

III. EXPOSÉ DES CHOIX ET ÉVALUATION DES INCIDENCES



3.1. EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS

3.1.1. Délimitation des secteurs constructibles au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2

Un projet nécessaire pour contrer le vieillissement de la population et sa contraction démographique

Comme on a vu dans le diagnostic, la commune de St Maurice-en-Chalencon a vu sa population chuter entre les deux derniers recensements et auparavant sa croissance était plutôt limitée. Elle connaît par ailleurs un vieillissement de sa population (indice de jeunesse de 0,7 avec une forte augmentation de la tranche des 60-75ans; forte baisse des 15-19 et une baisse des 45-60ans). Le principal facteur de développement de la population est, depuis 30 ans, le solde migratoire, qui a été très négatif entre 2015 et 2021; le solde naturel étant très faible (le nombre de naissance, ne compensant pas les décès).

La commune a donc fortement besoin d'attirer une population nouvelle ou, à tout le moins, permettre aux jeunes de la commune de rester sur place.

Le projet prévoit donc :

- une croissance annuelle de 0,60%/an pendant 12 ans, compatible avec celui du SCOT,
- une augmentation de la population qui passerait à 220 en 12 ans,
- soit + 20 habitants nouveaux pendant cette période,
- et un besoin de 10 logements créés sur 12 ans (plus de 7 pour la croissance de la population et plus de 2 pour prendre en compte le déserrement des ménages estimé pendant cette période).
- Les logements vacants comptent pour environ 7% des logements, ce qui est considéré comme correspondant au flux normal du stock (mutations, ventes,..) et ne consiste donc pas un potentiel significatif.

Pop 2021	Croiss annuelle (%)	Pop + 12 ans	Aug-menta-tion pop	Loge-ments croissance	Taille moy. ménages auj.	Taille moy. ménages prévue	Logts «desser-ment»	RS supp.	TOTAL	Log/an
200	0,60	220	15,3	7,3	2,15	2,10	2,3	0	10	0,8

Un projet qui s'inscrit dans les règles du SCOT

Le SCOT a défini des «enveloppes urbaines concertées» sur son territoire où son développement urbain peut avoir lieu. **Les deux principales zones constructibles retenues** sont situées dans ces enveloppes et correspondent aux deux principales agglomérations de la commune (voir le détail des secteurs pages suivantes).




Seul le petit secteur constructible des Peyrets pour une activité économique existante est situé en dehors des enveloppes constructibles. Toutefois, le SCOT prévoit des exceptions à cette règle notamment pour des projets d'intérêt communautaire. Ce zonage pour cette activité a notamment reçu l'aval du Syndicat du SCOT, ainsi que de celui de la CAPCA, de la DDT et du PNR gestionnaire du site Natura 2000 **ZSC FR8201658 « Vallée de l'Eyrieux et ses affluents»**.

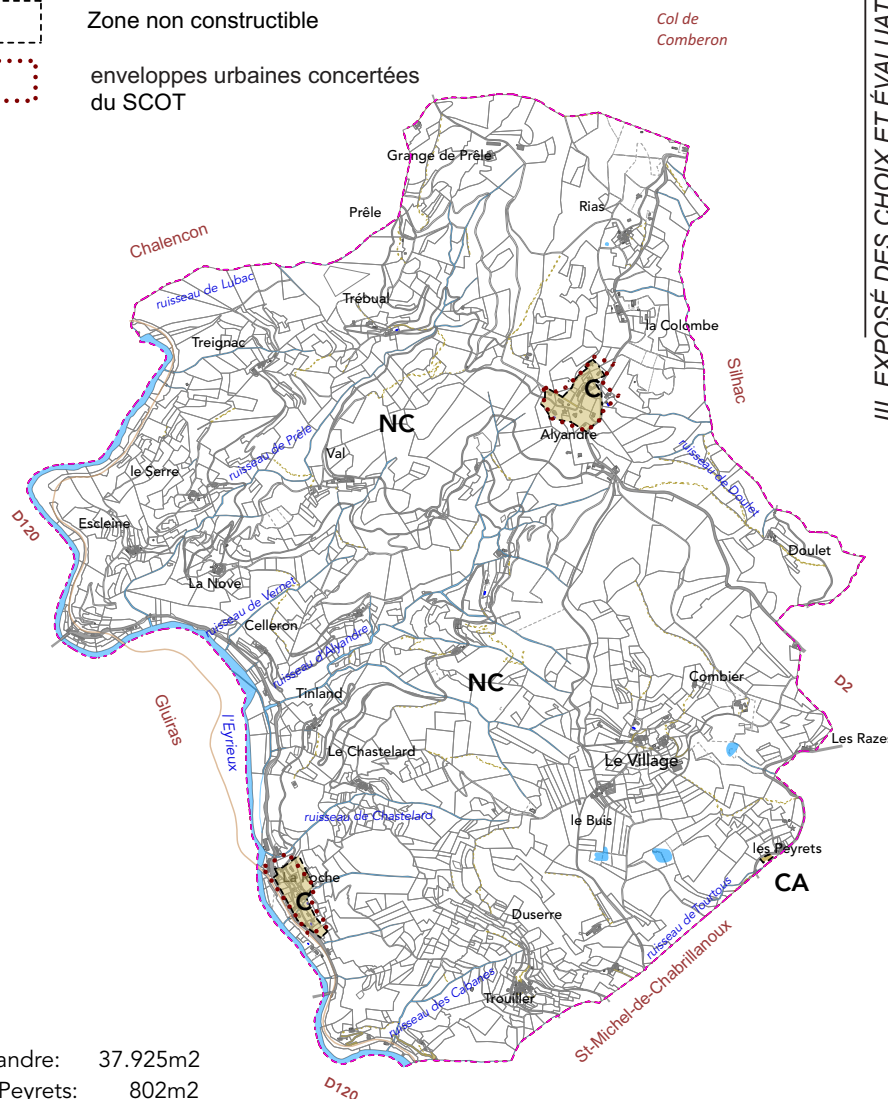
Le SCOT définit les règles suivantes pour les communes villages dont la population est inférieure à 300 habitants :

- 4 maxi/an/ 1000 habitants. Soit env.0,8 / an -> **10 logts sur 12 ans sur St Maurice-en-Chalencon**
- une densité de 12 logements/ha
- les dents creuses et subdivisions de parcelles incluses dans l'enveloppe urbaine existante du SCOT ne comptent pas dans la consommation
- les constructions d'habitations réalisées entre la date d'application du SCOT et la date d'approbation du document d'urbanisme comptent par rapport au nombre admis s'ils dépassent les 0,8 logements/an . Pour ce document, l'on a compté trois logements entre début 2023 et fin 2025, donc sans impact sur les possibilités entre 2026 et 2038

Le projet communal prévoit une consommation compatible avec les règles du SCOT: 10 logements et une consommation de 0,7ha (la majeure partie des projets se trouvant dans l'enveloppe urbaine existante).

Zonage projeté

-  Zone constructible
-  Zone non constructible
-  enveloppes urbaines concertées du SCOT



Alyandre:	37.925m2
les Peyrets:	802m2
La Roche.	28.344m2



Développement d'Alyandre qui regroupe 20% de la population (avec Rias, Bertrand, Grand Rias, Colombe, Serre de Rias, Alizes) et 55 habitants permanents. La zone constructible couvre des constructions récentes. Le projet doit permettre au moins 3 habitations nouvelles par subdivision et par extension de l'urbanisation. Le projet reste dans l'enveloppe d'urbanisation concertée du SCOT et vient densifier le hameau.



