Ardèche des Sources et Volcans
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de communes
Ardèche des Sources et Volcans

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire Ardèche des Sources et Volcans en date du 31 mars 2022 approuvant le PLUi

Le Président
Cédric D'IMPERIO

Délibération du conseil communautaire du 31 mars 2022
Approbation du PLUi

SOMMAIRE

Préambule : portée réglementaire et secteurs concernés

1. OAP thématiques - Principes d'aménagement communs à tout le territoire - *p6*
1.1 Référentiel des formes urbaines
1.2 Gestion des eaux pluviales
1.3 Prise en compte des continuités écologiques
1.4 Diversification et facilitation des mobilités
1.5 Équipement commercial et artisanal

2. OAP sectorielles

2.1. OAP valorisation entrée de territoire - *p22*
- Lalevade-Prades - L'entrée du territoire

2.2. OAP d'aménagement résidentiel - *p25*
- Barnas - Le Haut
- Barnas - Le Bouix
- Burzet - Centre village
- Jaujac - secteur sportissage
- Jaujac - Centre bourg
- Jaujac - proximité EHPAD
- Jaujac - Le Vert
- Lalevade - Quartier de la gare
- Lalevade - Quartier de la pépinière
- Mayres - La Pierrette
- Meyras - Centre bourg 2
- Meyras - Neyrac 1
- Montpezat-sous-Bauzon - La Prades
- Montpezat-sous-Bauzon - Les Soubeyrols
- Pont-de-Labeaume - Romégier
- Prades - Chemin du Puits Taillades
- Prades - Village
- St-Cirgues-de-Prades - Paillette
- St-Pierre-de-Colombier - Le Roux
- St-Pierre-de-Colombier - Entrée du bourg
- Thueyts - La Condamine/Le Tramontel
- Thueyts - Vallée de Laval, La Chareyre

2.3. OAP de densités - *p70*

2.4. OAP d'aménagement économique - *p87*
- Burzet/Sarralier - STECAL HLL agritourisme
- Chirols/Rabeyrie - STECAL HLL agritourisme
- Meyras/Amarnier - ZA Bourges/Fontaulière
- Meyras - Neyrac 2
- Thueyts - Camping pont de Mercier
- Thueyts - STECAL HLL quartier Dardet

PRÉAMBULE

Portée réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) ont pour objet de définir les intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, portion du territoire intercommunal…).

Article L.151-6 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L.141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-17.

Article L.151-7 du code de l'urbanisme :

I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

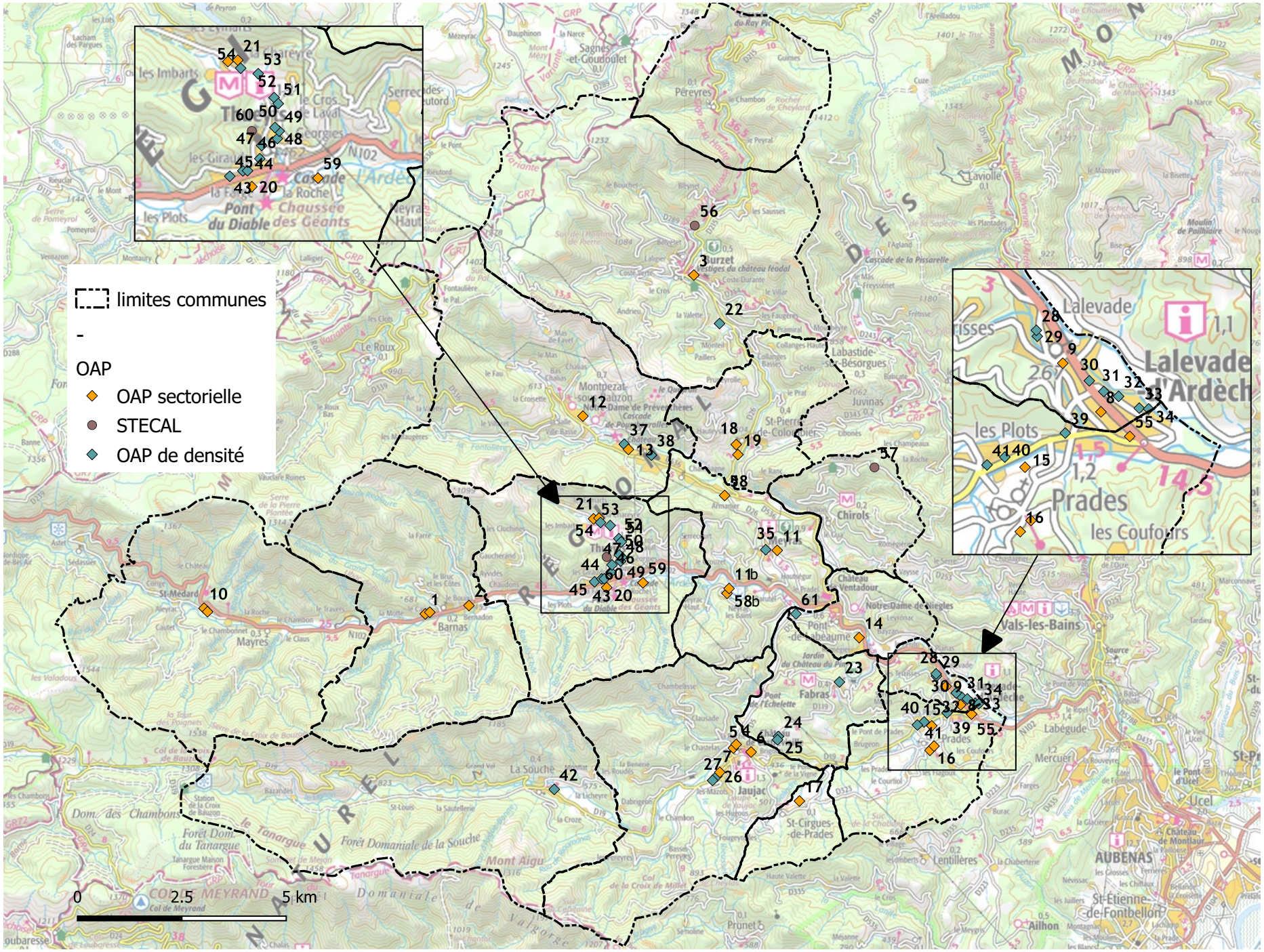
II. En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité (et non de conformité) : les opérations de construction ou d'aménagement doivent respecter l'esprit de la règle. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés, des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.

Article L.152-1 du code de l'urbanisme :

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.


limites communes
-
OAP
OAP sectorielle
STECAL
OAP de densité
0
2.5
5 km

1. OAP Thématiques
Principes d'aménagement communs à tout le territoire

↳ Opposable aux tiers dans un lien de compatibilité, ce premier volet thématique s'applique à tout projet sur le territoire et fixe des principes à respecter et des objectifs à atteindre pour répondre aux orientations du PADD. Ces principes d'aménagement communs s'articulent avec le règlement écrit et le règlement graphique qui régissent l'occupation et la constructibilité du sol, ainsi qu'avec l'ensemble des OAP sectorielles.

1.1 Référentiel des formes urbaines

Les constructions nouvelles doivent être simples avec un ou deux volumes, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres, telles que les maisons anciennes. Chaque projet devra s'inspirer de la morphologie urbaine des tissus anciens et être conçu en cohérence avec le contexte alentour.

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants tout au long de leur vie, les programmes de constructions devront favoriser la **diversification des logements** en mixant, quand cela est possible, différentes typologies de logements.

Le PLUi affirme par ailleurs sa volonté de **limiter la consommation d'espaces** en promouvant des formes urbaines plus économes. Dans ce sens, les formes d'habitat individuel groupé, intermédiaire, et petit collectif sont des alternatives à l'habitat individuel pur à privilégier.

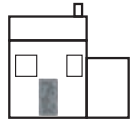
La simplicité des volumes et les formes urbaines plus compactes favorisent également les économies de construction et sont davantage **performantes sur le plan thermique** du fait d'une moindre surface en contact avec l'extérieur permettant de limiter les déperditions.

Ci-dessous sont exposées les principales caractéristiques des différentes formes urbaines à développer sur le territoire :

- Habitat individuel pur :

Il s'agit d'une forme d'habitat où ne réside qu'un seul foyer, par opposition à l'habitat collectif comportant plusieurs logements dans un même bâtiment et des espaces communs. Il est caractérisé par la maison individuelle. C'est un mode d'habitat consommateur d'espaces, qui entraîne un coût plus important en infrastructures et équipements, l'accroissement du mitage des paysages et des espaces agricoles et naturels, ainsi que des déplacements motorisés plus denses.

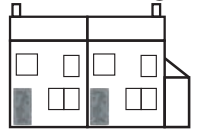
habitat individuel pur



- Habitat individuel groupé :

Cette typologie d'habitat se caractérise par la mitoyenneté. Il s'agit de maisons accolées, en bandes ou jumelées. La gestion des espaces extérieurs peut être individualisée ou collective.

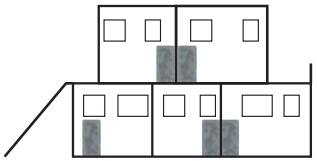
habitat individuel groupé



- Habitat intermédiaire :

Il s'agit d'un ensemble d'habitations avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas 4 niveaux (RDC + 2 étages + combles aménagés par exemple). Une partie du logement bénéficie d'un espace privé extérieur, sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable). Les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. L'entrée du logement a un caractère privatif.
Pour les habitants, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés. L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat qui participe à la création de lieux de proximité.
Il peut s'agir de maisons superposées et accolées, de fermes rénovées dans lesquelles sont aménagés plusieurs logements. La gestion du stationnement extérieur est collective.

habitat intermédiaire



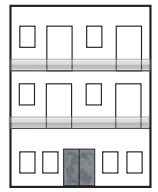
- Habitat collectif :

Il s'agit d'une forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel qui n'en comporte qu'un seul. La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable ; sur le territoire il s'agit le plus souvent d'ensemble de petite taille avec moins d'une dizaine de logements, ne dépassant pas 4 niveaux.

C'est un mode d'habitat qui est peu consommateur d'espace et permet une meilleure desserte (infrastructures, équipements…) à un coût moins élevé.

Cette forme d'habitat se caractérise également par les espaces communs, extérieurs (stationnements, jardins…) et intérieurs (entrée d'immeuble…).

habitat collectif



Exemples d'habitat intermédiaire



Ardèche Habitat - Jaujac

Exemples d'habitat individuel groupé



ADIS - Le Mas des Faïsses
Thueyts

Exemples de petits collectifs



Ardèche Habitat (2018)
- Résidence les Micoliers
Meyras



Logements APATPH
Thueyts

1.2 Gestion des eaux pluviales

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :

Le bassin versant de l'Ardèche est caractérisé par des intensités de pluies très fortes pendant les orages ou lors d'épisodes pluvieux généralisés. Ces précipitations provoquent des ruissellements très importants et des inondations par débordement des petits cours d'eau, des fossés, du réseau pluvial ou par le seul ruissellement. En conséquence, il a été considéré préférable de proposer de traiter efficacement les eaux pluviales pour des phénomènes fréquents en vue d'améliorer la situation sur les secteurs bâtis sans espérer d'amélioration significative sur l'hydraulicité globale de l'Ardèche. **Le SAGE fixe un objectif de non aggravation de la situation initiale du fait de l'imperméabilisation des sols** (disposition b.3 «Intégrer la problématique de l'assainissement pluvial dans les documents d'urbanisme et éviter ou compenser l'imperméabilisation des sols»).

Ainsi, l'orientation 3.5 du PADD prévoit de **«Limiter l'imperméabilisation des sols sur les aménagements nouveaux, réduire les sols imperméabilisés et veiller à la gestion des eaux pluviales dans chaque aménagement programmé pour ne pas accroître le risque inondation»**. En cohérence avec les dispositions du SAGE Ardèche concernant la problématique de l'assainissement pluvial, les principes d'aménagement décrits ci-après doivent permettre de ne pas aggraver la situation initiale du fait de l'imperméabilisation des sols.

Pour rappel, **en application du code de l'environnement** (article R.214-1 - Loi sur l'Eau), **selon le projet, l'élaboration d'un dossier Loi sur l'eau** par le maître d'ouvrage (public ou privé) peut être nécessaire. Selon la surface totale du projet, une déclaration ou une autorisation sera nécessaire précisant où se situent les rejets d'eaux pluviales et quelles sont les mesures permettant de compenser les impacts du projet.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Chaque aménagement devra proposer les conditions nécessaires pour atteindre la **transparence hydraulique**. Il s'agit de l'aptitude que possède un aménagement à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement est considéré "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n'amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas la proportion des eaux qui s'infiltrent dans le sol, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux, n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue. La transparence hydraulique concerne tous les types de pluies (de la plus petite pluie à la pluie exceptionnelle).

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit ainsi faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

> Les eaux pluviales «privatives» doivent être traitées sur l'unité foncière : en l'absence de réseau, des dispositifs doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

> Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

> Un système de récupération et de stockage des eaux pluviales devra être installé lorsque c'est techniquement possible (également dans un objectif d'économie de la ressource en eau). Celui-ci devra être protégé des vues (enterré ou intégré aux constructions).

> Les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble doivent s'accompagner d'une étude spécifique sur la gestion des eaux et du ruissellement pour s'assurer de la compatibilité du projet avec la sensibilité du terrain.

> Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs aux opérations (par exemple le bassin de rétention ou d'infiltration), doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti. Des méthodes alternatives à l'utilisation de bassins de rétention seront préférentiellement aménagées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...).

Les principes d'aménagement

> Gestion in situ des eaux pluviales

- Favoriser l'infiltration
- Limiter l'imperméabilisation
- Limiter le ruissellement

> Réduire les volumes et débits rejetés dans le réseau et dans le milieu

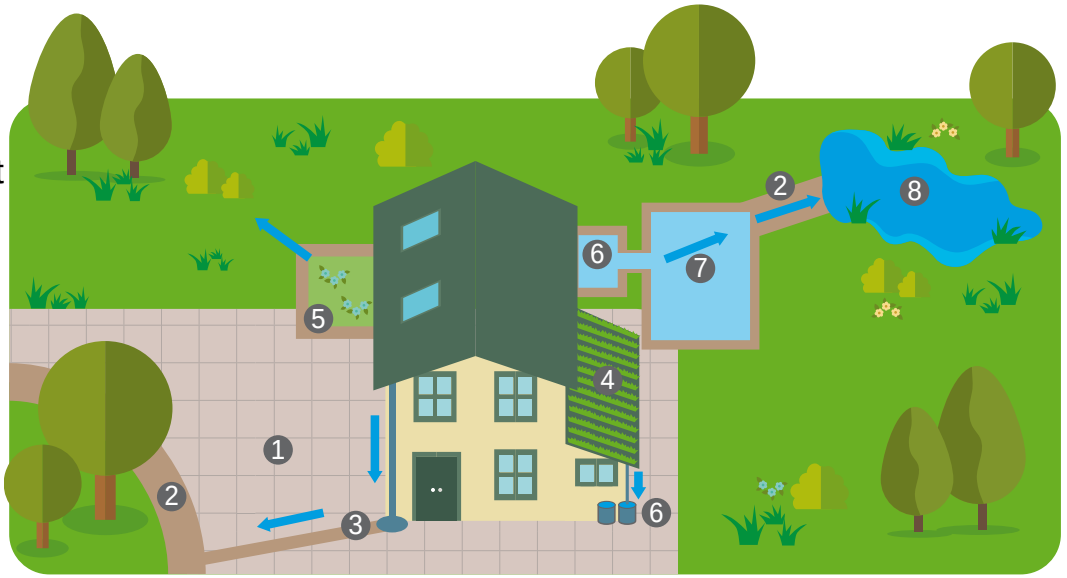
- Rétention / régulation avec rejet à débit limité
- Favoriser l'infiltration
- Limiter l'imperméabilisation

> Intégrer l'eau dans les espaces publics et privés en améliorant le cadre de vie



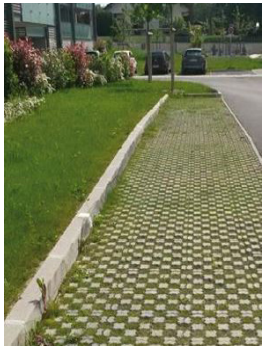
❶ Pavement perméable
❷ Noue
❸ Toiture végétalisée
❹ Cuve à eau
❺ Bassin
❻ Mare
❼ Infiltration

Exemple de différentes techniques alternatives possibles pour gérer les eaux pluviales d'une maison



❶ Pavement perméable
❷ Noue
❸ Rigole
❹ Toiture végétalisée
❺ Réservoir paysager
❻ Cuve à eau
❼ Bassin
❽ Mare

Solutions de gestion des eaux pluviales in situ
©extrait du guide du SYMASOL, 2016



Dalles engazonnées ©SYMASOL, 2016



Noue d'infiltration ©SYMASOL, 2016



Bassin de retention végétalisé ©SYMASOL, 2016

1.3 Préservation des continuités écologiques

1.3.1 Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue est composée des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Tout projet d'aménagement devra veiller à ne pas compromettre les continuités écologiques pour la faune et la flore du territoire en les fragmentant ou en les fragilisant. Il s'agit de perpétuer l'ensemble des services environnementaux qu'elle rend (adaptation au changement climatique, restitution au cycle de l'eau, qualité de l'air, de l'eau, et du sol, etc.) et d'améliorer notre cadre de vie (espaces de respiration, paysagers, identité et attractivité du territoire).

Dès sa conception, tout projet situé à proximité ou au sein de la Trame Verte et Bleue devra prendre en compte la sensibilité écologique du site.

De manière générale, l'imperméabilisation des sols doit être particulièrement limitée et les espaces de pleine terre privilégiés. En cas de contraintes techniques, il faudra recourir à des revêtements perméables.

Le projet prévoira le prolongement ou la non rupture de la Trame Verte et Bleue à sa propre échelle sous forme linéaire ou en pas japonais.

Les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives, *etc.*) devront ainsi être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération en respectant une fonctionnalité équivalente.

La conception des aménagements et l'implantation des constructions doivent veiller à assurer une transition progressive entre les différents milieux et à intégrer le projet dans le paysage. Ainsi, les franges des opérations se situant en bordure de zone agricole ou naturelle doivent être végétalisées de manière diversifiée (haies champêtres, vergers, jardins, *etc.*). Lorsque la frange de contact du projet s'appuie sur un massif forestier, le principe d'une lisière naturelle (bande enherbée et plantations arbustives), qui marque une transition entre le projet et le boisement, doit être maintenu ou créé, tout en respectant la zone de recul de 30 mètres entre les constructions et le massif forestier afin de limiter le risque incendie. Enfin, un aménagement paysager des voies de desserte et des espaces non bâtis autour des constructions doit être prévu afin de créer une transition entre le domaine public et le domaine privé. Les aménagements végétalisés des espaces non bâtis seront composés au minimum de deux strates (herbacée, arbustive ou arborée) et composés d'essences locales et résistantes à la sécheresse.

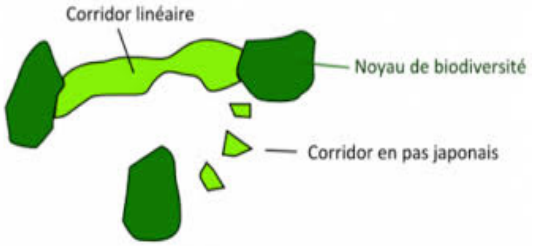
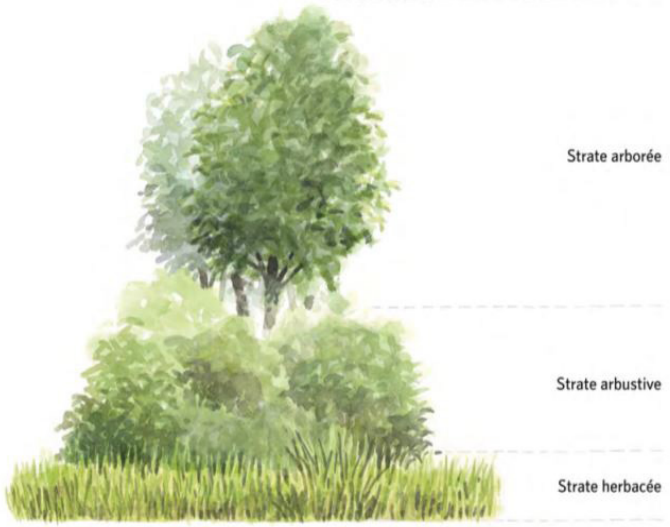


Schéma de corridors connectant des réservoirs de biodiversité © Life Elia



Aménagements paysagers des espaces non bâtis autour des constructions et des trottoirs à Notre-Dame-de-l'Osier © CAUE de l'Isère



Aménagement végétalisé multi-strates © Eurométropole de Strasbourg

Dans tous les cas, la conception des aménagements et l'implantation des constructions doivent permettre de maintenir ou de créer des ouvertures visuelles depuis l'espace public vers la Trame Verte et Bleue.

Les clôtures hautes et fermées contribuent à la dégradation paysagère, à la fragmentation écologique et à la régression de la biodiversité. Les haies sont ainsi privilégiées. Elles peuvent être plus ou moins épaisses avec plus ou moins de rangs. Néanmoins, les haies monospécifiques sont interdites pour leur sensibilité aux maladies ou encore leur pauvreté en termes de biodiversité. Les espèces doivent être locales et résistantes à la sécheresse. Il est par ailleurs conseillé de planter en quinconce, en alternant entre espèces à feuilles caduques et espèces à feuilles persistantes.

En cas de présence de clôtures, qu'elles soient en bois, minérales, grillagées[1] ou mixtes, elles devront permettre la circulation de la petite faune (ouverture sous grillage, taille des mailles du grillage adaptée, *etc*.). Des aménagements peuvent également permettre de rendre perméables les clôtures existantes :

- Installer des végétaux grimpants sur les clôtures facilitant leur traversée par une partie des espèces.
- Créer des ouvertures au ras du sol d'une taille minimale de 15 cm de hauteur sur 15 cm de large.
- Remplacer les murs par des haies champêtres constituées d'espèces de plantes locales.

Les continuités écologiques des bords de cours d'eau, aquatiques et terrestres, font également l'objet d'une attention particulière. Elles sont maintenues, voire restaurer lorsqu'elles sont endommagées. Les ripisylves et les espaces libres compris dans la marge de recul définie par le règlement (10 mètres du haut de la berge) sont particulièrement à préserver, notamment de l'imperméabilisation, pour leur rôle dans la filtration des eaux, l'effet tampon sur les crues, la prévention de l'érosion des berges, la diversité des habitats pour la faune, ou encore leur qualité paysagère. Les aménagements de cheminements actifs et les aménagements légers, types équipements publics de plein air réalisés aux abords de cours d'eau, sont ainsi conçus et implantés en tenant compte du fonctionnement hydrologique et de la nature géologique des sols.

Enfin, les coupes franches pratiquées dans les massifs forestiers provoquent une modification brutale des écosystèmes forestiers et perturbent la faune sauvage. Les coupes doivent ainsi faire l'objet d'une planification à long terme intégrant les enjeux écologiques à une large échelle dépassant celle des parcelles en jeu.

1 Grillages souples de teinte grise, grillages de type "grillages noués légers galvanisés", grillages rigides soudés de teinte grise, par exemple.



Ouverture visuelle depuis la rue vers la ripisylve et le massif forestier, Jaujac © Ardèche des Sources et Volcans



Clôture champêtre © Stefan Kühn. Porter à connaissance des enjeux faunistiques et des fonctionnalités écologiques, LPO Ardèche, 2018

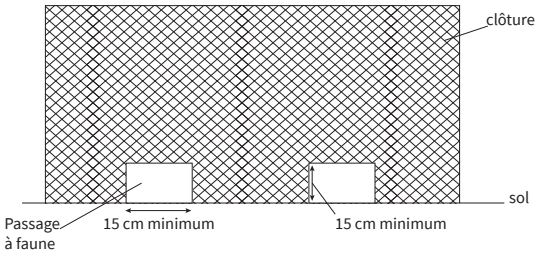


Schéma d'une clôture avec passages à faune © Ardèche des Sources et Volcans



Passage à petite faune dans une clôture © Porter à connaissance des enjeux faunistiques et des fonctionnalités écologiques, LPO Ardèche, 2018



Ripisylve préservée © Syndicat mixte Ardèche Claire

1.3.2 Déclinaison de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain

Au-delà de l'attention particulière à apporter aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques, constitutifs de la Trame Verte et Vleue, des actions en faveur des continuités écologiques sont à mettre en œuvre plus globalement sur l'ensemble du territoire, et notamment en milieu urbain. L'objectif est d'allier au mieux aménagement et dynamique écologique, et que chaque projet apporte sa pierre au maintien et au renforcement d'un cadre de vie de qualité et du bien-être des habitants en favorisant un véritable réseau de milieux naturels interconnectés.

Dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain et de densification des espaces déjà urbanisés, il est nécessaire d'y préserver et d'y développer les éléments de nature. Ils répondent en effet à de nombreux enjeux : espaces de loisirs et de convivialité, développement de la biodiversité, réduction des pollutions, des îlots de chaleur, des eaux de ruissellement, *etc.*, et nous apportent ainsi de nombreux bénéfices. Les îlots végétalisés, parcs, jardins, *etc.* en milieu urbain doivent donc être préservés et développés. Des espaces en pleine terre sont maintenus ou créés, ainsi que des espaces non bâtis aux sols perméables : jardins collectifs ou privatifs ou encore abords de voie de circulation. En effet, lorsque la surface disponible pour les espaces végétalisés est restreinte, les voies de circulation peuvent être accompagnés d'alignements d'arbres, de noues paysagères, ou de trottoirs enherbés. Les interruptions entre ces éléments naturels doivent être au maximum évitées. Les espaces bâtis peuvent notamment contribuer à les relier, par la végétalisation des murs par exemple.

Par ailleurs, des aménagements d'accueil de la faune (naturels ou non) en milieu urbain peuvent être mis en place afin de leur offrir des « micro-habitats » : nichoirs, murets ou tas de pierre/de bois, hôtels à insectes, potagers, jardinières, bassins d'eau... L'ensemble de ces aménagements peuvent s'installer aussi bien dans les espaces privés que dans les espaces collectifs, et ainsi constituer des éléments structurants de l'espace public.

Enfin, l'éclairage nocturne constitue une pollution lumineuse ayant un impact sur le fonctionnement des écosystèmes. En complément de la Trame Verte et Bleue, il s'agit de constituer une Trame Noire en limitant au maximum les éclairages artificiels (hors intérêt public de sécurité routière par exemple), en veillant à l'orientation de la lumière, et en mettant en œuvre des dispositifs économiques afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne et de réaliser des économies d'énergie.



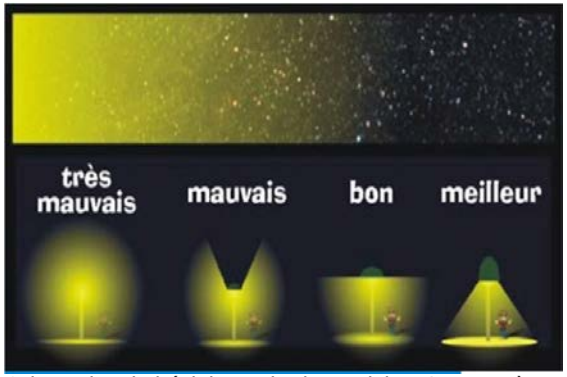
Mur végétalisé. © Porter à connaissance des enjeux faunistiques et des fonctionnalités écologiques, LPO Ardèche, 2018



Potager et hôtel à insectes © Fiche technique n°6 « Limiter l'impact des clôtures sur la biodiversité », Club Urbanisme, bâti et biodiversité LPO.



Nichoirs intégrés au bâti ou en excroissance © Porter à connaissance des enjeux faunistiques et des fonctionnalités écologiques, LPO Ardèche, 2018



Orientation de l'éclairage des lampadaires © Porter à connaissance des enjeux faunistiques et des fonctionnalités écologiques, LPO Ardèche, 2018

1.4 Diversification et facilitation des mobilités

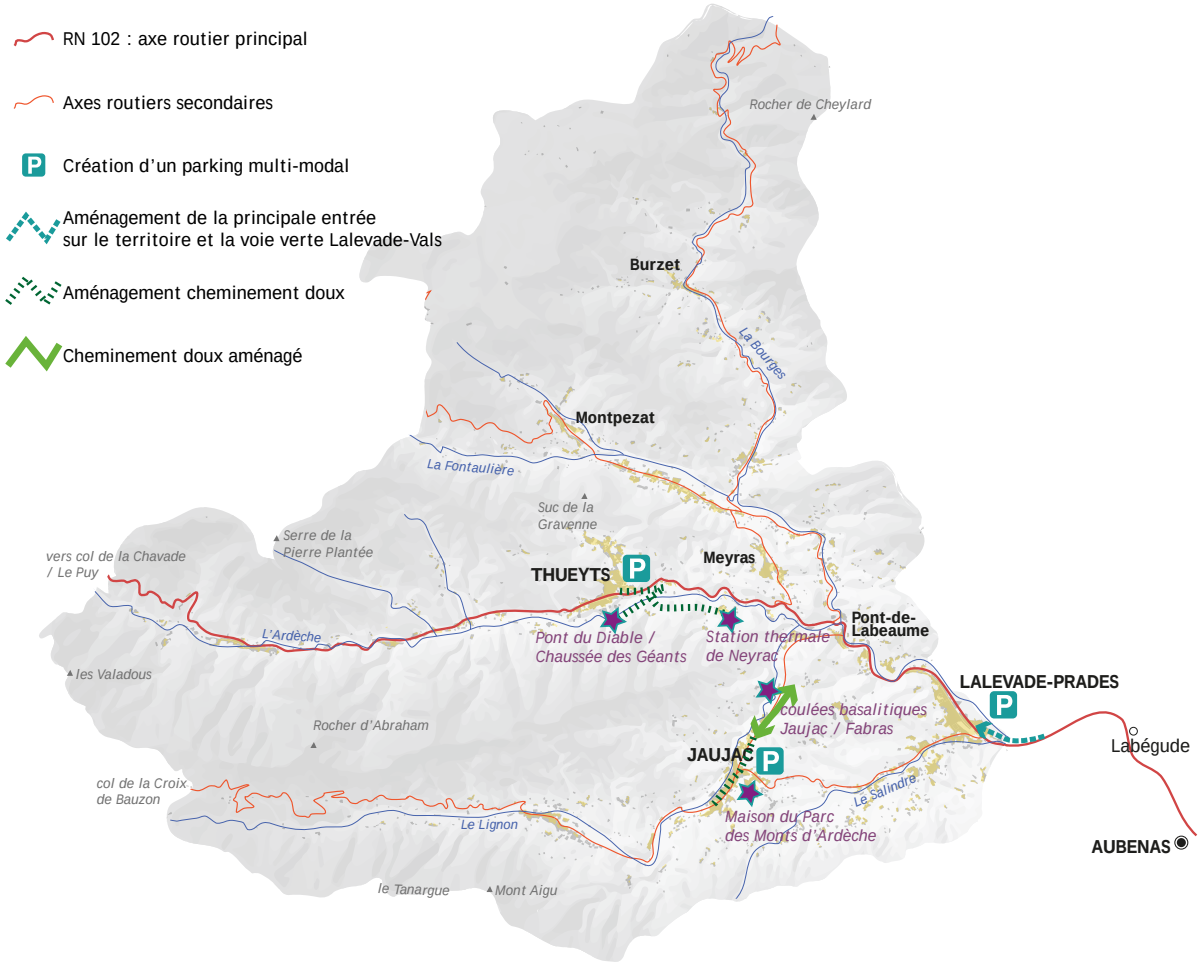
Contexte et objectifs :

Le territoire Ardèche des Sources et Volcans est marqué par une forte dépendance à la voiture et la carence en réseaux de transports collectifs réguliers.

L'activité touristique, essentiellement estivale, génère d'importants flux de circulation et l'encombrement des parcs de stationnement particulièrement sur les sites touristiques majeurs.

Le territoire porte une réflexion depuis quelques années pour le développement des modes doux. Un schéma directeur cyclable est initié en 2020 afin de projeter les aménagements à réaliser dans les années à venir. Le PLUi programme dores et déjà des équipements en faveur de la réduction des gaz à effet de serre et de la fluidification du trafic, à travers notamment le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle, en cohérence avec les orientations générales inscrites dans le PADD. Cela se traduit par :

- l'optimisation du tissu urbain existant et le développement de l'urbanisation en continuité des espaces urbanisés, à proximité des commerces et services, limitant ainsi les besoins de déplacement,
- la localisation d'aménagements en faveur des mobilités actives,
- l'amélioration des conditions de circulation et/ou la création de voies partagées,
- la gestion des stationnements dans les secteurs tendus/saturés (notamment dans les centre-bourgs et sites touristiques) et la création de parkings multi-modaux dans les polarités stratégiques du territoire.



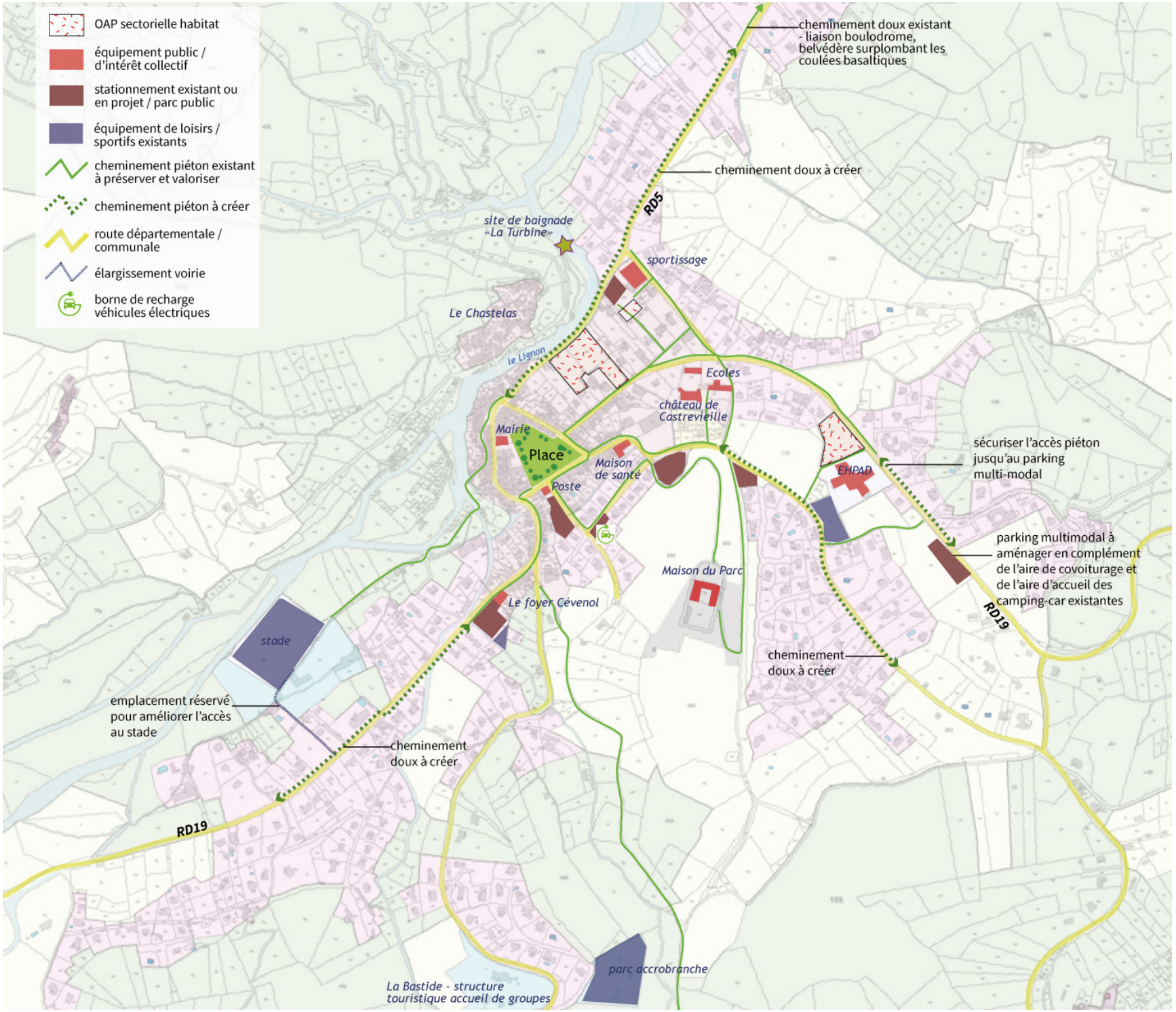
Par ailleurs chaque projet de développement urbain devra veiller à intégrer les liaisons piétonnes dans ses aménagements et ses connexions avec les chemins existants, et à prendre en compte les projets de desserte par les transports collectifs. Le traitement des espaces de stationnement fera l'objet d'une attention particulière veillant à son intégration paysagère et à la perméabilité des revêtements employés.

