



## TOME 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLUI &amp; ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## CHAPITRE 10 : JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLUI

## 10.1 - CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Le diagnostic a permis de mettre en avant les besoins et les enjeux majeurs du territoire. Le PADD, qui formalise le projet de territoire, doit répondre à ces besoins et enjeux.

Pour définir ce projet de territoire, il était nécessaire de répondre aux questions suivantes :

- Comment faire éclore un cœur de territoire structuré ?
- Quelle croissance démographique pour le territoire et quels besoins en logements ?
- Comment répartir la construction de ces nouveaux logements ?
- Quelles formes urbaines sont à privilégier ?
- Quel rythme de consommation foncière doit-on prévoir ?
- Comment maintenir la qualité de vie résidentielle actuelle ?
- Comment limiter les effets du vieillissement prononcé du territoire ?
- Comment concilier patrimoine et développement urbain ?
- Comment permettre un développement économique harmonieux ne remettant pas en cause le besoin crucial de revitalisation du centre-bourg de Joyeuse ?
- Quel projet économique et social pour «l'arrière pays» ?
- Quel aménagement numérique du territoire ?
- Quel modèle de développement touristique adopter ?
- Comment préserver les activités agricoles et sylvicoles ?
- Comment assurer et pérenniser l'approvisionnement en matériaux ?
- Comment structurer les équipements collectifs à une échelle intercommunale ?
- Dans un contexte du «tout automobile», comment développer les modes alternatifs de déplacement ?
- En matière d'environnement et de paysage, sur quel développement durable s'appuyer ?
- Quelle prise en compte des risques naturels ,
- Comment développer les énergies renouvelables ?

La réponse à ces questions a permis de définir des objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement qui ont été traduits dans le PADD.

Comment faire éclore un «cœur de territoire» structuré ?

La notion de «cœur de territoire» est apparue rapidement avec les analyses démographiques et les données chiffrées sur le logement.

En effet, avec 5000 habitants environ sur les 8730 que compte la communauté de communes, les trois communes de Rosières, Joyeuse et Lablachère sont naturellement apparues comme le «cœur de territoire».

Les travaux du SCOT, notamment ceux concernant l'armature territoriale, sont venus confirmer cette réalité avec la présence d'un pôle secondaire (Joyeuse) accompagné de deux bourgs «relais» (Lablachère et Rosières). Le pôle principal étant Aubenas.

Ce cœur de territoire facilement identifiable doit donc désormais être «structuré» pour rayonner sur l'ensemble du secteur intercommunal.

Les orientations se sont logiquement portées sur un renforcement du centre-bourg de Joyeuse notamment par son renouvellement urbain et sa revitalisation commerciale.

Le cœur de territoire, pour être structuré, doit également inclure une notion de maillage en matière de déplacements mode-doux mais aussi de localisation des pôles d'équipements publics ou collectifs.

L'objectif encouru est également que ce développement du cœur de territoire puisse bénéficier à l'ensemble du territoire intercommunal.

L'orientation du PADD qui en découle est la suivante : 1.1 **«Tendre avec un cœur de territoire structuré qui rayonnera sur l'ensemble du secteur».**

### Quelle croissance démographique pour le territoire et quels besoins en logements ?

Les premiers travaux du PADD se sont basés uniquement sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui prévoyait une croissance annuelle de 1% de la population et en conséquence un besoin de 8.3 logements/an/1000 habitants, soit 77 nouveaux logements par an.

Au regard des travaux du SCOT (diagnostic et orientations générales du PADD) et des données du PGRE (Plan de Gestion de la ressource en EAU), l'objectif de développement démographique a été rabaissé à 0.73 % par an.

La durée retenue pour «calibrer» le PLUi ayant été fixée à 12 ans, l'évolution démographique, projetée en 2032 (12 ans à partir de 2020), porterait la population à 9800 habitants, soit + 1000 habitants environ.

L'ADIL a ensuite défini le nombre de logements neufs à produire pour atteindre cette croissance démographique (avec prise en compte de l'effet de «point mort» lié au vieillissement de la population notamment).

Le nombre de logements neufs à construire a été fixé à **60 logements par an**, soit **720 logements sur 12 ans** (6.9 logements par an pour 1000 habitants).

### Comment répartir la construction de ces nouveaux logements ?

La répartition de ces 720 nouveaux logements a suivi la préconisation du PLH qui consiste à une ventilation homogène sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Ainsi, le taux de 6.9 logts/an/1000 habitants a été utilisé pour chacune des 19 communes, même si certaines connaissent depuis quelques années de faibles taux de croissance démographique (inférieurs à 0.73 % annuel).

la répartition des 720 logements s'est donc opérée de la façon suivante :

- 475 nouveaux logements pour le secteur Plaine
- 150 pour le secteur Piémont
- 100 pour le secteur Montagne

Cette orientation permet un **rééquilibrage volontaire** de la croissance démographique et surtout de ne pas appliquer de faibles taux de développement à des communes qui ont déjà de faibles populations. Voir orientation 1.2 «**Assurer une production de logements neufs équilibrée à l'échelle intercommunale**».

### Quelles formes urbaines sont à privilégier ?

Lors de la présentation du diagnostic en réunions publiques, de nombreuses interventions de citoyens ont porté sur la crainte d'une trop forte densité urbaine qui viendrait «déstructurer» l'habitat traditionnel et la qualité de vie très recherchée du secteur.

Après démonstration que l'habitat traditionnel était lui-même historiquement très dense, la commission a souhaité néanmoins intégrer une orientation dans le PADD intitulée 1.3.1 «**Concilier économie de l'espace et qualité résidentielle**».

L'objectif de cette orientation est de démontrer que l'on peut développer des formes urbaines bien plus denses que le pavillonnaire diffus sans nuire, bien au contraire, au paysage et à la qualité de vie.

L'orientation 1.3.1 propose en ce sens les formes urbaines attendues et notamment les secteurs où le développement se fera sous forme de «greffes urbaines» ou de «hameaux nouveaux».

Cet objectif est en adéquation avec le PLH qui prône le développement de nouvelles formes d'habitat peu consommatrices d'espace.

Trois dossiers de hameaux nouveaux à Valgorge, Saint André Lachamp et Planzolles ont par ailleurs fait l'objet d'une demande de dérogation pour discontinuité «Loi Montagne» et ont obtenu un avis favorable de la CDNPS (commission départementale de nature des paysages et des sites).

### Quel rythme de consommation foncière doit-on prévoir ?

Le diagnostic a permis de mettre en avant le peu de diversité en matière de formes urbaines autres que les noyaux villageois, hameaux traditionnels et l'habitat récent pavillonnaire.

Ce document a notamment insisté sur la très importante consommation foncière engendrée par l'habitat pavillonnaire diffus récent. Les études rétrospectives, s'étalant de 2002 à 2015, font effectivement état d'une consommation moyenne de 6 logements par hectare.

Cette constatation a conduit les élus à décider de diviser par deux la consommation foncière moyenne et de passer à une moyenne de 12 logements par hectare.

Des seuils précis ont ainsi été définis dans l'orientation 1.3.2.

### Comment maintenir la qualité de vie résidentielle actuelle ?

Afin de prendre en compte les inquiétudes des habitants sur la densification (comme évoqué précédemment), une orientation 1.4 « **Encadrer la densification et diversifier les modes d'habiter** » a été rédigée.

Celle-ci a pour intérêt d'annoncer que la densification ne sera pas « uniforme » et ne suivra pas « un modèle mathématique » sans considération des spécificités locales, qu'elles soient paysagères, architecturales ou historiques.

Ainsi cette orientation permet d'intégrer des zones de protection de jardins ou de haies (art L151-23 du CU) dans des secteurs constructibles afin de maintenir « des poumons verts » de respiration.

Dans la même optique, les OAP de densité ne vont pas toutes imposer des objectifs de densification uniformes.

Certaines OAP de densité en zones urbaines de Joyeuse, Rosières ou Lablachère ne vont pas, par exemple, jusqu'à 25 logements par hectare pour éviter une mauvaise intégration dans des zones d'habitat individuel diffus. Des solutions d'équilibre ont été trouvées.

### Comment limiter les effets du vieillissement prononcé du territoire ?

L'accès des jeunes ménages au logement est un enjeu fort pour la communauté de communes, notamment au regard du vieillissement prononcé du territoire.

Face à ce constat, les nouvelles formes d'habitat peuvent se présenter comme une réponse, celles-ci étant plus destinées aux résidences principales qu'aux résidences secondaires.

Pour aller plus loin, le PLUi a prévu des objectifs en matière de logements locatifs sociaux. Ainsi en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, certaines zones à urbaniser (AU) devront présenter un nombre minimum de logements locatifs sociaux et un objectif de 15 % de résorption des logements vacants a été inscrit dans l'orientation 1.5 « **Rajeunir le population et rendre le marché en accession plus abordable pour les jeunes ménages** ».

Enfin, la question de l'habitat léger constituant la résidence principale de leurs usagers a été posée. Il s'agit d'un vrai sujet sur ce secteur géographique.

Afin de répondre à cette demande, le PADD a fixé comme orientation la réalisation d'une opération d'habitat léger constituant l'habitat permanent de leurs usagers (STECAL) sur la commune de Rocles.

Ce choix du PADD a été opéré afin de répondre à une réelle demande dans ce domaine et pour limiter les constructions anarchiques d'habitat léger sur le reste du territoire.

### Comment concilier patrimoine et développement urbain ?

Le patrimoine paysager, agricole, architectural, historique (...) représente un atout considérable pour le territoire, que ce soit pour l'attractivité des communes, le tourisme et surtout la qualité de vie des résidents permanents.

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est apparu comme une évidence et cela a été rappelé dans les réunions préalables de concertation.

Dès lors l'orientation 1.6 « **Mettre en valeur le patrimoine qui forge d'identité du territoire** » impose :

- Une préservation forte des abords des hameaux traditionnels ;
- Une maîtrise de l'urbanisation diffuse non-encadrée ;
- Une identification du « petit patrimoine rural » emblématique (terrasses, lavoirs...) ;
- Un règlement écrit sur les aspects extérieurs simple à utiliser mais strict ;
- Un respect de la charte du PNR ;
- Une préservation du patrimoine institutionnel (monuments classés etc...) ;
- Une protection du patrimoine archéologique.

Comment permettre un développement économique harmonieux ne remettant pas en cause le besoin crucial de revitalisation du centre-bourg de Joyeuse ?

De nombreux débats ont eu lieu sur ce sujet.

L'orientation 2.1 **«Tendre vers une offre d'équilibre entre les zones d'activités économiques et la revitalisation des centres-bourgs du cœur de territoire»** est un juste compromis qui est ressorti des débats.

Cette orientation a du également prendre en considération les données du SCOT en cours d'élaboration et notamment son volet «développement économique».

Le premier choix a été de ne pas systématiquement opposer ZAE et centres-bourgs.

Le deuxième choix a été de bien définir les vocations des 5 ZAE du territoire intercommunal afin de ne pas rencontrer à l'usage des problèmes de complémentarité.

Les vocations ont été assez aisément définies :

«Artisanat et industrie» pour les ZAE des Plaines et du Barrot à Rosières et pour celles du Serre de Varlet à Lablachère et du Mazel à Valgorge.

«Artisanat et commerce» pour les ZAE du Chambon à Joyeuse et des Vernades à Rosières.

La difficulté a été de trouver une traduction réglementaire équilibrée pour encadrer le développement commercial dans la ZAE des Vernades.

En effet, l'orientation 2.1 rappelle sans équivoque que le développement commercial des Vernades ne devra pas venir en opposition avec l'objectif de revitalisation du centre-bourg de Joyeuse.

Ainsi le PADD sera complété par une OAP d'équipement commercial et artisanal qui stipule le type de commerces que l'on pourra développer sur la zone «à urbaniser» des vernades.

Celle-ci s'est basée sur les travaux du SCOT et notamment sur les fréquences d'achat. : Les commerces dits «du quotidien» doivent rester (ou se développer) en centres-bourgs et la ZAE des Vernades pourra accueillir des fonctions commerciales dites «manquantes» sur les autres fréquences d'achat.

Quel projet économique et social pour «l'arrière pays» ?

La notion même de «cœur de territoire» ne doit pas venir en opposition avec les communes des secteurs Piémont et Montagne.

En effet, une notion de complémentarité doit être trouvée, notamment en ce qui concerne «le lien social»

L'orientation 2.2 **«Maintenir et favoriser le lien social dans l'arrière pays»** a été rédigée dans cet objectif.

La définition de «lieux stratégiques de vie sociale» est fondamentale.

Il s'agit de définir des lieux où des projets mixtes (activités économiques, services, co-working, multiservices, gîtes de groupes...) permettront de compenser l'éloignement du cœur de territoire et surtout de créer de véritables lieux de vie et de rencontres.

De nombreux projets sont en cours (ou sont projetés) en ce sens (bistrot de pays, gîtes de groupes, épiceries ...).

Le recours de plus en plus fréquent au télétravail et aux sites de co-working concourt au retour d'une vie sociale dans des petits villages, où celle-ci a progressivement disparue avec la fermeture des commerces de proximité.

Le maillage de ces sites est également très important pour la réussite de cet objectif (complémentarité avec le tour du tanargue par exemple).

Dans les communes du secteur piémont et montagne une demande d'installation d'artisans est aussi apparue. Celle-ci a ouvert le débat sur «faut-il des petites zones d'activités artisanales dans les petits villages ?».

Après débat, le choix s'est porté sur une ouverture réglementaire des zones d'habitat aux activités économiques «non nuisantes» ne nécessitant par conséquent pas de définition de zones artisanales.

On privilégie ainsi la mixité des fonctions des zones constructibles pour éviter les phénomènes de cloisonnement («zoning»).





### Quel aménagement numérique du territoire ?

L'orientation précédente prône le développement de nouvelles formes de travail, notamment dans «l'arrière pays» (télétravail, co-working...).

L'aménagement numérique du territoire devient dans ce cadre impératif. L'orientation 2.3 le rappelle.

### Quel modèle de développement touristique adopter ?

En 2014, la communauté de communes a validé une étude de «définition de la stratégie touristique».

Ce travail a notamment permis de définir le modèle actuel de fonctionnement touristique de la communauté de communes, d'identifier les déséquilibres et de faire le constat de ses forces et faiblesses.

Sur la base de cette étude, l'orientation 2.4 **«Affirmer la spécificité touristique du territoire»** a été rédigée.

Celle-ci confirme un positionnement axé sur un tourisme «qualitatif» et «diffus» plutôt qu'un tourisme plus massif.

L'objectif est notamment de mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager, bâti mais aussi les métiers d'art.

