

# PLUi Ardèche des Sources et Volcans

## Mise en forme réglementaire du PLUi

### RÉUNION PUBLIQUE

samedi 6 mars 2021 à Montpezat-sous-Bauzon

## ORDRE DU JOUR

### 1. Préambule

- Le projet PLUi Ardèche des Sources et Volcans
- Cadre du projet PLUi
- Les grandes étapes réalisées
- Les pièces du PLUi
- La méthode de travail

### 2. Du projet politique à sa mise en forme réglementaire

- Des enjeux prégnants sur le territoire
- Éléments de cadrage définis dans le PADD
- Des orientations du PADD à la mise en forme réglementaire

### 3. Synthèse du PLUi

- Les chiffres clés du PLUi

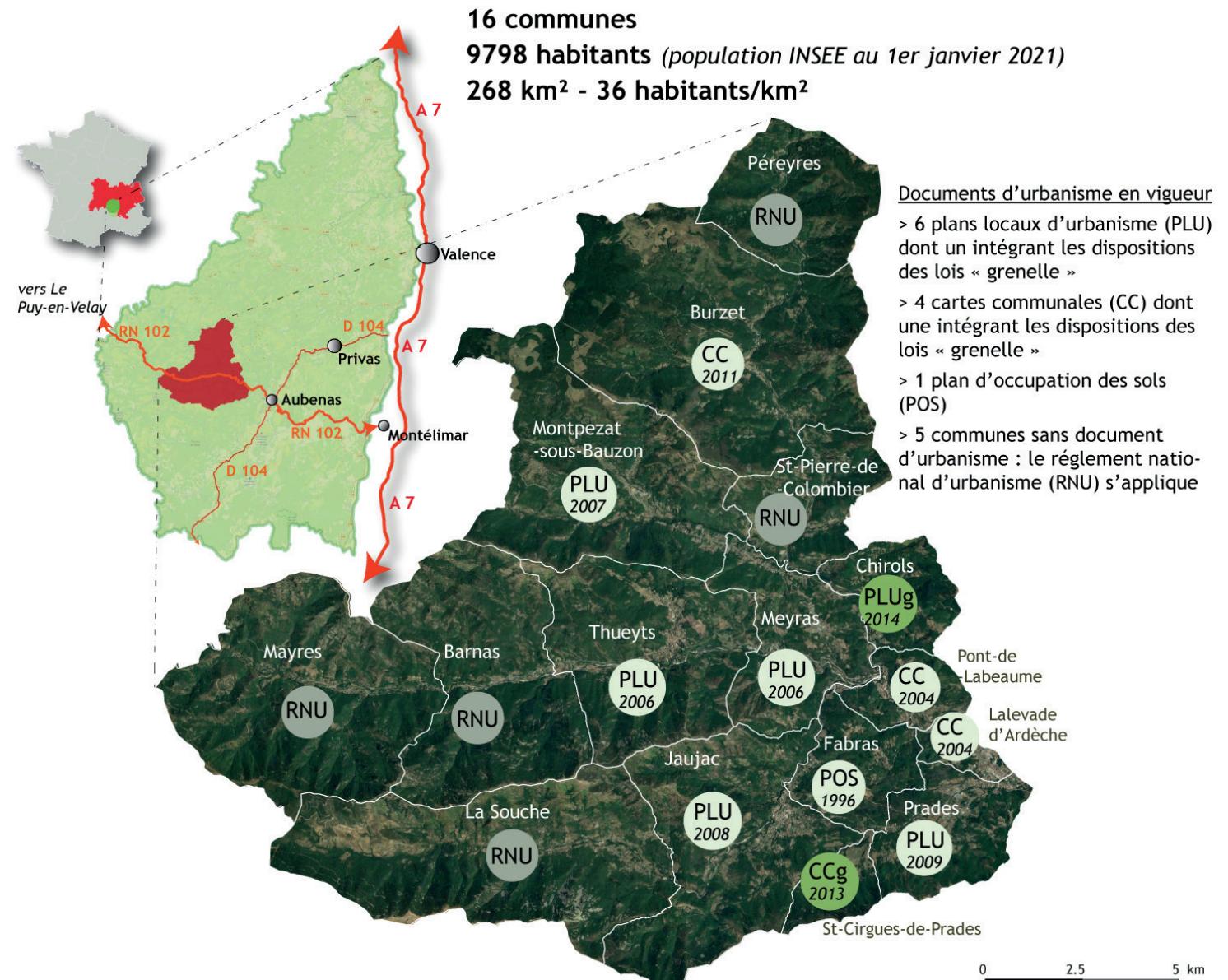
# 1. PRÉAMBULE

# Le projet PLUi Ardèche des Sources et Volcans

> Projet de territoire

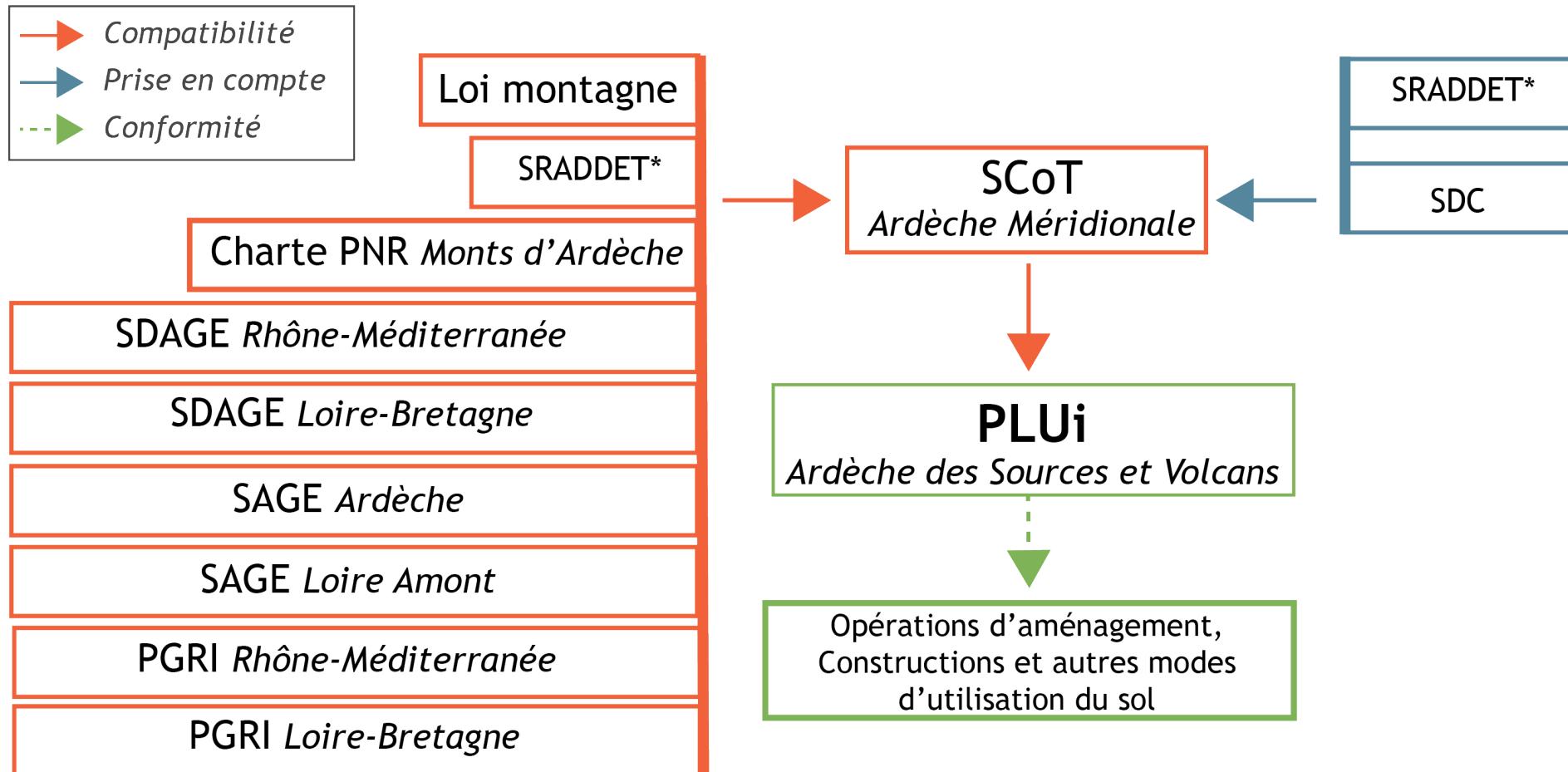
> Horizon de 10-15 ans

> Règles d'urbanisme  
communes à l'échelle  
intercommunale



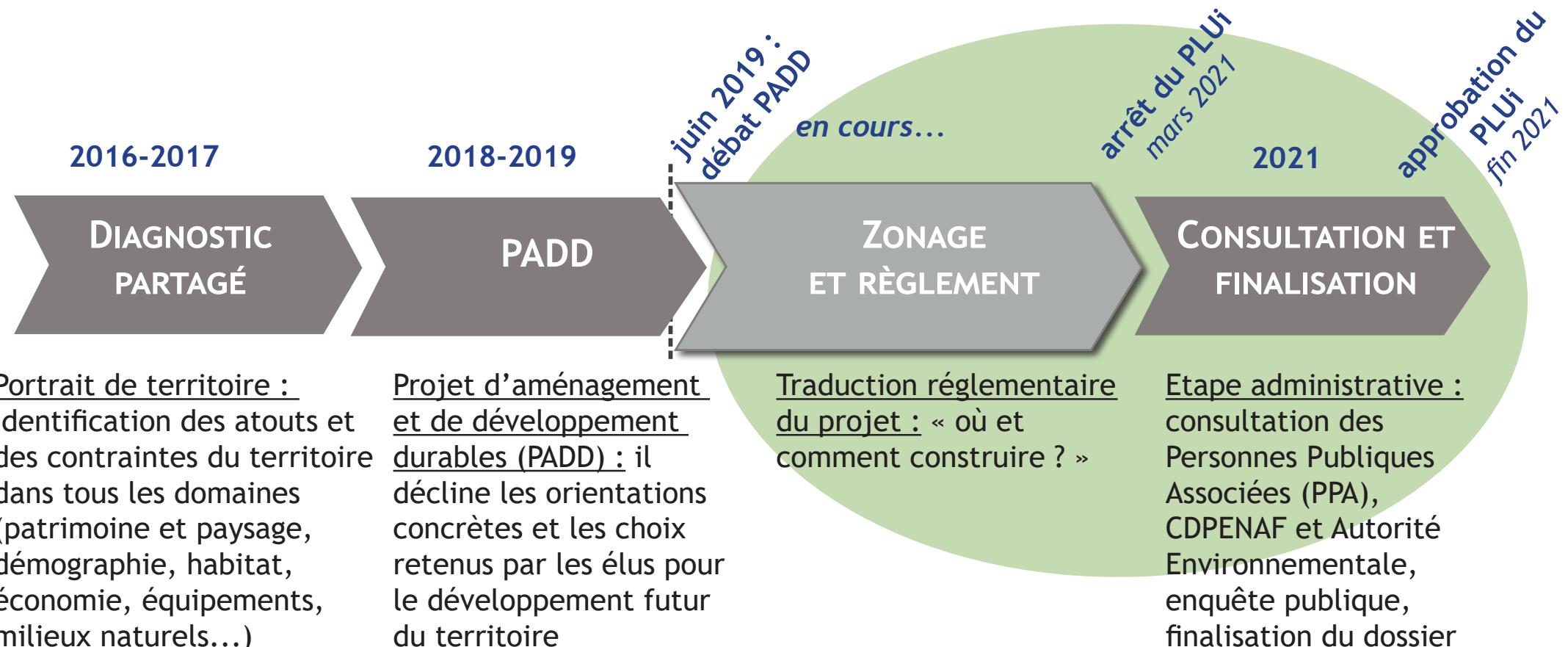
# Cadre du projet PLUi

- > Un contexte législatif sans cesse en mouvement
- > Le PLUi, en bas de la hiérarchie des normes