Des orientations d'aménagement de trois polarités du territoire figurent dans les pages suivantes. L'objectif est d'améliorer le fonctionnement des mobilités à l'échelle de leur bourg et en connexion avec des sites touristiques majeurs. Il s'agit du pôle principal, Thueyts, et des deux bourgs périphériques occupant un rôle stratégique à l'échelle intercommunale :

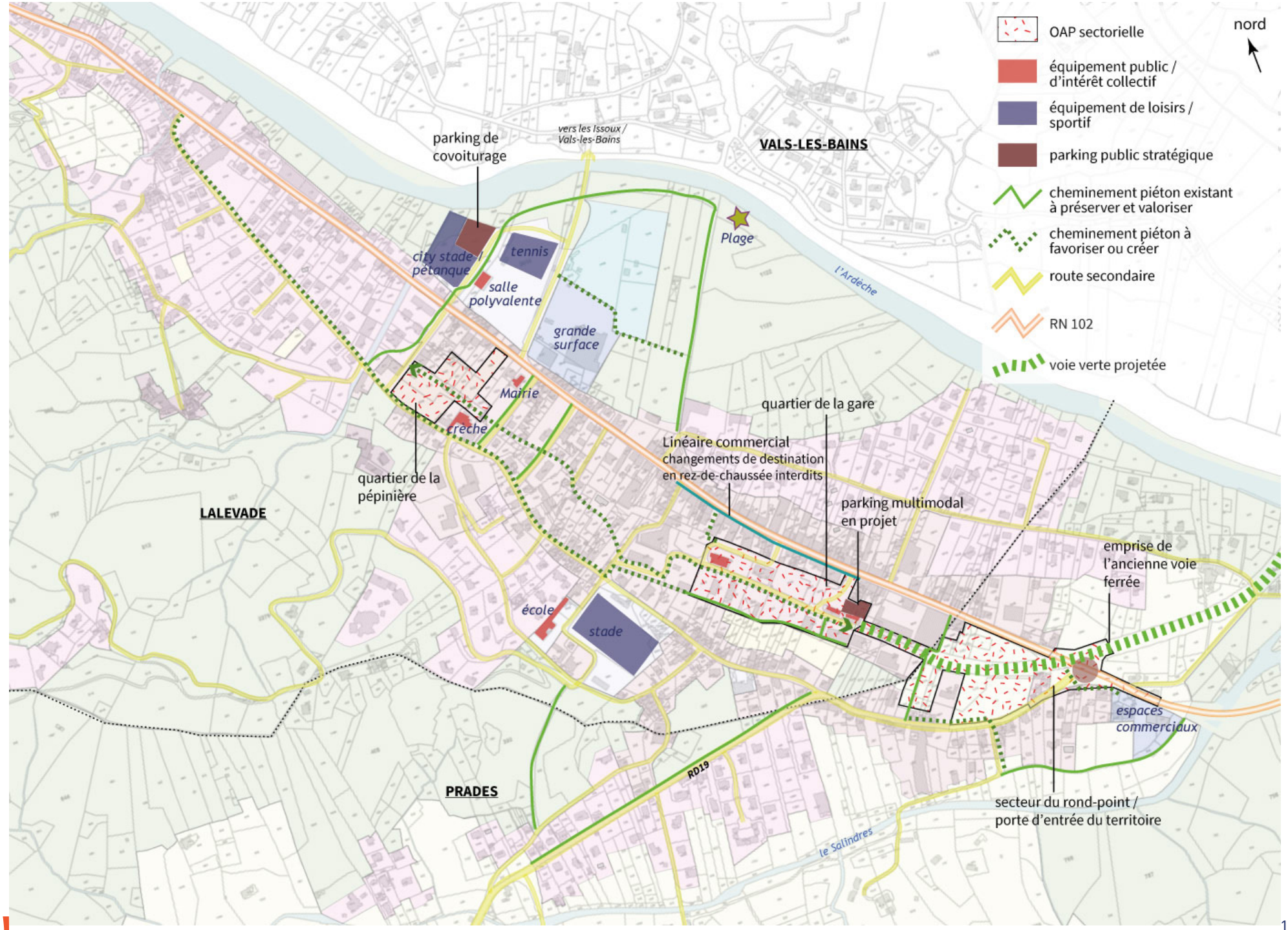
- Lalevade/Prades : bien qu'excentré spatialement, cet ensemble urbain concentre un nombre important de services, commerces, habitants... à la convergence de tout un bassin de vie, porte d'entrée du territoire, au carrefour des flux vers le bassin d'Aubenas,
- Jaujac : ce bourg périphérique assure une fonction résidentielle importante mais également de commerces de proximité et services pour toute la vallée du Lignon. La commune porte une politique engagée en faveur de l'amélioration des mobilités.

La question de la mobilité est traitée au regard des projets de développement du territoire et s'intègre plus largement à celle du traitement des espaces publics.

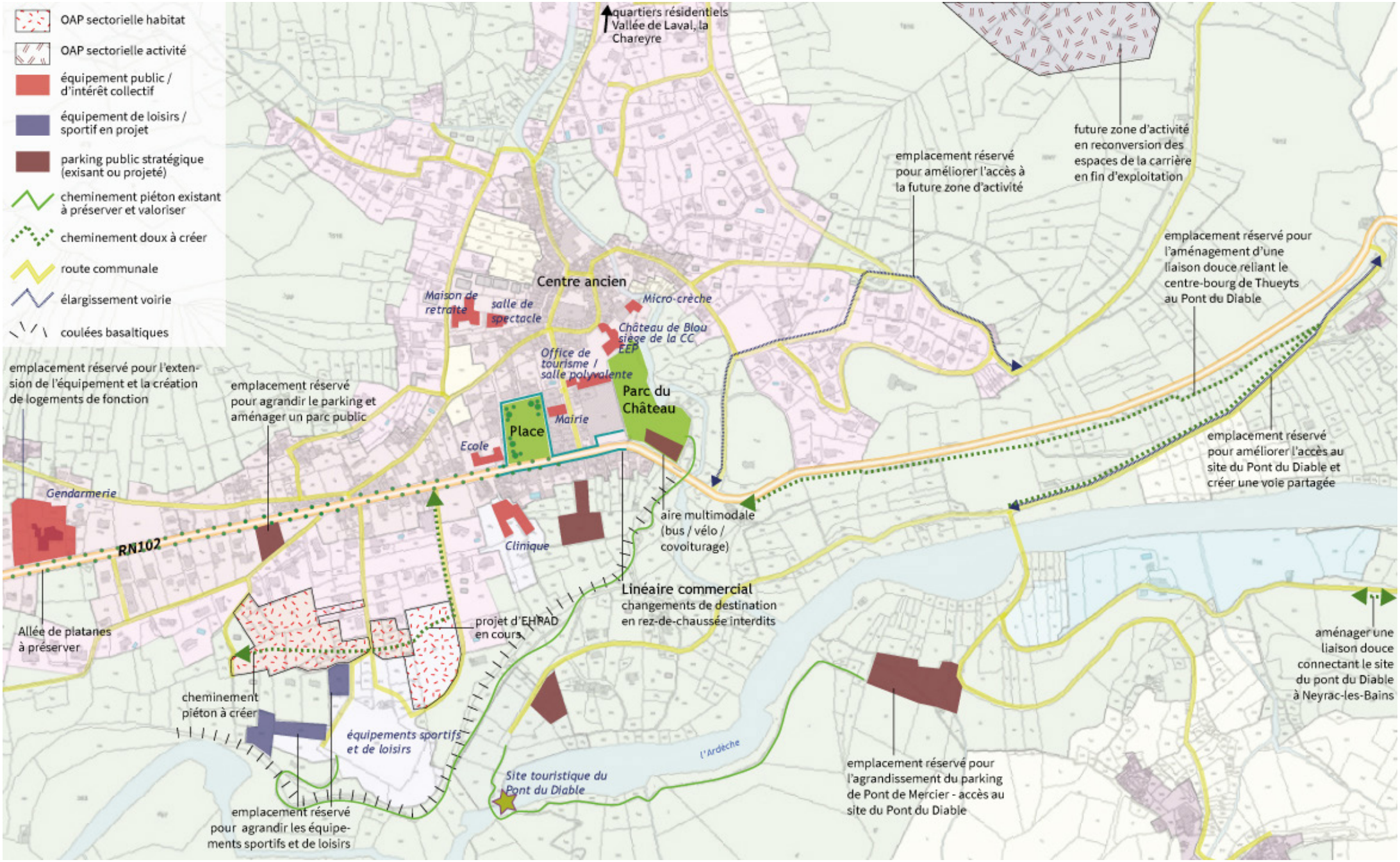
JAUJAC


OAP sectorielle habitat
équipement public / d'intérêt collectif
stationnement existant ou en projet / parc public
équipement de loisirs / sportifs existants
cheminement piéton existant à préserver et valoriser
cheminement piéton à créer
route départementale / communale
élargissement voirie
borne de recharge véhicules électriques
cheminement doux existant - liaison boulodrome, belvédère surplombant les coulées basaltiques
cheminement doux à créer
RD5
site de baignade «La Turbine»
sportissage
Le Chastelas
le Lignon
Ecoles
château de Castrevieille
Mairie
Place
Maison de santé
Poste
EHPAD
sécuriser l'accès piéton jusqu'au parking multi-modal
parking multimodal à aménager en complément de l'aire de covoiturage et de l'aire d'accueil des camping-car existantes
Maison du Parc
Le foyer Cévenol
RD19
cheminement doux à créer
stade
emplacement réservé pour améliorer l'accès au stade
cheminement doux à créer
RD19
parc accrobranche
La Bastide - structure touristique accueil de groupes

LALEVADE - PRADES



THUEYTS

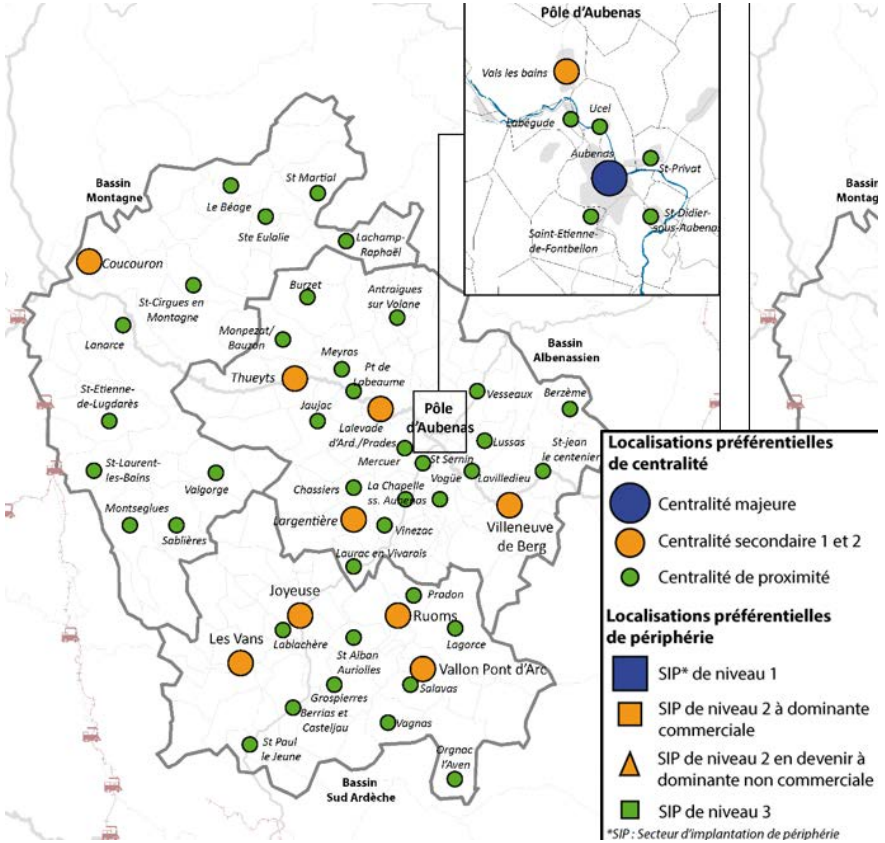

OAP sectorielle habitat
OAP sectorielle activité
équipement public / d'intérêt collectif
équipement de loisirs / sportif en projet
parking public stratégique (exisant ou projeté)
cheminement piéton existant à préserver et valoriser
cheminement doux à créer
route communale
élargissement voirie
coulées basaltiques
quartiers résidentiels Vallée de Laval, la Chareyre
future zone d'activité en reconversion des espaces de la carrière en fin d'exploitation
emplacement réservé pour améliorer l'accès à la future zone d'activité
emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison douce reliant le centre-bourg de Thueyts au Pont du Diable
Centre ancien
Maison de retraite
salle de spectacle
Micro-crèche
Château de Blou siège de la CC
EEP
Office de tourisme / salle polyvalente
Parc du Château
Mairie
Place
Ecole
emplacement réservé pour l'extension de l'équipement et la création de logements de fonction
emplacement réservé pour agrandir le parking et aménager un parc public
emplacement réservé pour améliorer l'accès au site du Pont du Diable et créer une voie partagée
Gendarmerie
RN102
aire multimodale (bus / vélo / covoiturage)
Clinique
Linéaire commercial
changements de destination en rez-de-chaussée interdits
Allée de platanes à préserver
projet d'EHPAD en cours
aménager une liaison douce connectant le site du pont du Diable à Neyrac-les-Bains
cheminement piéton à créer
équipements sportifs et de loisirs
l'Ardèche
Site touristique du Pont du Diable
emplacement réservé pour l'agrandissement du parking de Pont de Mercier - accès au site du Pont du Diable
emplacement réservé pour agrandir les équipements sportifs et de loisirs

1.5 Équipement commercial et artisanal

Contexte et objectifs :

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé (article L.151-6 du code de l'urbanisme), le PLUi doit contenir une Orientation d'Aménagement et de Programmation comprenant les dispositions mentionnées à l'article et L.141-16 et 141-17 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre du projet de SCoT Ardèche Méridionale arrêté le 17/02/2020, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) encadrent les implantations commerciales sur le territoire.
La carte ci-contre présente l'armature commerciale et artisanale du SCoT.
Lalevade-Prades et Thueyts sont identifiées comme des centralités commerciales secondaires du pôle d'Aubenas. Des conditions d'implantation et recommandations sont prévues dans le DAAC.
Les bourgs périphériques et le village relais sont identifiés comme des centralités de proximité.
Les vocations préférentielles par niveau d'armature commerciale et les plafonds de surface de vente par unité commerciale sont précisées dans le tableau ci-dessous. Les valeurs dans le tableau des vocations préférentielles pour les localisations de centralité sont exprimées par unité commerciale en surface de vente couverte (et en surface de plancher). La définition des fréquences d'achat est présentée dans le tableau page suivante.



Les vocations préférentielles pour les localisations de centralité

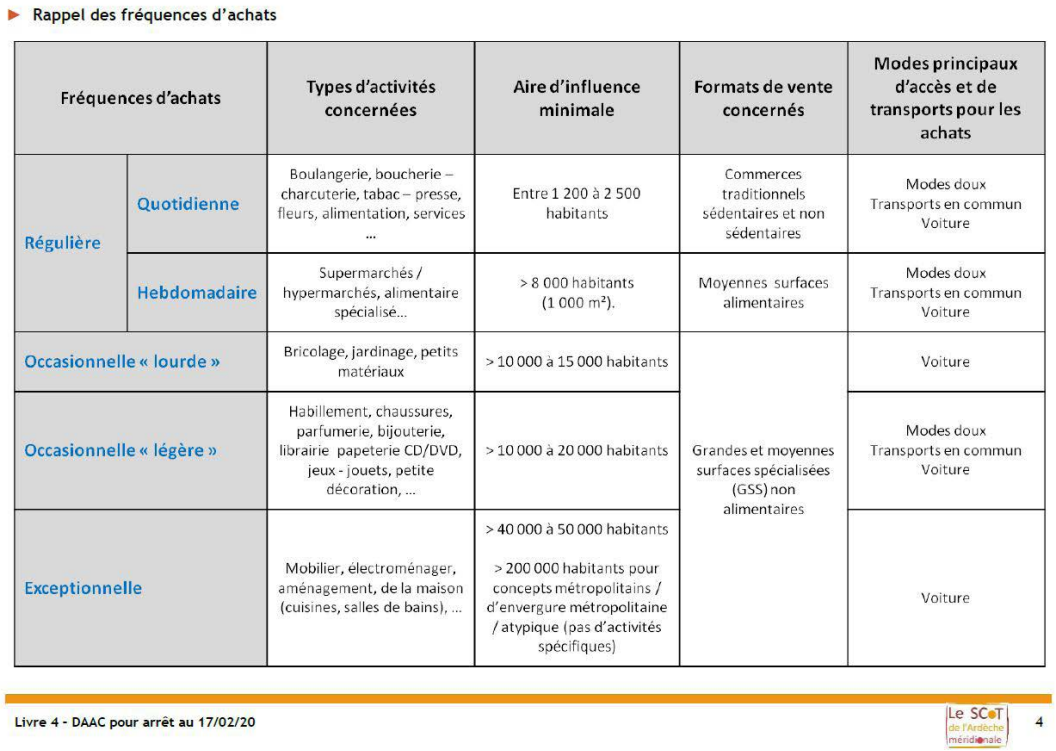
Niveau hiérarchie commerciale	Quotidien (< 300m²)	Commerce > 300 m²			
		Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité majeure					
Centralités secondaires de niveau 1 et 2		2 500 m² (3 500 m²)	3 000 m² (4 500 m²)	1 000 m² (1 800 m²)	1 000 m² (2 200 m²)
Centres-bourgs de proximité et quartiers		800 m² (1 100 m²)			

Localisation préférentielle

Localisation préférentielle sous conditions. Les conditions sont précisées dans le DAAC et prennent notamment en compte les enjeux spécifiques à chaque pôle.

Localisation non préférentielle

[10] Les vocations préférentielles s'appuient sur la nomenclature des fréquences d'achat. Les fréquences d'achat sont définies en annexe du DOO
[11] L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.



► Rappel des fréquences d'achats

Fréquences d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formats de vente concernés	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Régulière	Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services ...	Entre 1 200 à 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
	Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaire spécialisé...	> 8 000 habitants (1 000 m²).	Moyennes surfaces alimentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « lourde »		Bricolage, jardinage, petits matériaux	> 10 000 à 15 000 habitants	Grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS) non alimentaires	Voiture
Occasionnelle « légère »		Habillement, chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, ...	> 10 000 à 20 000 habitants		Modes doux Transports en commun Voiture
Exceptionnelle		Mobilier, électroménager, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), ...	> 40 000 à 50 000 habitants > 200 000 habitants pour concepts métropolitains / d'envergure métropolitaine / atypique (pas d'activités spécifiques)		Voiture

Livre 4 - DAAC pour arrêt au 17/02/20 — Le SCoT de l'Ardèche méridionale — 4

Stratégie d'aménagement et de développement commercial :

En cohérence avec ces principes du projet du SCoT, l'orientation 2.3 du PADD vise ainsi à atteindre ces objectifs : « Consolider le pôle commercial de Lalevade-Prades et maintenir l'activité commerciale de proximité ».
La proximité des commerces et services contribue à la qualité de vie des citoyens et permet de limiter les déplacements, donc de réduire la consommation énergétique et les émissions de Gaz à Effet de Serre. Mais les exigences de viabilité économique, amènent *a contrario* à limiter et regrouper les offres plus spécialisées et variées, sur les pôles urbains plus importants (pôle d'Aubenas).
Pour trouver un certain équilibre entre ces logiques contradictoires, le PADD a fixé l'objectif de consolider des niveaux de services et de commerces de façon graduée, selon l'armature urbaine définie, à savoir :

- Renforcer la centralité commerciale de Lalevade-Prades sur la rue centrale et la zone mixte quartier de la gare et le secteur du rond-point sur la RN102 à proximité de la confluence Salindre-Ardèche.
- Maintenir la fonction commerciale du centre de Thueyts.
- Conserver la proximité commerciale dans les bourgs périphériques et les villages.
  On entend par offre commerciale de proximité :
  - ✔ Les produits du quotidien (boulangerie, alimentation, magasin polyvalent, tabac-presse, bar-café)
  - ✔ Les produits d'usage occasionnel (pharmacie, coiffeur, restaurant...)
  - ✔ Les produits de détente et tourisme (restaurant, brocante, produits locaux et artisanaux...).

Le PLUi affirme les principes d'amélioration de la qualité des équipements commerciaux et de limitation de leurs impacts sur l'environnement naturel et urbain en limitant les friches et la consommation foncière. Pour cela, il s'agit de favoriser la mobilisation des surfaces commerciales vacantes et de limiter l'emprise en termes de consommation d'espaces des nouvelles implantations.

Localisations préférentielles :

Pour répondre à ces objectifs, le PLUi a défini :

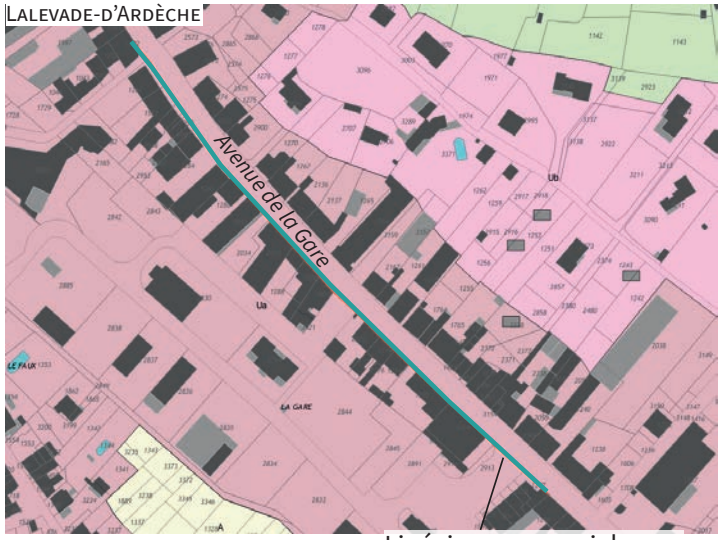
> deux polarités commerciales (Thueyts et Prades/Lalevade) où l'offre commerciale diversifiée doit être confortée sur les centralités urbaines et dans les espaces commerciaux de Prades/ Lalevade.

- Des secteurs sont concernés par un linéaire commercial, en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, ils sont identifiés sur le règlement graphique. Ils sont situés dans la centralité commerciale de Lalevade et autour de la place du pôle central de Thueyts. Sur ces secteurs, les changements de destination de la destination « commerces et activités de services » vers la destination « habitation » sont interdits. Cette interdiction ne s'applique que sur les rez-de-chaussée. L'offre commerciale de proximité et diversifiée doit être maintenue dans ces secteurs.
  Sur Lalevade, afin de créer une complémentarité avec le linéaire proche, la zone UA du quartier de la gare, qui fait l'objet d'une OAP sectorielle, vise à devenir un espace fonctionnel mixte avec des rez-de-chaussée réservés aux activités économiques légères (commerces, services).
- Les secteurs du rond-point de Prades et du supermarché de Lalevade sont classés en zone Ulc afin d'affirmer leur vocation d'accueil principal de commerces de moyenne surface. Aucune création dans ces secteurs n'est envisagée, seules de petites extensions peuvent être réalisées. L'offre quantitative, en surface de vente, apparaît suffisante pour satisfaire les besoins de la population locale. Le pôle d'Aubenas répond largement aux besoins hebdomadaires à exceptionnels des habitants en complément de l'offre présente localement.

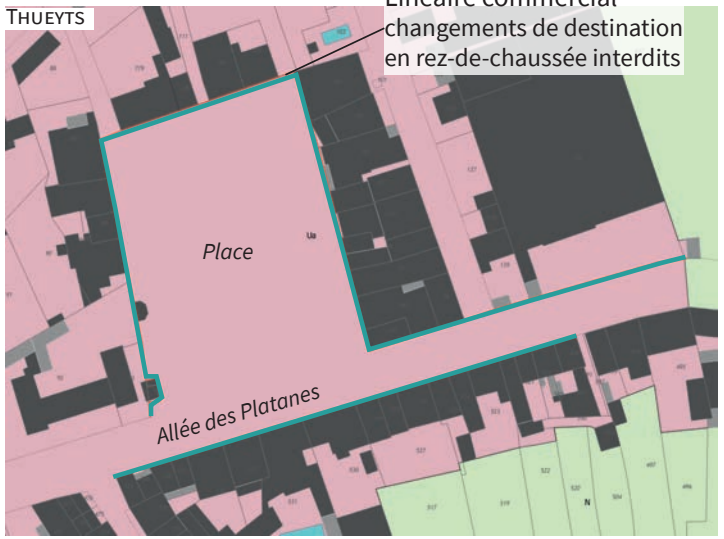




LALEVADE-D'ARDÈCHE



THUEYTS



> La zone UA dans **les centre-bourgs des bourgs périphériques et villages** vise à assurer une mixité fonctionnelle. L'offre commerciale de proximité, du quotidien doit pouvoir être confortée et/ou développée dans les noyaux urbains. Les surfaces de ventes sont limitées à 300m² dans ces secteurs.

Principes d'aménagement pour les nouveaux projets commerciaux :

Les nouvelles implantations des commerces de proximité doivent s'intégrer au tissu urbain, en priorité par réhabilitation de l'existant voire reconquête d'immeuble ou d'îlot bâti.

Les nouveaux projets commerciaux intègrent une plus forte densité d'aménagement afin de limiter la consommation d'espaces. La densification sera rendue effective par :

- La réalisation de constructions sur plusieurs étages, avec une mixité fonctionnelle de ces constructions (commerces en RDC et logements ou bureaux en étage).
- La mutualisation des accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux et les différents usages.

Les nouveaux projets commerciaux doivent limiter leur impact paysager par des aménagements garantissant l'insertion visuelle du projet, et présenter une qualité environnementale et paysagère renforcée. La prise en compte de ce principe est évaluée au regard :

- De la végétalisation et de la perméabilité des espaces extérieurs, notamment des espaces publics et des espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont principalement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement.
- Du maillage piéton/vélo interne à la zone.
- Des aménagements paysagers des infrastructures dédiées aux modes actifs de déplacement, et des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, *etc*.).
- Du traitement des façades (couleur, position et taille des enseignes).
- Du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone...).
- Des aménagements permettant de dissimuler et mutualiser les points de collecte des déchets.
- De l'intégration paysagère du stockage des matériaux ou produits en extérieur.

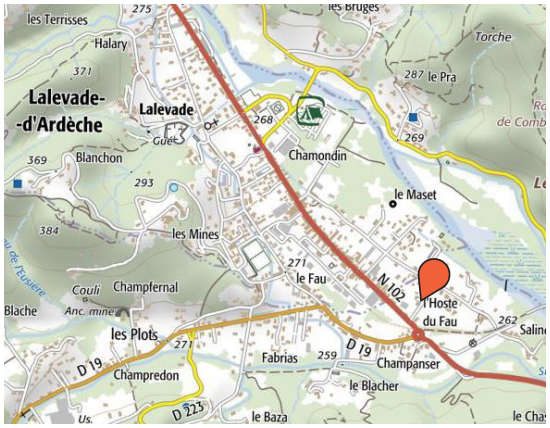
Les nouveaux projets commerciaux doivent contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales (noues végétalisées, toitures végétalisées, *etc*.), et en réduisant les surfaces imperméabilisées. Les nouveaux projets commerciaux doivent optimiser l'énergie consommée, notamment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. La prise en compte de ce principe est évaluée au regard :

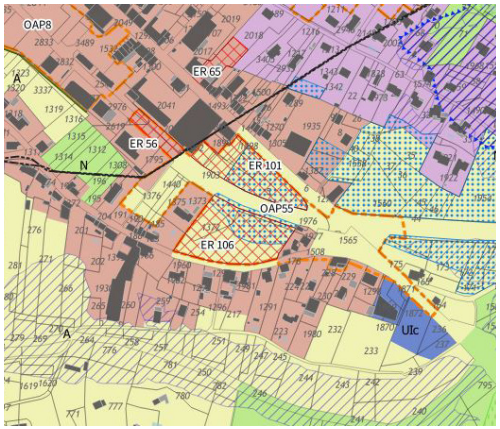
- De l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée, *etc*.).
- Du rendement des dispositifs d'éclairage et de refroidissement.
- Du système de vitrage.
- De la présence éventuelle de puits de lumière et des équipements d'éclairage projetés.
- De la mise en place de dispositifs de production énergétique propre (panneaux photovoltaïques, *etc*.).

2. OAP SECTORIELLES

2.1. OAP VALORISATION ENTRÉE DE TERRITOIRE

55 LALEVADE - PRADES
L'entrée du territoire par le carrefour de Prades





Contexte / objectif :

L'entrée du territoire est bien identifiée au niveau du rond-point de Prades, marquée par le passage de l'ancienne voie ferrée, d'une coupure non bâtie qualitative et la présence de zones humides. La présence d'un flux de circulation important, la négation du passage de la rivière du Salindre et le développement commercial périphérique banalisant le paysage, n'offrent pas un accueil qualitatif à l'image du territoire.

Le carrefour de Prades doit devenir une véritable entrée qualitative du territoire pour le visiteur arrivant depuis Aubenas. Il est ici question de l'image singulière du territoire à faire valoir en ce lieu.

Projet :

→ Se saisir du passage de l'ancienne voie ferrée pour conforter le projet de la voie verte

- Aménager un itinéraire doux (piéton et cyclable) sur l'axe de l'ancienne voie ferrée
- Marquer le franchissement de la N102 (ralentissement des flux, mise en sécurité des usagers)
- Révéler l'ancien axe ferroviaire par un alignement d'arbres

→ Penser l'entrée de la ville dans le cadre du projet de requalification globale

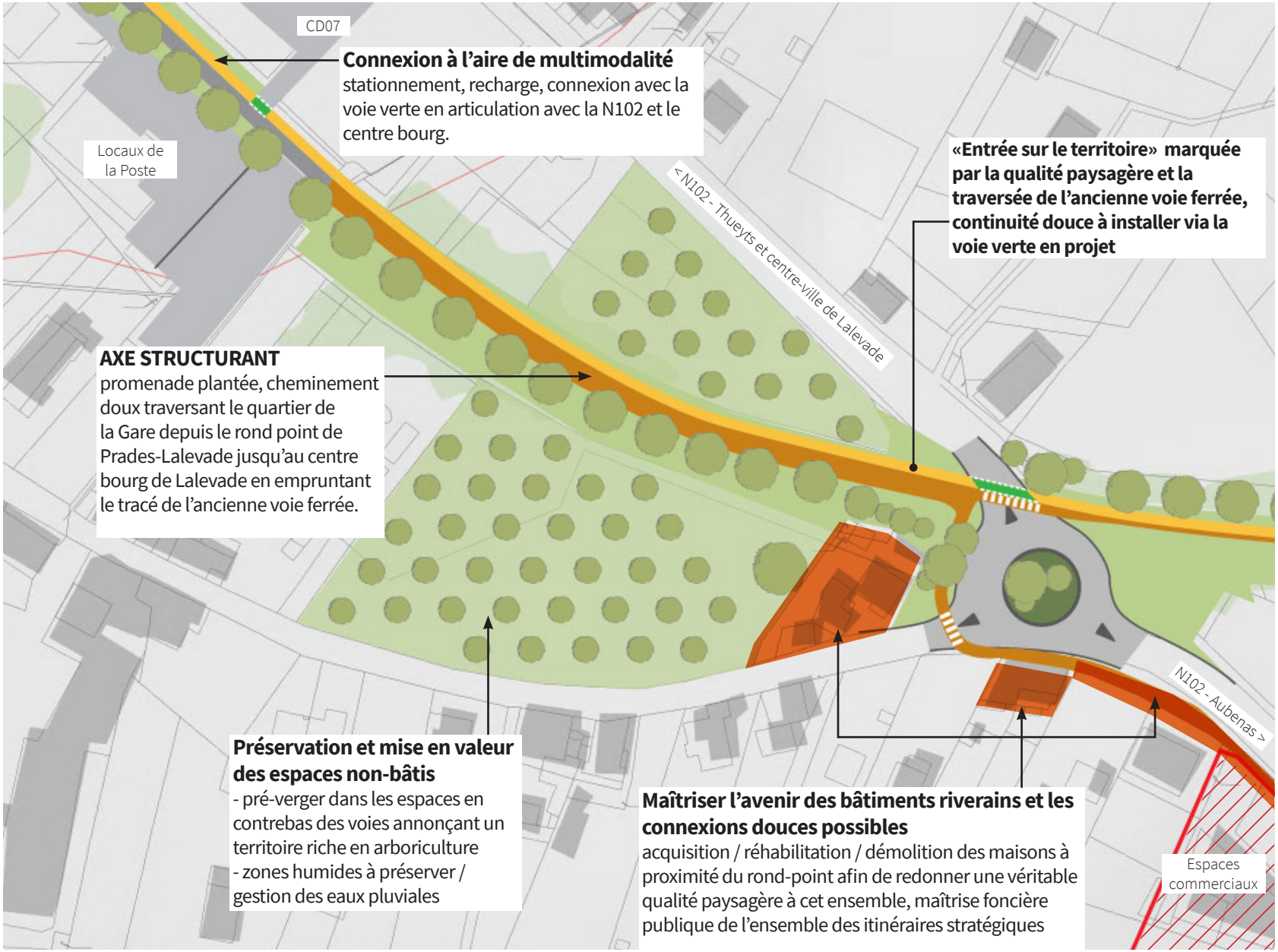
- Planter un pré-verger dans les espaces en contrebas des voies annonçant un territoire riche en arboriculture
- Préserver ces espaces non-bâtis
- Réfléchir à un projet d'acquisition/réhabilitation/démolition des maisons à proximité du rond-point afin de redonner une véritable qualité paysagère à cet ensemble
- Asseoir une maîtrise foncière publique de l'ensemble des itinéraires permettant de retrouver la connexion de l'ancienne voie ferrée au centre-bourg et à la Gare, mais aussi des abords de la N102 au pôle commercial
- Préserver les zones humides et leur rôle pour la gestion des eaux pluviales.





LALEVADE - PRADES

L'entrée du territoire par le carrefour de Prades

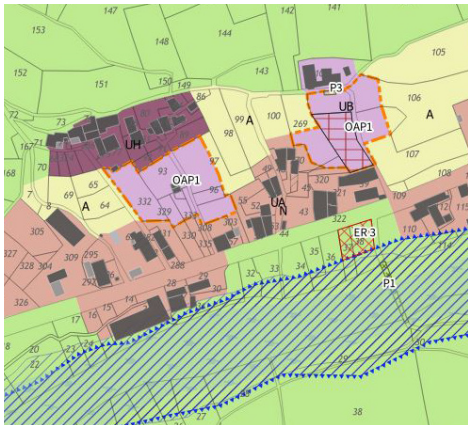


2. OAP SECTORIELLES

2.2. OAP D'AMÉNAGEMENT RÉSIDENTIEL

1 Barnas - Le Haut





Ce secteur se situe dans le bourg de Barnas, à proximité des quelques commerces et services, en retrait des nuisances de la RN102.

Il doit permettre l'installation de nouveaux habitants souhaitant construire une maison individuelle à proximité de l'axe RN102, en épaississement de l'enveloppe urbaine de Barnas, dans un secteur légèrement en pente.

Les constructions devront s'implanter en préservant une coupure avec le groupe d'habitations existantes sur la partie haute, réservée pour des espaces végétalisés, préservant ainsi la vue depuis les habitations existantes.

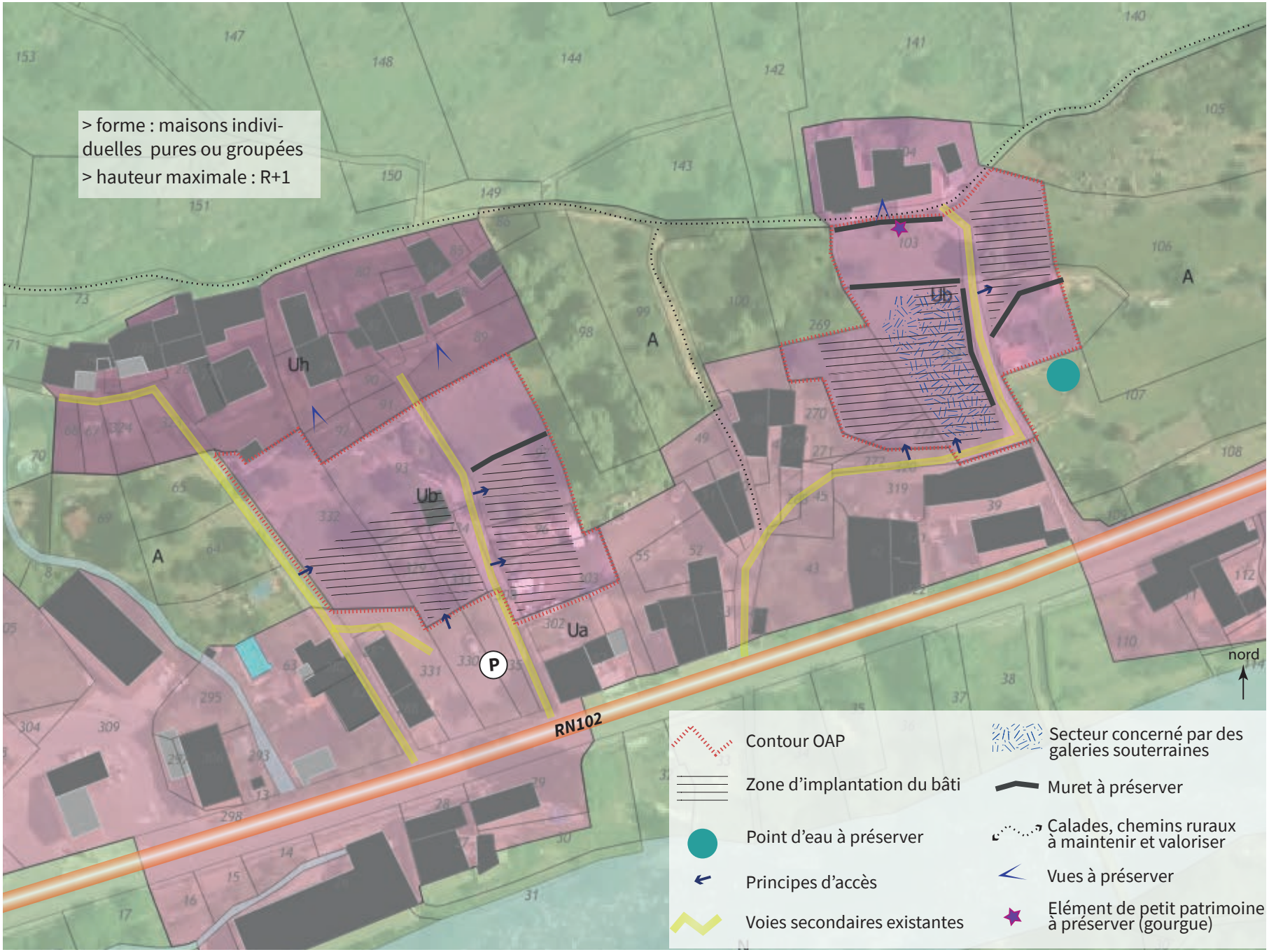
Un terrain devra faire l'objet d'une étude des sols préalable, des galeries souterraines seraient présentes.





Superficie	5119 m²
Densité minimale prescrite	15 logements/ha soit 7/8 logements
Modalités d'urbanisation	Non réglementées : le projet est situé en zone urbaine, les constructions pourront se faire dès l'approbation du PLUi, sous réserve de l'amélioration des réseaux AEP.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Faibles enjeux écologiques sauf une portion sur la parcelle 107 : milieu humide artificiel à préserver.
Agriculture	Tènements non identifiés comme surfaces agricoles à enjeux. Seule la partie la plus à l'est présente un potentiel mais à l'écart de la zone d'implantation du bâti prévue.
Energie / bioclimatisme	Exposition favorable.
Paysage et patrimoine	Sensibilité paysagère du site, les projets devront veiller à prendre en compte la qualité architecturale du bâti environnant. Quelques murets à préserver et une gourgue.
Risques et nuisances	Nuisances sonores avec la proximité de l'axe RN102 classée voie bruyante (secteur situé dans la bande de 100m de part et d'autre de la voie soumise à des prescriptions d'isolement acoustique). Galeries souterraines sur une parcelle.
Mobilités et modes doux	Connexions piétonnes (chemins ruraux) vers les commerces et services de Barnas, évitant la RN 102.
Équipements	Réseau AEP insuffisant. Pour le reste, ce quartier est desservi par tous les équipements nécessaires à son développement. Assainissement individuel.

