



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification n°1 du plan local
d'urbanisme de la commune Privas (07)**

Avis n° 2025-ARA-AC-4003

Avis conforme délibéré le 29 septembre 2025

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 29 septembre 2025 sous la coordination de Jean-Pierre Lestoille, en application de sa décision du 17 décembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Jean-Pierre Lestoille attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024, 3 décembre 2024 et 10 avril 2025 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-4003, présentée le 1er août 2025 par la commune de Privas (07), relative à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de l'Ardèche en date du 23 septembre 2025 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 3 septembre 2025 ;

Considérant que la commune de Privas située dans le département de l'Ardèche (07), compte 8 552 habitants (Insee 2022) sur une superficie de 1 197,24 ha, et appartient à la communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA), et est comprise au sein du périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) Centre Ardèche¹ ;

1 Schéma de cohérence territoriale approuvé le 20 décembre 2022.

Considérant que le projet de modification n°1 du plan² local d'urbanisme (PLU) vise globalement à une mise en cohérence avec les prescriptions du Scot Centre-Ardèche et du PLH³ de la CAPCA par l'optimisation de la consommation de l'espace concernant les activités économiques et l'habitat en utilisant les dents creuses, avec notamment une densité de logements plus élevée, en particulier sur les secteurs d'orientations d'aménagement programmées (OAP), de l'ordre de 20 logements par hectare en moyenne en zone urbanisée (U) ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU vise plus précisément au regard des secteurs suivants d'orientations d'aménagement programmées (OAP) :

- à supprimer :
 - l'OAP « secteur Bas Ruissol nord » en zone urbaine du centre-ville (UA), concernant l'aménagement de logements de types variés ;
 - l'OAP « secteur Le Fayar » en zone UA, concernant des aménagements et la réalisation de logements de types variés, afin de conserver le secteur, reclassé en zone naturelle (Ns) à vocation de parc urbain sur 5700 m² ;
- à redéfinir ;
 - l'OAP « secteur Gratenas est » en zone UA, réduisant son emprise de 4600 à 4200 m² et en augmentant de 16 à 30 le nombre de logements sociaux prévus ;
 - l'OAP « secteur Paste » en zone urbanisée à vocation multifonctionnelle (UB) et à urbaniser à vocation d'habitat (Aua), en modifiant le type et le nombre de logements, visant « 50 logements collectifs », au lieu de 20 et 10 logements individuels ;
 - l'OAP « secteur avenue Pasteur » en zone UB, d'abord en changeant son appellation « secteur avenue de Grosjeanne », ensuite en révisant la part des 16 logements collectifs prévus « comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux » et enfin en classant 6 500 m² en zone à urbaniser (AU), initialement en zone urbanisée à dominante pavillonnaire (UC), à proximité de l'hôpital ;
 - l'OAP « secteur Ouvèze » en augmentant la réalisation des logements individuels et individuels groupés et/ou intermédiaires ;
 - en zone UC sur 0,78 ha (7 à 10 logements) ;
 - en zone AU sur 0,76 ha (10 à 12 logements) ;
 - l'OAP « secteur chemin des Grads » en zone UC ; en réalisant deux tènements et en densifiant l'offre de logements (tènement A comprenant 8 à 10 logements et tènement B comprenant 12 à 15 logements) en majorité de type petit collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé ;
 - l'OAP « secteur Les Foulons » en particulier pour la zone UC sur 1,6 ha, en réalisant et réhabilitant 25 à 30 logements, en majorité de type collectif en R+2 maximum (au lieu d'une résidence pour seniors), en partie haute, afin de préserver les espaces naturels du secteur et permettre une bonne insertion paysagère de la zone naturelle (N) sur 1,8 ha en partie basse, restant inchangée ;

2 Approuvé le 23 mars 2019.

3 Programme local de l'habitat adopté le 25 septembre 2024.

- l'OAP « secteur chemin de Tauléac » en zone UC, par l'augmentation de 5 à 15 logements de type collectif/intermédiaire et/ou groupés, tout en conservant les espaces boisés ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU prévoit d'adaptation des règlements écrit et graphique en cohérence avec les OAP, et au regard des modifications suivantes :

