



Association loi de 1901 pour le développement harmonieux de Labeaume et la protection de son site.
Association agréée dans le domaine de la protection de la nature, de l'environnement et de l'amélioration du cadre de vie par les arrêtés préfectoraux n° 95-827 et 95-828 du 21.08.1995
Association locale d'usagers créée au titre de la loi SRU par arrêté préfectoral n°2002-1847 du 30.07.2002.

**Numéro 21 :spécial PLU
Noël 2006**

PLU : de nouveaux rebondissements !!

C'est en tant qu'association agréée et conformément à l'article R 121.5 du code de l'Urbanisme, nous avons adressé le 23 octobre à la mairie notre point de vue sur le PLU arrêté lors du conseil municipal du 28 juin, avec copie aux administrations. Nous avons indiqué au maire que nous nous tenions à sa disposition pour en reparler et espérons que cela pourrait donner lieu à débat avant la mise à l'enquête ... Comme seule réponse nous avons été informé de l'avis d'enquête publique qui devait démarrer le 30 novembre, pour se terminer le 5 janvier 2007. Nous avons donc été très surpris d'apprendre lors du conseil municipal du 29 novembre, auquel plusieurs d'entre nous assistaient, que le Préfet venait de faire connaître l'avis défavorable d'un certain nombre de services de l'Etat, et que la municipalité décidait de surseoir à l'enquête publique qui devait commencer le surlendemain.. ! Nous regrettons aussi bien le caractère précipité de la mise à l'enquête que le caractère tardif de la réponse de l'Administration, le Préfet ayant fait part de ses réserves par un courrier reçu le 27 novembre...Mieux vaut tard que jamais, cependant, puisque les réserves ont – semble-t-il –porté sur l'importance et la dispersion des zones urbanisables, les problèmes d'adduction d'eau et de risque de pollution liée aux difficultés d'assainissement, le maintien de coupures vertes et de zones agricoles, la réglementation, etc.... Bon nombre de ces avis (Equipement, Affaires sanitaires et sociales, Environnement), croisent nos propres questions, si souvent formulées, et résumées en page 2 de ce bulletin.

L'enquête publique a donc été suspendue « jusqu'à nouvel avis », ce qui signifie au mieux un report de l'enquête à Pâques ou à l'été si la Municipalité décide d'améliorer le document (réunion avec les administrations concernées, délibération d'arrêt, nouvelles consultations des services et des personnes associées, nouvelle publicité, etc....). Un conseil municipal informel s'est réuni le 13 décembre pour débattre de la position à arrêter, mais n'a pas clairement délibéré.

Très vite la municipalité devrait donc prendre une position :

- Soit elle décide d'abandonner (elle en est à son troisième arrêt de PLU depuis la mise à l'étude de la révision en septembre 2001...) et de rester dans le POS de 1987. ...Cela semble être une tentation forte... Ce serait cependant un aveu d'échec et d'impuissance à quinze mois des élections municipales. Surtout cela ferait durer les dégâts non réversibles au paysage et à l'environnement que crée l'interprétation du POS de 1987, notamment dans les zones NB.
- Soit elle reprend un certain nombre de points ayant fait l'objet de réserves de la part des services, ou de notre part : ce serait à la fois lucide et courageux. Dans ce cas, chacun étant conscient des difficultés dans lesquelles se trouve la Commune, on peut penser que les modifications nécessaires seront rapidement apportées et qu'une nouvelle enquête serait possible dans le courant de l'été (ce qui serait d'ailleurs une date d'enquête plus logique dans une commune touristique comme la notre ...).

Lors du conseil municipal du 29 novembre et surtout du 13 décembre, il a été répété à plusieurs reprises que « les interventions ou les écrits » de Vivre à Labeaume auraient influencé la position de l'administration... Nous avons clairement indiqué aux élus que nous n'avions pas agi dans ce sens, et que notre souhait était de voir approuvé dans les meilleurs délais un nouveau PLU ...mais pas n'importe lequel cependant ! Il se trouve seulement, et cela n'a rien d'étonnant, que les avis ne peuvent que converger sur le caractère incomplet, inachevé, voire irrégulier du document.