4

Terrain, qui est aujourd'hui un potager et qui pourrait faire l'objet d'une subdivision



5

Parcelle libre pouvant accueillir une nouvelle construction



6

construction récente



7

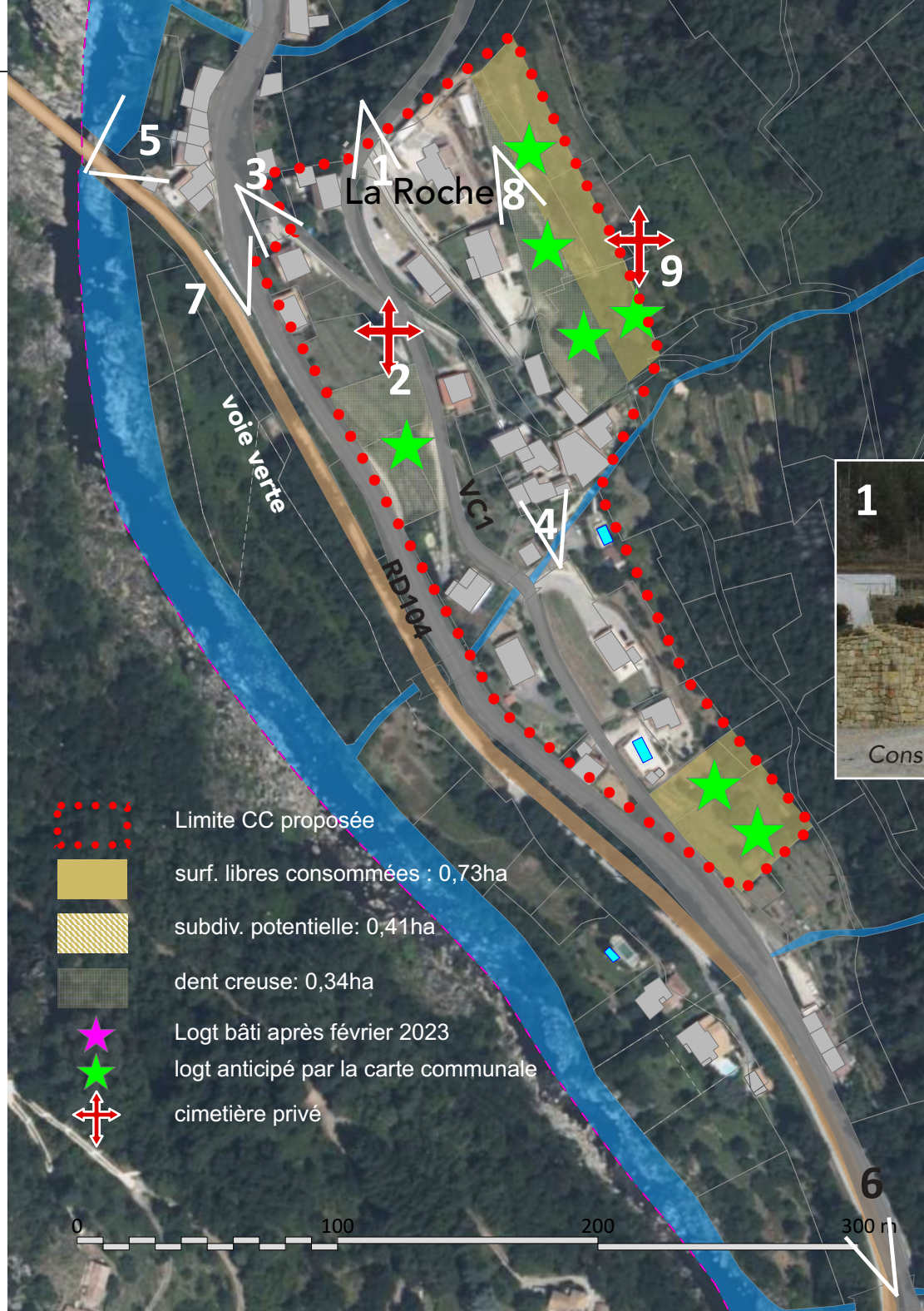
Parcelle supportant une habitation mais pouvant aussi se subdiviser.



8



RD2



Développement de la Roche qui regroupe 20% de la population (Les Lattes, Serre chaud, Tourtous) et 55 habitants permanents. Le site surplombe la RD102, la voie verte et l'Eyrieux.

Le projet doit permettre au moins 7 habitations nouvelles par subdivision et par extension de l'urbanisation. Historiquement s'est agrégé au hameau (photo 4), la filature (5) et l'école; depuis beaucoup de pavillons se sont implantés entre ces parties agglomérées.

Le projet reste dans l'enveloppe d'urbanisation concertée du SCOT et vient densifier le hameau.

Les cimetières protestants seront protégés (une délibération adhoc sera prise conjointement avec l'approbation de la carte communale au titre de l'article L.111-2 du code de l'urbanisme).



Cimetière privé à préserver



Le hameau originel



Le hameau vu depuis la passerelle de la voie verte. Ancienne filature à droite.



Parcelle libre pouvant accueillir de nouvelles constructions



Cimetière privé à préserver



Secteur constructible pour activité économique

Le site se trouve à l'entrée ouest du hameau des Peyrets, qui est partagé entre les communes de St Maurice et St Michel.

Le projet doit permettre la relocalisation d'une activité existante de brasserie. Située aujourd'hui dans le hameau, l'activité se trouve à l'étroit et ne peut pas se développer. Les élus des communes limitrophes, ainsi que la CAPCA, le syndicat du SCOT Centre Ardèche et le PNR soutiennent ce projet afin de maintenir sur le site une activité dynamique, mais aussi un lieu de convivialité, qui attire les habitants à proximité, ainsi que les touristes. Ce qui en fait un vecteur de développement local intéressant, qui complète ceux des villages de St Michel et de Chalencon.





L'alignement de fresnes vu depuis la RD2, qui seront préservés et hors zone constructible.

Les plus beaux sujets sont situés vers pont.





Le terrain vu depuis le hameau



L'alignement de Fresnes vus depuis le sud



Les taillis de Fresnes, qui seront préservés.

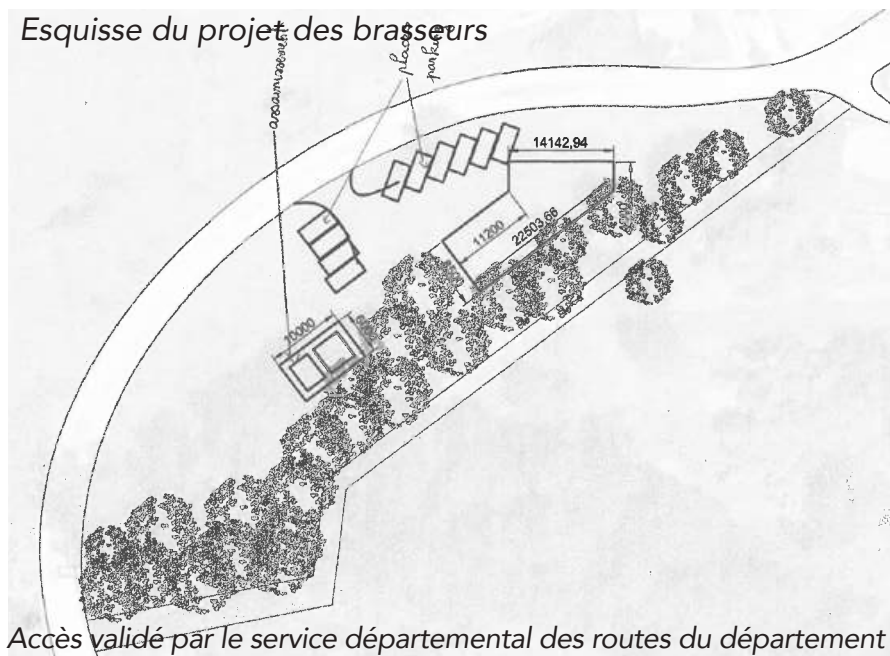
Sujet plus important vers le pont.



Le fossé existant est préservé

Justifications du secteur constructible pour activité économique

Esquisse du projet des brasseurs



L'objectif de ce site est de permettre la relocalisation de la brasserie existante du hameau dans des locaux adaptés.

Depuis 2023, on trouve dans le hameau des Peyrets, une brasserie, qui fait également de la vente directe. Il produisent 15.000l par an et compte deux employés.

Aujourd'hui, bien qu'ayant une clientèle établie, l'activité de la brasserie est bloquée en volume de production faute de place. Leur locaux sont très anciens, inadaptés et très exigus (60m²). L'entreprise est actuellement obligée de refuser des marchés faute de pouvoir augmenter sa production.

L'accueil du public et la consommation sur place, qui représente une part importante de leur activité (40% de la productions se fait en vente direct, le reste auprès de commerces, de restaurateurs et de marchés) se fait difficilement aujourd'hui, grâce à une terrasse exiguë donnant sur l'espace public. Le stationnement de cette clientèle le long des voies du hameau est aussi un problème au regard de la circulation sur la route départementale, pour les deux municipalités.

