

Saint-Julien en Saint-Alban, le 9 mars 2026

Objet : Avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche sur la révision de la carte communale de Saint-Maurice-en-Chalencon

Madame le Maire,

Le 5 janvier 2026, vous avez adressé au Syndicat Mixte Centre Ardèche votre projet de carte communale, qui fera prochainement l'objet d'une enquête publique.

Ce document est le fruit d'un travail partenarial d'un peu plus de deux ans, au cours duquel **le SyMCA a été très bien associé.**

Le **Bureau Syndical du Syndicat Mixte Centre Ardèche** a ainsi étudié la compatibilité votre projet de carte communale avec le SCoT Centre Ardèche lors de **sa séance du 5 mars 2026.**

Pour rappel, l'analyse de la compatibilité entre le projet de carte communale et le SCoT est une approche globale qui vise à déterminer si le projet de document d'urbanisme local ne contrarie pas les orientations fondamentales du SCoT. Elle a pour objectif d'assurer sa solidité juridique.

Cette analyse de compatibilité repose sur 9 points déterminants, détaillés à la suite.

1 – Armature territoriale et ambitions démographiques

Le SCoT vise à assurer la cohérence d'ensemble du développement de son territoire tout en permettant d'intégrer sa grande diversité : c'est le fondement de l'armature territoriale. Au sein de cette armature, **la commune de SAINT-MAURICE-EN-CHALENCON est identifiée comme « village ».**

Au travers de son Projet d'Aménagement Stratégique, le SCoT Centre Ardèche affirme l'interdépendance qu'il existe entre les villages et les polarités du territoire.

En effet, **l'objectif pour les villages est de pouvoir maintenir un niveau de services de proximité pour stabiliser la population voire accueillir de nouveaux ménages en cohérence avec leur capacité de développement et en complémentarité avec l'offre accessible dans les polarités principales.** L'ambition démographique du SCoT pour la CAPCA est d'enregistrer un gain de 256 habitants par an à l'horizon 2040, soit un rythme de + 0,57 % de population par an.

Votre projet de carte communale vise un objectif démographique de + 20 habitants pour atteindre une population de 220 habitants à l'horizon 2038 (soit en moyenne + 0,6 %/an intégrant le desserrement des ménages).

Par conséquent, **cet objectif démographique exprimé au sein de la carte communale est ambitieux mais compatible avec le SCoT Centre Ardèche.**

2 – Offre de logements neufs et reconquête de la vacance

Le potentiel de développement permis par le SCoT fixe pour objectif la solidarité entre toutes les communes pour un développement cohérent de l'ensemble de son territoire et vise la reconquête des centralités des bassins de vie. Pour ce faire, le SCoT fixe des objectifs minimum de production de logements pour les centralités de bassins de vie, et des objectifs maximum pour les autres typologies de communes de l'armature.

Ainsi, pour les communes identifiées comme « villages », le SCoT fixe un **objectif maximum de 4 logements par an pour 1000 habitants**. Dans une logique de compatibilité, il s'agit pour SAINT-MAURICE-EN-CHALENCON de produire environ 16 logements neufs maximum sur la période 2020-2040.

L'ambition portée dans le cadre de votre carte communale, de 13 logements en production neuve est donc compatible avec les orientations du SCoT.

Ceux-ci se décomposent de la manière suivante :

- ♦ 3 logements déjà réalisés depuis l'opposabilité du SCoT (février 2023),
- ♦ 10 logements en production neuve (3 à Alliandre et 7 à La Roche).

Également, afin de permettre à tous d'accéder à un logement, le SCoT fixe des objectifs de production de logements abordables notamment pour les polarités du territoire, tout en permettant aux villages de pouvoir proposer ce type de logements pour répondre à leurs besoins et permettre de maintenir les services et équipements de proximité (villages disposant d'une école et au moins d'un équipement de proximité). La commune de SAINT-MAURICE-EN-CHALENCON n'exprime pas d'ambition particulière en la matière, d'autant plus qu'une carte communale ne permet pas de planifier les typologies de logements souhaitées.

Le SCoT vise également la reconquête des logements vacants par la remise sur le marché d'au moins 30 % de ces logements dans une limite de 6 % de vacance.