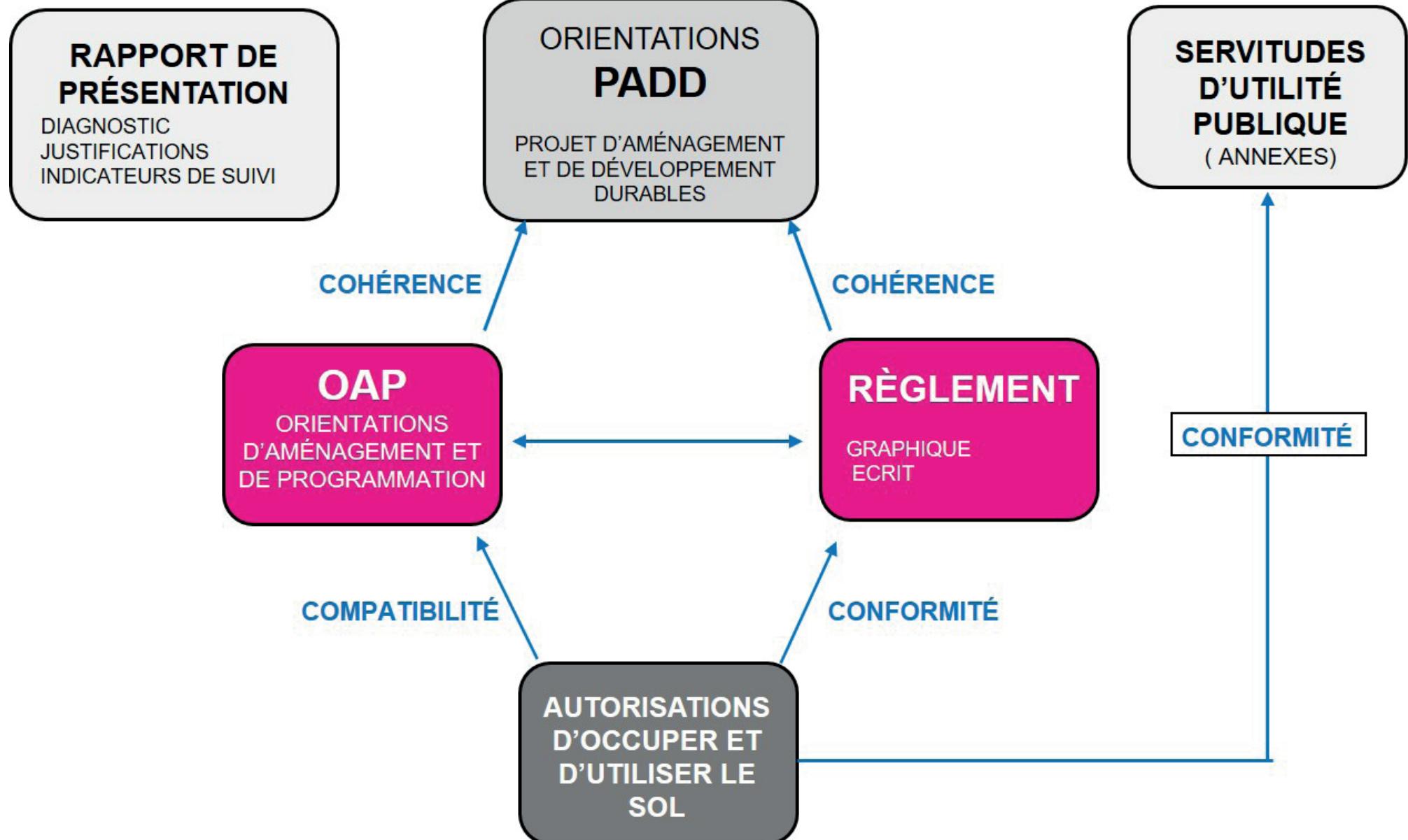


\*SRADDET : compatibilité avec le fascicule des règles  
prise en compte des objectifs stratégiques

# Les grandes étapes réalisées



# Les pièces du PLUi



## La méthode de travail

Un document réalisé en régie par la communauté de communes et en **co-construction** avec :

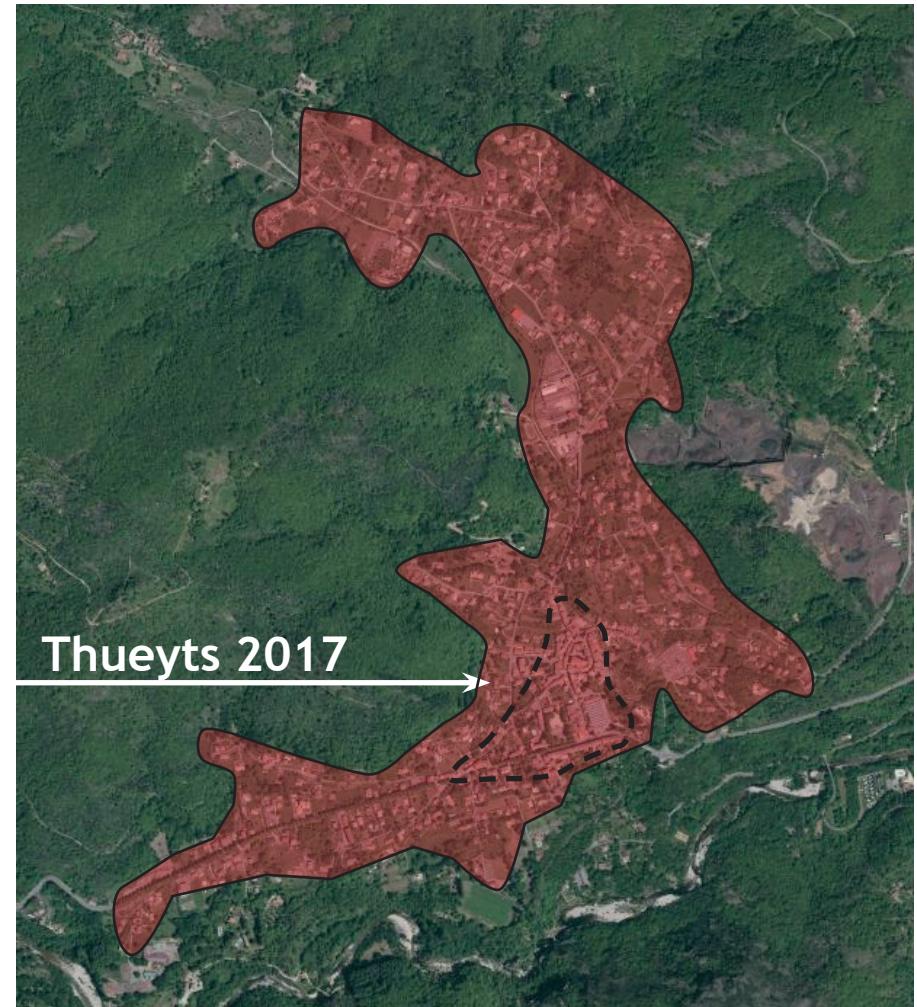
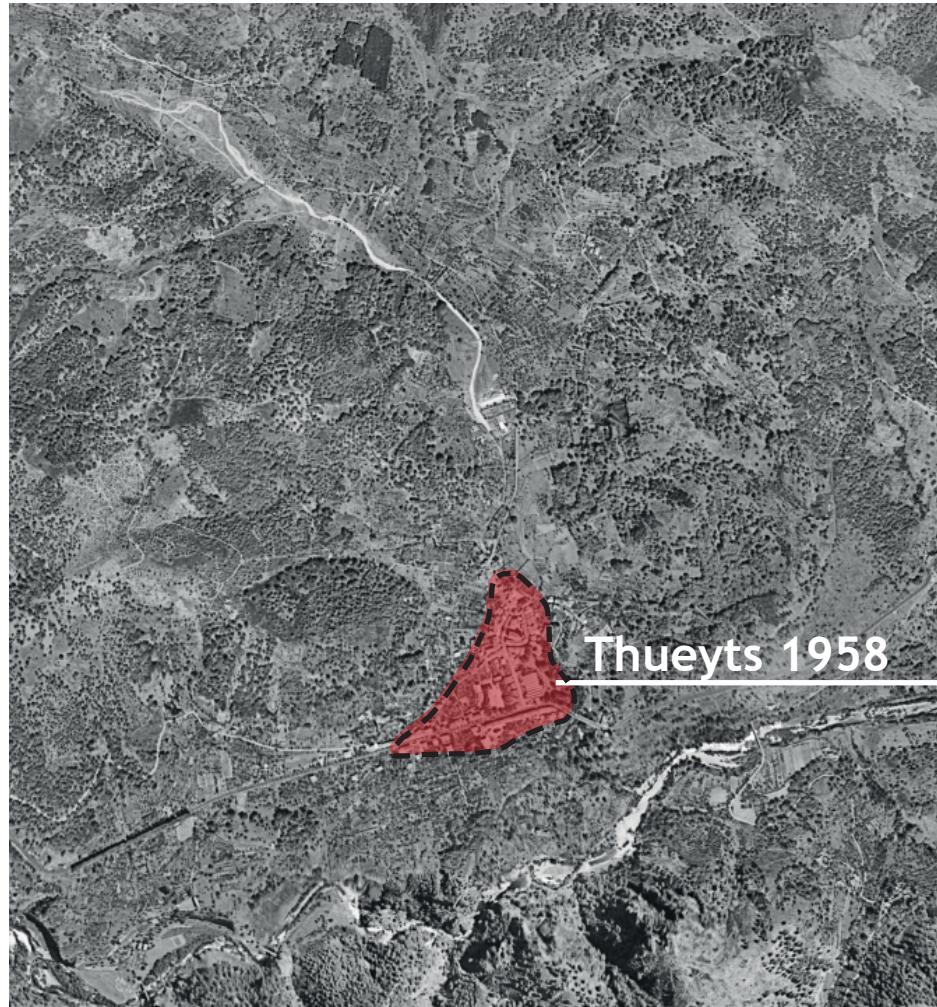
- les élus du territoire Ardèche des Sources et Volcans, et notamment avec les membres de la **commission PLUi** (2 élus par communes) ;
- l'ensemble des **partenaires** (*SCoT AM, CAUE, Services de l'Etat, PNR des Monts d'Ardèche, Chambres consulaires, représentants de la profession agricole, Conseil Départemental...*)
- en parallèle, réalisation d'études portant sur des thématiques spécifiques, mobilisant des **intervenants spécialistes**