Les travaux d'amélioration du réseau d'adduction en eau potable, insuffisamment dimensionné pour l'instant pour permettre ces nouvelles constructions, sont planifiés dans un délais court (1 à 2 ans à approbation du PLUi).


> forme : maisons individuelles pures ou groupées
> hauteur maximale : R+1
Uh
Ub
A
Ua
P
RN102
nord
Contour OAP
Zone d'implantation du bâti
Point d'eau à préserver
Principes d'accès
Voies secondaires existantes
Secteur concerné par des galeries souterraines
Muret à préserver
Calades, chemins ruraux à maintenir et valoriser
Vues à préserver
Elément de petit patrimoine à préserver (gourgue)

2 Barnas - Le Bouix





Le secteur se situe au hameau du Bouix, à moins de 500 mètres du bourg de Barnas.

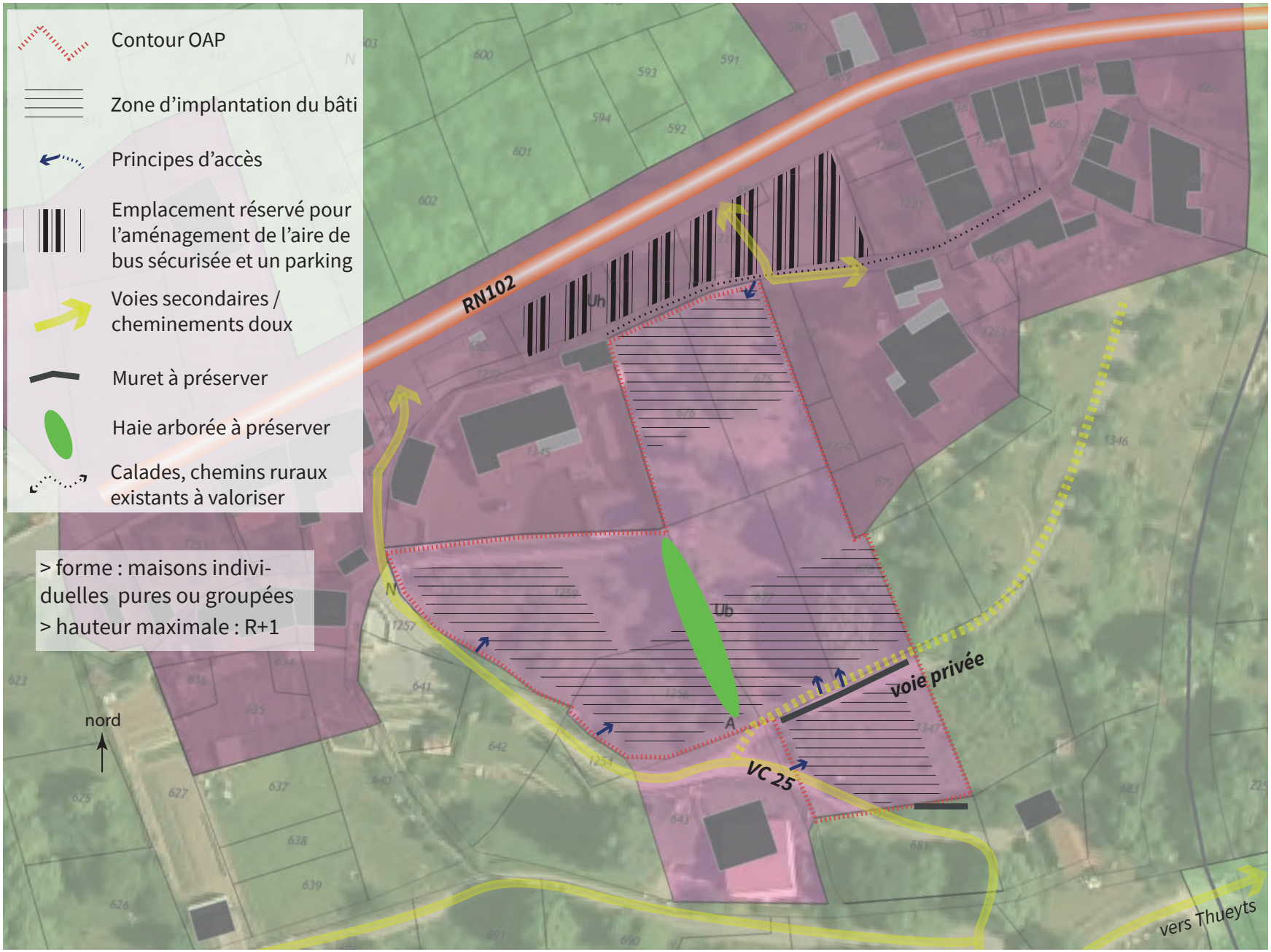
Les terrains bénéficient d'une exposition favorable, d'un retrait par rapport aux nuisances liées à la circulation sur la RN102 tout en étant bien desservis grâce à cet axe. Le site présente une topographie relativement plane. Ce secteur compte plusieurs maisons individuelles implantées en continuité ou à l'écart du hameau traditionnel.

L'objectif de cette OAP est de permettre d'organiser l'espace afin de maîtriser l'urbanisation sur ce secteur de développement diffus. Ce secteur permettra d'accueillir de nouvelles constructions de type maisons individuelles (pures ou groupées) pour des ménages souhaitant s'installer à l'écart du bourg tout en étant bien connectés à Thueyts.

Superficie	4520 m²
Densité minimale prescrite	15 logements/ha soit 7 logements
Modalités d'urbanisation	Non réglementées : le projet est situé en zone urbaine, les constructions pourront se faire dès l'approbation du PLUi.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Peu d'enjeux écologiques, une haie arborée à préserver.
Agriculture	Tènement non identifié comme surface à enjeux.
Energie / bioclimatisme	Exposition favorable.
Paysage et patrimoine	Quelques murets à préserver sur le bas du secteur.
Risques et nuisances	Nuisances sonores avec la proximité à l'axe RN102 classée voie bruyante (secteur situé dans la bande de 100m de part et d'autre de la voie soumise à des prescriptions d'isolement acoustique).
Mobilités et modes doux	Possibilité de rejoindre Thueyts par des voies secondaires / cheminements doux existants ou projetés, évitant ainsi la RN 102.
Équipements	La zone est suffisamment équipée pour permettre les nouvelles constructions projetées. Assainissement individuel.

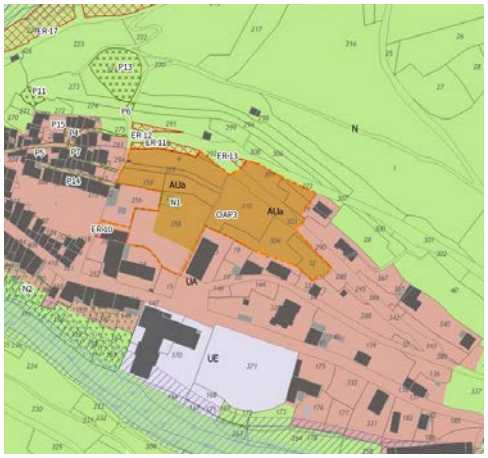





Contour OAP
Zone d'implantation du bâti
Principes d'accès
Emplacement réservé pour l'aménagement de l'aire de bus sécurisée et un parking
Voies secondaires / cheminements doux
Muret à préserver
Haie arborée à préserver
Calades, chemins ruraux existants à valoriser
> forme : maisons individuelles pures ou groupées
> hauteur maximale : R+1
RN102
Uh
Ub
A
voie privée
VC 25
nord
vers Thueyts

3 BURZET - CENTRE VILLAGE





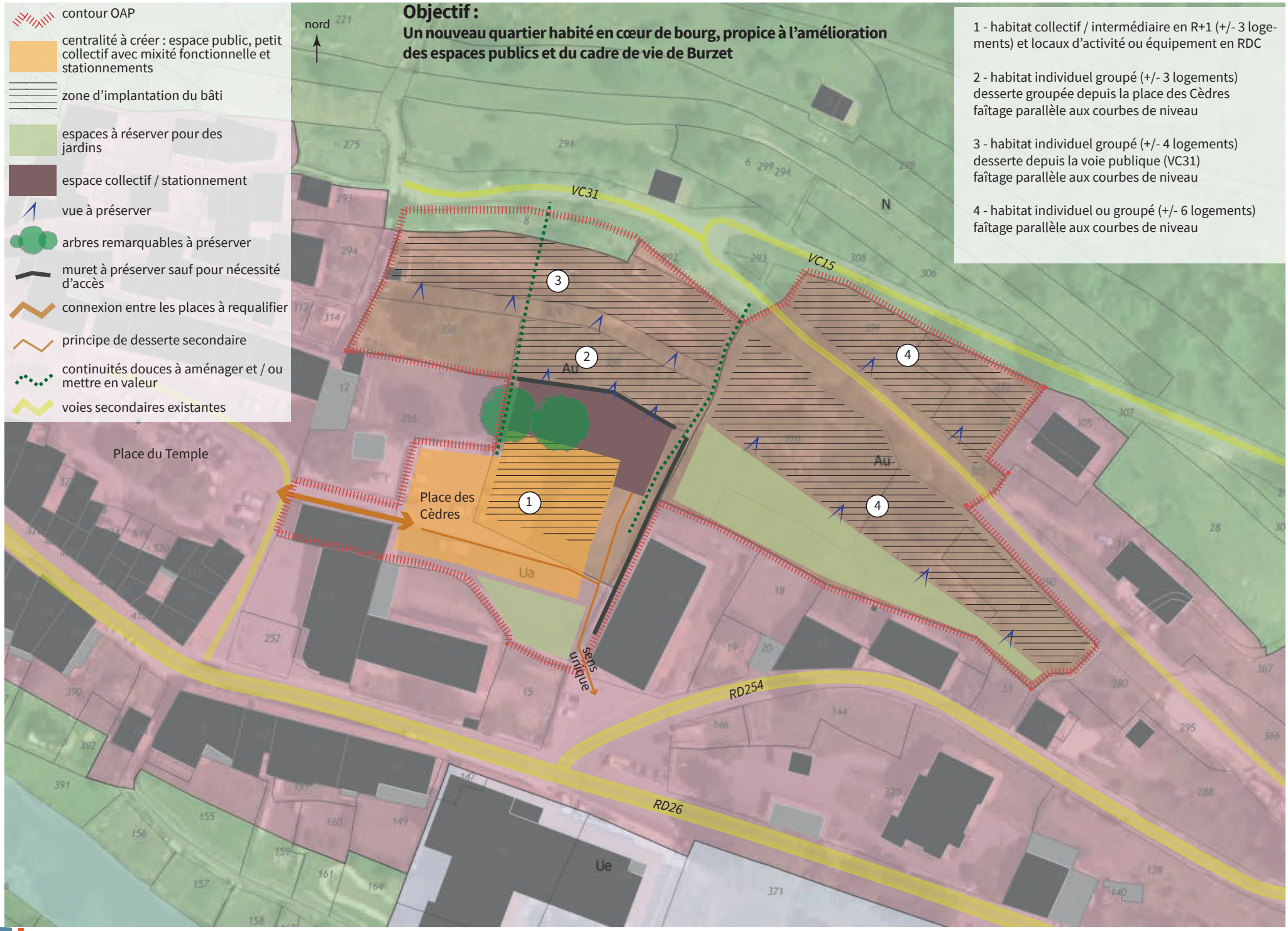
Ce site est situé au cœur du bourg de Burzet, à proximité immédiate des commerces et services, de la traverse et des espaces publics structurants. Il présente un réel potentiel pour créer un lien entre les différents espaces habités de cette partie du village. Il s'agit en majorité de foncier communal, permettant d'assurer la cohérence avec les espaces publics voisins (école, ancien EHPAD, maison de santé, place, *etc*.)

Quelques contraintes d'accès sur la partie basse sont à lever. Les projets devront également intégrer la sensibilité paysagère de ce site.

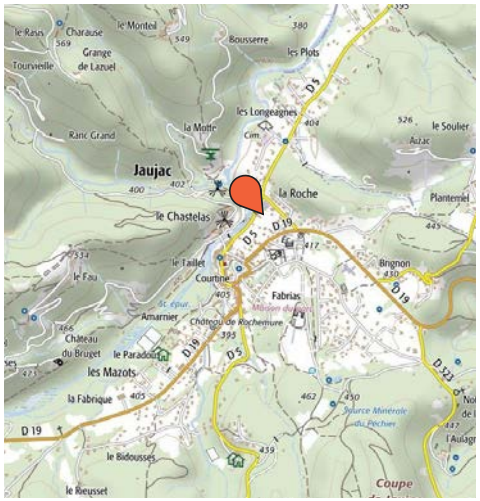
L'objectif sera de proposer un programme et une forme urbaine permettant un épaississement urbain dans la pente, à proximité immédiate du centre, et correspondant aux nouvelles attentes des habitants. Cette nouvelle offre d'habitat dans le bourg permettra de redynamiser un îlot autour d'un espace public structurant au cœur du village et de répondre aux divers besoins du parcours résidentiel des ménages.

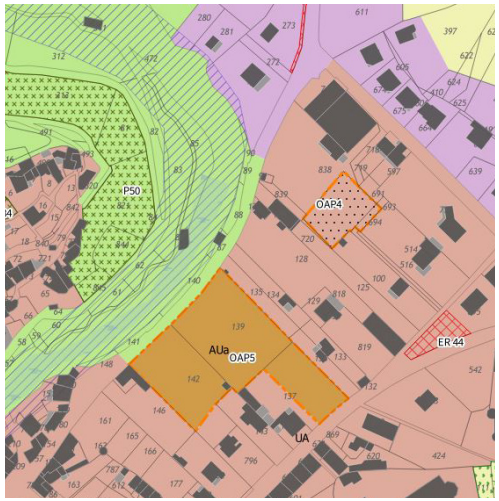


Superficie	8875m²
Densité minimale prescrite	18 logements/ha, soit 16 logements
Modalités d'urbanisation	Non réglementées.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Peu d'enjeux écologiques. Arbres (cèdres) remarquables.
Agriculture	Pas d'enjeux agricoles : il s'agit partiellement d'une prairie naturelle qui n'est pas exploitée et en partie utilisée pour le stockage des déchets verts de la commune.
Energie / bioclimatisme	Orientation très favorable.
Paysage et patrimoine	Qualité paysagère : terrasses, murets, cèdres, vue. Situé dans le périmètre de protection du MH inscrit «Château de Gallimard» et du MH classé «Eglise St-André».
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	Accès routier à améliorer et cheminements doux à préserver et à renforcer.
Équipements	Réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif à proximité immédiate de la zone. Sur la partie 1 du schéma ci-après, les constructions pourront également être raccordées au réseau de chaleur communale (chaufferie bois).


contour OAP
centralité à créer : espace public, petit collectif avec mixité fonctionnelle et stationnements
zone d'implantation du bâti
espaces à réserver pour des jardins
espace collectif / stationnement
vue à préserver
arbres remarquables à préserver
muret à préserver sauf pour nécessité d'accès
connexion entre les places à requalifier
principe de desserte secondaire
continuités douces à aménager et / ou mettre en valeur
voies secondaires existantes
nord
Objectif :
Un nouveau quartier habité en cœur de bourg, propice à l'amélioration des espaces publics et du cadre de vie de Burzet
1 - habitat collectif / intermédiaire en R+1 (+/- 3 logements) et locaux d'activité ou équipement en RDC
2 - habitat individuel groupé (+/- 3 logements) desserte groupée depuis la place des Cèdres faîtage parallèle aux courbes de niveau
3 - habitat individuel groupé (+/- 4 logements) desserte depuis la voie publique (VC31) faîtage parallèle aux courbes de niveau
4 - habitat individuel ou groupé (+/- 6 logements) faîtage parallèle aux courbes de niveau
VC31
VC15
RD254
RD26
Place du Temple
Place des Cèdres
sens unique
Au
Ua
Ue
N
1
2
3
4

4 JAUJAC - SECTEUR SPORTISSAGE





Superficie	1100 m²
Densité minimale prescrite	70log/ha, soit 8 logements
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble.
Mixité sociale	Au moins 80% de logements locatifs à vocation sociale.
Biodiversité	Milieu urbain, avec un faible intérêt écologique.
Agriculture	Non concerné.
Energie / bioclimatisme	Exposition favorable.
Paysage et patrimoine	Arbres à préserver, sensibilité paysagère en vue depuis le Chastelas.
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	Cheminement piéton existant traversant la zone.
Équipements	Tous les équipements desservent la zone.

Ce terrain se situe au cœur de Jaujac, au fond d'un grand parking public, contre « sportissage », ancien bâtiment industriel reconverti par la commune en salle culturelle et sportive, ateliers techniques municipaux, logements dans les niveaux supérieurs, et espace de stockage de la CUMA.

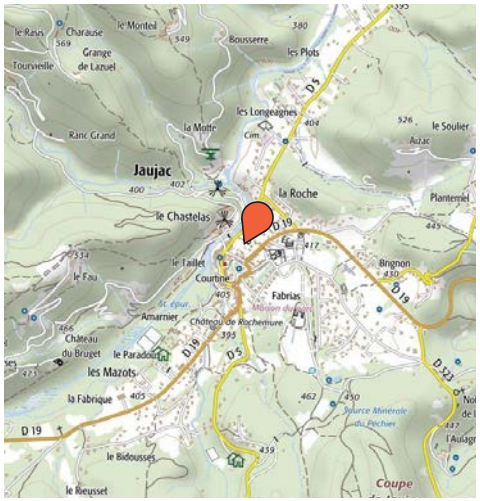
L'objectif de ce projet sera la construction d'un ou deux bâtiments de type petits collectifs en R+1 et combles ou R+2. Le programme devra prévoir une majorité de logements de taille T2 ou T3. Les rez-de-chaussée pourront éventuellement accueillir des locaux d'activités (bureaux, services...).

L'espace public traversant le site sera bien délimité, marquant la liaison en cheminement piéton depuis sportissage vers la rue des écoles.




Contour OAP
nord
zone d'implantation du bâti
arbres à préserver sauf contrainte technique majeur
cheminements piétons existants
cheminements piétons projetés
voies secondaires existantes
RD5
sportissage : logements en R+1-R+2 / salle d'activités sportives et culturelles / ateliers municipaux / locaux CUMA
P
parking public
> forme : petit collectif
> hauteur : R+1+combles ou R+2
continuité piétonne à maintenir
RD19
Ecoles

5 JAUJAC - CENTRE BOURG





Ce tènement se situe stratégiquement, au cœur de Jaujac, à proximité immédiate des commerces et services.
Deux accès voitures au secteur sont existants, l'un avec la rampe d'accès depuis la RD5 située en contrebas et l'autre depuis la RD19.

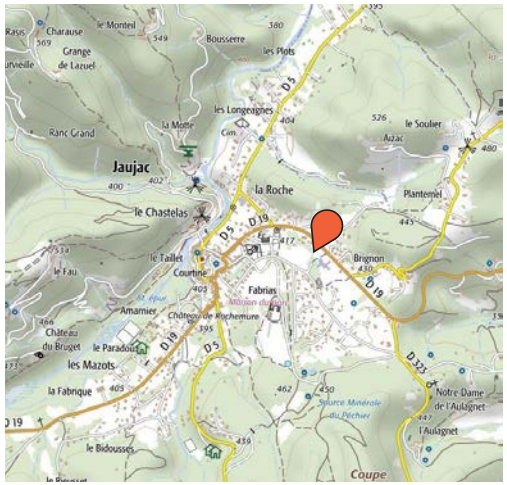
L'objectif de ce projet sera de développer des typologies de logements alternatives à l'habitat pavillonnaire ou des immeubles de centre-bourg. Le programme devra proposer des formes d'habitat de type individuel groupé ou intermédiaire en R+1 et éventuellement combles aménagées. Chaque logement aura ainsi un accès et un espace extérieur privé. Afin de préserver de larges espaces d'agrément, les zones de stationnement pourront être éventuellement mutualisées et des jardins partagés.
Le programme devra prévoir au moins 25% des logements de taille T3 ou inférieur.
Compte tenu de la forte sensibilité paysagère de ce secteur depuis le Chastelas par rapport à la silhouette du bourg, des aménagements paysagers seront à prévoir en transition entre la route et l'implantation des constructions.

Superficie	5700 m²
Densité minimale prescrite	Moyenne globale de 20 log/ha, soit 11 logements.
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Faibles enjeux écologiques, ancien verger.
Agriculture	Non concerné.
Energie / bioclimatisme	Bonne exposition
Paysage et patrimoine	Forte sensibilité paysagère depuis le Chastelas, arbres à préserver, murets en bordures du tènement à conserver sauf pour la création des accès.
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	Situé en centre-bourg, bien desservi par les cheminements piétons sécurisés réalisés ou programmés.
Équipements	Tous les équipements desservent la zone.




nord
> habitat individuel groupé ou intermédiaire
> R+1 ou R+1+combles
RD5
RD19
Contour OAP
zone d'implantation du bâti
transition paysagère - aménagements paysagers / jardins à préserver
arbres à préserver
principe d'accès
murs de soutènement / murets à préserver
cheminements piétons projetés
cheminements piétons existants
liaison piétonne à créer

6 JAUJAC - PROXIMITÉ EHPAD





Ce secteur est situé à proximité immédiate du centre-bourg, à 250 mètres des écoles maternelle et primaire, relié avec un cheminement piéton sécurisé le long de la route départementale.
Le contexte bâti de ce secteur est partagé entre des maisons individuelles du côté centre-bourg et des formes d'habitat plus denses de type petit collectif / intermédiaire et l'EHPAD au sud-est de la zone.

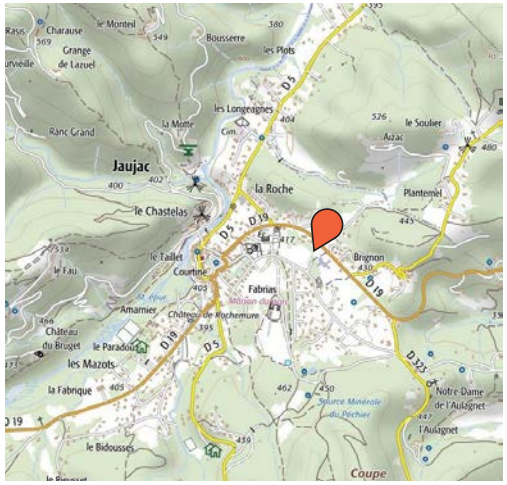
Ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat de forme intermédiaire réservant des espaces privatifs extérieurs. Les constructions seront de niveau R+1, voire R+2. L'accès pourra être réalisé dans le cadre d'un aménagement commun avec l'entrée de l'EHPAD et l'arrêt de bus.
Un passage sera réservé afin d'assurer la continuité écologique entre la zone humide au sud-ouest et les prairies au nord.
L'aménagement de la zone sera conçu en veillant à conserver au maximum les arbres présents et une bordure végétale le long de la RD19 afin d'assurer les transitions paysagères entre les constructions programmées et les secteurs visibles depuis l'espace public. Les espaces dédiés au stationnement devront se situés à proximité de l'accès, en bordure de route afin de réserver les abords des constructions à des espaces verts, récréatifs et des jardins.

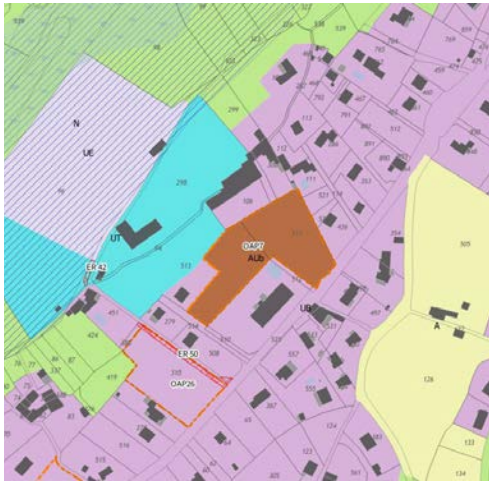
Superficie	3400m²
Densité minimale prescrite	Moyenne globale 20 log/ha minimum, soit 6-7 logements.
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Faibles enjeux écologiques, ancien verger.
Agriculture	Tènement non identifié comme surface à enjeux.
Energie / bioclimatisme	Orientation favorable.
Paysage et patrimoine	Parc avec de nombreux arbres à conserver au maximum dans le cadre du projet.
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	Cheminement piéton existant sécurisé le long de la RD en direction du bourg et reliant également le secteur au sud à la route des Sausses. Plusieurs cheminements projetés reliant les quartiers et sécurisant l'accès piéton à l'aire de covoiturage.
Équipements	Tous les équipements desservent la zone.




> habitat intermédiaire
> hauteur des constructions : R+1
> stationnement mutualisé en bordure de le route
Contour OAP
nord
continuité végétale à maintenir
prinpice d'accès et stationnement en bordure de route
cheminements piétons projetés
cheminements piétons existants
arbres / bordures arborées à préserver
zone d'implantation du bâti
école
EHPAD
RD19
parking covoiturage

7 Jaujac - Le Vert





Superficie	5000m²
Densité minimale prescrite	20log/ha, soit 10 logements
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Faibles enjeux écologiques, ancien verger.
Agriculture	Tènement non identifié comme surface à enjeux.
Energie / bioclimatisme	Orientation favorable.
Paysage et patrimoine	Parc avec arbres à conserver au maximum dans le cadre du projet.
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	Cheminement piéton en projet sécurisé le long de la RD en direction du bourg.
Équipements	Tous les équipements desservent la zone.

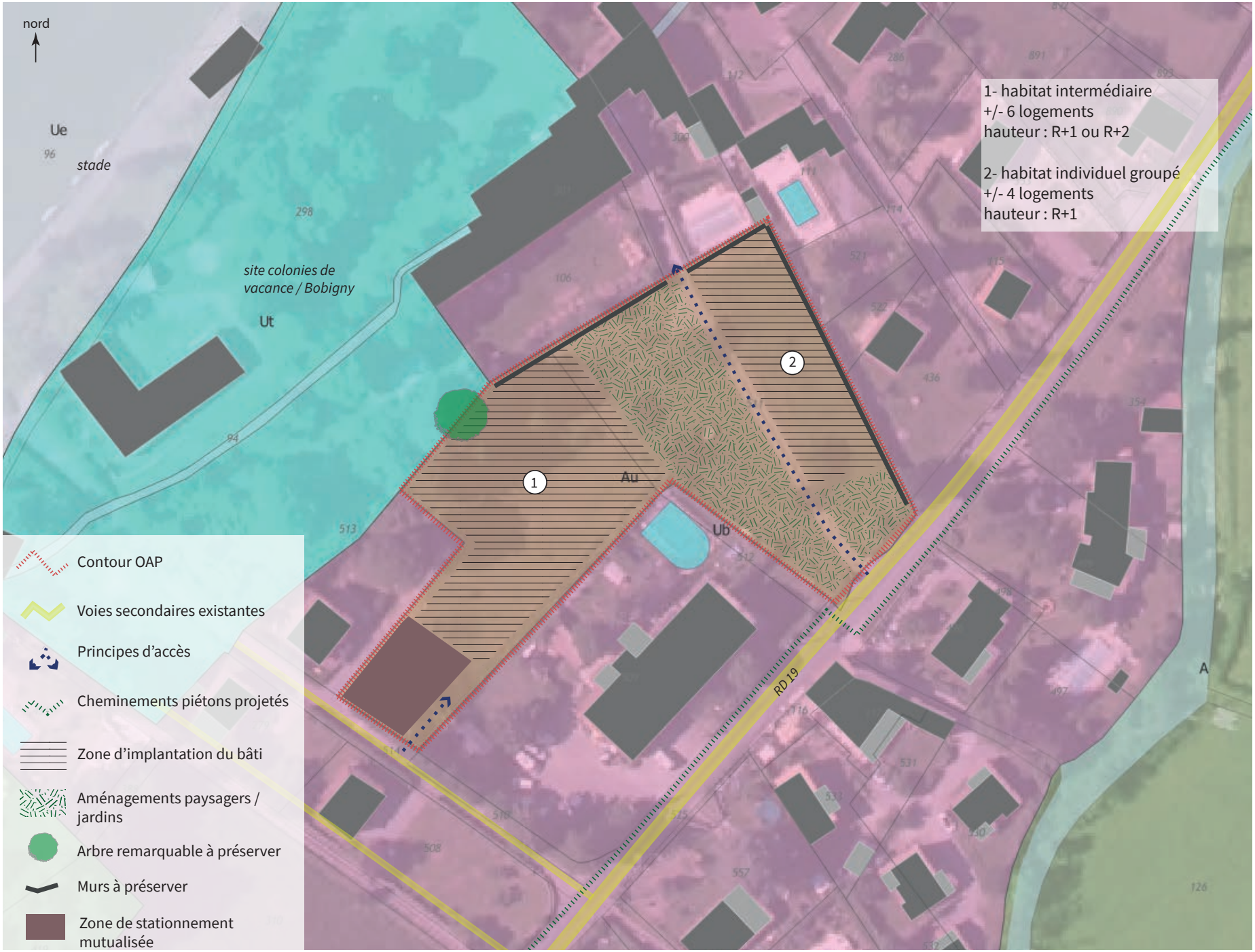
Le site a été choisi pour sa situation très favorable, à proximité immédiate du centre-bourg et d'équipements sportifs, prochainement relié par des cheminements doux et implanté en retrait de la RD19.

Il s'agit d'un tènement important offrant de nombreuses possibilités pour accueillir de nouvelles habitations, avec des formes urbaines plus denses que le modèle habitat pavillonnaire. Les formes urbaines proposées s'inscriront en transition avec les différentes constructions existantes : l'habitat individuel dense de centre-bourg, les anciens moulinages et l'habitat de type pavillonnaire qui l'entoure. Le programme devra proposer des formes d'habitat de type individuel groupé ou intermédiaire en R+1 ou R+2. Chaque logement aura ainsi un accès et un espace extérieur privé. Afin de préserver de larges espaces d'agrément, les zones de stationnement pourront être éventuellement mutualisées et des jardins partagés.

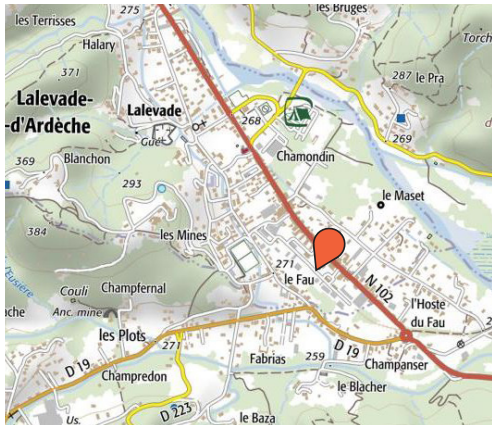
Le moulinage jouxtant ce tènement offre de nombreuses possibilités de mutation, tel que l'accueil d'activités touristiques et de bureaux, qui impulsera une nouvelle dynamique sur ce secteur.






nord
Ue
stade
site colonies de vacance / Bobigny
Ut
Au
Ub
1
2
RD 19
A
1- habitat intermédiaire
+/- 6 logements
hauteur : R+1 ou R+2
2- habitat individuel groupé
+/- 4 logements
hauteur : R+1
Contour OAP
Voies secondaires existantes
Principes d'accès
Cheminements piétons projetés
Zone d'implantation du bâti
Aménagements paysagers / jardins
Arbre remarquable à préserver
Murs à préserver
Zone de stationnement mutualisée

8 Lalevade - Le quartier de la gare





Contexte / objectif :

Ce quartier présente un réel potentiel pour créer un quartier attractif et singulier aux usages multiples (habitat, artisanat, stockage, commerces ...) dans un cadre existant chargé d'histoire (patrimoine bâti ferroviaire et industriel lié au commerce des fruits). Il profite de la proximité immédiate avec les commerces et services du centre-bourg, ainsi qu'avec la RN102 tout en étant à distance des nuisances. Le site assure déjà une mixité fonctionnelle (commerces, services, quelques logements). De grandes emprises foncières, bâties et non bâties, présentent un fort potentiel de développement.

Le projet urbain à l'échelle de ce quartier, s'appuyant sur ses nombreuses qualités, a pour objectifs de :

- proposer une nouvelle offre d'habitat
- permettre la mutation d'une zone d'activités
- valoriser le patrimoine industriel
- accueillir des habitants et des visiteurs.





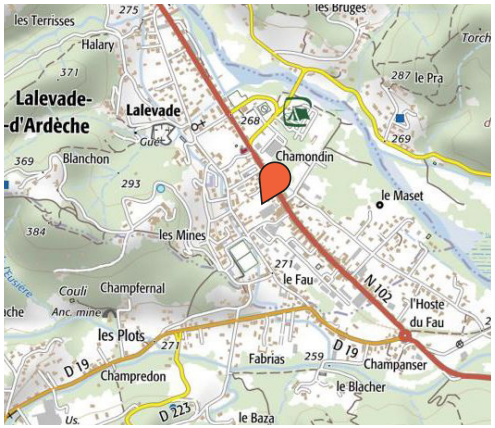
Superficie	2 ha, dont 6037m² libres
Densité minimale prescrite	40-50 logements/ha, soit 25 à 30 logements sur les secteurs potentiels
Modalités d'urbanisation	Non réglementées : le projet est situé en zone urbaine, la densification et la dynamisation de ce cœur urbain pourra se faire dès l'approbation du PLUi.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Milieu urbain, avec un faible intérêt écologique.
Agriculture	Non concerné.
Energie / bioclimatisme	Orientation favorable.
Paysage et patrimoine	Patrimoine industriel à valoriser : ancienne voie ferrée / halle ferroviaire / ancienne gare . Canal d'irrigation et jardins à l'arrière.
Risques et nuisances	Non concerné.
Mobilités et modes doux	Assurer une continuité douce avec la voie verte, valoriser un cheminement doux en bordure de béalière, aménager une aire multimodale.
Équipements	Les équipements sont suffisants pour permettre le développement envisagé.

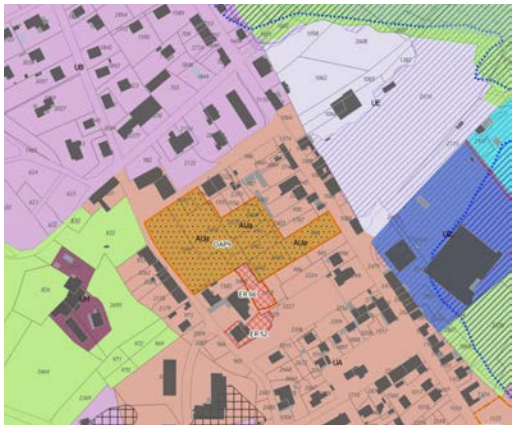
Au-delà de la production de logements, il est attendu la construction de commerce(s), service(s) ou locaux pour petite(s) activité(s) dans les rez-de-chaussée.

L'axe central de ce quartier sera requalifié avec des plantations en bord de voie, des espaces dédiés aux piétons et cycles, et des stationnements et accès mutualisés aux logements et aux bureaux. Une attention particulière sera portée à l'aménagement paysager des espaces de stationnement et collectifs (végétalisation, plantations...).


> constructions de nouveaux bâtiments mixtes (activités tertiaires + logements)
> formes : petits collectifs / intermédiaires
> hauteur minimum : R+1 et émergences en R+2
> stationnements mutualisés
Parvis de la halle ferroviaire
Avenue de la Gare
Ua
Place de la gare
P
A
nord
contour OAP
espaces publics à valoriser
zone d'implantation du bâti
espaces à réserver pour des jardins
alignement d'arbres à maintenir et continuité végétale à planter
voie partagée à aménager
continuités douces à maintenir et à valoriser
parking multimodal à aménager
voie verte en projet ViaArdèche
béalière à mettre en valeur

9 LALEVADE - QUARTIER DE LA «PÉPINIÈRE»





Contexte / objectif :

Ce tènement se situe stratégiquement, au cœur de Lalevade, à proximité de la RN 102 mais suffisamment en retrait des nuisances, et à proximité immédiate des commerces et des services du centre-bourg. La grande qualité paysagère du site permet d'envisager un cadre de vie très qualitatif pour les logements et les espaces collectifs.

Ce projet de densification, sur une grande emprise foncière, présente une réelle opportunité pour dynamiser le centre-bourg et valoriser le cadre de vie existant.

Il a pour objectifs d'anticiper l'urbanisation des terrains constructibles du bourg en proposant une nouvelle offre d'habitat dans le bourg et de profiter de cette réflexion pour repenser le quartier et ses abords, l'accès aux équipements et la qualité des espaces publics avec les logiques de développement à l'échelle du bourg.

Le programme devra permettre le développement de différentes typologies de logements alternatives à l'habitat pavillonnaire. Certains rez-de-chaussée seront dédiés à de l'activité (bureaux, salles associatives...). L'implantation des constructions devra préserver de larges espaces publics et d'agrément, conservant les sols perméables avec différents usages (jardins, vergers, prairies...).
Les espaces dédiés au stationnement devront se situés à proximité de l'accès, en bordure de route afin de réserver les abords des constructions à des espaces verts, récréatifs et des jardins.

Superficie	8200 m²
Densité minimale prescrite	25 logements/ha, soit ~20 logements
Modalités d'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
Mixité sociale	30% minimum de logements locatifs à vocation sociale.
Biodiversité	Milieu semi-naturel, avec un faible intérêt écologique.
Agriculture	Tènement non identifié comme surface à enjeux.
Energie / bioclimatisme	Orientation favorable.
Paysage et patrimoine	Qualité paysagère à préserver : murets, arbres, vues...
Risques et nuisances	Proximité à la RN102 sur la partie la plus à l'est.
Mobilités et modes doux	Assurer les connexions entre les rues de l'église, des écoles et la RN102.
Équipements	Les équipements eau / assainissement collectif / défense incendie sont suffisants pour permettre le développement envisagé.

L'aménagement de la desserte principale est un préalable au développement de ce quartier. Les voies à créer devront assurer une qualité paysagère participant à l'amélioration du cadre de vie, favoriser les déplacements doux et permettre l'infiltration des eaux pluviales.



Nb : les numéros des opérations ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.