Le concept validé porte sur un développement qualitatif des hôtels et sur des créations et extensions limitées de campings.

Cette orientation conditionne aussi tout développement à une bonne gestion de la ressource en eau.

### Comment préserver les activités agricoles et sylvicoles ?

En application du Grenelle de l'environnement, il est apparu nécessaire de limiter la consommation de l'espace naturel et agricole.

Dès la phase diagnostic, il apparaissait clairement que le PLUi allait avoir un impact favorable sur la consommation des terres agricoles.

La commission PLUi n'a pas souhaité s'arrêter à ce constat en axant également le PADD sur une volonté de «reconquête» agricole.

L'orientation 2.5 s'intitule ainsi **«Adopter une position dynamique sur l'agriculture et la sylviculture (PLUi pas uniquement axé sur la préservation) : Reconquête agricole, développement de la filière bois, circuits courts ...»**.

Suite à cette orientation, une concertation des agriculteurs a été organisée dans les communes.

L'objectif était d'identifier les terres à protéger en priorité mais également celles qui présentent un potentiel de reconquête (notamment sur les pins maritimes) et les outils à mettre en place pour favoriser cette reconquête.

Les cartographies réalisées dans les communes ont ainsi servi de base pour la définition des zones agricoles du PLUi et ont parfois conduit à sur-dimensionner ces zones par rapport à l'activité agricole réellement constatée.

Une étude avec le CRPF et Fibois a également été réalisée pour une exploitation raisonnée et organisée de l'espace forestier (fort potentiel local).

Enfin, le développement des «circuits courts» a été intégré dans cette orientation, notamment afin de les prendre en compte dans les projets de revitalisation du centre-bourg de Joyeuse et dans les lieux stratégiques de vie sociale.

### Comment assurer et pérenniser l'approvisionnement en matériaux ?

Après une consultation des deux carrières existantes, l'objectif s'est porté sur la pérennisation de ces deux sites d'exploitation (en appliquant les périmètres aujourd'hui autorisés).

Un besoin d'une nouvelle carrière à Payzac a également été pris en compte pour assurer un approvisionnement local.

### Comment structurer les équipements collectifs à une échelle intercommunale ?

Dans le même esprit que le débat sur le cœur de territoire et le développement économique, il est apparu nécessaire de définir un cadre pour le développement des équipements collectifs.

L'enjeu était de valider le principe de cohérence dans la localisation des équipements d'intérêt collectif et administratifs.

Le premier axe porte sur la conservation et le renforcement de la vocation de services à la population et d'équipements administratifs du cœur de territoire.

L'objectif est de ne pas voir d'équipements collectifs majeurs s'implanter en dehors du cœur de territoire (sauf justification particulière).

Le renforcement du pôle intermédiaire d'équipement de Plan Bernard (maison médicale, pharmacie, futur collège) est également inscrit dans le PADD, tout comme le secteur de loisirs et sportifs André Gervais à Joyeuse.

Autre sujet important pour la structure du territoire : Rappeler le rôle de «bourg relais» de Valgorge.

En cohérence avec l'armature territoriale du SCOT, Valgorge doit conserver ce statut, notamment en pérennisant sa vocation d'équipements et de services à la population.

Le titre cette orientation 3.1 est le suivant : **«Engager un programme d'équipements collectifs cohérent à l'échelle du cœur de territoire et assurer le maintien du statut de bourg relais de Valgorge».**

### Dans un contexte du «tout automobile», comment développer les modes alternatifs de déplacement ?

Le diagnostic a dressé un constat lucide sur le développement des modes doux sur le territoire Beauce Drobie : Il sera difficile de se passer des modes de déplacement motorisés (relief, éloignement des villages ...).

En revanche, dans un souci de structuration du cœur de territoire, un objectif de création d'axes de déplacements non motorisés a été intégré dans le PADD, en prévoyant également la définition d'une OAP thématique.

Ainsi, les trois centres-bourgs de Rosières, Joyeuse et Lablachère doivent à terme bénéficier d'un axe de déplacement piéton et cyclable sécurisé. L'aménagement en ce sens de l'ancienne route départementale de Joyeuse à Lablachère revêt un caractère particulièrement important pour le fonctionnement du cœur de territoire.

Pour les déplacements plus orientés «loisirs», le diagnostic du SCOT a identifié notre secteur comme un «maillon manquant» dans le réseau des «voies vertes» en Ardèche méridionale.

Après analyse, ne bénéficiant pas d'anciennes voies ferrées, il apparaît envisageable de connecter le territoire à la voie verte «GrosPierre-Vogué» par le plateau des Gras de Joyeuse, via Saint Alban Auriolles.

Cette orientation ne nécessite par ailleurs pas d'emplacements réservés car les chemins existent aujourd'hui.

L'orientation 4.1 **«Développer un réseau de voies douces et des connexions aux voies vertes voisines»** s'inscrit dans ces objectifs.

L'orientation suivante 4.2 **« Encourager les nouveaux usages de la voiture »** prône le développement du covoiturage par un maillage des aires aménagées à cet effet. Il apparaît nécessaire d'en prévoir sur le territoire de Rosières et de Saint Genest de Beauzon.

De manière plus générale, concernant l'ensemble du territoire, il a été jugé fondamental de prévoir des emplacements réservés pour créer des petites poches de stationnement dans les hameaux, des créneaux de rangement ou des élargissements de voirie et des aires de retournement...

Certains projets routiers importants doivent également être prévus (ou maintenus) en emplacements réservés : Déviation de Rosières, désenclavement du quartier de Jamel à Joyeuse...

### En matière d'environnement et de paysage sur quel développement durable s'appuyer ?

Le territoire est concerné par des périmètres institutionnels de préservation de l'environnement (Programme Natura 2000, ZNIEFF, ENS...). Ceux-ci ont été logiquement pris en compte dans l'orientation 5.1 «**Respecter les grands équilibres environnementaux et les ressources naturelles**».

L'orientation 5.2 «**Assurer une gestion responsable de la ressource en eau**» a été rédigée comme une orientation à part entière au regard du fort enjeu que cela représente sur le territoire.

Celle-ci rappelle que le PLUi doit être «calibré» pour un développement démographique conforme au PGRE (plan de gestion de la ressource en eau), à savoir 0.73% annuel.

Les dispositions classiques en la matière sont également rappelées : Amélioration du rendement des réseaux, favoriser la récupération des eaux pluviales, gestion raisonnée de la fréquentation touristique ...).

En matière de continuités écologiques, plusieurs éléments de connaissance ont été transmis à la Communauté de Communes : Le SRCE (schéma régional de cohérence écologique), les études environnementales du SCOT et une étude sur les fonctionnalités écologiques.

Celles-ci ont été par ailleurs complétées par l'évaluation environnementale qui a permis d'orienter certains choix importants du zonage (suppression de la partie nord de la ZAE du Barrot à Rosières par exemple).

L'orientation 5.3 s'intitule logiquement «**Préserver les continuités écologiques**».

Un point majeur du PLUi concerne le patrimoine paysager naturel et bâti, qui se présente comme la matière première d'attractivité du territoire.

La commission PLUi a souhaité orienter le PADD sur cette nécessaire valorisation : Orientation 5.4 «**Valoriser le patrimoine paysager naturel et bâti**».

Plusieurs objectifs de valorisation ont été inscrits dans cette orientation : La préservation des silhouettes des hameaux traditionnels, l'importance des abords «ouverts» des noyaux villageois et hameaux, le patrimoine rural traditionnel à mettre en valeur (jardins, calades...), le lien aux rivières, les sites remarquables (Geopark, points de vue ...).

Cette orientation rappelle aussi l'objectif d'améliorer les entrées de villes.

### Quelle prise en compte des risques naturels ?

Cet enjeu est bien encadré par les dispositions réglementaires existantes, notamment pour la prise en compte du risque d'inondation et du risque d'incendie (PPRi, PGRI, PDPFCI...).

L'orientation 6.1 «**Appliquer les dispositions réglementaires et aménager le territoire en conséquence**» rappelle ces données de base et complète par des propositions d'aménagement pouvant avoir plusieurs fonctions.

Par exemple, l'idée est d'aménager des pistes de défense incendie qui pourraient également servir de désenclavement de futures exploitations agricoles (châtaigneraies à l'abandon) ou permettre des plateformes de travail pour l'exploitation forestière des massifs....

### Comment développer les énergies renouvelables ?

Cette orientation 7.1 «**Contribuer à la réussite de la démarche TEPCV (territoire à énergie positive pour la croissance verte) Objectif 2050 : Territoire à énergie positive**» a fait l'objet de plusieurs débats pour sa traduction réglementaire dans le PLUi.

L'objectif général est d'afficher la volonté de la communauté de communes d'accueillir des projets d'énergies renouvelables sur son territoire, sous réserve que ceux-ci n'impactent pas l'environnement et les paysages.

La collectivité a par ailleurs donné un accord de principe sur le développement d'un parc photovoltaïque au sol situé au sud de la ZAE du Serre de Varlet à Lablachère.

Après concertation avec les services de la DDT, l'orientation 7.1 définit le cadre réglementaire pour l'inscription des projets dans le PLUi :

*«Les projets en cours de développement (ou à venir) pourront le cas échéant faire l'objet de procédures de mise en compatibilité du PLUi, si ces derniers présentent un caractère d'intérêt général.»*

*Lors de la mise en œuvre éventuelle de ces procédures, il sera veillé à ce que le PLUi soit compatible ou prenne en compte les orientations et recommandations des différentes normes supra-communales ou communautaires (Charte du PNR, SRADDET, ...).»*



## 10.2 - CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT

### 10.2.1 - Les quatre types de zones du PLUi

#### Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics (voiries et réseaux techniques) sont existants ou en cours de réalisation et dont les capacités sont suffisantes pour desservir les constructions futures à implanter.

#### Les zones «à urbaniser» (AU)

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (1AU), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (AU).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme Intercommunal (zone 2AU).

#### Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles couvrent les secteurs du territoire intercommunal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### Les zones naturelles (N)

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs du territoire intercommunal équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Zones	PLUi final avril 2019
<b>Urbanisées</b>	<b>787,34 ha</b>
UA	205,10
UB	310,98
UBb	131,51
UE	18,16
UEa	2,65
Ui	32,75
Uia	0,50
UT	78,60
<b>à urbaniser</b>	<b>23,43 ha</b>
1AU	3,16
2AU	1,5
2AUE	1,17
AUj	7,90
AU	4,23
AUj	5,47
<b>Agricoles</b>	<b>10 599,62</b>
A	10 540,94
Ap	57,58
<b>Naturelles</b>	<b>16 625,05</b>
N	16 475,64
dont carrières	-
R151-34	28,16
Nc	40,51
NT	-
NL	8,9

#### Répartition des zones en % (arrêt du projet PLUi)

Sur les 277 km<sup>2</sup> du territoire :

Les zones **U** occupent 787 hectares, soit **2.8 %** du territoire.

Les zones **AU** occupent 23hectares, soit **0.1 %** du territoire.

Les zones **A** occupent 10598 hectares, soit **37.9 %** du territoire.

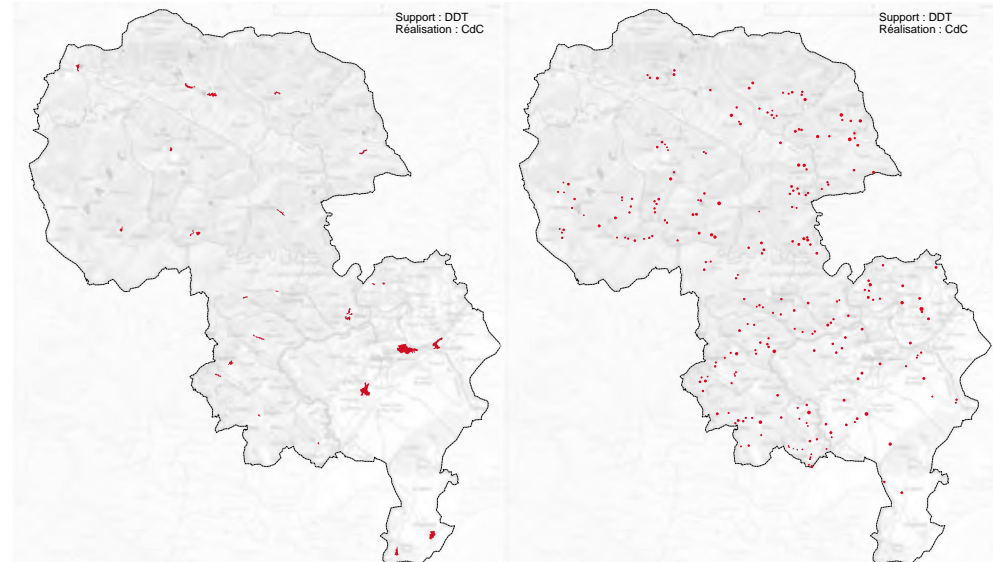
Les zones **N** occupent 16525 hectares, soit **59.2 %** du territoire.

Dans ces quatre grands types de zones, on distingue des secteurs et sous-secteurs ainsi que des trames et symboles qui renvoient au règlement écrit (voir paragraphes suivants).



### 10.2.2 - Les zones UA

Les zones UA correspondent aux zones urbanisées denses et mixtes. Elles ont été tracées en respectant les contours des noyaux villageois, des hameaux traditionnels et des projets d'extension sous un concept «d'épaississement urbain».



Les centres-bourgs et noyaux villageois

Les hameaux traditionnels



Exemple du hameau de Sebet Haut (Lablachère)

En cohérence avec les orientations du PADD, les zones UA sont venues se calquer sur la silhouette des centres-bourgs, noyaux villageois et hameaux traditionnels.

Certaines zones UA proposent toutefois des épaississements des structures urbaines existantes, en application de l'orientation 1.3.1 du PADD.



Le règlement des zones UA a été rédigé en prenant en compte l'impératif d'une bonne insertion architecturale et paysagère des futures constructions.



L'article UA 2 est donc strict sur les notions de volumétrie, d'implantation, d'adaptation à la topographie, de gestion de toitures et de l'aspect extérieur des constructions.

L'article UA 1, concernant les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées, a été rédigé dans l'objectif d'assurer une mixité des fonctions.

Au sein des zones UA, une vocation « mixte » est effectivement recherchée. La vocation résidentielle est ainsi largement représentée mais les activités qui ne s'avèrent pas incompatibles avec « le caractère de la zone » sont autorisées sous certaines conditions (commerce, artisanat et activités services, équipements d'intérêt collectif et services publics ...).

