission permanente du conseil départemental en date du 24 septembre 2021



Périmètre « Cœur du pays des Vans »



Périmètre « Plaine de Berrias »

* Le retrait des communes de Les Vans et Berrias et Casteljou

Le conseil municipal de Berrias et Casteljou, par délibération du 27 janvier 2021, n'a pas souhaité, à ce jour, s'inscrire dans cette démarche considérant que le PLU, applicable sur la Commune depuis janvier 2019, planifie l'aménagement du territoire communal et répond ainsi aux enjeux édictés par le PAEN.

Par ailleurs, la Commune de Berrias-et-Casteljou s'oppose à la possibilité offerte au Département de réaliser des opérations foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption sur son territoire. « *Toutefois dans l'hypothèse où cette possibilité serait dévolue à la Commune ou Communauté de Communes, conformément à l'article L 113-24 du Code de l'Urbanisme, et inscrite dans une délibération du Département, la Commune de Berrias-et-Casteljou serait en mesure de reconsidérer sa position.* »

Le conseil municipal de Les Vans a par délibération du 23 Février 2021 considérant qu'une pétition de 48 personnes sur Chassagnes a été déposée en mairie ; elle présente leurs arguments : « *les zones périurbaines ne concerneraient pas LES VANS, les propriétaires ne sont pas intéressés par l'irrigation et ne se sont pas sentis considérés dans l'élaboration de la démarche. Les signataires de la pétition estiment que le périmètre proposé est déjà très protégé, notamment par NATURA 2000, les Espaces Naturels Sensibles...* ».

Le conseil municipal n'a pas approuvé le plan de délimitation visant l'instauration d'un PAEN, sur la base des éléments présentés dans la notice du projet.

Avis du commissaire-enquêteur

Le retrait du périmètre des communes de Berrias et Casteljau et Les Vans compromet l'unité géographique de la procédure, les deux périmètres retenus s'intitulent « Cœur du pays des Vans » et « Plaine de Berrias », ces deux communes présentent un fort potentiel agricole mais aussi environnemental.

S'agissant du plan d'actions, il aurait été souhaitable pour des raisons d'information du public que celui-ci soit élaboré préalablement à la procédure, j'observe toutefois que les axes pressentis pour le programme sont présentés en page 85 du dossier.

1.5. La procédure d'élaboration

Le PAEN constituant une protection renforcée sur le long terme, toute modification visant à retirer certaines parcelles du périmètre approuvé ne peut intervenir que par décret en conseil d'Etat, procédure particulièrement lourde qui renforce implicitement le niveau de protection du PAEN.

En outre, lors de la révision des documents d'urbanisme communaux, le PAEN s'imposera avec pour conséquence l'impossibilité de classer une parcelle comprise dans le périmètre en zone U ou AU.

Par contre le PAEN n'aura aucun effet sur les règles d'urbanisme et de constructibilité en vigueur dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N).

L'approbation d'un projet de PAEN et de son programme d'actions associé suit une procédure relativement simple :

- élaboration du projet par le département ;
- avis conforme des communes concernées ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, en l'occurrence
- avis simples de la chambre d'agriculture et du SCOT de l'Ardèche Méridionale et de l'ONF (Office National des Forêts concerné et pour le seul plan d'actions) ;
- Lorsque le périmètre d'intervention inclut une partie du territoire d'un parc national ou d'un parc naturel régional, le projet de programme d'action est soumis pour avis à l'organe de gestion du parc et est compatible avec la charte du parc. (article L 113-22 du code de l'urbanisme.)
- enquête publique ;
- délibération du conseil départemental validant le périmètre.

Avis du commissaire-enquêteur

Les avis du Parc National des Cévennes, la commune de Banne fait partie de l'aire d'adhésion, et du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche (communes de Chambonas et Gravières) devront être sollicités dans le cadre de l'élaboration du programme d'actions.

II- Organisation de l'enquête

2.1 .Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance n° E22000037/69 en date du 31 Mars 2022, le président du Tribunal administratif de Lyon a désigné Jean-François MARTIN en qualité de commissaire enquêteur.

2.2.Démarches et réunions préalables à l'enquête ,visites sur le terrain

Dès ma désignation par le président du Tribunal administratif, j'ai commencé le travail de préparation de l'enquête, analyse détaillée du dossier , recherche juridique sur la thématique de l'enquête , prise de contact avec les services du Conseil Départemental et ceux de la communauté de communes du pays des Vans en Cévennes

**Prise de connaissance du projet et visite des lieux*

Le dossier sous format papier m' a été adressé le par le Tribunal Administratif de Lyon en même temps que l'ordonnance me désignant en qualité de commissaire-enquêteur pour cette procédure

Une réunion de présentation du projet au conseil départemental, s'est déroulée le 3 Juin 2022, en présence de Mesdames Christine BENOIT : Directrice adjointe Aménagement des Territoires au Département de l'Ardèche ,Christel BOYER : Chargée de mission agriculture au Département de l'Ardèche et Isabelle CARLU, commissaire enquêteur sur le projet PAEN de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche . Lors de cette réunion ont été évoqués les points suivants : complétude du dossier ,organisation générale de l'enquête (publicité, information du public , calendrier du déroulement de l'enquête, dématérialisation de la procédure .

Toutes les pièces du dossier et le registre destiné à recevoir les observations du public ont été paraphés le 5 septembre 2022.

J'ai organisé le 5septembre 2022 , au siège de la communauté de communes du pays des Vans en Cévennes, une rencontre avec les six communes concernées par la procédure afin de leur remettre les dossiers, les registres d'enquête et leur présenter le dispositif d'information du public mis en place à cette occasion. J'étais accompagné dans cette démarche par Madame Christel BOYER, chargée de mission Agriculture, représentant le maître d'ouvrage et par Monsieur Sébastien MATHON responsable du Pôle Territoire à la Communauté de communes « Pays des Vans en Cévennes »

J'ai rencontré les maires des communes qui m'ont présenté les périmètres objet de la procédure dans leurs communes respectives.

Périmètre plaine de Berrias :

- Banne ;
- Beaulieu ;

Périmètre « Cœur du pays des Vans » :

- Chambonas , cette élue n'ayant pu se déplacer j'ai pris un contact téléphonique
- Gravières ;
- Les Assions ;
- Les Salelles : déplacement en mairie et visite des lieux

**Organisation de l'enquête*

L'enquête doit se dérouler pendant 33 jours consécutifs, du lundi 3 octobre au vendredi 4 novembre 2022 inclus .

Les pièces du dossier seront consultables par le public en version papier et sur un ordinateur (à l'exception des samedis, des dimanches et des jours fériés) du lundi au jeudi de 7h30 à 16h et le vendredi de 7h30 à 15h afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête , cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur.

À l'expiration du délai d'enquête, le 4 novembre , les registres seront clos et signés par le Commissaire Enquêteur.

Les observations pourront être envoyées :

- à l'adresse mail spécifique paen.lesvans@ardeche.fr
- par voie postale au siège principal au Conseil Départemental à Privas

Calendrier des permanences :

Communauté de communes du pays des Vans : Lundi 3 octobre matin 9H/12H, vendredi 4 novembre 14H/17H

BANNE : Mardi 4 octobre 9H/11H

BEAULIEU : Mardi 11 octobre de 14H30/16H30

CHAMBONAS : jeudi 13 octobre de 9H/11H

GRAVIERES : Mardi 18 octobre de 14H/16H

LES ASSIONS : Mardi 18 octobre de 9H/11H

LES SALELLES : Mardi 25 octobre de 9H/11H

2.3. Concertation en amont de l'enquête

L'étude d'opportunité pour la mise en place d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, a fait l'objet d'une concertation préalable avec les acteurs du territoire et de débats en réunion ouverte au public.

Les ateliers territoriaux (Enjeux & Programme d'action)

Deux séries d'ateliers ont été conduites dans la Communauté de commune. Ils ont réuni une vingtaine de participants chacun, représentant les principaux acteurs du territoire (syndicats, associations) impliqués et concernés par les thématiques constitutives d'un projet de PAEN : agriculture et foncier, environnement, paysages, tourisme et loisirs notamment, ainsi que principaux agriculteurs des secteurs concernés.

La première série d'ateliers, en novembre 2018, visait en priorité à partager la localisation des espaces à enjeux.

Les travaux ont permis de consolider le diagnostic et de spatialiser les enjeux agricoles et naturels afin de préciser le périmètre de protection pertinent. Un travail sur carte a été conduit en séance pour nourrir la spatialisation des espaces de valeurs à protéger, des espaces sous pressions urbaine et des projets significatifs à relever.

Une seconde série d'atelier a été réalisé en septembre 2019 afin d'enrichir le contenu du programme d'actions.

Ces ateliers ont permis de proposer des actions répondant aux besoins du territoire et inscrits dans des initiatives existantes ou pouvant s'appuyer sur des acteurs ou relais locaux.

Une réunion publique

La réunion publique organisée le 25 Juin 2019, dans la Communauté de communes a réuni une dizaine de personnes principalement des propriétaires fonciers. Les questionnements ont porté sur la bonne compréhension de l'articulation entre PLU et PAEN, sur la prise en compte des avis des propriétaires et sur le contenu du programme d'actions.

Il a été rappelé à cette occasion, que le PAEN ne peut être délimité que dans les zones agricoles et naturelles du PLU et qu'il ne modifie le règlement de ces zones qui restent régies par le PLU. Il sert à sécuriser, sur le long terme, leur vocation agricole ou naturelle.

Avis du commissaire-enquêteur

Je considère que la méthode mise en place, au plus proche du terrain : ateliers territoriaux et réunions publiques, si elle a permis d'expliquer le projet, de répondre aux questionnements du public et des acteurs agricoles et de collecter des informations a réuni très peu de propriétaires, ce qui pose la question des invitations mais aussi est ancienne par rapport à la date de lancement de la procédure

2.4. Arrêté de prescription de l'enquête

Par arrêté n° AR-2022-370-2 en date du 13 septembre 2022, le président du Conseil Départemental de l'Ardèche a prescrit la présente enquête publique.

Cet arrêté précise :

- le cadre juridique de l'enquête ;
- l'objet et la durée de l'enquête qui se déroule du lundi 3 octobre 2022 au vendredi 4 novembre 2022 ;
- la désignation du commissaire enquêteur ;
- la composition du dossier d'enquête ;
- les modalités de mise à disposition et de consultation du dossier d'enquête ;
- les modalités de formulation d'observations relatives à l'enquête sur les registres mis à disposition au niveau de chaque mairie du lieu d'enquête (6) et au siège de la communauté de communes, par correspondance adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête : m, par courriel sur l'adresse dédiée paen.lesvans@ardeche.fr et lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur ;
- les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur ;
- l'adresse postale ainsi que les coordonnées de la personne responsable à laquelle toute demande ,d'information ou de communication du dossier peut être sollicitée

2.5. Information du public

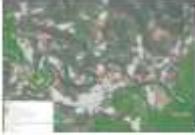
Affichage

Un avis d'enquête publique format A2 sur fond jaune a été affiché 15 jours avant le début de l'enquête et pendant la durée de l'enquête aux lieux habituels sur le territoire de l'ensemble des communes concernées.

Sites Internet

-Sur la page d'accueil du site internet du département

Une mention relative à l'ouverture de l'enquête, avec lien pour le téléchargement du dossier, a figuré sur la page d'accueil du site du département et pendant la durée de l'enquête.



**Enquête publique
PAEN**

Enquête publique PAEN
(périmètre de protection et
de mise en valeur des
espaces agricoles et
périurbains)
Du 3 octobre au 4
novembre 2022

[En savoir plus](#)

-Sur le site internet des communes, la mention d'ouverture de l'enquête a été insérée avec le lien du site du Département de l'Ardèche (<http://www.ardeche.fr/2767-avis-d-enquete-publique.htm>) où les usagers ont pu consulter et télécharger tous les documents du dossier de l'enquête publique.

Pendant la période d'enquête publique, les documents du dossier d'enquête publique et un ordinateur ont été mis à disposition du public pendant les horaires précisés dans le tableau figurant dans l'avis d'enquête publique.

Presse

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux : Dauphiné libéré le 19 septembre et le 10 octobre 2022 et Avenir agricole le 15 septembre et le 6 octobre 2022.

Avis du commissaire-enqueteur

Je constate que la publicité réglementaire, affiche formatA2 sur fond jaune dans les communes et au siège de la communauté de communes , insertion dans deux journaux d'annonces légales quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappel dans les huit premiers jours de l'enquête a été effectuée.

J'ai également observé que mention d'ouverture de l'enquête a été insérée sur le site internet du Département, maître d'ouvrage, où le dossier pouvait être téléchargé, et en page d'accueil des sites des communes allant au-delà de l'obligation réglementaire.

Je considère en conséquence que la publicité de la procédure a permis une bonne information et a été satisfaisante ce qui a été confirmé par une participation importante du public



Beaulieu



Banne

III-Composition et analyse du dossier

3.1. Constitution et composition du dossier d'enquête

L'article R113-19 du code de l'urbanisme dispose que

« Le projet de création d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains comprend un plan de délimitation et une notice qui analyse l'état initial de ces espaces et expose les motifs du choix du périmètre, notamment les bénéfices attendus de son institution sur l'agriculture, la forêt et l'environnement. »

La composition formelle

Le dossier comprend les pièces suivantes :

I- La mention des textes qui régissent l'enquête publique

II . La notice du projet dont le sommaire est le suivant :

1.Présentation de l'étude

Contexte national et demande locale

Méthode retenue : grands principes ,gouvernance du projet

2. Etat initial : Grands éléments de diagnostic intercommunal

. Présentation générale du territoire :

Géographie et occupation du sol , Démographie Habitat, Economie et tourisme

Dynamiques urbaines et foncier , Urbanisation et foncier , Caractère périurbain

Agriculture et sylviculture

Un territoire agro-naturel façonné par le relief Un réseau d'irrigation structuré qui valorise le potentiel de production dans les plaines , Une valeur économique dégagée par les plaines

Sylviculture

Paysages et environnement , Espaces naturels et biodiversité ,Gestion de l'eau , Risque

Développement urbain et pressions : Agriculture Sylviculture Paysages Environnement

Délimitation des secteurs à enjeux

3. Etat initial : Approfondissements par secteurs à enjeux

Fiche 1 : « cœur » du Pays des Vans

Fiche 2 : Plaine de Berrias

4. Proposition de périmètres de protection

Choix du périmètre et motifs ,Méthode de choix des périmètres

Périmètre retenu et bénéfices attendus

Axes pressentis pour le programme d'actions
 Détail de périmètre PAEN

Des plans de délimitation du périmètre PAEN à l'échelle 1/ 1390 : quatre pour le secteur Cœur du pays des Vans et quatre pour le secteur plaine de Berrias

Les avis obligatoires

SCOT de l'Ardèche méridionale en date des 9 Mars 2020 et 21 Décembre 2021

Chambre d'agriculture de l'Ardèche en date des 4 Mars 2020 et 22 Décembre 2021

Avis du commissaire-enquêteur

Le dossier est complet , composé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les documents cartographiques sont lisibles et ont permis une bonne information du public.

3.2. Analyse des pièces constituant le dossier

Contexte local

Face, d'une part, à la qualité de ses espaces agricoles et naturels et, d'autre part, à l'accentuation de la pression urbaine sur les dernières décennies, le Département de l'Ardèche a décidé le 16 décembre 2013 de mettre en place sur son territoire une politique de préservation et de valorisation des espaces agricoles et naturels, dénommée PAEN (Programme de protection et de valorisation des espaces Agricoles et Naturels périurbains sur le Département de l'Ardèche) .

Pour identifier les acteurs locaux volontaires pour s'impliquer, un appel à projet a été lancé, auquel ont candidaté les Communautés de communes des Gorges de l'Ardèche et du Pays des Vans en Cévennes.

De fait, comme mise en avant dans le SCoT de l'Ardèche méridionale, leurs deux territoires regroupent des espaces agricoles et naturels de grande qualité, lesquels souffrent de pressions croissantes liées à la croissance démographique mais également à la forte fréquentation touristique qui se concentrent pour grande partie sur le sud du département. Leurs candidatures ayant été retenues, les deux Communautés de communes ont lancé, avec l'appui d'une équipe de prestataires, une étude commune comportant deux grandes étapes : Un diagnostic permettant d'identifier les secteurs susceptibles, au regard de leurs qualités et de la pression s'exerçant, de justifier la constitution d'un ou plusieurs périmètres et un programme d'actions sera établi par la suite

Présentation générale du territoire

2.2.1. Géographie et occupation du sol

La Communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes s'inscrit dans l'extrémité sud-est du département, à la frontière avec le Gard (au sud) et la Lozère (à l'est). Ses communes sont pour partie rattachées au Parc national des Cévennes, mais également au Parc naturel régional des Monts d'Ardèche.

Particulièrement rurales, elles se structurent autour des multiples cours d'eau qui descendent du massif cévenol et convergent en grande partie vers la vallée du Chassezac. De manière générale, le territoire est très fortement marqué par le relief avec un réseau de vallées avec des pentes fortes et très peu de terres planes, soit un ensemble très contraint pour l'installation et les activités humaines.