A l'échelle de la commune de SAINT-MAURICE-EN-CHALENCON, la vacance selon les données INSEE 2022 est de 13,1 %. Ce taux paraissant élevé, la commune a réalisé un inventaire plus précis des biens vacants, dont le taux réaliste à la suite de cet inventaire est de 7,8 %. **Ce taux étant supérieur à 6 %, il serait souhaitable de détailler au sein du rapport de présentation la possibilité de remobiliser quelques logements vacants (en faisant notamment le lien avec le Programme Local de l'Habitat de la CAPCA).**

3 – Maîtrise de la consommation foncière et densification

Densité brute moyenne

La carte communale analyse que les besoins fonciers pour la réalisation de ces logements sont évalués à **environ 1,92 hectare dans les zones constructibles** :

- 0,44 ha pour les 3 logements déjà réalisés,
- 0,75 ha pour 5 logements potentiels en dents creuses,
- 0,73 ha pour 5 logements potentiels en extension auxquels s'ajoutent 980 m² de consommation foncière à usage économique (déménagement de la brasserie).

Le foncier mobilisé pour l'habitat engendre une densité d'environ 7 logements à l'hectare. Le SCoT prescrit quant à lui une densité moyenne minimale de **12 logements à l'hectare** pour votre commune. Toutefois, aucun outil n'existe dans la carte communale pour prescrire une densité minimale à l'échelle d'une parcelle ou d'un site de projet.

Foncier mobilisé pour l'habitat

Au regard des densités prescrites par le SCoT Centre Ardèche à l'échelle des villages de moins de 300 habitants (densité moyenne minimale de 12 logements à l'hectare), **l'enveloppe foncière dédiée à**

l'habitat est d'environ 1,4 hectare sur 20 ans au regard du ratio de production de logements.

Le SCoT demande également qu'au moins 50 % de la production de nouveaux logements soit réalisée au sein des espaces déjà urbanisés.

Le foncier mobilisé pour l'habitat dans le cadre de la carte communale est de 1,82 ha.

Le foncier mobilisé pour l'habitat générant de la consommation foncière représente 1,07 ha.

En termes de consommation foncière liée à l'habitat, **le chiffre légèrement au-dessus de ce que prévoit le SCoT Centre Ardèche, du fait de l'impossibilité de cadrer les densités dans une carte communale.**

Formes urbaines

En termes de formes urbaines et de diversification de l'offre de logements, le SCoT Centre Ardèche prescrit, pour les communes identifiées comme « villages », les proportions suivantes :

- ♦ Logements collectifs : entre 0 % et 20 %,
- ♦ Logements intermédiaires/accolés : environ 30 %,
- ♦ Logements individuels : environ 70 %.

Toutefois, la carte communale ne dispose d'aucun outil pour cadrer les formes urbaines.

4 – Activités économiques et implantations commerciales

Le SCoT a structuré une armature des zones d'activités économiques (par laquelle la commune de SAINT-MAURICE-EN-CHALENCON n'est pas concernée), et a prévu **des prescriptions visant à permettre l'extension d'activités économiques existantes**, que ce soit en sites isolés ou au sein de tissus urbains diffus, hors ZAE.

Pour ce faire, un compte foncier économique pour les activités hors ZAE est inscrit dans le SCoT : il est de 15 hectares au total pour la période 2020-2040, et est réparti par EPCI comme suit :

- ♦ Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche : 8 ha,
- ♦ Communauté de Communes Val'Eyrieux : 5 ha,
- ♦ Communauté de Communes du Pays de Lamastre : 2 ha.

La commune a inscrit dans son projet de carte communale un projet économique, consistant à relocaliser une activité existante de brasserie. Le rapport de présentation apporte les justifications ci-dessous :

- ♦ Située aujourd'hui dans le hameau des Peyrets (hors enveloppe urbaine concertée), l'activité se trouve à l'étroit et ne peut pas se développer.
- ♦ Pour ce faire, un secteur de 980 m² est détourné en zone constructible par la carte communale.
- ♦ L'implantation dans une des zones d'activités de la CAPCA, comme Vernoux-en-Vivarais, 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 2 ans de recherches la seule solution viable pour eux. Il leur permet de garder leur clientèle locale, notamment les clients du camping de Saint-Michel-de-Chabrilanoux, qui est tout proche, mais aussi ceux des hameaux alentours.

Bien que ce projet se situe en dehors d'une enveloppe urbaine concertée, il reste compatible avec le SCoT Centre Ardèche et s'inscrit dans le cadre de la prescription 54 du Document d'Orientation et d'Objectifs « prévoir le développement des espaces économiques pour les activités locales hors ZAE », qui octroie environ 2000 m² par commune afin de permettre d'offrir des capacités d'installation et de développement d'entreprises locales (artisanales et autres) permettant de conforter l'emploi local. Ce positionnement du SyMCA avait déjà été exprimé à l'occasion d'une réunion des Personnes Publiques Associées le 27 mars 2025.

