



**PRÉFET
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des
territoires de l'Ardèche**

Service urbanisme et territoires

Unité planification territoriale

Affaire suivie par : Anne-Sophie Vergne

Tél. : 04 75 65 50 91

anne-sophie.vergne@ardeche.gouv.fr

Privas, le **17 FEV. 2026**

Le préfet

à

Madame le maire

Mairie

Alliandre

07190 SAINT-MAURICE-EN-CHALENCON

Objet : Commune de Saint-Maurice-en-Chalencon – projet de carte communale – avis de l'État

L'article L.163-4 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de carte communale est soumis pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) puis soumis à enquête publique. La commune de Saint-Maurice-en-Chalencon a fait le choix de soumettre également le document à l'avis de l'État.

Globalement, le projet de carte communale s'inscrit en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) centre Ardèche, par le respect des objectifs démographiques et celui des enveloppes urbaines concertées. En outre, par le resserrement des secteurs constructibles, il s'inscrit dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace potentielle. Il représente à ce titre un réel progrès par rapport à la carte communale actuelle.

Quelques remarques subsistent pour finaliser votre projet en vue de son approbation. Elles visent également à assurer la sécurité juridique de votre document.

Plus précisément, il apparaît nécessaire de compléter le dossier sur les points suivants :

- l'identification des zones humides présentes sur la commune comme éléments à préserver sur le plan de zonage ;
- l'inscription des servitudes d'utilité publique en annexe de la carte communale.

Je vous rappelle que, conformément à l'article L.163-5 du code de l'urbanisme, la carte communale est soumise à enquête publique. Le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le

conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R.163-4 du même code, le présent avis et les avis des autres organismes consultés.

Cette enquête publique devra également comporter le dossier de présentation des éléments à protéger au titre du L.111-22 du code de l'urbanisme, et des prescriptions de nature à assurer leur protection, afin que celle-ci puisse être mise en oeuvre. Cette protection fera par la suite l'objet d'une délibération spécifique, qui pourrait se faire simultanément avec celle qui approuvera la carte communale.

Enfin, indépendamment du présent avis de l'État, votre projet est soumis par vos soins à l'avis de l'autorité environnementale en application des articles L.104-2 et L.104-6 du code de l'urbanisme.

La direction départementale des territoires est à votre disposition pour vous accompagner dans la finalisation de cette révision.

Pour le préfet,
Le secrétaire général
John BENMUSSA

Copies : secrétaire général de la préfecture, DDT (DTNA, SUT/PT)

ANNEXE

AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT CONSULTÉS SUR LE PROJET DE RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE SAINT-MAURICE-EN-CHALENCON

Présentation générale du projet et appréciation concernant la compatibilité de la carte communale avec les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :

La commune de Saint-Maurice-en-Chalencon a transmis à l'État son projet de carte communale révisée le 22 décembre 2025.

L'urbanisme de la commune est actuellement régi par une carte communale approuvée par arrêté préfectoral le 23 décembre 2004. La révision du document d'urbanisme a été prescrite le 05 juin 2023.

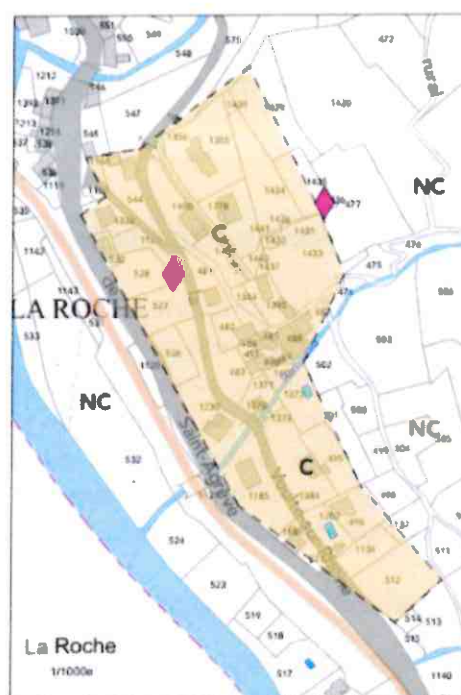
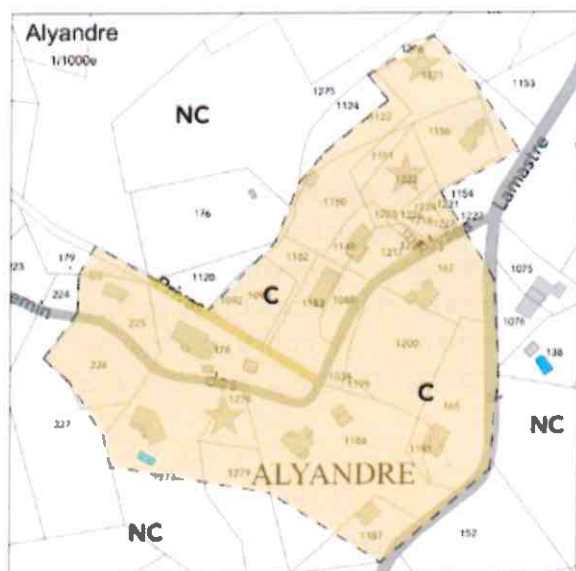
Le projet de carte communale vise à :

- permettre l'accueil d'une population jeune,
- permettre la relocalisation de la brasserie existante du hameau des Peyrets dans des locaux adaptés.

Le projet est dimensionné pour permettre un développement raisonnable (0,8 logements neufs par an), compatible avec le document d'objectifs et d'orientation du SCoT (croissance annuelle de 0,60 % par an), avec l'accueil d'une vingtaine de nouveaux habitants sur 12 ans, en produisant 10 nouvelles habitations.

