

Saint-Julien-en-Saint-Alban, le 10 juillet 2026

Objet : Avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche sur la révision générale du PLU de DESAIGNES

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, vous invitez le Syndicat Mixte Centre Ardèche à vous faire part de son **avis sur votre projet de PLU arrêté en Conseil Municipal le 5 juin 2026** dans le cadre de la procédure de révision générale, par notification du dossier en date du 9 juin 2026.

Le Bureau Syndical du Syndicat Mixte Centre Ardèche a ainsi examiné la compatibilité votre PLU arrêté lors de sa séance du 9 juillet 2026, en soulignant la très bonne association du SymCA tout au long de la procédure de révision de votre PLU.

Pour rappel, l'analyse de la compatibilité entre le projet de PLU et le SCoT est une approche globale qui vise à déterminer si le projet 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 DESAIGNES est identifiée comme un bourg.

Au travers de son Projet d'Aménagement Stratégique, le SCoT Centre Ardèche affirme le rôle des villes et des bourgs en leur donnant des objectifs d'accueil de population leur permettant de jouer leur rôle de centralité au sein de leur bassin de vie.

En effet, l'ambition démographique du SCoT pour la Communauté de Communes du Pays de Lamastre est d'enregistrer un gain de 24 habitants par an à l'horizon 2040, soit un rythme de +0.40% de population par an.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de votre PLU arrêté vise un objectif démographique de + 125 habitants pour atteindre une population de 1300 habitants à l'horizon 2035 (soit en moyenne +1%/an).

Par conséquent, cet objectif démographique exprimé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables paraît élevé, surtout s'il est mis en perspective avec les tendances actuelles de desserrement des ménages et de vieillissement de la population. Toutefois, dans la mesure où le besoin en logements qui en découle correspond au cadre fixé par le SCoT, il n'y a pas d'incompatibilité. Eu égard à la fragilité juridique induite par les objectifs démographiques au sein des documents de planification, le Syndicat Mixte Centre Ardèche recommande de mieux justifier cette ambition de croissance annuelle de 1% et de bien détailler la méthode de calcul et les

paramètres pris en compte.

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 bourgs, le SCoT fixe un **objectif minimum** de 4,5 logements par an pour 1000 habitants. Dans une logique de compatibilité, il s'agit pour DÉSAIGNES de produire une centaine de logements neufs sur la période 2020-2040, soit environ 5 par an.

L'ambition portée dans le cadre de votre PLU, d'environ 70 nouveaux logements sur la période 2023-2035 est donc compatible avec les orientations du SCoT.

En effet, votre PADD prévoit :

- ◆ Environ 50 logements au minimum en dents creuses, divisions parcellaires et sur des secteurs de densification stratégique inscrits au SCoT,
- ◆ Environ 20 logements plus spécifiques dans une structure pour personnes âgées et/ou intergénérationnelle (à noter que le SCoT ne comptabilise que ½ logement s'il s'agit d'une structure pour personnes âgées).
- ◆ Un nouveau logement déjà réalisé depuis l'opposabilité du SCoT le 22 février 2023.

Cela équivaut par conséquent à total brut de 71 logements entre février 2023 et fin 2035 (ou un total net de 61 logements sur 12 ans dans l'éventualité d'un décompte de ½ logement pour la structure dédiée aux personnes âgées), soit une fourchette comprise entre 5,1 et 5,9 logements par an compatible avec le SCoT.

Également, afin de permettre à tous d'accéder à un logement, le SCoT demande, pour les communes de la Communauté de Communes du Pays de Lamastre, d'accompagner par une politique volontariste la reconquête des logements locatifs sociaux vacants et l'accroissement modéré de l'offre en fonction des besoins et pour accompagner l'accueil des nouveaux ménages.

La commune dispose d'un parc social composé d'une trentaine de logements. Le PADD ambitionne de diversifier les types d'habitats en favorisant des formes urbaines compactes et en permettant une mixité sociale.