Comme nous l'avons déjà fait par le passé, nous réitérons à la municipalité, ainsi qu'à l'administration, nos offres de travail en commun en vue de la mise au point d'un document acceptable par tous.

En attendant, nous vous adressons à tous, adhérent et non adhérents, ainsi qu'à vos familles, tous nos souhaits pour un Noël paisible et chaleureux et une grande année 2007, avec un nouveau PLU juste, équilibré, qui garantisse à long terme développement durable, cadre de vie amélioré et environnement préservé pour tous les Labeaumoises.

Le Bureau de Vivre à Labeaume

Cinq pistes de travail pour un PLU de qualité

Nous résumons ci après les diverses remarques et propositions qui figuraient dans notre avis détaillé du 23 octobre. Ce résumé pourra également servir au débat lors de la future enquête en cas de maintien du projet actuel de PLU. Nous préférerions cependant qu'il soit un outil de discussion dans le cas de la reprise du dialogue que nous souhaitons, dans l'hypothèse d'une amélioration en commun du projet actuel. Pour ceux de nos adhérents qui le souhaitent, nous tenons à leur disposition le document complet (à demander au bureau).

Dans tous les cas, nous ne manquerons pas de vous tenir informés des suites de ce dossier, dont nous sommes les premiers à déplorer la longueur et la complexité...

1 - Le rapport de présentation,

Il doit être relu et remis à jour en fonction des évolutions les plus récentes, intervenues sur la commune depuis 1999, préalablement à l'exposé des objectifs du PADD, à partir des éléments suivants :

- évolution de la population de 1999 à 2005, en liaison avec l'urbanisation récente, (nombre, type et localisation des constructions nouvelles de ces cinq dernières années).
- impact paysager, urbanistique et architectural des développements récents, présentés à travers un reportage photographique,
- évolution des surfaces des différentes zones urbaines, agricoles ou naturelles depuis les derniers documents d'urbanisme (POS 87, révision POS 90),
- précision sur la politique du stationnement et les solutions qui peuvent être apportées,
- réflexion sur les problèmes de l'eau et de l'assainissement, par rapport aux contraintes géologiques (karst) et aux contraintes institutionnelles et financières (SEBA). Reprise des conclusions du schéma général d'assainissement engagé par le SEBA,
- évolution prévisible des moyens financiers de la commune nécessaires à l'accompagnement de l'urbanisation (40% d'habitants en plus sur 8 ans),
- rôle dévolu à la Commune de Labeaume dans le cadre de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche, et sur sa relation avec la Commune de Ruoms.

2- Les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Ils doivent être clairement formulés, de façon précise et surtout cohérente, dans la définition des zonages, le contenu des règlements et la programmation des orientations particulières.

Il faut remettre à sa place l'objectif de valorisation maximale du foncier qui ne peut l'emporter évidemment sur les préoccupations communes.

La discussion doit rester ouverte sur les objectifs concernant la circulation et le stationnement.

Par ailleurs, il nous paraît regrettable que la commune ne formule pas d'objectifs en matière de développement économique et d'emploi.

Enfin, la question de l'eau et de l'assainissement ne peut être absente du PADD d'une commune comme la notre. Elle apparaît même comme décisive et doit faire l'objet d'une déclaration préalable sur les problèmes posés par la situation actuelle et la façon dont on pourrait les résoudre, sur les plans technique, réglementaire et surtout financier (rappel du coût et de la durée des travaux actuels d'adduction d'eau aux écarts).

L'objectif 2.1.3 (zone d'équipement public) devrait être sorti du PADD et faire l'objet soit d'une orientation particulière en définissant les conditions de réalisation, soit d'une réservation foncière pour équipements.