Trois secteurs constructibles sont identifiés :

- Alyandre et La Roche pour l'accueil de nouvelles habitations
- Peyrets pour une activité économique



Le secteur d'Alyandre présente une zone constructible de 3,79 ha, dont 6000 m² permettent l'accueil de nouveaux logements.

Le secteur de la Roche présente une zone constructible de 2,83 ha dont 8000 m² permettent l'accueil de nouveaux logements.

Un secteur de 800 m² au hameau des Peyrets permet l'accueil d'une activité économique.

Une trame sur le règlement graphique permet d'identifier des éléments à préserver au titre de l'article L111-22 du code de l'urbanisme. Est ainsi préservée une ripisylve à proximité du projet de brasserie et des cimetières privés.

Consommation foncière prévisionnelle

La surface des zones constructibles sur la commune est de 6,62 ha. Le potentiel constructible est d'environ **1,48 ha pour 10 logements et une activité économique.**

Ce potentiel se répartit en deux catégories:

- les parcelles intégrées à l'enveloppe urbaine et présentant des possibilités de densification (dent creuse) à hauteur de 0,5 ha.
- les parcelles, en extension de l'enveloppe urbaine, et intégrées à la zone constructible. La surface des parcelles en extension est de **0,98 ha.**

0,34 ha ont déjà été consommés sur la période 2021-2023.

Sur la période 2021 – 2038, la commune pourrait ainsi consommer **1,82 ha**, dont 1,16 ha en extension de l'enveloppe urbaine. Cette consommation est destinée à la production de 13 logements (1,74 ha) et l'implantation d'une activité économique (0,08ha).

La carte communale ne permet pas de maîtriser la densité des opérations de logements. Si les objectifs de la carte communale sont atteints, la densité des constructions sera de l'ordre de 7 logements par hectare, inférieure à celle demandée par le SCoT.

A/ Observations

1 – Prise en compte des enjeux environnementaux à compléter

Les zones humides de la commune (identifiées en page 33/100 du document diagnostic) pourraient opportunément être préservées au titre de l'article L111-22 du code de l'urbanisme, et reportées sur le règlement graphique de la carte communale. Les identifier sur le règlement graphique permet de les prendre en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et plus particulièrement pour les constructions pouvant être autorisées en secteurs non constructibles de la carte communale. Il est en effet nécessaire d'éviter que ces constructions portent atteinte à la préservation obligatoire des zones humides.

Article L111-22 du code de l'urbanisme

Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

2 – Des servitudes d'utilité publique à ajouter aux annexes de la carte communale

D'après l'article L161-1 du code de l'urbanisme, la carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. Elle comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État.

Le dossier transmis ne comporte aucune annexe.

Il convient de compléter ce dossier en ajoutant une annexe avec les servitudes d'utilité publique de la commune :



- la **servitude PM1** relative au plan de prévention du risque inondation approuvé par arrêté préfectoral le 30 septembre 2004 (zonage et règlement à mettre en annexe de la carte communale)
- la **servitude AC1** : le périmètre de protection du château de Hautvillars dont la salle du 1er étage et sa cheminée sculptée ont été inscrits par arrêté préfectoral du 17/04/1952 aux monuments historiques. Son périmètre de protection touche la commune de Saint-Maurice-en Chalencon.
- la **servitude I4** : ouvrages haute et très haute tension : ligne aérienne 63 000 volt NO 1 LE CHEYLARD-ST SAUVEUR dont l'emplacement des ouvrages est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>
- les obligations légales de débroussaillage.

B/ Remarques de forme

- Remarques sur le rapport de présentation

- En page 19 du document relatif au diagnostic territorial il est écrit «la carte des anciens sites industriels et activités de services ne recense pas d'anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.».

Or, à ce jour, la base de données Casias comprend deux sites :

N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse	Activité	Etat d'occupation de l'établissement
<u>SSP4044571</u> 	RHA0702000	Commune de SAINT- MAURICE-EN- CHALENCON	Décharge d'ordures ménagères	lieu dit "La Roche" 07190 SAINT MAURICE EN CHALENCON		En arrêt
<u>SSP4044570</u> 	RHA0701999	Commune de SAINT- MAURICE-EN- CHALENCON	Décharge d'ordures ménagères	lieu dit "Le Buis" 07190 SAINT MAURICE EN CHALENCON		En arrêt

données issues de <https://georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=84&dpt=07&com=07274>

En page 52 il est écrit à plusieurs reprises « PLU » à la place de « carte communale » :

- « Assurer la compatibilité du PLU au SDAGE 2023- 2027 ». Par ailleurs il s'agit du « SDAGE 2022-2027 ».

En page 95/96, il est précisé que la commune est alimentée en eau potable par l'unité de distribution indépendante de Vernoux et par les sources de Fanges, Fauriel, Ladreyt-Fontreal et Sessouens via le Reservoir de Comberon (sur Silhac) qui alimente également St Michel de Chabrilanoux et Silhac.

Des tensions existent sur le réservoir de Comberon qui avait été alimenté par camion à l'été 2021. Le rapport de présentation devrait justifier les capacités actuelles sur la commune, dimensionner les volumes supplémentaires inscrits dans la carte communale et identifier les solutions pour permettre son alimentation future.

En page 114 des justifications, il est écrit que le secteur Le Buis présente une surface constructible de 8,82 ha. Or ce secteur est non constructible dans le projet de carte communale.

Il convient de corriger également la surface du secteur des Peyrets, qui apparaît à tort de 6800 m², alors qu'elle semble très inférieure.

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