Un projet de nouvelle brasserie à enjeux locaux forts et qui a fait l'objet de plusieurs hypothèses de relocalisation qui ont dues être abandonnée

Le projet permettra de tripler la production, de pérenniser les deux emplois et en créer un troisième.

Avant de choisir le terrain désigné par le projet de carte communale d'autres alternatives avaient été étudiées (depuis deux ans et demi):

- Un premier projet d'implantation, en location, dans une grange existante aux Peyrets, n'a pu se faire. Le propriétaire n'ayant pu mener les travaux de réfection nécessaires et ne souhaitait pas vendre.
- Les associés ont ensuite candidatés début 2025 pour acheter une grange dans St Michel-de-Chabrillanoux, mais ils n'ont pas été retenus pour diverses raisons (notamment en raison de la proximité de l'école communale et de l'existence d'un bar-restaurant au village, qui aurait pu être impacté).

L'implantation dans une des zones d'activités de la CAPCA, comme Vernoux-en-Vivaraïs, aurait induit la perte de leur zone de chalandise et n'aurait pas permis l'accueil du public et la consommation sur place. Cette hypothèse a été rejetée par l'entreprise et par les élus locaux.

Le choix du terrain des Peyrets répond à leurs critères tant en termes de situation géographique, de surface, d'environnement et constitue après deux

ans de recherches la seule solution viable pour eux. Il leur permet de garder leur clientèle locale, notamment les clients du camping de St Michel-de-Chabrilanoux, qui est tout proche, mais aussi ceux des hameaux alentours.

Le bâtiment qu'ils projettent de réaliser aura une faible emprise et fera env. 200m², ce qui répond à leurs besoins de production et de commercialisation.

Le lieu offrira également la possibilité d'un parking adapté et permettra de bien accueillir les consommateurs dans un cadre agréable, tout en répondant aux besoins de transbordement de la marchandise.

L'accès sur la route départementale a été validé avec le services de la route du département.

Un projet de petite taille, qui s'inscrit dans une démarche de développement local et écologiquement vertueuse

Cette nouvelle localisation permettra aussi de montrer, au travers d'un bâtiment en matériaux bio-sourcés, une pratique de production éco-responsable.

En effet, tout leur cycle de production vise à être le moins énergivore possible et le plus écologique possible:

- La réutilisation systématique de leur eau de refroidissement pour réaliser le nettoyage des installations.
- l'utilisation de produits sanitaires écologique (percarbonate de soude (oxygène actif), inerte après utilisation pour la désinfection et de l'eau bouillie vinaigrée pour le rinçage).
- Le compostage de l'essentiel de leurs déchets organiques (houblons et levures) afin de fertiliser leurs potagers,
- Et les « Déchets » de céréales (drêches) leur permettent de nourrir des poules, chèvres et des cochons.

Afin d'éviter une délocalisation, les élus des communes limitrophes, ainsi que la CAPCA, le syndicat du SCOT Centre Ardèche et le PNR soutiennent ce projet pour maintenir sur le site une activité dynamique, mais aussi un lieu de convivialité, qui attire les habitants à proximité, ainsi que les touristes. Ce qui en fait un vecteur de développement local intéressant, qui complète ceux des villages de St Michel et de Chalencon. c'est un atout local et touristique avec un réel rayonnement.

Le terrain retenu permettra aussi de résoudre le problème de stationnement et de sécurité dans la traversée du hameau.



3.1.2. Justification, des changements apportés aux zones constructibles de la carte communale

Le projet doit permettre de répondre au développement démographique de la commune tout en étant compatible avec les règles du SCOT et du PLH. Et de pérenniser l'activité du brasseur qui a un rayonnement local.

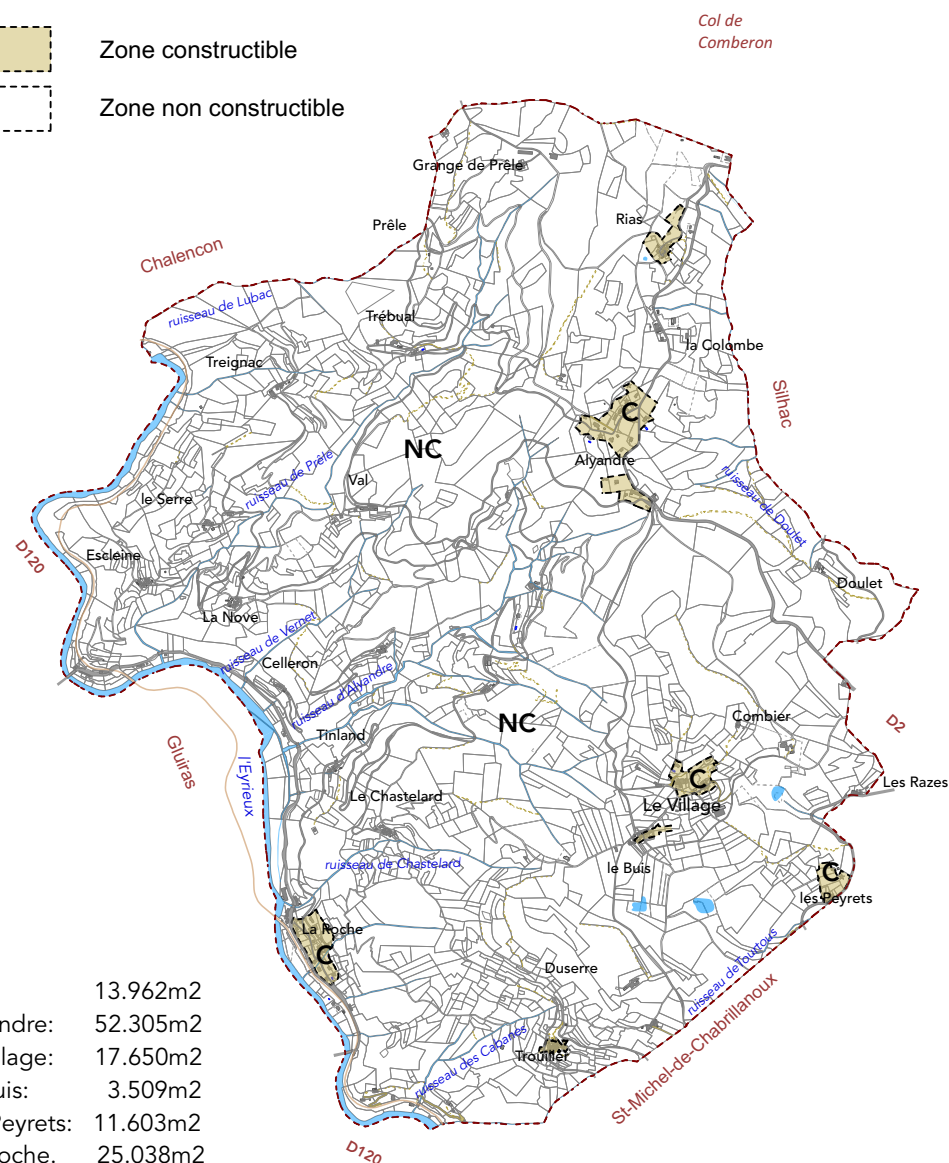
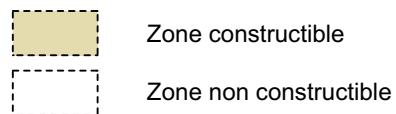
A cette fin, la révision de la carte communale de Saint Maurice-en-Chalencon prévoit 3 secteurs constructibles et propose une importante diminution des zones constructibles par rapport à la carte communale actuelle.

La nouvelle carte divise par deux la superficie des zones constructibles.

Les secteurs non retenus ne sont pas dans les enveloppes urbaines du SCOT.