3- Le zonage

Zones urbaines denses (UA)

Justifiée pour le village, ce zonage l'est tout autant pour les zones centrales de Chapias, de Champrenard ou de Peyroche, où l'architecture traditionnelle domine et doit être protégée.

Par contre son règlement ne peut être appliqué tel quel à des zones non denses et non continues.

Zones d'extension discontinues à faible densité (UB et UBp)

La surface des zones constructibles UB et UBp rend évident que la croissance possible sur la période du PLU (environ 8 ans) est d'avantage de l'ordre d'un doublement de la population que de 200 habitants nouveaux, ce qui est déjà considérable.

Ce zonage devrait s'appliquer aux secteurs déjà urbanisés ou dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce dernier point est essentiel compte tenu du faible niveau d'équipement de la commune en eau et en assainissement et du coût particulièrement élevé de ceux-ci pour la collectivité (il n'y a qu'à voir le coût des récents et tant attendus travaux d'extension du réseaux d'eau).

C'est pourquoi il convient de délimiter ces zones à la fois en fonction de l'objectif de croissance annoncé, et des terrains les plus faciles à équiper (facilités de liaison avec le réseau d'assainissement collectif et les réseaux d'eau, capacité à recevoir des solutions d'assainissement autonome efficaces). Il convient donc de :

- classer les parties centrales des hameaux en zone UA de façon à permettre leur densification en ordre continu, en maintenant leur caractère architectural
- diminuer les surfaces des zones UB et UBp, surtout celles anciennement classées N ou NB dans les secteurs de la Lauze, l'Issart, le Serre de Logère et la Loubatière, ainsi qu'à la périphérie des hameaux, de façon à éviter la dispersion des constructions et le développement d'une urbanisation linéaire le long des seules routes.
- maintenir ou renforcer des coupures vertes entre Ruoms et le village à partir de la Buissière et Posfabre, ainsi que dans le secteur de la Lauze, le Ranc de Figère, et entre l'Issart et Champrenard.

Zone d'équipements publics (Ube) du Récatadou

Justification de ce zonage (contenu des équipements envisagés ?) et remplacement par un classement adapté aux objectifs, ou par une réservation avec obligation d'achat. Les chances de voir des propriétaires privés engager la réalisation d'un équipement public sur leur terrain sont limitées...

Zone à urbaniser (AUt) de la Bigournette

Elle prévoit une opération de développement touristique comportant 50 habitations légères de loisirs. Le classement du secteur en zone AU est injustifié : la propriété est située dans la partie la plus urbanisée de la commune, à proximité de tous les équipements (hors le village, c'est le seul secteur de la commune qui soit raccordé à l'assainissement collectif), et entouré de logements, le plus souvent résidences principales. Elle ne peut donc être considérée comme « secteur à caractère naturel ». Le terrain, proche des équipements et services de Ruoms, présente au contraire toutes les caractéristiques d'une Zone U, particulièrement adaptée pour recevoir du logement à moyenne densité destiné aux jeunes actifs.

Par ailleurs, le site est proche d'une importante implantation touristique (village de vacances Arepos) qui s'est peu à peu entouré d'habitations, pour lesquelles elle constitue un voisinage difficile, notamment en saison. Tout renforcement de la fonction touristique serait rejeté pour ses nuisances par les habitants du quartier.

Une nouvelle implantation touristique sur ce site est en contradiction avec les objectifs de maîtrise du développement touristique et de rééquilibrage en faveur du logement permanent énoncés par le PADD.

Nous proposons donc pour ce secteur deux évolutions :

- le classement du terrain en zone UB, comme son entourage immédiat
- la mise en place d'une orientation particulière d'urbanisme portant sur une opération d'ensemble de logements locatifs de qualité. La réalisation pourrait être confiée à un opérateur spécialisé ou à un groupement d'investisseurs sur la base d'un programme adapté à l'accueil de familles de jeunes actifs

Zone artisanale (AUa) de Champrenard

Elle ne comporte dans le document actuel qu'une seule orientation particulière d'aménagement : la réalisation d'une haie en bordure de la route de Chapias, afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions et des activités artisanales existantes. On ne peut qu'approuver cette orientation, tout en regrettant qu'il soit nécessaire d'utiliser cette procédure pour obtenir un traitement assez minimaliste. S'il est vraiment envisagé que cette zone puisse accueillir d'autres activités artisanales, son règlement devrait prévoir cette évolution (architecture, couleurs, matériaux, desserte, contrôle des nuisances, densité ...).