En plus de la cinquantaine de logements envisagés, le PLU prévoit la création d'une structure pour personnes âgées et/ou intergénérationnelle qui pourrait accueillir une vingtaine de logements.

Par conséquent, votre projet de PLU est compatible avec les orientations du SCoT en ce qui concerne les logements abordables.

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 DÉSAIGNES, la vacance selon les données INSEE 2022 est de 6%. Ce taux ne demande pas d'effort particulier à la commune en termes de remobilisation de logements vacants.

3 – Maîtrise de la consommation foncière et densification

Densité brute moyenne

Le PLU analyse que les besoins fonciers pour la réalisation de ces logements sont évalués à environ 2,4 hectares dans les zones U et AU conduisant à une densité moyenne d'environ 18 logements à l'hectare hors habitat seniors et/ou intergénérationnel, et 25 logements à l'hectare avec la comptabilisation du projet d'habitat seniors et/ou intergénérationnel. Le SCoT prescrit quant à lui une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare pour votre commune pour la période 2020-2030, puis de 18 logements à l'hectare sur la période 2031-2040.



Votre projet de PLU est par conséquent particulièrement vertueux sur ce point. Les membres du Bureau Syndical soulignent le travail fin, précis et itératif d'analyse des gisements fonciers qui se traduit par plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (sectorielles et densité). Votre méthode d'analyse, qui part de la cartographie prescriptive du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT pour ensuite recentrer la recherche de potentiels a conduit à un choix exemplaire de la municipalité : renoncer aux secteurs d'extension prévus dans le SCoT, et se concentrer sur les dents creuses et secteurs stratégiques de densification.

Foncier mobilisé pour l'habitat

Au regard des densités prescrites par le SCoT Centre Ardèche à l'échelle des bourgs (densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare pour votre commune pour la période 2020-2030, puis de 18 logements à l'hectare sur la période 2031-2040), l'enveloppe foncière dédiée à l'habitat est d'environ 7 hectares sur 20 ans au regard du ratio de production de logements.

Or, le foncier mobilisé pour l'habitat dans le cadre du PLU est de 4,02 ha sur la période 2023-2035, dont 2,36 ha de tènements supérieurs à 2500 m², et 1,47 hectare de consommation foncière effective.

Les efforts réalisés par la municipalité en termes de densité ont un effet direct sur la consommation foncière qui s'en trouve réduite. Ainsi, en termes de foncier mobilisé pour l'habitat, votre projet de PLU est pleinement compatible avec le SCoT.

Formes urbaines

En termes de formes urbaines et de diversification de l'offre de logements, le SCoT Centre Ardèche prescrit, pour les bourgs, les proportions suivantes :

- ◆ Logements collectifs : entre 10% et 15%,
- ◆ Logements intermédiaires/accolés : entre 15 et 40%,
- ◆ Logements individuels : de 60 à 85%.

Votre PLU encadre la diversification de l'offre de logements au travers de 6 OAP sectorielles et 2 OAP densité. Sans intégrer le projet d'habitat seniors / intergénérationnel, votre PLU propose une excellente diversité des formes urbaines, avec :

- ◆ Logements collectifs : 17%,
- ◆ Logements intermédiaires/accolés : 45%,
- ◆ Logements individuels : 38%.

Les membres du Bureau Syndical saluent le travail vertueux de diversification des formes urbaines opéré par la municipalité, permettant un réel parcours résidentiel à l'échelle de la commune.

4 – Activités économiques et implantations commerciales

Activités économiques

Le SCoT a structuré une armature des zones d'activités économiques (par laquelle la commune de DÉSAIGNES 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 :

- ◆ 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 de DÉSAIGNES affiche dans son PADD l'objectif de favoriser le développement économique, notamment en confortant les flots d'activités existants et en déclassant les « anciennes zones d'activités » non réalisées.

Cela se traduit, au sein des pièces règlementaires, par un classement de 3 zones en Ui (zone urbaine dédiée aux activités économiques) et de 4 zones en Nec (zone naturelle pouvant accueillir des activités économiques).