La zone UA du centre-bourg de Joyeuse est concernée par un outil de préservation du linéaire commercial, en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Pour le linéaire commercial identifié sur le règlement graphique : Les changements de destination de la destination «commerces et activité de services» vers la destination «habitation» sont interdits. Cette interdiction ne s'applique que sur les Rez de Chaussée.

  Cette disposition est une application réglementaire de l'orientation 2.1 du PADD en faveur de la revitalisation des centres-bourgs.

L'article UA 3, concernant les équipements et réseaux, rappelle les conditions classiques de raccordement aux réseaux et de desserte par les voies publiques.

Le règlement a été voulu simple, avec des règles claires et accessibles à tous.

Par ailleurs, de nombreux croquis explicatifs ont été réalisés en vue de simplifier la compréhension des dispositions réglementaires.

Les règles définies pour la zone UA permettent l'expression de formes urbaines denses.





Zone UA : Les choix du règlement

Objectif : Mixité des fonctions

Définition des conditions permettant d'assurer une bonne insertion des constructions dans le tissu urbain

Protection du linéaire commercial du centre-bourg de Joyeuse.

Objectif : Assurer une implantation traditionnelle de village ou de hameaux en bordure des voies et emprises publiques (effets «de rues» et d'alignement). Des règles alternatives sont précisées.

Application de la règle classique pour les limites séparatives

Réglementation de la hauteur qui apporte une plus grande adaptabilité aux secteurs situés en fortes pentes.

En application des cahiers de préconisations du PNR, la volumétrie doit être simple et en «harmonie» avec les bâtiments voisins. Les croquis illustrent les propos.

L'article UA 2.2.2 est essentiel pour l'intégration des futures constructions : Il vient rappeler les règles fondamentales à suivre pour les futures constructions. Les croquis du PNR/CAUE illustrent le règlement.

Dans les secteurs de fortes pentes, l'aspect des toitures est fondamental. L'article UA 2.2.4 vient préciser quelques règles (qui ne s'appliquent qu'en cas de toiture). Cette disposition est également valable pour les zones UB, AU, A et N



En cohérence avec l'orientation 5.2 du PADD sur la gestion responsable de la ressource en eau, des règles chiffrées sur la récupération des eaux pluviales ont été édictées.

Application de règles classiques concernant le stationnement avec la prise en compte des vélos

Application de règles classiques concernant la desserte en réseaux, les accès et la gestion du pluvial.

Pour les aspects extérieurs : Le choix s'est porté sur une palette des couleurs en fonction de la géologie.

L'architecture contemporaine n'est pas proscrite !



### 10.2.3 - Les zones UB

Il s'agit des zones urbanisées de densité moyenne à faible, à vocation principale résidentielle. On recense un secteur UBp avec des règles architecturales et paysagères plus contraignantes.

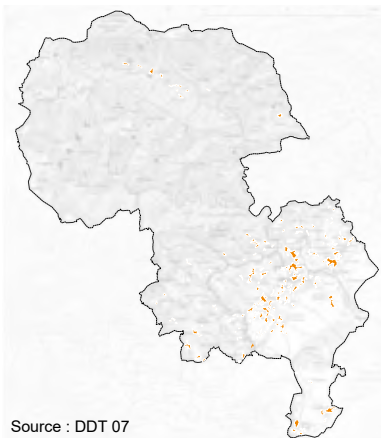
Elles s'étalent sur 450 hectares environ et englobent essentiellement les zones d'urbanisation récente.

Le secteur «plaine» ainsi que les premières pentes du «piémont» présentent des conditions propices à l'installation humaine (relief peu marqué, bon ensoleillement, effet de balcon sur la plaine, accès rapide à la RD104...).

Contrairement aux noyaux villageois et aux hameaux traditionnels, les constructions récentes se sont implantées (le plus souvent) sans organisation préalable, à partir d'opportunités foncières ou de la simple présence des réseaux.

Ce phénomène d'urbanisation diffuse, très fortement consommateur d'espaces naturels et agricoles, doit être désormais maîtrisé pour éviter un «mitage» généralisé des paysages.

Les zones UB ont ainsi été tracées pour rester au plus près des P.A.U (parties actuellement urbanisées). Par ailleurs, des OAP de densité ont été définies lorsque le foncier disponible dépassait un seuil défini dans le PADD (voir OAP de densité).



Source : DDT 07

Les zones d'habitat récent



Exemple : Zone UB à Joyeuse avec deux secteurs soumis à OAP

L'article UB 1, concernant les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées, a été rédigé dans l'objectif d'assurer une mixité des fonctions (comme pour la zone UA).

Au sein des zones UB les activités qui ne s'avèrent pas incompatibles avec « le caractère de la zone » sont autorisées sous certaines conditions (commerce, artisanat et activités services, équipements d'intérêt collectif et services publics ...).

Pour les commerces, ils sont autorisés en zone UB et UBp sous réserve de ne pas dépasser 100 m<sup>2</sup> de surface de vente. L'objectif reste effectivement de privilégier les commerces dans les centres-bourgs.

Un secteur UBp a été défini afin d'imposer des règles plus contraignantes en matière d'insertion paysagère et architecturale. Les secteurs UBp ont été tracés pour les zones à enjeu paysager et architectural, notamment à proximité de noyaux villageois ou de hameaux traditionnels.

Les zones UB (sans «p») ont été définies sur les trois communes de Joyeuse, Rosières et Lablachère, où des règles trop strictes ne seraient pas adaptées (beaucoup de constructions récentes sans cachet patrimonial particulier).

L'article UB2 est donc plus strict sur les notions de volumétrie et d'aspect extérieur des constructions pour le secteur UBp.

Les règles de recul ont été fixées avec des normes chiffrées mais avec possibilité d'adaptation au regard des constructions voisines (notamment pour les voies départementales).

L'article UB 3, concernant les équipements et réseaux, rappelle les conditions classiques de raccordement aux réseaux et de desserte par les voies publiques.

Le règlement a été voulu simple, avec des règles claires et accessibles à tous.

Par ailleurs, des croquis explicatifs ont été réalisés en vue de simplifier la compréhension des dispositions réglementaires.

Les règles définies permettent l'expression de formes urbaines adaptées à l'environnement résidentiel existant, tout en favorisant la densification de ces espaces.





Zone UB : Les choix du règlement

Objectif :  
Mixité des fonctions

Définition des conditions permettant d'assurer une bonne insertion des constructions dans le tissu urbain

Objectif :  
Définir une règle tout en laissant une possibilité d'adaptation par rapport aux constructions voisines existantes

Article qui ne s'applique que pour le secteur UBp

L'article UB 2.2.2 est essentiel pour l'intégration des futures constructions : Il vient rappeler les règles fondamentales à suivre pour les futures constructions.

**UB 1.1. INTRODUCTION ET DÉLIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS**

**UB 1.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

**UB 2.1. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

**UB 2.2. QUALITÉ URBAIN, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET ENVASÉE**

**UB 3.1. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**UB 3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ENVASÉE DES ESPACES BÂTIS ET NATURE DES CONSTRUCTIONS**

**UB 3.3. STATIONNEMENT**

**Annotations et commentaires :**

- Article qui ne s'applique que pour le secteur UBp** (pointing to UB 1.1)
- Application de la règle classique pour les limites séparatives** (pointing to UB 2.1.1)
- Dans les secteurs de fortes pentes, l'aspect des toitures est fondamental. L'article UB 2.2.4 vient préciser quelques règles (qui ne s'appliquent qu'en cas de toiture).** (pointing to UB 2.2.4)
- Réglementation de la hauteur qui apporte une plus grande adaptabilité aux secteurs situés en fortes pentes.** (pointing to UB 2.2.2)
- Article qui ne s'applique que pour le secteur UBp** (pointing to UB 2.2.2)
- Application de règles classiques concernant la desserte en réseaux, les accès et la gestion du pluvial.** (pointing to UB 3.1)
- Application de règles classiques concernant le stationnement avec la prise en compte des vélos** (pointing to UB 3.3)

### 10.2.4 - Les zones UE

Il s'agit des zones à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elles se localisent essentiellement dans le cœur de territoire et à Valgorge, conformément à l'orientation 3.1 du PADD «**Engager un programme d'équipements collectifs cohérent à l'échelle du cœur de territoire et assurer le maintien du statut de bourg relais à Valgorge**».

On recense précisément 15 zones UE :

- Loubarresse : Zone UE à vocation d'espace public et d'aménagements légers (bancs...)
- Valgorge : 2 Zones UE liées aux équipements médico-sociaux existants.
- Rocles : Zone UE aux Abords de la salle polyvalente existante.
- Chandolas : 2 zones UE: Abords de la salle polyvalente existante et extension du cimetière de Maisonneuve.

Cœur de territoire :

- Zone UE de Rosières : Secteur d'équipement administratif existant (Mairie, école, salle polyvalente).
- Zones UE de Lablachère (4) : Espace de sports et loisirs existant «Julienne Marcy».  
Espace de sports et loisirs de la Raze existant (piscine et stade).  
Secteur Maison de l'Enfance et de la Jeunesse et salle culturelle (projet en cours).  
Secteur réservé pour la nouvelle caserne du SDIS (projet en cours).
- Zones UE de Joyeuse (3) : Espace de sports et loisirs existant «André Gervais».  
Secteur de l'Hôpital (existant).  
Secteur de Plan Bernard (Maison médicale/ Pharmacie) et futur collège.

Le règlement de la zone UE, dans le sens où la zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif (maitrise d'ouvrage maîtrisée), n'est pas très restrictif concernant les volumes, aspects extérieurs etc...

### 10.2.5 - Les zones UI

Il s'agit des zones à vocation d'activités économiques.

On recense 15 zones UI pour une superficie d'environ 33 hectares. Les zones UI, contrairement aux zones AUi, concernent des secteurs déjà aménagés et occupés par des bâtiments à vocation économique. Le potentiel constructible résiduel dans ces zones est très faible, justifiant ainsi le recours aux zones AUi.

#### On recense les zones UI suivantes :

Valgorge : Zone UI qui correspond à la ZAE existante du Mazel. Il s'agit de la seule zone UI pour le secteur «Montagne» du PLUi.

Payzac : 2 zones UI, situées à proximité l'une de l'autre, et qui correspondent à l'entreprise de BTP Leyris et à la zone de dépôt d'explosif autorisé. Il s'agit également des deux seules zones pour le secteur «Piémont» du PLUi.

Les 12 autres zones UI se situent sur le secteur «Plaine» du territoire intercommunal :

Chandolas : Zone UI qui correspond à la centrale à béton.

Lablachère : 3 zones UI :

- Zone UI située au lieu-dit Le Pradasse qui correspond à l'entreprise «Netto» et au «Garage du Vivarais».
- 2 zones UI sont identifiées sur la ZAE du Serre de Varlet (reliées par une zone AUi). Le tracé correspond aux entreprises existantes et à l'accès permettant leur desserte (à l'est de la zone UI).

Joyeuse : 3 zones UI :

- Zone UI du Fadas (Plan Bernard) qui accueille des entreprises situées au nord de la déchetterie actuelle.
- 2 zones UI mitoyennes qui correspondent à la ZAE existante du Chambon et à l'entreprise SAMSE.

Rosières : 5 zones UI :

- 3 zones au lieu-dit «Le Barrot». Le périmètre correspond à la ZAE dite «des Plaines» et du «Barrot». Le périmètre de la ZAE du Barrot a été réduit par rapport au POS afin de prendre en compte les impératifs de lutte contre la consommation de l'espace et de remise en bon état des continuités écologiques. (voir dossier d'évaluation environnementale). La partie ouest de la ZAE des Plaines a été classée dans un sous-secteur UIa afin d'y interdire les installations classées au regard de la proximité des habitations voisines.
- 2 zones UI au lieu-dit «Les Vernades - Terouilhas». Celles-ci correspondent à la ZAE des Vernades. Le périmètre de la zone UI a été réduit sur la partie sud de la ZAE des Vernades au regard du niveau d'équipement en réseaux, du contexte agricole et de la présence de deux maisons d'habitation. La pointe ouest de la zone UI est en cours d'aménagement commercial.

Les zones UI ont été tracées dans un objectif de réduction de la consommation de l'espace naturel et agricole et dans un souci de hiérarchisation des ZAE (voir ci-après).





Zone UI : Les choix du règlement

**ZONE UI**

**UI 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

**UI 1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS**

**Exploitation agricole et forestière**

1- Exploitation agricole  
2- Exploitation forestière

**Usages**

1- Logement  
2- Hébergement

**Commerce et activités de services**

1- Artisanat et commerce de détail  
2- Restauration  
3- Commerce de gros  
4- Activités de services ou s'effectuant à l'intérieur d'une clientèle  
5- Hébergement hôtelier et touristique  
6- Autres

**Équipements d'intérêt collectif et services publics**

11- Lieux et bureaux appartenant du public des administrations publiques et académiques  
12- Lieux techniques et industriels des administrations publiques et académiques  
13- Coordonnement d'aménagement, de santé et d'action sociale  
14- Salles d'art et de spectacles  
15- Équipements sportifs  
16- Autres équipements relevant du public

**Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

17- Industrie  
18- Entrepôt  
19- Bureau  
20- Centre de négoce et d'exposition

**Autres**

1- Activité  
2- Activité commerciale  
3- Activité

**Conditions**

Les constructions à destination industrielle et d'exposition (bâtiments industriels) autorisées dans la zone UI 1 A1 du SCoT de Beaume et Drobie.

**Autres constructions ou installations interdites**

Les installations classées dans le tableau IC.

Les affoulements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de constructions, ouvrages et exploitations de carrières.  
Les ports d'embarcadour.  
Les salennes dont le niveau est supérieur à 10 mètres.

Objectif :  
Cohérence avec le PADD qui donne une vocation aux zones d'activités

Objectif :  
Cohérence avec l'objectif de la revitalisation des centres-bourgs

**UI 2.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABRIS DES CONSTRUCTIONS**

**Usages de stationnement**

Les aires de stationnement de plus de cent places doivent être placées à l'écart des axes de haute ligne (plus de deux mètres au 2 mètres) d'axe ou de zone d'habitat.

**Usages de stationnement**

Les aires de stationnement de plus de cent places doivent être placées à l'écart des axes de haute ligne (plus de deux mètres au 2 mètres) d'axe ou de zone d'habitat.

**Reconstitution des eaux pluviales**

Les surfaces de stationnement doivent être équipées, tout au long de leur durée de vie, d'un système technique adapté, selon le climat, pour la reconstitution des eaux pluviales.

1000 litres pour 10 m<sup>2</sup> de surface d'imperméabilisation à recueillir. Au-delà de 1000 litres, le système doit être dimensionné en conséquence.

En cas de réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, un aménagement paysager doit être prévu.