- classement de l'actuelle parcelle E n°166 d'une superficie de 650 m² en sous-secteur naturel forestier (Nf), actuellement en zone naturelle (N), afin de construire un hangar de 500 m², sur une surface artificialisée, permettant une exploitation forestière ;
- classement en zone naturelle (Ns) de deux équipements communaux dédiés aux activités de sports et loisirs, actuellement en zone naturelle (N) :
 - le city-stade et le parc de stationnement attenant au nord du boulevard de Paste, d'une surface d'environ 2600 m² ;
 - le terrain de foot aujourd'hui désaffecté, transformé à termes en espace vert et jeux publics, situé chemin du Camping, sur 3500 m² environ ;
- classement de la zone agricole (A) en zone agricole protégées (Ap), située en Znieff de type 1, au sud du territoire, comme le préconise le Scot, en raison de l'intérêt écologique de ces espaces ;
- projet de création d'une OAP sur la zone actuelle à urbaniser à vocation d'habitat (Aua) de 0,9 ha, en la classant zone urbaine réservée aux activités économiques (UE), correspondant à un secteur enclavé (sur les trois parcelles AX n°616 n°618 et n°759 de 5500 m²), entre la voie douce et de l'habitat au sein du quartier Logis du Roi, avec la création de 20 logements de type groupés et/ou intermédiaires et/ou petits collectifs, et la conservation d'espaces verts au sud ;
- classement de la parcelle AX n°233 de 828 m², actuellement en zone urbanisée (UB), en zone urbanisée à dominante commerciale (Uec), dans la zone du Lac ;
- des modifications variées concernant :
 - l'encadrement strict des constructions, au regard du potentiel risque inondation ;
 - le traitement des eaux pluviales, évacuées par infiltration dans le sol ou par un dispositif de stockage de rejet calibré (système d'assainissement collectif si existant) ;
 - l'adaptation des caractéristiques architecturales des constructions (surfaces de plancher, hauteurs des bâtis) ;
 - la protection des axes commerciaux et artisanaux, d'habitation et de services, d'un éventuel changement de destination ;
 - la protection de bâtiments d'intérêt patrimonial et d'espaces vert urbain protégés ;
 - la mise à jour des emplacements réservés (notamment des stationnements supprimés ou déplacés) ;
 - la mise à jour des annexes du PLU, en particulier les obligations légales de défrichement (OLD) et les règles de présomptions archéologiques ;

Considérant les caractéristiques du territoire, concerné par :

- un site Natura 2000 (ZSC Rivières de Rompon-Ouvèze-Payre) ;
- deux Znieff de type 1 (Côte du Baron, grotte du Verdus au sud, et Plateau des Gras, serre de Gou-vernement à l'est) ;

- une Znieff de type 2 (Plateau et contreforts du Coiron) ;
- l'ENS⁴ Roc de Gourdon et contreforts de Coiron ;
- la présence de zones humides, le long de l'Ouvèze et du Mézayon ;
- la présence de monuments historiques classés ou inscrits ;
- le PPRi⁵ de la Vallée de l'Ouvèze, approuvé le 15 décembre 2016 ;

Considérant que les secteurs concernés par la modification du PLU sont en dehors :

- de tout périmètre d'inventaire et de protection pour le patrimoine naturel ;
- du périmètre de protection rapproché de captages d'eau destinée à la consommation humaine ;

Considérant que le projet porte sur les zones urbanisées (U) et n'est pas susceptible de présenter des incidences significatives sur les milieux naturels, et n'affecte pas de zone humide ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU n'induit pas une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaire⁶ et vise à optimiser le nombre de logements dans les zones urbanisées (U) ;

Considérant que le projet n'est pas susceptible de présenter des incidences au regard du grand paysage, ni vis-à-vis du patrimoine, des monuments historiques classés et inscrits ;

Considérant que le projet du PLU n'engendre pas d'incidence significative supplémentaire relative au risque inondation, et s'agissant des nuisances sonores potentielles pour les riverains, notamment à proximité des zones d'activités ou de loisirs à réaliser, le pétitionnaire devra s'assurer de respecter les distances d'éloignement minimales ou mettre en place les prescriptions particulières (murs, merlons) ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU s'implante en dehors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau potable destiné à la consommation humaine ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Privas (07) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

4 Espace naturel sensible.

5 Plan de prévention du risque inondation.

6 Il est prévu la délimitation d'un secteur Nf au sein de la zone N sur 650 m², dans lequel seront autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 de la plan local d'urbanisme de la commune de Privas (07) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de la modification n°1 de la plan local d'urbanisme de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes et par délégation, son membre

Jean-Pierre Lestoille