De manière générale, ont été classés en Ui les secteurs économiques situés au sein des enveloppes urbaines concertées du SCoT.

Certaines sous-destinations (Restauration / Hôtels / Cinéma) semblent peu pertinentes au regard du caractère de ces zones et de leur localisation, et mériteraient par conséquent d'être interdites. Par ailleurs, concernant l'artisanat et le commerce de détail, autorisés sous condition d'extension d'une activité existante, il conviendrait de compléter le règlement écrit par les dispositions réglementaires prévues au sein de la prescription 61 du DOO, précisant que les extensions sont admises dans la limite de 10% pour les commerces existants de plus de 1000 m² de surface de vente (soit 1500 m² de surface de plancher), et 20% pour les commerces existants de moins de 1000 m² de surface de vente (soit 1500 m² de surface de plancher).

Les secteurs économiques situés hors enveloppe urbaine concertée du SCoT ont été classés préférentiellement en Nec. Le règlement écrit y autorise l'industrie sous condition qu'il s'agisse du développement des activités existantes, et en restant dans le même domaine d'activité.

Le règlement écrit y interdit l'exploitation forestière, bien que 2 secteurs Nec concernent des scieries. Cette sous-destination recouvrant les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière, il semblerait opportun de l'autoriser pour les 2 secteurs Nec concernés par une activité de scierie.



Analyse des différents secteurs économiques :

- ◆ **ZA Prés de la Grange** : la zone dispose encore d'une petite surface disponible d'environ 3 000 m², sur laquelle un projet d'implantation d'entreprise est en cours (atelier poids-lourds).
 - Il s'agit d'une dent creuse économique partiellement artificialisée et située au sein des enveloppes urbaines concertées ; pas d'observation particulière.
- ◆ **La Source / le Doux** : le bar artistique est situé sur cette zone. Un bâtiment photovoltaïque (PC accordé fin 2024) avec une activité artisanale en dessous est en cours de réalisation. Environ 1,8 ha disponible, dont 7850 m² pour la réalisation du bâtiment dont le PC a été accordé fin 2024.
 - Le secteur délimité dans le PLU en cours de révision réduit l'actuelle emprise de la zone AUi. Toutefois, cette surface s'étend bien au-delà de l'enveloppe urbaine concertée délimitée par le SCoT, comme indiqué à l'occasion des réunions des Personnes Publiques Associées le 5 novembre 2024 et le 18 novembre 2025. Il conviendrait par conséquent de réduire cette zone Ui en partie Est et en partie Sud.
- ◆ **Ancien bâtiment d'activité enserré dans le tissu bâti** :
 - Il s'agit d'un secteur déjà artificialisé et situé au sein des enveloppes urbaines concertées ; pas d'observation particulière
- ◆ **Combe Pelle** : Cette zone accueille la société SAPB (société ardéchoise des plastiques des Bruyères). Aucune extension n'est envisagée.
 - Le zonage du PLU en cours de révision a été réduit par rapport au PLU opposable. En effet, les boisements en partie Nord du site ont été exclus du secteur Nec, tout comme l'habitation à l'Est. Pas d'observation particulière.

- ♦ **Le Pont / moulin de la Rouveure** : il s'agit d'une scierie. Aucune extension n'est envisagée.
→ Cette activité de scierie fait l'objet d'un secteur Nec détournant l'existant ; pas d'observation particulière.
- ♦ **Chantey** : la surface disponible dans la zone existante sera préservée pour permettre une extension future des installations de la scierie. Il y a environ 2,4 ha de surface disponible.
→ Le SCoT permet le développement de la sylviculture et de la filière bois : prescription 55 « prévoir le développement des scieries et des activités liées à la filière bois » : le SCoT demande que ces activités soient localisées prioritairement en dehors des enveloppes urbaines concertées et des zones d'activités économiques ; pas d'observation particulière.
- ♦ **Prés du Doux** : il s'agit de l'emprise de la fromagerie du Vivarais. Aucune extension n'est envisagée.
→ Le zonage du PLU en cours de révision a été réduit par rapport au PLU opposable. En effet, la partie sud a été exclue. Pas d'observation particulière.