## **2. DU PROJET POLITIQUE À SA MISE EN FORME RÉGLEMENTAIRE**

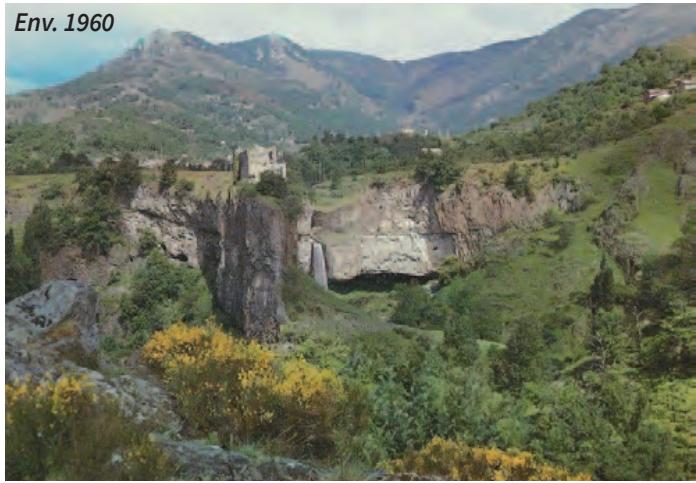
## Des enjeux prégnants sur le territoire Ardèche des Sources et Volcans

L'évolution des modes de vie depuis les quarante dernières années a eu un impact particulièrement fort sur la manière d'aménager le territoire.

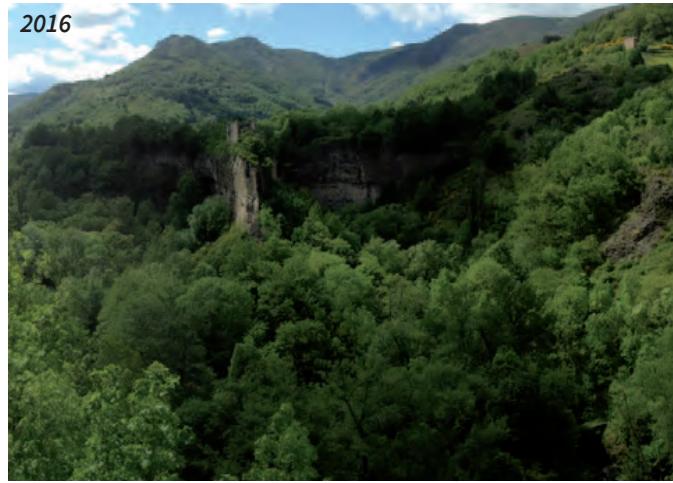




Env. 1960



2016



*Illustration de la question de l'enrichissement des sites par la reconduction photographique du site de Pourcheyrolles*



*Point de vue depuis la RD5 en direction du volcan du Souilhol, habitat résidentiel atypique en extension urbaine lâche (source : Eco-Stratégie, le 15 février 2019)*