Zones d'extension future (AUF) de la Bigournette et de la Buissière

Le maintien en zone naturelle N de ces zones importantes et non équipées serait de nature à mieux préserver l'avenir, puisque ces terrains sont difficiles à équiper, et qu'une modification ou révision du PLU sera de toute façon nécessaire avant leur ouverture à l'urbanisation, à long terme. Cela évitera ainsi des pressions foncières aujourd'hui inutiles.

Zones agricoles (A)

Très morcelées, elles pourraient être significativement étendues en vue de développements oléicole ou viticole, et être aménagées par des traitements anti-incendie, comme cela était déjà souligné par la Chambre d'Agriculture dans son avis de juillet 2005.

4 -Le règlement

Zones UA

Il convient de faciliter leur évolution et leur gestion. Nous proposons donc d'en compléter ainsi le règlement.

- article UA 2 : ajouter « commerces et services » pour permettre l'extension limitée des constructions existantes
- article UA 10 : préciser la notion de hauteur des constructions « avoisinantes », (devant, derrière, hauteur absolue, par rapport à la pente) de façon à éviter les problèmes de voisinage
- article UA 11 (alinéa ouvrages annexes) : spécifier que tous les éléments annexes nécessaires au fonctionnement d'une activité (éclairage, ventilation, sortie de secours, stationnement de service et de livraison, etc...) ou susceptibles de présenter une gêne pour le voisinage doivent figurer précisément sur les demandes de permis de construire ou d'autorisation de travaux ;
- article UA 13 : rendre claires et applicables les prescriptions de sauvegarde des plantations et murets existants .

Zones UB.

La zone UBp regroupe les anciennes zones AU et AUp définies en juillet 2005 pour la partie Ouest de la commune. Elle est assortie d'un règlement proche de celui de la zone UA, ce qui est positif mais peu adapté au plan économique et urbain. La réglementation sévère calquée sur la zone UA ne peut économiquement s'appliquer aux constructions contemporaines.

Par contre, la mise en place à l'Est de la commune, sur le reste du secteur UB, d'un règlement passoire dont on peut voir dès aujourd'hui les méfaits en zone NB, n'est pas admissible . La dégradation progressive de l'architecture sur Labeaume, constatée depuis trois ou quatre ans en particulier dans les zones NB, montre bien qu'élus et administration ne peuvent pas contrôler ni exiger grand-chose s'ils ne disposent pas de références fortement encadrées. Il ne peut être question d'accepter aujourd'hui un règlement à deux vitesses qui détruirait totalement la qualité d'ensemble du site, et qui consacrerait l'inégalité des citoyens devant la loi : à l'Ouest les riches (ou réputés tels...) bénéficiant d'une architecture protégée, à l'Est les pauvres (ou réputés tels) alignant le long des routes les catalogues de maisons ou de matériaux industrialisés.

Il convient donc de revoir une rédaction homogène pour les articles UB 5, UB 11 et UB 13 et de les appliquer à l'ensemble de la zone UB (le maintien de la zone UBp ne se justifiant alors plus), en simplifiant quelque peu les contraintes issues de la réglementation UA (constructions totalement en pierre et règles d'implantation notamment). C'est d'ailleurs dans ce sens que le conseil municipal a délibéré dans sa séance du 29 novembre. C'est dans ce sens également que nous avons réitéré nos propositions de travail avec la commune.

Zone A

Les règles de construction de l'article A 11 devraient au moins faire l'objet d'une définition minimale des volumes, des matériaux et des couleurs.