> stationnements mutualisés à proximité des voies de dessertes

opération 1 :
> +/- 10 logements en R+1 et émergences en R+2, et locaux activités en RDC (ou + de logements en RDC si pas d'activité)
> forme : habitat groupé ou intermédiaire
> espace vert collectif au centre
> jardins potagers en bordure de la rue des écoles

opération 2 :
> +/-4 logements en R+1, et locaux activités en RDC (ou + de logements en RDC si pas d'activité)
> forme : petits collectifs ou intermédiaire
> jardins à l'arrière

opération 3 :
> +/- 6 logements en R+1
> forme : habitat groupé ou intermédiaire



10 Mayres - La Pierrette



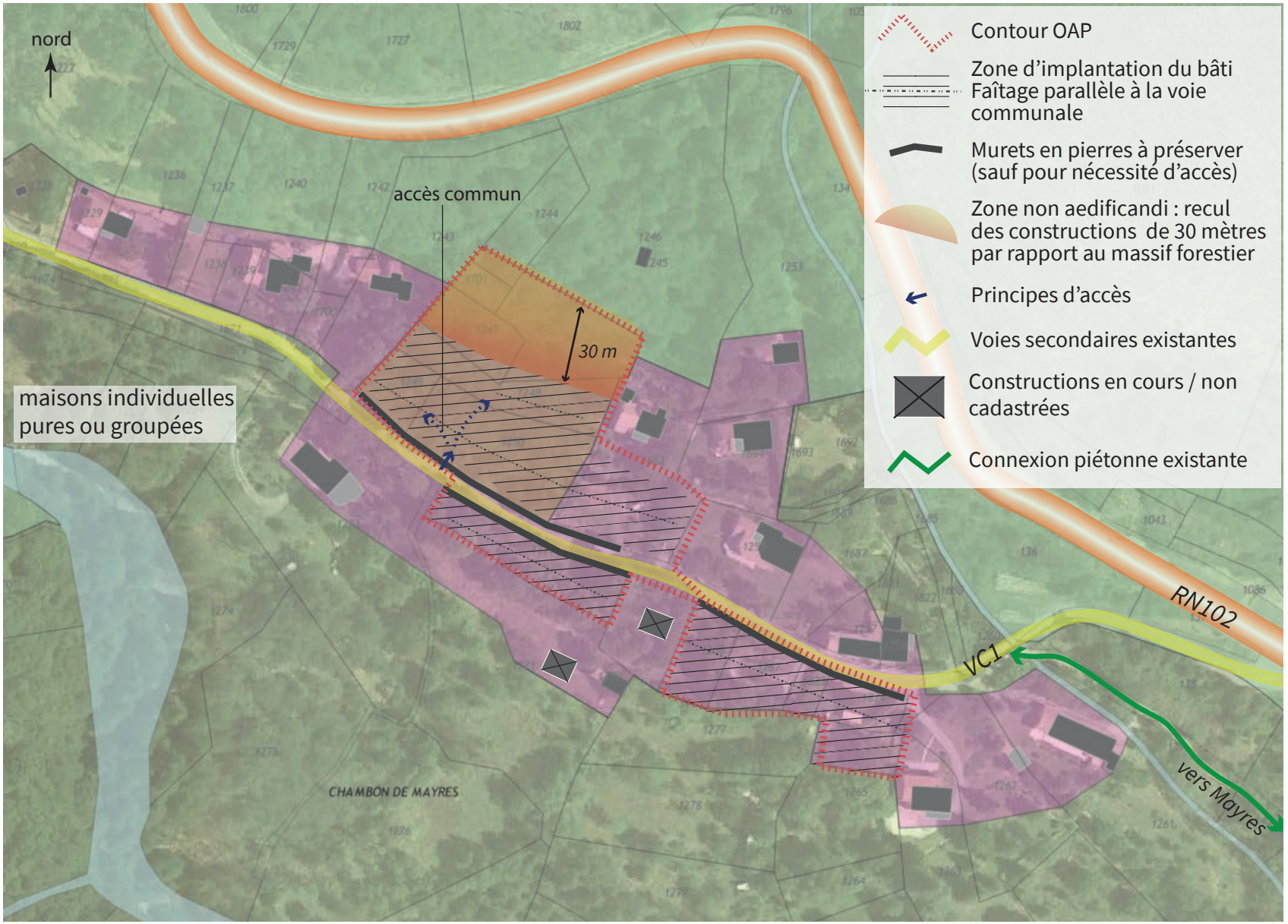


La zone se localise au niveau du hameau de la Pierrette, en amont du village (à 700 mètres), le long de la route conduisant au Cautet, dans un secteur de développement diffus des habitations.
Ce secteur présente l'avantage d'une situation favorable avec une bonne exposition à l'ensoleillement, et en retrait des nuisances sonores liées à la RN102.
Les terrains concernés par la présente OAP sont cernés par des constructions existantes. Cette OAP permettra d'optimiser l'espace en organisant les implantations dans ce secteur où le mitage a été important.



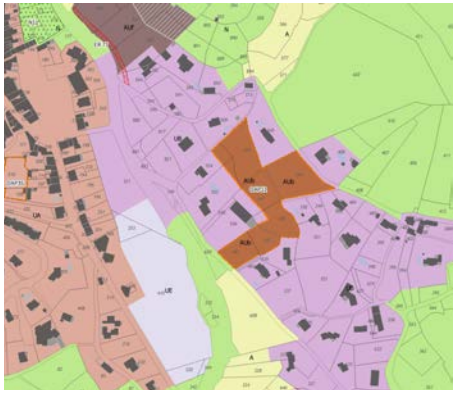


Superficie	6838 m²
Densité minimale prescrite	12 logements/ha, soit 8 logements
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur en zone AU conditionnée au défrichement d'une bande de 30 mètres entre les futures constructions et la zone boisée au nord. L'urbanisation du reste de la zone est non réglementée : le projet est situé en zone urbaine, les constructions pourront se faire dès l'approbation du PLUi, sous réserve de l'équipement du quartier d'une borne défense incendie.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Milieu anthropisé ou semi-naturel avec un faible intérêt écologique.
Agriculture	Tènement non identifié comme surface à enjeux.
Energie / bioclimatisme	Orientation favorable.
Paysage et patrimoine	Urbanisation assez récente autour avec plusieurs maisons individuelles de part et d'autre du projet. Quelques murets à préserver.
Risques et nuisances	Risque incendie : zone de recul de 30 mètres entre l'espace boisé et les constructions.
Mobilités et modes doux	Zone desservie par une voie communale, un chemin piéton permet de rejoindre le bourg évitant la RN102.
Équipements	Les équipements eau potable / assainissement autonome et capacité des sols / accès sont suffisants pour permettre le développement envisagé. Equipement d'une borne défense incendie sur ce quartier à prévoir.


nord
accès commun
30 m
maisons individuelles
pures ou groupées
CHAMBON DE MAYRES
RN102
VC1
vers Mayres
Contour OAP
Zone d'implantation du bâti
Faîtage parallèle à la voie
communale
Murets en pierres à préserver
(sauf pour nécessité d'accès)
Zone non aedificandi : recul
des constructions de 30 mètres
par rapport au massif forestier
Principes d'accès
Voies secondaires existantes
Constructions en cours / non
cadastrées
Connexion piétonne existante

11 MEYRAS - CENTRE BOURG 2





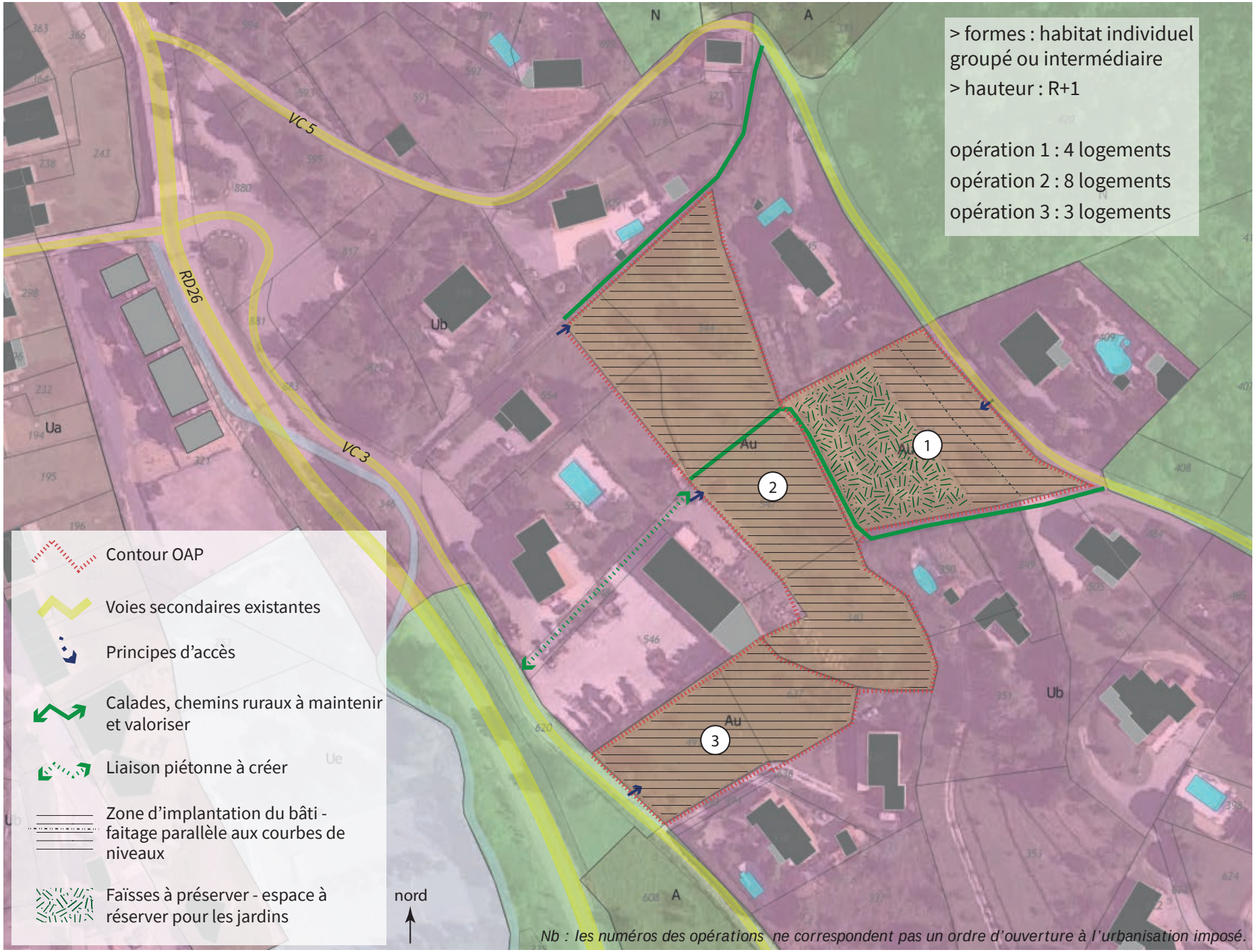
Ce secteur se situe à proximité du centre-bourg et des équipements publics (écoles, commerces, cabinets médicaux, espaces publics de loisirs...). Il s'agit de terrains en pente composés de prairies, et de stockage de matériaux.

Les terrains concernés par la présente OAP sont cernés par des constructions existantes. Cette OAP permettra d'optimiser l'espace en organisant les implantations dans ce secteur où le mitage a été important.

L'objectif est de développer différentes typologies de logements alternatives à l'habitat pavillonnaire ou de centre-bourg. Les formes urbaines attendues seront *a minima* en R+1, de type habitat individuel groupé ou intermédiaire. Afin de préserver de larges espaces d'agrément, les zones de stationnement pourront être éventuellement mutualisées et les jardins partagés. Les stationnements devront se situés au plus proche de la voie de desserte. Les niveaux des constructions devront s'adapter à la topographie.

Superficie	8200m²
Densité minimale prescrite	18 logements/ha, soit 15 logements
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être réalisée en trois phases distinctes.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Milieux anthropisés sans grand intérêt écologique, composés de prairies et de stockage de matériaux.
Agriculture	La partie au sud est une prairie fauchée le reste de la zone ne présente pas d'enjeux agricoles. Les enjeux ne sont pas déterminants sur le secteur : petit tènement enclavé.
Energie / bioclimatisme	Orientation favorable.
Paysage et patrimoine	Sensibilité paysagère (site visible de loin).
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	Connexion cheminements doux à prévoir
Équipements	Les équipements eau / assainissement collectif / défense incendie sont suffisants à proximité de la zone pour permettre le développement envisagé.




> formes : habitat individuel groupé ou intermédiaire
> hauteur : R+1
opération 1 : 4 logements
opération 2 : 8 logements
opération 3 : 3 logements
VC 5
RD26
VC 3
Ua
Ub
Au
A
N
1
2
3
Contour OAP
Voies secondaires existantes
Principes d'accès
Calades, chemins ruraux à maintenir et valoriser
Liaison piétonne à créer
Zone d'implantation du bâti - faitage parallèle aux courbes de niveaux
Faïsses à préserver - espace à réserver pour les jardins
nord
Nb : les numéros des opérations ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.

11b MEYRAS - NEYRAC 1





Ce secteur se situe au cœur de la station thermale de Neyrac. L'établissement thermale s'est récemment développé (en 2019), agrandissant ses équipements permettant d'accueillir désormais 7000 curistes (contre une capacité d'accueil de 4000 curistes auparavant). L'offre d'hébergement sur le site doit être renforcée afin de soutenir l'activité thermale, structurante pour le développement touristique du territoire.

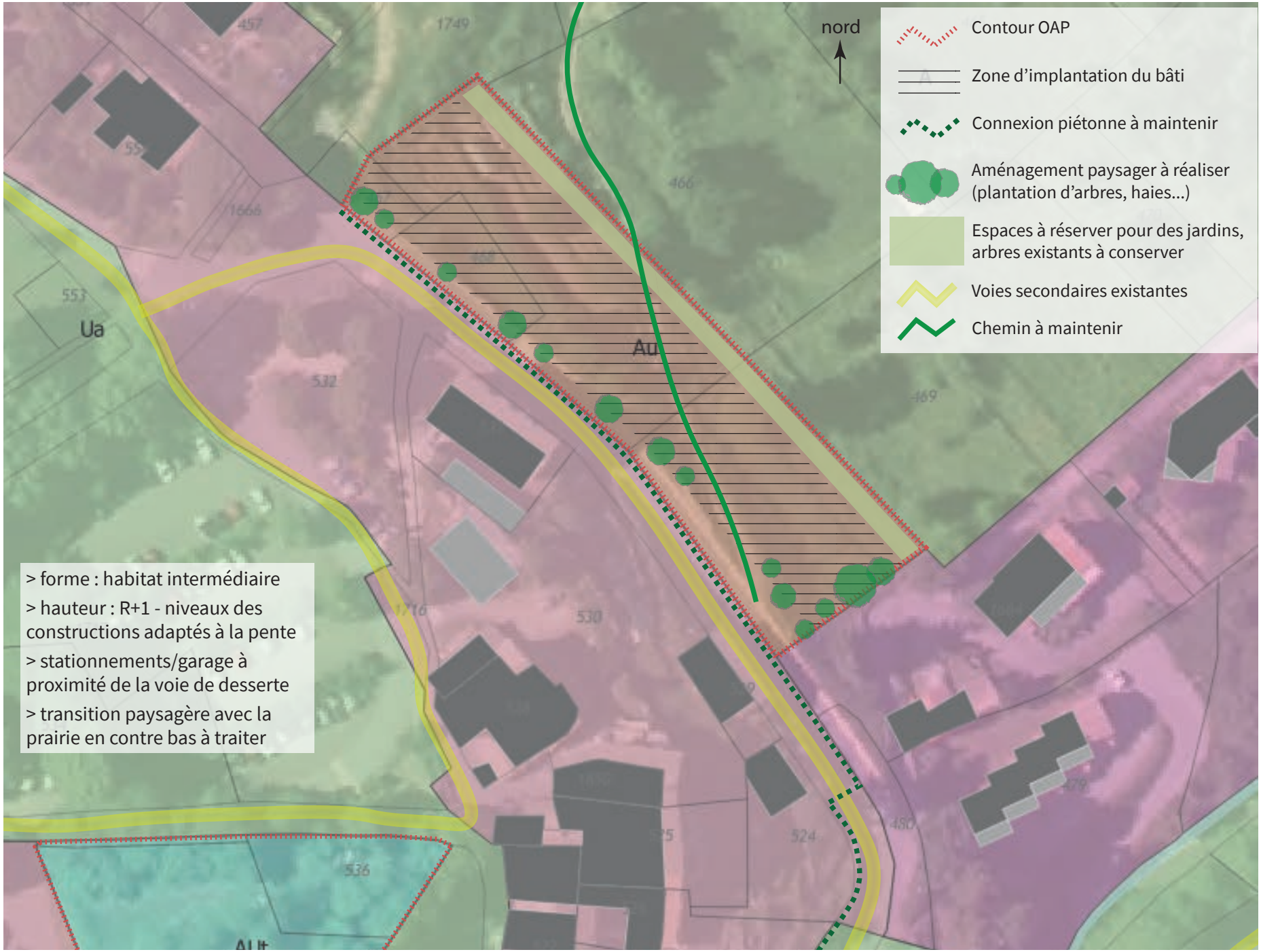
L'objectif de cette opération sera d'accroître l'offre d'hébergements à proximité immédiate des thermes. Les constructions seront implantées dans des terrains en pente, les niveaux des constructions devront s'adapter à la topographie. Ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat de forme intermédiaire, en R+1 minimum.

Le projet devra intégrer la sensibilité paysagère de ce site, visible depuis de nombreux points dans la vallée. Une attention particulière sera portée sur le traitement de l'interface entre les nouvelles constructions et la prairie présente en contre bas de l'opération.

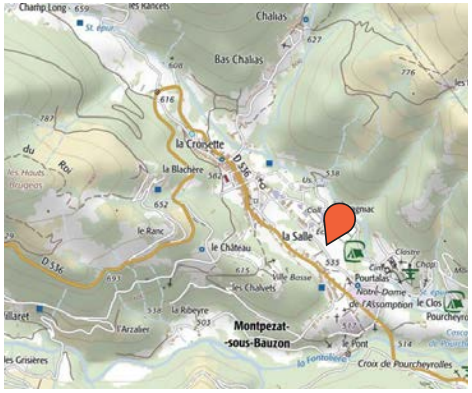
Superficie	2800m²
Densité minimale prescrite	20 logements/ha, soit 5-6 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Mixité sociale	non réglementé
Biodiversité	milieu sans grand intérêt écologique
Agriculture	le tènement jouxte sur la partie basse une prairie naturelle fauchée (au nord est)
Energie / bioclimatisme	exposition peu favorable (nord-est)
Paysage et patrimoine	sensibilité paysagère (site visible de loin)
Risques et nuisances	non concerné
Mobilités et modes doux	cheminement doux existant connectant station thermale à Neyrac bas + projet de liaison avec le pont de Mercier à Thueyts
Équipements	assainissement collectif insuffisant eau potable : ok accès : ok défense incendie : ok

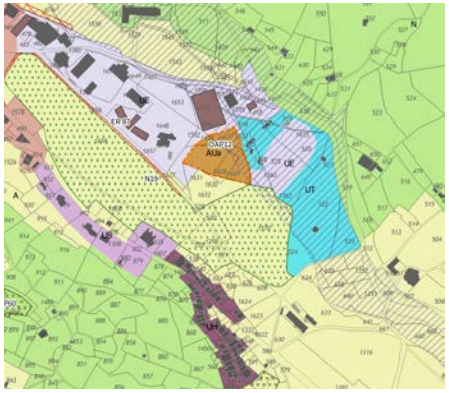
L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation de la nouvelle station d'épuration des eaux usées.




nord
Contour OAP
Zone d'implantation du bâti
Connexion piétonne à maintenir
Aménagement paysager à réaliser (plantation d'arbres, haies...)
Espaces à réserver pour des jardins, arbres existants à conserver
Voies secondaires existantes
Chemin à maintenir
Ua
Au
AUt
> forme : habitat intermédiaire
> hauteur : R+1 - niveaux des constructions adaptés à la pente
> stationnements/garage à proximité de la voie de desserte
> transition paysagère avec la prairie en contre bas à traiter

12 Montpezat-sous-Bauzon - La Prades





Superficie	5071 m²
Densité minimale prescrite	24 log/ha soit 12 logements
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble.
Mixité sociale	/
Biodiversité	Zone humide artificielle à préserver.
Agriculture	Faibles enjeux, il s'agit d'une prairie pâturée par des chevaux d'une faible qualité fourragère.
Energie / bioclimatisme	Exposition favorable.
Paysage et patrimoine	Sensibilité paysagère avec la proximité de la prairie centrale, du site de la ville basse et des Monuments Historiques Eglise de Notre-Dame de Prévenchères et ancienne commanderie de l'Hôpital.
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	Proximité centre-bourg et équipements publics, cheminements piéton en proximité, le long de la Prairie.
Équipements	Tous les équipements desservent la zone : AEP / assainissement collectif et chaufferie bois. Desserte routière à l'entrée de la zone depuis le gymnase, aménagement voirie prévu en liaison avec la route existante le long de la prairie de la Prades.

Ce secteur présente l'avantage d'être situé en continuité du centre-bourg, à proximité directe des équipements, commerces et services. Le développement envisagé s'inscrit dans le prolongement et en cohérence avec les implantations des équipements réalisés ces dernières décennies (EHPAD /collège / écoles / gymnase / HLL du camping...).

Il s'agit de terrains communaux, situés dans un secteur de pente moyenne. Le programme devra proposer des formes d'habitat de type intermédiaire ou petit collectif, permettant de réserver de larges espaces verts autour des constructions. Les niveaux des constructions (minimum R+1, maximum R+2) devront s'adapter et s'inscrire dans la pente.

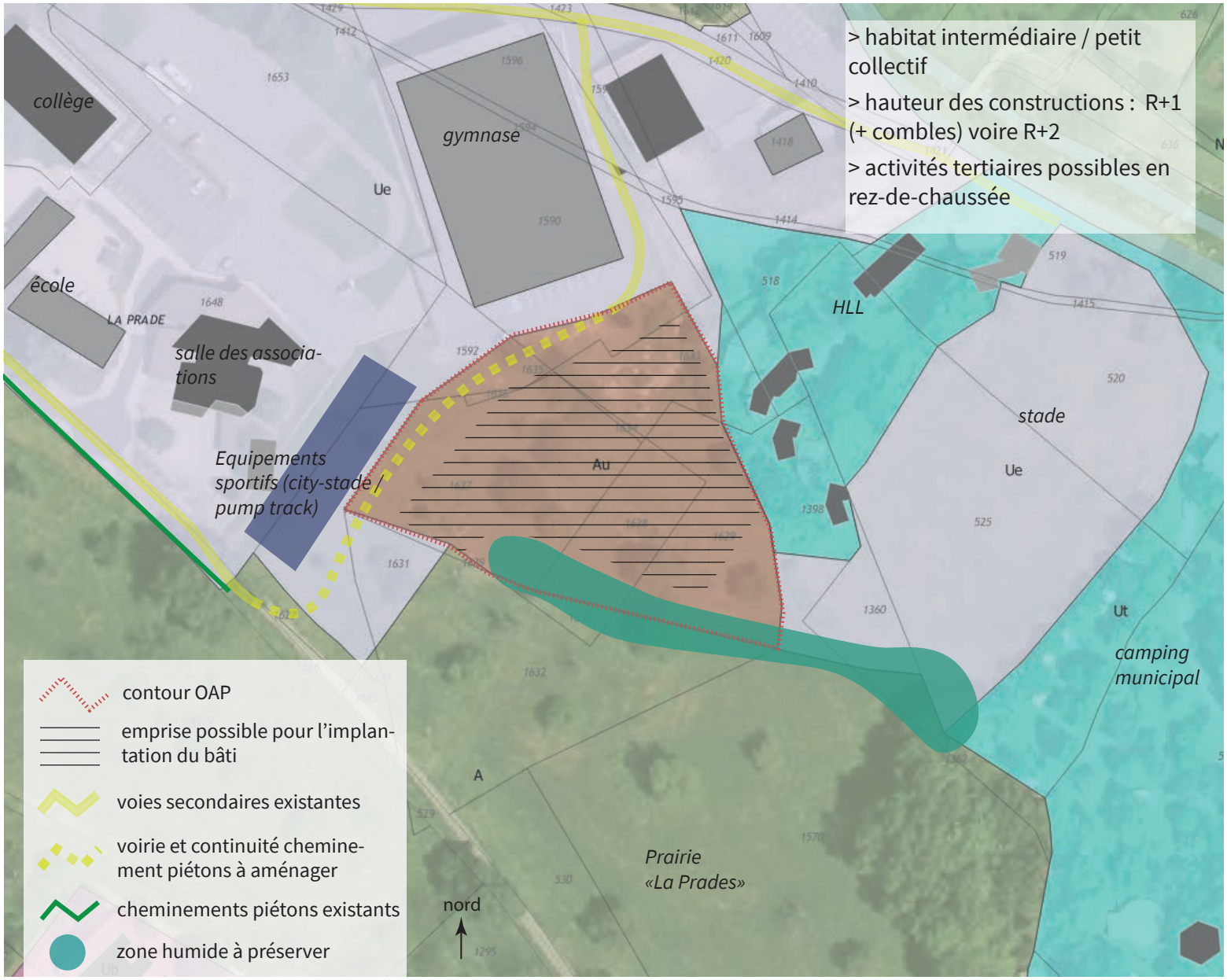
Le programme devra prévoir au moins 25% de logements de taille T2 ou T3. Les rez-de-chaussée pourront éventuellement accueillir des locaux d'activités (bureaux, services...).

Les enjeux paysagers de l'implantation des constructions sont modérés pour la silhouette du village. Néanmoins, le projet devra intégrer la sensibilité paysagère de ce site, localisé dans le prolongement de la Prairie de la Prades et à proximité de deux Monuments Historiques et d'un Site Inscrit. Ainsi, les choix des matériaux et des couleurs devront assurer la discrétion des projets de construction.

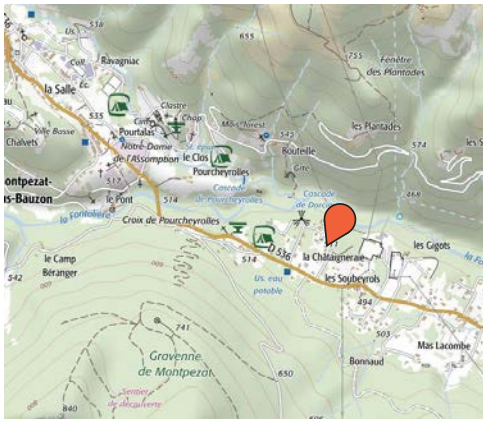




La Prades


> habitat intermédiaire / petit collectif
> hauteur des constructions : R+1 (+ combles) voire R+2
> activités tertiaires possibles en rez-de-chaussée
collège
gymnase
Ue
école
LA PRADE
salle des associations
Equipements sportifs (city-stade / pump track)
Au
HLL
stade
Ue
Ut
camping municipal
A
Prairie «La Prades»
nord
contour OAP
emprise possible pour l'implantation du bâti
voies secondaires existantes
voirie et continuité cheminement piétons à aménager
cheminements piétons existants
zone humide à préserver

13 Montpezat-sous-Bauzon - Les Soubeyrols 1





Superficie	7113m²
Densité minimale prescrite	20log/ha soit 14 logements
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Présence de résineux, faible intérêt pour la faune et la flore sur le site du projet.
Agriculture	Ne concerne pas de surface agricole identifiée à enjeux.
Energie / bioclimatisme	Exposition favorable.
Paysage et patrimoine	/
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	/
Équipements	AEP / assainissement individuel / desserte existante depuis la RD536 suffisants.

Le site a été choisi dans l'objectif de finir l'urbanisation récente sur ce quartier des Soubeyrols, bénéficiant de l'ensemble des équipements nécessaires à l'urbanisation, dans un renfoncement. Cela va ainsi permettre de fermer l'urbanisation et d'affirmer les limites urbaines de ce quartier sur ces terrains bordés par des voies et des constructions.

Il s'agit de terrains en friche ne présentant pas d'intérêts écologiques et non identifiés à enjeux agricoles.

Ce secteur permettra de développer une offre en logements complémentaire à celle programmée en centre-bourg et alternative à l'habitat pavillonnaire dans ce quartier.

Les formes urbaines attendues seront de type habitat individuel groupé. Afin de préserver de larges espaces d'agrément, les zones de stationnement pourront être éventuellement mutualisées et les jardins partagés. Les stationnements devront se situés au plus proche de la voie de desserte.

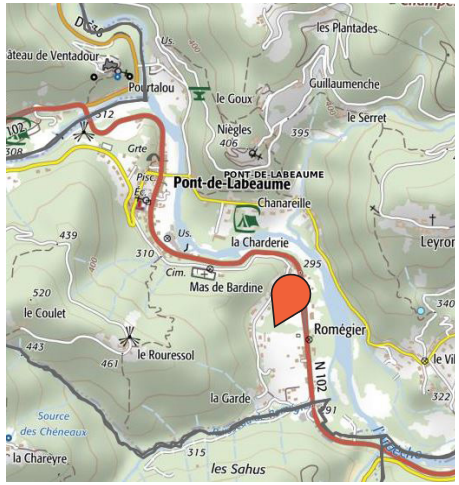




Les Soubeyrols 1



14 Pont-de-Labeaume - Romégier





La zone se situe au cœur du quartier de Romégier à environ 1 km du centre-bourg où se trouvent les commerces et services.
Ce secteur se trouve en retrait des nuisances de la RN102, sur des terrains relativement enclavés. Une partie des terrains est en friche.

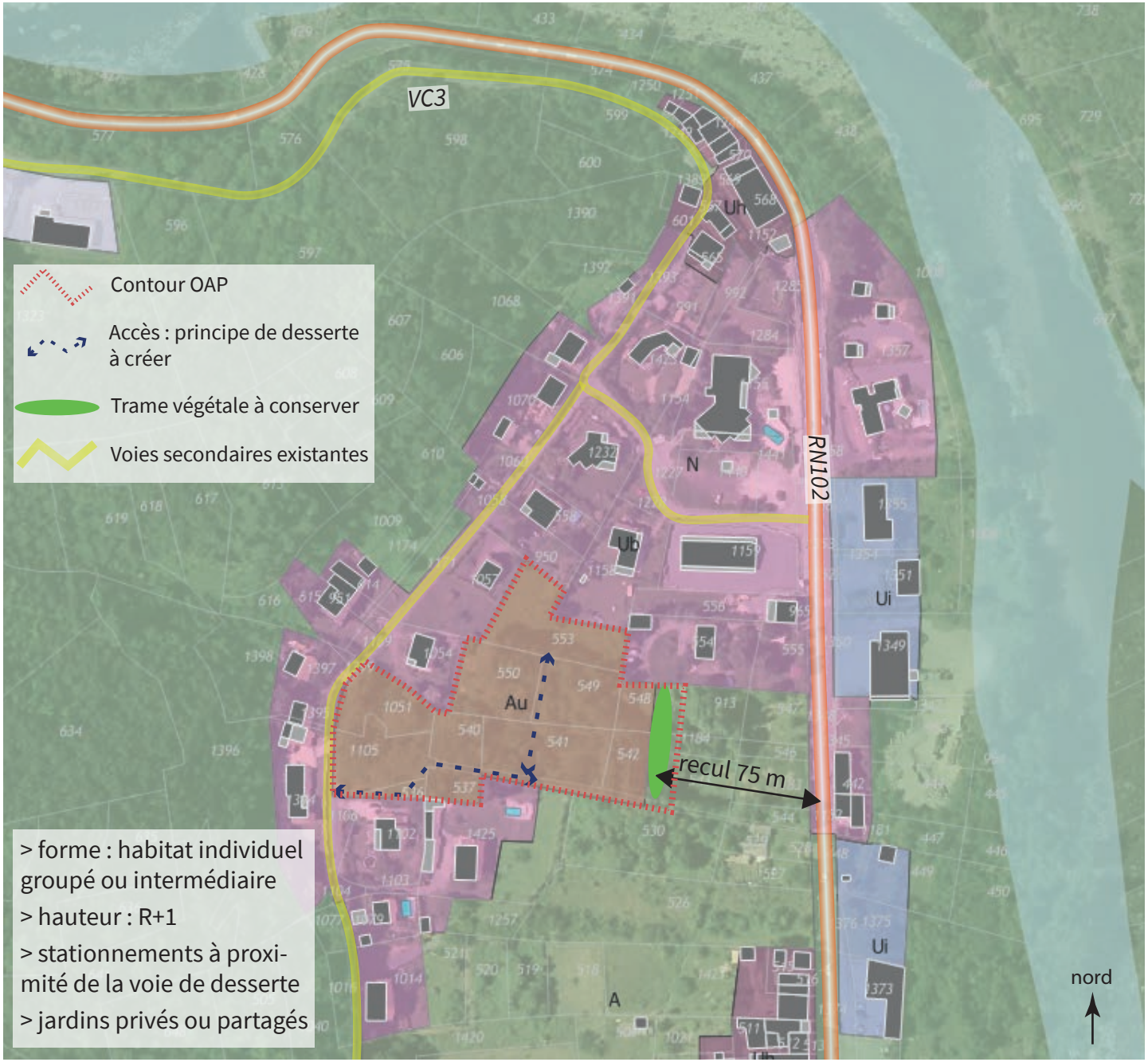
Une route secondaire, évitant la RN102, connecte ce quartier au centre-bourg permettant le développement des modes de déplacement doux pour accéder aux équipements et commerces de Pont-de-Labeaume.

Le programme devra permettre le développement de différentes typologies de logements alternatives à l'habitat pavillonnaire ou de centre-bourg. Les formes urbaines attendues seront *a minima* en R+1, de type habitat individuel groupé ou intermédiaire. Afin de préserver de larges espaces d'agrément, les zones de stationnement pourront être éventuellement mutualisées et les jardins partagés. Les stationnements devront se situés au plus proche de la voie de desserte.

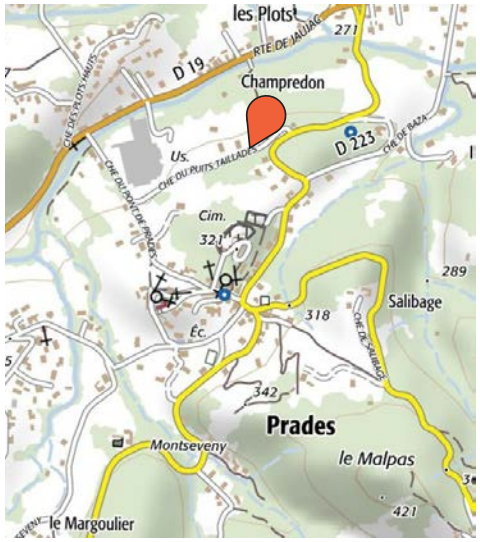
Superficie	7900m²
Densité minimale prescrite	20 logements/ha, soit 16 logements minimum
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Milieux anthropisés ou semi-naturels avec un faible intérêt écologique.
Agriculture	Ne concerne pas de surface agricole identifiée à enjeux.
Energie / bioclimatisme	Exposition correcte.
Paysage et patrimoine	Trame végétale à conserver sur la frange est du secteur.
Risques et nuisances	Nuisances sonores avec la proximité à l'axe RN102 classée voie bruyante (secteur situé dans la bande de 100m de part et d'autre de la voie soumise à des prescriptions d'isolement acoustique).
Mobilités et modes doux	Route secondaire VC3 reliant le quartier au centre-bourg, support pour la création d'une liaison douce.
Équipements	Les équipements eau, assainissement collectif et défense incendie sont suffisants à l'entrée de la zone pour l'accueil de ces nouvelles constructions.

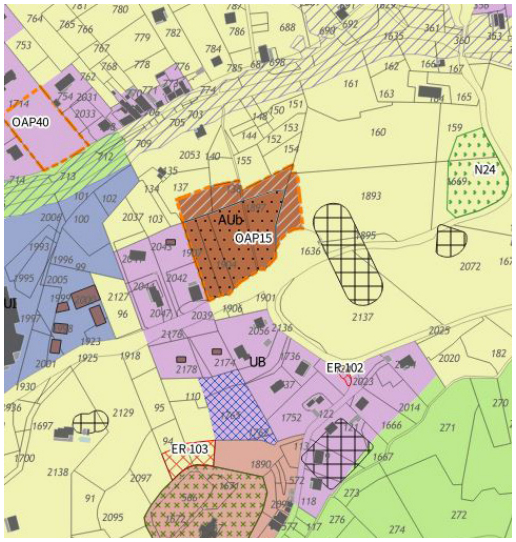
Les constructions dans ce secteurs ne pourront se faire que lorsque la voirie sera réalisée.




VC3
RN102
Uh
N
Ub
Ui
Au
A
Ui
recul 75 m
nord
Contour OAP
Accès : principe de desserte à créer
Trame végétale à conserver
Voies secondaires existantes
> forme : habitat individuel groupé ou intermédiaire
> hauteur : R+1
> stationnements à proximité de la voie de desserte
> jardins privés ou partagés

15 PRADES - CHEMIN DU PUITS TAILLADES





Superficie	5900 m² (hors zone non aedificandi)
Densité minimale prescrite	20 logements/ha soit 12 logements minimum
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble.
Mixité sociale	50% de logements locatifs à vocation sociale.
Biodiversité	Quelques arbres remarquables à conserver, une petite zone humide a été identifiée et doit être préservée.
Agriculture	Ne concerne pas de surface agricole identifiée à enjeux.
Energie / bioclimatisme	Orientation favorable.
Paysage et patrimoine	/
Risques et nuisances	Exposition de ce quartier au risque incendie : les constructions devront être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisère boisée.
Mobilités et modes doux	Connexion aux Plots par un ancien chemin rural traversant le site, puis le Salindre.
Équipements	Equipements suffisants à l'entrée de la zone - eau potable - assainissement collectif - défense incendie

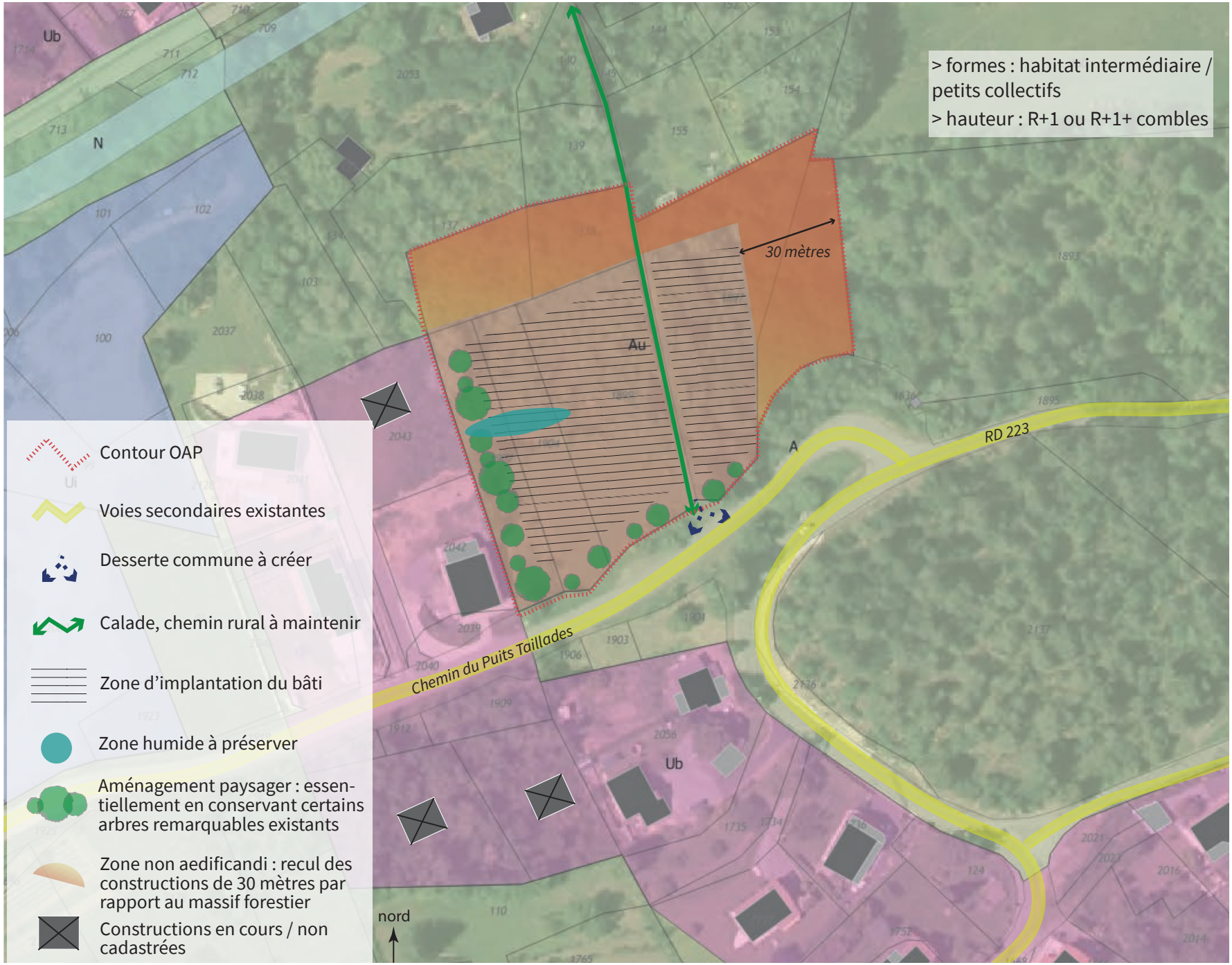
Ce secteur se situe en extension de Prades, à proximité de la zone d'activités économiques de l'ancienne usine SATEX, et à moins de 500 mètres du centre-bourg.
Il concerne des terrains en friche, avec une pente modérée.