De fait, celles-ci sont pour partie, installées sur des terrasses façonnées au fur et à mesure, ou lorsque cela est possible occupent / valorisent les quelques rares fonds de vallées.

Les principales se situent autour des Vans et surtout dans la plaine de Berrias, qui offrent des terrains plus plats et surtout la majeure partie des terres arables pour l'agriculture.

Les espaces agricoles se partagent entre les cultures annuelles, majoritaires, et les cultures permanentes avec notamment une forte implantation de la vigne.

Démographie

Le territoire de la CCPVC accueille une population faible, de l'ordre de 9 113 habitants. Son profil est ainsi majoritairement rural, avec une densité de 28 hab./km², soit environ deux fois moins que la moyenne départementale (59 hab./km²). En analysant la répartition des habitants entre les différentes communes, des situations diverses apparaissent toutefois.

Qui plus est, 60% est concentrée dans les boucles du Chassezac autour des Vans (Les Vans, Chambonas, Les Assions, Les Salelles et Gravières), soit le seul endroit avec la plaine de Berrias où sont disponibles des terres arables assez importantes.

Le taux de croissance annuelle moyenne de 1% entre 1999 et 2015, supérieur au taux départemental moyen (0,8%) témoigne d'un regain d'attractivité notable. Il se traduit en l'accueil de 3 400 nouveaux habitants sur le territoire en 15 ans et est dû au solde migratoire fortement positif.

Les communes de Chambonas (54%), Les Assions(33%) présentent des taux importants de croissance démographique .

La population des communes(r g p 2019) concernées par le PAEN est la suivante : Banne 661h - Beaulieu 516 h- Chambonas 941 h -Gravières 499h- Les Assions 763h -Les Salelles 372h

Habitat

Deux points marquants :

Une progression continue du parc de logements avec un taux de croissance moyen annuel de +1,6%, les niveaux les plus élevés (+6% et plus) concernent Gravières, Les Assions et Les Salelles.

Une très forte concentration en proximité des cours d'eau, et avant tout au bord du Chassezac. L'essentiel de son cours est concerné, en ce qui concerne les communes objet de la procédure : Gravières : 3 campings, 8,2 hectares, Beaulieu 2, 3,8hares, Chambonas 1, 2,9 hectares, Les Assions 1,1,1 hectare.

Ce secteur de l'Ardèche Méridionale a construit son tourisme autour du plein air et de la nature, avec une très forte présence des campings. Pour ce faire, le PAEN doit prendre en compte leur implantation et étudier leur lien présent et futur avec les espaces agricoles et naturels.

3.3.Documentation d'urbanisme et pression foncière

Pour rappel, l'outil PAEN ne s'applique que sur les espaces agricoles et naturels, et ne peut dès lors pas « *inclure des terrains situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, dans un secteur constructible délimité par une carte communale ou dans un périmètre ou un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé* » (art. L 113-17 du code de l'urbanisme).

Dans les communes sous RNU, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune et du périmètre des ZAD

Etat des documents d'urbanisme sur le territoire (1^{er} Juillet 2022), source DDT/SUT/PT 07:

PLU approuvés :

Gravières

Les Salelles

PLU en cours d'élaboration :

Banne

Les Assions

PLU approuvé et en cours de révision

Chambonas

RNU

Beaulieu, compétence Etat



7/SUT/PT - © IGN - BDTOPO © Edition 2021

- Plan local d'urbanisme approuvé (1)
- Règlement national d'urbanisme compétence commune (21)
- Règlement national d'urbanisme compétence Etat (72)



- Elaboration plan local d'urbanisme (1)
- Révision plan local d'urbanisme (44)

De plus , il m'a été précisé par le maître d'ouvrage, qu'il n'existait pas de zones d'aménagement différé sur le territoire des communes précitées

Avis du commissaire-enqueteur

Il aurait été souhaitable en vue d'une bonne information du public que l'état des documents d'urbanisme figurant page 18 dans le dossier d'enquête soit à jour , le document présenté date d'octobre 2018.

Il n'existe pas de zone d'aménagement différé sur le territoire des communes précitées ce qui m'a été confirmé par le maître d'ouvrage.

Compétence de la communauté de communes en matière d'urbanisme

Le conseil communautaire de la communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes a par délibération du 27 juin 2022 décidé de créer un document cohérent à l'échelle intercommunale et donc de lancer prochainement une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), et pour ce faire a décidé de transférer la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » et de modifier les statuts en conséquence.

Selon l'article 136 de la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme, si dans les trois mois à compter de la notification de cette délibération, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétence n'a pas lieu.

Les résultats de cette consultation, engagée par courrier en date du 5 Juillet 2022 ont démontré que les conditions de majorité requises ne pouvaient être réunies.

Avis du commissaire-enqueteur

Ce transfert de compétences, s'il avait eu lieu, aurait été sans incidences sur la légalité de la procédure dans la mesure où la date de l'arrêté du président du Conseil Départemental prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au PAEN est antérieure à la date de prise éventuelle de la compétence.

3.4. Un potentiel agricole à protéger

Le territoire se caractérise par des contraintes physiques et climatiques avec peu de surfaces planes, labourables et irrigables.

Les surfaces agricoles à haute valeur de production (735 ha soit 19% des surfaces agricoles) cultures céréalières, maraîchères et arboricole, se concentrent donc essentiellement dans la plaine de Berrias, la plaine de Chassagne et autour des Vans le long du Chassezac.

Un réseau d'irrigation structuré valorise le potentiel de production dans les plaines de Berrias principal réseau d'irrigation, mais aussi des canaux gravitaires, des retenues collinaires et des pompages en rivière permettent également d'irriguer des zones agricoles propices aux cultures maraîchères et arboricoles (plaine de Chambonas, plaine de Chassagnes, plaine de la Molette, Gravières, les Assions)

Le PAEN devrait permettre de :

- préserver des structures d'exploitation regroupées afin de limiter les charges d'exploitation ;
- améliorer les conditions d'exploitation en réduisant les conflits d'usage en particulier pour les cultures permanentes ;
- améliorer l'accès aux ressources nécessaires aux adaptations des structures face aux changements.

Une pression urbaine pesant sur les espaces agricoles et naturels.

Deux secteurs sont particulièrement concernés par la consommation urbaine, ici considérés comme « secteurs à enjeux de pression urbaine » :

- Le « cœur » de la CC, autour des Vans, sur Chambonas, les Assions, les Salelles et Gravières ;
- Les espaces naturels et agricoles de la plaine de Berrias également dénommée Plaine de Jalés, à Berrias-et-Casteljau, Banne et Beaulieu ;

Le secteur du « Cœur » du Pays des Vans est le principal concerné par la progression de l'urbanisation, avec un rythme de consommation qui reste élevé malgré une petite baisse récente (6,3 ha / an, contre 6,9 ha / an auparavant).

La Plaine de Berrias est également bien concernée, avec une urbanisation de 19 ha entre 2011 et 2017. Toutefois, sa dynamique connaît également une baisse, passant de 5,6 ha/an sur 2002-2011 à 3,1 ha/an sur la période récente

Les nouveaux espaces urbains sont très majoritairement dédiés à l'habitat 93% avec une faible consommation d'espace pour le développement d'équipements et d'activités économiques :

Outre l'ouverture des nouveaux espaces à l'aménagement pour l'habitat, peu de projets d'aménagements potentiellement impactant pour les espaces agricoles et

naturels sont en étude / en cours sur la Communauté de communes. Il faut malgré tout citer deux projets :

- Le projet d'implantation d'une zone d'activité autour des Vans, dont le lieu exact est encore en étude ;
- Un projet d'installation d'une centrale photovoltaïque est par ailleurs étudié sur Banne, au sud-ouest de la plaine

De fait, la carte ci-dessous montre bien que malgré un certain éloignement des aires urbaines, et dès lors un statut périurbain contestable pour les communes du territoire, la pression périurbaine y est bien présente sur toute sa grande moitié est.

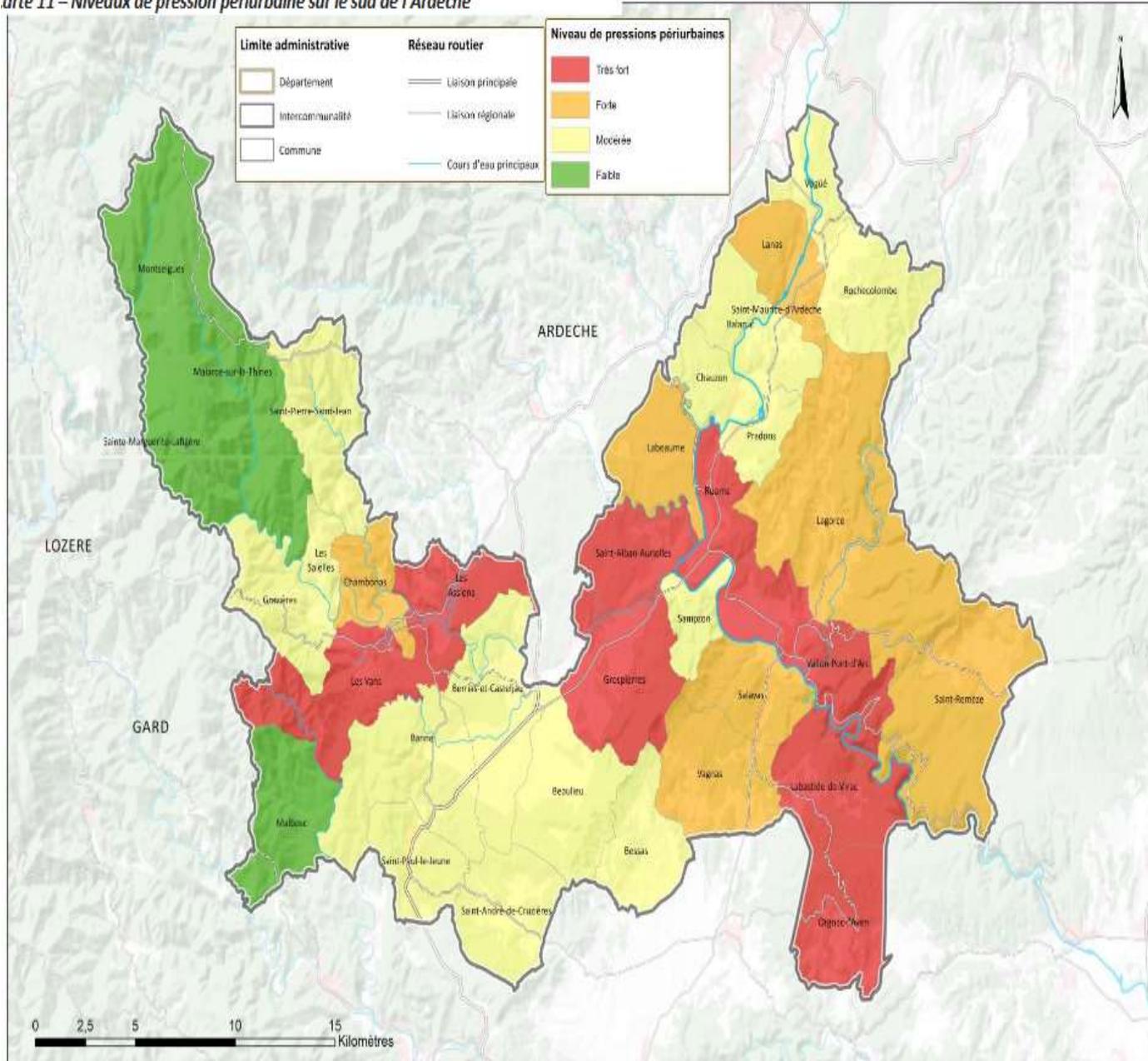
.Toutes les autres sont concernées par une pression au moins modérée.

Surtout, la pression est forte à très forte sur le « cœur » du Pays, autour des Vans, qui tire le plus gros des bénéfices mais également des inconvénients du développement périurbain

Avis du commissaire-enqueteur

La qualité des sols et les périmètres irrigables démontrent la valeur économique de ce secteur à fort potentiel agricole qui doit être préservé de toute pression urbanistique et touristique et des conflits d'usage qui l'accompagnent.

Carte 11 – Niveaux de pression périurbaine sur le sud de l’Ardèche



Réalisation : TERCIA Consultants, décembre 2018

Source : BD ALTI 75^m - IGN - 2013, BD ADMINISTRATIF GEOFLA - IGN - 2015, BD ROUTES 500 - IGN - 2017, BD TOPO^m - IGN - 2017, CLC 2012

3.5. Enjeux écologiques et paysagers

Le territoire bénéficie de nombreux paysages et sites exceptionnels ou remarquables Vallée de la Borne et du Chassezac : Bois de Païolive , Site villageois de Banne ,leur intérêt touristique et paysager qui peuvent être source conflit entre préservation de l'environnement et pression touristique

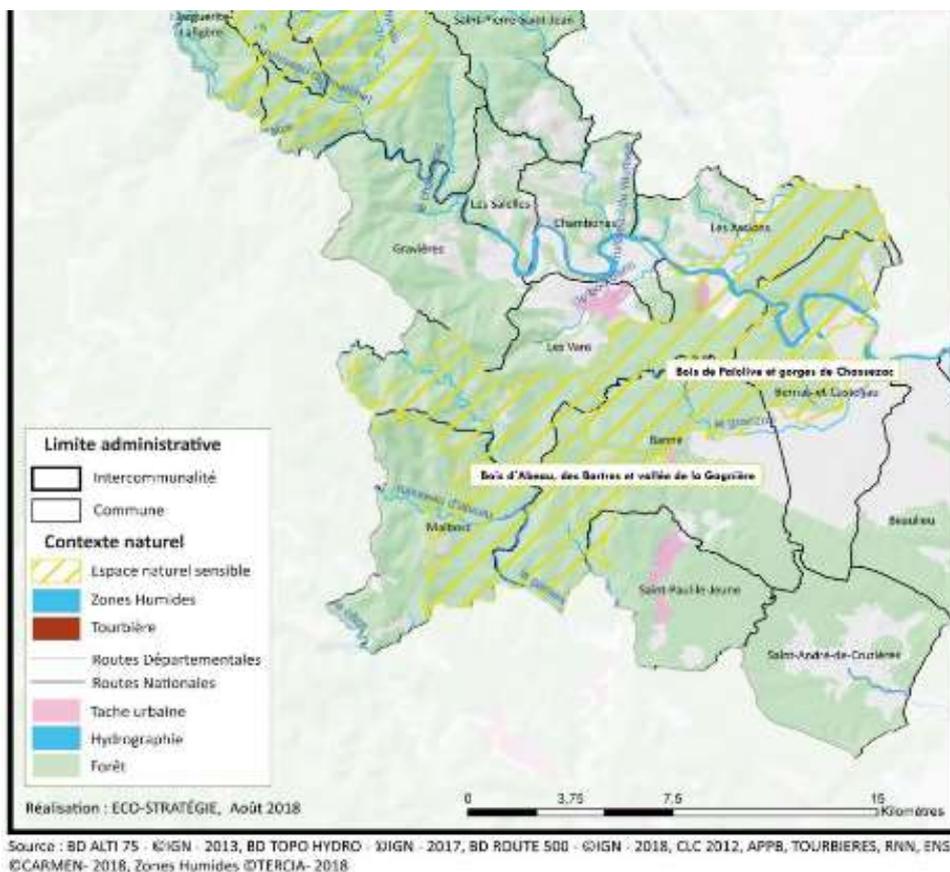
Compte-tenu de la richesse de son histoire humaine, le territoire concentre également un grand nombre de monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables :

- Château et pont de Chambonas (+ SPR) ;
- Eglise de Gravières ;
- Eglise des Salelles ;

Dolmen de la Lauze et Château de Banne et ses abords ;

- Commanderie de Jalés à Berrias-et-Casteljau ;
- Dolmen du Bois des Roches à Beaulieu

Les zones les plus préservées sont concentrées au niveau des secteurs bénéficiant d'une protection (ou une contractualisation) nationale ou européenne : Natura 2000, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles



arte 21 – Zones de protection de la biodiversité

Le risque en termes de paysage, est donc de voir poindre une domination de la fonction « d'espace servant » (commerces, activités, circulation...) au détriment de la fonction agricole et de la qualité du cadre de vie

Avis du commissaire-enquêteur

L'intérêt touristique est lié à la qualité des paysages, ce qui peut conduire à un conflit entre préservation de l'environnement et pression touristique

