Envoyé en préfecture le 24/07/2025
Reçu en préfecture le 24/07/2025
Publié le
ID : 007-200001642-20250722-DEL2025BS06-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
ARRONDISSEMENT DE LARGENTIERE

SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE L'ARDÈCHE MÉRIDIONALE

DÉLIBÉRATION
DU BUREAU SYNDICAL
SÉANCE DU 22.07.2025

DEL.2025-BS-06

NOM : 2.1

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-deux juillet, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au siège de la CDC Ardèche des Sources et Volcans à Thueyts, sous la présidence de M. SAUCLES Gérard.

La séance est ouverte à 15h30 en présence de :

Ardèche Sources et Volcans : CHAPUIS Pierre
CCBA : SAUCLES Gérard
Montagne d'Ardèche : GENEST Jacques
Pays des Vans en Cévennes : ROBERT Lionnel
Beaume Drobie : WALDSCHMIDT Pascal
Berg et Coiron : GILLY Michelle
Gorges de l'Ardèche :
Val de Ligne :

Nombre de Délégués :

En exercice : 9

Présents : 6

Votants : 6

Absents : 3

Date de convocation : le 15/07/2025

Absents : BAULAND Brigitte, CLEMENT Nicolas, PONTHIER Jean-Yves

Objet : Modification simplifiée du PLU de Sceautres

Après une première convocation, la tenue du Bureau syndical a eu lieu le 8 juillet 2025. Le quorum n'ayant pas été atteint lors de cette réunion, une deuxième convocation a été envoyée à tous les membres de cette instance le 15 juillet 2025. Le Comité syndical s'est réuni la deuxième fois le 22 juillet 2025.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5122-10 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-23-7, en date du 23 janvier 2006, portant création du Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale ;

Envoyé en préfecture le 24/07/2025
Reçu en préfecture le 24/07/2025
Publié le
ID : 007-200001642-20250722-DEL2025BS06-DE

Vu l'arrêté préfectoral n° 07-2021-01-22-002, en date du 22 janvier 2021, approuvant la modification de la composition et des statuts du Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale ;

Vu le Code de l'Urbanisme et particulièrement les articles L.153-16 et L.153-47 ;

Vu le SCoT de l'Ardèche Méridionale exécutoire depuis le 17 mars 2023.

Origine de la demande :

Le 9 mai 2025, la Communauté de Communes Berg et Coiron a saisi pour avis le Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale, dans le cadre du projet de 1ère modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Sceautres.

Description de la demande :

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Sceautres a pour objet de permettre le changement de destination de deux constructions situées en zone agricole (A) sur le hameau de Fay ainsi qu'au lieu-dit Bru.

- *Rappel des principales orientations du DOO du SCoT en matière de changement de destination pour le bâti en zone agricole :*

Orientation 40 :

L'agritourisme peut être développé en complément de l'activité agricole principale des exploitations, prioritairement au sein des bâtiments existants. Ce changement de destination ne doit compromettre ni le bon fonctionnement de l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

Orientation 99 :

Les réservoirs de biodiversité prioritaire sont classés en zone naturelle ou agricole. Toute nouvelle construction, tout nouvel aménagement ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles y sont interdits.

Orientation 100 (extrait) :

Les réservoirs de biodiversité secondaires sont classés en zone naturelle ou agricole, à l'exception de la tâche urbaine et des noyaux bâtis déjà existants.

Par ailleurs, sous réserve de justification du besoin et de l'absence d'alternative à cette localisation et de non-perturbation des fonctionnalités écologiques du secteur sur le long terme, peuvent être autorisés, dans le respect de la réglementation en vigueur (...) :

- Le changement de destination d'un bâtiment.

- *Rappel des principales dispositions du code de l'urbanisme en matière de changement de destination en zone agricole :*

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose « qu'en zone agricole et naturelle, le changement de destination est autorisé s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

- *Analyse des projets :*

  - **Pour le hameau de Fay :**

La commune de Sceautres n'est pas concernée par un réservoir de biodiversité prioritaire. Elle accueille en revanche un réservoir de biodiversité secondaire à proximité du hameau de Fay.

Envoyé en préfecture le 24/07/2025
Reçu en préfecture le 24/07/2025
Publié le
ID : 007-200001642-20250722-DEL2025BS06-DE

Le projet de modification simplifiée gagnerait à démontrer en quoi le bâtiment n'est plus fonctionnel pour l'activité agricole. Toutefois, compte tenu de la configuration du hameau le réinvestissement du bâtiment pour un usage d'habitation n'a aucun impact paysager. Il permet en revanche de mettre en valeur une construction patrimoniale.

- **Pour le lieu-dit Bru :**

La commune de Sceautres n'est pas concernée par un réservoir de biodiversité prioritaire. En revanche, le lieu-dit est dans le périmètre d'un réservoir de biodiversité secondaire. Le dossier n'amène pas la justification ni du besoin ni de l'absence d'alternative à cette localisation et de non-perturbation des fonctionnalités écologiques du secteur sur le long terme. Par ailleurs, à l'image du hameau de Fay, le projet de modification simplifiée gagnerait à démontrer en quoi le bâtiment n'est plus fonctionnel pour l'activité agricole. Le bâti objet du changement de destination étant « un imposant corps de ferme construit en matériaux typiques de l'architecture traditionnelle du secteur », le réinvestissement de ce bâtiment à usage d'habitation permettra la valorisation d'une construction patrimoniale. Notons enfin que l'impact paysager de ce changement de destination sera nul en raison du fait que la construction préexistante est enserrée autour de deux bâtiments existants.

L'ensemble de ces changements de destination s'inscrivent en droite ligne avec les orientations du SCoT de l'Ardèche Méridionale et notamment de son PADD (*Préserver et valoriser leur patrimoine bâti et paysager*[1]) et de son DOO (*Qualifier les paysages urbains et le patrimoine bâti*). C'est pourquoi, le projet de 1ère modification simplifiée du PLU de Sceautres est compatible avec les orientations du SCoT. Toutefois, afin d'assurer une meilleure sécurisation juridique de la procédure, il conviendrait d'une part d'apporter une justification sur l'absence de fonctionnalité du bâti agricole et d'autre part d'apporter une justification du besoin, de l'absence d'alternative à cette localisation ainsi que de la non-perturbation des fonctionnalités écologiques du secteur sur le long terme. Enfin, le dossier de modification simplifiée gagnerait à exposer plus clairement que le changement de destination d'un bâtiment est destiné à loger un agriculteur.

Le Bureau Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **REND un avis favorable à la 1ère modification simplifiée du PLU de Sceautres,**
- **PRECONISE une meilleure justification sur l'absence de fonctionnalité agricole des bâtiments,**
- **PRECONISE la justification du besoin, de l'absence d'alternative à cette localisation ainsi que de la non-perturbation des fonctionnalités écologiques du secteur sur le long terme,**
- **PRECONISE que le dossier de modification simplifiée mette plus en exergue le fait que le changement de destination d'un des deux bâtiments permettra de créer un logement en faveur d'un agriculteur.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits,

Le Président,
Gérard SAUCLES

[1] Des communes membres du SCoT

Envoyé en préfecture le 24/07/2025
Reçu en préfecture le 24/07/2025
Publié le
ID : 007-200001642-20250722-DEL2025BS06-DE