Activités touristiques : le camping et son extension

Le PADD affiche l'objectif d'accompagner le développement du tourisme, notamment en permettant l'extension du camping durant la durée de vie du PLU pour tenir compte de l'évolution de la demande touristique.

Cela se traduit par la mise en place d'une zone Ut permettant le maintien et l'évolution des activités touristiques affectées au camping, ainsi que d'une zone 2AU permettant l'extension du camping. Elle sera urbanisable après une procédure de modification du PLU intégrant un dossier Loi Montagne (le projet n'était pas suffisamment mûr pour être classé en 1AU). Cette extension représente une surface de 0,64 ha.

Au travers de sa prescription 76 « encadrer le développement de l'hôtellerie de plein air », le SCoT permet l'extension mesurée des campings existants dans le respect des enjeux paysagers, environnementaux et de la Loi Montagne.

Implantations commerciales

Le SCoT Centre Ardèche règlemente les implantations commerciales. Pour ce faire, il a défini une armature commerciale.

La commune de DÉSAIGNES est fléchée comme pouvant accueillir des commerces de proximité au sein de sa centralité¹, d'une surface maximale de 500 m² de surface de vente, soit environ 750 m² de surface de plancher.

Le projet de PLU a défini la centralité comme étant la zone Ua, au sein de laquelle la sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée, mais dont l'emprise au sol est limitée à 300 m². Au regard des dispositions du SCoT (prescription 61 du DOO), cette surface pourrait être augmentée dans les conditions précisées ci-avant.

En zones Ub et Ui, le projet de PLU conditionne la sous-destination artisanat et commerce de détail aux extensions d'une activité existante. Cela va dans le sens des dispositions du SCoT qui demande de restreindre l'activité commerciale hors secteur de centralité. Toutefois, il conviendrait d'introduire dans le règlement écrit les conditions de surfaces précisées dans la prescription 61 du DOO : les extensions sont admises dans la limite de 10% pour les commerces existants de plus de 1000 m² de

¹ La centralité correspond aux secteurs centraux des communes caractérisés par un tissu urbain dense et pouvant polariser une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs, etc.).

surface de vente (soit 1500 m² de surface de plancher), et 20% pour les commerces existants de moins de 1000 m² de surface de vente (soit 1500 m² de surface de plancher).

La compatibilité du PLU avec le SCoT sur le volet commerce pourrait donc être améliorée en intégrant les dispositions ci-dessus, et en envisageant si cela vous paraît opportun l'identification d'un linéaire commercial, afin de maintenir les rez-de-chaussée commerciaux sur certains secteurs stratégiques de la zone Ua.

5 – Préservation des continuités écologiques

Sur la commune de DÉSAIGNES, la carte prescriptive du Document d'Orientation et d'Objectifs identifie des réservoirs de biodiversité principaux et secondaires, ainsi que des cours d'eau et zones humides à préserver.

De manière générale, les espaces présentant des enjeux écologiques sont classés en zone naturelle (N) au sein des PLU. En effet, l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Votre PADD affiche, à travers son orientation n°1, la volonté de préserver et de mettre en valeur les milieux naturels et les paysages. L'objectif n°1 vise à protéger les espaces naturels afin de garantir leur pérennité

- ♦ Protéger les grands massifs boisés montagneux de la commune : éléments constitutifs du vaste ensemble boisé du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.
- ♦ Protéger les coteaux et les plaines agricoles et assurer au sein de cet ensemble la protection du site des « Serres et coteaux des environs de Nozières » (ZNIEFF de type 1 et réservoir de biodiversité) et le site des terrasses remarquables.
- ♦ Assurer la protection de la vallée du Doux et de ses coteaux : réservoirs de biodiversité, cours d'eau de la trame bleue, ZNIEFF de type 1, ZNIEFF de type 2, zones humides.