3.6. Les enjeux par secteur

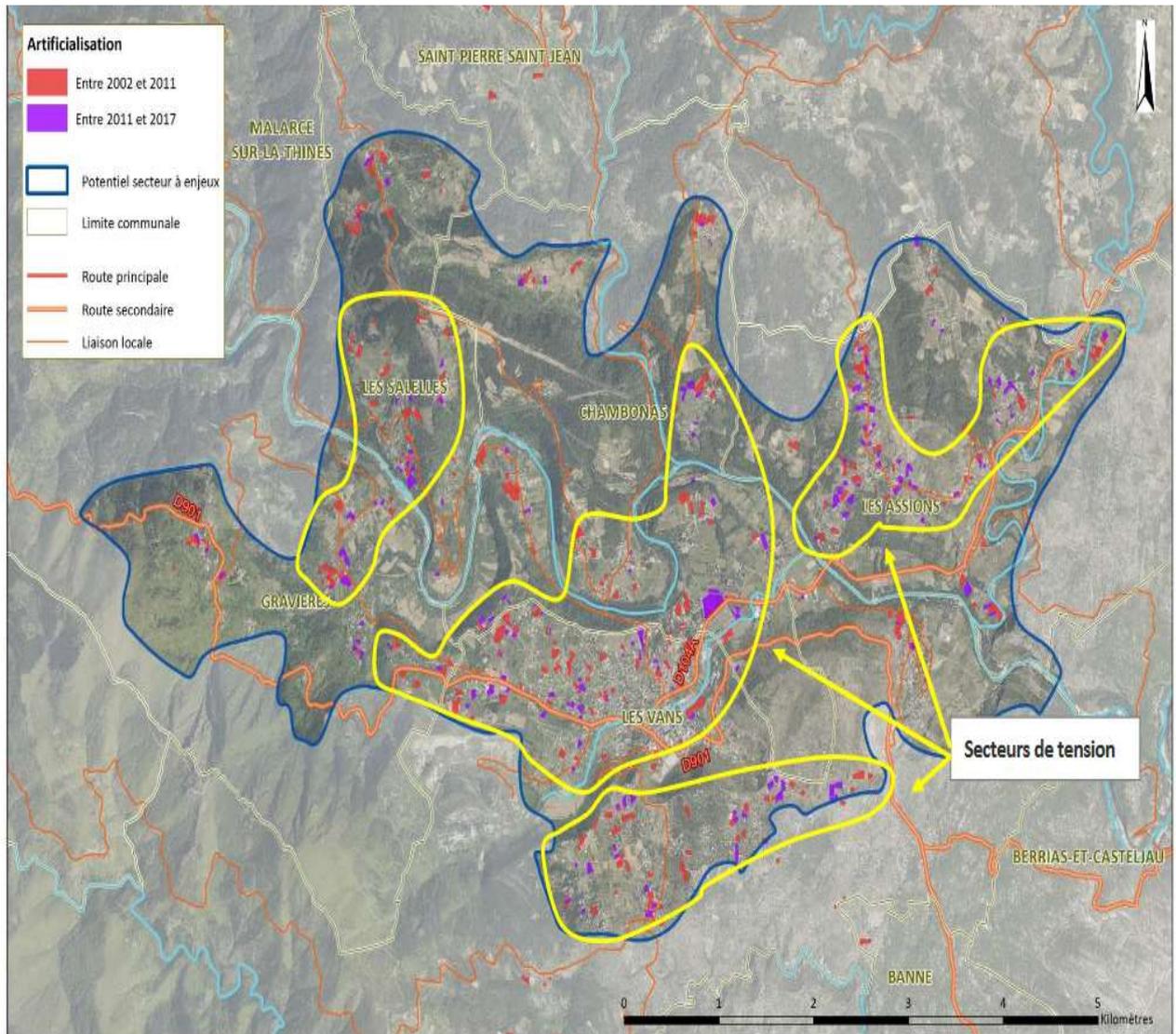
« Cœur du pays des Vans »

Le secteur s'étire sur un total de 5 communes : Chambonas, Gravières, les Assions, les Salelles et les Assions autour de la commune de loin la plus peuplée du territoire : les Vans

Les espaces urbains ont progressé de 104 ha sur le secteur entre 2002 et 2017. L'on constate un léger ralentissement sur la période récente, avec une consommation de 6,3 ha / an sur 2011-2017 contre 7,3 ha / an sur 2002-2011. En valeur absolue, Les Vans concentrent ainsi 35% de la progression des espaces urbains, Les Assions 22% et Chambonas 21%.

A ce titre les Assions et Chambonas se distinguent particulièrement, puisque respectivement 6,1% et 5,5% de leurs espaces agricoles ont été urbanisés entre 2002 et 2017. Mais de manière générale, toutes les communes sauf Gravières font état d'une consommation relative très supérieure à la moyenne des deux CC

Concernant les espaces naturels, Les Salelles ressort avec la consommation relative la plus importante: 1,8%, quand la moyenne est de 0,4%. Toutes les communes sauf Gravières font état d'une consommation relative très supérieure à la moyenne des communes membres de la communauté de communes.



Impact potentiel de l'urbanisation :

L'accès au foncier reste l'enjeu majeur pour le maintien de l'agriculture de ce secteur. Il demeure problématique du fait de conflits avec les hébergements de plein air, la rétention foncière liée à une urbanisation importante ces dernières décennies qui laissent entrevoir pour les propriétaires la possibilité de vendre leurs terrains à bon prix. L'agriculture des Vans devient de plus en plus interstitielle à mesure qu'elle se trouve à proximité du front urbain ce qui diminue la rentabilité des structures

Paysages

Etalement urbain diffus dans les espaces naturels ou agricoles :

- > Problématique des entrées de bourg dégradées (pavillons, entrepôts et hangars des zones d'activités industrielles et commerciales)
- > Morcellement des espaces naturels ou cultivés par les développements urbains récents

Points d'accès aux rivières :

- > Augmentation de la fréquentation sur certains points attractifs
- > Développement des campings et HLL
- > Qualité de l'accueil mais également écologique des espaces riverains

Colonisation du pin maritime et abandon de l'activité agricole sur les secteurs de pente :

- > Fermeture des clairières et des vergers en terrasses
- > Augmentation du risque des feux de forêts

Les niveaux d'enjeux forts se concentrent essentiellement sur les cours d'eaux et leurs abords (ripisylves, zones humides...). Le Chassezac notamment forme des ensembles importants à fort enjeux. Un enjeu fort est également présent sur les Gras au-dessus des Vans.

Les périmètres présentant un enjeu avéré et une pression directe avérée (en rose sur la carte) :

- o Aux Vans, les Gras situés en surplomb au sud-est de la commune, qui présentent un fort enjeu environnemental mais également un mitage important ;
- o Aux Vans-Chambonas-les Assions, le fond de vallée du Chassezac, qui subit les extensions de l'urbanisation malgré les enjeux agricoles et environnementaux qu'il concentre
- o A Gravières, l'ensemble agricole et naturel en fond de vallée du Chassezac ;
- o Aux Assions, l'ensemble viticole autour du Champetier Haut

Avis du commissaire-enquêteur

Le secteur « Cœur du Pays des Vans » présente d'importants enjeux, tant agricoles qu'environnementaux ou paysagers. Il concentre également la majeure partie du développement de la Communauté de communes, avec une dynamique résidentielle et touristique (résidences secondaires,) conséquente. Ainsi, une partie de ses espaces à enjeux sont aujourd'hui en proximité directe des fronts d'urbanisation et potentiellement menacés à moyen-terme.

« Plaine de Berrias »

Le secteur s'étire sur un total de 4 communes : Grospierres, Berrias-et-Casteljau, Banne et Beaulieu, seules les deux dernières relèvent de la présente procédure

Enjeux agricoles

La plaine de Berrias est une des principales plaines agricoles du sud de l'Ardèche elle se compose en majorité d'espaces agricoles (grandes cultures, viticulture), mais également

d'espaces naturels essentiellement sur la frange Est, elle se caractérise par la présence d'un réseau d'irrigation important.

Les conflits d'usage peuvent émerger du fait de la proximité d'habitations aux cultures qui nécessitent des passages réguliers de traitement (nuisances sonores, impacts sur la santé...)

Paysages

Etalement urbain diffus dans les espaces naturels ou agricoles :

- > Problématique des entrées de bourg dégradées (pavillons, entrepôts et hangars des zones d'activités industrielles et commerciales)
- > Morcellement des espaces naturels ou cultivés par les développements urbains récents

Environnement

Banne est dans la zone de Biosphère du Parc national des Cévennes, présence de ZNIEFF de type 1 et 2, d'un Espace Naturel Sensible et de zones humides majeures

Les enjeux se concentrent sur les cours d'eau et leurs abords (ripisylve, zones humides), qui abritent des espaces protégés, en premier lieu sur le Chassezac mais également sur le Granzon. Mais aussi sur les espaces de landes et maquis qui s'étendent sur les terres « pauvres » (agronomiquement) de l'est de la plaine.



Plaine de Jalés(Banne)

Avis du commissaire-enqueteur

Il aurait été souhaitable, en vue d'éviter toute confusion, que la dénomination plaine de Berrias, la commune de Berrias et Casteljou n'adhérant pas à la procédure, soit remplacée par la dénomination historique « Plaine de Jalés », cette plaine s'étend en effet sur plusieurs communes outre celle de Berrias.

La plaine de Berrias, puisqu'il s'agit de la dénomination retenue dans la procédure, se caractérise comme un secteur à enjeux agricoles majeurs, d'échelle départementale. Elle est également ponctuée d'enjeux de protection environnementale notables, sur les proximités de cours d'eau et les milieux naturels ouverts sur sols « pauvres ». Le développement de l'urbanisation y est plus faible que sur le « cœur du Pays des Vans », mais il prend une forme très diffuse, avec en définitive un mitage d'ensemble finalement importants.

Confrontée au niveau d'enjeu agricole exceptionnel, qui se retrouve en proximité directe de l'urbanisation, la plaine de Berrias nécessite une protection.

Le PAEN devrait permettre d'éviter une cohabitation difficile et les conflits de voisinage entre résidents et exploitation des cultures (bruits, traitements)

Ainsi, plusieurs zones ressortent comme présentant des caractéristiques propres à accueillir un PAEN. L'on distinguera deux types de périmètres potentiels :

- Les périmètres présentant un enjeu avéré mais avec peu de pression directe (en jaune sur la carte) :

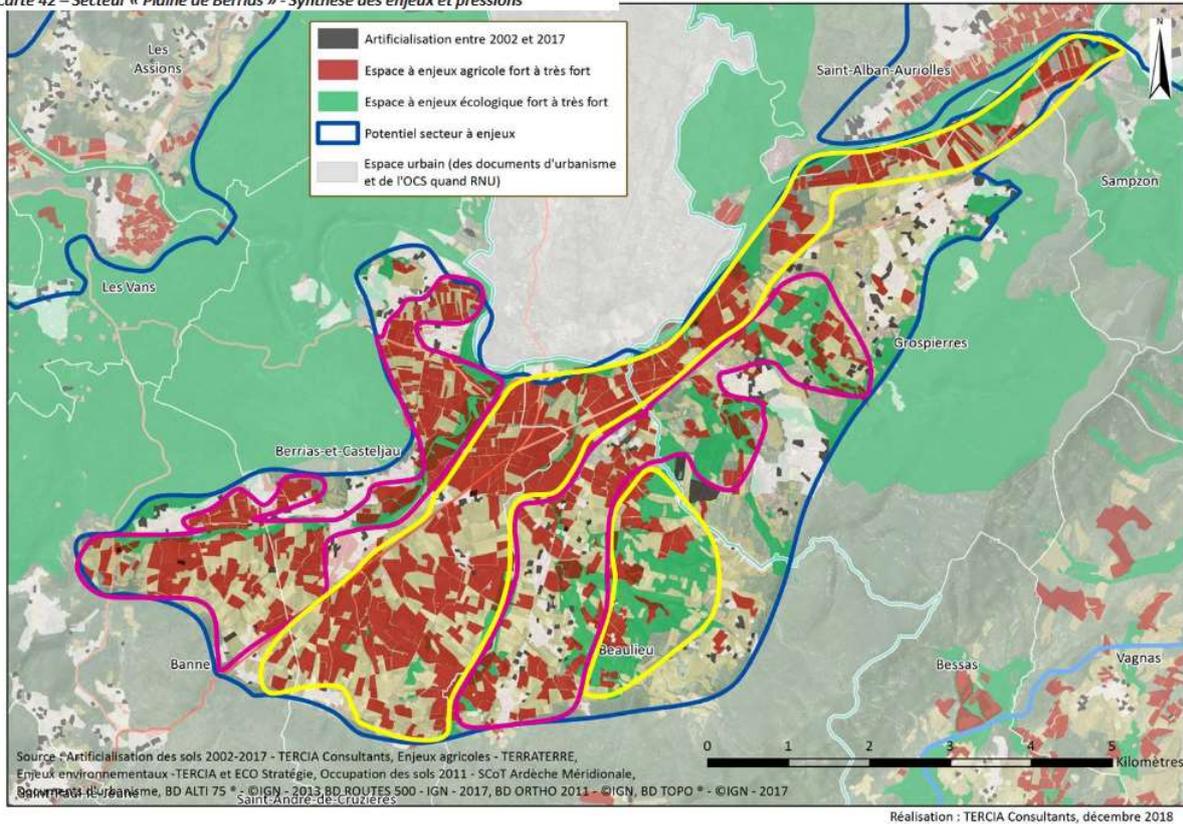
o La bande d'espaces agricoles à très fort enjeu qui s'étire entre les villages, le long de la D104/D111

o Les espaces naturels à fort enjeux à l'est de Beaulieu

- Les périmètres présentant un enjeu avéré et une pression directe avérée (en rose sur la carte) :

o La continuité d'espaces à enjeux agricoles et naturels sur Berrias et Banne, au pied des coteaux ;

Carte 42 – Secteur « Plaine de Berrias » - Synthèse des enjeux et pressions



IV- Analyse des avis exprimés lors de la consultation réglementaire

4.1. Sur la compatibilité avec le SCOT de l'Ardèche Méridionale

Cet avis a été formulé en deux temps :

Par délibération du 9 mai 2020, les élus présents donnent un avis favorable au projet de périmètre et encouragent la communauté de communes à se doter d'un PLUI leur argumentation repose sur deux points :

Considérant que le PANDA du Pays des Vans en Cévennes sanctuarise près de 2072 hectares de terres agricoles et 661 hectares de terres naturelles sur la base d'un croisement d'enjeux agricoles et naturels face aux pressions urbaines,

Considérant, au-delà des stratégies locales, que l'intérêt supra-communautaire de l'outil a été démontré grâce à la protection de la continuité à très forte valeur agricole entre Beaulieu (pays des Vans en Cévennes) et Grospierres (Gorges de l'Ardèche),

A la suite de cet avis favorable de principe, les communes de Gravières et Les Assions ont souhaité modifier leur périmètre et les communes de Berrias et Casteljou et Les Vans se retirer de la démarche

Par délibération du 31 octobre 2021 le syndicat mixte porteur du SCOT a rendu un avis favorable sur ces périmètres d'intervention modifiés tout en regrettant que désormais 1192 hectares de terres agricoles et 169 hectares d'espaces naturels ne soient plus protégés dans des secteurs où il y a une forte pression urbaine et foncière et encourage à nouveau la communauté de communes à se doter d'un PLUI

Avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de cet avis favorable de principe sur la compatibilité du PAEN avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de l'Ardèche Méridionale, l'opportunité de la décision de réduction du périmètre d'intervention résulte du principe de libre administration des collectivités territoriales .

L'article L113-16 du code de l'urbanisme dispose que :« Le département ou un établissement public mentionné à l'article L. 143-16 peut délimiter des périmètres d'intervention associés à des programmes d'action avec l'accord de la ou des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme »La communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes ne disposant pas de la compétence PLUI, l'accord des conseils municipaux sur le projet de périmètre constitue une formalité obligatoire.

4.2. Les avis de la chambre d'agriculture

Cet avis a également été formulé en deux temps à la suite de la modification du périmètre :

a- Le premier par lettre du 4 mars 2020 a donné un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre d'observations concernant :

-le périmètre qui devrait être étendu pour une meilleure prise en compte des besoins le périmètre PAEN en vue d'appliquer une protection renforcée sur les entités agricoles soumises à la pression urbaine et qui, par ailleurs ne sont pas protégées par des servitudes d'utilité publique (zone rouge des PPRI, périmètre de protection rapproché des captages ...).

- le programme d'actions, la chambre d'agriculture considère que l'objet même d'un périmètre de protection d'espaces agricoles, naturels périurbains est d'élaborer et mettre en œuvre des actions en fonction des besoins exprimés par le territoire.

à titre d'exemples :

« Une réglementation des boisements et une stratégie d'utilisation des terres incultes, vacantes et sans maître

une prise en compte des niveaux de risques et un redéploiement hors zone inondable des hébergements

une définition intangible des enveloppes urbaines à partir des PAU des communes

une organisation des constructions en mariant densité et cadre de vie

un affichage clair des limites des fronts urbains

une réglementation des enseignes et publicité sur le territoire

Page 127 les 5 axes du programme d'actions ne traitent pas la protection opérationnelle des périmètres définis dans les secteurs soumis au PA E N. Il nous paraît difficile de faire le lien sur les lignes budgétaires classiques du Conseil Départemental de l'Ardèche et l'innovation du P A E N (rappel du caractère expérimental de la procédure PAN DA).