*Volets fermés dans la traversée de la Souche en basse saison*

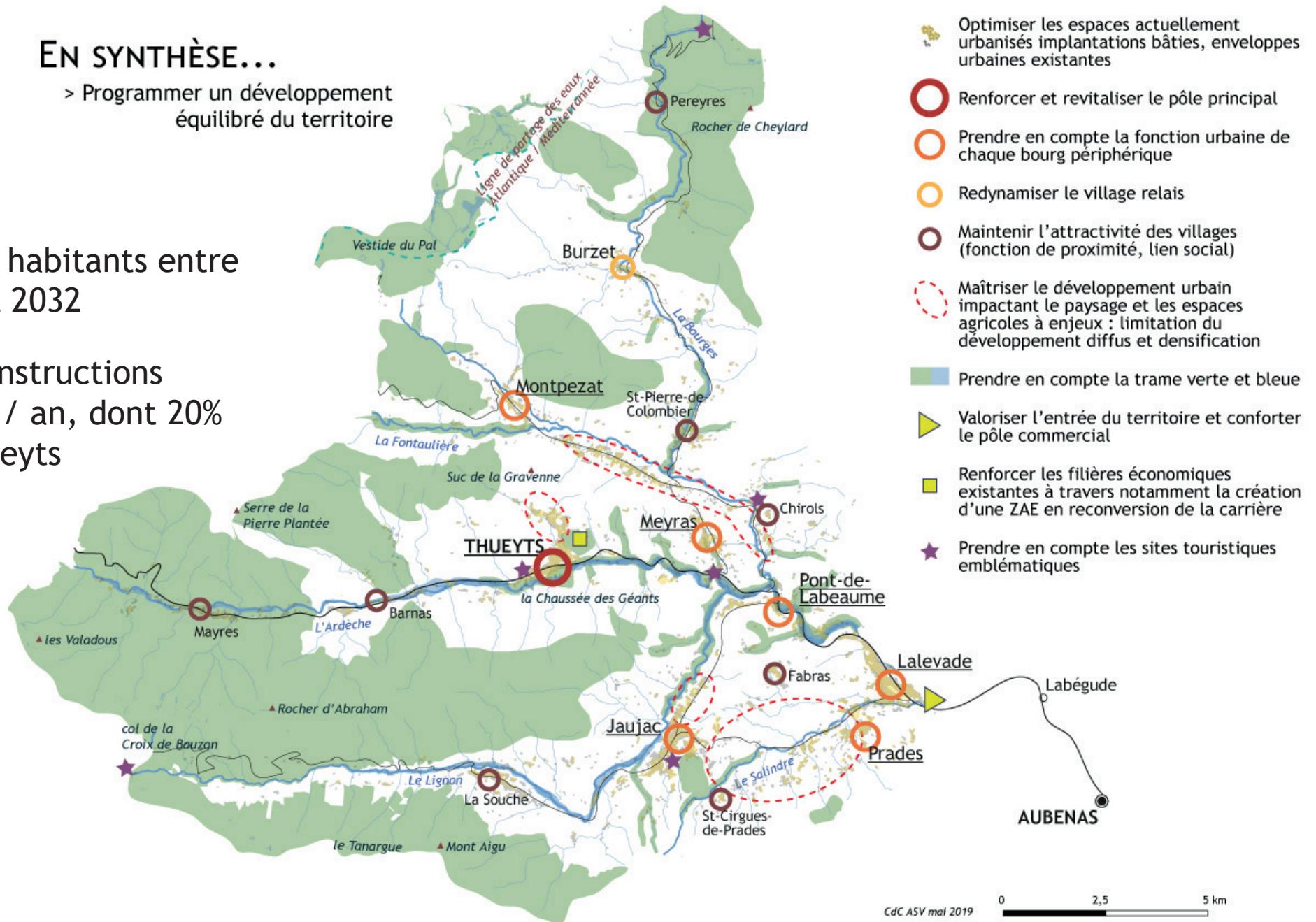
# Éléments de cadrage définis dans le PADD

(*projet d'aménagement et de développement durables*)

## EN SYNTHÈSE...

> Programmer un développement équilibré du territoire

- + 1 245 habitants entre 2016 et 2032
- + 61 constructions neuves / an, dont 20% sur Thueyts



## Éléments de cadrage définis dans le PADD

- Environ **60% des logements dans l'enveloppe urbaine existante et 40% à programmer en extension**
- Objectif de **diviser par deux** le rythme de consommation foncière des espaces agricoles et naturels observé entre 2002 et 2016 à destination des espaces urbanisés
- **Densités moyennes** des opérations en densification sur les dents creuses stratégiques et en extension des enveloppes urbaines existantes nuancées selon le niveau d'armature territoriale :
  - **25 logements/ha** sur le pôle principal,
  - **20 logements/ha** sur les bourgs périphériques,
  - **entre 12 et 15 logements/ha** sur les villages et le village relais

# Des orientations du PADD à la mise en forme réglementaire

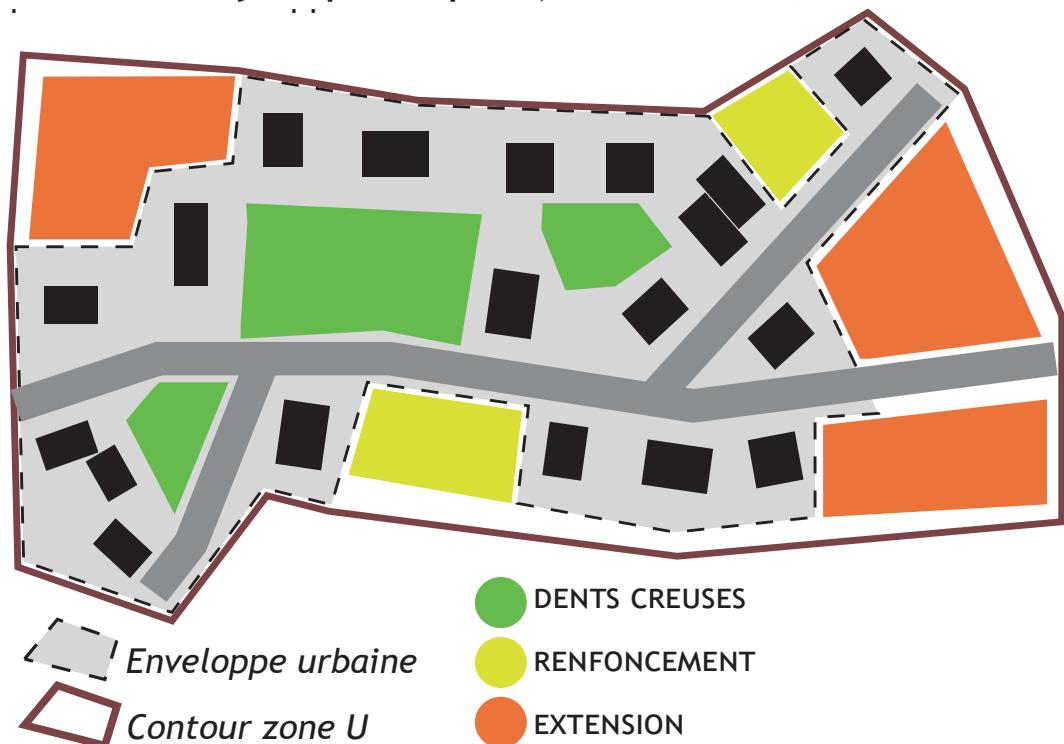
## Le préalable : mobiliser le foncier et le bâti existant

