

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

Objet : Avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche sur le projet de création d'une nouvelle Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le secteur de Beauméa à Belsentes

Monsieur le Président,

Conformément aux articles L.142-1 et R.142-1 du Code de l'Urbanisme, vous invitez le Syndicat Mixte Centre Ardèche à vous faire part de son avis concernant le projet de création d'une nouvelle Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le secteur de Beauméa à Belsentes. Ces articles soulignent en effet la nécessaire compatibilité devant être entretenue entre un projet de ZAD et le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le Bureau Syndical du Syndicat Mixte Centre Ardèche a ainsi examiné la compatibilité de ce projet de ZAD sur la commune de Belsentes au regard du SCoT Centre Ardèche, lors de sa séance du 8 septembre 2026.

Le projet de création d'une nouvelle ZAD sur le secteur de Beauméa à Belsentes au regard du SCoT Centre Ardèche :

La zone de Beauméa a déjà fait l'objet d'une précédente ZAD, approuvée le 27 octobre 2010, et arrivée à terme en 2024. Il s'agit d'un secteur d'extension particulièrement stratégique pour la commune de Belsentes, qui souhaite développer sur le site de Beauméa un projet d'écohamneau. L'ancien périmètre de ZAD ayant expiré en 2024 représentait une surface de 8 hectares.

Dans le cadre de ce projet de nouvelle création de ZAD, le périmètre a été largement resserré et totalise désormais 2 hectares environ.

A travers cette nouvelle création de ZAD, la municipalité souhaite développer un projet d'écohamneau proposant de l'habitat individuel dense ainsi que de l'habitat collectif, dans le respect d'une densité nette de 12 logements à l'hectare, en sachant que l'entièreté de ce périmètre n'a pas vocation à être urbanisée.

Actuellement, le hameau de Beauméa est en assainissement individuel. Ce projet d'écohamneau ira de pair avec la réalisation de l'assainissement collectif, auquel pourra être relié le hameau historique.

Au regard de la maturité de ce projet et de la précédente ZAD qui avait été mise en place, le secteur de Beauméa a été identifié comme enveloppe urbaine concertée à l'échelle du SCoT Centre Ardèche en vue d'y permettre le développement d'un écohamneau (seuls 4 projets de écohamneaux ont été retenus et traduits en enveloppes urbaines concertées à l'échelle des 82 communes du SCoT Centre Ardèche). Ces enveloppes urbaines concertées contiennent les capacités d'urbanisation du territoire Centre Ardèche à horizon 2040 et permettent par conséquent de diriger le regard vers les secteurs pour lesquels une analyse fine et précise des gisements fonciers s'avère nécessaire.

S'agissant d'un site en extension de l'urbanisation, le SCoT demande que les collectivités locales, dans leur document d'urbanisme, justifient des capacités de densification et de renouvellement urbain au sein des espaces déjà bâtis.

Ce travail, réalisé pour les 29 communes de Val'Eyrieux dans le cadre de l'élaboration du PLUi, a notamment mis en lumière certains tènements stratégiques sur la commune de Belsentes, mais ne permettant pas d'atteindre l'objectif total de production de logements à l'échelle communale.

En effet, le diagnostic foncier a permis d'identifier un potentiel brut de 34 logements neufs sur 4,09 hectares, soit un potentiel plus réaliste de 20 logements neufs sur 2,49 hectares, après application de taux de rétention foncière sur les terrains mobilisables et divisibles.

Pour Belsentes, le SCoT fixe une production maximale de 45 logements neufs sur la période 2020 – 2040. Après déduction des 20 logements identifiés dans le diagnostic foncier, **il reste par conséquent un potentiel maximal de 25 logements pouvant être projetés en extension.**

En ce qui concerne la production de nouveaux logements, le SCoT demande de concilier densité urbaine et qualité de vie par les formes urbaines. Cela passe par une densité moyenne communale adaptée aux différentes strates de l'armature territoriale (**pour Belsentes, village de plus de 300 habitants : 12 logements à l'hectare**), et par la **diversification des formes urbaines** dans l'objectif d'adapter le parc de logements aux caractéristiques nouvelles de la population (de moins en moins de familles avec enfants, des ménages de plus en plus petits, une population vieillissante...) afin de garantir le **parcours résidentiel sur le territoire**. Pour Belsentes, les proportions attendues sont par conséquent les suivantes :

- ◆ Logements collectifs : entre 5% et 25%
- ◆ Logements intermédiaires/accolés : environ 30%
- ◆ Logements individuels : environ 65% au plus.

Le projet envisagé prévoit de l'habitat individuel dense ainsi que de l'habitat collectif, dans le respect d'une densité nette de 12 logements à l'hectare, en compatibilité avec le SCoT Centre Ardèche.

Par ailleurs, **des prescriptions viennent encadrer spécifiquement les projets de écohomeaux prévus en discontinuité** (cela concerne par conséquent le projet porté par Belsentes). Lorsque ces écohomeaux sont réalisés en discontinuité, ils doivent intégrer un socle commun d'exigences permettant de répondre aux enjeux paysagers et environnementaux du SCoT (prescription n°27 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT, complétée par la recommandation n°8).

Conclusion :

Les membres du Bureau Syndical partagent unanimement la conclusion de l'analyse de compatibilité telle que présentée dans la notice : **ce projet de nouvelle création de ZAD sur le secteur de Beauméa à Belsentes est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Centre Ardèche.**

Les membres du Bureau Syndical émettent par conséquent un **avis FAVORABLE**, assorti d'une recommandation détaillée ci-dessous :

Si ce site de projet devait être retenu comme zone à urbaniser dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Val'Eyrieux, **il conviendrait alors de veiller à ce que les différentes prescriptions du SCoT encadrant ce projet** (densité, formes urbaines, insertion paysagère, prise en compte des enjeux environnementaux, etc.) **soient traduites au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du Syndicat Mixte Centre Ardèche
Jérôme LEBRAT