Dans ces conditions il nous semble délicat de soumettre à l'avis des acteurs du territoire (enquête publique) une protection spatiale sans ce lien qui plus est, lorsqu'il est annoncé dans le document écrit avec une ambition d'actions en faveur de l'atteinte d'objectifs de transition agricole et alimentaire répondant aux enjeux identifiés. »

b- Un avis en date du 22 décembre 2021 sur le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN) modifié :

- Concernant les modifications de périmètre sur les communes de Gravières et Les Assions : ces modifications ne soulèvent pas d'observations particulières de notre part.

Concernant le retrait des communes de Berrias-et-Casteljau et des Vans

La discontinuité du périmètre rend difficile la mise en œuvre d'un programme d'action cohérent à l'échelle des unités agricoles comme la plaine de Berrias ou la plaine du Puech/Vompdes/Chabiscol.

En conclusion, la chambre donne un **avis favorable, sous réserve** de réintégrer les communes des Vans et de Berrias-et-Casteljau dans le PAEN

Avis du commissaire-enqueteur

La chambre d'agriculture a donné un avis pertinent et argumenté sur le fond et l'objet de la procédure et considère, sur le périmètre, que la mise en œuvre d'un programme d'actions sur la plaine de Berrias ,sans cette dernière commune, et sur la plaine du Puech/Vompdes/Chabiscol ,sans la commune des Vans, est délicat. Les communes des Vans et Berrias et Casteljau ne pourront être intégrées que si leurs conseils municipaux le décident, conformément au principe de libre administration des collectivités territoriales, et ne pourront y être contraintes.

Sur le fond je partage l'avis de la chambre le plan d'actions aurait dû être élaboré préalablement et soumis à l'avis des acteurs du territoire lors de l'enquête publique

.L'article L113-19 du code de l'urbanisme, modifié par la LOI n°2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 179 dispose que :

« Des modifications peuvent être apportées par le département ou par l'établissement public mentionné à l'article L. 143-16 au périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains avec l'accord des seules communes intéressées par la modification et après avis de la chambre départementale d'agriculture. »

Je m'interroge sur la portée juridique de l'avis de la chambre d'agriculture, dans la mesure où elle a donné un **avis favorable, sous réserve** de réintégrer les communes des Vans et de Berrias-et-Casteljau dans le PAEN.

Cette réserve ne pouvant être levée, j'ai demandé à la chambre d'agriculture de bien vouloir me préciser le sens de son avis, le président de cet organisme consulaire vient de me préciser par courrier en date du 30 septembre 2022 que son avis sur le périmètre est favorable sans réserve .

Je considère que la non adhésion des communes des Vans et de Berrias-et-Casteljau est susceptible d'être à l'origine de difficultés pour la mise en œuvre du futur plan d'actions dans la mesure où des agriculteurs exploitent des terrains mitoyens qui seront situés dans le périmètre du PAEN mais aussi risque de compromettre la préservation pérenne de leurs surfaces à vocation agricole, ainsi que pour la mise en œuvre optimale du programme d'action.

V- Déroulement de l'enquête publique

5.1 . Les permanences

L'enquête s'est déroulée correctement. Les conditions d'accueil du public et de consultation des pièces du dossier ont été satisfaisantes dans les différents lieux d'enquête.

J'ai pu bénéficier de la participation des élus locaux présents ainsi que des secrétaires de maire qui ont facilité le déroulement des permanences.

J'ai pu constater que l'affichage était en place dans les différents lieux et tenir les permanences présentielle sans connaître d'incident, j'ai reçu 26 personnes et ai effectué à la suite des entretiens deux visites sur le terrain à Beaulieu et à Gravières.

La participation du public a été importante, notamment par voie de courriers sur le secteur Cœur du pays des Vans au regard des enjeux du projet et de l'importance des actions volontaristes d'information du public mises en œuvre par les élus locaux en plus de celles relevant du cadre réglementaire.

Communauté de communes du PAYS des VANS : Lundi 3 octobre matin 9H/12H, vendredi 4 novembre 14H/17H.

Nombre de visiteurs : une personne ;

BANNE : Mardi 4 octobre 9H/11H

Nombre de visiteurs : aucun ;

Entretien avec le maire de Banne, ancien exploitant agricole, sur les problèmes agricoles et d'urbanisme dans sa commune

BEAULIEU : Mardi 11 octobre de 14H30/16H30

Entretien avec le maire de Beaulieu, sur les problèmes agricoles et d'urbanisme dans sa commune

Nombre de visiteurs :deux personnes

visite sur le terrain à l'issue de la permanence

CHAMBONAS : jeudi 13 octobre de 9H/11H

Nombre de visiteurs : huit personnes dont cinq observations sur le registre

GRAVIERES : Mardi 18 octobre de 14H/16H

Nombre de visiteurs : quatre personnes

Entretien avec le maire de Gravières et son adjointe, sur les problèmes agricoles et d'urbanisme dans sa commune

. visite sur le terrain à l'issue de la permanence

LES ASSIONS : Mardi 18 octobre de 9H/11H

Nombre de visiteurs : deux personnes

Entretien avec Monsieur Alain Tourrel, maire-adjoint sur les problèmes agricoles et d'urbanisme dans sa commune

LES SALELLES : Mardi 25 octobre de 9H/11H

Nombre de visiteurs : 5

Entretien avec le maire de Les Salelles et son premier adjoint, sur les problèmes agricoles et d'urbanisme dans sa commune

Aucune observation n'a été enregistrée sur le registre déposé au siège de l'enquête au Conseil Départemental

5.2. Les observations recueillies

Observations reçues sur les registres d'enquête : 14

Courriers reçus par voie postale ou remis lors des permanences : 32

Courriels reçus par voie électronique : 9

Pétition d'opposition regroupant 36 signatures

Bilan comptable des observations du public :

Avis favorables : 3

Avis défavorables : 32

Demandes de modification du périmètre : 8

Demandes d'information : 6 formalisées , 8 au total

Organisation de l'enquête : 1

Utilisation agricole des terrains : 2

Les demandes d'information et de modification du périmètre ont été formulées par des personnes opposées ou qui redoutent les effets du PAEN

Il m'a également été remis les documents suivants :

*Délibération d'opposition de l'Assemblée Générale extraordinaire de l'Association Syndicale Autorisée de Gravières-Marvignes en date du 19 Février 2021 votée par 101 propriétaires avec 6 votes négatifs.

*Une pétition d'opposition au projet regroupant 36 signatures originaires principalement des communes précitées mais aussi de communes du secteur des Vans

Un certain nombre de noms identiques se retrouvent en doublon dans la pétition, les lettres d'opposition et la délibération de l'ASA ce qui réduit mathématiquement le nombre d'opposants de 11 noms , de même 3 propriétaires m'ont adressé plusieurs courriers, mais

plusieurs courriers étaient cosignés par deux personnes que j'ai comptabilisés pour une seule observation.

5.3. La clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée vendredi 4 Novembre 2022 à 17 heures. Les 8 registres déposés dans les lieux de permanence et d'enquête ont été récupérés avec l'aide de Monsieur Sébastien Mathon, responsable du Pôle territoire à la communauté de communes et clôturés par mes soins. Ce chef de service et Madame Christel Boyer, chargée de mission agriculture au Conseil Départemental m'ont apporté leur aide en cas de besoin et ont facilité la bonne organisation de la procédure.

5.4. Le procès-verbal de synthèse

Le code de l'environnement stipule que le commissaire enquêteur , **rencontre dans un délai de huit jours** après clôture du registre d'enquête, le responsable du projet afin de lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse et que **le rapport d'enquête est remis dans un délai de trente jours**.

La synthèse des observations a été adressée Mardi 8 Novembre 2022 au Président du Conseil Départemental et commentée lors d'une réunion à 14 heures le même jour à ses représentantes Mesdames Christine BENOIT directrice adjointe Aménagement des Territoires, Christel BOYER chargée de mission agriculture et Perrine MALBOS, juriste au Conseil Départemental.

VI- Analyse thématique des observations

Le procès-verbal de synthèse a pour objet de permettre au maître d'ouvrage d'avoir **une vision globale et synthétique des préoccupations et suggestions** de la population, des Personnes Publiques Consultées et des élus des communes.

A la suite de l'instruction des différentes observations, j'ai établi une synthèse par thème des observations déposées et des principaux points sur lesquels elles ont porté. **Cette synthèse a été complétée, des interrogations émanant de ma part.**

-Plan de la présentation thématique des avis :

A-Organisation de l'enquête

- 1-Composition du dossier soumis à l'enquête
- 2-Absence de concertation préalable et défaut d'information

B-Demandes d'information sur le périmètre et la procédure

Les constructions nécessaires à l'activité agricole

C-Oppositions à la procédure

D- Avis favorables à la procédure

E-Demandes de modification du périmètre

F-Position des élus départementaux

G-Questionnements issus de la procédure

- 1-Aménagements possibles dans le cadre du PAEN
- 2-L'exercice du droit de préemption
- 3-Durée du droit de préemption
- 4-Existence de Zones d'aménagement différé
- 5-Mesures de protection existantes et multiplication des normes

H-Les Personnes publiques consultées (PPC)

Le SCOT de l'Ardèche Méridionale

La Chambre d'agriculture

A-Organisation de l'enquête

1-Composition du dossier soumis à l'enquête

Monsieur demeurant à Chambonas déplore le fait que le dossier soit peu lisible le zonage qui figure dans le dossier papier, page 82, n'a pas été reporté dans son intégralité sur les plans annexés.

Réponse du maître d'ouvrage :

La carte figurant en page 82 identifie les espaces qui présentent des enjeux agricoles et/ou naturelles ainsi que les espaces que le développement du territoire et la

progression de l'urbanisation menacent à moyen ou long terme. C'est notamment sur la base du croisement de ces enjeux et de la pression que les périmètres ont été délimités.

Les plans détaillés des périmètres sont également présentés dans l'annexe cartographique (cartes des enjeux telles que celles figurant en page 82 + cartes détaillées mentionnant les périmètres PAEN).

Pour ne pas surcharger les planches cartographiques, seuls les périmètres PAEN ont été reportés dans les cartes détaillées; ces périmètres faisant seuls l'objet de l'enquête publique.

Avis CE :

Les plans de délimitation du périmètre PAEN, figurant dans le dossier et déposés dans chaque mairie et au siège de la communauté de communes, à l'échelle 1/ 1390 : quatre pour le secteur Cœur du pays des Vans et quatre pour le secteur plaine de Berrias ont permis une bonne information du public.

Le Conseil Départemental m'ayant donné les droits d'accès à l'application GEO-Ardèche mise en place par le syndicat mixte Numerian, j'ai pu localiser les parcelles des propriétaires en vue d'apporter toutes précisions aux requérants qui le souhaitaient.

2-Absence de concertation préalable et défaut d'information

La quasi -totalité des propriétaires qui se sont manifestés au cours de l'enquête publique m'ont fait part de leur étonnement sur le fait que leurs parcelles aient été inscrites dans le périmètre du PAEN sans une information préalable.

Ils s'interrogent sur les modalités d'organisation de la concertation mise en place.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces éléments de réponse sont valables pour toutes les questions suivantes relatives au manque d'information et de communication et complètent le document joint à l'enquête publique (cf. pièce jointe).

Le travail d'animation préalable à l'élaboration du PAEN a été conduit par la Communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes. Cette Communauté de communes a décidé d'associer les habitants tout au long du processus. En effet, l'encadrement réglementaire de l'élaboration de l'outil PAEN ne requiert pas une concertation autre que l'enquête publique, mais il a semblé à la collectivité plus pertinent d'associer les acteurs du territoire dans l'élaboration du dispositif, via un ensemble d'instances :

- Comité de pilotage : réunit les communes pour discuter des modalités du dispositif et prise de décision politiques,*
- Comité de suivi : construction d'une stratégie collective et éclairage des choix politiques,*

- *Comité technique* : réunit les partenaires techniques (Chambre d'agriculture, EPTB, SAFER, ...) pour valider la faisabilité et la pertinence des périmètres proposés,
- *Ateliers territoriaux* : réunit les acteurs du territoire en lien avec le monde agricole, naturel et forestier, pour recueillir les avis des différents acteurs et discuter ensemble des propositions d'actions concrètes qui pourraient découler des périmètres PAEN,
- *Réunion publique et enquête publique* : pour informer les habitants du dispositif PAEN, ouvrir la discussion et recueillir les questionnements.

Une réunion publique s'est tenue le 25/06/2019 sur le territoire du Pays des Vans en Cévennes (cf. compte-rendu ci-joint).

Cette réunion a fait l'objet d'une information préalable selon les outils de communication habituels (réseaux sociaux/affichage en mairie/site internet des mairies).

A noter que ce travail préalable à la mise en œuvre du dispositif a été lancé en juin 2018 ; la dernière réunion s'étant tenue en janvier 2021. Cette élaboration, sans doute trop longue, est peut-être à l'origine du sentiment exprimé par les propriétaires d'un défaut d'information et de concertation préalable. Ce délai relativement long pour la mise en œuvre de ce dispositif peut s'expliquer d'une part par la période électorale (élection municipale en mars et juin 2020 et la période de crise sanitaire de la COVID 19).

Avis CE :

Il s'agit du grand reproche fait par les propriétaires et les personnes rencontrées, à savoir un défaut d'information qui a laissé place aux rumeurs et suscité toutes les craintes.

Je partage l'avis du maître d'ouvrage, le Conseil Départemental, le délai relativement long pour la mise en œuvre de ce dispositif, depuis Juin 2018, qui peut s'expliquer d'une part par la période électorale (élections municipales en 2020 et la période de crise sanitaire de la COVID 19 est à l'origine du sentiment des propriétaires d'un défaut d'information et de concertation préalables.

B-Demandes d'information sur le périmètre et la procédure

Madame _____, propriétaire à Beaulieu des parcelles cadastrées ZO 152 au lieudit Gineste et ZO 21 au lieudit Reynarie satisfaite que ses parcelles ne figurent pas dans le périmètre du PAEN dans la mesure où elle a des projets de construction sur ces dernières



Réponse du maître d'ouvrage :

Cette demande n'appelle pas de réponse particulière de la part du maître d'ouvrage, l'information ayant été obtenue lors de la consultation du document.

Avis CE :

Les plans de délimitation du périmètre PAEN, figurant dans le dossier et déposés dans chaque mairie et au siège de la communauté de communes, à l'échelle 1/ 1390 : quatre pour le secteur Cœur du pays des Vans et quatre pour le secteur plaine de Berrias ont permis une bonne information du public.

Monsieur _____, propriétaire à Chambonas des parcelles cadastrées AK 588, 589 et 870 au lieudit Les Maisons constate que ses parcelles ne sont pas impactées par le PAEN



Réponse du maître d'ouvrage :

Cette demande n'appelle pas de réponse particulière de la part du maître d'ouvrage, l'information ayant été obtenue lors de la consultation du document.

Avis CE :

Les informations sollicitées ont pu être fournies

Monsieur _____, propriétaire aux ASSIONS, quartier de Peyreflore des parcelles cadastrées AC 94 et AB 207 qui constate avec satisfaction que ses parcelles ne sont pas impactées par le PAEN



Réponse du maître d'ouvrage :

Cette demande n'appelle pas de réponse particulière de la part du maître d'ouvrage, l'information ayant été obtenue lors de la consultation du document.

Avis CE :

Les informations sollicitées ont pu être fournies

Madame _____ propriétaire aux SALELLES au lieu-dit Montachard est venue vérifier si ses parcelles étaient incluses dans le périmètre

Les constructions nécessaires à l'activité agricole

Madame _____, exploitante agricole à Beaulieu, en GAEC, avec ses fils, au lieu-dit Chazalis souhaite savoir si :

« Dans le cadre du PAEN, est-ce que les constructions nécessaires à l'activité agricole, si les VRD sont présents, peuvent être autorisées dans ce périmètre en limite de zone, » à défaut elle demande à ce que les parcelles WC 24 et 141 soient soustraites du périmètre en vue d'y édifier à terme un hangar agricole .



Réponse du maître d'ouvrage :

En application des articles L113-17 et L113-18 du code de l'urbanisme, la délimitation des périmètres PAEN doit être compatible avec le SCoT et ne peut pas inclure certains types de parcelles, comme par exemple celles situées :

-en zone urbaine ou à urbaniser (zone U ou AU) d'un PLU(i),

-en secteur constructible délimité par une carte communale.

Par ailleurs, aux termes de l'article L113-20 du code de l'urbanisme, "Les terrains compris dans un périmètre d'intervention ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale".

Par conséquent, la création d'un périmètre PAEN devient opposable aux communes et EPCI concernés à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU ou d'une carte communale : les terrains concernés ne peuvent plus être intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale.

Ainsi, le PAEN n'a pas vocation à ajouter des interdictions de construire supplémentaires par rapport aux documents d'urbanisme existants. Il a en revanche pour effet de pérenniser la vocation agricole des terrains concernés en empêchant qu'ils soient postérieurement intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale.

C'est pourquoi, pour connaître les possibilités de construction sur un terrain, il convient de se référer aux documents d'urbanisme existants d'ores et déjà applicables (PLU ou carte communale selon le cas).