- Repérage des possibilités de mutation de gisements fonciers bâtis
- Analyse des potentiels constructibles dans l'enveloppe urbaine (« dents creuses ») densités nuancées selon la localisation, la taille et la configuration du tènement
- Identification des secteurs en extension

## Secteurs en extension urbaine : critères principaux de sélection

...en cohérence avec les orientations du PADD

- continuité avec le tissu urbain et si possible avec le noyau principal (commerces, équipements, services...),
- absence de risque
- préservation de la trame verte et bleue
- préservation des secteurs agricoles à enjeux
- présence / proximité des équipements (voirie, réseaux : AEP, assainissement, DECI, électricité...)
- maîtrise foncière publique
- aspects bioclimatiques / reconquête de la pente



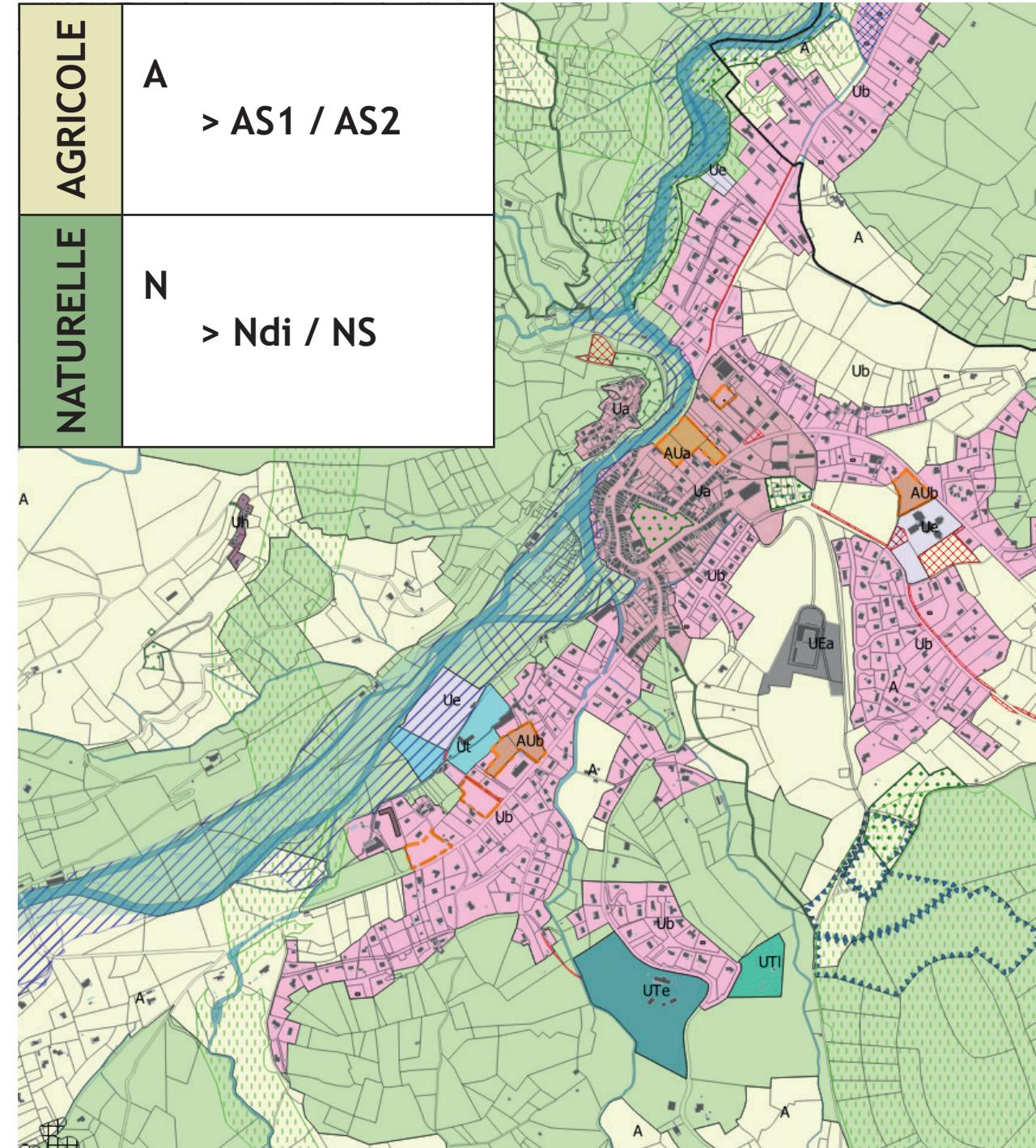
# Des orientations du PADD à la mise en forme réglementaire

## Les pièces réglementaires

- \* **Règlements écrit et graphique**  
Droit des sols // CONFORMITÉ
- \* **Orientations d'Aménagement et de Programmation**  
Droit des sols // COMPATIBILITÉ

## \* Le règlement

<b>URBaine</b>	<b>UA</b> (urbain mixte et dense)
	<b>UB</b> (urbain résidentiel diffus)
	<b>UC</b> (urbain mixte avec spécificité liée au thermalisme)
	<b>UE</b> (équipements d'intérêt collectif) > UEch / UEA
	<b>UH</b> (hameaux traditionnels)
	<b>UI</b> (activités commerciales/artisanales/industrielles) > Ula / Ulc
	<b>UT</b> (accueil touristique) > UTe / UTl
<b>À URBANISER</b>	<b>AU</b> > AUa/AUb/AUe/AUt > AUf



## \* Le règlement

### Règles de chaque zone :

- Usage des sols et destinations des constructions

*Que puis-je construire et où ?*

- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*Comment construire et comment prendre en compte mon environnement ?*