L'objectif de ce projet sera de proposer des logements alternatifs à l'habitat pavillonnaire largement présent sur ce bourg périphérique. Ainsi, le programme devra permettre des formes d'habitat plus denses, de type intermédiaire ou petit collectif, permettant de réserver de larges espaces verts autour des constructions. Ils devront être de niveau R+1 avec éventuellement un aménagement des combles. Ces logements seront majoritairement à destination locative ou en accession à la propriété, afin de répondre aux divers besoins du parcours résidentiel des ménages sur la commune.
Le chemin rural traversant la zone sera élargi et aménagé en route en conservant un cheminement piéton, permettant également la desserte d'habitations existantes en contre-bas.

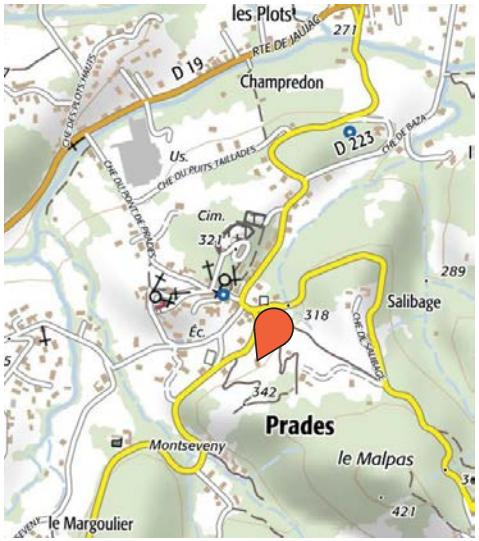
L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au déboisement sur une bande de 30 mètres autour des futures constructions.

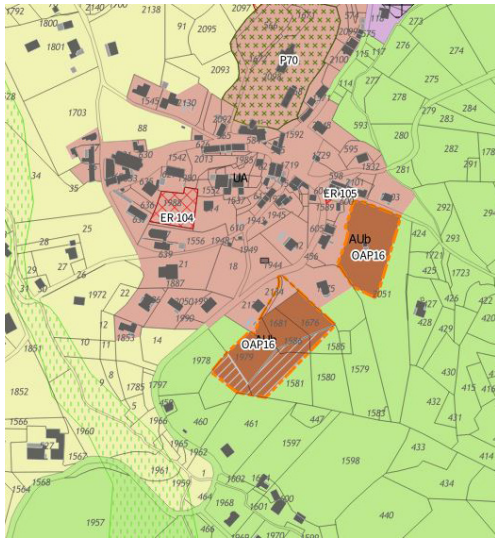





> formes : habitat intermédiaire / petits collectifs
> hauteur : R+1 ou R+1+ combles
30 mètres
Au
A
RD 223
Chemin du Puits Taillades
Ub
N
Ui
nord
Contour OAP
Voies secondaires existantes
Desserte commune à créer
Calade, chemin rural à maintenir
Zone d'implantation du bâti
Zone humide à préserver
Aménagement paysager : essentiellement en conservant certains arbres remarquables existants
Zone non aedificandi : recul des constructions de 30 mètres par rapport au massif forestier
Constructions en cours / non cadastrées

16 PRADES - VILLAGE





Superficie	8396 m² (hors zone non aedificandi)
Densité minimale prescrite	20 logements/ha soit 16 logements minimum
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être réalisée en deux phases distinctes.
Mixité sociale	/
Biodiversité	Faibles enjeux écologiques. Composé de friches, prairies et boisements.
Agriculture	Ne concerne pas de surface agricole identifiée à enjeux.
Energie / bioclimatisme	Orientation moyenne, exposition nord-ouest.
Paysage et patrimoine	Sensibilité paysagère (visible de loin. Covisibilité MH Maison forte Montseveny.
Risques et nuisances	Exposition de ce quartier au risque incendie : les constructions devront être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisère boisée.
Mobilités et modes doux	Chemins piétons à aménager reliant ces secteurs aux espaces publics et aux équipements du village.
Équipements	Equipements suffisants à l'entrée de la zone : - eau potable - assainissement collectif - défense incendie.

Ce secteur se situe à proximité du centre-bourg et des équipements publics (écoles, espaces publics de loisirs...).

L'objectif de ce projet sera de proposer des terrains à bâtir pour l'implantation de nouveaux logements dans le bourg et de limiter l'étalement urbain sur des surfaces agricoles à enjeux. Cette opération devra s'intégrer dans la continuité du bourg : respect des logiques d'implantation, organisation des parcours et des espaces publics et privés.

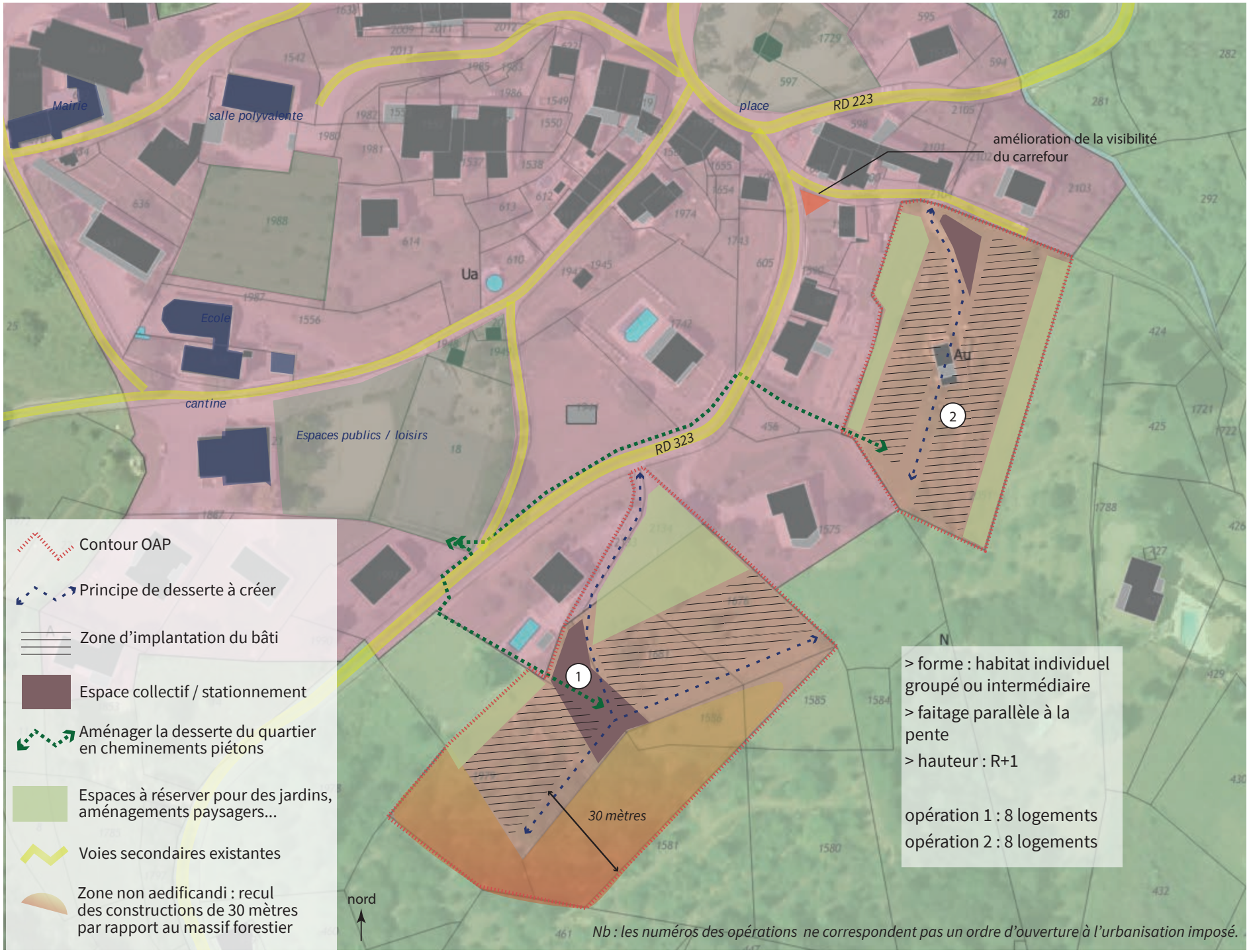
Le programme devra proposer une offre de logements prioritairement destinée à de jeunes ménages, principalement de type locative et en accession à la propriété. Les formes urbaines attendues seront de type intermédiaire ou individuel groupé, de niveau R+1. La moitié des logements devra avoir une taille maximale de type 3.

Le projet devra s'implanter dans un secteur en pente, les constructions s'adapteront au terrain. Le projet devra intégrer la sensibilité paysagère de ce site, visible depuis de nombreux points dans la vallée, et situé à proximité d'un Monument Historique, partiellement en covisibilité. Ainsi, les choix des matériaux et des couleurs devront assurer la discrétion des projets de construction.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de ce secteur est conditionnée au déboisement sur une bande de 30 mètres autour des futures constructions.

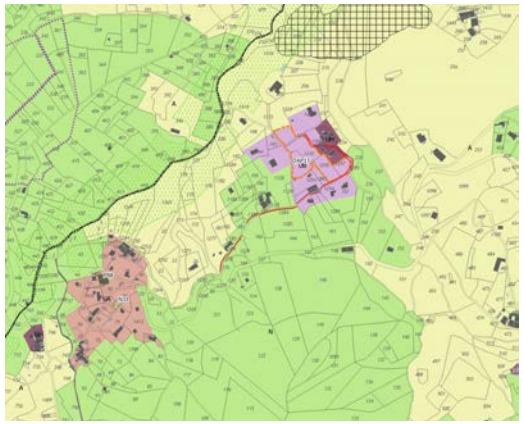





Mairie
salle polyvalente
place
RD 223
amélioration de la visibilité du carrefour
Ua
Ecole
cantine
Espaces publics / loisirs
RD 323
Au
N
1
2
30 mètres
nord
Contour OAP
Principe de desserte à créer
Zone d'implantation du bâti
Espace collectif / stationnement
Aménager la desserte du quartier en cheminements piétons
Espaces à réserver pour des jardins, aménagements paysagers...
Voies secondaires existantes
Zone non aedificandi : recul des constructions de 30 mètres par rapport au massif forestier
> forme : habitat individuel groupé ou intermédiaire
> faitage parallèle à la pente
> hauteur : R+1
opération 1 : 8 logements
opération 2 : 8 logements
Nb : les numéros des opérations ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.

17 St-Cirgues-de-Prades - Paillette



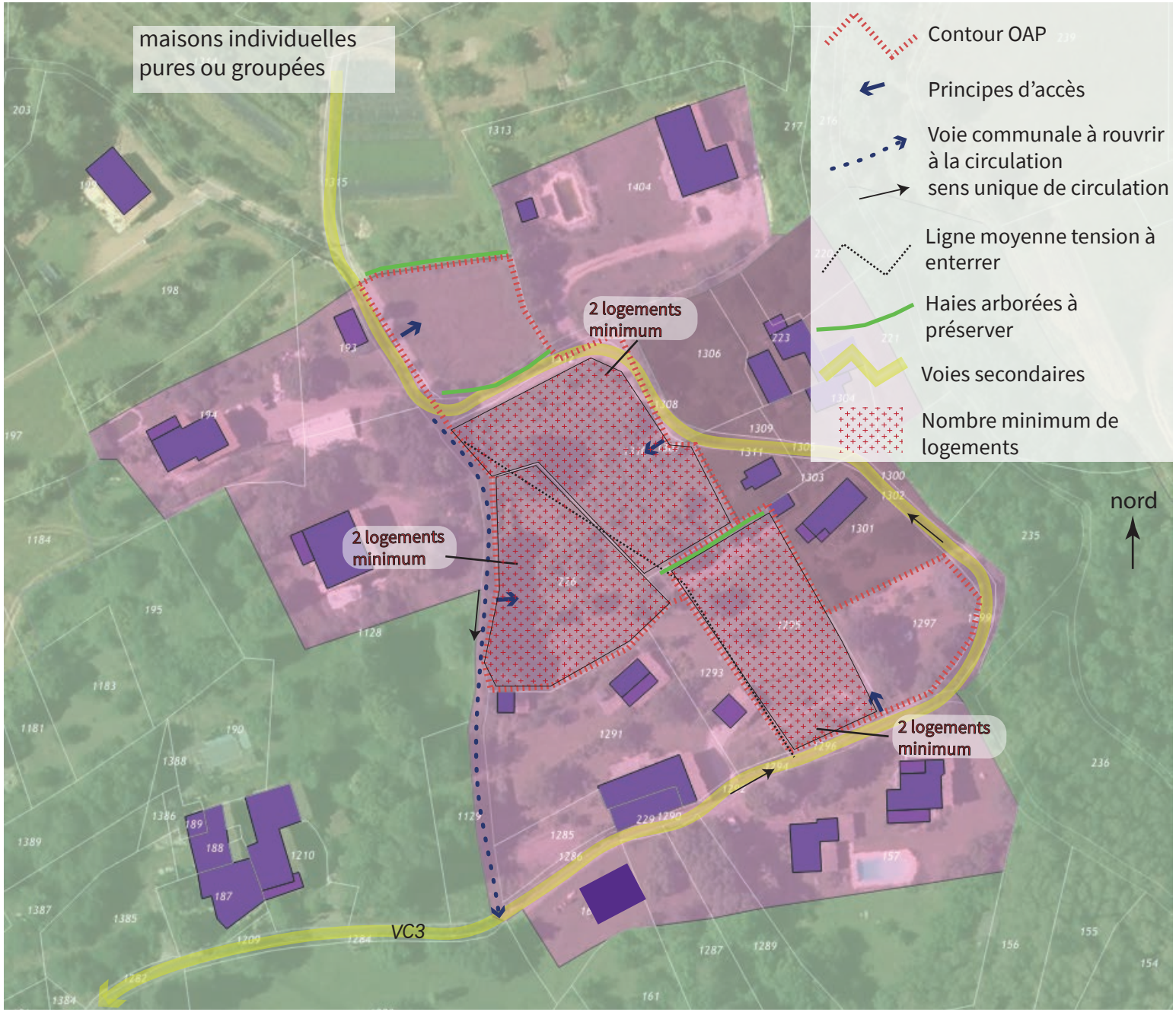


La zone se localise à 500 mètres du village de St-Cirgues-de-Prades, dans le quartier de Paillette.
Le site présente une topographie relativement plane.
L'objectif sera de permettre l'accueil de nouveaux ménages sur la commune et sur un secteur qui s'est largement développé au cours des années précédentes en extension du hameau traditionnel de Paillette. Les terrains concernés par la présente OAP sont cernés par des constructions existantes. Cette OAP permettra d'optimiser l'espace en organisant les implantations dans ce secteur où le mitage a été important.
L'ancienne voie communale sera réouverte afin de créer un sens unique de circulation dans ce quartier. Un élargissement de la voie est prévu depuis la RD323.

Superficie	6600m²
Densité minimale prescrite	12 logements/ha, soit 8 logements minimum
Modalités d'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Milieu à faibles enjeux écologiques. Composé de friches, quelques haies arborées (fruitiers, frênes, mûriers) et de la forêt mixte sur la partie sud.
Agriculture	Tènement non identifié comme surfaces agricoles à enjeux. Trop enclavé et cerné par des constructions pour présenter un potentiel en reconquête.
Energie / bioclimatisme	Orientation favorable.
Paysage et patrimoine	Murets en pierres à préserver.
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	/
Équipements	Les équipements présents sont suffisants pour accueillir les nouveaux logements (eau potable / défense incendie / assainissement autonome).

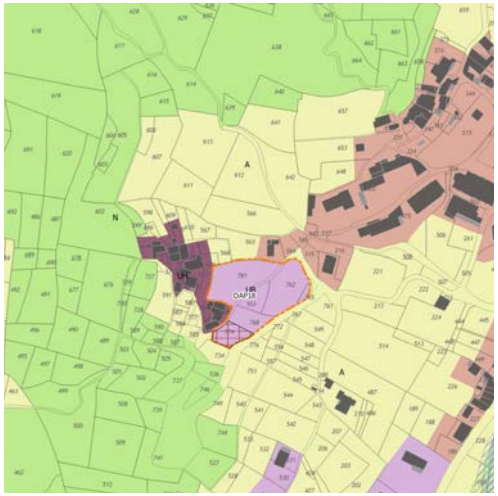





maisons individuelles
pures ou groupées
2 logements
minimum
2 logements
minimum
2 logements
minimum
VC3
Contour OAP
Principes d'accès
Voie communale à rouvrir
à la circulation
sens unique de circulation
Ligne moyenne tension à
enterrer
Haies arborées à
préserver
Voies secondaires
Nombre minimum de
logements
nord

18 St-Pierre-de-Colombier - Le roux





Ce secteur se situe en continuité du village, le connectant au hameau du Roux, à proximité des commerces et services, dans un secteur en pente.

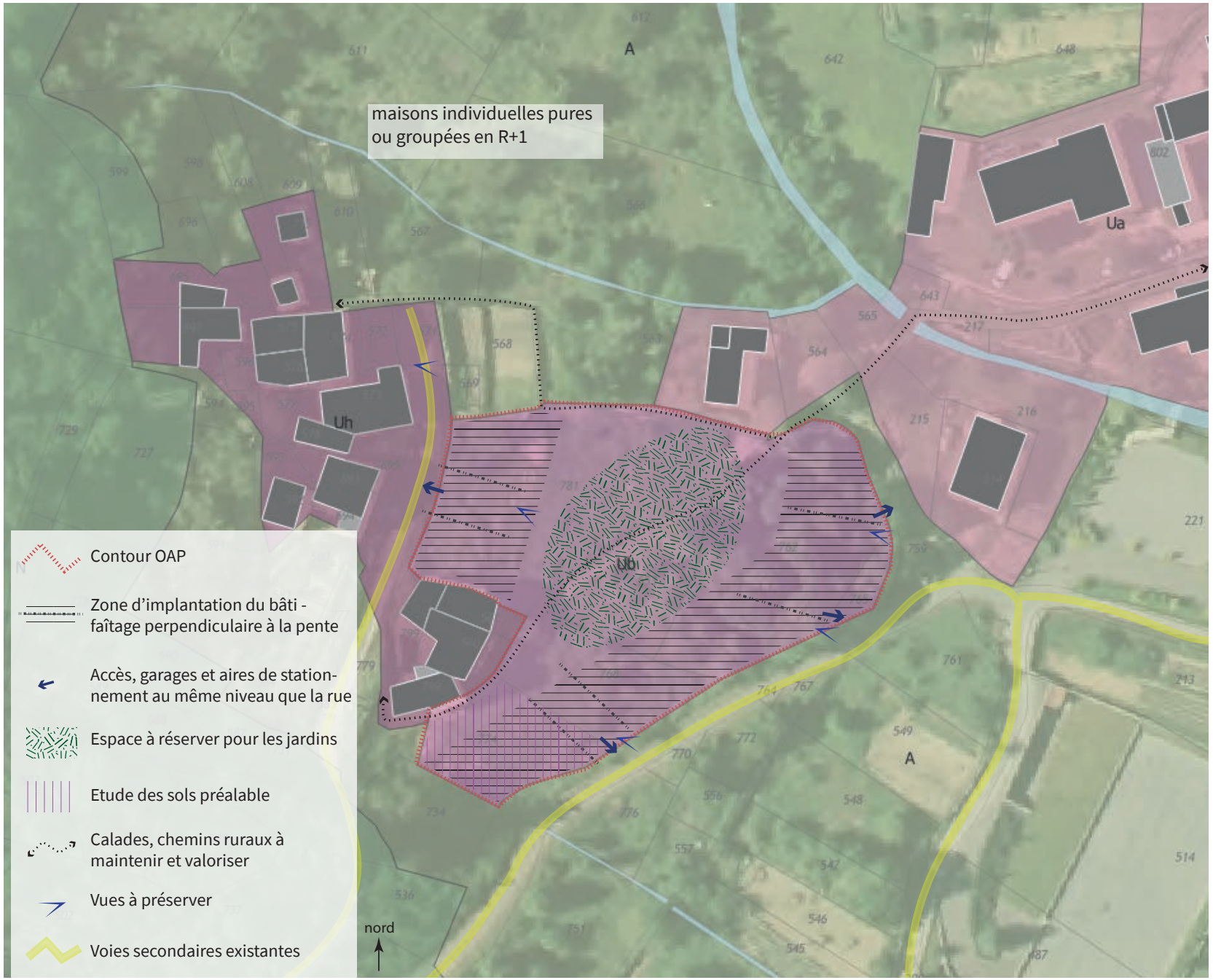
Les nouvelles constructions devront s'implanter dans la pente, s'adaptant au terrain et à proximité des voies de desserte et des réseaux. Le faîtage sera perpendiculaire aux courbes de niveaux. L'implantation des garages et aires de stationnement seront au même niveau que la route.

Le projet devra intégrer la sensibilité paysagère de ce site, visible depuis de nombreux points dans la vallée.

Superficie	3620m²
Densité minimale prescrite	~15 logements/ha, soit 5-6 logements
Modalités d'urbanisation	Non réglementées : le projet est situé en zone urbaine, les constructions pourront se faire dès l'approbation du PLUi.
Mixité sociale	/
Biodiversité	Faibles enjeux écologiques. Composé de friches et pelouses.
Agriculture	Non identifié comme surfaces à enjeux agricoles.
Energie / bioclimatisme	Exposition très favorable.
Paysage et patrimoine	Qualité paysagère : calades, murets...
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	Chemin rural traversant le secteur et connectant le hameau du Roux au village.
Équipements	Desserte, réseaux eau potable, assainissement individuel suffisants > Enfouissement de la ligne électrique aérienne basse tension raccordant le hameau du Roux au village à prévoir lors des aménagements

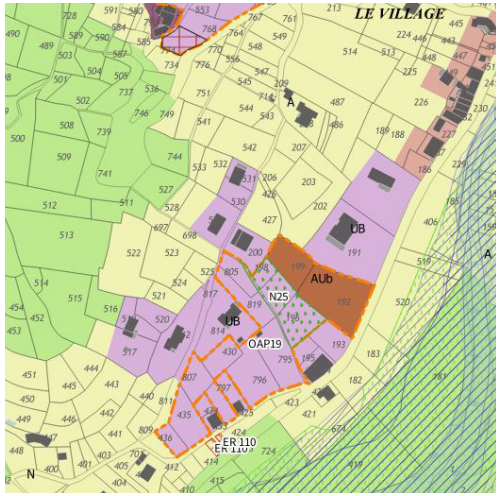





maisons individuelles pures
ou groupées en R+1
A
Ua
Uh
Ub
A
Contour OAP
Zone d'implantation du bâti - faîtage perpendiculaire à la pente
Accès, garages et aires de stationnement au même niveau que la rue
Espace à réserver pour les jardins
Etude des sols préalable
Calades, chemins ruraux à maintenir et valoriser
Vues à préserver
Voies secondaires existantes
nord

19 St-Pierre-de-Colombier - entrée du bourg





Le secteur est situé à l'entrée du bourg de St-Pierre-de-Colombier. Il présente une topographie relativement plane et une bonne exposition à l'ensoleillement.
Il s'agit de terrains cernés par des constructions existantes, bénéficiant de l'ensemble des équipements nécessaires à l'urbanisation. La présente OAP permet d'optimiser l'espace en organisant les implantations dans ce secteur où le mitage a été important.
Certains terrains sont à préserver pour les enjeux écologiques qu'ils présentent (milieu humide et boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

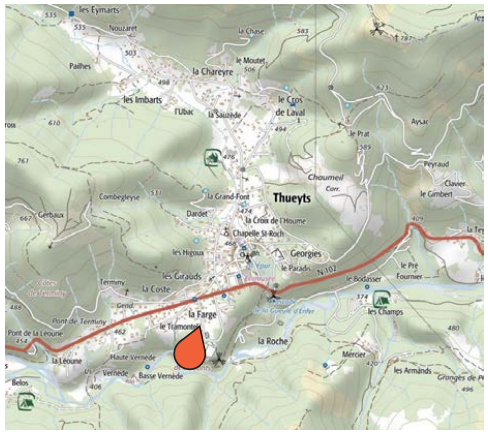


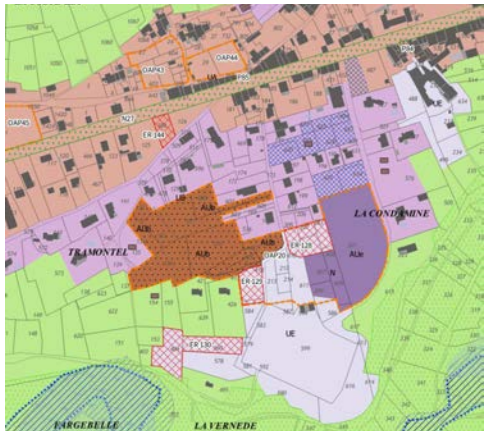


Superficie	7574 m²
Densité minimale prescrite	13 logements/ha, soit 10 logements minimum
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur en zone AU afin d'organiser les aménagements en commun. L'urbanisation du reste de la zone est non réglementée : le projet est situé en zone urbaine, les constructions pourront se faire dès l'approbation du PLUi.
Mixité sociale	/
Biodiversité	Secteur présentant de faibles enjeux écologiques. Composé d'anciens vergers, de friches, prairies et jardins. Présence d'un ruisseau intermittent et d'un milieu boisé à préserver.
Agriculture	Non identifié comme surfaces à enjeux agricoles.
Energie / bioclimatisme	Très favorable.
Paysage et patrimoine	/
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	/
Équipements	Adduction en eau potable suffisante, assainissement autonome ou collectif (pour les terrains où un réseau gravitaire permettrait une liaison à la STEP), défense incendie. Voirie : un aménagement permettant un débouché sécurisé sur la RD 26 améliorerait la desserte de la partie aval de la zone et du hameau de Pisseloup.


formes urbaines des constructions : habitat individuel pur ou groupé en R+1
5 logements minimum
AUb
Ub
Ub
A
A
LES CLAUSSES
TERRONS
VC20
VC4
RD 26
ancien atelier à restaurer à vocation d'habitat ou d'activité artisanale
nord
Contour OAP
Zone d'implantation du bâti
Principes des accès (position indicative sans portée règlementaire)
Haies mixtes à planter
Milieu humide à préserver
Voies secondaires existantes
Aménagements paysagers / jardins

20 Thueyts - Le Tramontel / La Condamine





Ce secteur est situé dans le centre-bourg de Thueyts, à proximité des commerces et services (hôpital privé La Condamine, école publique, France Services, mairie…) et en continuité des équipements sportifs (stade de foot, terrain de tennis…). Il s'agit de terrains relativement planes, actuellement pâturés par des chevaux ou d'anciens vergers.

Le projet d'aménagement prévoit quatre zones affectées au développement résidentiel, une zone pour l'aménagement d'un nouvel EHPAD, et une extension des équipements sportifs et de loisirs existants au cœur de ce quartier. L'objectif de ce quartier sera de renforcer et diversifier l'offre résidentielle en centralité de la commune (jeunes adultes, familles avec enfants, seniors) en développant des typologies de logements alternatives à l'habitat pavillonnaire et aux immeubles de centre-bourg. Les constructions dans ce quartier pourront atteindre les niveaux R+1 (et éventuellement combles) et seront de type habitat intermédiaire ou petit collectif. L'implantation des constructions devra préserver de larges espaces d'agrément, conservant les sols perméables avec différents usages (jardins, vergers, prairies…). À cet effet, les zones de stationnement pourront être mutualisées et les jardins partagés. Le programme devra prévoir au moins 30% des logements de taille T3 ou inférieure.
Concernant l'EHPAD, le bâtiment pourra être de niveau plus élevé, en R+2, afin d'assurer la fonctionnalité de l'établissement, tout en s'insérant en cohérence avec les constructions existantes à proximité.
Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sur le site et à leur harmonie avec les caractéristiques architecturales environnantes.

Superficie	26193m², dont 11844m² à vocation résidentielle (densité brute : 9000m² dédiés à la construction de logements)
Densité minimale prescrite	29,6 logements/ha, soit 35 logements
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, l'opération d'ensemble pourra être réalisée en quatre tranches.
Mixité sociale	25% de logements locatifs à vocation sociale.
Biodiversité	Faibles enjeux écologiques, quelques arbres à préserver.
Agriculture	Non identifié comme surfaces à enjeux agricoles.
Energie / bioclimatisme	Exposition très favorable.
Paysage et patrimoine	Proximité du site classé de la Chaussée des géants/Pont du Diable, situé également partiellement dans le périmètre de protection du MH inscrit «Immeuble Jardet», sans être en covisibilité. Quelques arbres à préserver.
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	Cheminements doux à organiser : > prévoir une connexion piétonne traversant toute la zone, permettant de relier les voies communales 22, 31 et 54. > aménagement d'un cheminement doux le long de la VC54.
Équipements	Secteurs desservis par tous les réseaux dont l'assainissement collectif.

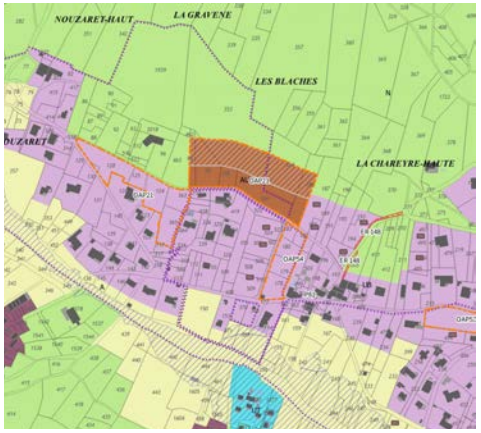





1 - habitat intermédiaire (5 logements)
R+1 (+combles)
2 - habitat intermédiaire (8 logements)
R+1 (+combles)
3 - habitat intermédiaire ou petit collectif (18 logements)
R+1 (+combles)
4 - habitat intermédiaire ou petit collectif (4 logements)
R+1 (+combles)
5 - EHPAD - R+2
VC 22
VC 31
VC 54
déclaration préalable - 2 lots
AUb
AUb
AUb
AUb
AUe
1
2
3
4
5
voie privée
P
611
tennis
espace parcours santé
UE
stade
chemins existants : belvédère site chaussée des Géants et échelle de la Reine
nord
Contour OAP
zone d'implantation du bâti
création de stationnement mutualisé - deplacement de l'aire de service campings-car
extension équipements sportifs / de loisirs
aménagements paysagers / jardins
sujet végétal à préserver ou espace arboré à reconstituer
principes de desserte
voies secondaires existantes
cheminements piétons à créer
cheminements piétons existants
murets en pierres / haies à préserver (sauf pour nécessité d'accès)
création d'un point de regroupement ordures ménagères / tri sélectif
construction en cours

21 Thueyts - vallée de Laval, La Chareyre





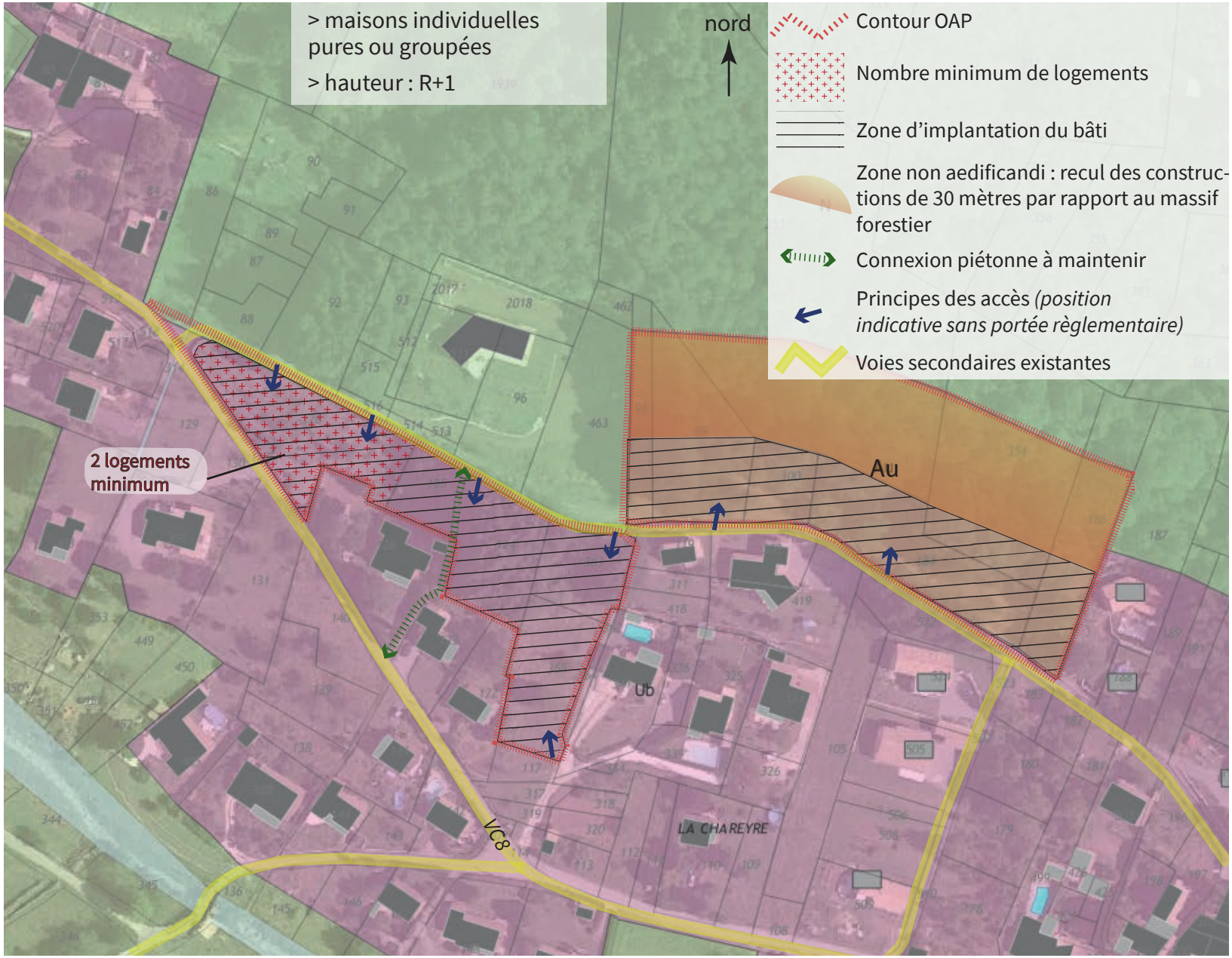
Ce secteur se situe dans la continuité d'un quartier pavillonnaire, dans la vallée de Laval, à proximité de l'ancien hameau La Chareyre. Les futures constructions seront implantées sur des terrains en pentes et bénéficieront d'une bonne exposition et d'une vue dégagée sur la vallée.

L'objectif de ce secteur d'extension sera de proposer une offre d'habitat alternative à celle plus dense programmée dans le centre-bourg, pour répondre aux divers besoins de l'accueil de nouveaux habitants sur le pôle de Thueyts. Il s'agit à travers cette OAP d'encadrer le développement de nouvelles maisons individuelles ou individuelles groupées afin d'optimiser l'espace et de rentabiliser les investissements publics réalisés. En effet, le quartier a été équipé dans le cadre d'une PVR (participation voirie et réseaux), un ancien dispositif permettant le financement de la voirie et des réseaux, réparti entre les propriétaires des terrains nouvellement desservis.





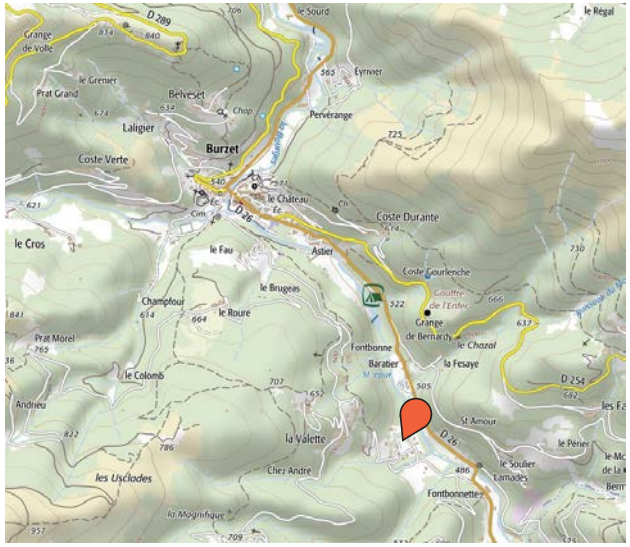
Superficie	8420m² (hors zone non aedificandi)
Densité minimale prescrite	15 logements/ha, soit 12 à 13 logements dont 6 logements minimum sur la zone AU
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur en zone AU conditionnée au défrichement d'une bande de 30 mètres entre les futures constructions et la zone boisée au nord. L'urbanisation du reste de la zone est non réglementée : le projet est situé en zone urbaine, les constructions pourront se faire dès l'approbation du PLUi.
Mixité sociale	Non réglementée.
Biodiversité	Milieux semi-naturel, avec un faible enjeu écologique (majoritairement des terrains en friches, quelques boisements, et quelques vignes à l'abandon).
Agriculture	Non identifié comme surfaces à enjeux agricoles.
Energie / bioclimatisme	Exposition très favorable.
Paysage et patrimoine	L'implantation du bâti devra s'intégrer dans la pente, respectant les terrasses existantes.
Risques et nuisances	Exposition de ce quartier au risque incendie : les constructions devront être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisère boisée.
Mobilités et modes doux	Une connexion piétonne à maintenir reliant la voie de desserte du quartier avec la VC 8.
Équipements	La zone est desservie par tous les équipements nécessaires à son développement.