La délivrance des autorisations d'urbanisme reste du ressort de la collectivité compétente en la matière.

Avis CE :

La commune de Beaulieu ne dispose pas de documents d'urbanisme , le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique sur le territoire communal, il appartiendra aux services instructeurs de la DDT d'autoriser ou non cette construction en dehors des parties actuellement urbanisées et de déterminer si elle est justifiée par les nécessités de l'agriculture, pour ce faire j'invite la pétitionnaire à déposer un certificat d'urbanisme opérationnel.

Monsieur demande d'information sur le périmètre de Banne, commune associée de Chassagnes non concernée par la procédure

C-Oppositions à la procédure

Monsieur _____ de Chambonas s'oppose à cette procédure qui aurait « pour objectif d'inféoder le monde agricole ou ce qu'il en reste dans un système dirigiste. La réglementation PANDA s'ajouterait à d'autres qui comportent toutes leurs lots d'interdits, telles : Natura 2000, ENS, ZNIEFF au sein desquelles l'individu se trouverait prisonnier dans les mailles du filet. »

Il s'oppose « à une bureaucratie envahissante » et déplore le fait que le principe du Panda, ait été adopté sans information préalable du public .

Madame _____, propriétaire foncière à Gravières, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel elle n'aurait pas reçu d'informations, car elle redoute que le droit de préemption crée un contrôle lors d'une éventuelle transaction pour un prix dérisoire.

Monsieur _____, propriétaire sur la commune de Chambonas, au hameau de Marvignes de parcelles agricoles sur lesquelles il a planté des oliviers aimerait pouvoir les transmettre à mes enfants dans quelques années, redoute que le droit de préemption le prive de le faire. Un PLU qui planifie l'aménagement du territoire communal serait largement suffisant et répondrait en tout point au projet PANDA.

Monsieur _____, propriétaire sur la commune de Les Salelles, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel il n'aurait pas été consulté ni reçu d'informations, au nom du droit de propriété, il redoute que le droit de préemption crée un contrôle lors d'une éventuelle transaction pour un prix à déterminer.

Monsieur _____ propriétaire sur la commune de Gravières, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel il n'aurait pas été consulté ni reçu d'informations. Au nom du droit de propriété, il redoute que le droit de préemption crée un contrôle lors d'une éventuelle transaction pour un prix à déterminer

Monsieur _____ propriétaire sur la commune de Gravières, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel il n'aurait pas été consulté ni reçu d'informations. Au nom du droit de propriété, il redoute que le droit de préemption crée un contrôle lors d'une éventuelle transaction pour un prix à déterminer

Madame _____ propriétaire sur la commune de Gravières, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel elle n'aurait pas été consultée ni reçu d'informations. Au nom du droit de propriété, elle redoute que le droit de préemption crée un contrôle lors d'une éventuelle transaction pour un prix à déterminer

Monsieur , propriétaire sur la commune de Gravières, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel il n'aurait pas été consulté ni reçu d'informations. Au nom du droit de propriété, il redoute que le droit de préemption et précise que ses parcelles sont en zone inondable du PPRI et n'ont pas besoin de protection complémentaire

Madame , propriétaire sur la commune de Gravières, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel elle n'aurait pas été consultée ni reçu d'informations. Au nom du droit de propriété, elle souhaite avoir un droit de regard sur les cultures et redoute le droit de préemption et précise que ses parcelles sont en zone inondable du PPRI et n'ont pas besoin de protection complémentaire

Madame , propriétaire sur la commune de Gravières, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel elle n'aurait pas été consultée ni reçu d'informations. Au nom du droit de propriété, elle redoute le droit de préemption et précise que ses parcelles sont en zone inondable du PPRI et n'ont pas besoin de protection complémentaire

Monsieur , propriétaire foncier à Gravières et président de l'ASA Gravières-Marvignes s'oppose à la mise en place du PAEN sur Gravières aux motifs qu'aucune consultation n'a été faite avant janvier 2020, que la commune est suffisamment contrainte par le PLU, zones Natura 2000, PPRI conséquent autour des berges , redoute le droit de préemption et l'intervention de l'EPTB sur les berges du Chassezac (perte des droits d'eau et libre accès à la rivière) mais aussi émet des doutes sur la viabilité économique de création de lots agricoles de 5000 m² en vue de les attribuer à de nouveaux arrivants, pour lui le PAEN est une dépossession

Réponse du maître d'ouvrage :

A l'intérieur d'un périmètre PAEN, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable ou par expropriation (article L113-24 du code de l'urbanisme) ou par préemption (article L113-25 du code de l'urbanisme)

Aux termes de l'article L113-25 du code de l'urbanisme, à l'intérieur d'un périmètre PAEN, les terrains peuvent être acquis par exercice du droit de préemption :

- par le Département dans les zones de préemption des espaces naturels sensibles ;

- par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) en dehors des zones ENS.

Ce droit permet à la collectivité publique, dans le cadre d'une vente immobilière, de se porter acquéreur en lieu et place de l'acheteur.

La possibilité de préemption s'applique notamment sur tout terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux.

Ces acquisitions publiques doivent avoir pour motif la protection et la mise en valeur des espaces concernés. En effet, les biens ainsi acquis ne peuvent être utilisés qu'en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action, pour un usage conforme à la politique de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains mise en œuvre.

A noter, que dans sa délibération en date du 24/09/2021, la Commission permanente du Conseil départemental a acté le principe de privilégier, à l'exercice du droit de préemption, les possibilités d'acquisition amiable par les collectivités territoriales telles que prévues par l'article L.113-24 du code de l'urbanisme.

Avis CE :

Le possible exercice du droit de préemption par les communes et l'absence de plan d'actions dans le dossier sont à l'origine du mécontentement des propriétaires, cela a donné place à toutes les interprétations et été ressenti comme une atteinte forte au droit de propriété .

L'exercice du droit de préemption est encadré par les dispositions du code de l'urbanisme, en vue de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, qui prévoit une procédure stricte et notamment des exceptions pour les transactions entre ascendants , descendants et collatéraux.

La SAFER dispose d'un droit de préemption défini par le Décret n° 2017-468 du 31 mars 2017 en vue de protéger l'agriculture et l'environnement et restructurer les exploitations agricoles, peut-être aurait-il été préférable que le droit de préemption prévu dans le cadre du PAEN ait été délégué par le Conseil Départemental à la SAFER comme lui en donne la possibilité l'article L113-25 du code de l'urbanisme.

l'ASA Gravières-Marvignes s'oppose à la mise en place du PAEN, au motif qu'en tant que personne morale elle n'a pas été associée à son élaboration, de ce fait l'AG extraordinaire de l'ASA a par délibération du 19 Février 2021, par 101 voix sur 107 exprimées de retirer l'intégralité des parcelles retenues dans le périmètre sur les communes de Gravières, Les Salelles et Chambonas(hameau de Marvignes)

Réponse du maître d'ouvrage :

Le Président de l'ASA, qui est aussi propriétaire foncier à Gravières a eu l'occasion d'être associé à l'élaboration du dispositif. Il était d'ailleurs présent à une réunion publique.

Avis CE :

Je prends acte de cette information

Madame _____, propriétaire foncier à Les Assions, s'oppose à la procédure sur sa commune ainsi qu'à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel elle n'aurait pas été consultée ni reçu d'informations. Au nom du droit de propriété, elle redoute le droit de préemption et ne comprend pas que la rive du Chassezac, coté Cornillon soit incluse dans le périmètre alors que la plaine de Chassagnes en face n'y figure pas. Est propriétaire des parcelles cadastrées CO 330,329,326,344 ,345 à Cornillon et AC 0090,0091,0092, 0093,00364,00100 et ne comprend pas que la parcelle contiguë à sa propriété AC0094 n'y figure pas, ressent cela comme une injustice

Madame _____, propriétaire sur la commune de Les SALELLES, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel elle n'aurait pas été consultée ni reçu d'informations. Au nom du droit de propriété, elle redoute que le droit de préemption crée un contrôle lors d'une éventuelle transaction pour un prix à déterminer ;

Madame _____, propriétaire sur la commune de Les SALELLES, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel elle n'aurait pas été consultée ni reçu d'informations. Au nom du droit de propriété, elle redoute que le droit de préemption crée contrôle lors d'une éventuelle transaction pour un prix à déterminer ;

Monsieur _____, propriétaire sur la commune de GRAVIERES, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel il n'aurait pas été consulté, ni reçu d'informations. Au nom du droit de propriété, elle redoute que le droit de préemption crée un contrôle lors d'une éventuelle transaction pour un prix à déterminer ;

Madame _____, propriétaire sur la commune de Chambonas, au hameau de Marvignes de parcelles agricoles, de bonne potentialité, avec droit d'eau sur lesquelles elle a replanté des arbres fruitiers et vignes redoute d'être dépossédée . Cette protection n'est pas justifiée ses parcelles sont en zone inondable et donc inconstructibles ce qui la satisfait.

Madame _____, propriétaire sur la commune de Les SALELLES, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel elle n'aurait pas été consultée ni reçu d'informations, considère que ses parcelles sont suffisamment protégées par la zone agricole du PLU, le périmètre de protection des monuments historiques (église) ainsi que le PPRI. Elle craint également un accaparement des berges du Chassezac par l'EPTB et la dépossession par l'exercice du droit de préemption

Madame _____ propriétaire des parcelles cadastrées 41,42,43,61,62,59,320,317 à Gravières, demande le retrait de ses parcelles de la procédure et souhaite également l'abandon de la procédure sur le territoire communal, ses terres sont en fermage, souhaite conserver une liberté de gestion, redoute le droit de préemption.

Monsieur _____ propriétaire sur la commune de Gravières, parcelle AB 621 s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel il n'aurait pas été consulté, l'accès à sa maison se fait sur des parcelles figurant dans le projet de PAEN, redoute de ne pouvoir se clore ou mettre un portail.

Monsieur _____, propriétaire sur la commune de GRAVIERES, s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel il n'aurait pas été consulté, ni reçu d'informations, redoute le droit de préemption, considère cette procédure inutile, car existence d'un PPRI, bois classé, site Natura2000 et PLU restrictif.

Madame _____, propriétaire sur la commune de GRAVIERES, _____ s'oppose à l'inclusion de sa propriété dans le périmètre, pour lequel elle n'aurait pas été consultée ni reçu d'informations. Au nom du droit de propriété, elle redoute que le droit de préemption crée un contrôle lors d'une éventuelle transaction pour un prix à déterminer ; l'accès à sa maison se fait sur des parcelles figurant dans le projet de PAEN, redoute de ne pouvoir se clore ou mettre un portail .

Par ailleurs s'étonne du découpage des zones PAEN qui ne respecterait pas une égalité de traitement entre propriétaires (les parcelles 105,106,107,111,112, et autres parcelles proches du centre-bourg), elle précise que ses terres agricoles sont en fermage et bien entretenues, souhaite conserver une liberté de gestion,

Monsieur _____, agriculteur bio à Chassagnes, s'oppose à ce projet dans la mesure où aucun projet préalable à la procédure n'a été construit par les agriculteurs et propriétaires locaux .Les terres agricoles comprises dans le périmètre seraient déjà inconstructibles car en zone inondables ou à proximité des sites classés alors que ce projet laisserait à la construction des zones agricoles.

Madame _____ demeurant, _____ à _____ propriétaire sur la commune de Gravières, s'oppose à l'inclusion de la propriété familiale section AB 298 ,297,294,302,85,276,278,543,169,43,41,44, dans le périmètre, pour lequel elle n'aurait pas été consultée ni reçu d'informations et s'étonne du découpage dont certaines parcelles agricoles sont exclues. Au nom du droit de propriété, elle redoute que le droit de préemption crée un contrôle lors d'une éventuelle transaction pour un prix à déterminer et souhaite conserver sa propriété familiale cultivée et son cadre de vie

Monsieur _____ demeurant _____ et propriétaire sur la commune de Gravières, s'oppose à l'inclusion de la propriété familiale section AB 298 ,297,294,302,85,276,278,543,169,43,41,44, dans le périmètre, pour lequel il n'aurait pas été consulté ni reçu d'informations et s'étonne du découpage dont certaines parcelles agricoles et secteurs cultivés de la commune sont exclus. Au nom du droit de propriété, redoute que le droit de préemption crée un contrôle lors d'une éventuelle transaction, ses parcelles sont déjà incluses dans le zonage agricole du PLU et dans le périmètre de protection de deux monuments historiques.

Madame _____ demeurant, _____ et propriétaire sur la commune de Gravières, s'oppose à l'inclusion de la propriété familiale section AB 298 ,297,294,302,85,276,278,543,169,43,41,44, dans le périmètre, pour lequel il n'aurait pas été consultée ni reçu d'informations et s'étonne du découpage dont certaines parcelles agricoles et secteurs cultivés sont exclus .Au nom du droit de propriété, elle redoute que le droit de préemption crée un contrôle lors d'une éventuelle transaction, ses parcelles sont déjà incluses dans le zonage agricole du PLU et dans le périmètre de protection de deux monuments historiques.

Madame _____ demeurant, _____, propriétaire sur la commune de Gravières, s'oppose à l'inclusion de la propriété familiale section AB 298 ,297,294,302,85,276,278,543,169,43,41,44, dans le périmètre, pour lequel elle n'aurait pas été consultée ni reçu d'informations et s'étonne du découpage dont certaines parcelles agricoles sont exclues. Elle redoute d'être expropriée et souhaite cultiver et exploiter ses terres en toute liberté, conserver sa propriété familiale cultivée et son accès à l'eau d'irrigation.

Réponse du maître d'ouvrage :

S'agissant du droit de préemption :

A l'intérieur d'un périmètre PAEN, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable ou par expropriation (article L113-24 du code de l'urbanisme) ou par préemption (article L113-25 du code de l'urbanisme)

Aux termes de l'article L113-25 du code de l'urbanisme, à l'intérieur d'un périmètre PAEN, les terrains peuvent être acquis par exercice du droit de préemption :

- par le Département dans les zones de préemption des espaces naturels sensibles ;

- par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) en dehors des zones ENS.

Ce droit permet à la collectivité publique, dans le cadre d'une vente immobilière, de se porter acquéreur en lieu et place de l'acheteur.

La possibilité de préemption s'applique notamment sur tout terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux.

Ces acquisitions publiques doivent avoir pour motif la protection et la mise en valeur des espaces concernés. En effet, les biens ainsi acquis ne peuvent être utilisés qu'en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action, pour un usage conforme à la politique de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains mise en œuvre.

A noter, que dans sa délibération en date du 24/09/2021, la Commission permanente du Conseil départemental a acté le principe de privilégier, à l'exercice du droit de préemption, les possibilités d'acquisition amiable par les collectivités territoriales telles que prévues par l'article L.113-24 du code de l'urbanisme.

Avis CE :

L'exercice du droit de préemption est encadré par les dispositions du code de l'urbanisme, et ne peut s'exercer qu'en vue de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

L'ancienneté de la concertation, un déficit de communication, l'absence de plan d'action et l'exercice du droit de préemption par les collectivités locales ont fait naître des rumeurs et des craintes chez les propriétaires, ainsi une anecdote parmi tant d'autres, une propriétaire m'a écrit pour m'indiquer qu'avec le PANDA, « elle n'aura plus accès à ses garages, ne pourra plus faire le tour de sa maison, plus de jardin, plus d'arbres fruitiers et plus de bois de chauffage ce qui la forcera à changer d'installation... »

Madame propriétaire sur la commune de Gravières, secrétaire de l'ASA de Gravières-Marvignes s'oppose au Paen, qui gèle le sort des propriétés foncières, reproche le manque de consultation et d'informations., et redoute la perte des droits d'eau et l'accès à la rivière.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les PAEN ne réglementent pas les droits d'eau et les accès à la rivière.

Le PAEN a en revanche pour effet de pérenniser la vocation agricole des terrains concernés en empêchant qu'ils soient postérieurement intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale.

Avis CE :

Je partage l'analyse du maître d'ouvrage

Monsieur , propriétaire sur la commune de Gravières, président de l'ASA de Gravières-Marvignes, s'oppose à la mise en place du PAEN dans sa commune, considère que les parcelles sont suffisamment protégées par la zone agricole du PLU, le PPRI et Natura 2000 qui gèle le sort des propriétés foncières. Il reproche le manque de consultation et d'informations, redoute le droit de préemption, la perte des droits d'eau et l'accès à la rivière. Il émet également des doutes sur la viabilité économique de lots de 5000m2 même en maraichage.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf éléments de réponse ci-dessus

Avis CE :

Le dossier ne contient pas d'éléments suffisants sur le plan d'actions.

Monsieur , propriétaire des parcelles 96, 232, 235, 239, 241 comprises dans le projet de périmètre PAEN déplore le manque d'information et de communication , ses terrains sont des gras caillouteux calcaires sans valeur agricole, souhaite compte-tenu de la proximité avec une zone urbanisée des Vans et de la présence de l'ensemble des VRD sur sa propriété, pouvoir disposer d'une parcelle constructible pour ses enfants.