- Équipements et réseaux

*Comment je m'équipe et comment je me raccorde ?*

## Des règles applicables à toutes les zones :

- Règles relatives aux éléments identifiés sur le zonage

Risques

Objectifs de mixité sociale

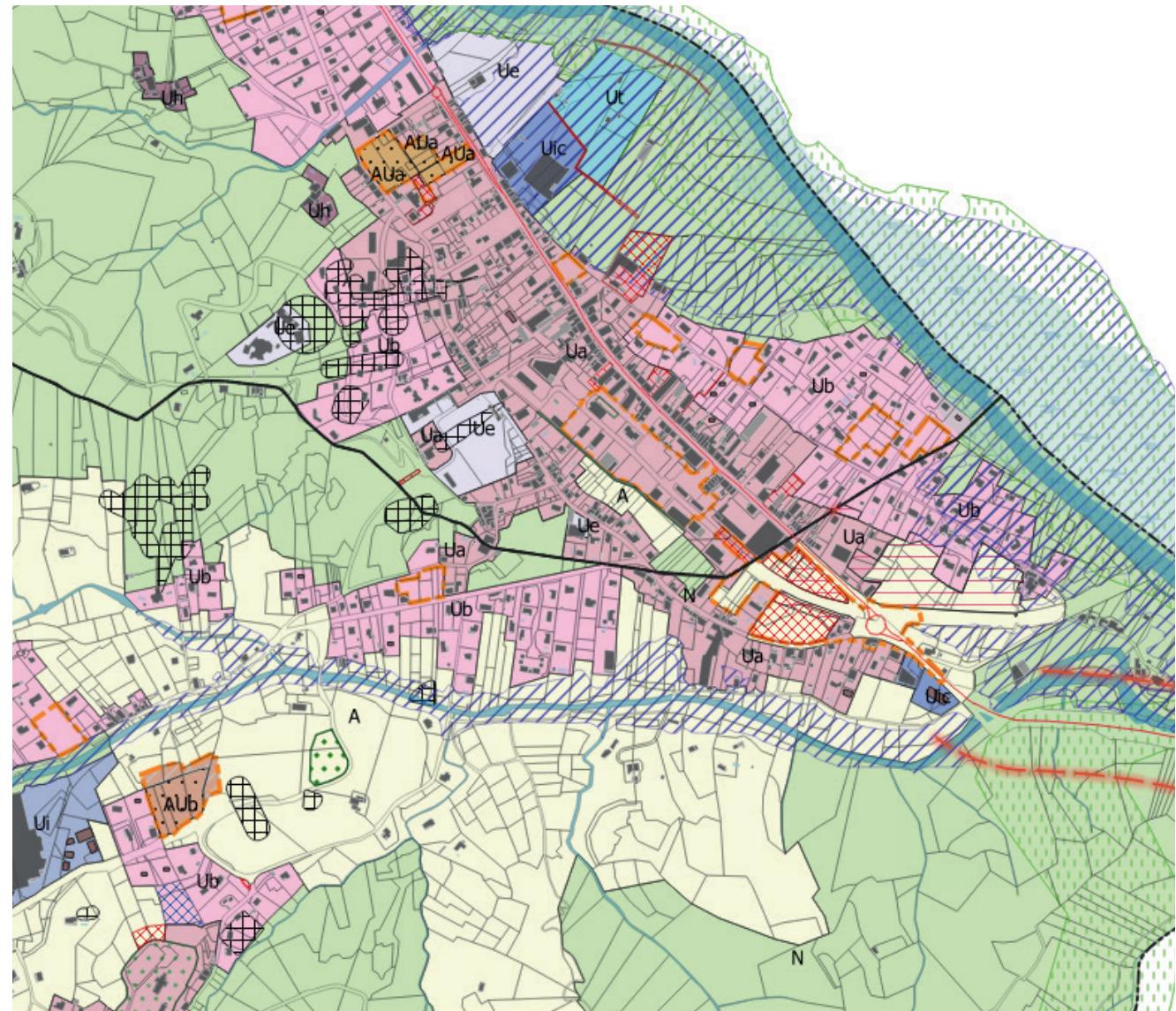
Réservoirs de biodiversité,  
continuités écologiques et  
zones humides

Éléments de patrimoine ou  
naturels et paysagers

OAP

Emplacements réservés

etc.



## Des règles applicables à toutes les zones :

- Règles applicables partout sans références particulières au zonage

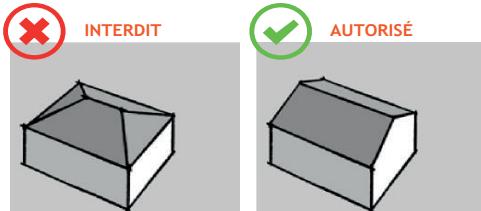
Implantation des constructions

Travaux d'isolation thermique  
des constructions existantes,

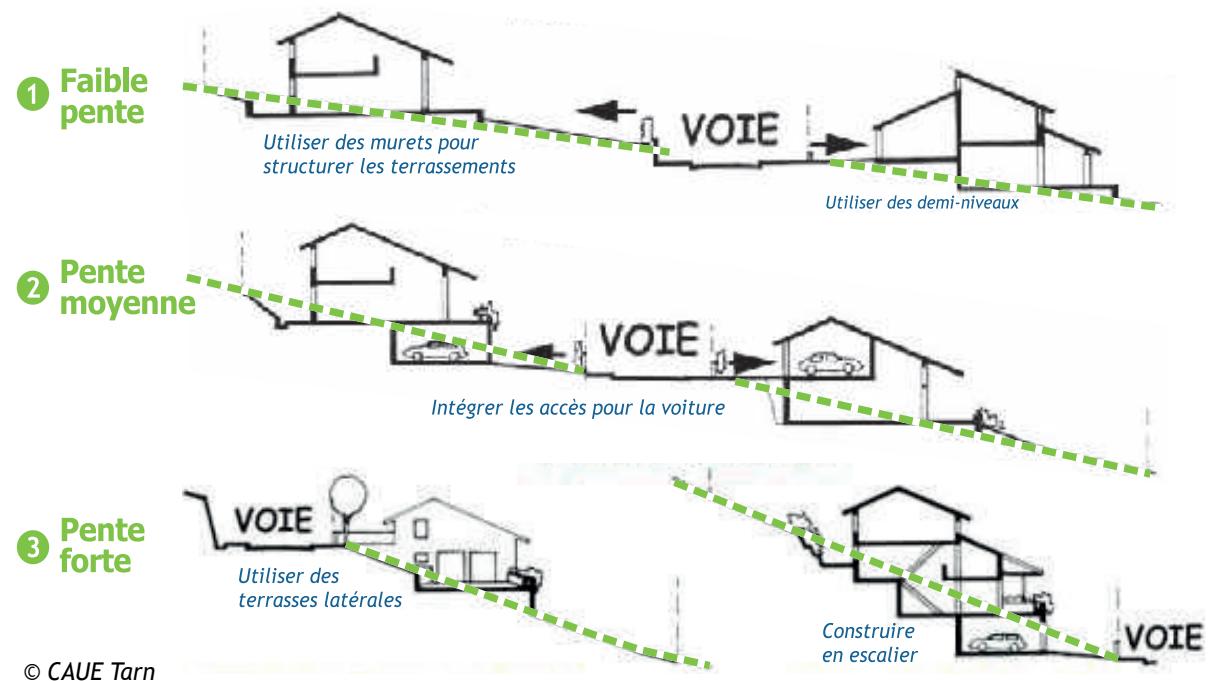
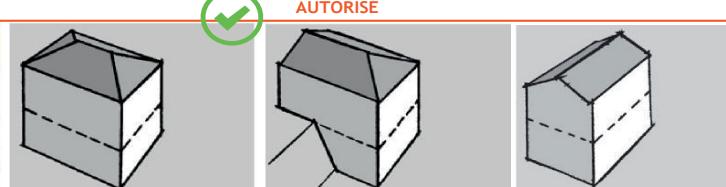
Intégration paysagère des  
constructions,