5 – Préservation des continuités écologiques

Sur la commune de SAINT-MAURICE-EN-CHALENCON, la cartographie du Document d’Orientation et d’Objectifs retranscrit l’objectif de préserver, restaurer ou améliorer la continuité écologique des corridors règlementaires. La cartographie fait également apparaître l’ambition de préserver la fonctionnalité écologique des réservoirs de biodiversité principaux et de protéger les réservoirs de biodiversité secondaires. Les « cours d’eau et zones humides à préserver » sont également répertoriés.

Une carte communale offre peu d’outils en matière de préservation des continuités écologiques. En effet, en dehors des parties retenues comme constructibles, le zonage « non constructible » s’applique sans pouvoir mettre en évidence les secteurs les plus concernés par des enjeux écologiques.

Pour autant, la commune est allée au-delà des exigences du code de l’urbanisme afin de compenser le secteur constructible lié à la brasserie, situé en zone NATURA 2000.

En effet, le petit secteur constructible pour l’activité de brasserie touche une prairie de fauche (habitat communautaire mais à faible enjeu au regard des enjeux du site NATURA 2000). Ainsi, 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 2000 m² dans le lieu-dit Comberozier. Ces boisements mixtes seront réhabilités en prairie maigre de fauche.

De plus, la commune a fait le choix de protéger au titre de l’article L.111-22 du code de l’urbanisme le boisement de frênes et d’aulnes qui jouxte le projet de brasserie. Cette protection fera l’objet d’une délibération et d’une enquête publique conjointe à celle de la carte communale.

Les membres du bureau syndical ont tenu à saluer ces choix de la municipalité en faveur de la préservation des continuités écologiques.

6 – Préservation du foncier agricole

De la même manière que pour les continuités écologiques, une carte communale offre peu d’outils en matière de préservation du foncier agricole. En effet, en dehors des parties retenues comme constructibles, le zonage « non constructible » s’applique sans pouvoir mettre en évidence les secteurs les plus concernés par des enjeux agricoles. Ce point n’appelle donc pas d’observation particulière.

7 – Ressources, énergie et paysages

Concernant ces trois thématiques, des éléments apparaissent dans le rapport de présentation sans pour autant pouvoir leur conférer une quelconque valeur réglementaire car la carte commune ne le permet pas. Ce point n’appelle donc pas d’observation particulière.

8 – Mobilité et rapport aux transports alternatifs à la voiture individuelle

Concernant cette thématique, des éléments apparaissent dans le rapport de présentation sans pour autant pouvoir leur conférer une quelconque valeur réglementaire car la carte commune ne le permet pas. Ce point n’appelle donc pas d’observation particulière.

9 – Les enveloppes urbaines concertées

Les enveloppes urbaines concertées correspondent aux secteurs au sein desquels des nouvelles constructions peuvent être autorisées par la carte communale. Cela se traduit par un zonage « constructible ».

Le SCoT avait prévu 2 enveloppes urbaines concertées à l'échelle du territoire communal, qui sont bien retranscrites en zonage « constructible ».

- ♦ Le secteur d'Alliandre,
- ♦ Le secteur de La Roche.

La commune a, en complément, détourné un petit secteur constructible au niveau des Peyret pour le projet de brasserie. Bien que la carte prescriptive du Document d'Orientation et d'Objectifs n'ait pas prévu d'enveloppe urbaine concertée sur ce secteur, cela reste compatible en appui de la prescription 54 du SCoT « prévoir le développement des espaces économiques pour les activités locales hors ZAE », qui octroie environ 2000m² par commune afin de permettre d'offrir des capacités d'installation et de développement d'entreprises locales.

Le règlement graphique de la carte communale est compatible avec les enveloppes urbaines concertées inscrites au SCoT pour la commune.



Conclusion et avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche



Après analyse de cette procédure de révision de la carte communale de SAINT-MAURICE-EN-CHALENCON, les élus du Bureau Syndical émettent un **avis FAVORABLE**, et **souligne l'important travail de dézonage** opéré par la municipalité entre la carte communale de 2005 et ce projet de carte communale.

Les services du Syndicat Mixte se tiennent à votre disposition pour tout échange complémentaire sur les éléments analysés dans le cadre de cette procédure.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du Syndicat Mixte Centre Ardèche
François VEYREINC