**Plantations de haies**

Les haies doivent être réalisées. Les espèces doivent être locales et adaptées à la culture locale. 50 % des surfaces doivent être plantées.

**UI 2.4. STATIONNEMENT**

Une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules en des lieux adaptés pour éviter l'occupation des voies de circulation. Le nombre de places doit être proportionné aux surfaces de voirie et au type d'activité économique présente.

La superficie minimale à prévoir en compte pour le stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> par véhicule et de 1,5 m<sup>2</sup> par vélo.

**UI 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**UI 3.1. DESERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Les occupations et affectations de sols susceptibles d'être desservies ne peuvent être autorisées, qu'elles soient nouvelles, existantes ou réaffectées, que les conditions de desserte par les réseaux publics soient satisfaites.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès existants ou prévus ne permettent pas d'assurer la desserte des parcelles ou des zones d'activités concernées.

La desserte du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de desserte mentionnées ci-dessus.

**UI 3.2. DESERTER PAR LES RÉSEAUX**

**UI 3.2.1. Eau potable**

Toute occupation ou affectation de sol qui implique une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**UI 3.2.2. Assainissement des eaux usées**

En cas de nouvelle ou ancienne occupation d'un bâtiment ou d'un terrain, les eaux usées doivent être évacuées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement existant, les eaux usées en provenance de toute occupation ou affectation de sol doivent être évacuées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

**UI 3.2.3. Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau public, pour toutes les constructions, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel. Selon le cas, des aménagements adaptés, tels que les bassins d'infiltration, doivent être réalisés.

**UI 3.2.4. Réseaux gaz**

Tous les raccordements aux réseaux gazeux doivent être réalisés (sauf impossibilité technique justifiée).

L'article UI 2.2 est essentiel pour l'intégration des futures constructions : il vient rappeler les règles fondamentales à suivre pour les futures constructions.

En cohérence avec l'orientation 5.2 du PADD sur la gestion responsable de la ressource en eau, des règles chiffrées sur la récupération des eaux pluviales ont été édictées ainsi que sur l'imperméabilisation des aires de stationnement.

Le nombre de places de stationnement n'a pas été réglementé sur la base d'un ratio surface / Nbr d'emplacements.

Il a été préféré un article plus souple permettant au constructeur de « démontrer » que le nombre d'emplacements est proportionné aux surfaces de vente et aux type d'activité économique présente.

L'objectif est de ne pas « surdimensionner » les aires de stationnement.

Application de règles classiques concernant la desserte en réseaux, les accès et la gestion du pluvial.

### 10.2.6 - Les zones UT

Il s'agit des zones urbanisées existantes à vocation d'accueil touristique.

L'orientation 2.4 du PADD «**Affirmer la spécificité touristique du territoire**» a pour objectif de promouvoir un tourisme «qualitatif» et «diffus», permettant notamment des restructurations des campings existants.

La délimitation des zones UT a ainsi suivi ce principe. Les campings et hôtels existants ont ainsi été classés dans cette zone.

Certaines zones UT ont été légèrement surdimensionnées pour accueillir des projets d'extension limitée ou de restructuration. C'est notamment le cas pour plusieurs structures hôtelières qui ont besoin de petits espaces de développement pour de l'hébergement dit «insolite» (cabanes, lodges...).

Le règlement a été rédigé pour permettre le développement d'un accueil touristique qualitatif.

L'article UT2.2 est particulièrement détaillé afin de :

- Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

Des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes (y compris pour l'hivernage).

au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

- Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

- Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

### 10.2.7 - Les zones à urbaniser (AU)

Les zones «à urbaniser» comprennent 4 secteurs :

Les zones AU :

Il s'agit des zones à urbaniser à vocation principale résidentielle et soumises au respect d'une OAP.

Pour le secteur 1AU, l'urbanisation doit se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cet outil a notamment été choisi dans des secteurs où il est souhaité un projet sur l'ensemble du foncier classé en zone 1AU.

Sous réserve de respecter les OAP, le règlement appliqué est celui de la zone UBp.

Les zones AUi :

Elles correspondent aux zones à urbaniser à vocation d'activités économiques soumises au respect d'une OAP.

Sous réserve de respecter les OAP, le règlement appliqué est celui de la zone UI.

On ne recense que trois zones AUi sur le territoire intercommunal. Elles correspondent aux trois secteurs d'extension des zones d'activités existantes du Barrot (Rosières), des Vernades (Rosières) et du Serre de Varlet (Lablachère).

Elles ont été dimensionnées en prenant en compte les travaux préparatoires du SCOT. Elles doivent aussi respecter l'OAP d'équipement commercial et artisanal.

Les zones AUt :

Il s'agit des zones à urbaniser à vocation d'activités touristiques soumises au respect d'une OAP. Sous cette réserve, le règlement appliqué est celui de la zone UT.

Les zones AUt concernent des extensions limitées de campings existants (2 campings à Rosières, 1 à Joyeuse et 1 à Ribes) et des créations de petites unités d'accueil touristique (2 à Payzac, 1 à Saint Genest).

Chaque zone AUt a fait l'objet d'une OAP afin de s'assurer de la qualité future des projets.

Ces dispositions sont en cohérence avec l'orientation 2.4 du PADD.

### Les zones 2AU :

Il s'agit des zones dite d'urbanisation «future». L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

On ne recense que quatre zones 2AU sur l'ensemble du PLUi :

La zone 2AU de Valgorge correspond au projet de hameau nouveau situé au nord du village. Le niveau d'équipement en réseaux et la maîtrise foncière n'étant pas acquise justifient ce classement.

La deuxième zone 2AU se situe à Vernon au niveau du quartier de Champegua. Les réseaux à la périphérie même de la zone sont à renforcer et justifient un classement en zone d'urbanisation future.

La troisième zone 2AU se situe sur la commune de Joyeuse, au lieu-dit Plan Bernard : Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, seules les constructions et aménagements entrant dans la sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés» sont autorisés.

Cette zone 2AU se situe entre le futur collège et des terrains actuellement sous maîtrise foncière de la commune de Joyeuse. L'enjeu est ici de prévoir un agrandissement à terme du collège de Joyeuse ou l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la proximité de l'établissement scolaire.

La quatrième zone 2AU se situe également à Joyeuse au niveau du lieu-dit Freysenet nord (au nord du cimetière). Cette zone est concernée par un «périmètre en attente de projet d'aménagement» en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme (voir dispositions générales du règlement).

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif que la collectivité (cdc) souhaite acquérir au regard de sa situation stratégique (proximité du centre-bourg de Joyeuse et de la RD104). Dans ce secteur, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception des travaux de viabilisation, d'accès et de voirie. (voir dispositions générales du règlement paragraphe 2.18).

Ce classement se justifie par l'orientation 3.1 du PADD et la nécessité de prévoir des réserves foncières.

### 10.2.8 - Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles couvrent les secteurs du territoire intercommunal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Celles-ci ont été définies suite aux réunions de concertation organisées dans la majorité des communes.

Elles sont parfois sur-dimensionnées par rapport aux activités agricoles actuellement constatées mais cela est dû aux objectifs de reconquête agricole inscrits dans le PADD (orientation 2.5).

Certains secteurs d'intérêt paysager ou patrimonial majeur ont été classés dans un secteur Ap, où la constructibilité est limitée.

Enfin un **STECAL** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) a été défini au sein de la zone agricole sur la commune de Rocles. Il s'agit du «hameau de Laugères».

Dans ce périmètre sont autorisées les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui lui y est dédiée.

#### Pour le STECAL, le règlement définit :

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

La définition de ce STECAL est conforme à l'orientation 1.5 du PADD : **Rajeunir la population et rendre le marché en accession plus abordable pour les jeunes ménages.**

#### Hangars de stockage de caravanes :

La question des hangars de gardiennage de caravanes situés en zone agricole a été abordée lors de l'enquête publique. La position retenue est de ne pas créer de micro zones UI autorisant les entrepôts au milieu des zones agricoles ou naturelles (car cela pourrait autoriser des changements d'activités peu souhaitables dans ces secteurs). Ces activités existantes ne sont toutefois par remises en question.

Cette intervention à l'enquête publique a également permis de clarifier le règlement des zones UT, où la destination «entrepôt» est interdite, mais uniquement pour les entrepôts sans lien avec l'activité touristique (garde meuble ...).





Zone A : Les choix du règlement

Le règlement de la zone A permet aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'extensions et d'annexes sous certaines conditions.

Cet article rappelle également les conditions permettant d'autoriser le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

Rappel de l'article R151-23 du CU

Disposition spéciale STECAL

Les conditions permettant de s'assurer que les annexes et les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites concernés ont été définies (surfaces et distances).

L'objectif de cette règle est d'éviter des hangars ou entrepôts surdimensionnés et non adaptés au contexte paysager local.

Disposition spéciale STECAL

Les hauteurs autorisées sont différentes selon la destination, en STECAL, en secteur Ap et pour les annexes.

L'article A.2.2 est relativement détaillé, au regard des constructions qui pourront être réalisées en zone agricole.

Cet article est essentiel pour l'intégration des futures constructions : il vient rappeler les règles fondamentales à suivre pour les futures constructions.

Pour les aspects extérieurs : Le choix s'est porté sur une palette des couleurs en fonction de la géologie.

L'article A.2.2. est essentiel pour l'intégration des futures constructions : Il vient rappeler les règles fondamentales à suivre pour les futures constructions.

En cohérence avec l'orientation 5.2 du PADD sur la gestion responsable de la ressource en eau, des règles chiffrées sur la récupération des eaux pluviales ont été édictées.

Afin d'assurer la prise en compte des continuités écologiques. Une disposition spéciale pour les clôtures a été rédigée.

Application de règles classiques concernant la desserte en réseaux, les accès et la gestion du pluvial.

Disposition spéciale STECAL sur les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité



### 10.2.9 - Les zones naturelles (N)

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs du territoire intercommunal équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elles comprennent quatre secteurs :

**N** : Zone naturelle «classique»

**NI** : Zone naturelle à vocation d'équipements publics et collectifs de loisirs

Elles ont été tracées simultanément avec les zones agricoles. Le règlement est très proche de celui de la zone agricole.





Zone N: Les choix du règlement

Le règlement de la zone N permet aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'extensions et d'annexes sous certaines conditions.

Cet article rappelle également les conditions permettant d'autoriser le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

Rappel de l'article R151-25 du CU

Les conditions permettant de s'assurer que les annexes et les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites concernés ont été définies (surfaces et distances).

L'objectif de cette règle est d'éviter des hangars ou entrepôts surdimensionnés et non adaptés au contexte paysager local.

Les hauteurs autorisées sont différentes selon la destination, et pour les annexes.

L'article N 2.2 est relativement détaillé, au regard des constructions qui pourront être réalisées en zone naturelle.

Cet article est essentiel pour l'intégration des futures constructions : il vient rappeler les règles fondamentales à suivre pour les futures constructions.