Traitement environnemental  
et paysager des espaces non  
bâties et abords des  
constructions

Maison en rez-de-chaussée :



Maison à étage :



## Des orientations du PADD à la mise en forme réglementaire

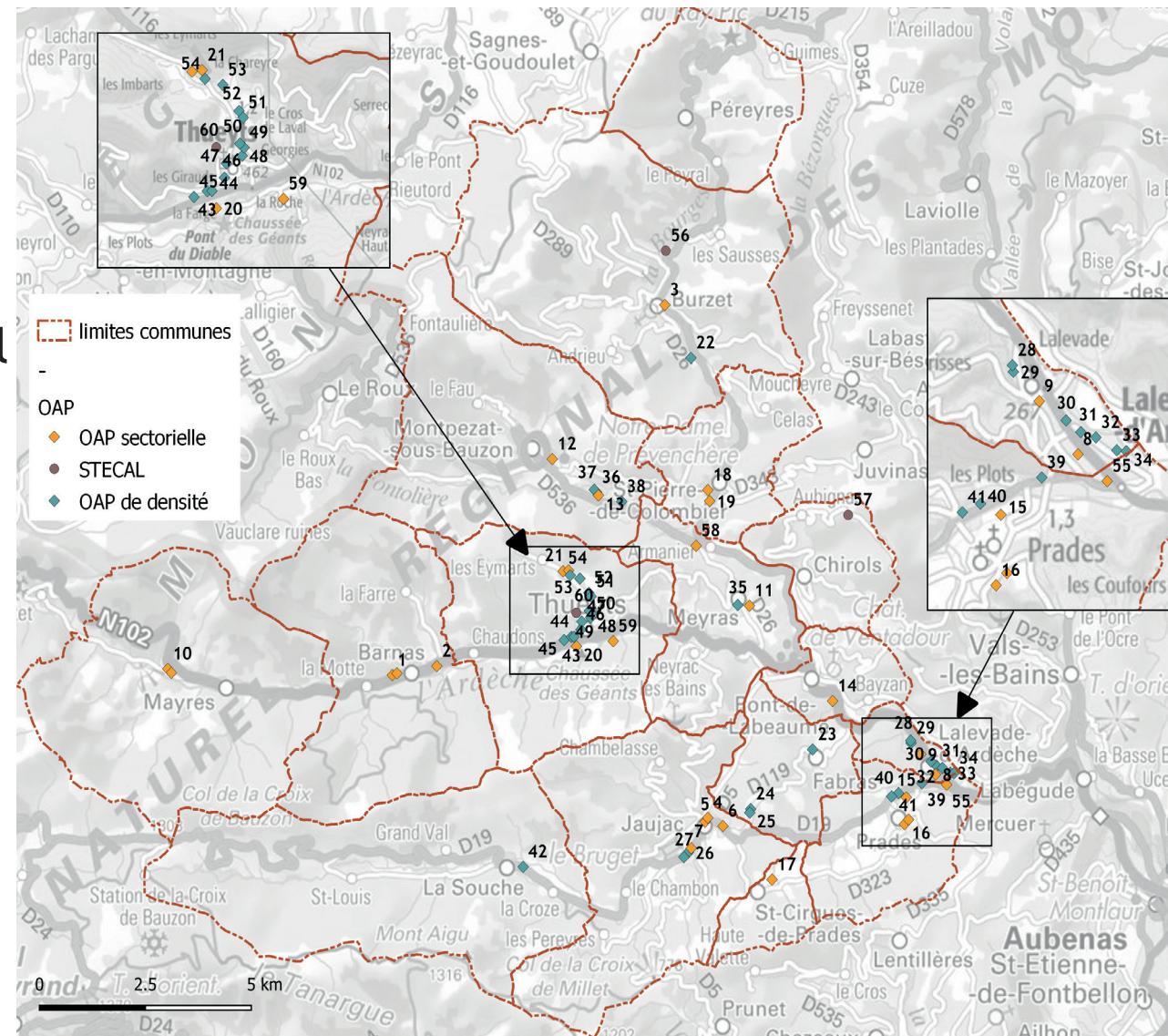
## > Orientations d'Aménagement et de Programmation

## - OAP thématiques

- Référentiel des formes urbaines
  - Gestion des eaux pluviales
  - Continuités écologiques
  - Mobilités
  - Équipement commercial et artisanal

### **- OAP sectorielles**

- Valorisation entrée de territoire
  - OAP d'aménagement résidentiel
  - OAP de densité
  - OAP d'aménagement économique



# Exemple de mise en forme d'une OAP sectorielle

## 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, maison de services au public, mairie...) et en continuité des équipements sportifs (stade de foot, terrain de tennis...). Il s'agit de terrains relativement plats, 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 inférieur.

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.

<b>Superficie</b>	26193m <sup>2</sup> , dont 11844m <sup>2</sup> à vocation résidentielle (densité brute : 9000m <sup>2</sup> dédiés à la construction de logements)
<b>Densité minimale prescrite</b>	29,6 logements/ha, soit 35 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble, l'opération d'ensemble pourra être réalisée en quatre tranches.
<b>Mixité sociale</b>	25% de logements locatifs à vocation sociale
<b>Biodiversité</b>	faibles enjeux écologiques, quelques arbres à préserver
<b>Agriculture</b>	non identifié comme surfaces à enjeux agricoles
<b>Energie / bioclimatisme</b>	exposition très favorable
<b>Paysage et patrimoine</b>	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.
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	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
<b>Équipements</b>	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



### **3. SYNTHÈSE DU PLUi**

## Les chiffres clés

- 2,3% de la surface du territoire classé en zone urbaine (environ 612 ha)
- 54 ha disponibles pour être urbanisés (+21,2 ha en extension et +32,8 ha en densification)
- **Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers = 2,6 ha/an**  
  > division par 2,2 du rythme de la consommation de ces espaces à destination de l'urbanisation par rapport à la période 2002-2016
- 58% des logements neufs programmés dans l'**enveloppe urbaine existante** (417 logements) et 42% en extension (301 logements)
- Une centaine de logements projetés en reconversion de bâtis existants
- 37% des logements à produire de type **intermédiaire ou collectif**
- ~50% des logements en extension **dans la pente**
- création innovante d'une zone d'activités intercommunale d'environ 3 ha en **reconversion d'un espace anthropisé**

# Merci pour votre attention !