En complément de la zone Naturelle, le règlement graphique de votre PLU identifie plusieurs secteurs en zone naturelle.

L'un d'entre eux, le secteur Nulm (zone naturelle accueillant les équipements démontables de la plate-forme ULM), interroge quant à sa délimitation.

En effet, au regard de cette activité de loisirs, il ne semble pas indispensable de détourner un secteur spécifique sur le zonage s'il s'agit uniquement d'équipements démontables. La justification de ce secteur mérite d'être davantage argumentée.

En cas de maintien de ce secteur spécifique, il conviendra alors d'en réduire l'emprise car son périmètre englobe, sur au moins la moitié de sa surface, de nombreux boisements sur lesquels il semble peu probable d'installer des équipements, même démontables.

Les dispositions du règlement écrit concernant la zone naturelle et ses secteurs n'appellent pas d'observation particulière. Nous notons que 4 changements de destination sont identifiés en zone naturelle, et nous soulignons le travail positif d'identification, en superposition du zonage, d'éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (zone humide et zone de protection autour des cours d'eau).

Il aurait toutefois été intéressant de préserver des boisements, alignements d'arbres, arbres remarquables au titre du L151-23, notamment au sein de la zone urbaine et des zones à urbaniser pour donner plus de poids à certaines dispositions des OAP.

Le règlement écrit et le règlement graphique pourraient être utilement complétés par ces éléments.

De manière générale, le PLU assure une bonne préservation des espaces de nature au sein des enveloppes urbaines concertées du SCoT. En effet, le PLU contient une OAP thématique trame verte et bleue, et les OAP sectorielles intègrent relativement bien les enjeux de biodiversité mis en lumière par l'évaluation environnementale.

6 – Préservation du foncier agricole

Le PADD exprime l'ambition de permettre le maintien et le développement des activités agricoles :

- ◆ autoriser les bâtiments des activités agricoles dans les zones naturelles sans grands enjeux environnementaux ou paysagers ;
- ◆ maintenir les grands espaces agricoles ;
- ◆ favoriser la transmission des exploitations ;
- ◆ empêcher le mitage ;
- ◆ ne plus développer l'urbanisation autour des hameaux ;
- ◆ maîtriser les changements de destinations dans les zones naturelles et agricoles ;
- ◆ maintenir et favoriser des outils de transformation et de commercialisation pour les agriculteurs.

Votre PLU propose, pour préserver le potentiel productif et économique de l'agriculture locale, une déclinaison des espaces agricoles en une zone agricole permettant les constructions à vocation agricole, puis un secteur Are (zone agricole protégée au titre des réservoirs de biodiversité). Dans ce secteur Are, les constructions de la sous-destination exploitation agricole sont autorisées uniquement dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments existants et uniquement pour une exploitation existante.

Par ailleurs, deux changements de destination sont envisagés en zone agricole.

Ces dispositions n'appellent pas d'observation particulière ; elles sont compatibles avec le SCoT Centre Ardèche.

7 – Ressources, énergie et paysages

Ressource en eau

Le PADD affiche la volonté de s'assurer d'une bonne desserte en eau potable et en assainissement.

L'évaluation environnementale a bien appréhendé, pour l'eau potable, le bilan besoins / ressources en situation future sur la base des projections démographique (ambitieuses), au regard du volume de prélèvement autorisé via les DUP de captages, en rappelant également les efforts à réaliser en termes de rendement des réseaux (objectif d'atteindre 75%). **L'évaluation conclut que les capacités actuelles du service de l'eau, et les travaux d'amélioration prévus, seront de nature à satisfaire les besoins liés à la croissance démographique prévue par le PLU.**

En matière d'assainissement, sont rappelés les travaux réalisés récemment ainsi que les travaux validés en CM et déposés pour la DETR 2026 (plusieurs mises en séparatif notamment). L'évaluation conclut que :

- ◆ les réseaux de Désaignes (et Lamastre) auront la capacité de faire transiter les effluents supplémentaires jusqu'à la station d'épuration,
- ◆ la station d'épuration de Lamastre aura la capacité de recevoir les effluents supplémentaires engendrés par l'accroissement démographique permis par le PLU,
- ◆ que les projets d'urbanisation seront à réaliser en parallèle avec la poursuite des travaux de réhabilitation des réseaux d'assainissement.