Zones naturelles inconstructibles (N)

Le règlement proposé laisse peser un doute sur le maintien du caractère naturel de la zone en ce qui concerne la zone Nt (secteur à vocation touristique) qui accueille trois campings en bordure de rivière (zone inondable). S'il est nécessaire de permettre aux installations existantes de se maintenir, ou d'être améliorées qualitativement dans le cadre d'une extension mesurée, le caractère inondable et naturel de la zone ne devrait pas permettre d'y ouvrir de nouvelles installations, ce qui semblerait autorisé par l'article N1. L'article N 2 qui laisse la porte ouverte notamment à l'implantation de nouvelles HLL ne nous paraît pas compatible avec le maintien du caractère naturel des zones Nt.

Nous demandons donc une relecture du règlement et une rédaction mieux adaptée des articles N1, N 9 et N11, notamment pour le sous secteur N t.

Protection des boisements remarquables

Enfin, nous suggérons, à partir de l'analyse de la photo aérienne, la mise en place de protections spécifiques d'Espace Boisé Classé, ou au moins de périmètres de protection paysagère, sur les ensemble végétaux les plus remarquables, dans les zones non couvertes par les périmètres « Sites et Monuments historiques », et aussi bien dans les zones UB que dans les zones A, AU ou N.

5- Les Emplacements réservés (ER) pour routes et parkings

Les nouveaux équipements publics proposés par la commune ont déjà fait l'objet de nombreuses discussions, généralement sur le thème de leur utilité et du rapport coût /bénéfice/usage.

ER 1 : la réalisation, en zone naturelle, d'un parking de délestage au carrefour CD245/chemin de Saint Genest, dont le programme n'est pas décrit clairement (on parle de délestage, de bâtiment des employés communaux, de garage municipal...). Son utilité en matière de stationnement sera limitée à quelques soirées par an, alors que son coût est élevé (surface, dénivelé...). De plus, il est évident que la Commune n'aura pas de sitôt les moyens d'une

telle réalisation alors que l'inscription au PLU d'un tel équipement est un élément de dévalorisation du patrimoine. Enfin, signalons que le règlement n'autorise en zone N que les stationnements directement liés aux activités présentes sur la zone, (ce qui n'est pas justifié par la douzaine de maisons environnantes), ainsi que les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère du secteur, ce qui n'est pas le cas.

ER 2 : l'élargissement du chemin du Récatadou. Plus ou moins lié à l'équipement précédent, ce projet ne pourrait se justifier que dans la mesure où cet élargissement est programmé au-delà de son tracé actuel, d'autant qu'il aboutit dans son dessin actuel sur une grange ancienne.. Un comptage routier sur une longue période montrerait son inutilité à l'exception peut être de quelques soirées du samedi, ou lors de quelques soirées du festival. L'élargissement envisagé pourrait prendre la forme de quelques refuges latéraux permettant les croisements, ce qui se pratique dans 95 % des chemins ruraux d'Ardèche méridionale.

ER 4 : l'aménagement d'un parking autobus en bordure du CD 45 à la hauteur du chemin du Puech. Cet emplacement éloigné des centres d'intérêt touristique ne pourra être qu'un lieu de stockage. Les bus devront revenir sur leurs pas après avoir manœuvré au niveau de l'entrée du Village, puis revenir chercher leurs passagers, augmentant ainsi les nuisances et l'insécurité (multiplication des piétons le long du CD 245). Le nombre de cars concerné est limité, souvent en période de demie saison compte tenu de la clientèle (troisième âge principalement), durant laquelle les parkings ne sont jamais complets .La solution devrait plutôt être recherchée à partir de l'utilisation des équipements existants à l'entrée du Village, dont certains ont déjà fait l'objet d'aménagements lourds qu'un péage pourrait rentabiliser.

Nous demandons donc l'abandon des ER 1, 2 et 4, et que soit réalisée avant toute décision une étude d'avant projet sommaire justifiant la réalisation de ces équipements et chiffrant les dépenses correspondantes pour la commune.