Réponse du maître d'ouvrage :

En application des articles L113-17 et L113-18 du code de l'urbanisme, la délimitation des périmètres PAEN doit être compatible avec le SCoT et ne peut pas inclure certains types de parcelles, comme par exemple celles situées :

-en zone urbaine ou à urbaniser (zone U ou AU) d'un PLU(i),

-en secteur constructible délimité par une carte communale.

Le souhait de pouvoir disposer d'une parcelle constructible n'est compatible ni avec le projet de PAEN, ni avec le classement actuel du document d'urbanisme de la commune.

Avis CE :

Le PLU de la commune de Chambonas en cours de révision devra déterminer le zonage et les évolutions possibles du règlement en matière d'urbanisme

Madame et Monsieur CHAMBONAS déplorent le manque d'information et souhaiteraient connaître l'évolution possible des habitations comprises dans le périmètre. Ils s'interrogent également sur le droit de préemption, voire d'expropriation et aimeraient connaître l'impact de la procédure sur la valeur de leur maison dans le cas où ils seraient conduits à s'en séparer?

Réponse du maître d'ouvrage :

1/Concernant les possibilités de construire sur un terrain inclus dans un périmètre PAEN :En application des articles L113-17 et L113-18 du code de l'urbanisme, la délimitation des périmètres PAEN doit être compatible avec le SCoT et ne peut pas inclure certains types de parcelles, comme par exemple celles situées :

- en zone urbaine ou à urbaniser (zone U ou AU) d'un PLU(i),*
- en secteur constructible délimité par une carte communale.*

Par ailleurs, aux termes de l'article L113-20 du code de l'urbanisme, "Les terrains compris dans un périmètre d'intervention ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale".

Par conséquent, la création d'un périmètre PAEN devient opposable aux communes et EPCI concernés à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU ou d'une carte communale : les terrains concernés ne peuvent plus être intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale.

Ainsi, le PAEN n'a pas vocation à ajouter des interdictions de construire supplémentaires par rapport aux documents d'urbanisme existants. Il a en revanche pour effet de pérenniser la vocation agricole des terrains concernés en empêchant qu'ils soient postérieurement intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale.

C'est pourquoi, pour connaître les possibilités de construction sur un terrain, il convient de se référer aux documents d'urbanisme existants d'ores et déjà applicables (PLU ou carte communale selon le cas).

La délivrance des autorisations d'urbanisme reste du ressort de la collectivité compétente en la matière.

2/concernant l'acquisition de biens par le Département dans le périmètre d'intervention :

A l'intérieur d'un périmètre PAEN, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable ou par expropriation (article L113-24 du code de l'urbanisme) ou par préemption (article L113-25 du code de l'urbanisme)

Aux termes de l'article L113-25 du code de l'urbanisme, à l'intérieur d'un périmètre PAEN, les terrains peuvent être acquis par exercice du droit de préemption :

- par le Département dans les zones de préemption des espaces naturels sensibles ;*
- par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) en dehors des zones ENS.*

Ce droit permet à la collectivité publique, dans le cadre d'une vente immobilière, de se porter acquéreur en lieu et place de l'acheteur.

La possibilité de préemption s'applique notamment sur tout terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux.

Ces acquisitions publiques doivent avoir pour motif la protection et la mise en valeur des espaces concernés. En effet, les biens ainsi acquis ne peuvent être utilisés qu'en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action, pour un usage conforme à la politique de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains mise en œuvre.

En cas d'absence d'accord sur le prix, la personne préemptée ou la personne titulaire du droit de préemption peut saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation définitive du prix de cession.

Le juge de l'expropriation organise une visite du bien, entend les échanges des arguments des différentes parties, puis fixe le prix le plus souvent en réalisant une évaluation par comparaison avec des transactions récentes de biens similaires soumis aux mêmes règles d'urbanismes situés à proximité du bien exproprié.

Une fois le prix définitivement fixé par le juge, les parties peuvent accepter le prix ou renoncer à la transaction.

Avis CE :

[Le PLU de la commune de Chambonas en cours de révision devra déterminer le zonage et les évolutions possibles du règlement en matière d'urbanisme](#)

Monsieur et Madame _____ de Chambonas _____ propriétaires des parcelles 842 et 796 comprises dans le projet de périmètre PAEN déplorent le manque d'information et de communication , leurs terrains sont caillouteux et calcaires sans valeur agricole, alors que de bonnes terres agricoles abriteraient des constructions, souhaitent ,compte-tenu notamment de la proximité avec une zone urbanisée des Vans et de la présence de l'ensemble des VRD sur leur propriété demeurer hors du périmètre.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf éléments de réponse ci-dessus.

Avis CE :

[Le PLU de la commune de Chambonas en cours de révision devra déterminer le zonage et les évolutions possibles du règlement en matière d'urbanisme](#)

Monsieur _____ de Chambonas _____ nu- propriétaire d'une habitation située au sud de la commune au _____ de Chambonas sur la parcelle B 202 comprise dans le projet de périmètre PAEN déplore également le manque d'information et de communication , demande que ses terrains familiaux viabilisés situés en bordure du chemin de l'ermitage soient urbanisables en partie , en raison de la proximité

avec une zone urbanisée des Vans et de la présence de l'ensemble des VRD sur sa propriété demeurer hors du périmètre, demande l'arrêt de la procédure

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf éléments de réponse ci-dessus.

Avis CE :

La définition des règles d'urbanisme applicables à un secteur ne rentre pas dans le cadre de cette procédure.

Le PLU de la commune de Chambonas en cours de révision devra déterminer le zonage et les évolutions possibles du règlement en matière d'urbanisme

Une pétition d'opposition au projet regroupant 36 signatures originaires principalement des communes précitées mais aussi de communes du secteur des Vans basée sur l'absence de concertation préalable des propriétaires fonciers et le gel du foncier en zone agricole pour une durée de 30 ans.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf éléments de réponse ci-dessus.

Avis CE :

L'ancienneté de la concertation, un déficit de communication, l'absence de plan d'action et l'exercice du droit de préemption par les collectivités locales ont fait naître des rumeurs et des craintes chez les propriétaires

J'ai reçu, **hors délais**, soit le 8 Novembre 2022, une lettre en date du 30 Octobre 2022 émanant du président de **l'ASA du canal de VOMPDES** sur le territoire de la commune de Chambonas, accompagnée d'une délibération de l'AG en date du 20 Octobre 2022 qui par 15 voix contre et deux abstentions s'oppose au projet de PAEN et demande de sortir du périmètre PAEN les parcelles incluses dans le périmètre de l'ASA.

Ces informations ne figuraient pas en conséquence dans le procès-verbal de synthèse transmis au maître d'ouvrage.

Avis CE :

Les agriculteurs redoutent de perdre la liberté d'exploitation et appréhendent des interférences de droit et d'autres contraintes supplémentaires à gérer s'ajoutant à celles existantes, un dispositif recevable aurait dû, à leur sens :

prévoir des échanges d'informations plus directement avec les populations locales, gagnant en visibilité et donc mieux accepté,

convenir d'une (de) stratégie(s) progressive(s) d'aménagement, mûrie(s), comprise et acceptée par les parties,

au besoin, oser proposer un système réaliste de compensations pour que ce soit du donnant/donnant pour tous les intéressés,

allouer du temps dans le projet pour vérifier qu'il n' y ait pas de points litigieux du fait du fonctionnement d'autres entités, notamment les ASA.

Cette analyse me paraît pertinente

D- Avis favorables à la procédure

Monsieur de Chambonas se déclare favorable à la procédure essentielle, selon lui, pour assurer l'installation et la pérennité des projets d'installation en agriculture, les parcelles irriguées ou potentiellement irrigables doivent conserver ou retrouver leur caractère agricole.

Réponse du maître d'ouvrage :

C'est l'objectif de cette procédure.

Avis CE :

L'installation en agriculture avec l'exercice du droit de préemption , ainsi que la protection des espace agricoles et naturels sont l'objet de la procédure

La FRAPNA (Fédération des Associations de Protection de la Nature Ardèche) affiliée à la Fédération régionale AuRA de France Nature Environnement compte parmi ses adhérents l'Association Païolive qui déploie ses activités sur les communes de Banne, Beaulieu, Chambonas, Gravières, Les Assions et Les Salelles a donné un avis favorable avec une réserve et un regret sur la réduction de son périmètre territorial.

Avis favorable car sur les périmètres retenus le PAEN apporte la pérennité aux vocations agricoles et naturelles .

Regret car le périmètre a été très sensiblement réduit par le retrait des communes des Vans et Berrias et Casteljau .

Réponse du maître d'ouvrage :

Selon l'article R.113-20 du code de l'urbanisme, le projet de périmètre doit être soumis par le Président du Conseil départemental, pour accord, aux communes et aux EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme concernés. 2 communes (Les Vans et Berrias et Casteljou) ont refusé le périmètre proposé.

Ces deux communes pourraient réintégrer le périmètre selon une procédure de modification (article L.113-19 du code de l'urbanisme).

Avis CE :

Les communes des Vans et Berrias et Casteljou ne pourront être intégrées dans le périmètre que si leurs conseils municipaux le décident, conformément au principe de libre administration des collectivités territoriales.

L'Association Païolive depuis environ vingt ans, étudie, fait connaître et contribue à protéger l'éco complexe du Bois de Païolive et des Gras qui s'étend sur 15 300 hectares et 25 communes depuis Saint-Brès au sud dans le Gard jusqu'à la rivière la Ligne au nord dans l'Ardèche. Cette mission recouvre naturellement la protection de la biodiversité sur ces territoires, la préservation des terres agricoles, des zones forestières et des espaces naturels

Avis favorable car sur les périmètres retenus le PAEN apporte la pérennité aux vocations agricoles et naturelles, il est actuellement le seul vecteur règlementaire qui apporte durablement aux zones concernées un statut pérenne aux espaces agricoles, naturels et forestiers face à la pression urbaine et aux projets qui pourraient en compromettre leur fonction

Regret car le périmètre a été très sensiblement réduit par le retrait des communes des Vans et Berrias et Casteljou ce qui fragilise la cohérence des actions et leurs applications

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf éléments ci-dessus

Avis CE :

Les communes des Vans et Berrias et Casteljou ne pourront être intégrées dans le périmètre que si leurs conseils municipaux le décident, conformément au principe de libre administration des collectivités territoriales

Postérieurement à cette procédure les pouvoirs publics et le législateur ont mis en place de nouvelles mesures de protection des espaces naturels et agricoles qui répondent à ces nécessités l'article 192 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, définit le processus d'artificialisation des sols et détermine les surfaces devant être considérées comme artificialisées et celles comme non artificialisées dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs de lutte contre ce phénomène dans les documents de planification et d'urbanisme

Le PAEN n'est pas le seul vecteur règlementaire qui apporte durablement aux zones concernées un statut pérenne aux espaces agricoles, naturels et forestiers.

E-Demandes de modification du périmètre

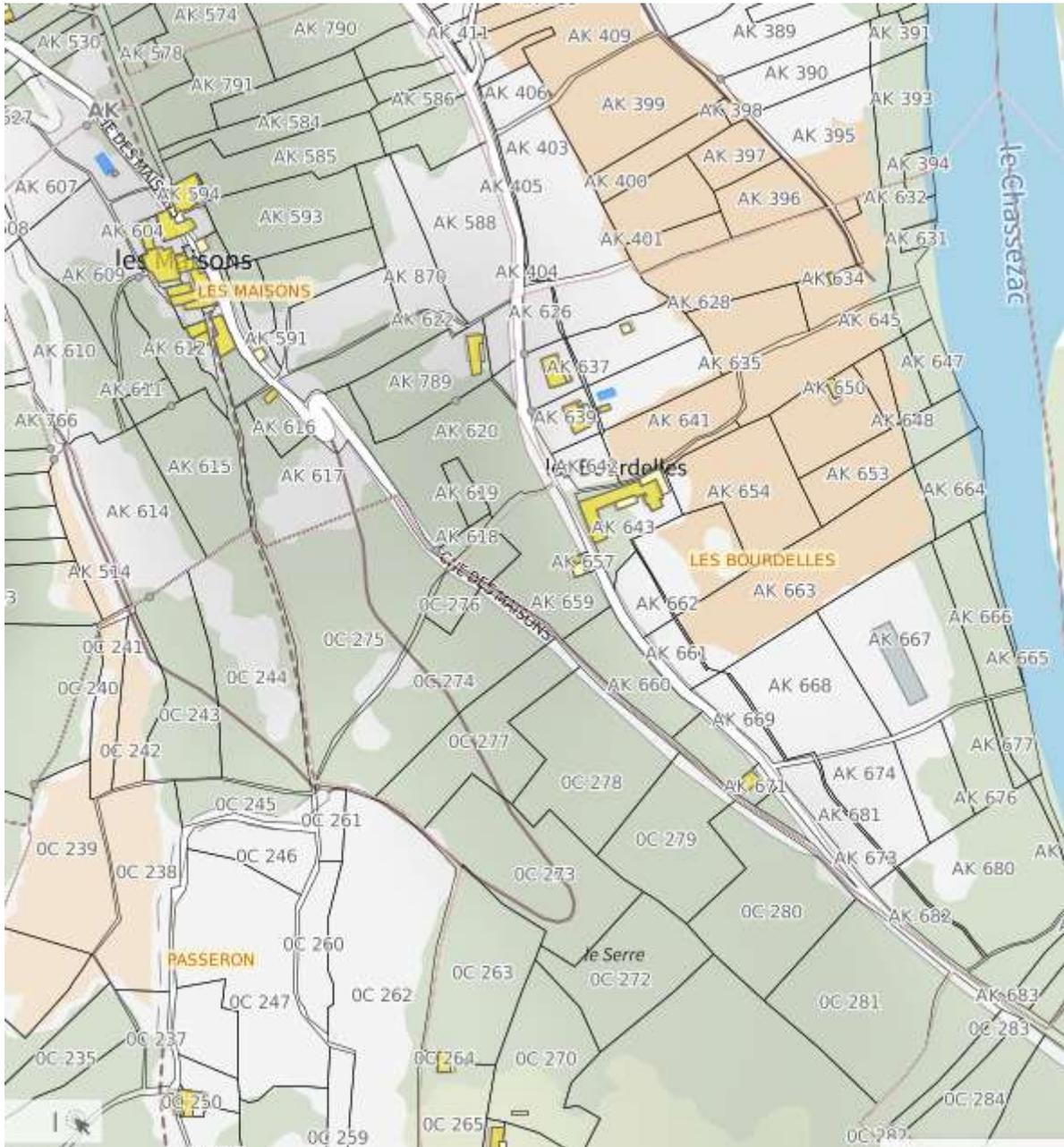
Monsieur _____ demeurant _____ à Chambonas
demande à ce que les parcelles de terrain qu'il possède dans les secteurs de la plaine de
ne figurent pas dans le périmètre du PAEN :

AK

642 ,641,645,644,647,648,649,650,651,654,655,656,661,646,663,664,669,668,667,666
,665,407,
403,400,390,391,393,394,395,396,397,401,402,629,385,386,359,361,362,323,618,619,
620,659,657, 660., 684,685,683,686

OC 277 ,274,276,275,262,258,257,256,259,248,320,247,246,260,261,282,283.

Sa demande est motivée par le fait que ce périmètre aurait été établi sans concertation avec les propriétaires mais aussi et surtout que le droit de préemption porte atteinte à sa liberté de vendre ses terrains au gré à gré mais aussi celle de cultiver. Le démembrement potentiel de ses parcelles nuirait à l'équilibre et à la pérennité de l'exploitation de son fermier nouvellement installé, dans l'optique que celui-ci puisse à terme racheter les terres en question.