L'évaluation environnementale a bien appréhendé la question des ressources. En matière d'assainissement, il convient de rappeler que la conclusion positive de ce paragraphe est corrélée à des travaux indispensables, notamment de mise en séparatif des réseaux, car la situation actuelle n'est aujourd'hui pas pleinement satisfaisante en matière d'assainissement. Au regard des conclusions avancées qui sont basées des travaux projetés, le projet de plan apparaît compatible avec les orientations du SCoT Centre Ardèche.

Energie

Dans son PADD, la commune a un objectif intitulé « intégrer la transition écologique ». Cette ambition passe par la poursuite du développement des énergies renouvelables :

- ♦ une éolienne est installée au nord du territoire communal, elle sera prochainement remplacée, et la pose de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment a été accordée ;
- ♦ favoriser la mise en place d'ombrières sur les parkings dans les secteurs ne présentant pas d'enjeux de patrimoine.

Dans cette logique, le règlement graphique et écrit :

- ♦ délimite un secteur Nel en rapport avec l'énergie éolienne, au sein duquel la hauteur n'est pas règlementée,
- ♦ introduit un paragraphe sur les « éléments techniques, nouvelles technologies et énergies renouvelables » au sein duquel il est demandé que les panneaux solaires ou photovoltaïques ainsi que les éoliennes domestiques s'intègrent de la manière la plus harmonieuse possible ».

Ces dispositions sont compatibles avec le SCoT Centre Ardèche.

Le règlement écrit aurait toutefois pu aborder également la solarisation des espaces de stationnement conformément à l'objectif du PADD.

Paysages

Le PADD exprime le souhait de maintenir les grands équilibres paysagers et favoriser la mise en valeur patrimoniale et identitaire de la commune :

- ♦ Préserver les paysages des coteaux et de la montagne et valoriser les nombreux points de vue paysagers,
- ♦ Maintenir les activités agricoles, dont la fonctionnalité économique conditionne l'entretien des paysages,
- ♦ Améliorer l'intégration paysagère des nouvelles opérations d'aménagement d'habitats et d'activités économiques.
- ♦ Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien surtout concentré dans le bourg et les hameaux mais également le petit patrimoine réparti sur l'ensemble du territoire.
- ♦ Préserver certains chemins pédestres et de randonnée, éléments essentiels du tourisme sur le territoire.

Le recentrage de l'urbanisation est le premier point positif en matière de préservation du paysage mis en avant dans l'évaluation environnementale.

Le règlement écrit a d'ailleurs été travaillé dans ce sens, et propose un ensemble de prescriptions architecturales et paysagères : type de couverture à respecter, insertion dans la pente, aspect extérieur des constructions, orientation du faîtage, volume, clôtures...

De plus, le règlement graphique et écrit identifie un certain nombre d'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, participant à la préservation des paysages et du cadre de vie à l'échelle de la commune :

Ces dispositions n'appellent pas d'observations particulières ; elles sont compatibles avec le SCoT Centre Ardèche.



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

Le PLU affiche dans le PADD l'ambition d'améliorer les déplacements et de développer les modes doux :

- ♦ favoriser le covoiturage sur le territoire,
- ♦ développer le maillage des voies modes doux,
- ♦ création d'une piste cyclable « Lamastre/Désaignes » (coopération intercommunale et départementale).

Cette ambition du PADD manque de traduction réglementaire.