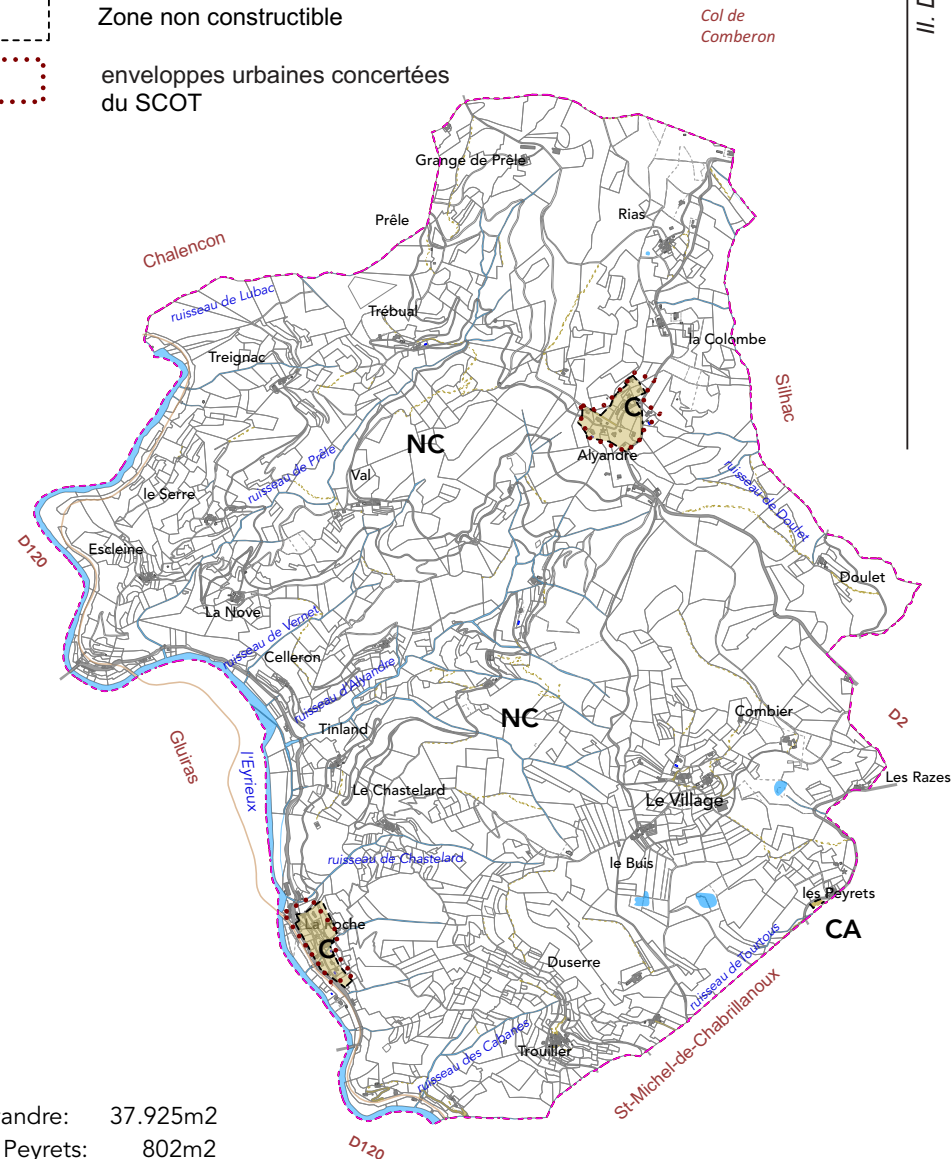
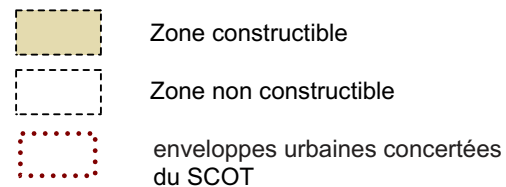
Secteurs	Surface CC actuelle	Surface CC projet
Rias	13.962	0
Alyandre	52.305	37.925
Le village	17.650	0
Le Buis	3.509	8,82
Les Peyrets	11.603	0,68
La Roche	25.038	28.344
Trouiller	3.710	0
TOTAL	127.777	66.269

Zonage actuel



Rias:	13.962m2
Alyandre:	52.305m2
le village:	17.650m2
le Buis:	3.509m2
les Peyrets:	11.603m2
La Roche.	25.038m2
Troullier	3.710m2

Zonage projeté



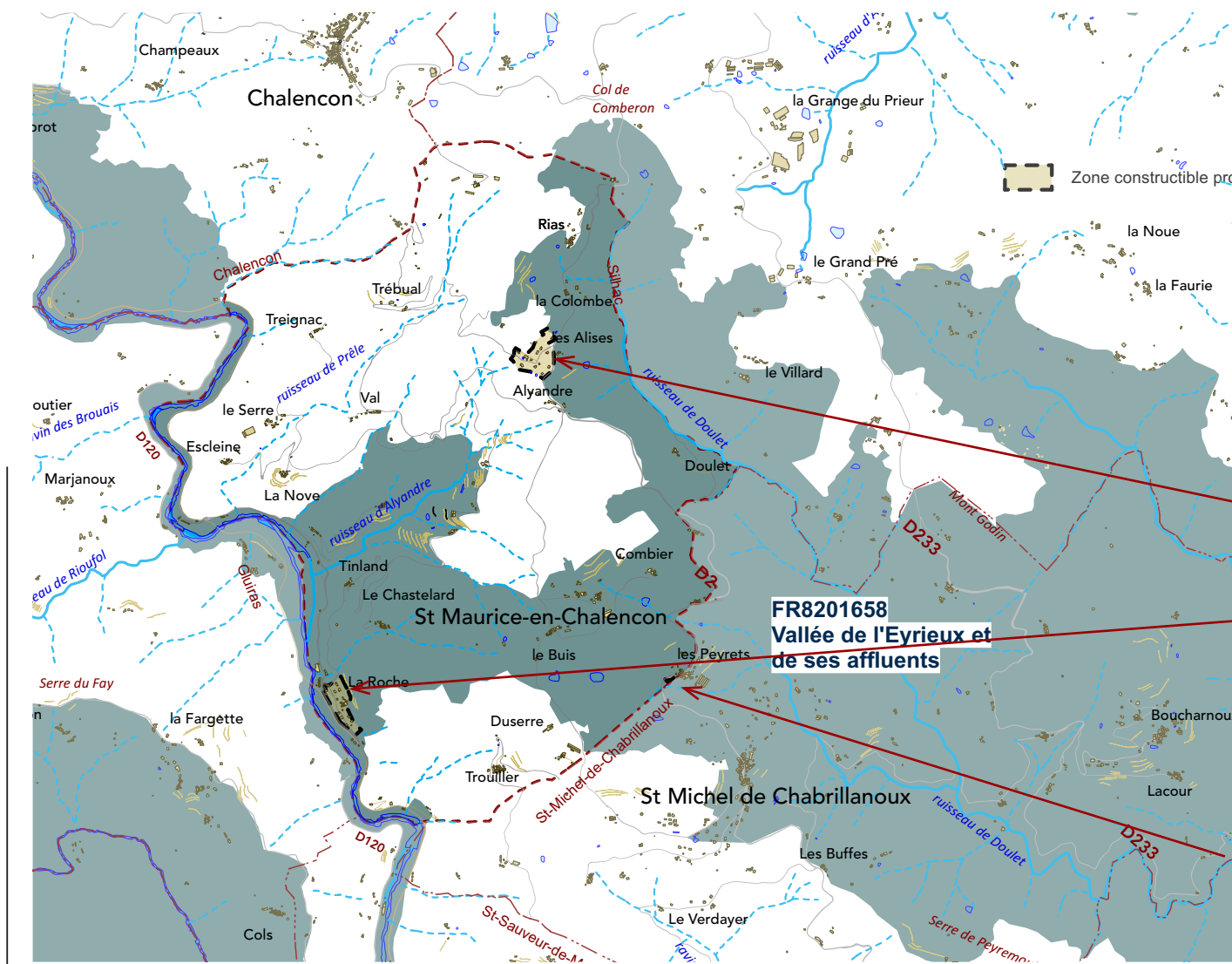
Alyandre:	37.925m2
les Peyrets:	802m2
La Roche.	28.344m2

3.2 .ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE

3.2.1. Incidences des choix de la carte communale sur l'environnement

Un projet qui permet de retrouver une croissance démographique positive. Comme on a vu, le projet permettra l'installation d'une vingtaine d'habitants nouveaux, ce qui permettra d'infléchir le vieillissement de la population et renouer avec une croissance démographique.