Document de règlement d'urbanisme (PLU) de la zone N, comprenant des articles N.1 à N.5.2. Les articles N.1.1, N.1.2, N.2.1, N.2.2, N.2.3, N.2.4, N.3.1, N.3.2, N.3.3, N.3.4, N.4.1, N.4.2, N.4.3, N.4.4, N.4.5, N.4.6, N.4.7, N.4.8, N.4.9, N.4.10, N.4.11, N.4.12, N.4.13, N.4.14, N.4.15, N.4.16, N.4.17, N.4.18, N.4.19, N.4.20, N.4.21, N.4.22, N.4.23, N.4.24, N.4.25, N.4.26, N.4.27, N.4.28, N.4.29, N.4.30, N.4.31, N.4.32, N.4.33, N.4.34, N.4.35, N.4.36, N.4.37, N.4.38, N.4.39, N.4.40, N.4.41, N.4.42, N.4.43, N.4.44, N.4.45, N.4.46, N.4.47, N.4.48, N.4.49, N.4.50, N.4.51, N.4.52, N.4.53, N.4.54, N.4.55, N.4.56, N.4.57, N.4.58, N.4.59, N.4.60, N.4.61, N.4.62, N.4.63, N.4.64, N.4.65, N.4.66, N.4.67, N.4.68, N.4.69, N.4.70, N.4.71, N.4.72, N.4.73, N.4.74, N.4.75, N.4.76, N.4.77, N.4.78, N.4.79, N.4.80, N.4.81, N.4.82, N.4.83, N.4.84, N.4.85, N.4.86, N.4.87, N.4.88, N.4.89, N.4.90, N.4.91, N.4.92, N.4.93, N.4.94, N.4.95, N.4.96, N.4.97, N.4.98, N.4.99, N.4.100, N.4.101, N.4.102, N.4.103, N.4.104, N.4.105, N.4.106, N.4.107, N.4.108, N.4.109, N.4.110, N.4.111, N.4.112, N.4.113, N.4.114, N.4.115, N.4.116, N.4.117, N.4.118, N.4.119, N.4.120, N.4.121, N.4.122, N.4.123, N.4.124, N.4.125, N.4.126, N.4.127, N.4.128, N.4.129, N.4.130, N.4.131, N.4.132, N.4.133, N.4.134, N.4.135, N.4.136, N.4.137, N.4.138, N.4.139, N.4.140, N.4.141, N.4.142, N.4.143, N.4.144, N.4.145, N.4.146, N.4.147, N.4.148, N.4.149, N.4.150, N.4.151, N.4.152, N.4.153, N.4.154, N.4.155, N.4.156, N.4.157, N.4.158, N.4.159, N.4.160, N.4.161, N.4.162, N.4.163, N.4.164, N.4.165, N.4.166, N.4.167, N.4.168, N.4.169, N.4.170, N.4.171, N.4.172, N.4.173, N.4.174, N.4.175, N.4.176, N.4.177, N.4.178, N.4.179, N.4.180, N.4.181, N.4.182, N.4.183, N.4.184, N.4.185, N.4.186, N.4.187, N.4.188, N.4.189, N.4.190, N.4.191, N.4.192, N.4.193, N.4.194, N.4.195, N.4.196, N.4.197, N.4.198, N.4.199, N.4.200, N.4.201, N.4.202, N.4.203, N.4.204, N.4.205, N.4.206, N.4.207, N.4.208, N.4.209, N.4.210, N.4.211, N.4.212, N.4.213, N.4.214, N.4.215, N.4.216, N.4.217, N.4.218, N.4.219, N.4.220, N.4.221, N.4.222, N.4.223, N.4.224, N.4.225, N.4.226, N.4.227, N.4.228, N.4.229, N.4.230, N.4.231, N.4.232, N.4.233, N.4.234, N.4.235, N.4.236, N.4.237, N.4.238, N.4.239, N.4.240, N.4.241, N.4.242, N.4.243, N.4.244, N.4.245, N.4.246, N.4.247, N.4.248, N.4.249, N.4.250, N.4.251, N.4.252, N.4.253, N.4.254, N.4.255, N.4.256, N.4.257, N.4.258, N.4.259, N.4.260, N.4.261, N.4.262, N.4.263, N.4.264, N.4.265, N.4.266, N.4.267, N.4.268, N.4.269, N.4.270, N.4.271, N.4.272, N.4.273, N.4.274, N.4.275, N.4.276, N.4.277, N.4.278, N.4.279, N.4.280, N.4.281, N.4.282, N.4.283, N.4.284, N.4.285, N.4.286, N.4.287, N.4.288, N.4.289, N.4.290, N.4.291, N.4.292, N.4.293, N.4.294, N.4.295, N.4.296, N.4.297, N.4.298, N.4.299, N.4.300, N.4.301, N.4.302, N.4.303, N.4.304, N.4.305, N.4.306, N.4.307, N.4.308, N.4.309, N.4.310, N.4.311, N.4.312, N.4.313, N.4.314, N.4.315, N.4.316, N.4.317, N.4.318, N.4.319, N.4.320, N.4.321, N.4.322, N.4.323, N.4.324, N.4.325, N.4.326, N.4.327, N.4.328, N.4.329, N.4.330, N.4.331, N.4.332, N.4.333, N.4.334, N.4.335, N.4.336, N.4.337, N.4.338, N.4.339, N.4.340, N.4.341, N.4.342, N.4.343, N.4.344, N.4.345, N.4.346, N.4.347, N.4.348, N.4.349, N.4.350, N.4.351, N.4.352, N.4.353, N.4.354, N.4.355, N.4.356, N.4.357, N.4.358, N.4.359, N.4.360, N.4.361, N.4.362, N.4.363, N.4.364, N.4.365, N.4.366, N.4.367, N.4.368, N.4.369, N.4.370, N.4.371, N.4.372, N.4.373, N.4.374, N.4.375, N.4.376, N.4.377, N.4.378, N.4.379, N.4.380, N.4.381, N.4.382, N.4.383, N.4.384, N.4.385, N.4.386, N.4.387, N.4.388, N.4.389, N.4.390, N.4.391, N.4.392, N.4.393, N.4.394, N.4.395, N.4.396, N.4.397, N.4.398, N.4.399, N.4.400, N.4.401, N.4.402, N.4.403, N.4.404, N.4.405, N.4.406, N.4.407, N.4.408, N.4.409, N.4.410, N.4.411, N.4.412, N.4.413, N.4.414, N.4.415, N.4.416, N.4.417, N.4.418, N.4.419, N.4.420, N.4.421, N.4.422, N.4.423, N.4.424, N.4.425, N.4.426, N.4.427, N.4.428, N.4.429, N.4.430, N.4.431, N.4.432, N.4.433, N.4.434, N.4.435, N.4.436, N.4.437, N.4.438, N.4.439, N.4.440, N.4.441, N.4.442, N.4.443, N.4.444, N.4.445, N.4.446, N.4.447, N.4.448, N.4.449, N.4.450, N.4.451, N.4.452, N.4.453, N.4.454, N.4.455, N.4.456, N.4.457, N.4.458, N.4.459, N.4.460, N.4.461, N.4.462, N.4.463, N.4.464, N.4.465, N.4.466, N.4.467, N.4.468, N.4.469, N.4.470, N.4.471, N.4.472, N.4.473, N.4.474, N.4.475, N.4.476, N.4.477, N.4.478, N.4.479, N.4.480, N.4.481, N.4.482, N.4.483, N.4.484, N.4.485, N.4.486, N.4.487, N.4.488, N.4.489, N.4.490, N.4.491, N.4.492, N.4.493, N.4.494, N.4.495, N.4.496, N.4.497, N.4.498, N.4.499, N.4.500, N.4.501, N.4.502, N.4.503, N.4.504, N.4.505, N.4.506, N.4.507, N.4.508, N.4.509, N.4.510, N.4.511, N.4.512, N.4.513, N.4.514, N.4.515, N.4.516, N.4.517, N.4.518, N.4.519, N.4.520, N.4.521, N.4.522, N.4.523, N.4.524, N.4.525, N.4.526, N.4.527, N.4.528, N.4.529, N.4.530, N.4.531, N.4.532, N.4.533, N.4.534, N.4.535, N.4.536, N.4.537, N.4.538, N.4.539, N.4.540, N.4.541, N.4.542, N.4.543, N.4.544, N.4.545, N.4.546, N.4.547, N.4.548, N.4.549, N.4.550, N.4.551, N.4.552, N.4.553, N.4.554, N.4.555, N.4.556, N.4.557, N.4.558, N.4.559, N.4.560, N.4.561, N.4.562, N.4.563, N.4.564, N.4.565, N.4.566, N.4.567, N.4.568, N.4.569, N.4.570, N.4.571, N.4.572, N.4.573, N.4.574, N.4.575, N.4.576, N.4.577, N.4.578, N.4.579, N.4.580, N.4.581, N.4.582, N.4.583, N.4.584, N.4.585, N.4.586, N.4.587, N.4.588, N.4.589, N.4.590, N.4.591, N.4.592, N.4.593, N.4.594, N.4.595, N.4.596, N.4.597, N.4.598, N.4.599, N.4.600, N.4.601, N.4.602, N.4.603, N.4.604, N.4.605, N.4.606, N.4.607, N.4.608, N.4.609, N.4.610, N.4.611, N.4.612, N.4.613, N.4.614, N.4.615, N.4.616, N.4.617, N.4.618, N.4.619, N.4.620, N.4.621, N.4.622, N.4.623, N.4.624, N.4.625, N.4.626, N.4.627, N.4.628, N.4.629, N.4.630, N.4.631, N.4.632, N.4.633, N.4.634, N.4.635, N.4.636, N.4.637, N.4.638, N.4.639, N.4.640, N.4.641, N.4.642, N.4.643, N.4.644, N.4.645, N.4.646, N.4.647, N.4.648, N.4.649, N.4.650, N.4.651, N.4.652, N.4.653, N.4.654, N.4.655, N.4.656, N.4.657, N.4.658, N.4.659, N.4.660, N.4.661, N.4.662, N.4.663, N.4.664, N.4.665, N.4.666, N.4.667, N.4.668, N.4.669, N.4.670, N.4.671, N.4.672, N.4.673, N.4.674, N.4.675, N.4.676, N.4.677, N.4.678, N.4.679, N.4.680, N.4.681, N.4.682, N.4.683, N.4.684, N.4.685, N.4.686, N.4.687, N.4.688, N.4.689, N.4.690, N.4.691, N.4.692, N.4.693, N.4.694, N.4.695, N.4.696, N.4.697, N.4.698, N.4.699, N.4.700, N.4.701, N.4.702, N.4.703, N.4.704, N.4.705, N.4.706, N.4.707, N.4.708, N.4.709, N.4.710, N.4.711, N.4.712, N.4.713, N.4.714, N.4.715, N.4.716, N.4.717, N.4.718, N.4.719, N.4.720, N.4.721, N.4.722, N.4.723, N.4.724, N.4.725, N.4.726, N.4.727, N.4.728, N.4.729, N.4.730, N.4.731, N.4.732, N.4.733, N.4.734, N.4.735, N.4.736, N.4.737, N.4.738, N.4.739, N.4.740, N.4.741, N.4.742, N.4.743, N.4.744, N.4.745, N.4.746, N.4.747, N.4.748, N.4.749, N.4.750, N.4.751, N.4.752, N.4.753, N.4.754, N.4.755, N.4.756, N.4.757, N.4.758, N.4.759, N.4.760, N.4.761, N.4.762, N.4.763, N.4.764, N.4.765, N.4.766, N.4.767, N.4.768, N.4.769, N.4.770, N.4.771, N.4.772, N.4.773, N.4.774, N.4.775, N.4.776, N.4.777, N.4.778, N.4.779, N.4.780, N.4.781, N.4.782, N.4.783, N.4.784, N.4.785, N.4.786, N.4.787, N.4.788, N.4.789, N.4.790, N.4.791, N.4.792, N.4.793, N.4.794, N.4.795, N.4.796, N.4.797, N.4.798, N.4.799, N.4.800, N.4.801, N.4.802, N.4.803, N.4.804, N.4.805, N.4.806, N.4.807, N.4.808, N.4.809, N.4.810, N.4.811, N.4.812, N.4.813, N.4.814, N.4.815, N.4.816, N.4.817, N.4.818, N.4.819, N.4.820, N.4.821, N.4.822, N.4.823, N.4.824, N.4.825, N.4.826, N.4.827, N.4.828, N.4.829, N.4.830, N.4.831, N.4.832, N.4.833, N.4.834, N.4.835, N.4.836, N.4.837, N.4.838, N.4.839, N.4.840, N.4.841, N.4.842, N.4.843, N.4.844, N.4.845, N.4.846, N.4.847, N.4.848, N.4.849, N.4.850, N.4.851, N.4.852, N.4.853, N.4.854, N.4.855, N.4.856, N.4.857, N.4.858, N.4.859, N.4.860, N.4.861, N.4.862, N.4.863, N.4.864, N.4.865, N.4.866, N.4.867, N.4.868, N.4.869, N.4.870, N.4.871, N.4.872, N.4.873, N.4.874, N.4.875, N.4.876, N.4.877, N.4.878, N.4.879, N.4.880, N.4.881, N.4.882, N.4.883, N.4.884, N.4.885, N.4.886, N.4.887, N.4.888, N.4.889, N.4.890, N.4.891, N.4.892, N.4.893, N.4.894, N.4.895, N.4.896, N.4.897, N.4.898, N.4.899, N.4.900, N.4.901, N.4.902, N.4.903, N.4.904, N.4.905, N.4.906, N.4.907, N.4.908, N.4.909, N.4.910, N.4.911, N.4.912, N.4.913, N.4.914, N.4.915, N.4.916, N.4.917, N.4.918, N.4.919, N.4.920, N.4.921, N.4.922, N.4.923, N.4.924, N.4.925, N.4.926, N.4.927, N.4.928, N.4.929, N.4.930, N.4.931, N.4.932, N.4.933, N.4.934, N.4.935, N.4.936, N.4.937, N.4.938, N.4.939, N.4.940, N.4.941, N.4.942, N.4.943, N.4.944, N.4.945, N.4.946, N.4.947, N.4.948, N.4.949, N.4.950, N.4.951, N.4.952, N.4.953, N.4.954, N.4.955, N.4.956, N.4.957, N.4.958, N.4.959, N.4.960, N.4.961, N.4.962, N.4.963, N.4.964, N.4.965, N.4.966, N.4.967, N.4.968, N.4.969, N.4.970, N.4.971, N.4.972, N.4.973, N.4.974, N.4.975, N.4.976, N.4.977, N.4.978, N.4.979, N.4.980, N.4.981, N.4.982, N.4.983, N.4.984, N.4.985, N.4.986, N.4.987, N.4.988, N.4.989, N.4.990, N.4.991, N.4.992, N.4.993, N.4.994, N.4.995, N.4.996, N.4.997, N.4.998, N.4.999, N.4.1000.

Pour les aspects extérieurs : Le choix s'est porté sur une palette des couleurs en fonction de la géologie.

En cohérence avec l'orientation 5.2 du PADD sur la gestion responsable de la ressource en eau, des règles chiffrées sur la récupération des eaux pluviales ont été édictées.

Afin d'assurer la prise en compte des continuités écologiques. Une disposition spéciale pour les clôtures a été rédigée.

Application de règles classiques concernant la desserte en réseaux, les accès et la gestion du pluvial.



## Les bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitation

Dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), 27 bâtiments ont été identifiés sur le règlement graphique (★) afin de permettre leurs éventuels changements de destination vers la destination «habitation».

Ces changements de destination sont toutefois autorisés sous certaines conditions :

- Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Justifier d'une ressource en eau potable aux normes ;
- Justifier d'une défense incendie aux normes ;
- Justifier la possibilité de réaliser un assainissement autonome ;
- Justifier d'une desserte pas une voie carrossable.

Par ailleurs, chaque demande sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF (commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers).

L'extension et l'aménagement des bâtiments identifiés sont également autorisés dans la limite de 30 % de la surface de plancher totale initiale.

La grande majorité des bâtiments identifiés présentent un intérêt patrimonial et architectural (Bâtiments en pierre locale et bien intégrés dans leur environnement et le paysage).

On note également quelques bâtisses identifiées relativement récentes et sans intérêt architectural particulier (exemple Bat n°17 à Lablachère). L'enjeu dans ce cas réside dans le changement de destination qui permettra une meilleure insertion du bâtiment dans son environnement paysager. En effet, le permis de construire devra respecter les articles A 2.2 et N 2.2 (enduits, toitures, couleurs, volumes etc ...).



Bat n°7 à Valgorge



Bat n°8 à Valgorge



Bat n°9 à Valgorge



Bat n°10 à Valgorge



Bat n°19 à Rocles



Bat n°16 à Payzac



Bat n°11 à Lablachère



Bat n°25 à Lablachère



Bat n°17 à Lablachère



Bat n°26 à Ribes



Bat n°14 à Faugères



Bat n°5 à Faugères



Bat n°4 à Faugères



Bat n°6 à Faugères



Bat n°27 à Rosières



Bat n°2 à Beaumont



Bat n°21 à Ribes



Bat n°22 à Ribes



Bat n°23 à Ribes



Bat n°13 à Ribes



Bat n°20 à Saint Melany



Bat n°24 à Sablières



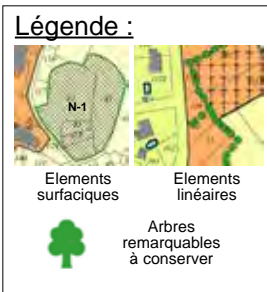
Bat n°18 à Rocles



### 10.2.10 - Les dispositions générales du règlement

Le chapitre 2 du règlement est consacré aux dispositions communes à toutes les zones. Cela permet d'utiliser des symboles ou des trames qui s'appliquent quelque soit la zone concernée.

#### 10.2.10.1 - Les éléments protégés au titre de l'article L151-23 du CU



Le règlement graphique identifie plusieurs éléments naturels ou paysagers à conserver (zones de jardins, espaces paysagers sensibles, haies à conserver, arbres remarquables ...). Les éléments surfaciques disposent d'un identifiant (N-xx) et sont reportés dans le tableur ci-contre.

Cette identification a été réalisée avec les communes et suite aux recommandations issues de l'évaluation environnementale.