Ci-après extrait du projet de zonage sur le secteur de Marvignes



Réponse du maître d'ouvrage :

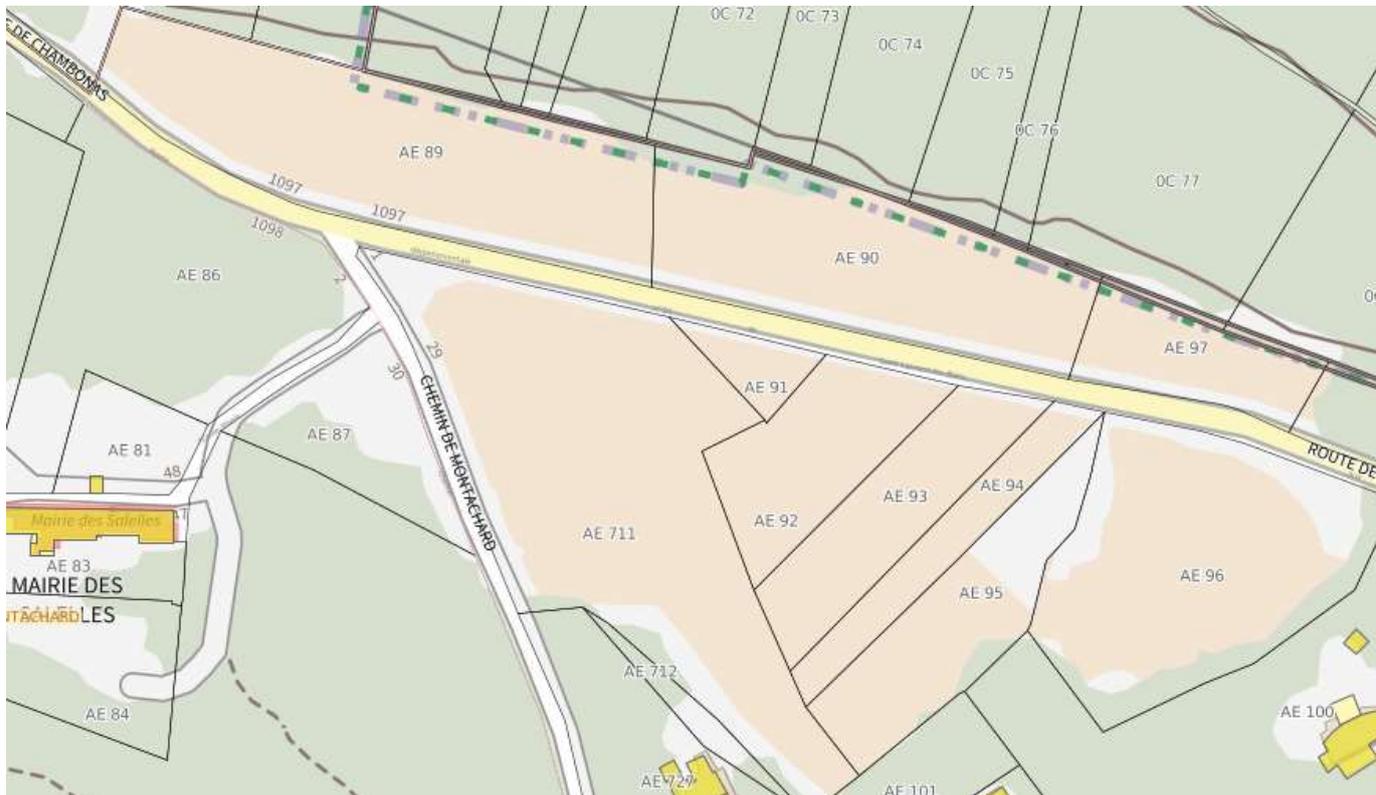
Le PAEN a pour effet de pérenniser la vocation agricole des terrains concernés en empêchant qu'ils soient postérieurement intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale. L'objectif principal n'étant pas d'user du droit de préemption mais bien de maintenir une activité agricole sur les parcelles concernées

Avis CE :

Cette demande est motivée par le fait que ce périmètre aurait été établi sans concertation avec les propriétaires mais aussi et surtout que le droit de préemption porte atteinte à sa liberté de vendre ses terrains au gré à gré mais aussi celle de cultiver.

Cette remarque est récurrente, les propriétaires souhaitent que leurs terres restent agricoles mais contestent la procédure PAEN, je considère que l'ancienneté de la concertation et l'absence de plan d'actions sont à l'origine de ce mécontentement.

Monsieur et Madame demeurant aux SALELLES , agriculteurs bio, propriétaires des parcelles section C 88,89 et sur les Salelles des parcelles cadastrées section AE 88,89,90,91,92,93,94 ,95,96,97 actuellement en nature de vignes demandent à ce qu'elles ne soient pas classées en zone agricole car d'ici les 30 prochaines années ces parcelles pourraient avoir d'autres destinations car aujourd'hui il n'y a pas de projet de reprise, sont défavorables au PAEN car pas informés préalablement.



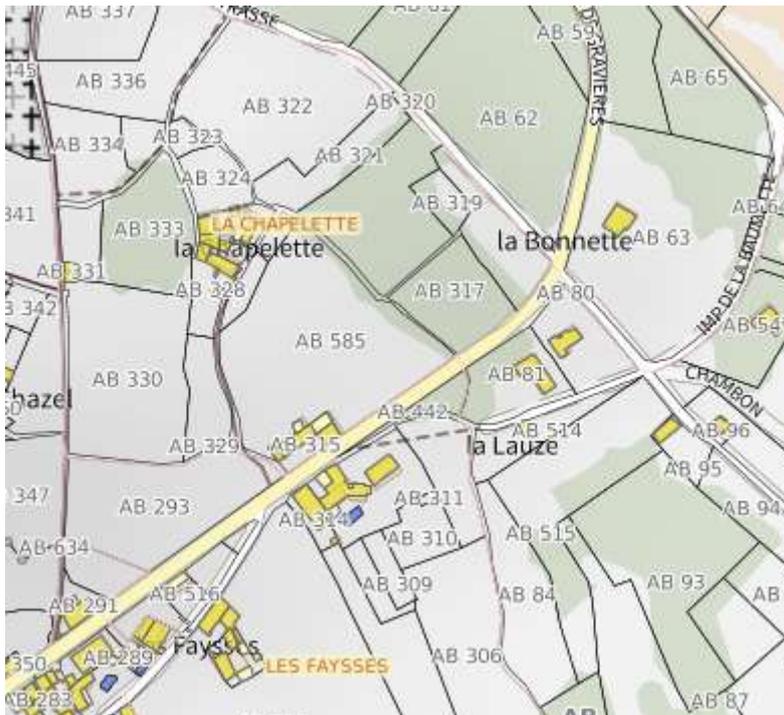
Réponse du maître d'ouvrage :

Le PAEN a, en effet, pour effet de pérenniser la vocation agricole des terrains concernés en empêchant qu'ils soient postérieurement intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale. L'objectif principal étant de maintenir une activité agricole sur les parcelles concernées

Avis CE :

Cette remarque est récurrente, les propriétaires souhaitent que leurs terres restent agricoles mais contestent la procédure PAEN, je considère que l'ancienneté de concertations et le déficit de communication sont à l'origine de ce mécontentement

Madame propriétaire des parcelles cadastrées AB 320 et AB93
à Gravières, quartiers de La Chapelette et de la Bonnette, demande le retrait de ses parcelles de la procédure et souhaite également l'abandon de la procédure sur le territoire communal, ses terres sont en fermage et bien entretenues, souhaite conserver une liberté de gestion, procédure qui ferait double emploi avec le PLU qui lui paraît suffisant ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf éléments de réponse ci-dessus

Avis CE :

La propriétaire souhaite que ses terres restent agricoles et cultivée mais conteste la procédure PAEN, je considère que l'ancienneté de la concertation et l'absence de plan d'actions sont à l'origine de ce mécontentement

Messieurs [redacted] et son fils [redacted] gérant du camping le mas du Serre, structure de 82 emplacements et 3 salariés saisonniers, demandent la sortie du périmètre des parcelles cadastrées leur appartenant AC 135,125 et 124, ces parcelles constituent l'entrée du camping , aire de gardiennage de caravanes, local poubelle et terrain sportif, ces parcelles figurent en annexe de l'arrêté préfectoral du 29 Décembre 1995 portant autorisation d'aménager



Réponse du maître d'ouvrage :

Le PAEN n'a pas vocation à ajouter des interdictions de construire supplémentaires par rapport aux documents d'urbanisme existants. Il a en revanche pour effet de pérenniser la vocation agricole des terrains concernés en empêchant qu'ils soient postérieurement intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale.

C'est pourquoi, pour connaître les possibilités de construction sur un terrain, il convient de se référer aux documents d'urbanisme existants d'ores et déjà applicables (PLU ou carte communale selon le cas).

La délivrance des autorisations d'urbanisme reste du ressort de la collectivité compétente en la matière.

Avis CE :

Je ne suis pas favorable à ce que les parcelles comprises dans l'emprise spatiale de ce terrain de camping et figurant dans l'arrêté préfectoral de création, soient incluses dans le périmètre du PAEN ce qui est susceptible de compromettre l'évolution d'une activité économique créatrice d'emplois .

Monsieur _____, propriétaire foncier à Gravières demande le retrait du périmètre de parcelles lui appartenant et cadastrées AB 0001, AB 002, AB003, AB 005, AB 006, AB 007, AB0013, AB 0014 au nom du principe d'égalité de traitement du fait que des parcelles à vocation agricole appartenant à la commune de Chambonas et à un agriculteur AKO 212, 215 ,216, 217 , AK0207,AKO 214 ou à des élus de Chambonas AK 0017, 0018 , 0024, 0027, 0029, 0751 et de Gravières AK 0017, 0018, 0024 ,0027 ,0029 , 0751 , AK 0001 , 0003,0004,0011, 0012 et pour partie AK 0007 , AK 0700 ne figureraient pas dans le PAEN ;

Monsieur _____, par courrier séparé, ne demande pas toutefois que ces parcelles exclues soient réintégrées mais précise également que la parcelle communale AB 585 a été retirée du périmètre alors qu'elle est exploitée par un agriculteur.



Réponse du maître d'ouvrage :

Ces remarques n'appellent pas de réponse particulière.

Avis CE :

Je prends acte de cette réponse,

Les modalités de définition du périmètre PAEN ont été soulevées par la plupart des propriétaires.

Monsieur _____ et Madame _____ demeurant au VANS demandent à ce que les parcelles de terrain cadastrées qu'ils possèdent dans le secteur de Marvignes, ne figurent pas dans le périmètre du PAEN :

AK 380,381,378,379,377,376,372,373,416

Au motif qu'ils n'auraient pas été consultés, ni reçu d'informations. Au nom du droit de propriété, ils redoutent que le droit de préemption crée un contrôle lors d'une éventuelle transaction pour un prix à déterminer ;



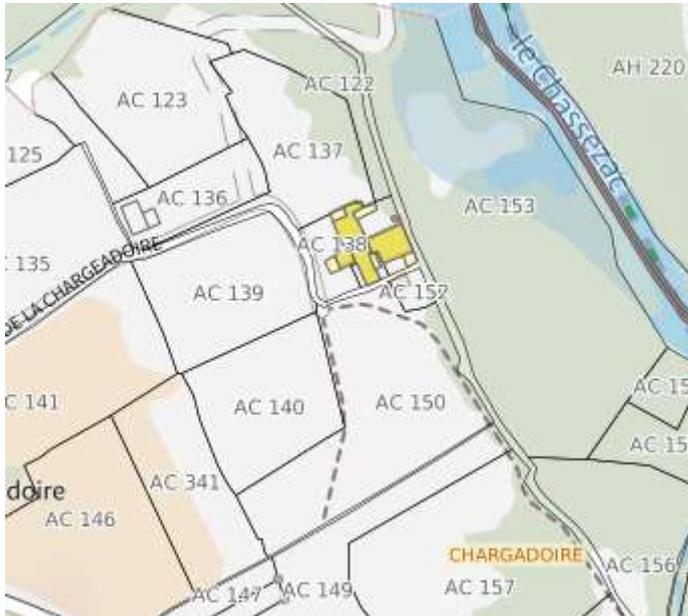
Réponse du maître d'ouvrage :

Cf éléments de réponse apportés pour des demandes similaires ci-dessus

Avis CE :

Cette remarque est récurrente, les propriétaires souhaitent que leurs terres restent agricoles mais contestent la procédure PAEN, je considère que l'ancienneté de la concertation et le déficit de communication sont à l'origine de ce mécontentement

Madame _____, propriétaire sur la commune de GRAVIERES des parcelles cadastrées ,au lieudit La Chargeadoire demande le retrait de ses parcelles ACO 123,136,152 de la procédure et souhaite également l'abandon de la procédure sur le territoire communal, ses terres sont pour certaines dans le PPRI, redoute le droit de préemption et souhaite conserver une liberté de gestion



Réponse du maître d'ouvrage :

Cf éléments de réponse apportés pour des demandes similaires ci-dessus

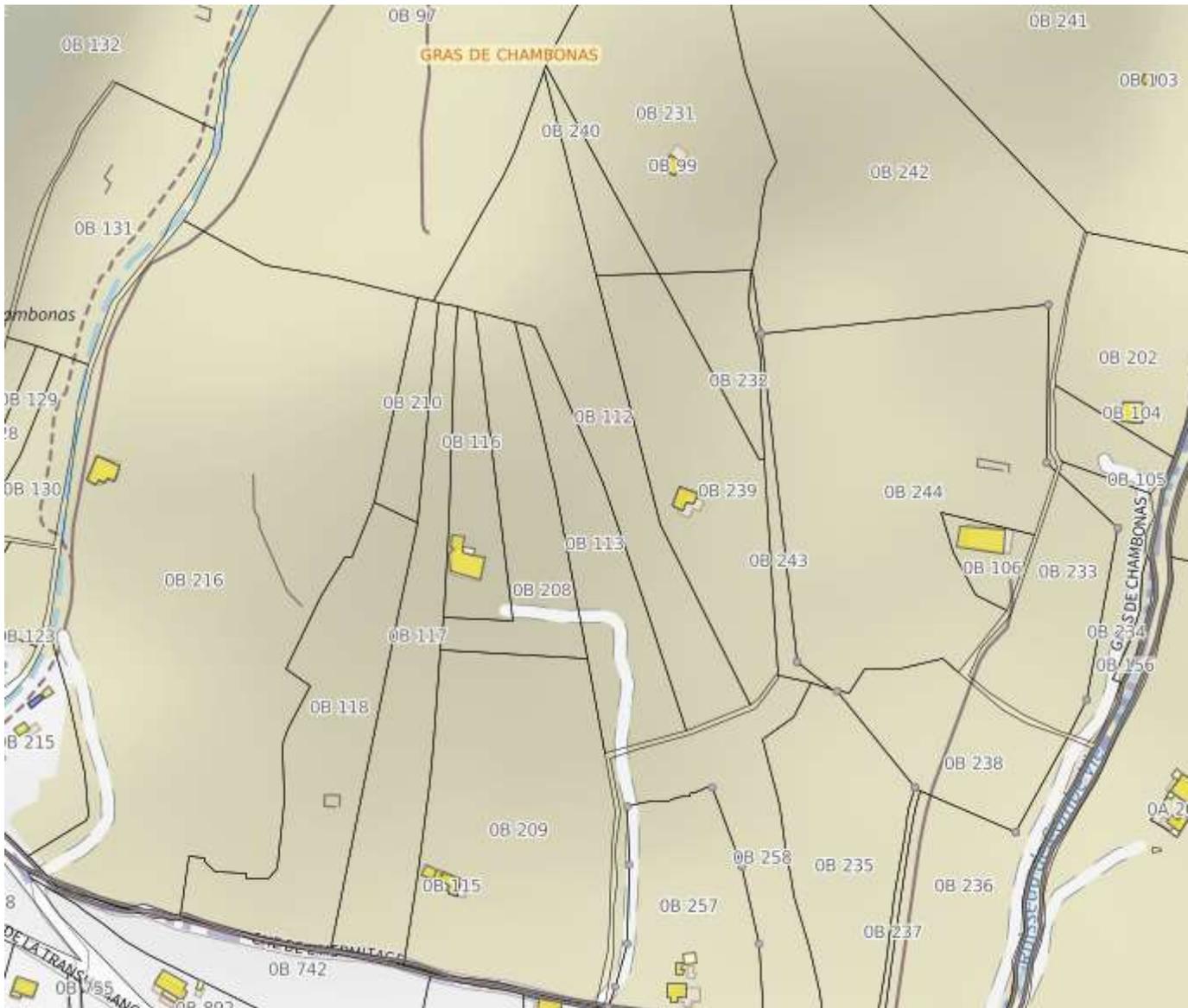
Avis CE :

Cette remarque est récurrente, les propriétaires souhaitent que leurs terres restent agricoles mais contestent la procédure PAEN, je considère que l'ancienneté de la concertation, le déficit de communication et l'absence de plan d'action sont à l'origine de ce mécontentement

Monsieur _____ et Madame _____ demeurants à CHAMBONAS, territoire habité par 13 familles dont 10 habitations principales, demandent le droit d'améliorer ou de construire dans le respect du milieu, et s'interrogent sur la nécessité d'une protection bloquant un développement normal de l'habitat rural et altérant ainsi toute économie et développement

Ils considèrent le PAEN comme une forme d'exclusion qui bloquerait ainsi le développement d'un pays où plus aucun jeune ne pourra s'installer et vivre car espace uniquement réservé à la faune et à la flore où l'habitat humain n'a aucune place, entraînant aussi une baisse de la démographie et une baisse de l'économie rurale.

Ils font remarquer que la zone naturelle enclot les 13 habitations des Grads de Chambonas alors que sur le reste du territoire de Chambonas et des Assions, les zones délimitées en rouge n'incluraient pas les habitations



Réponse du maître d'ouvrage :

Le PAEN n'a pas vocation à ajouter des interdictions de construire supplémentaires par rapport aux documents d'urbanisme existants. Il a en revanche pour effet de pérenniser la vocation agricole des terrains concernés en empêchant qu'ils soient postérieurement intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale.

C'est pourquoi, pour connaître les possibilités de construction sur un terrain, il convient de se référer aux documents d'urbanisme existants d'ores et déjà applicables (PLU ou carte communale selon le cas). La délivrance des autorisations d'urbanisme reste du ressort de la collectivité compétente en la matière.