Un projet qui vient conforter une activité économique existante, qui a une aire de chalandise locale. Il permettra en outre la création d'un emploi et a un impact positif sur le tourisme local.



Deux des zones constructibles se trouvent sur le site Natura 2000 ZSC FR8201658 « Vallée de l'Eyrieux et ses affluents». Toutefois, celui de la Roche ne concerne pas d'habitats d'intérêts communautaire mais seulement des «résidences privées et des jardins». Et le secteur constructible des Peyrets ne concerne très petite surface de prairie maigre de fauche de basse altitude (980m²). Soit un habitat communautaire, mais d'un enjeu relativement réduit au regard des objectifs du site.

Le secteur constructible d'Alyandre n'est pas situé dans le site Natura 2000.

Le secteur constructible de la Roche est situé dans le site Natura 2000, mais ne couvre pas d'habitats d'intérêt communautaires.

Le secteur constructible des Peyrets est situé dans le site Natura 2000, et concerne un habitat d'intérêt communautaire, qui fera l'objet d'une compensation

Le projet sera sans incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les sites constructibles du projet sont situés dans des zones urbanisées, sans impact sur les trames vertes et bleues de la commune.

L'habitat communautaire de 980m2 impacté par le projet de déplacement de la brasserie aux Peyrets.

Mais cette consommation très limitée est contrebalancée par une très forte diminution des zones constructibles, notamment en site Natura 2000 (voir page suivante).

7,1 hectares de zones constructibles sont reclassés en zone non constructible par le projet.






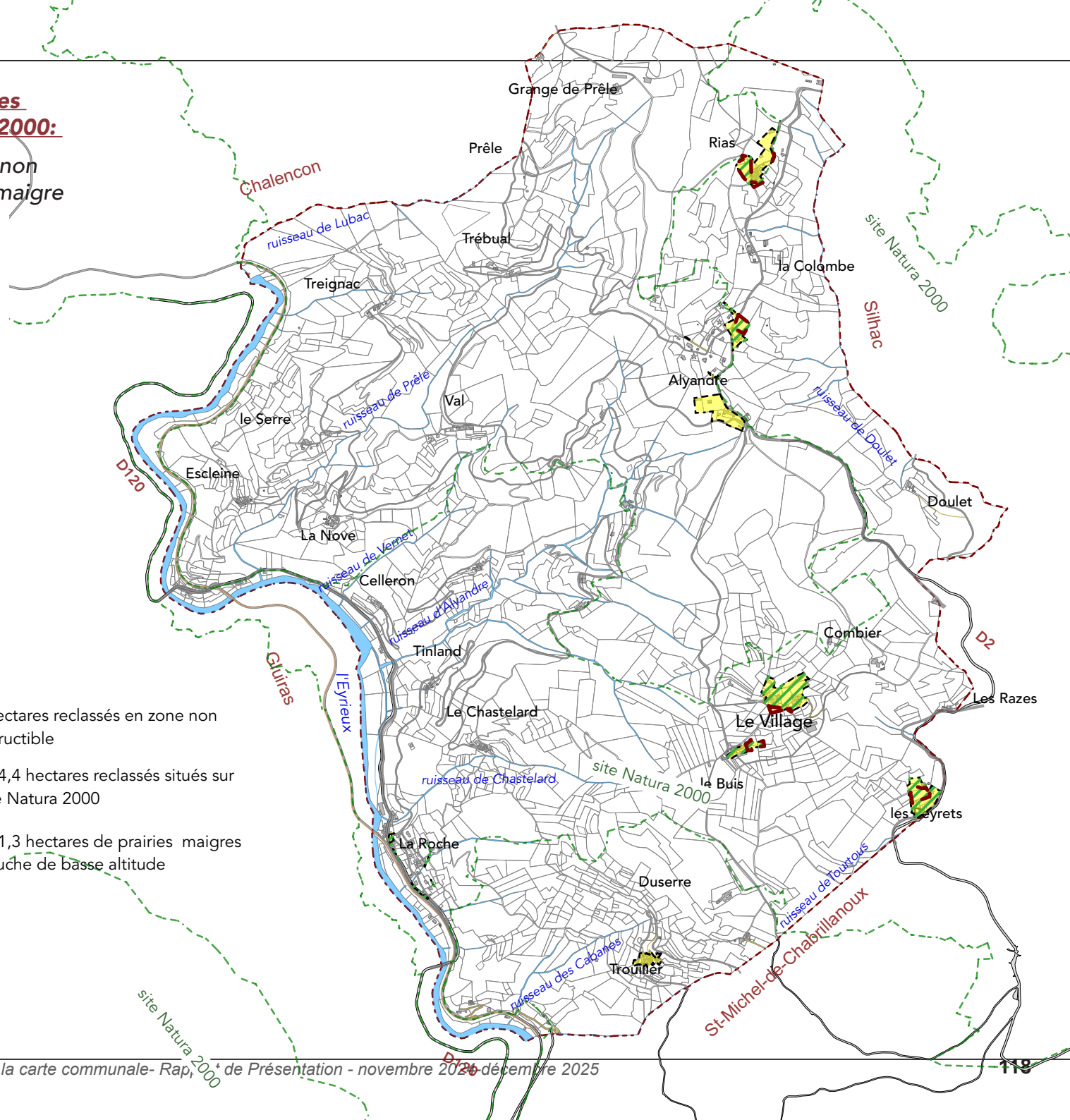
Trame verte et bleue

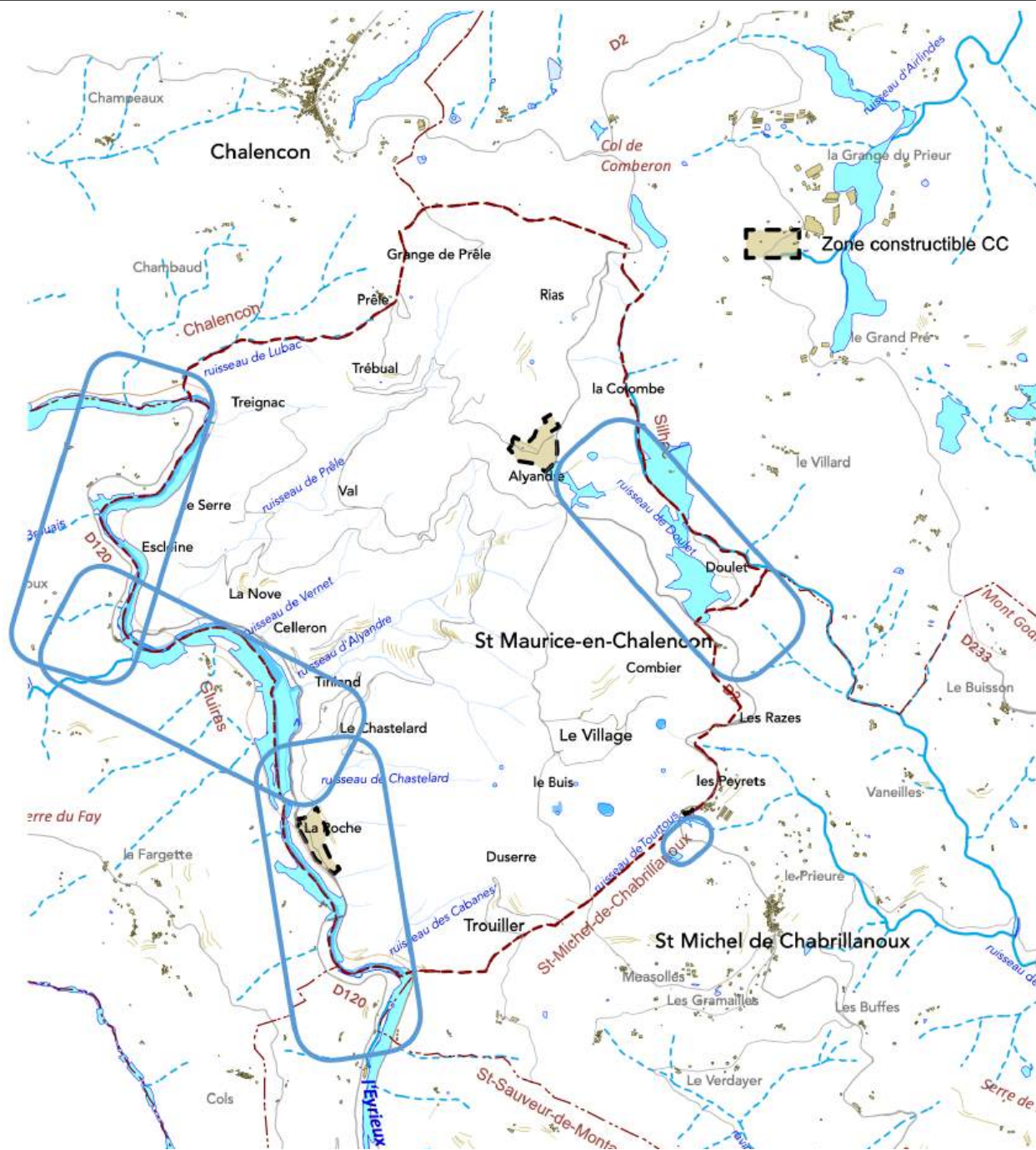
- Zone constructible projet CC
- Tâche urbaine
- Principaux axes de circulation
- Trames vertes**
 - réservoir principal
 - Autres forêts
 - Châtaigneraie/ Aulnaie/ Frênaie
 - Prairies et pelouses d'intérêt communautaire
 - ↔ corridors intracommunaux
- Trames bleues**
 - ➔ Corridors aquatique majeurs
 - ↔ Autres zones humides