En effet, aucun lieu de covoiturage n'est fléché sur la commune au sein des emplacements réservés. Le maillage de cheminements doux n'est pas identifié au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour le projet de création d'une piste cyclable Lamastre / Désaignes, qui ne fait l'objet ni d'un emplacement réservé, ni d'une identification de tracé potentiel au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le règlement écrit ne propose aucune disposition relative au stationnement des deux-roues non motorisés.

Ces éléments pourraient utilement compléter les pièces réglementaires, en écho aux objectifs exprimés au sein du PADD.



9 – Les enveloppes urbaines concertées

Pour l'enveloppe urbaine concertée du bourg, le PLU est pleinement compatible avec le SCoT, et renonce en plus aux secteurs d'extension fléchés par le SCoT en se focalisant sur les dents creuses et les secteurs de densification stratégique.

Un secteur dépasse néanmoins de manière non négligeable l'enveloppe urbaine concertée ; il s'agit de l'ilot d'activités « La Source / Le Doux » comme indiqué lors de l'analyse du point de compatibilité n°4. Il conviendrait de réduire cette zone afin de se rapprocher davantage du périmètre de l'enveloppe urbaine concertée du SCoT comme indiqué à l'occasion des réunions des Personnes Publiques Associées le 5 novembre 2024 et le 18 novembre 2025, car en l'état cette délimitation s'avère incompatible avec la carte prescriptive du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Centre Ardèche.

Conclusion et avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche

Après analyse de cette procédure de révision générale du PLU de DÉSAIGNES, les élus du Bureau Syndical émettent un avis FAVORABLE, assorti d'une réserve et de 7 recommandations :

RESERVE :

- **Réserve n°1** : Réduire l'emprise du secteur économique La Source / Le Doux, qui dépasse de manière non négligeable la limite de l'enveloppe urbaine concertée de ce secteur. En effet, le périmètre retenu dans le cadre de l'arrêt de votre PLU s'avère incompatible avec la carte prescriptive du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Centre Ardèche.

RECOMMANDATIONS :

- **Recommandation 1** : Afin de sécuriser juridiquement le document, mieux justifier l'ambition démographique qui paraît élevée et expliquer les différents paramètres utilisés pour arriver à cette projection de population.
- **Recommandation 2** : Interdire certaines sous-destinations en Ui (restauration, hôtels, cinéma) et autoriser la sous-destination exploitation forestière pour les 2 secteurs Nec concernés par une activité de scierie.
- **Recommandation 3** : Mieux encadrer les extensions des activités commerciales existantes en Ub et Ui, en cohérence avec la prescription 61 du DOO, et réfléchir à l'opportunité d'inscrire, au sein de la centralité commerciale définie comme la zone Ua, un linéaire commercial de sorte à préserver les rez-de-chaussée commerciaux.
- **Recommandation 4** : Requestionner l'intérêt du STECAL Nulm insuffisamment justifié au sein du rapport de présentation. Si son intérêt est avéré, réduire le STECAL Nulm en excluant de ce secteur toutes les parties boisées représentant plus de la moitié de sa surface.
- **Recommandation 5** : Identifier, notamment au sein de la zone urbaine, les éléments de patrimoine naturel à préserver (en lien notamment avec les OAP sectorielles).
- **Recommandation 6** : Sur l'énergie, apporter quelques précisions au sein du règlement écrit afin de promouvoir la solarisation des parkings et mieux traduire l'ambition de votre PADD.
- **Recommandation 7** : En matière de mobilité, mieux traduire les objectifs du PADD au sein des pièces réglementaires : identification des cheminements doux au titre de l'article L151-38 du CU, préciser au sein des emplacements réservés si du parking covoiturage est prévu, et identifier au titre de l'article L151-38 du CU la liaison cyclable Désaignes/Lamastre.

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, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du Syndicat Mixte Centre Ardèche
Jérôme LEBRAT

**SYNDICAT MIXTE
CENTRE ARDECHE**
40, avenue Blanchon
07000 ST JULIEN EN ST ALBAN