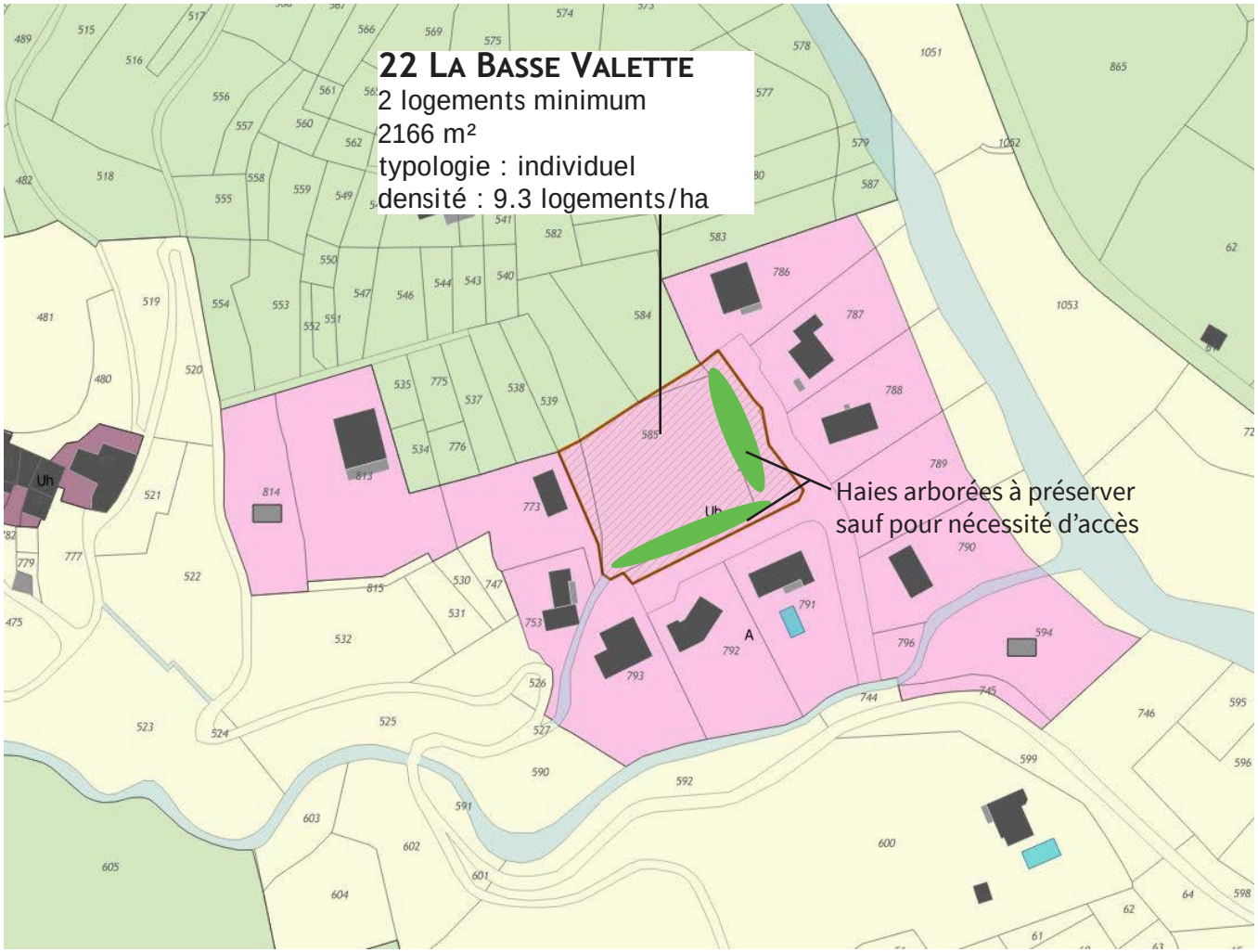

> maisons individuelles pures ou groupées
> hauteur : R+1
nord
Contour OAP
Nombre minimum de logements
Zone d'implantation du bâti
Zone non aedificandi : recul des constructions de 30 mètres par rapport au massif forestier
Connexion piétonne à maintenir
Principes des accès *(position indicative sans portée règlementaire)*
Voies secondaires existantes
2 logements minimum
Au
Ub
VC8
LA CHAREYRE

2. OAP SECTORIELLES

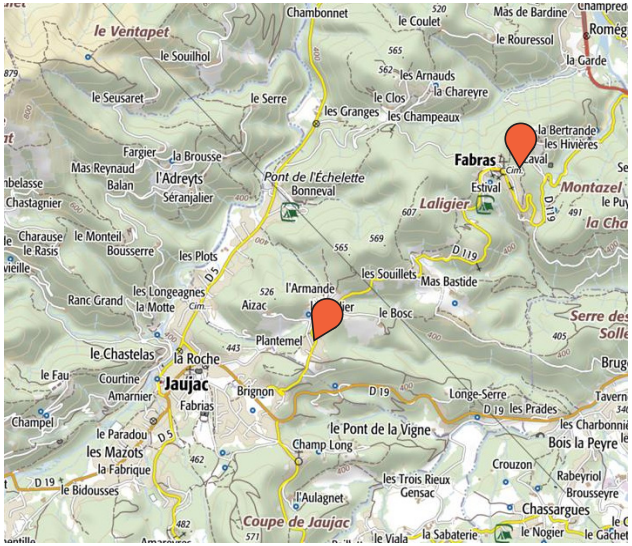
2.3. OAP DE DENSITÉ

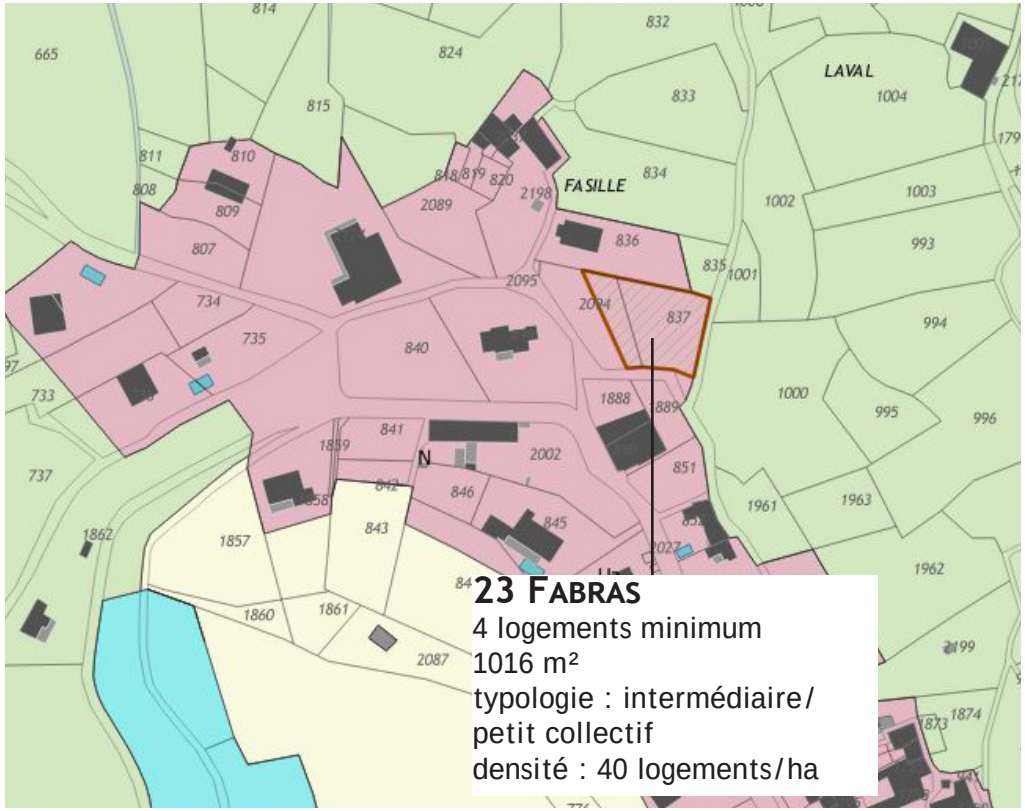
BURZET


Burzet
le Cros
Coste Verte
Laligier
Belveset
Prat Grand
le Grenier
Pervérange
le Château
Coste Durante
le Fau
Astier
Champtour
le Roure
le Brugeas
Prat Morel
le Colomb
Andrieu
la Valette
Chez André
les Usclades
Fontbonne
Baratier
la Fesaye
Grange de Bernardy
le Chazal
St Amour
le Soulier
Lamadès
Fontbonnettes
le Périer
le Régal
le Soure
Eymner
D 289
D 26
D 254

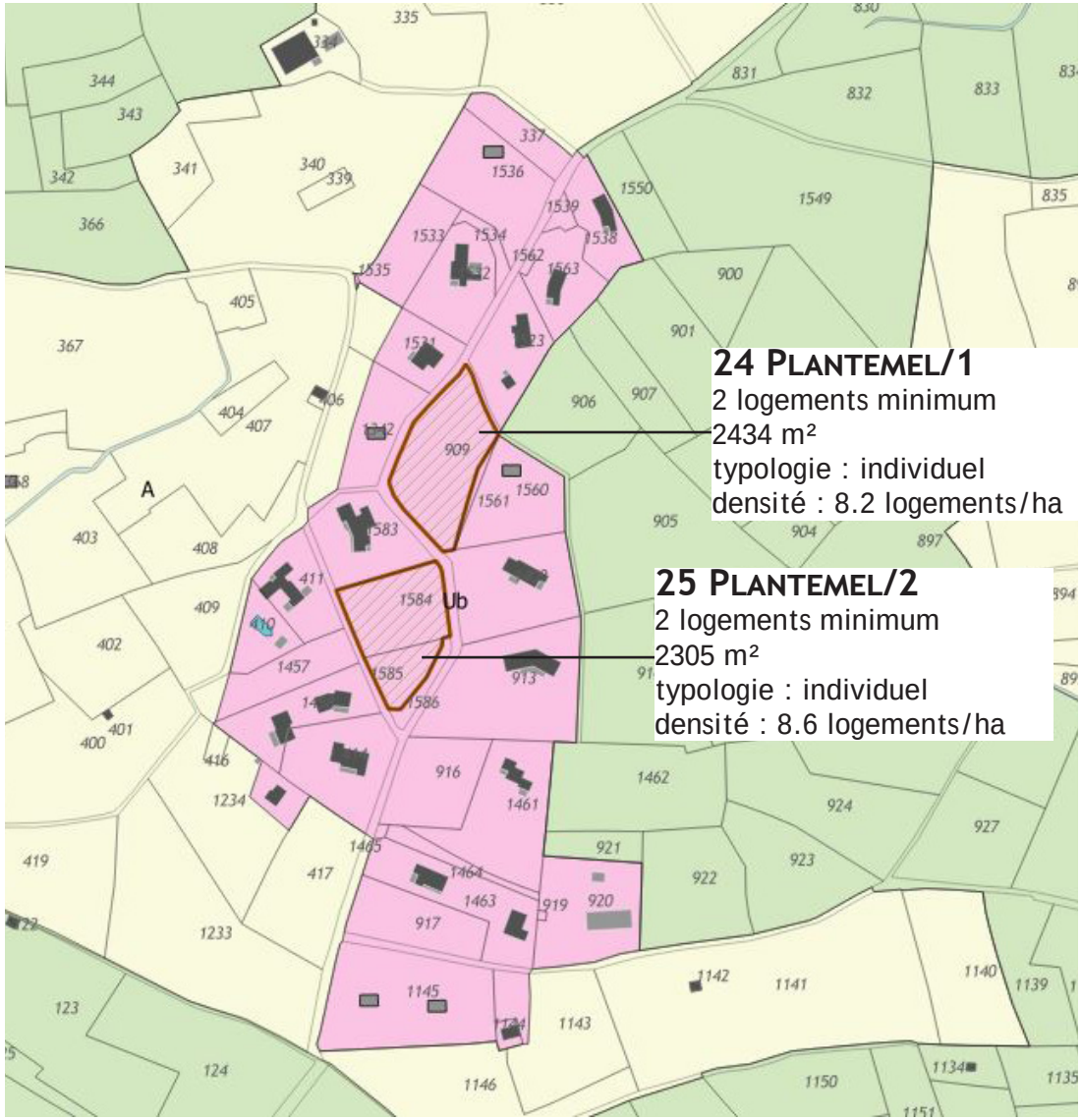

22 LA BASSE VALETTE
2 logements minimum
2166 m²
typologie : individuel
densité : 9.3 logements/ha
Haies arborées à préserver
sauf pour nécessité d'accès
Uh
Uh
A

Fabras





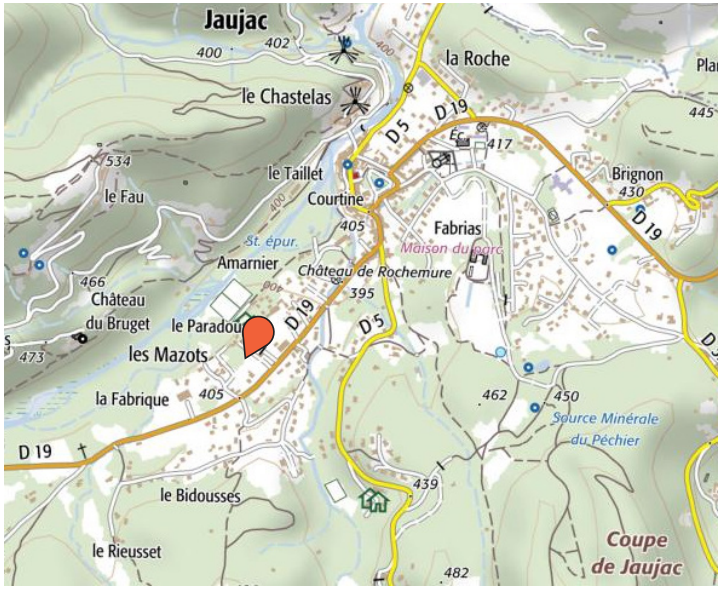
23 Fabras
4 logements minimum
1016 m²
typologie : intermédiaire/ petit collectif
densité : 40 logements/ha

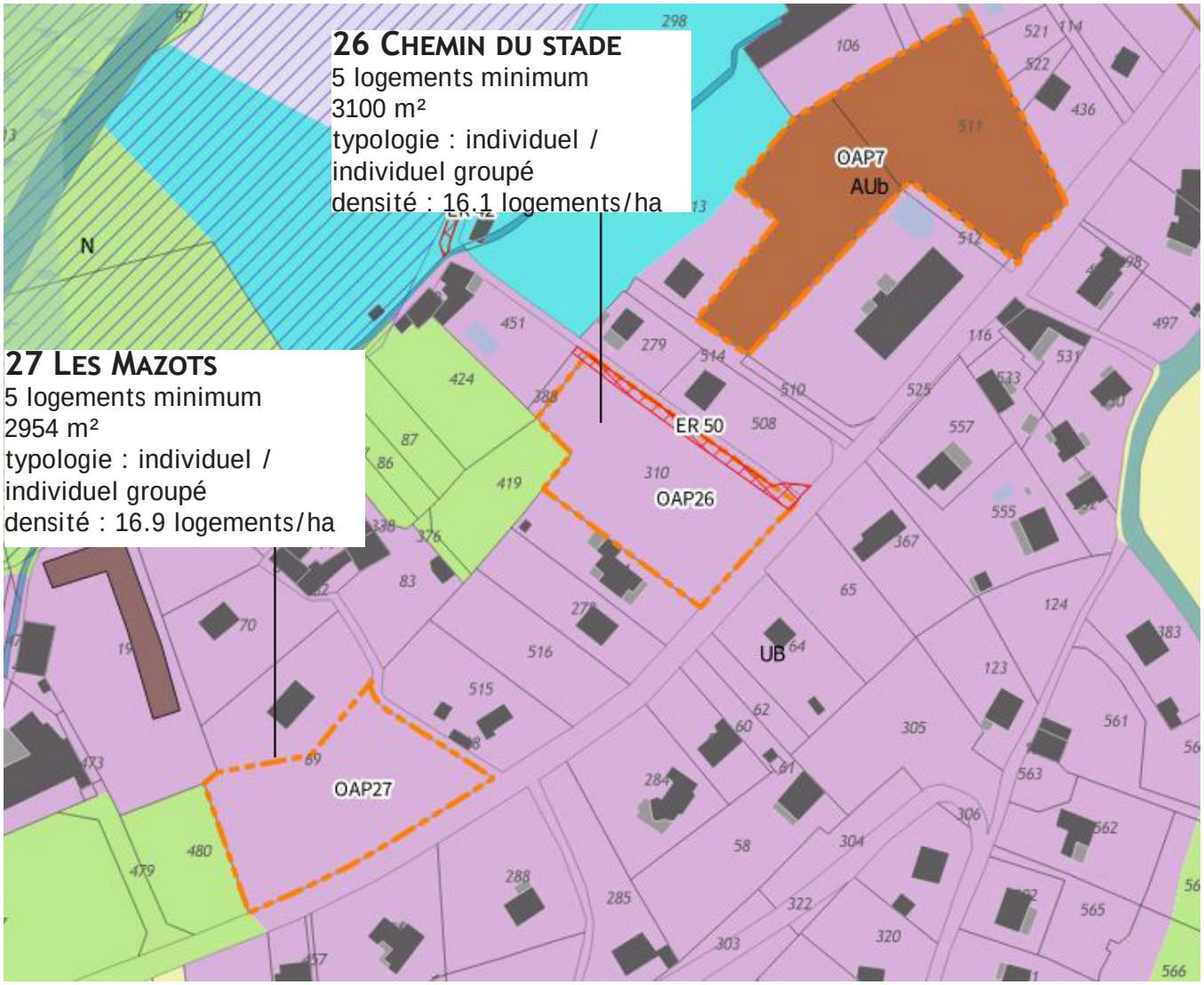


24 Plantemel/1
2 logements minimum
2434 m²
typologie : individuel
densité : 8.2 logements/ha

25 Plantemel/2
2 logements minimum
2305 m²
typologie : individuel
densité : 8.6 logements/ha

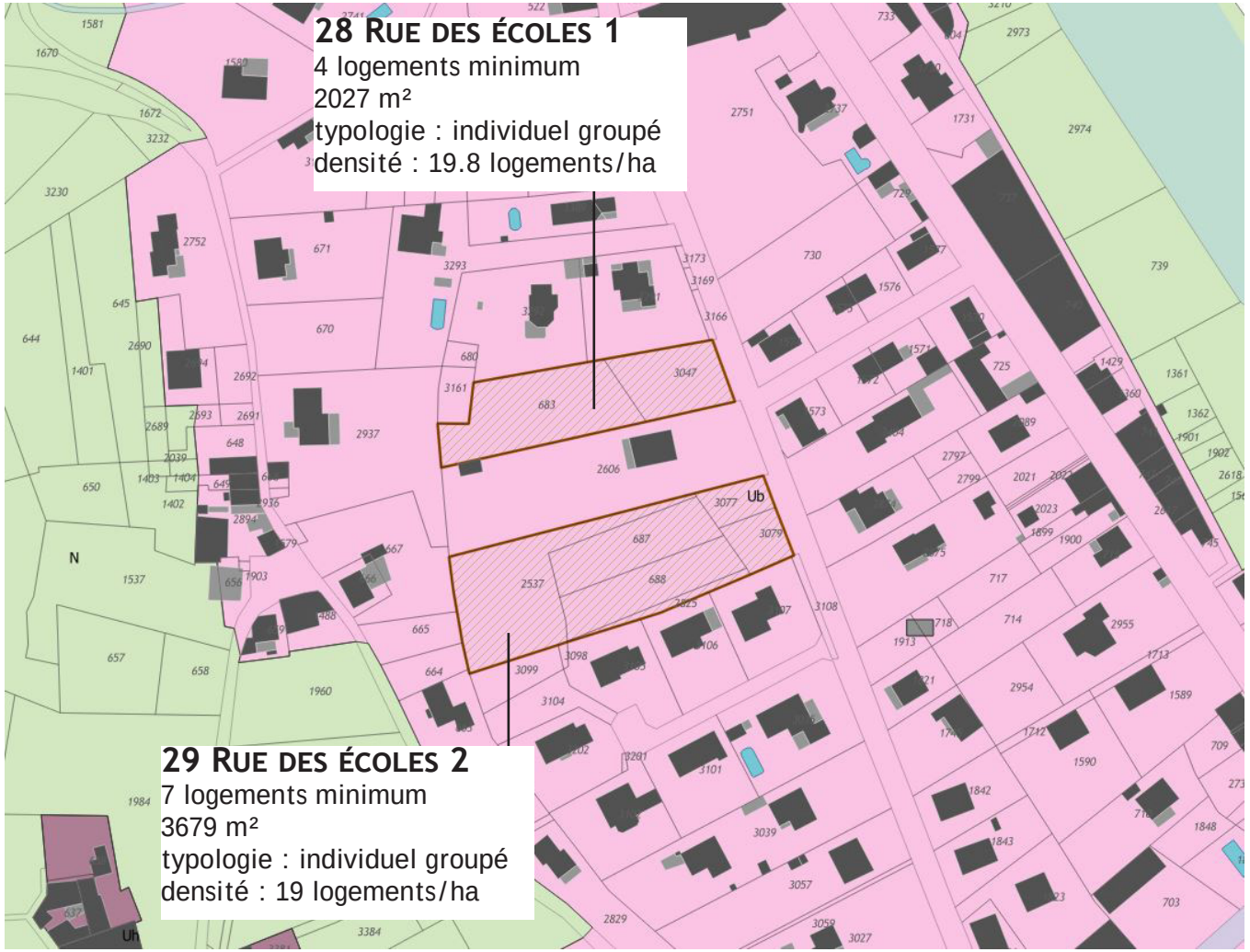
JAUJAC


Jaujac
la Roche
le Chastelas
le Taillet
le Fau
Courtine
Brignon
Fabrias
Maison du parc
St. épur.
Amarnier
Château de Rochemure
Château du Bruget
le Paradou
les Mazots
la Fabrique
Source Minérale du Péchier
le Bidousses
le Rieusset
Coupe de Jaujac
D 19
D 5

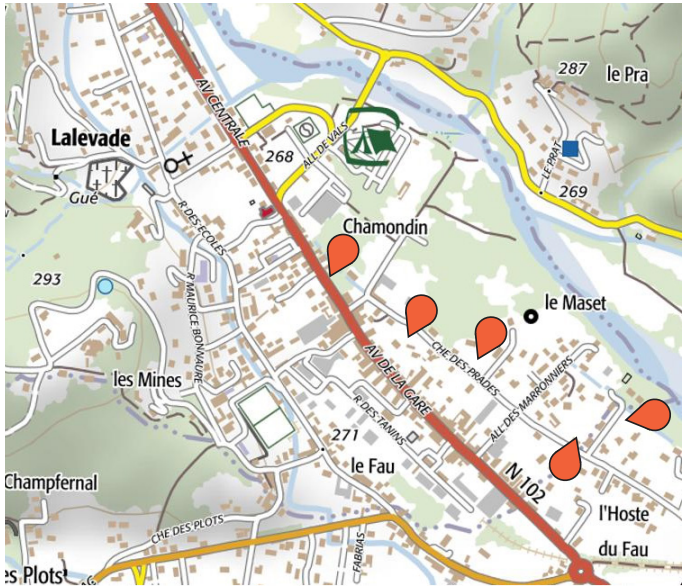

26 CHEMIN DU STADE
5 logements minimum
3100 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 16.1 logements/ha
27 LES MAZOTS
5 logements minimum
2954 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 16.9 logements/ha
OAP7
AUb
ER 50
OAP26
OAP27
UB
N

Lalevade


les Terrisses
Halary
Lalevade-
d'Ardèche
Lalevade
Blanchon
Gué
les Bruges
Chamondin
les Mines
le Eau
AV CENTRALE
AV DE LA GARE
R DES ECOLES
R MAURICE BONNAURE
CHE DES PRADES
AU DE VAL
R DES TANNIS
COULI
BLANCHON
275
371
268
369
293
384
271


28 Rue des écoles 1
4 logements minimum
2027 m²
typologie : individuel groupé
densité : 19.8 logements/ha
29 Rue des écoles 2
7 logements minimum
3679 m²
typologie : individuel groupé
densité : 19 logements/ha
Ub
N
Uh

Lalevade



30 Avenue de la Gare

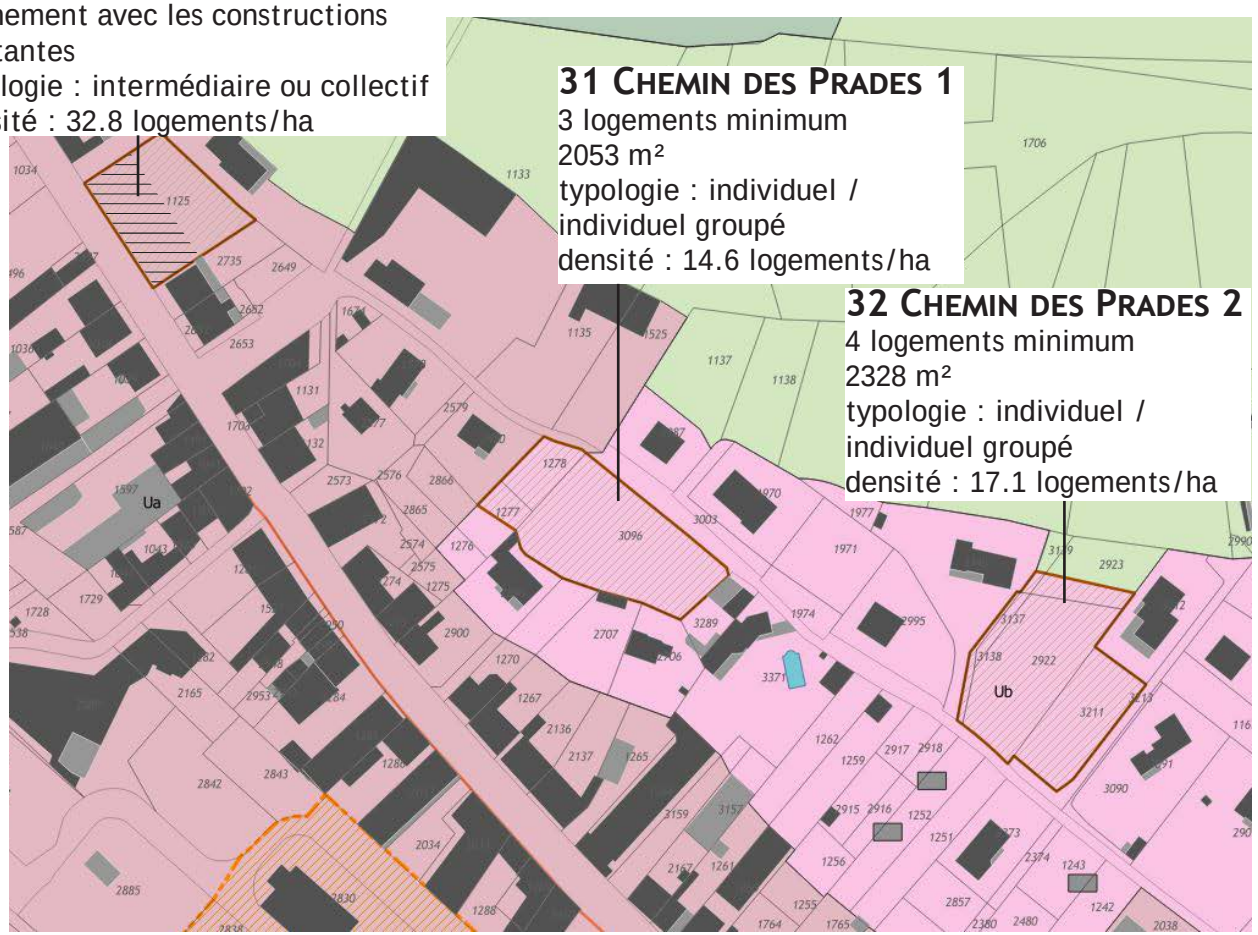
4 logements minimum - 1220 m²
zone d'implantation du bâti : alignement avec les constructions existantes
typologie : intermédiaire ou collectif
densité : 32.8 logements/ha

31 Chemin des Prades 1

3 logements minimum
2053 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 14.6 logements/ha

32 Chemin des Prades 2

4 logements minimum
2328 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 17.1 logements/ha

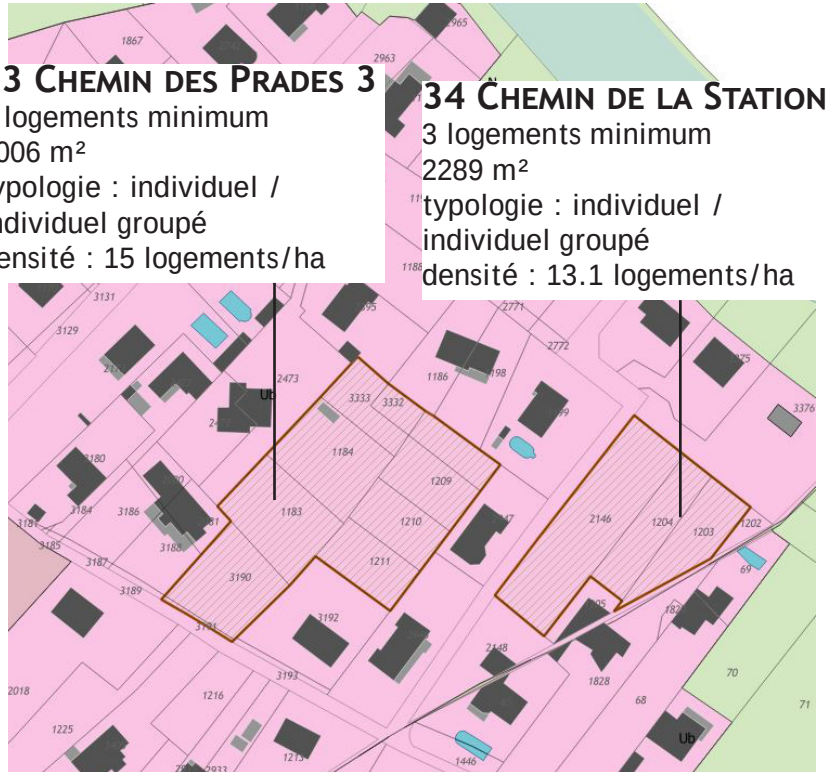


33 Chemin des Prades 3

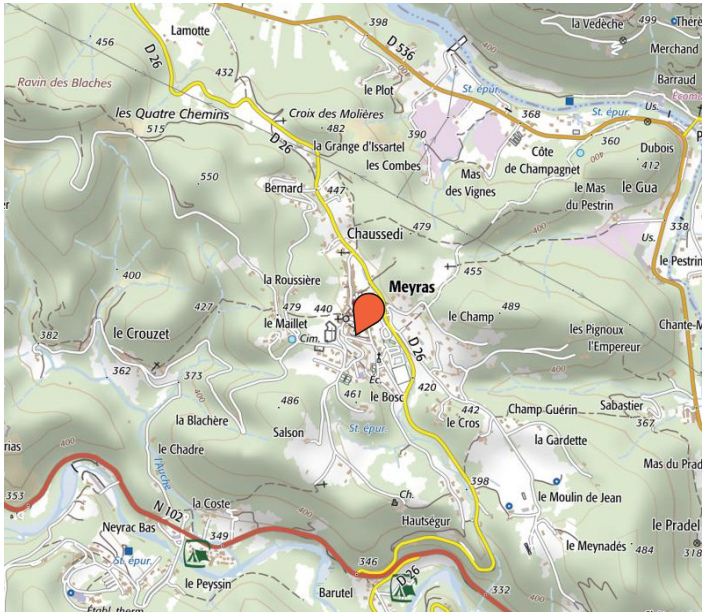
6 logements minimum
4006 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 15 logements/ha

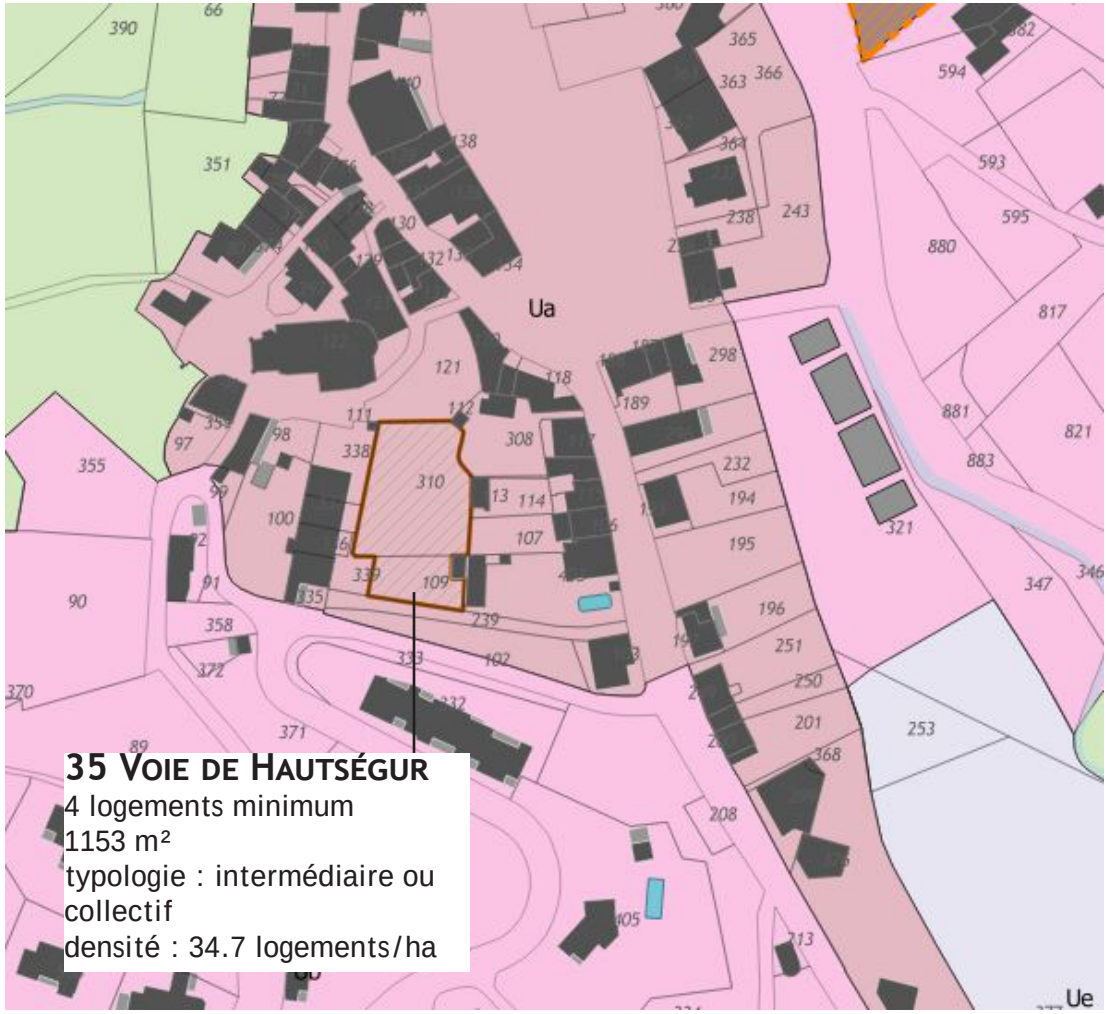
34 Chemin de la Station

3 logements minimum
2289 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 13.1 logements/ha

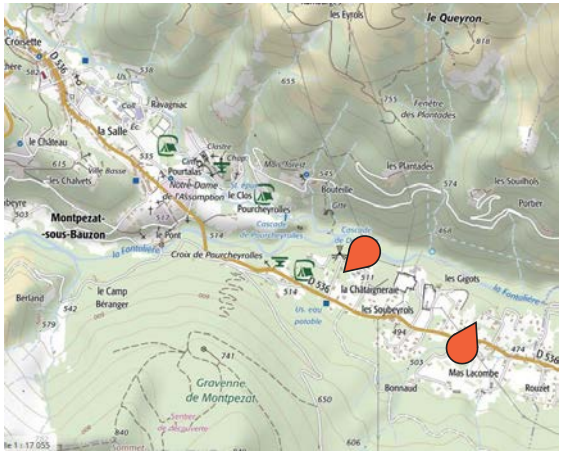


MEYRAS


Lamotte
D 26
D 536
la Vedèche
Merchand
Barraud
Ravin des Blaches
le Plot
St. épur.
les Quatre Chemins
Croix des Molières
la Grange d'Issartel
les Combes
Côte de Champagnet
Dubois
Mas des Vignes
le Mas du Pestrin
le Gua
Bernard
Chaussedi
le Pestrin
la Roussière
Meyras
le Champ
les Pignoux
l'Empereur
le Crouzet
le Maillet
Cim.
le Bosc
Champ Guérin
Sabastier
le Cros
la Blachère
Salson
la Gardette
le Chadre
Mas du Prad
le Moulin de Jean
la Coste
Ch.
Hautségur
N 102
Neyrac Bas
le Pradel
le Meynadès
le Peyssin
Barutel