Le projet diminue fortement les zones constructibles du périmètre Natura 2000:

4,4 hectares seront reclassés en zone non constructibles dont 1,3ha de prairies maigre de fauche.

-  7,1 hectares reclassés en zone non constructible
-  dont 4,4 hectares reclassés situés sur le site Natura 2000
-  dont 1,3 hectares de prairies maigres de fauche de basse altitude





Les zones humides se situent sur l'Eyrieux, le Doulet et leur affluents. Des zones humides sont situées à proximité d'Alyandre et des Peyrets, mais les secteurs constructibles ne les toucheront pas.

Le secteur des Peyrets reste éloigné de la zone humide constituée par une ripisylve de fresnes et d'aulnes.

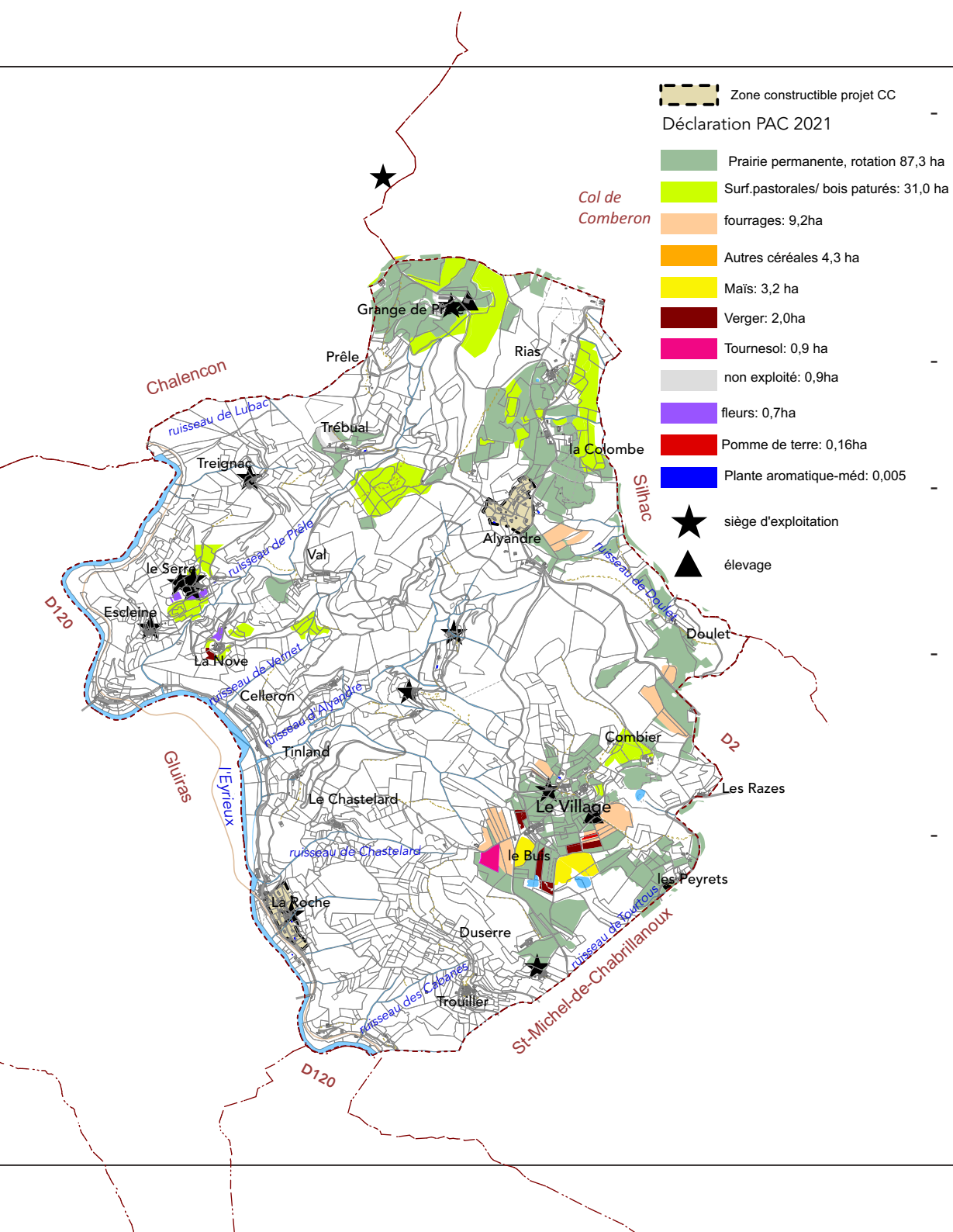
Un projet sans incidences sur la ressource en eau potable, les eaux pluviales et prévoyant le traitement des eaux usées

Le syndicat Ayguo a validé le projet communal au niveau de la ressource: l'impact du projet est limité: 10 nouvelles habitations maximum + le projet de brasserie.

Concernant la brasserie: leur consommation en eau est actuellement très limitée: 45.000l/an, soit trois fois moins que la consommation moyenne d'une famille française. Leur projet prévoit que la consommation passe à 120.000l, soit l'équivalent de la consommation annuelle d'une famille.

La commune n'ayant pas de réseau d'eaux usées, l'assainissement des futures constructions devra être validé par le SPANC et n'auront pas d'effets sur le milieu naturel.

Le projet de brasserie prévoit une phytoépuration composée d'un bac à copeaux de bois pour filtrer les matières organiques d'une dimension maximum de 30 mètres carrés et d'une zone végétalisée équivalente.



- Un projet aux incidences limitées en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers
Le projet est majoritairement situé dans les enveloppes déjà urbanisées ou en limite de celles-ci.
Seul le secteur constructible (980m²) pour le déplacement de la brasserie existante des Peyrets est situé sur une prairie permanente, déclarée à la PAC et qui fera l'objet d'une compensation (restauration de 2000m² à Comberozier).
- Un projet sans incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti
Les trois secteurs constructibles sont situés en dehors des périmètres de 500m de monuments historiques (château de Hautvillars sur Silhac), il n'aura pas d'impact sur celui-ci.
- Un projet non concerné par des sols pollués ou des carrières et sans incidences sur les déchets
Pas de site pollué ou de nuisances existantes sur la commune.
Les déchets des habitations seront gérés par la CAPCA.
L'impact local sera nul.
- Un projet peu concerné par les risques ou des nuisances
Les secteurs constructibles sont éloignés des massifs boisés, des secteurs de cavités ou de glissement de terrain, ainsi que du risque inondation. La commune est exposée à un aléa de retrait-gonflement des sols argileux faible ainsi qu'à un aléa sismique faible.
- Un projet sans incidences sur l'air, l'énergie, le climat
Pas de source de pollution à proximité. La qualité de l'air sur le territoire intercommunal est en enjeu modéré au vu du peu de jours de dépassement des seuils recommandés pour la santé.
Les émissions de polluants atmosphériques du territoire de l'intercommunalité, sont principalement liées à l'industrie, au résidentiel et au transport routier; le premier étant peu ou pas représenté autour de St Maurice.
Le renforcement des agglomérations de la Roche et d'Alyandre permettra de renforcer la desserte du bus scolaire.