Pour ces éléments identifiés, en application des articles L151-23 et R421-23 du code de l'urbanisme :

*Tous les travaux, installations et aménagement, ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments identifiés, doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.*

Pour les haies identifiées : ■■■■■■

*En cas d'abattage (création d'un accès ou problème sanitaire...), les continuités des haies devront être reconstituées par une replantation à l'équivalent en nombre et par des essences locales à feuilles caduques.*

On retrouve des haies identifiées sur les communes de :

- Saint André Lachamp (quartier des Mines)
- Lablachère (Haies à l'ouest du hameau de Drôme)
- Chandolas (Maisonneuve et Village)

#### Listing des éléments identifiés au titre de l'art L151-23 du CU :

N°	Commune	Objet	Motif de l'identification
4	Beaumont	Jardins	Paysage
17	Beaumont	Jardins	Paysage
18	Chandolas	Espace naturel	Paysage
23	Chandolas	Espace naturel	Paysage
24	Chandolas	Espace naturel	Paysage
25	Chandolas	Espace naturel	Paysage
26	Chandolas	Espace naturel	Paysage
3	Joyeuse	Ripisylve	Environnement
11	Joyeuse	Espace naturel	Paysage
16	Joyeuse	Espace naturel	Paysage
21	Joyeuse	Espace naturel	Paysage
22	Joyeuse	Jardins	Paysage
20	Joyeuse/Rosières	Site de la Tourasse	Paysage
29	Lablachère	Espace paysager (drôme)	Paysage
28	Laboule	Espace agricole (Chataigneraie)	Paysage
1	Loubaresse	Espace boisé	Paysage
2	Loubaresse	Espace boisé	Paysage
7	Loubaresse	Espace naturel	Paysage
9	Payzac	Espace agricole (oliveraie)	Environnement
10	Planzolles	Espace naturel	Paysage
12	Rocles	Espace naturel de corridor	Environnement
14	Sablières	Jardin	Paysage
33	Sablières	Boules de Gargantua	Paysage
34	Sablières	Sequoia	Paysage
5	Saint André Lachamp	Espace agricole (oliveraie)	Paysage
19	Saint Melany	Espace naturel	Paysage
13	St Genest de beauzon	Ripisylve	Environnement
6	Valgorge	Ripisylve	Environnement
27	Valgorge	Espace agricole (Terrasses)	Paysage
30	Vernon	Espace agricole (Terrasses)	Paysage
31	Vernon	Espace agricole (Terrasses)	Paysage
32	Vernon	Site de Baumicou	Paysage

De nombreux espaces paysagers ou environnementaux ont pu ainsi être préservés, parfois au cœur même des zones résidentielles. Cela permettra notamment de conserver de petites zones «d'aération» dans les zones résidentielles, en adéquation avec l'orientation 1.4 du PADD «Encadrer la densification et diversifier les modes d'habiter».





ILLUSTRATIONS DES ELEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-23 DU C.U







ILLUSTRATIONS DES ELEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-23 DU C.U







ILLUSTRATIONS DES ELEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-23 DU C.U



### 10.2.10.2 - Préservation des continuités écologiques et des zones humides

**Légende :**



Réservoirs principaux et locaux de biodiversité

En application de l'article R151-43 du code de l'urbanisme, le règlement graphique a identifié les zones humides, les réservoirs principaux et locaux de biodiversité ainsi que les continuités écologiques (TVB) à préserver.

Ce travail a été réalisé sur la base de l'évaluation environnementale. La justification des choix se trouve dans le chapitre 12 : Évaluation environnementale.

**Légende :**



Corridors écologiques

Pour ces espaces et secteurs identifiés, les règles sont les suivantes :

**Sont autorisés :**

**Légende :**



Zones humides

*Les constructions et installations autorisées en zones N et A, sous réserve de ne pas nuire au maintien des écosystèmes et à la restauration des continuités écologiques.*

*Les clôtures doivent être conçues de manière à laisser passer la faune et devront être uniquement végétales. Les clôtures pour les besoins liés à l'élevage sont autorisées.*

*Les zones humides doivent être conservées en totalité en espace non imperméabilisées.*

*Dans les zones humides, le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement sont interdits, sauf travaux de gestion d'entretien ne remettant pas en cause la biodiversité et la fonctionnalité des zones humides.*

*Les obstacles à l'écoulement des cours d'eau et des talwegs sont interdits.*

Rappel code de l'urbanisme

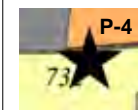
Article R151-43 du code de l'urbanisme

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

- (...)  
4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

### 10.2.10.3 - La protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU

**Légende :**



Le règlement graphique a identifié de nombreux éléments ayant un intérêt patrimonial à préserver (étoile noire sur le règlement graphique avec un identifiant P-xx) .

Ce travail a été réalisé par chaque commune, sauf celles concernées par un SPR afin d'éviter des «doublons» de préservation.

Ces éléments emblématiques du patrimoine local sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur.

Ce travail d'identification est une application réglementaire de l'orientation 1.6 «**Mettre en valeur le patrimoine bâti qui forge l'identité du territoire**».

Il ne s'agit toutefois pas d'un travail exhaustif et définitif sur le territoire.

Ce travail d'identification pourra être complété lors des évolutions ultérieures du document d'urbanisme.

98 éléments patrimoniaux ont été identifiés dans le PLUi au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Certains numéros ne sont pas attribués au regard des modifications opérées en cours d'élaboration du PLUi.

Voir le listing et les photographies ci-après.



## LISTING DES ELEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-19 DU C.U

N°	Commune	Objet	Parcelles
1	Beaumont	Vôte sur Source	A488
2	Beaumont	Aqueduc de Flacouze	B843
3	Beaumont	Forge du village	C329
4	Beaumont	Grange de Fermigier	B171
5	Beaumont	Plejadou	B733
6	Beaumont	Lavadou	A874
7	Dompnac	Croix de Lachamp de Merle	AI134
8	Dompnac	Four à pain	AC128
9	Dompnac	Croix du Village	AC100
10	Loubaresse	Deux fontaines et calades du village	Domaine public
12	Sablières	Chapelle Saint Regis	AS284
13	Sablières	Pont du Rouge	/
14	Sablières	Maison natale de Therese Couderc	AR51
16	Planzolles	Fontaine	AD494
17	Planzolles	Fontaine	C46
18	Planzolles	Fontaine	A247
19	Planzolles	Fontaine	A140
20	St Genest de B.	Fontaine	AE379
21	St Genest de B.	Fontaine	AB327
22	St Genest de B.	Fontaine	AB612
23	St Genest de B.	Eglise "inachevée"	AD757
24	St Genest de B.	Sculture le Cros	AB355
25	Saint André Lachamp	Grange du Fourret	C208
26	Saint André Lachamp	Plejadou du Serre	C678
27	Rocles	Kern (ou cairn)	E1077
28	St Melany	Four à pain	AM198
29	St Melany	Saut de ruisseau caladé	AM267
30	St Melany	Pont du Charnier	/
31	St Melany	Pont de Bouc	/
32	St Melany	Pont de la Brousse	/
33	St Melany	Pont du Vernet	/
34	St Melany	Croix de pierre	AL14
35	St Melany	Source voutée de la Mathe	AC313
36	St Melany	Source souterraine de l'Eperière	AL503
37	St Melany	Voûte de l'Esperière	AL509
38	St Melany	Rucher de Sully	AE60
39	St Melany	Pont	AL18



## LISTING DES ELEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-19 DU C.U

40	Valgorge	Grangette	B123
41	Valgorge	Grangette	A231
42	Valgorge	Grangette	E326
43	Valgorge	Grangette	A413
44	Valgorge	Grangette	A254
45	Valgorge	Grangette	AB35
46	Valgorge	Grangette	B245
47	Valgorge	Grangette	B223
48	Valgorge	Grangette	B219
49	Valgorge	Grangette	C23
50	Valgorge	Grangette	C82
51	Valgorge	Grangette	C186
52	Valgorge	Grangette	C181
53	Valgorge	Grangette	C190
54	Valgorge	Grangette	AC70
55	Valgorge	Grangette	F364
56	Valgorge	Grangette	E65
57	Valgorge	Grangette	E38
58	Valgorge	Grangette	F193
59	Valgorge	Grangette	B286
60	Valgorge	Grangette	C30
61	Valgorge	Lavoir	AB390
62	Valgorge	Fontaine	AB426
63	Valgorge	Bassin	AB285
64	Valgorge	Four Chalas Bas	AB283
65	Valgorge	Four Chalas Haut	AB255
66	Valgorge	Four à Pain (Courderc)	B38
67	Valgorge	Porte Maison (Courderc)	B56
68	Valgorge	Lavoir voûté (village)	AC497
69	Valgorge	Fontaine (entrée village)	AC801
70	Valgorge	Porte Maison (Chastanet)	AD354
71	Valgorge	Pont sur la Beauce	/
72	Valgorge	Table d'orientation du Col de Meyrand	Domaine public
73	Valgorge	Mur en pierres sèches	F389
74	Valgorge	Bassin-Lavoir (Le Chambon)	AB114





## LISTING DES ELEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-19 DU C.U

75	Chandolas	Puits	A707
76	Chandolas	Puits	A214
77	Chandolas	Gour	A520
78	Chandolas	Puits	A523
79	Chandolas	Puits	A535
80	Chandolas	Puits	A537
81	Chandolas	Puits intégré dans muret	E732
83	Saint André Lachamp	Plejadou du Fourret	C207
84	Lablachère	Pont Mégalithique	/
85	Saint André Lachamp	Moulin Dupuy et sa béalière	C327
86	Saint André Lachamp	Plejadou	C77
87	Saint André Lachamp	Moulin Delenne et sa béalière	D469
88	Planzolles	Site des anciennes mines	A367
89	Saint André Lachamp	Moulin Bertrand et sa béalière	D542
90	Loubaresse	Murs de soutènement au droit des parcelles AD61 à AD48	Domaine public
91	Dompnac	Escaliers devant la Mairie	AC102
92	Rocles	Calade village - Place de l'Eglise à chemin n°41	/
93	St Melany	Calade	/
94	St Melany	Calade	/
95	Planzolles	Calade	/
96	Planzolles	Calade	AD180
97	Planzolles	Calade	AB30
98	Rosières	Chemin creux	/
99	Saint André Lachamp	Pont de Vermale sur l'Alune	/
100	Saint André Lachamp	Ruine d'une ancienne auberge	179
101	Saint André Lachamp	Ruine d'une ancienne auberge	77



PHOTOGRAPHIES DES ELEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-19 DU C.U



p-2-aqueduc-Beaumont.jpg



p3-forge-beaumont.jpg



p6-Lavadou-Beaumont.jpg



p7-croix-Lachamp-dompnac.jpg



p8-four-dompnac.jpg



p9-croix-village-dompnac.jpg



p10-fontaine-loubresse-JPG



p12-chapelle-sablières.jpg



p13-pont-du-rouge-sablières.jpg



p14-maison-natale-couderc-sablières.jpg



p16-fontaine-planzolles.JPG



p18-fontaine-planzolles.JPG





PHOTOGRAPHIES DES ELEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-19 DU C.U



p-19-Fontaine-Planzolles.jpg



p20-fontaine-stgb.jpg



p21-fontaine-stgb.jpg



p22-fontaine-stgb.jpg



p23-egliseinachevée-sgdb.JPG



p24-sculpture-sgdb.JPG



P25-Grange du Fourret-sal.JPG



P26-Pléjadou du Serre-sal.JPG



p27-kern-rocles1.jpg



p27-kern-rocles2.jpg



p28-four-stmelany.jpg



p40etsuivants-grange-Valgorge.JPG





PHOTOGRAPHIES DES ELEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-19 DU C.U



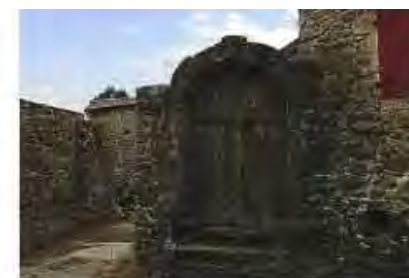
p61-lavoir-valgorge.jpg



p62-bassin-stmartin-valgorge.jpg



p66-four-couderc-Valgorge.jpg



p67-porte-couderc-valgorge.jpg



p68-lavoir-voute-valgorge.jpg



p69-fontaine-valgorge.jpg



p70-porte-chastanet-valgorge.jpg



p71-Pont-Stmartin-Valgorge.jpg



p72-tableorientationcolmeyrand-valgorge.jpg



p73-mur-valgorge.jpg



p74-bassin-lavoir-valgorge.jpg



p75-puits-chandolas.jpg





PHOTOGRAPHIES DES ELEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-19 DU C.U



p76-Puits-Chandolas.jpg



p77-gour-chandolas.jpg



p78-puits-chandolas.jpg



p79-gour-puits-chandolas.jpg



p80-puits-chandolas.jpg



p81-puits-mur-chandolas.jpg



p82-baumaticou-vernon.jpg



P83-Pléjadou du Fourret-sal.JPG



p84-pontmegalithique-lablachere.JPG



P86-pléjadou de St Hippolyte sal.JPG



p87-Moulin Delenne-sal.JPG



p88-anciennes-mines-planzolles.jpg





PHOTOGRAPHIES DES ELEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-19 DU C.U



p89-Moulin Bertrand-sal.JPG



p90-loubaresse.JPG



p91-escaliers-dompnac.JPG



p92-calade-Rocles.JPG



p95-calade-planzolles.JPG



p96-calade-planzolles.jpg



p97-calade-planzolles.JPG



p98-chemin-creux-Rosieres.JPG



P99-pont de Vermale 1.JPG



p100-ruines lachamp 2.JPG



p101-ruines lachamp 3.JPG



#### 10.2.10.4 - Secteur de prescriptions liés à la présence de risques d'inondations

Les PPRi sont annexés au présent PLUi et leurs règles s'appliquent en tant que servitudes d'utilité publique (SUP). Une «nouvelle connaissance du risque inondation» a été adressée par le Préfet aux communes de Joyeuse, Ribes, Rosières et Vernon le 12 septembre 2014. Cette nouvelle connaissance du risque a été reportée sur le règlement graphique du PLU.

Dans les secteurs délimités par le zonage réglementaire des PPRi annexés : Les prescriptions des PPRi sont applicables.

Dans les secteurs impactés par les aléas d'inondation tels qu'ils ressortent du porter à connaissance de 2014 : Les prescriptions présentées au paragraphe 2.4.1 du règlement écrit s'appliquent.