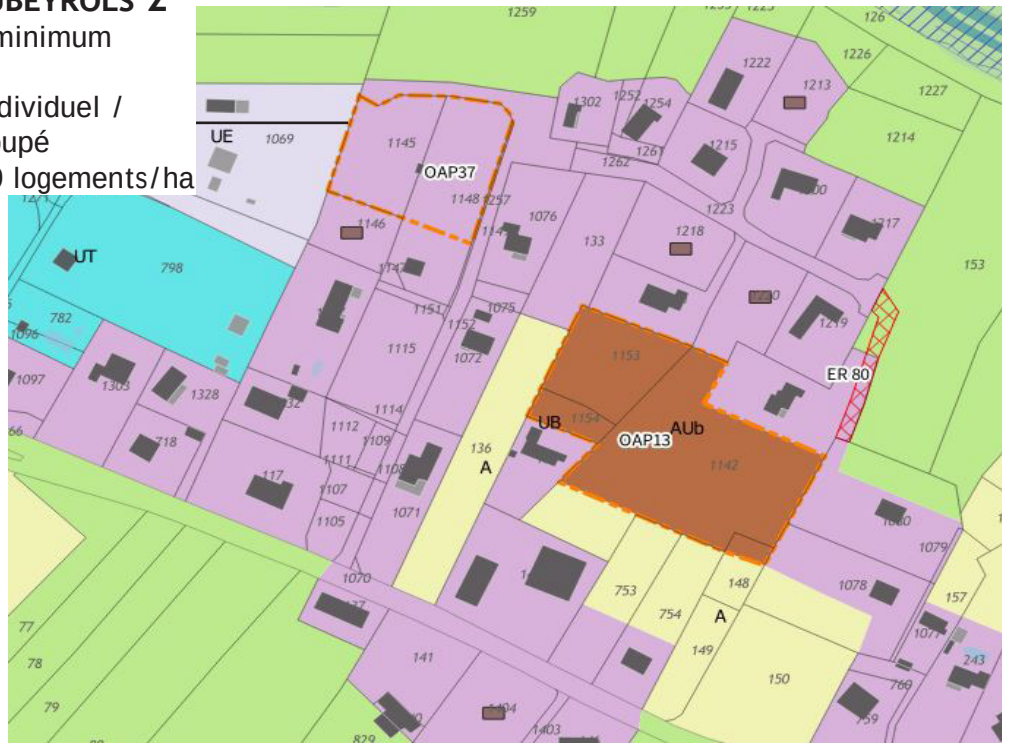

Ua
Ue
35 VOIE DE HAUTSÉGUR
4 logements minimum
1153 m²
typologie : intermédiaire ou collectif
densité : 34.7 logements/ha

MONTPEZAT-SOUS-BAUZON



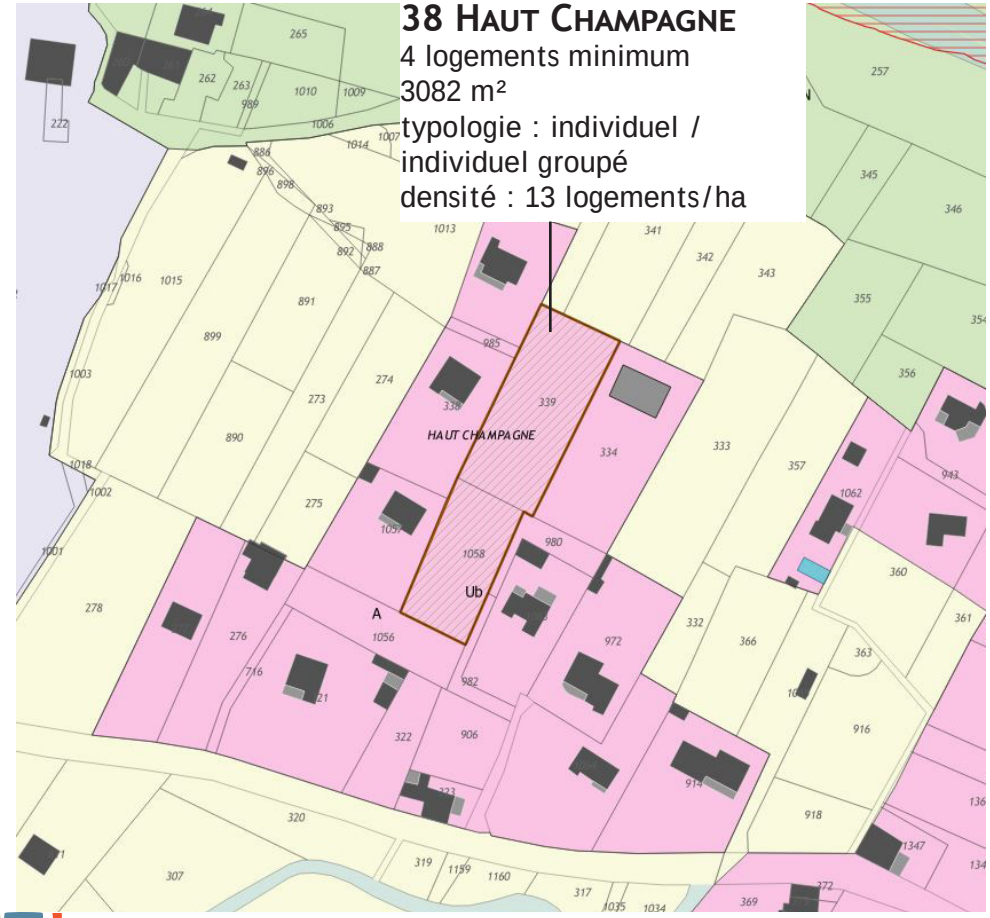
37 LES SOUBEYROLS 2

4 logements minimum
3368 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 11.9 logements/ha

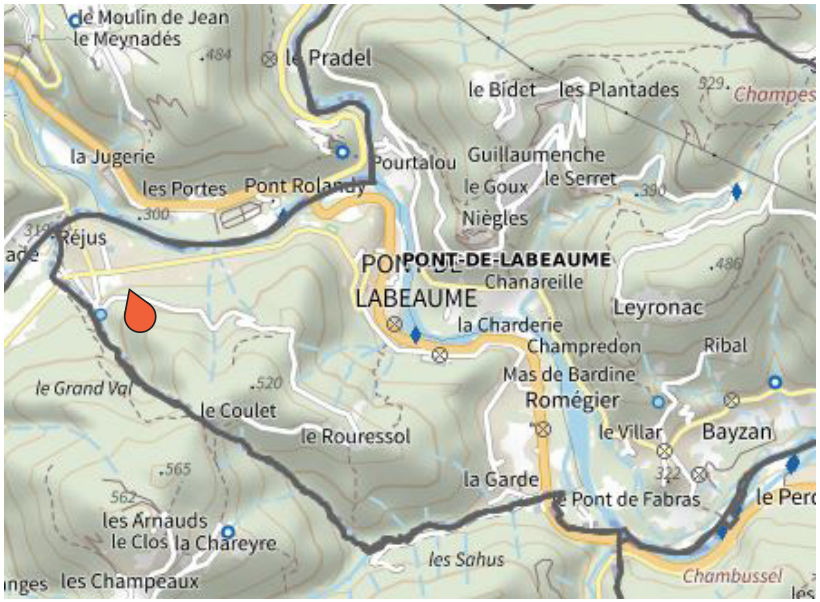


38 HAUT CHAMPAGNE

4 logements minimum
3082 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 13 logements/ha



PONT-DE-LABEAUME

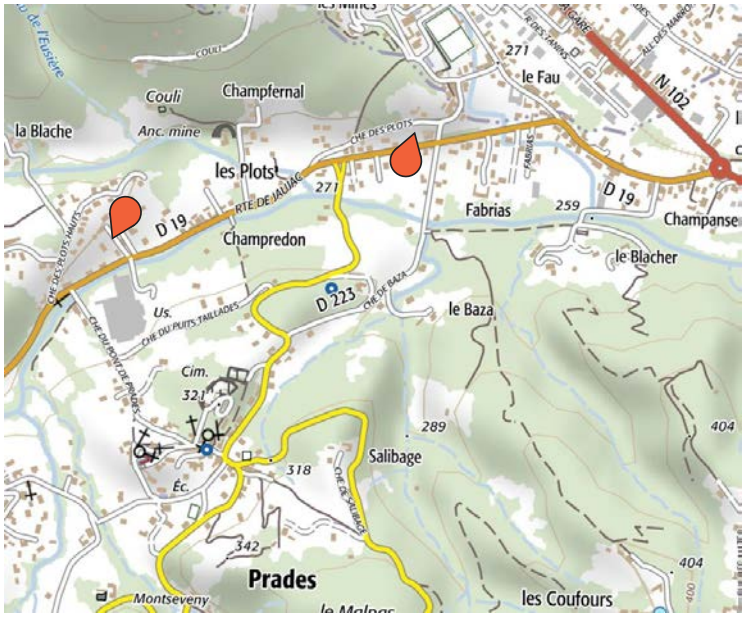


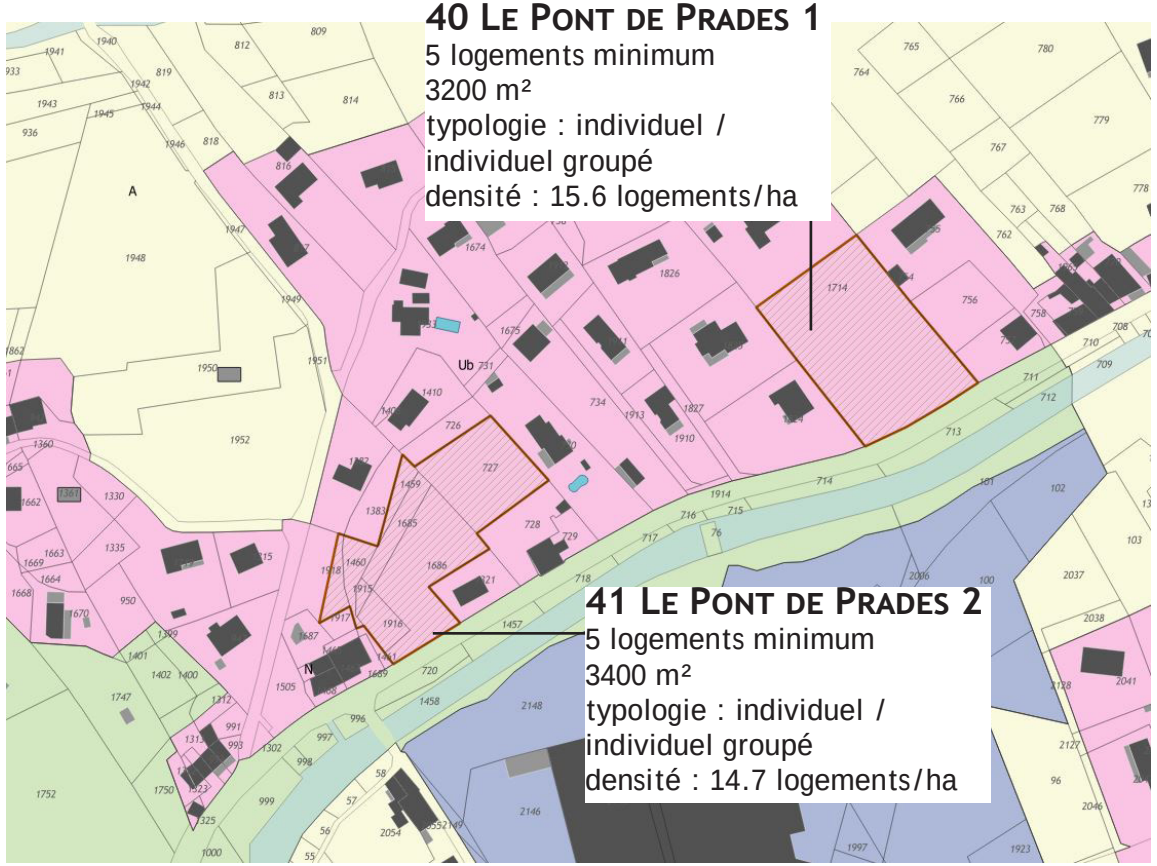


61 RÉJUS

4 logements minimum
2500 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 16 logements/ha

PRADES



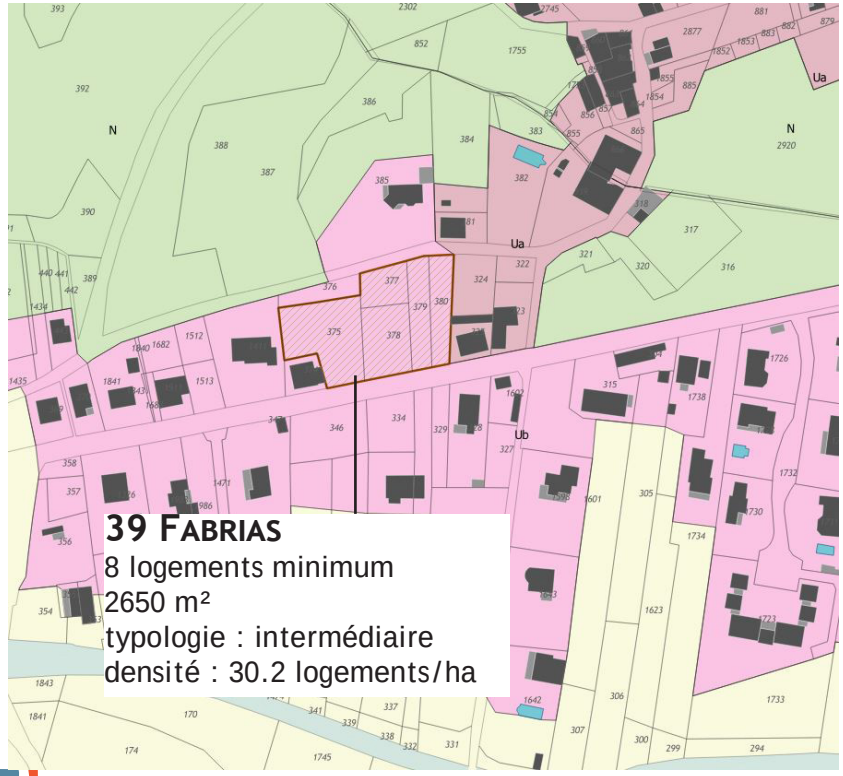


40 LE PONT DE PRADES 1

5 logements minimum
3200 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 15.6 logements/ha

41 LE PONT DE PRADES 2

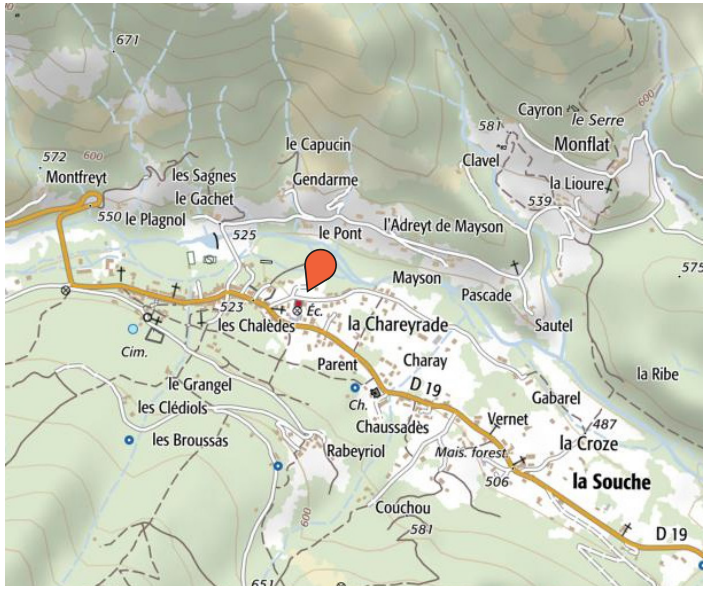
5 logements minimum
3400 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 14.7 logements/ha

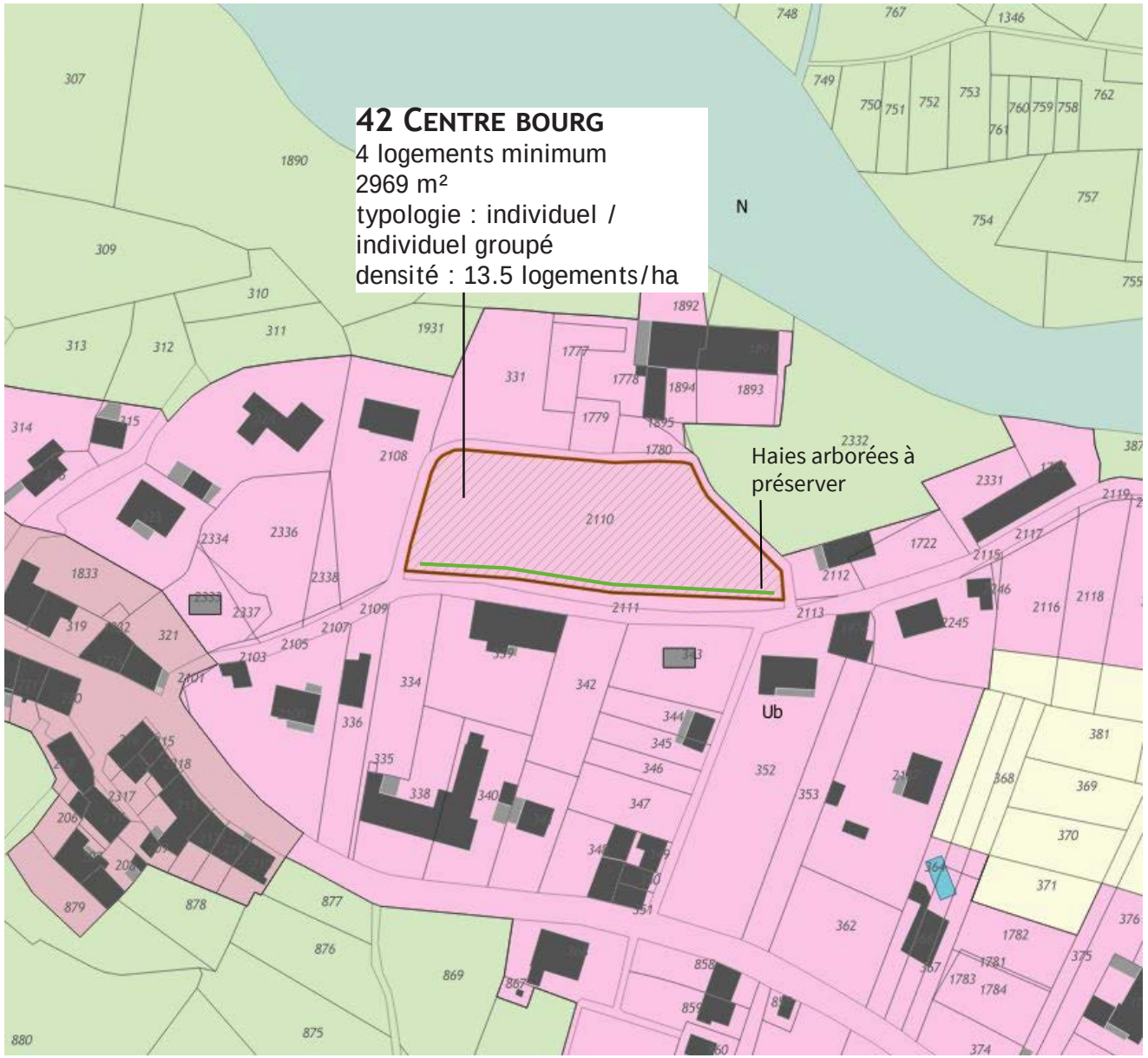


39 FABRIAS

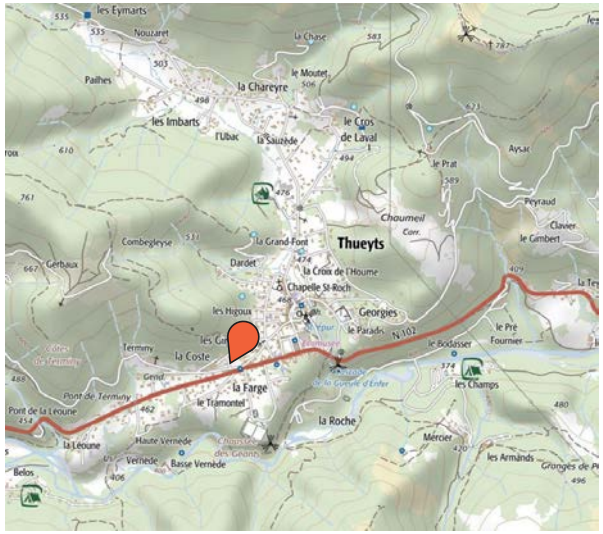
8 logements minimum
2650 m²
typologie : intermédiaire
densité : 30.2 logements/ha

La Souche


671
Cayron
le Serre
Monflat
le Capucin
Clavel
572
Montfreyt
les Sagnes
Gendarme
la Lioure
le Gachet
550
le Plagnol
525
le Pont
l'Adreyt de Mayson
539
Mayson
Pascade
523
Ec.
les Chalèdes
la Chareyrade
Sautel
Cim.
Parent
Charay
la Ribe
le Grangel
D 19
les Clédiols
Ch.
Gabarel
Chaussades
Vernet
487
les Broussas
Rabeyriol
Mais.
forest
la Croze
506
la Souche
Couchou
581
D 19


42 CENTRE BOURG
4 logements minimum
2969 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 13.5 logements/ha
Haies arborées à préserver
N
Ub

THUEYTS

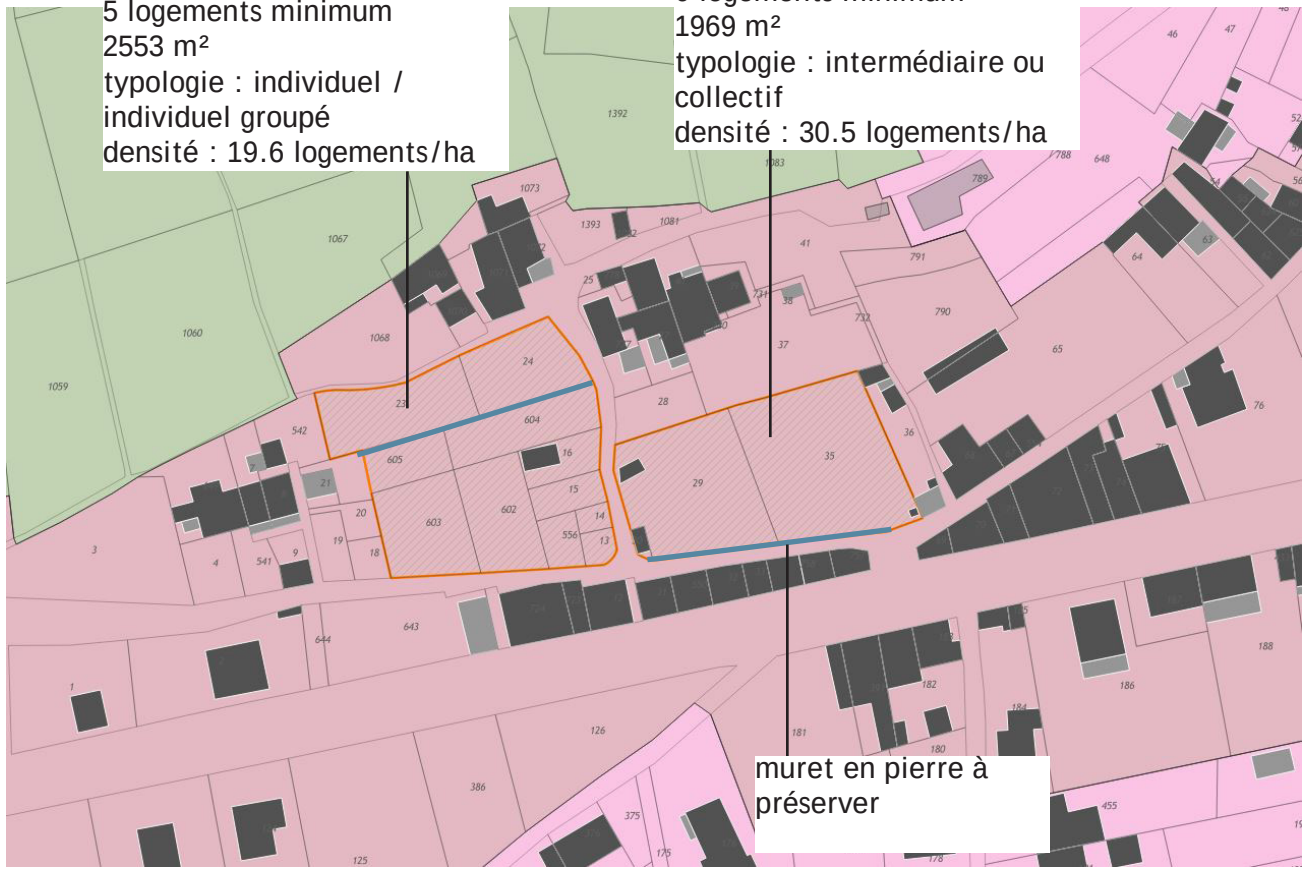


43 ROUTE DE TERMINY 1

5 logements minimum
2553 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 19.6 logements/ha

44 ROUTE DE TERMINY 2

6 logements minimum
1969 m²
typologie : intermédiaire ou collectif
densité : 30.5 logements/ha



THUEYTS



45 AVENUE DES PLATANES

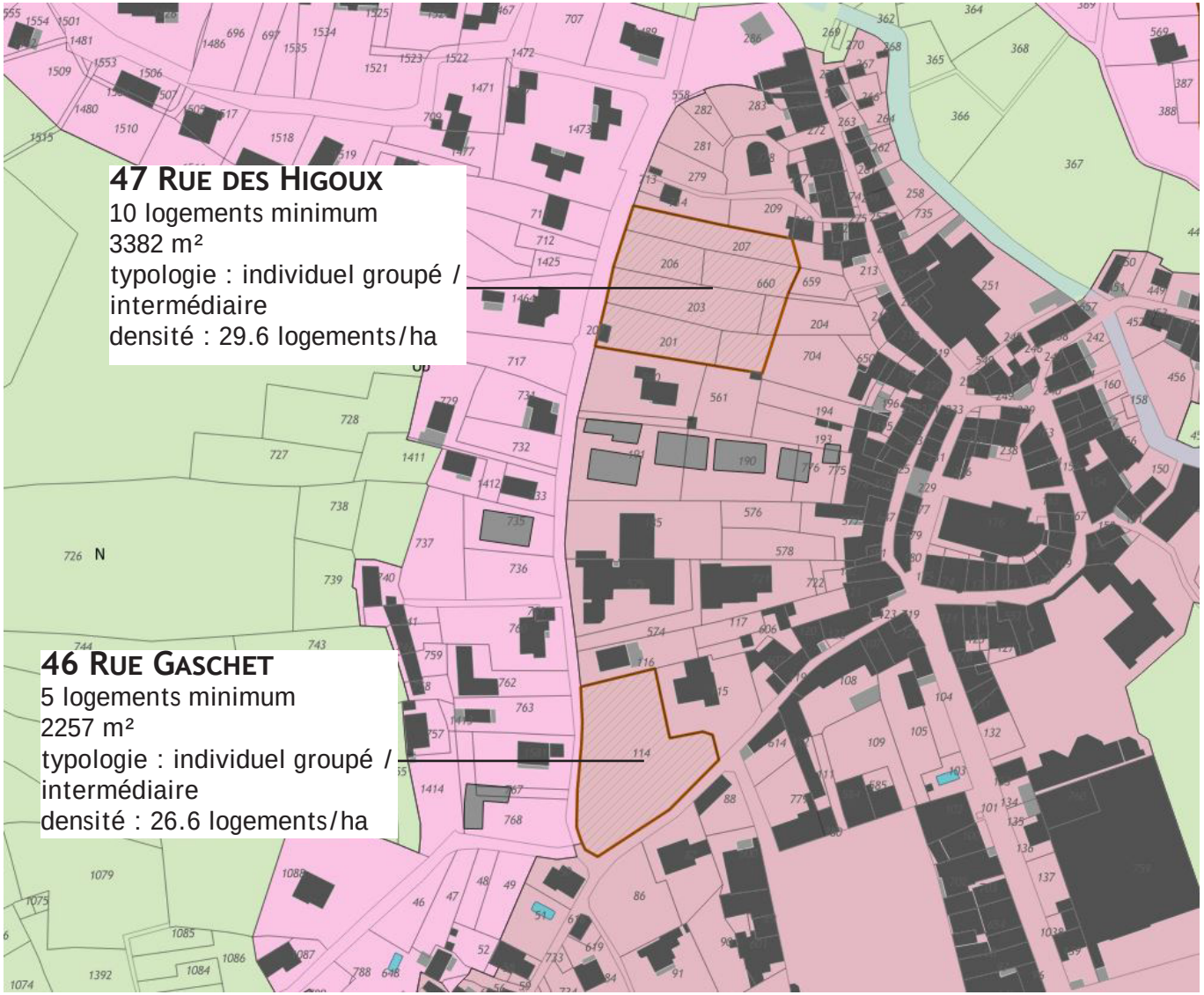
9 logements minimum
2986 m²
typologie : intermédiaire ou collectif
densité : 30 logements/ha



muret en pierre à préserver (sauf pour nécessité d'accès)

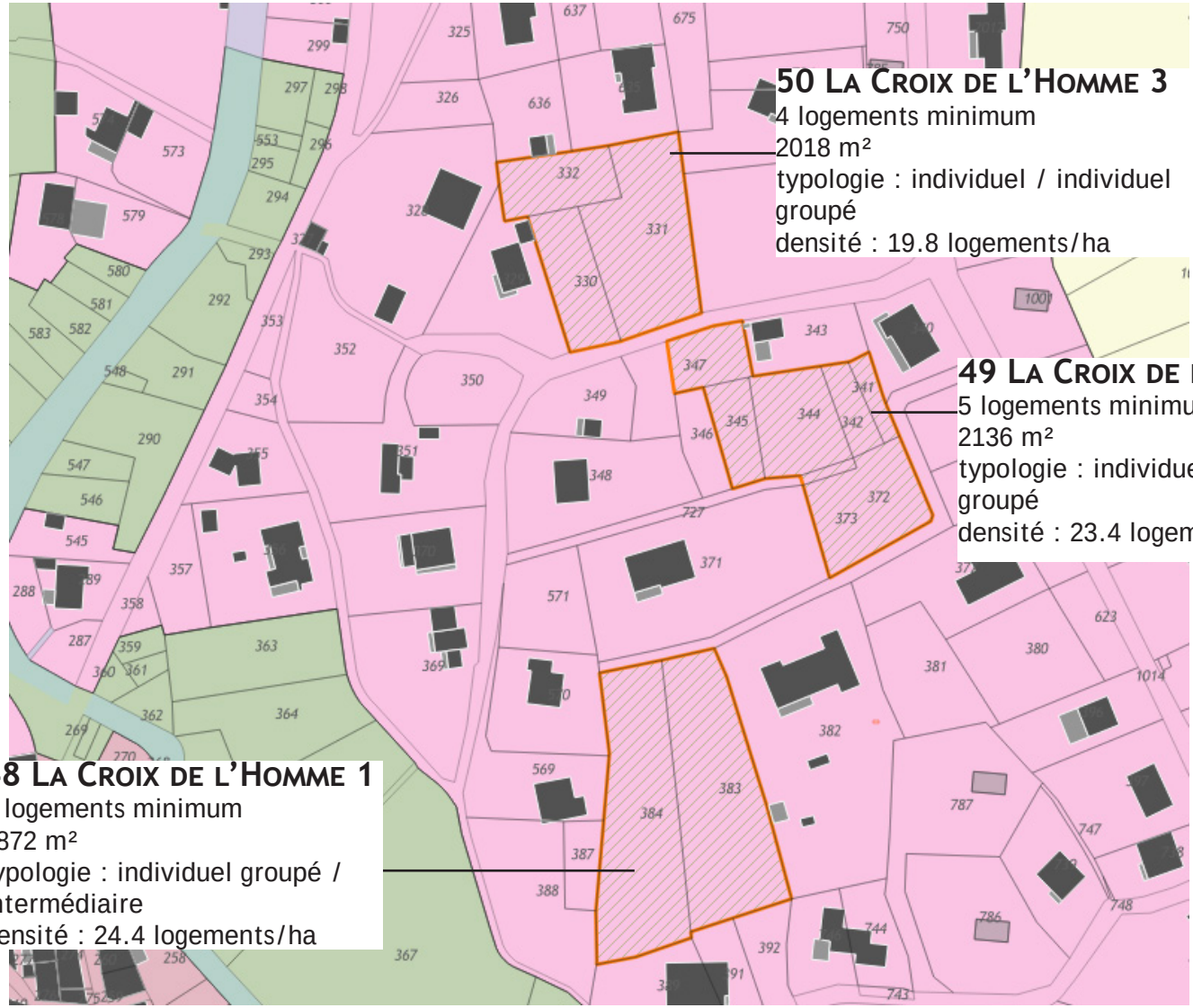
THUEYTS


les Eymarts
Nouzaret
la Chase
Pailhes
le Moutet
la Chareyre
les Imbarts
l'Ubac
la Sauzède
le Cros de Laval
le Prat
Aysac
Peyraud
Chaumeil
Clavier
le Gimbert
Combeglèyse
la Grand-Font
Thueyts
Gerbaux
Dardet
la Croix de l'Houme
Chapelle St-Roch
les Higoux
Georgies
le Paradis
le Pré Fournier
le Bodasser
les Garauds
la Coste
Termeny
Genol
Pont de Termeny
la Farge
le Tramontel
les Champs
Pont de la Léoune
la Roche
Mercier
la Léoune
Haute Vernède
Vernède
Basse Vernède
les Armands
Belos


47 RUE DES HIGOUX
10 logements minimum
3382 m²
typologie : individuel groupé / intermédiaire
densité : 29.6 logements/ha
46 RUE GASCHET
5 logements minimum
2257 m²
typologie : individuel groupé / intermédiaire
densité : 26.6 logements/ha
N

THUEYTS





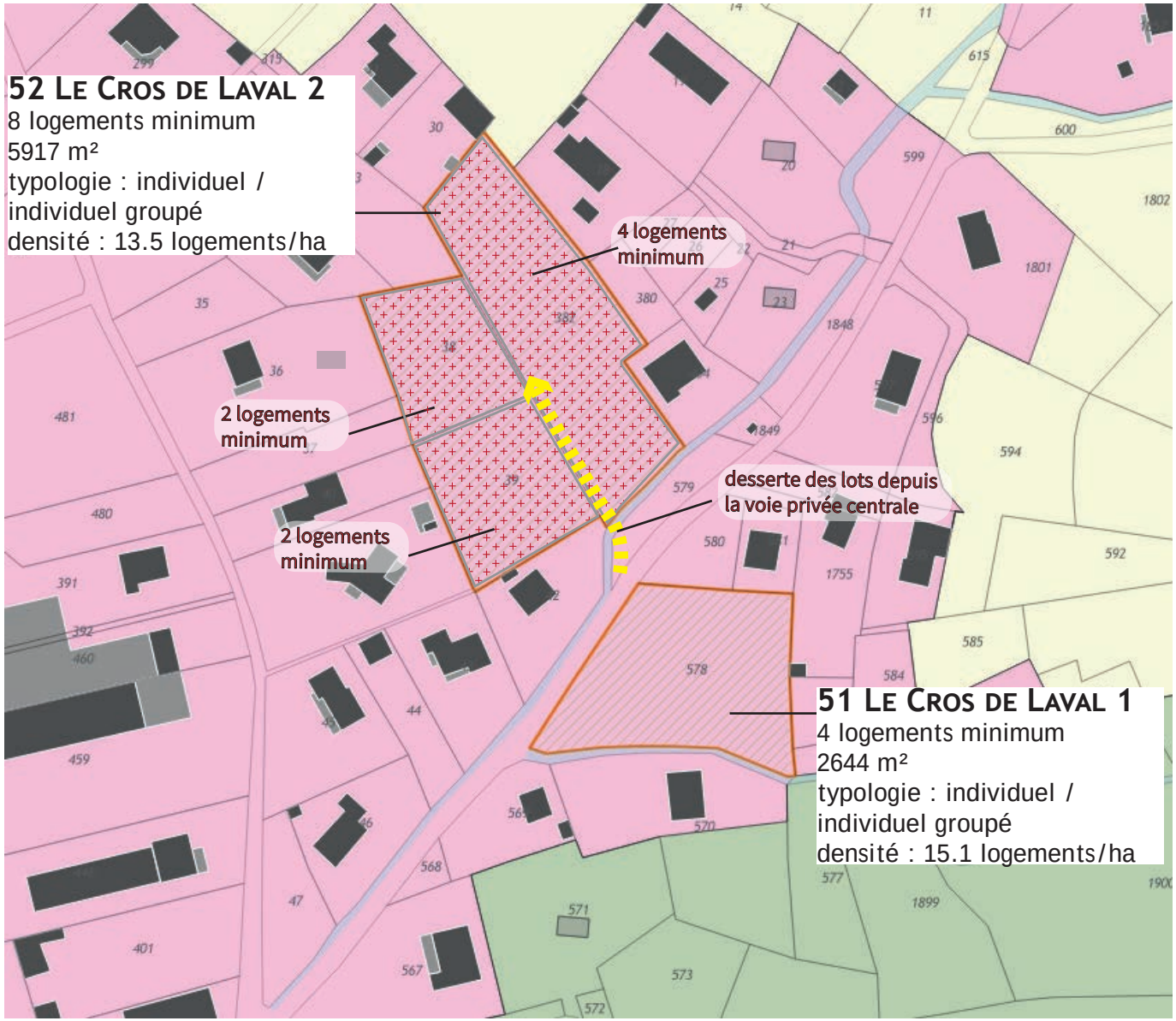
50 LA CROIX DE L'HOMME 3
4 logements minimum
2018 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 19.8 logements/ha

49 LA CROIX DE L'HOMME 2
5 logements minimum
2136 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 23.4 logements/ha

48 LA CROIX DE L'HOMME 1
7 logements minimum
2872 m²
typologie : individuel groupé / intermédiaire
densité : 24.4 logements/ha

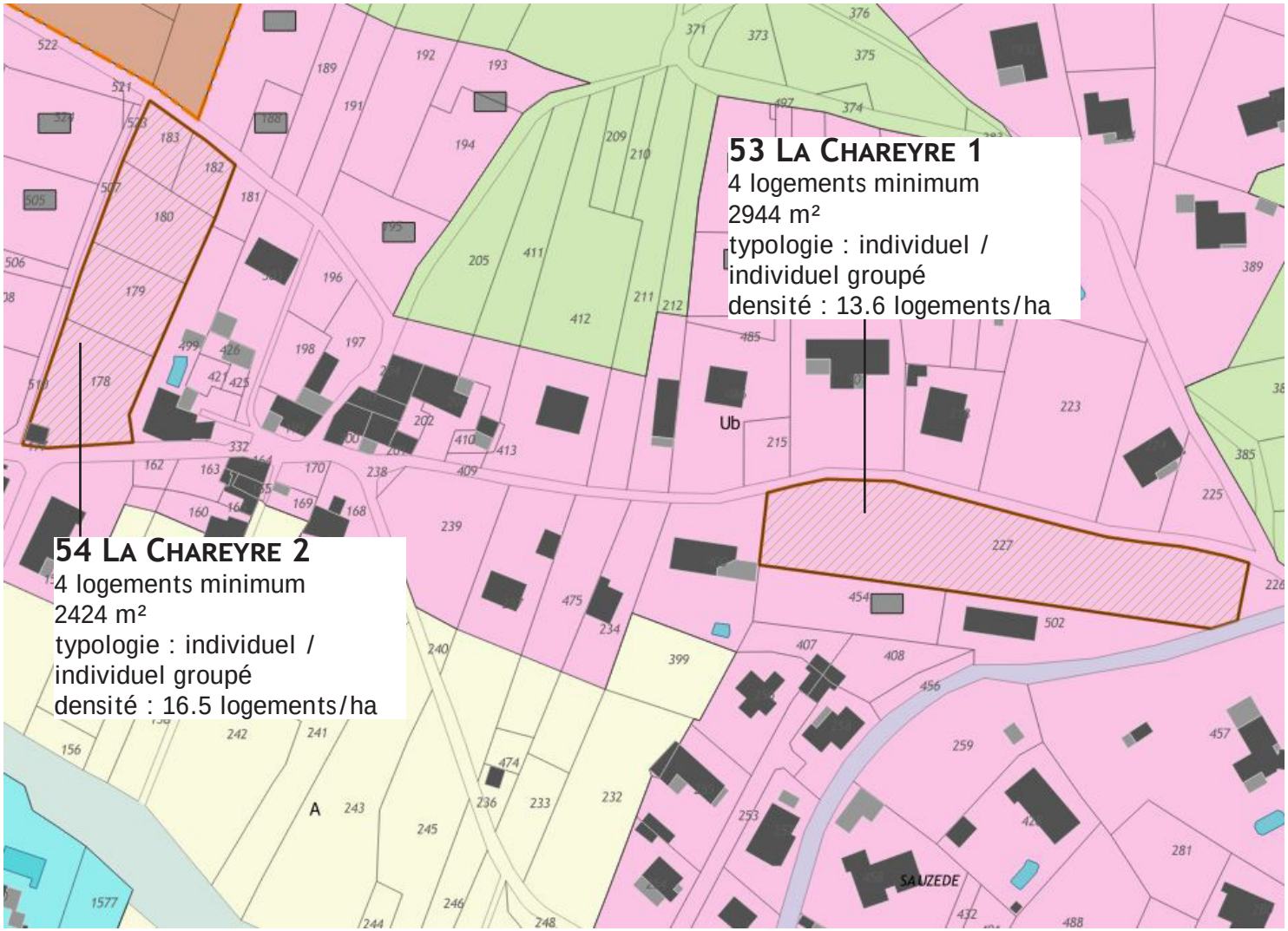
THUEYTS


Thueyts
le Cros de Laval
la Chareyre
le Moutet
les Imbarts
l'Ubac
la Sauze
le Prat
Peyraud
Clavier
le Gimbert
Chourmeil
la Grand-Font
Dardet
la Croix de l'Houme
Chapelle St-Roch
Georgies
le Paradis
le Pré Fournier
le Bodasser
les Champs
les Graiauds
la Coste
la Farge
le Tramontel
la Roche
Mercier
les Armands
la Léoune
Haute Vernède
Vernède
Basse Vernède
Termeny
Pont de la Léoune
Pont de Termeny
les Eymarts
Nouzaret
Paihes
les Higoux
Combegleyse
Gerbaux
Belos


52 LE CROS DE LAVAL 2
8 logements minimum
5917 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 13.5 logements/ha
4 logements minimum
2 logements minimum
2 logements minimum
desserte des lots depuis la voie privée centrale
51 LE CROS DE LAVAL 1
4 logements minimum
2644 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 15.1 logements/ha

THUEYTS


les Eymarts
Nouzaret
la Chase
le Moutet
Pailhes
la Chareyre
les Imbarts
l'Ubac
la Sauzède
le Cros de Laval
le Prat
Peyraud
Choumeil
Clavier
le Gimbert
Combeglèyse
la Grand-Font
Thueyts
Gerbaux
Dardet
la Croix de l'Houme
Chapelle St-Roch
les Hegoux
Georgies
le Paradis
le Pré Fournier
les Garauds
la Coste
le Bodasser
les Champs
la Farge
le Tramontel
la Roche
Mercier
la Léoune
Haute Vernède
Vernède
Basse Vernède
les Armands
Belos


53 LA CHAREYRE 1
4 logements minimum
2944 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 13.6 logements/ha
54 LA CHAREYRE 2
4 logements minimum
2424 m²
typologie : individuel / individuel groupé
densité : 16.5 logements/ha
Ub
A
SAUZEDE

2. OAP SECTORIELLES

2.4. OAP D'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE

56 Burzet - Sarralier STECAL HLL Agritourisme





Le projet se situe au hameau du Sarralier sur la commune de Burzet, dans la vallée de la Bourges, à 600 mètres d'altitude.
Dans le cadre de la reprise d'une exploitation agricole existante portée sur l'élevage ovin et la production de fruits (châtaignes, myrtilles...), l'installation repose sur la diversification des activités :
- l'atelier principal sera l'élevage de brebis viandes et quelques laitières,
- la production de myrtilles (~1 ha) de la récolte à la transformation (confitures, sirops, jus),
- la production de châtaignes (~3 ha),
- l'accueil à la ferme.