ZOOM SUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES:

A- Le secteur constructible d'Alyandre

Il n'est pas situé dans le site Natura 2000, mais sur sa lisière. Il en est séparé par la route départementale n°2. Il n'y a donc pas de sites d'intérêt communautaire sur la zone. De même le zonage ne comprend pas de terrains inscrits à la PAC.

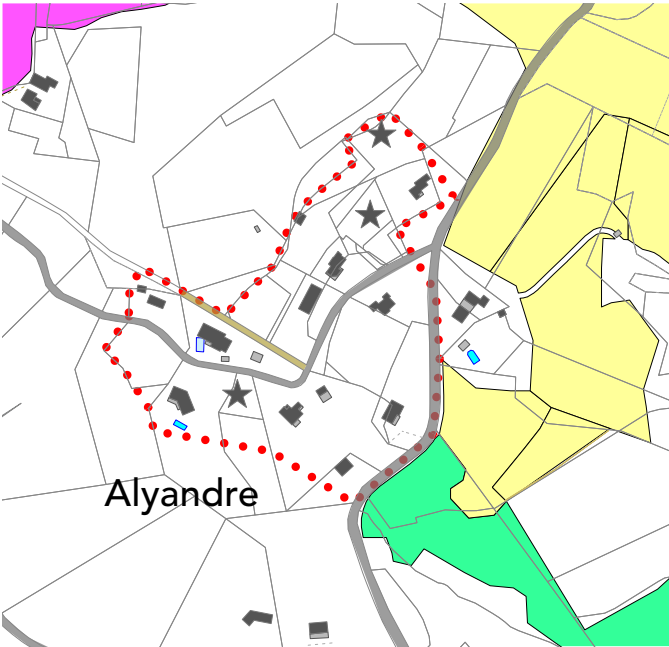
Le seul terrain libre situé à l'ouest est un pré en pente sans usage agricole. Comme vu plus haut, le projet consiste en une densification de l'agglomération existante.



Site natura 2000

Habitats d'intérêt communautaire

	Prairies maigres de fauche de basse altitude: 44,67ha
	Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>): 10,74 ha
	Forêts de <i>Castanea sativa</i> : 10,45 ha
	Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux: 7,98 ha
	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco-Brometalia</i>): 5,08 ha
	Chênaie pédonculée-frênaie : 0,99 ha
	Rivières permanentes méditerranéennes du <i>Paspalo-Agrostidion</i> avec rideaux boisés riverains à <i>Salix</i> et <i>Populus alba</i> : 0,55 ha

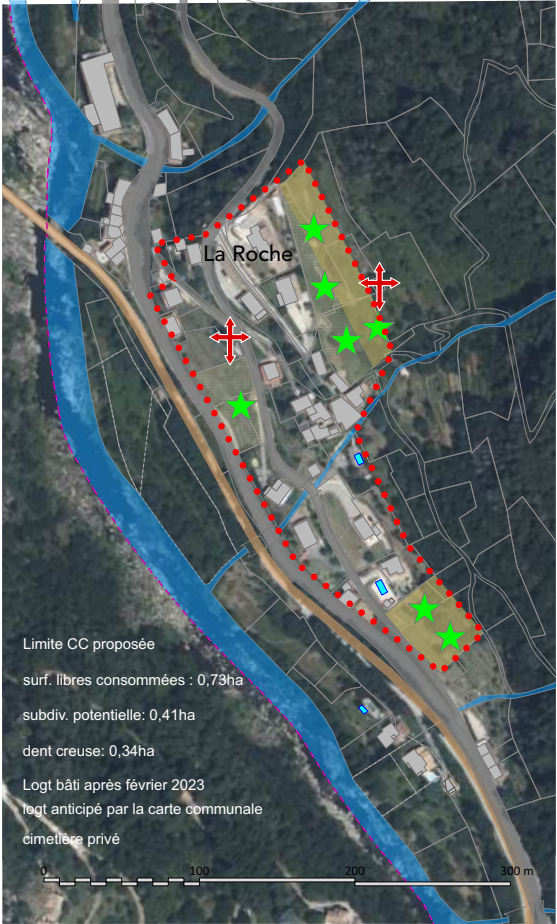


Déclaration PAC 2021

	Prairie permanente, rotation 87,3 ha
	Surf.pastorales/ bois pâturés: 31,0 ha
	fourrages: 9,2ha
	Autres céréales 4,3 ha
	Mais: 3,2 ha
	Verger: 2,0ha
	Tournesol: 0,9 ha
	non exploité: 0,9ha
	fleurs: 0,7ha
	Pomme de terre: 0,16ha
	Plante aromatique-méd: 0,005

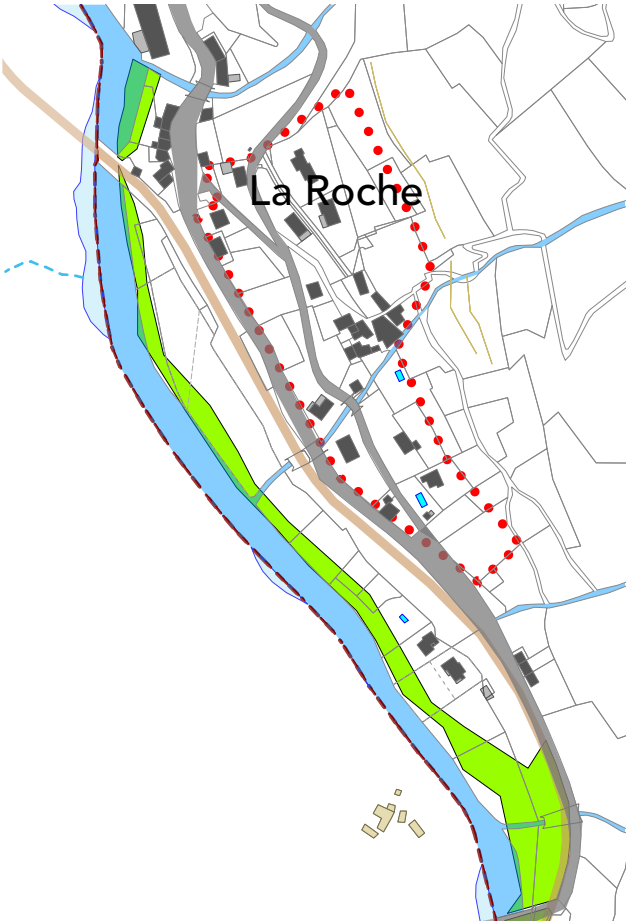


B- Le secteur constructible de la Roche est situé dans le site Natura 2000, mais ne couvre pas d'habitats d'intérêt communautaires. L'ensemble de la zone est classé en résidences privées et des jardins. De même le zonage ne comprend pas de terrains inscrits à la PAC. En limite est, les terrains libres sont aujourd'hui des prés en pentes sans cultures. Ici aussi, le projet consiste en une densification de l'agglomération existante.



Site natura 2000

Habitats d'intérêt communautaire	
	Prairies maigres de fauche de basse altitude: 44,67ha
	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae): 10,74 ha
	Forêts de Castanea sativa: 10,45 ha
	Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux: 7,98 ha
	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia): 5,08 ha
	Chênaie pédonculée-frênaie : 0,99 ha
	Rivières permanentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion avec rideaux boisés riverains à Salix et Populus alba: 0,55 ha



Déclaration PAC 2021

	Prairie permanente, rotation 87,3 ha
	Surf.pastorales/ bois paturés: 31,0 ha
	fourrages: 9,2ha
	Autres céréales 4,3 ha
	Maïs: 3,2 ha
	Verger: 2,0ha
	Tournesol: 0,9 ha
	non exploité: 0,9ha
	fleurs: 0,7ha
	Pomme de terre: 0,16ha
	Plante aromatique-méd: 0,005



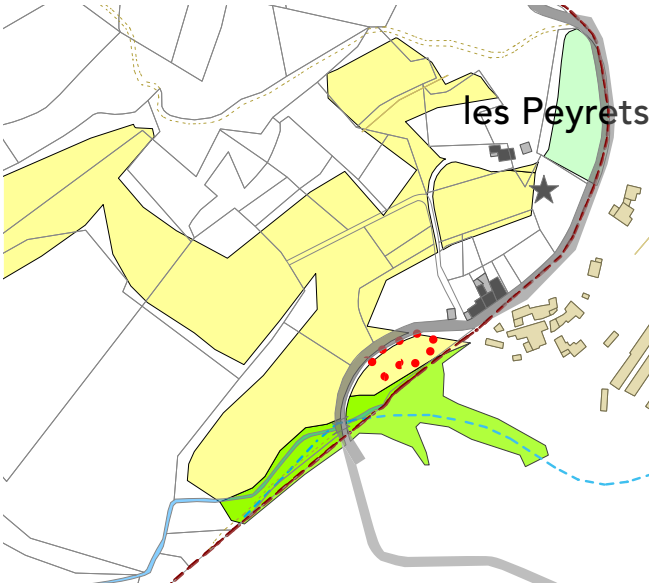
C- Le secteur constructible des Peyrets est situé dans le site Natura 2000, et concerne un habitat d'intérêt communautaire, qui fera l'objet d'une compensation (voir plus loin). Comme vu plus haut, l'alignement de Fresnes sera préservé.