Dans les secteurs concernés par un PPRi et par les aléas d'inondation tels qu'ils ressortent du porter à connaissance de 2014 : Les prescriptions les plus restrictives s'appliquent jusqu'à l'approbation ou la révision d'un PPRi venant remplacer la nouvelle connaissance du risque.

Dans les secteurs n'ayant fait l'objet d'aucune étude :

Application du principe de précaution : Les terrains situés à proximité des cours d'eau et talwegs, susceptibles d'être inondés lors d'événements pluvieux importants, devront rester inconstructibles dans une bande de 10 mètres du cours d'eau sauf élément topographique justifiant une adaptation de la règle.

#### 10.2.10.5 - Les risques miniers et de mouvements de terrain

Dans les secteurs de travaux miniers identifiés sur le règlement graphique, toute construction nouvelle ou modification substantielle du bâti est interdite.

Les périmètres reportés sont ceux transmis par l'État dans le cadre du «Porter à Connaissance».

Egalement, les périmètres concernés par des risques de mouvements de terrains ont été reportés sur le règlement graphique. Dans ces secteurs, toute construction nouvelle ou modification substantielle du bâti est interdite.

Les zones de risques de mouvements de terrains sont identifiées sur les communes de Valgorge et de Vernon. Les périmètres inscrits sont ceux figurant dans les PLU actuellement opposables des deux communes.

#### 10.2.10.6 - La protection des captages

Les périmètres de protection des captages ont été reportés sur le règlement graphique. Dans ces périmètres, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux de D.U.P relatifs à la préservation des captages et de la ressource en eau potable.

Seuls deux captages à Laboule n'ont pas fait l'objet de DUP :

- Captage de la source de l'Ourtoulet : Rapport du 27/09/1975

- Captage de la source des Combes : Rapport du 08/11/1989

Pour ces deux périmètres, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions des rapports géologiques annexés au PLUi (voir document «annexes»).

#### 10.2.10.7 - Les dispositions concernant la collecte des déchets

En vu de faciliter la collecte des déchets, une règle générale a été édictée :

*Dans le cas d'opérations d'ensemble comptabilisant plus de 3 logements ou lots et créant une desserte interne, il pourra être demandé par le service responsable de la collecte des déchets la réalisation d'aires adaptées, proportionnées à l'importance du projet. Celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.*

#### 10.2.10.8 - Les secteurs «carrières» du PLUi

Après une consultation des deux carrières existantes et une demande émanant de la commune de Payzac, trois secteurs permettant l'exploitation de carrières ont été identifiés dans le règlement graphique.

En application de l'article R151-34 2° du CU, dans ces secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Toutefois, l'exploitation des carrières situées sur les zones d'alimentation en eau potable actuelles ou futures devront garantir l'absence de contamination des eaux souterraines et leur préservation sur le long terme.

Le périmètre des deux carrières existantes (qui concernent Lablachère, Chandolas et Saint Genest de Beauzon) correspond aux arrêtés préfectoraux délivrés.

Pour la carrière de Payzac, le périmètre a été défini sur la base d'une étude détaillée ci-après.



PROJET D'EXTRACTION DE BLOCS GRESEUX ET PIERRES A BATIR

Lieu-dit « Travers de Barsac »

Commune de PAYZAC (07)

Dossier de présentation et de justification du projet pour son intégration au  
PLUi du Pays Beaume Drobie en cours d'élaboration

Porteur de projet : Ets LEYRIS SAS

Auteur du document : Bureau d'études IATE



Novembre 2018



## Ets LEYRIS SAS, UNE ENTREPRISE HISTORIQUE, DYNAMIQUE ET IMPLIQUEE

### ➤ SAS LEYRIS, UNE ENTREPRISE FAMILIALE A TAILLE HUMAINE, BIEN IMPLANTÉE SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DE BEAUME DROBIE

L'entreprise LEYRIS, c'est :

- Une **implantation historique et familiale** à PAYZAC depuis 1979 grâce à une activité TP créée par Paul LEYRIS, père de Stéphane LEYRIS actuellement président de l'entreprise ;
- Une SARL créée en 1993, et un changement en SAS en 2011 ;
- Des **domaines de compétences diversifiés** :
  - **Travaux publics** (terrassement, réseaux d'eau, assainissement collectif et individuel, enrochement, démolition), travaux agricoles, travaux forestiers, aménagements de cours d'eau
  - **Travaux de minage**
  - **Location** d'engins, de camions avec chauffeurs et de bennes
  - **Prestations de service** pour la plantation de poteaux télécoms et EDF
  - **Transport** de granulats, d'engins, de bennes, de big bags
- Des **moyens humains de proximité et stables**, faisant de LEYRIS une entreprise à **dimension familiale** et à **taille humaine** : actuellement 12 salariés dont 11 en CDI ;
- Des **moyens techniques nombreux et performants** : possession d'engins de terrassement (3 pelles à pneus, 5 pelles à chenilles, une trancheuse sur pneus à scie, une chargeuse sur pneus,...), de camions (6 poids-lourd), de semi-remorques (2), de véhicules utilitaires (5) et autres petits matériels (2 plaques vibrantes, 1 carotteuse, et autres matériels pour la taille de la pierre).

### ➤ DES CLIENTS DE PROXIMITÉ

**Rayon de chalandise** : approvisionnement depuis des décennies d'un bassin de consommation d'environ 50 km autour de PAYZAC. Pour les activités plus spécifiques (petites opérations de minage, plantation de poteaux,...), l'entreprise alimente tout le quart sud-est de la France.

**Clientèle** : collectivités locales, bailleurs sociaux, syndicats, département de l'Ardèche, entreprises privées (SAUR, RAMPA, BOUYGUES,...), particuliers des communes environnantes.

L'entreprise LEYRIS répond à des impératifs :

- De **marché** (proximité : le coût du transport est la composante majeure du prix du matériau),
- D'**environnement** (réduction des distances parcourues, réduction du trafic routier et de leurs conséquences).



Rayon théorique de chalandise (clientèle) de la SAS LEYRIS

Numéro	Type
1	Stockage des terres à cribler
2	2/6 calcaire
3	Sable jaune grès nord Aubenas
4	Gravillon 4/6 alluvionnaire
5	Clapissete jaune Barjac
6	Gravillon 10/14 jaune Barjac
7	0/20 jaune Barjac
8	Bloc calcaire
9	Sable 0/7 pouzzolanne
10	Gravier 18/25 pouzzolanne
11	Gravier 20/50 pouzzolanne
12	Pierre à bâtir de grès
13	Bloc de grès
14	0/60 recyclage
15	Stock matière à concasser
16	Zone d'amendement
17	Stock de terre en attente de criblage
18	Benne de stockage
19	Zone de criblage
20	Emplacement de la pelle à chenilles munie d'un godet concasseur pour concassage des matériaux
21	Emplacement future bascule

### ➤ FONCTIONNEMENT ACTUEL DU SITE HISTORIQUE

Implantée au lieu-dit « Travers des Salses » à PAYZAC, l'entreprise LEYRIS a complété ses activités :

- D'une plateforme de transit de matériaux naturels et de recyclage des matériaux inertes depuis 2010,
- D'un nouveau site de dépôt permanent d'explosifs et de détonateurs depuis 2018 (transfert de l'activité existante pour mise aux normes).

➤ Sur un même site, regroupement d'activités complémentaires, élément essentiel au dynamisme de l'entreprise

➤ Une plateforme organisée pour une utilisation optimale de l'espace territorial



Organisation fonctionnelle du site actuel de l'entreprise LEYRIS, concentrant les activités de stockage/recyclage de matériaux et de dépôt d'explosif (photographie aérienne datant d'octobre 2018)

Dépôt d'explosif autorisé par les arrêtés préfectoraux n°2014-190-0003 du 9 juillet 2014 et n°2018-07-03-01

Plateforme de recyclage et de transit autorisée par le récépissé de déclaration n°10-DE-17 du 20 octobre 2010 ; du 3 juillet 2015

- Emprise autorisée (parcelles AL35 et AL37)
- Stocks de produits naturels en transit
- Stocks de produits recyclés ou à recycler
- Zones fonctionnelles en place
- Zone fonctionnelle à mettre en place (bascule)
- Postes d'accès et de circulation en interne au site
- Cours d'eau de la Saïnvière
- Limites parcellaires





## Nécessité d'une matière première locale

### MATERIAUX PROVENANT DE DIFFERENTES CARRIERES ALENTOURS

Afin de mener à bien ses activités, l'entreprise LEYRIS s'alimente actuellement en matériaux provenant de différentes carrières situées dans un rayon d'environ 30 km autour du site fonctionnel. Elle est donc actuellement tributaire d'autres sites.

- ➔ Disposer d'une ressource en matériaux propre est une force de proposition pour l'entreprise. De plus, elle lui permet de :
  - ➔ Maîtriser la quantité et la qualité des matériaux, notamment le caractère identitaire : matériaux local pour une utilisation locale
  - ➔ Maîtriser l'ensemble de la chaîne, de l'extraction jusqu'à la mise en place des produits
  - ➔ Obtenir une indépendance économique : gestion des coûts de la matière première
  - ➔ Créer une économie de distance

### ZOOM SUR L'IMPACT DU TRANSPORT

Les roches et granulats sont des matériaux peu onéreux (6 à 12 euros la tonne en sortie de carrière) mais très lourds (1 m<sup>3</sup> pèse plus de 2 tonnes). Le coût du transport est particulièrement important dans la facture finale : il représente entre 50 et 200 % du prix du granulat, selon le moyen de transport et la distance. Le prix d'achat de la tonne de matériaux transportée par la route double à 30 km et triple à 50 km.

Un circuit court, basé sur une logistique compétitive, permet de réduire le coût et le prix du matériau, mais également d'économiser de l'énergie (carburant), de limiter la pollution émise par les camions et de minimiser les nuisances sonores et les coûts d'entretien des voiries.

Augmenter de 10 km la distance de transport entre les centres de consommation et les sites de production des matériaux se traduit par les augmentations suivantes en matière de pollution de l'atmosphère :

- 18 000 tonnes de CO<sub>2</sub> ;
- 260 tonnes de NOx ;
- 45 tonnes de COV ;
- 205 tonnes de CO ;
- 25 tonnes de particules.

La proximité carrières/lieux de consommation signifie :

- ➔ Assurance d'approvisionnement de la multitude de chantiers ;
- ➔ Réduction de l'impact environnemental lié au transport des matériaux ;
- ➔ Diminution du coût pour le contribuable et le consommateur.

Le maillage des carrières permet de limiter au maximum les distances de transport et donc l'empreinte écologique.

**Actuellement** : alimentation en grès à environ 30 km de PAYZAC  
Coûts économique et environnemental actuels importants du matériau de grès

**Futur** : alimentation en grès à PAYZAC, à proximité immédiate de la plateforme de stockage des matériaux de l'entreprise  
Diminution des coûts économique et environnemental du matériau de grès



Situation géographique des fournisseurs actuels en matériaux de l'entreprise LEYRIS



Situation géographique des fournisseurs futurs en matériaux de l'entreprise LEYRIS – modification de l'alimentation en grès





Un projet de carrière à dimension artisanale

Table with 2 columns: Parcelles sollicitées, Surface cadastrale totale sollicitée, Surface sollicitée pour l'extraction, Type de gisement, Volume de gisement estimé, Volume de stériles de découverte estimé, Occupation actuelle des sols.

MODALITES D'EXPLOITATION

- 1. Débitage par tranches descendantes de 3 m de hauteur en suivant les bancs géologiques...
2. Façonnage des matériaux avec une pelle hydraulique munie d'un brise-roche et une scie pendulaire à disque...

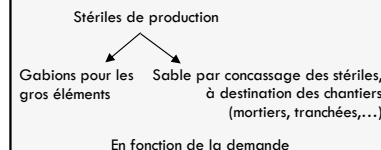


Exploitation artisanale, en fonction de la demande et selon la qualité du matériau (dureté, couleur, forme, granulométrie, texture grains, découpe naturelle,...)

Extraction = découpage donc pas d'utilisation d'explosif pour des tirs d'abatage

PRODUITS ELABORES ET DESTINATION DES PRODUITS FINIS

Blocs de dimension variable pour construction, restauration du petit patrimoine, aménagement urbain, voirie : chantiers LEYRIS, maçons locaux, privés.

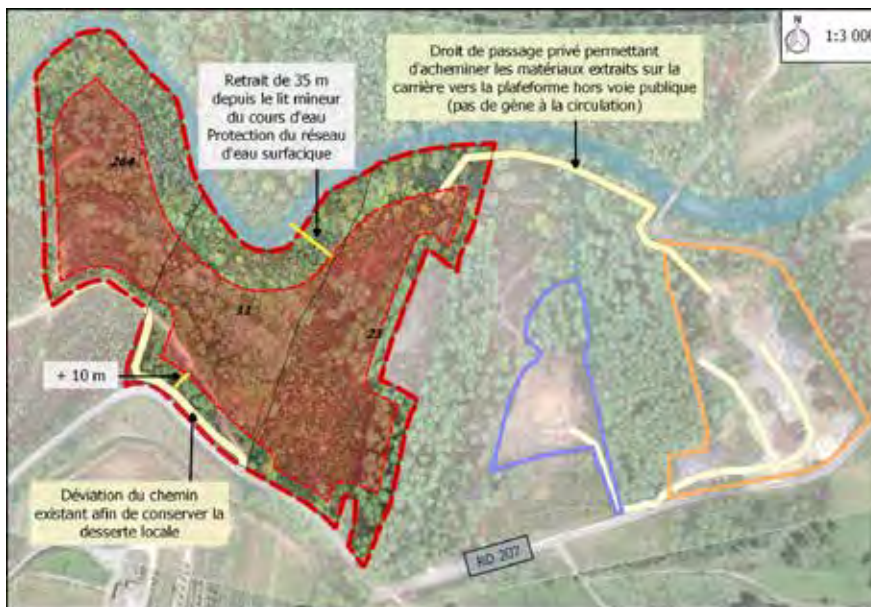


Création d'une liaison directe entre le lieu d'extraction et la plateforme par une piste interne -> Eviter tout trafic routier sur la voie publique RD 207 -> Eviter d'éventuelles gênes et dégradations de la voirie

Proximité immédiate entre les lieux de production, de valorisation et d'utilisation des matériaux Proximité de l'approvisionnement = réactivité en délai Capacité de stockage sur la plateforme = réactivité en cas de gros chantiers

Très peu de stériles de découverte et 1,5 à 2 m d'épaisseur de terre de grès Gisement de bonne qualité d'après les observations terrains et la géologie locale -> Exploiter un gisement de qualité, facilement accessible et avec des moyens artisanaux : simples et réduits