Le PAEN a pour effet de pérenniser la vocation agricole des terrains concernés en empêchant qu'ils soient postérieurement intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du

PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale. L'objectif principal étant de maintenir une activité agricole sur les parcelles concernées

Avis CE :

La définition des règles d'urbanisme applicables à un secteur ne rentre pas dans le cadre de cette procédure.

Le PLU de la commune de Chambonas en cours de révision devra déterminer le zonage et les évolutions possibles du règlement en matière d'urbanisme

Monsieur et Madame de Chambonas propriétaires de terrains situés sur les Grads de Chambonas, parcelles No 0115, 0117 et 0209.

S'étonnent de la présence du périmètre dans un secteur urbanisé avec plus d'une dizaine de maisons habitées en principal ou en secondaire où l'agriculture est inexistante et impossible à mettre en place compte tenu de la pauvreté des sols.

Le classement actuel de leurs parcelles en Zone N leur paraît suffisant et sont surpris d'observer que de nombreux secteurs à très fort potentiel agricole ont été urbanisées.

Demande de modifier ce périmètre, après concertation avec les propriétaires, en vue d'éviter d'englober dans son périmètre des habitations :

- La qualité du sol et son environnement minéral ne permet pas une activité agricole viable.
- Le périmètre du territoire devrait se limiter dans sa partie sud à la ligne de crête déjà matérialisée par une muraille en pierres sèches. La zone sud, du Chemin de l'Ermitage jusqu'à la crête serait une « zone tampon » classée ZN

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces remarques n'appellent d'observations particulières.

Avis CE :

La définition des règles d'urbanisme applicables à un secteur ne rentre pas dans le cadre de cette procédure.

Le PLU de la commune de Chambonas en cours de révision devra déterminer le zonage et les évolutions possibles du règlement du secteur en matière d'urbanisme

F-Position des élus départementaux

J'ai rencontré, lundi 31 octobre à 9 heures, à leur demande, les élus départementaux du secteur concernés par la procédure, Madame Françoise Rieu-Fromentin Conseillère départementale déléguée à la santé et à la protection de l'enfance, Monsieur Matthieu SALEL Vice-président en charge de l'agriculture, de l'environnement et du tourisme.

Ils m'ont fait part de leurs interrogations et de leurs inquiétudes quant au projet de PAEN surtout un défaut d'information et de consultation des propriétaires dont l'opposition au droit de préemption s'explique par le souhait de conserver la maîtrise de leur propriété et de pouvoir choisir à qui les céder en conservant bien évidemment leur statut de terres agricoles.

Favorables à la préservation du foncier agricole, les différentes mesures actuellement en vigueur sur le territoire leur paraissent apporter des garanties quant à la protection de ces terres : PPRI des communes concernées, zone Natura 2000 et/ou Espaces naturels sensibles... Ce classement empêcherait toute artificialisation du foncier agricole.

A cela s'ajoute le rôle de la Safer qui intervient lors des transactions du foncier agricole et apporte des garanties quant au maintien d'activités agricoles sur les parcelles concernées.

Par ailleurs, ils m'indiquent que la rénovation du réseau d'irrigation du Chassezac sur la plaine de Jalés n'est pas conditionnée à la mise en place d'un PAEN, ainsi que le démontre l'attribution des marchés et leurs notifications aux entreprises retenues par le SDEA, maître d'ouvrage, tout cela indépendamment de la mise en place d'un PAEN. Les travaux devraient débuter prochainement.

De plus, ils m'ont indiqué que des incohérences sont à noter et demandent à être vérifiées. Par exemple, la commune de Chambonas soutient le projet de PAEN mais les terres communales agricoles ne figureraient pas dans le périmètre du projet. A cela s'ajoute que les terres agricoles de certains élus municipaux ou proches d'élus de différentes communes ne figurent pas dans ce périmètre alors qu'ils soutiennent le projet.

Pour finir, ils m'indiquent qu'aucune personne favorable à ce projet ne les a contactés pour le défendre alors que le maître d'ouvrage est le conseil départemental de l'Ardèche.

Pour ces différentes raisons, ils se positionnent défavorablement pour ce projet de PAEN du Pays des Vans en Cévennes

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf courrier du Président accompagnant ces éléments de réponse.

Avis CE :

Le Président du Conseil Départemental de l'Ardèche manifeste son inquiétude sur les conséquences de cette procédure, sa position rejoint celle de la quasi-totalité des propriétaires dont les terrains sont situés dans le projet de périmètre, je prends acte de la position des administrateurs du Département.

G-Questionnements issus de la procédure

1-Aménagements possibles dans le cadre du PAEN

a- Dans le cadre du PAEN, est ce que les constructions nécessaires à l'activité agricole, si les VRD sont présents, peuvent être autorisées dans ce périmètre en limite de zone ?

b- Un chemin d'exploitation créé sur des parcelles communales, avec l'accord de la commune de Gravières, sur le périmètre du PAEN, et plus globalement une dépendance du domaine privé routier communal, peuvent-ils se soustraire aux règles de cette procédure pour conserver leur vocation d'accès (utilisation non agricole, il servirait d'accès à la rivière pour le public) question posée par Madame le Maire de Gravières

c- Un portail fermant le chemin d'accès à une maison, ou une clôture privative peuvent-ils être implantés sur une parcelle comprise dans le périmètre PAEN ?

d- Evolution possible en matière d'urbanisme des habitations comprises dans le périmètre

Réponse du maître d'ouvrage :

En application des articles L113-17 et L113-18 du code de l'urbanisme, la délimitation des périmètres PAEN doit être compatible avec le SCoT et ne peut pas inclure certains types de parcelles, comme par exemple celles situées :

-en zone urbaine ou à urbaniser (zone U ou AU) d'un PLU(i),

-en secteur constructible délimité par une carte communale.

Par ailleurs, aux termes de l'article L113-20 du code de l'urbanisme, "Les terrains compris dans un périmètre d'intervention ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale".

Par conséquent, la création d'un périmètre PAEN devient opposable aux communes et EPCI concernés à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU ou d'une carte communale : les terrains concernés ne peuvent plus être intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale.

Ainsi, le PAEN n'a pas vocation à ajouter des interdictions de construire supplémentaires par rapport aux documents d'urbanisme existants. Il a en revanche pour effet de pérenniser la vocation agricole des terrains concernés en empêchant qu'ils soient postérieurement intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale.

C'est pourquoi, pour connaître les possibilités de construction sur un terrain, il convient de se référer aux documents d'urbanisme existants d'ores et déjà applicables (PLU ou carte communale selon le cas).

La délivrance des autorisations d'urbanisme reste du ressort de la collectivité compétente en la matière.

Avis CE :

En l'absence de documents d'urbanisme opposables ce qui est le cas pour les communes de Beaulieu (RNU), Banne et Les Assions (PLU en cours d'élaboration), il appartiendra aux services de l'Etat, notamment la DDT, d'étudier les règles de constructibilité en dehors des parties actuellement urbanisées.

2-L'exercice du droit de préemption

La quasi-totalité des propriétaires redoutent l'utilisation du droit de préemption, par qui serait il utilisé et dans quel but, ils s'interrogent également sur la méthode de fixation des prix?

Réponse du maître d'ouvrage :

A l'intérieur d'un périmètre PAEN, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable ou par expropriation (article L113-24 du code de l'urbanisme) ou par préemption (article L113-25 du code de l'urbanisme)

Aux termes de l'article L113-25 du code de l'urbanisme, à l'intérieur d'un périmètre PAEN, les terrains peuvent être acquis par exercice du droit de préemption :

- par le Département dans les zones de préemption des espaces naturels sensibles ;*
- par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) en dehors des zones ENS.*

Ce droit permet à la collectivité publique, dans le cadre d'une vente immobilière, de se porter acquéreur en lieu et place de l'acheteur.

La possibilité de préemption s'applique notamment sur tout terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux.

Ces acquisitions publiques doivent avoir pour motif la protection et la mise en valeur des espaces concernés. En effet, les biens ainsi acquis ne peuvent être utilisés qu'en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action, pour un usage conforme à la politique de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains mise en œuvre.

En cas d'absence d'accord sur le prix, la personne préemptée ou la personne titulaire du droit de préemption peut saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation définitive du prix de cession.

Le juge de l'expropriation organise une visite du bien, entend les échanges des arguments des différentes parties, puis fixe le prix le plus souvent en réalisant une évaluation par comparaison avec des transactions récentes de biens similaires soumis aux mêmes règles d'urbanismes situés à proximité du bien exproprié.

Une fois le prix définitivement fixé par le juge, les parties peuvent accepter le prix ou renoncer à la transaction.

Avis CE :

L'exercice du droit de préemption est réglementé par le code de l'urbanisme, il prévoit notamment la possibilité d'un renoncement à la transaction , il a été perçu par nombre de propriétaires comme une expropriation .

Il eut été préférable que ce droit de préemption ait été délégué à la SAFER (article L123- 25, 3ème alinéa, du code de l'urbanisme) qui en dispose déjà sur l'ensemble du périmètre concerné et a pour vocation d'exercer des missions d'intérêt général en vue de la protection de l'agriculture et des espaces naturels.

3-Durée du droit de préemption

De nombreux propriétaires évoquent une durée de validité de 30 ans relative aux effets de cette procédure, pouvez-vous m'apporter des précisions à ce sujet ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Conformément à l'article L.113-19 du code de l'urbanisme, des modifications peuvent être apportées par le département au périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et périurbains avec l'accord des seules communes intéressées par la modification et après avis de la chambre départementale d'agriculture.

Toutefois, toute modification du périmètre ayant pour effet d'en retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret.

Il n'est fait mention à aucun moment d'une durée de validité de 30 ans.

Avis CE :

La modification du périmètre par Décret suppose une procédure particulièrement longue sans que cette durée puisse être quantifiée.

4-Existence de Zones d'aménagement différé

Pouvez-vous me confirmer l'absence de Zones d'aménagement différé dans le périmètre objet de la procédure

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'y a pas de zones d'aménagement différé dans le périmètre.

Avis CE :

Je prends acte de cette information

5-Mesures de protection existantes et multiplication des normes

Plusieurs propriétaires concernés évoquent l'existence d'autres réglementations PPRI, zonages A de PLU et servitudes d'utilité publiques (périmètres de protection de monuments historiques ou sites classés) qui rendent leurs terres inconstructibles et leur conservent une vocation agricole, qu'ils ne contestent pas et s'interrogent sur l'intérêt du Paen.

Les terres figurant dans le PAEN et situées à proximité du Chassezac sont concernées par les PPRI existants et situées en zone inondable

Réponse du maître d'ouvrage :

En application des articles L113-17 et L113-18 du code de l'urbanisme, la délimitation des périmètres PAEN doit être compatible avec le SCoT et ne peut pas inclure certains types de parcelles, comme par exemple celles situées :

- en zone urbaine ou à urbaniser (zone U ou AU) d'un PLU(i),*
- en secteur constructible délimité par une carte communale.*

Par ailleurs, aux termes de l'article L113-20 du code de l'urbanisme, "Les terrains compris dans un périmètre d'intervention ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale".

Par conséquent, la création d'un périmètre PAEN devient opposable aux communes et EPCI concernés à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU ou d'une carte communale : les terrains concernés ne peuvent plus être intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale.

Ainsi, le PAEN n'a pas vocation à ajouter des interdictions de construire supplémentaires par rapport aux documents d'urbanisme existants. Il a en revanche pour effet de pérenniser la vocation agricole des terrains concernés en empêchant qu'ils soient postérieurement intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i) ou à un secteur constructible d'une carte communale.

C'est pourquoi, pour connaître les possibilités de construction sur un terrain, il convient de se référer aux documents d'urbanisme existants d'ores et déjà applicables (PLU ou carte communale selon le cas). La délivrance des autorisations d'urbanisme reste du ressort de la collectivité compétente en la matière.

Les zonages PPRI et PAEN n'ont pas les mêmes vocations (prévention des risques pour l'un, préservation des terres agricoles et naturelles pour l'autre).

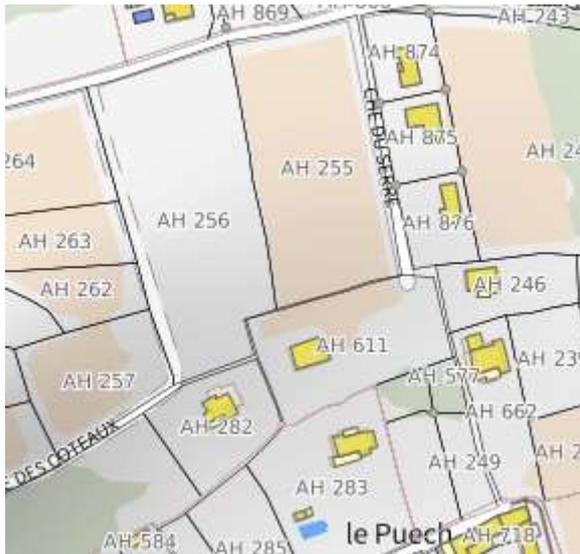
Avis CE :

Le zonage PPRI constitue une servitude d'utilité publique et a pour objet d'interdire ou de réglementer toute nouvelle construction en zone inondable, de ce fait les terrains conservent leur vocation initiale d'espaces naturels ou agricoles.

Ces mesures qui consistent à protéger les personnes, à limiter les dommages causés par les inondations sur les biens et activités existants et à éviter l'aggravation et l'accroissement des dommages dans le futur s'appliquent sur les terrains soumis au risque d'aléa fort dans la vallée du Chassezac : Gravières, Les Salelles, Chambonas, Les Assions.

6- Assurer une cohabitation sereine agriculture-résidents permanents

Monsieur et Madame Chambonas et propriétaires de la parcelle AH 611 à des parcelles AH 255 et 256, objet de traitements chimiques, incluses dans le périmètre, souhaitent que dans le plan d'action une agriculture plus respectueuse de la santé soit envisagée en vue de protéger la santé des riverains et leurs cultures familiales.



Réponse du maître d'ouvrage :

Question qui ne concerne pas la présente consultation mais un éventuel futur programme d'actions.

Avis CE :

Une cohabitation harmonieuse entre l'activité agricole, ancrée dans les territoires et essentielle à notre pays et les habitants de ces territoires est nécessaire.

Pour autant, comme la plupart des activités humaines, les activités agricoles sont susceptibles de générer des nuisances, qui sont encadrées par diverses réglementations relevant, selon les cas, du code de la santé publique, du code de l'environnement, du code rural et de la pêche maritime ou du règlement sanitaire départemental.

La mise au point d'une charte de bonnes pratiques, construite notamment à partir du dialogue entre professionnels, collectivités territoriales et riverains, peut favoriser une meilleure compréhension mutuelle, ce point aurait pu être abordé dans le cadre d'un programme d'actions.

H-Les Personnes publiques consultées (PPC)

Le SCOT de l'Ardèche Méridionale

Avis favorable de principe sur la compatibilité du PAEN avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de l'Ardèche Méridionale, l'opportunité de la décision de réduction du périmètre d'intervention résulte du principe de libre administration des collectivités territoriales

Réponse du maître d'ouvrage :

Pas de réponse à apporter.

Avis CE :

Je prends acte du fait que conformément aux dispositions de l'article L113-18 du code de l'urbanisme le périmètre d'intervention est compatible avec le schéma de cohérence territoriale.

La Chambre d'agriculture

Par lettre du 4 mars 2020 a donné un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre d'observations concernant :

-le périmètre qui devrait être étendu pour une meilleure prise en compte des besoins le périmètre PAEN en vue d'appliquer une protection renforcée sur les entités agricoles soumises à la pression urbaine et qui, par ailleurs ne sont pas protégées par des servitudes d'utilité publique (zone rouge des PPRI, périmètre de protection rapproché des captages ...).

- le programme d'actions, la chambre d'agriculture considère que l'objet même d'un périmètre de protection d'espaces agricoles, naturels périurbains est d'élaborer et mettre en œuvre des actions en fonction des besoins exprimés par le territoire

Il lui apparaît délicat de soumettre à l'avis des acteurs du territoire (enquête publique) une protection spatiale sans lien avec le plan d'actions qui plus est, lorsqu'il est annoncé dans le document écrit avec une ambition d'actions en faveur de l'atteinte d'objectifs de transition agricole et alimentaire répondant aux enjeux identifiés.

Par courrier du 22 décembre 2021 a donné un avis favorable, sous réserve de réintégrer les communes des Vans et de Berrias-et-Casteljau dans le PAEN

Cette réserve ne pouvant être levée, j'ai demandé à la chambre d'agriculture de bien vouloir me préciser le sens de son avis, le président de cet organisme consulaire m'a précisé par courrier en date du 30 septembre 2022 que son avis sur le périmètre est favorable sans réserve.

Réponse du maître d'ouvrage :

Pas de réponse à apporter.

Avis CE :

Je partage la position de la Chambre d'agriculture (avis du 4 Mars 2020), à laquelle il semblait délicat de soumettre à l'avis des acteurs du territoire (enquête publique) une protection spatiale sans lien avec le plan d'actions.