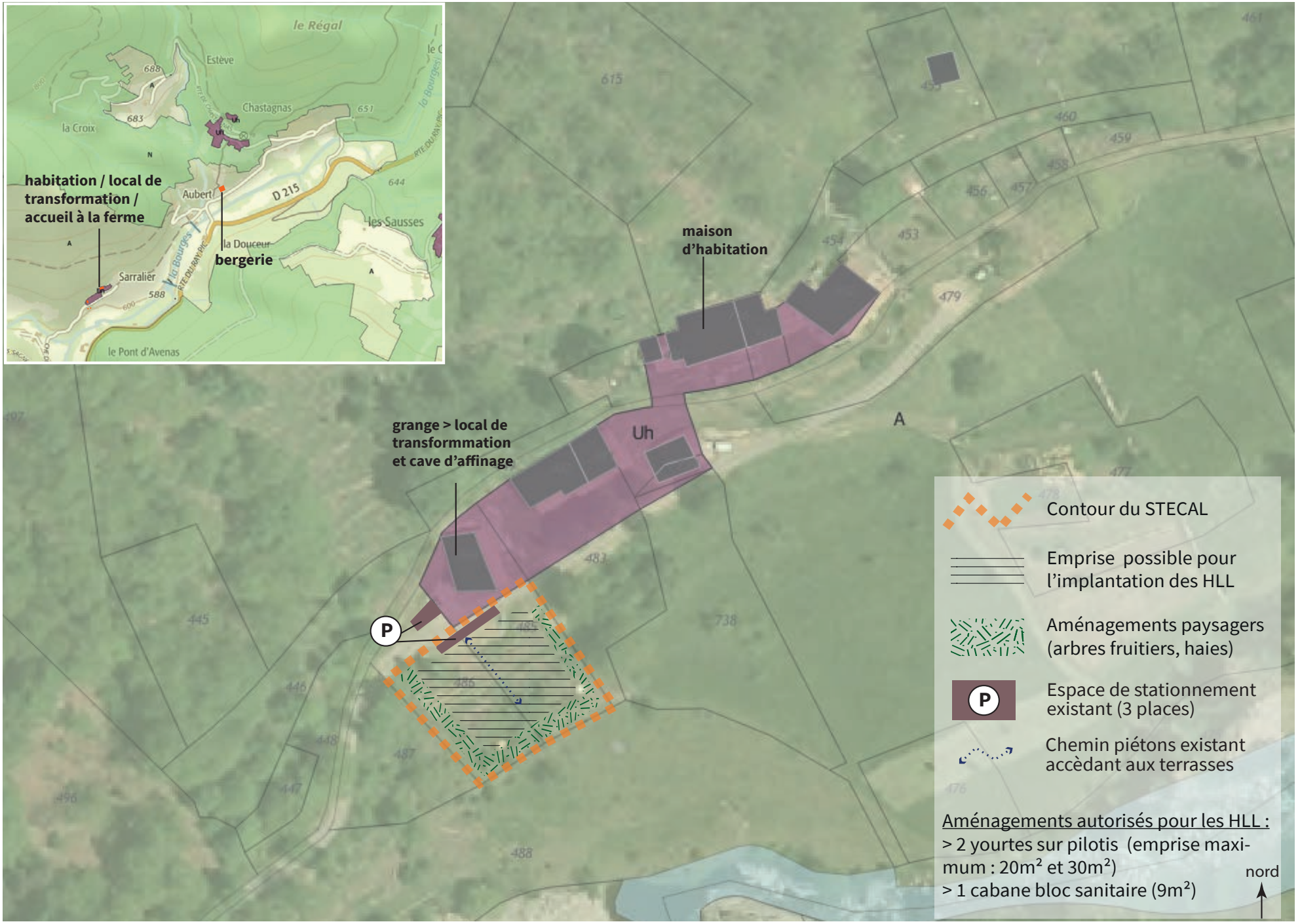
Le projet d'installation s'inscrit dans un parcours Dotation Jeune Agriculteur. Il est prévu la construction d'un bâtiment d'élevage à l'écart du hameau, la rénovation d'une grange en local de transformation et cave d'affinage, et l'installation de leurs deux yourtes à proximité de la grange, dans la continuité du hameau afin de limiter son impact sur les espaces agricoles.
L'objet de ce STECAL est ainsi de permettre l'implantation de 2 HLL pour de l'hébergement touristique (gîtes) avec un petit bloc sanitaire en soutien de l'activité agricole. Il s'agit d'aménagements réversibles, intégralement démontables.
Des aménagements paysagers seront prévus (plantations d'arbres fruitiers et de haies) afin que les constructions s'intègrent et se fondent dans l'environnement existant.

Superficie	986 m² (contour du STECAL) - emprise des HLL 50m²
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble.
Biodiversité	Faibles intérêts écologiques, mais partiellement dans un réservoir de biodiversité secondaire (ZNIEFF de type 1 "Ray Pic, rochers et rivière de la Bourges").
Agriculture	Surfaces à enjeux (composées de jardins, dans le prolongement d'une prairie).
Energie / bioclimatisme	Orientation sud-est favorable.
Paysage et patrimoine	Insertion paysagère sensible (le projet se situera à l'entrée du hameau et sera implanté dans la pente).
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	/
Équipements	Tous les équipements desservent le site. Gestion des eaux usées prévue *via* micro phyto-épuration ou le raccordement à l'équipement de la maison d'habitation.








habitation / local de transformation / accueil à la ferme
bergerie
maison d'habitation
grange > local de transformmation et cave d'affinage
Uh
A
P
Contour du STECAL
Emprise possible pour l'implantation des HLL
Aménagements paysagers (arbres fruitiers, haies)
Espace de stationnement existant (3 places)
Chemin piétons existant accèdant aux terrasses
Aménagements autorisés pour les HLL :
> 2 yourtes sur pilotis (emprise maximum : 20m² et 30m²)
> 1 cabane bloc sanitaire (9m²)
nord

57 Chirols - Rabeyrie STECAL HLL Agritourisme

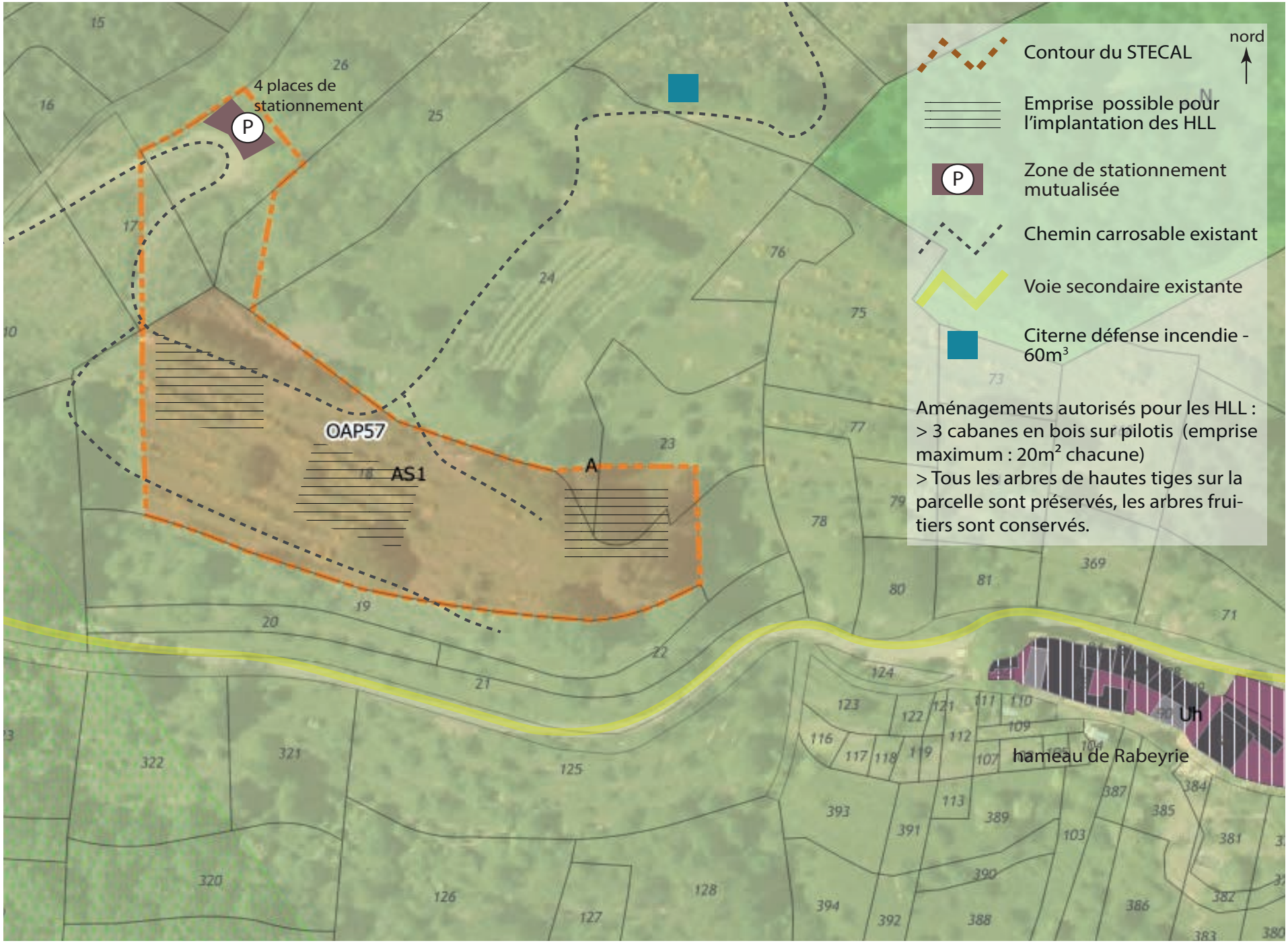




L'exploitation agricole Ristori est située autour du lieu-dit Rabeyrie, près du sommet de Ste Marguerite, à 800m d'altitude dans un secteur de pentes difficilement mécanisable.
L'exploitation repose actuellement sur plusieurs activités :
- production de fruits (pommes de variétés locales, framboises, cassis...) transformés à la ferme en jus de fruits bio ;
- élevage : 40 ânes (ânes de Provence et petits ânes sardes) pâturant sur 35 ha, maintenant cet espace ouvert et moins sensible aux incendies.
Afin de poursuivre l'évolution de leur activité agricole actuelle, l'exploitation souhaite créer un accueil à la ferme permettant de conserver l'entité économique, faire perdurer l'activité et son potentiel transmissible.
L'objet de ce STECAL est ainsi de permettre l'implantation de 3 HLL pour de l'hébergement touristique (gîtes) en lien avec l'activité agricole.

Superficie	6900m² (contour du STECAL) / emprise des HLL = 60m²
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble.
Biodiversité	Faibles intérêts écologiques.
Agriculture	Surfaces à enjeux : projet s'insérant dans les vergers exploités.
Energie / bioclimatisme	Orientation très favorable.
Paysage et patrimoine	Site peu visible depuis la vallée, aménagements prévus s'insérant dans le verger.
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	/
Équipements	Les bâtiments sont alimentés en eau et en électricité, les compteurs étant installés en limite du domaine public. L'assainissement des eaux usées est autonome, et sera constitué de bassins plantés.




4 places de stationnement
P
OAP57
AS1
A
Uh
hameau de Rabeyrie
nord
Contour du STECAL
Emprise possible pour l'implantation des HLL
Zone de stationnement mutualisée
Chemin carrosable existant
Voie secondaire existante
Citerne défense incendie - 60m³
Aménagements autorisés pour les HLL :
> 3 cabanes en bois sur pilotis (emprise maximum : 20m² chacune)
> Tous les arbres de hautes tiges sur la parcelle sont préservés, les arbres fruitiers sont conservés.

58 Meyras - ZAE Amarnier





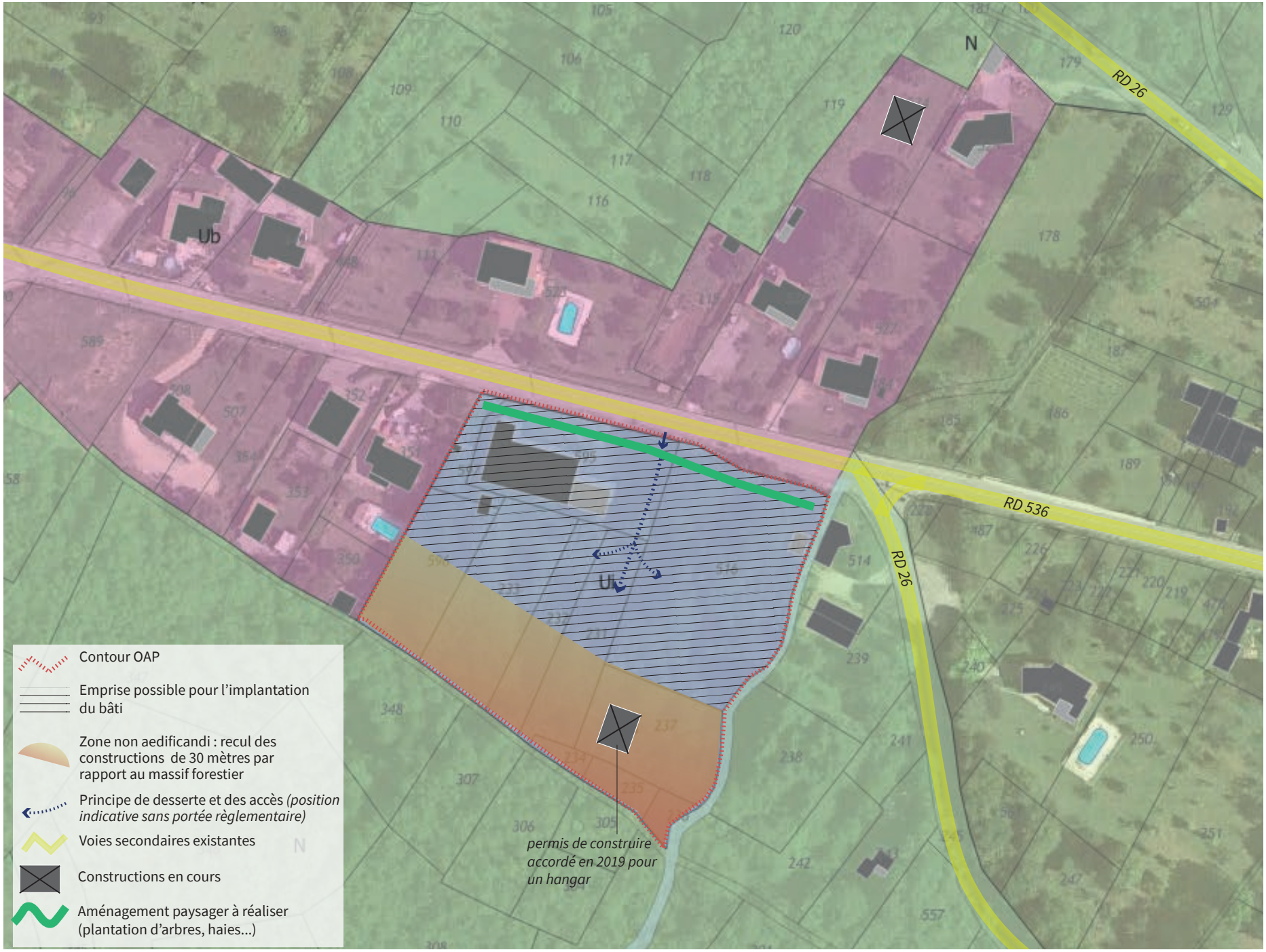
Ce secteur se situe au carrefour des vallées de la Fontaulière et de la Bourges, en bordure des routes départementales 536 et 26.
Il s'agit en partie d'une friche industrielle et de terrains utilisés pour le stockage de véhicules.
L'arrière de la zone est enfrichée et principalement composée de châtaigniers. Le site est ainsi au contact du massif forestier ; l'aménagement de ce secteur sera ainsi conditionné au défrichement préalable sur une bande de 30 mètres.
L'accès est dimensionné pour la desserte de poids-lourds.

L'objectif de ce secteur est de permettre l'accueil d'activités économiques s'accordant et s'intégrant avec l'environnement résidentiel. Un aménagement paysager sera à prévoir le long de la RD 536, en limite de zone.
Une plateforme de dépôt des déchets verts et inertes pourra également s'implanter dans cette zone.

Superficie	1 ha, dont 0.7 ha de consommation foncière, 0.2 ha de reconversion de friche industrielle et 0.1 ha occupé par un entrepôt
Modalités d'urbanisation	Non réglementées.
Biodiversité	Enjeux modérés : bâti existant dégradé, espaces boisés en friches, dépôt de véhicules…
Agriculture	Non concerné.
Energie / bioclimatisme	Favorable.
Paysage et patrimoine	Enjeux faibles.
Risques et nuisances	Exposition du site au risque incendie : les constructions devront être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisière boisée.
Mobilités et modes doux	Cheminements doux aménagé sur toute la traversée de Champagne.
Équipements	Tous les équipements desservent la zone.






N
RD 26
RD 536
RD 26
Ub
Ub
permis de construire accordé en 2019 pour un hangar
Contour OAP
Emprise possible pour l'implantation du bâti
Zone non aedificandi : recul des constructions de 30 mètres par rapport au massif forestier
Principe de desserte et des accès *(position indicative sans portée règlementaire)*
Voies secondaires existantes
Constructions en cours
Aménagement paysager à réaliser (plantation d'arbres, haies...)

58b MEYRAS - NEYRAC 2





Ce secteur se situe au cœur de la station thermale de Neyrac. L'établissement thermale s'est récemment développé (en 2019), agrandissant ses équipements permettant d'accueillir désormais 7000 curistes (contre une capacité d'accueil de 4000 curistes auparavant). L'offre d'hébergement sur le site doit être renforcée afin de soutenir l'activité thermale, structurante pour le développement touristique du territoire.

L'objectif de cette opération sera d'accroître l'offre d'hébergements touristiques à proximité immédiate des thermes. Les constructions seront implantées dans des terrains en pente, les niveaux des constructions devront s'adapter à la topographie. Ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation de résidence touristique de forme habitat collectif, en R+3 ou R+4, gradué dans la pente.



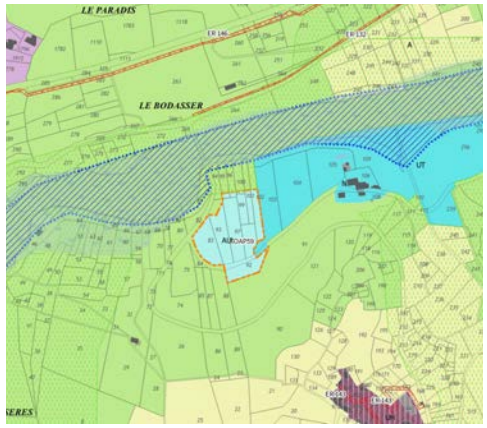
Superficie	2130m²
Densité minimale prescrite	70 logements/ha, soit 15 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Mixité sociale	non réglementé
Biodiversité	quelques arbres remarquables à préserver
Agriculture	non concerné
Energie / bioclimatisme	exposition peu favorable (nord-est)
Paysage et patrimoine	peu visible
Risques et nuisances	exposition de ce quartier au risque incendie : les constructions devront être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisère boisée.
Mobilités et modes doux	cheminement doux existant connectant station thermale à Neyrac bas + projet de liaison avec le pont de Mercier à Thueyts
Équipements	assainissement collectif insuffisant eau potable : ok accès : ok défense incendie : ok

L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la nouvelle station d'épuration des eaux usées.


Contour OAP
Zone d'implantation du bâti
Zone non aedificandi : recul des constructions de 30 mètres par rapport au massif forestier
Voies secondaires existantes
Ensemble arboré à conserver
Uc
N
30 mètres
532
530
534
540
538
523
522
521
1676
1675
1791
542
518
519

59 Thueyts - Camping pont de Mercier

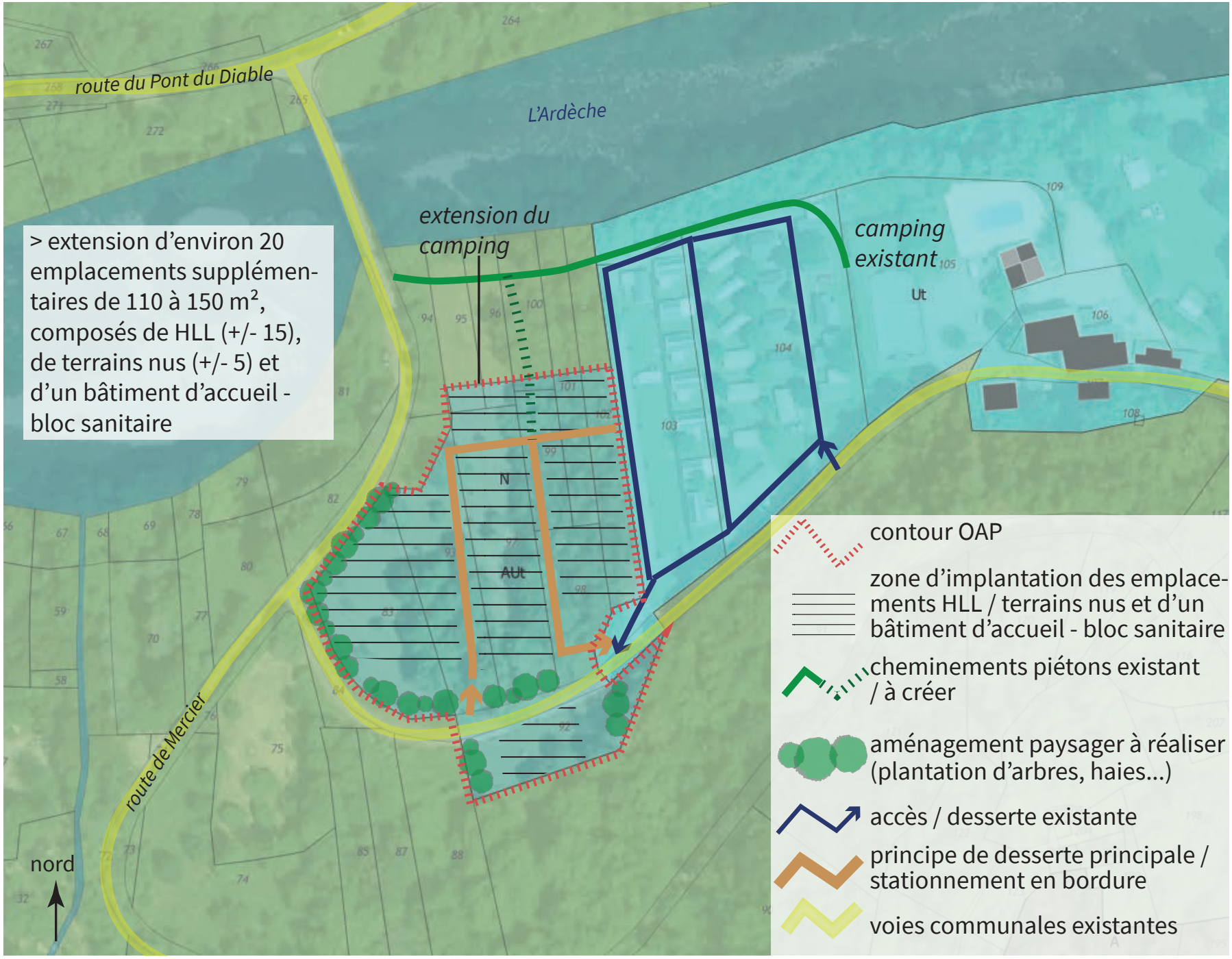




Le camping Pont de Mercier se situe à environ 3 km du centre-bourg de Thueyts par les voies de circulation, à proximité du site classé du Pont du Diable, et à 2 km de la station thermale de Neyrac, par le cheminement doux projeté.
Le camping a été créé en 1963 et comporte actuellement 90 emplacements, avec 37 HLL et 53 emplacements de tourisme.
Le secteur se situe en dehors des zones de risque inondation lié à l'Ardèche. Les travaux d'entretien réguliers (débroussaillage...) de la châtaigneraie à l'arrière de la zone permettent de protéger le site par rapport au risque incendie feu de forêt.
L'objectif de cette OAP est d'encadrer le développement d'une extension mesurée du camping afin d'accroître sa capacité d'accueil de curistes et de touristes sur ce site majeur du territoire. L'extension permettra la création d'environ 20 emplacements supplémentaires de 110 à 150 m², pouvant accueillir environ 15 HLL de 30 à 40 m², et/ou environ 5 emplacements nus de tourisme, avec une capacité d'accueil de 60 à 80 personnes environ en taux plein. Il est également prévu la construction d'un pôle d'accueil, avec un bloc sanitaire attenant composé de 2 WC, 2 douches et 2 bacs vaisselle et 2 places de stationnement.
L'implantation des HLL limitera au maximum les covisibilités, d'autant plus que le maintien de la végétation constituera une ligne de coupure visuelle. Les constructions seront de taille peu imposante et de forme comparable aux annexes présentes à proximité. Les haies naturelles périphériques seront conservées, ainsi que la végétation existante sur la prairie pour une meilleure intégration paysagère. La végétation sera renforcée par quelques arbres, arbustes et massifs.
Les allées (4m) seront traitées comme des chemins avec un revêtement perméable de type terre/pierre. Les stationnements seront aménagés en bordure.

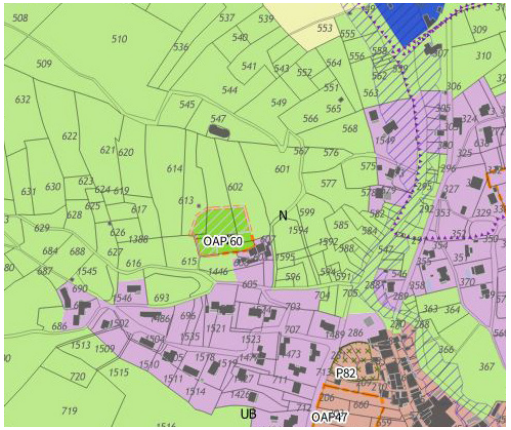
Superficie	0.61ha
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble.
Biodiversité	Faibles enjeux écologiques ; les espaces à fort intérêt écologique, situé à proximité de la rivière, ont été écartés de la zone.
Agriculture	Non concerné.
Energie / bioclimatisme	Favorable.
Paysage et patrimoine	Enjeux faibles.
Risques et nuisances	Non concerné.
Mobilités et modes doux	Cheminements doux projetés reliant ce secteur au bourg de Thueyts et à Neyrac.
Équipements	Tous les équipements desservent la zone. Etude en cours d'un système d'assainissement par phyto-épuration.




route du Pont du Diable
L'Ardèche
extension du camping
camping existant
> extension d'environ 20 emplacements supplémentaires de 110 à 150 m², composés de HLL (+/- 15), de terrains nus (+/- 5) et d'un bâtiment d'accueil - bloc sanitaire
N
AUt
Ut
route de Mercier
nord
contour OAP
zone d'implantation des emplacements HLL / terrains nus et d'un bâtiment d'accueil - bloc sanitaire
cheminements piétons existant / à créer
aménagement paysager à réaliser (plantation d'arbres, haies...)
accès / desserte existante
principe de desserte principale / stationnement en bordure
voies communales existantes

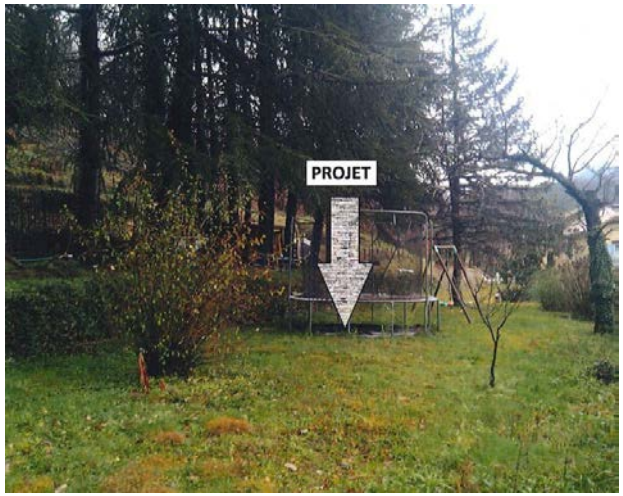
60 THUEYTS - STECAL HLL QUARTIER DARDET





Ce STECAL se situe dans le quartier Dardet, à proximité du centre-bourg de Thueyts. L'objectif est de renforcer l'offre d'hébergements touristiques déjà présente sur ce site avec une unité d'accueil de type HLL (gîte), d'une capacité d'accueil de 8 personnes, en complément des gîtes présents dans la maison d'habitation.
Ce projet sera conçu en bois et intégralement démontable. Ce HLL de type cabane en bois s'implantera sur pilotis et s'adossera au mur en pierre sèche existant qui limite la faïsse au nord ; ce mur sera ainsi entièrement conservé.

Superficie	2615m² (contour du STECAL) / 700m² hors zone *non aedificandi* / emprise du HLL = 35m²
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble.
Biodiversité	Ancienne châtaigneraie - jardin de l'habitation / enjeux écologiques modérés.
Agriculture	Non concerné.
Energie / bioclimatisme	Favorable.
Paysage et patrimoine	Enjeux faibles.
Risques et nuisances	Exposition du site au risque incendie : les constructions devront être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisière boisée.
Mobilités et modes doux	A proximité du centre-bourg de Thueyts, situation favorable pour les déplacements doux depuis le projet vers les commerces, équipements et services du bourg.
Équipements	Tous les équipements desservent la zone.

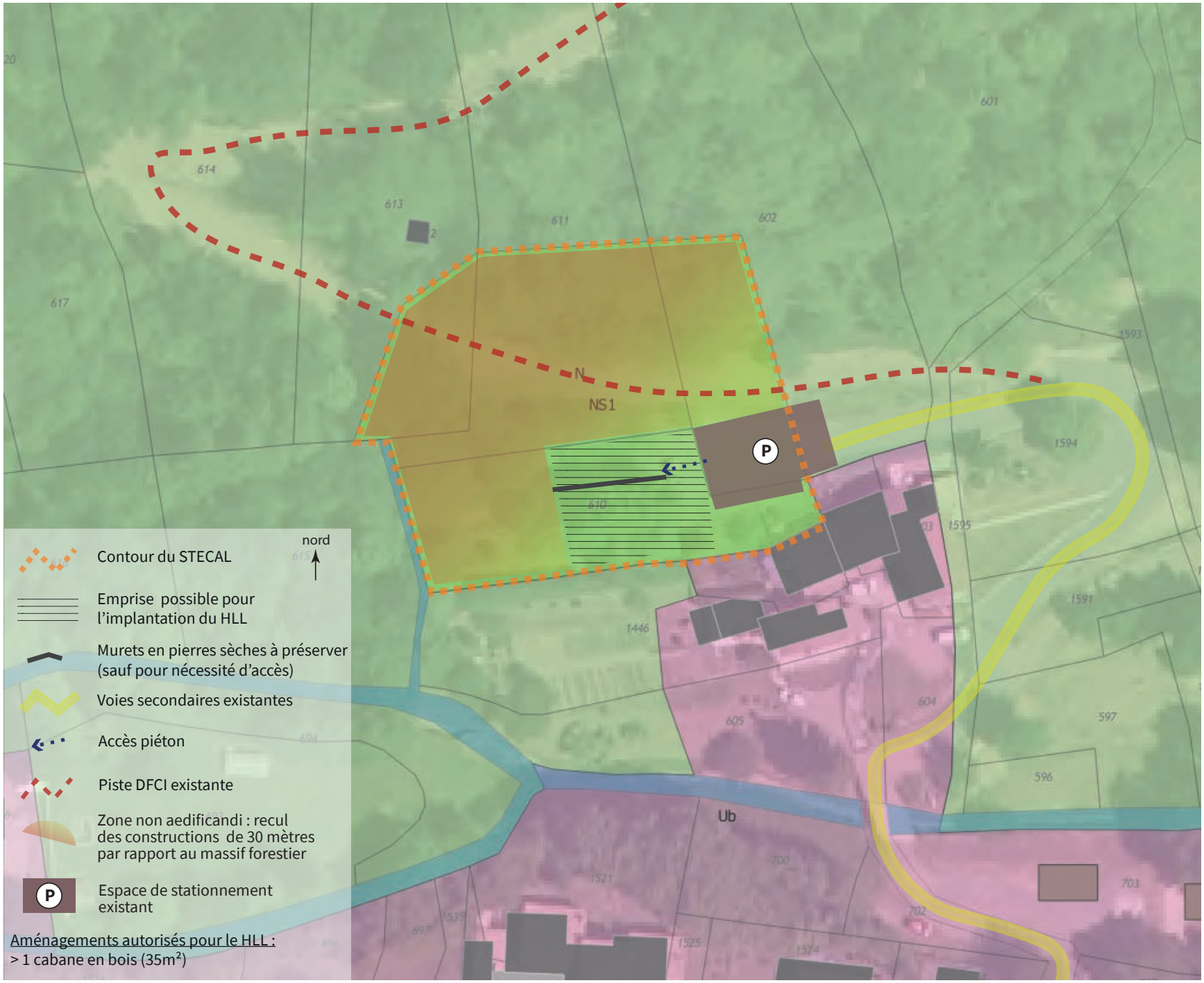


vue est



vue ouest


esquisse projet


N
NS1
P
Ub
nord
Contour du STECAL
Emprise possible pour l'implantation du HLL
Murets en pierres sèches à préserver (sauf pour nécessité d'accès)
Voies secondaires existantes
Accès piéton
Piste DFCI existante
Zone non aedificandi : recul des constructions de 30 mètres par rapport au massif forestier
Espace de stationnement existant
Aménagements autorisés pour le HLL :
> 1 cabane en bois (35m²)