De même le zonage correspond à des prairies permanentes inscrites à la PAC. La forêt alluviale à Aulnes et Fresnes ne sera pas touché par le secteur.



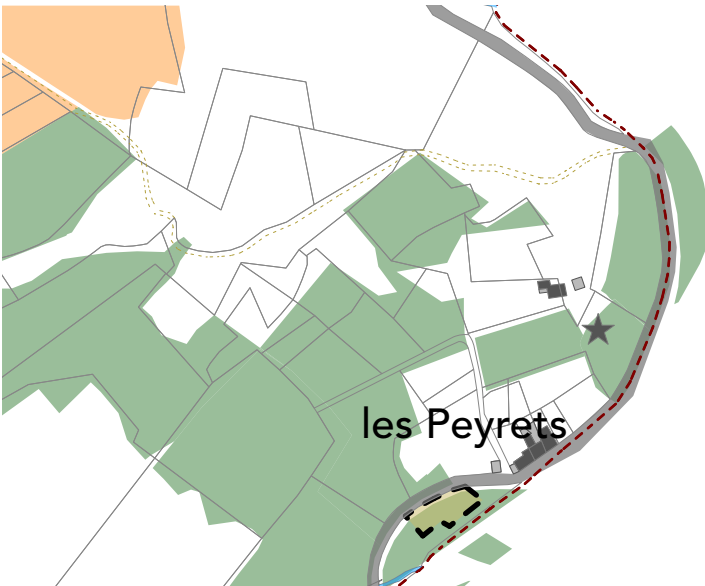
Site natura 2000

- Habitats d'intérêt communautaire**
- Prairies maigres de fauche de basse altitude: 44,67ha
 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae): 10,74 ha
 - Forêts de Castanea sativa: 10,45 ha
 - Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux: 7,98 ha
 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia): 5,08 ha
 - Chênaie pédonculée-frênaie : 0,99 ha
 - Rivières permanentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion avec rideaux boisés riverains à Salix et Populus alba: 0,55 ha



Déclaration PAC 2021

- Prairie permanente, rotation 87,3 ha
- Surf.pastorales/ bois paturés: 31,0 ha
- fourrages: 9,2ha
- Autres céréales 4,3 ha
- Maïs: 3,2 ha
- Verger: 2,0ha
- Tournesol: 0,9 ha
- non exploité: 0,9ha
- fleurs: 0,7ha
- Pomme de terre: 0,16ha
- Plante aromatique-méd: 0,005



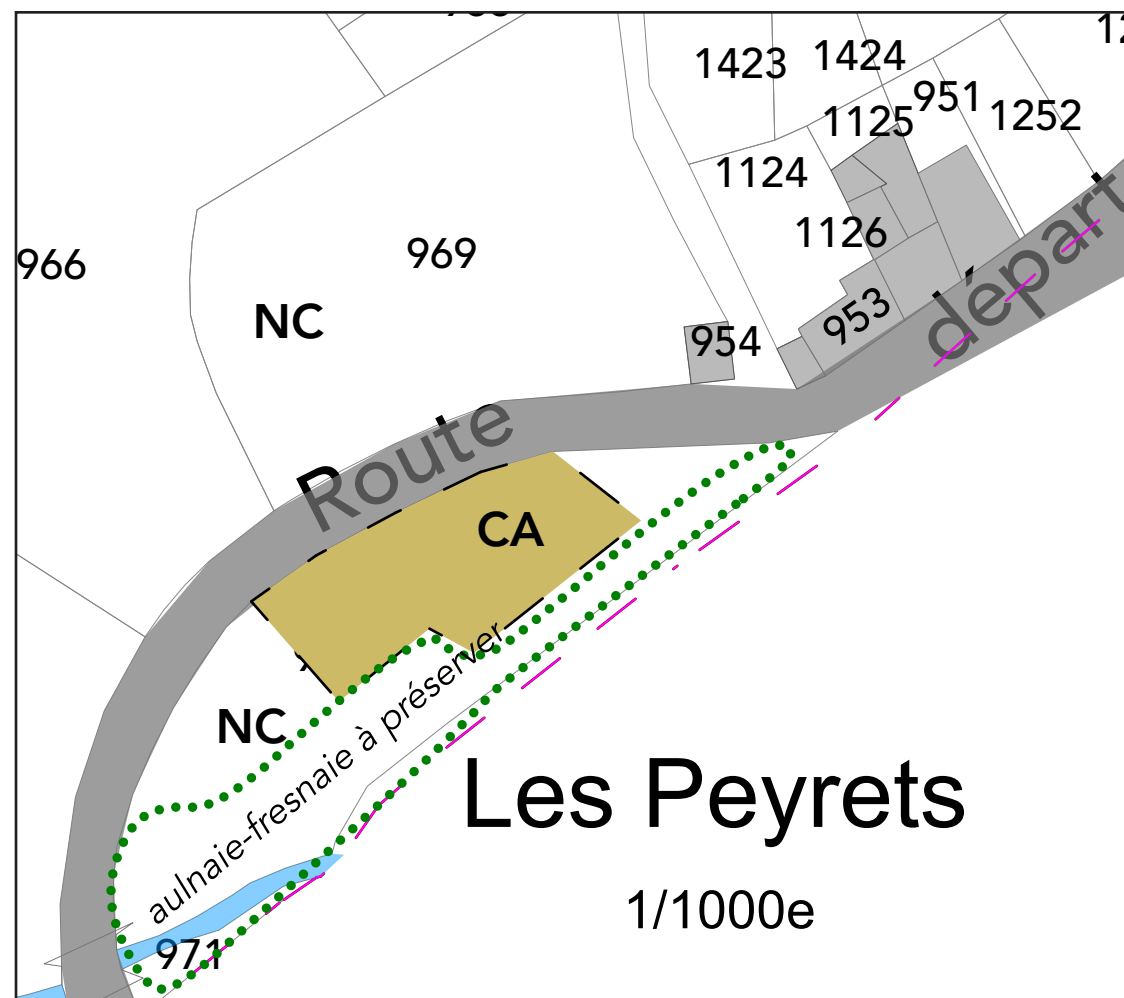
3.2.2. Manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Seul le petit secteur constructible pour une activité économique touchera une prairie de fauche (habitat communautaire mais à faible enjeu au regard des enjeux du site Natura2000).

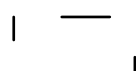
Au titre de « mesure d'accompagnement », la commune prévoit, en accord avec le PNR des Monts d'Ardèche, gestionnaire du site, la restauration d'environ 2000m² dans le lieu-dit Comberozier. Ces boisements mixtes seront réhabilités en prairie maigre de fauche.



L'alignement de frênes est identifié sur le zonage et fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme (elle fera l'objet d'une délibération et d'une enquête publique conjointe à celle de la carte communale..



Zone constructible



Zone non constructible



Eléments naturels à protéger au titre du L.111-22 du CU: fresnaie-aulnaie (qui fera l'objet d'une délibération et d'une enquête conjointes avec la CC)



Eléments de patrimoine à protéger au titre du L.111-22 du CU: cimetières privés (idem)

*Ainsi que les deux cimetières privés
de la Roche.*