Faible production au gré des besoins Faible rythme d'exploitation et évolution lente du site -> Assurer une insertion environnementale et sociale douce dans le territoire -> Créer un service de proximité



Pas d'activité marchande de la carrière sauf petite demande diffuse locale à partir de la plateforme

L'exploitation de la carrière et l'augmentation de l'activité sur la plateforme de stockage/recyclage sera à l'origine de la création d'emploi : 1 à 2 nouveaux postes. -> Créer de l'emploi local de manière directe et indirecte

- Emprise abritant le dépôt d'explosif autorisé par les arrêtés préfectoraux n°2014-190-0003 du 9 juillet 2014 et n°2018-07-03-01 du 3 juillet 2018
Emprise abritant la plateforme de recyclage et de transit autorisée par le récépissé de déclaration n°10-D-17 du 20 octobre 2010
Emprise ICPE sollicitée par le présent projet d'ouverture de carrière de grès par la société LEYRIS
Emprise exploitable sollicitée, après retrait des 10 m (réglementation des caméras), des 35 m en bord de cours d'eau et de 10 m supplémentaire pour assurer la stabilité du chemin
Pistes d'accès et de circulation interne au site
Limites parcelaires
Cours d'eau le Salimères

Situation de l'emprise carrière sollicitée par le projet et illustration de la complémentarité entre les activités de l'entreprise LEYRIS

PREVISION POUR LE REAMENAGEMENT : REHABILITATION DE TYPE ECO-PAYSAGERE



## Un projet qui répond pleinement aux objectifs...

### ➤ ... DU SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES DE RHONE-ALPES

Orientations du SRC RA (approuvé le 20/02/2013)	Disposition du projet carrière à PAYZAC	Compatibilité
<b>Assurer un approvisionnement sur le long terme des bassins régionaux de consommation</b> par la planification locale et la préservation des capacités d'exploitation des gisements existants	L'ouverture de la carrière permettra de créer une nouvelle source d'approvisionnement local en grès pour les chantiers du bassin de consommation d'AUBENAS et Sud Ardèche.	OUI
<b>Veiller à la préservation et à l'accessibilité des gisements</b> potentiellement exploitables d'intérêt national ou régional	Le gisement exploité sera destiné aux chantiers locaux, participant à l'image paysagère identitaire locale.	OUI
<b>Maximiser l'emploi des matériaux recyclés</b> , notamment par la valorisation des déchets du BTP, y compris en favorisant la mise en place de nouvelles filières pouvant émerger notamment pour l'utilisation dans les bétons	Non concerné par le projet de manière directe, mais des matériaux recyclés sont valorisés sur la plateforme de recyclage de l'entreprise. L'ouverture de la carrière constitue un approvisionnement artisanal spécifique. L'usage de grès ne peut être remplacé par des matériaux recyclés, étant recherché pour la noblesse et la beauté du matériau.	OUI
<b>Garantir un principe de proximité</b> dans l'approvisionnement en matériaux	Les matériaux extraits seront utilisés dans un rayon de 30 km autour de la carrière – utilisation locale – géologie de pays. Proximité future augmentée entre site de production, site de valorisation et lieu de consommation : réduction du transport.	OUI
<b>Réduire l'exploitation des carrières en eau</b>	Il s'agit d'une carrière de roches massives, avec une exploitation hors eau.	OUI
<b>Intensifier l'usage des modes alternatifs</b> à la route dans le cadre d'une logistique d'ensemble de l'approvisionnement des bassins de consommation	Sans objet par rapport à l'activité à dimension artisanale sollicitée ici. L'approvisionnement en Sud Ardèche peut se faire uniquement par voie routière (réseau ferroviaire limité, voie non navigable à grande échelle).	OUI
<b>Orienter l'exploitation des gisements en matériaux vers les secteurs de moindres enjeux environnementaux</b> et privilégier dans la mesure du possible l'extension des carrières sur les sites existants aux ouvertures de carrières afin d'éviter le mitage	Le projet d'ouverture de carrière s'inscrit dans une dynamique artisanale locale, limitant ainsi le mitage de la zone : le site est à proximité immédiate de la plateforme LEYRIS, existante. Les zones à enjeux environnementaux, si elles existent, seront identifiées via l'étude écologique, et des mesures seront préconisées et mises en place.	OUI
<b>Orienter l'exploitation des carrières et leur remise en état pour préserver les espaces agricoles à enjeux</b> et privilégier l'exploitation des carrières sur des zones non agricoles ou de faible valeur agronomique	Le projet se situe sur une zone non agricole et non sylvicole et ne s'inscrit pas dans un espace agricole à enjeu. Le projet intègrera une remise en état éco-paysagère, qui prendra en compte les enjeux environnementaux et paysagers.	OUI
<b>Garantir une exploitation préservant la qualité de l'environnement et respectant les équilibres écologiques</b>	Le projet sera étudié de sorte à minimiser les impacts négatifs sur l'environnement. Au vue de la faible dimension du projet et du faible rythme d'exploitation prévu, le projet ne sera pas propice à l'émission de forts impacts environnementaux.	OUI
<b>Favoriser un réaménagement équilibré</b> des carrières en respectant la vocation des territoires	Le projet intègrera une remise en état éco-paysagère, qui prendra en compte les enjeux environnementaux et paysagers du territoire – réaménagement conforme à l'identité locale.	OUI

### ➤ ... DU SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES DE L'ARDECHE

Orientations du SDC Ardèche (approuvé en janvier 2005)	Disposition du projet carrière à PAYZAC	Compatibilité
<b>Promouvoir une utilisation économe et rationnelle des matériaux</b>	La production sera raisonnée, contribuant aux attentes de réduction et conservation du gisement noble et à l'économie du gisement. Il s'agira d'une production en roches massives, correspondant à la volonté du SDC de favoriser les exploitations de ce type de carrières et de réduire les exploitations de roches alluvionnaires. L'utilisation du gisement sera parcimonieuse.	OUI
<b>Préserver les espaces protégés</b>	Situation du projet en secteur de classe III. La sensibilité est et sera prise en compte par l'exploitant lors de la construction de son projet en termes de choix d'implantation, d'orientation de l'exploitation et de remise en état intégrant le critère paysage (études écologique et paysagère).	OUI
<b>Privilégier les intérêts liés à la fragilité et à la qualité de l'environnement</b> (protection des ressources en eau notamment)	Moyens d'exploitation artisanaux sans utilisation d'eau et sans rejet vers le Salindres.	OUI
<b>Promouvoir les modes de transport les mieux adaptés</b>	Sans objet par rapport à l'activité à dimension artisanale sollicitée ici. L'approvisionnement en Sud Ardèche peut se faire uniquement par voie routière (réseau ferroviaire limité, voie non navigable à grande échelle).	OUI
<b>Favoriser les gisements de proximité pour les besoins et les grands travaux</b>	C'est l'objet de la demande : avoir un matériau à caractère identitaire local.	OUI
<b>Diminuer les nuisances occasionnées par le fonctionnement des carrières</b>	Les impacts bruits/poussières seront maîtrisés. L'activité sera modérée, artisanale.	OUI
<b>Diminuer les impacts sur le paysage et sur le patrimoine culturel</b>	Une étude paysagère sera réalisée dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de demande d'autorisation, qui définira les dispositions spécifiques au projet.	OUI
<b>Réduire l'impact des extractions sur l'environnement, favoriser un réaménagement intégré des carrières</b>	Les enjeux environnementaux seront pris en compte par l'étude écologique. Un réaménagement du site sera intégré au projet, en cohérence avec l'identité locale, ici une identité naturelle.	OUI





# Un projet qui répond pleinement aux objectifs...

... DE LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DES MONTS D'ARDECHE

Sensibilité paysagère : le site appartient à l'un des paysages de référence du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche. L'ouverture de la carrière de PAYZAC permet de répondre aux orientations de la Charte du PNR :

**Orientation 1 : Biodiversité**

- Concevoir un projet dans le respect de la biodiversité locale, en réalisant une étude écologique dans le cadre de l'élaboration de la demande d'autorisation d'exploiter, et en mettant en place des mesures si nécessaire
- Réaménagement du site prévu en fin d'exploitation = réhabilitation de type éco-paysagère, dans le respect de l'environnement local
- Utiliser les terres de découverte et stériles de production pour recréer les milieux

**Orientation 13 : Culture**  
Cf. Patrimoines culturels

**Orientation 12 : Habitat et Services aux habitants – INTERET COLLECTIF**

- Meilleure prise en compte des enjeux du développement durable par les collectivités avec approvisionnement en pierre locale
- Notion de filière courte
- Réduire les coûts de transport qui doublent le coût de la construction

**Orientation 11 : Énergie – climat**

- Concevoir un projet dans une optique de consommation raisonnée d'énergie fossile – économie de la ressource
- Réduire les impacts sur le changement climatique via la réduction des émissions de gaz à effet de serre (réduction des déplacements par ouverture d'une carrière de proximité)

**Orientation 10 : Implication de tous les acteurs**

- Concevoir un projet faisant intervenir tous les acteurs gravitant autour du projet : carriers, élus locaux, syndicat de rivière, riverains, bureaux d'études spécialisés
- Futurs matériaux à destination de projets de construction locaux, impliquant les acteurs locaux

**Orientation 2 : Capital en eau**

- Sans Objet : absence d'utilisation d'eau et de rejet d'eau dans le cadre du projet carrière
- Aucune incidence sur le cours d'eau du Salindres

**Orientation 3 : Patrimoines culturels**

- Privilégier l'emploi de la matière locale
- Maintenir un savoir-faire (taille de pierre)
- Pierre = image forte dans le patrimoine régional/local – rendu esthétique
- Pierre = témoin durable de l'Histoire des lieux et d'un savoir-faire

**Orientation 4 : Paysages**

- Les ROC, et en particulier les grès, sont utilisés pour la rénovation de monuments nationaux et patrimoniaux et pour la construction de bâtiments à haute valeur ajoutée. Recherchés pour leur noblesse, il n'est pas envisageable de le remplacer par des pierres artificielles, produites à partir de granulats, pour restaurer le patrimoine bâti français qui est l'un des plus riches et des plus appréciés au monde. 100% des roches ornementales et de construction proviennent de carrières.
- Le patrimoine bâti du PNR des Monts d'Ardèche est considéré comme remarquable, à conserver à et réhabiliter.
- Absence de prélèvement de terres agricoles : préservation du dynamisme de l'agriculture locale, et ne change que peu la perspective paysagère locale
- Réaménagement du site prévu = type éco-paysager, allant être intégré au paysage local



Schéma de synthèse des grandes missions de la Charte du PNR des Monts d'Ardèche (source Charte 2013-2025 du PNR des Monts d'Ardèche)

**Orientation 5 : Urbanisme durable**

- Grès = matière première utilisée dans les secteurs du bâtiment et funéraire majoritairement, produit noble choisi pour ses qualités naturelles esthétiques, environnementales, d'inertie thermique et de durabilité, de plus en plus appréciée par les architectes et les concepteurs.
- Consommation annuelle de ROC = 0,5 m<sup>2</sup>/habitant
- Consommer du territoire de manière intelligente et durable
- Favoriser l'approvisionnement en pierre locale
- Fournir des matériaux pour une technique de construction aux multiples atouts techniques et esthétiques
- Développer la filière de construction avec l'utilisation de pierres locales

**Orientation 7 : Produits et savoir-faire spécifiques**  
Enjeu du maintien d'un savoir-faire, du maintien des emplois locaux, du maintien d'un patrimoine

**Orientation 6 : Pratiques respectueuses**  
Ensemble des enjeux socio-économiques, environnementaux et paysagers de l'exploitation de la carrière pris en compte dans le dossier d'étude d'impact pour la demande d'exploitation de la carrière. Objectifs : éviter/réduire les impacts négatifs du projet sur l'environnement, accompagner le projet

**Orientation 9 : Maintien et accueil des activités et des emplois**

- Maintenir et dynamiser l'activité de l'entreprise LEVRIS
- Relocaliser une activité artisanale en zone rurale
- Créer et maintenir les emplois locaux, directs comme indirects en dynamisant les filières gravitant autour de la production et de l'utilisation de matériaux (BTP, rénovation, constructions diverses,...)
- Contribuer au développement économique du territoire des Monts d'Ardèche

**Orientation 8 : Consommation solidaire et responsable**

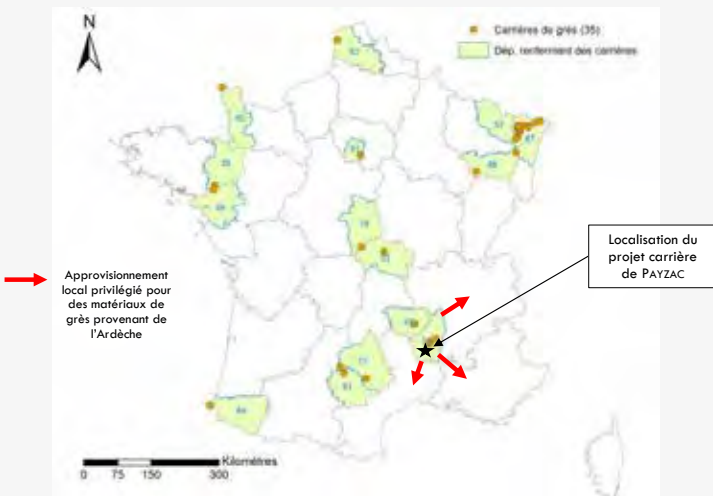
- Pierre naturelle réutilisable quasiment à l'infini
- Absence d'émanation toxique dans l'air = air sain
- Pierre naturelle présentant une inertie thermique permettant une régulation thermique naturelle
- Pierre adaptée aux conditions environnantes et climatiques



## Un projet qui répond pleinement aux objectifs...

### ➤ ... DE SATISFACTION DES BESOINS EN MATERIAUX DE CARRIERES : UN BESOIN DE PREMIERE NECESSITE COLLECTIF ET DURABLE

D'après l'étude portée par le Syndicat National des Roches Ornamentales et de Construction, le Centre Technique des Matériaux de Construction et le BRGM, à la fin 2013 (chiffres les plus récents), seulement 13% des carrières en France métropolitaine produisent des Roches Ornamentales et de Construction (ROC) (soit 559 carrières). Parmi les 559 carrières produisant des matériaux ROC, 35 extraient un gisement gréseux, soit **6,3% des carrières ROC et 0,8% des carrières en activité** sur le sol français métropolitain en 2013. **L'industrie des roches ornamentales gréseuses représente alors une très faible part de l'activité extractive française.**



Situation géographique des carrières de grès autorisées en 2013 en France métropolitaine et mis en exergue des départements abritant des carrières de roches gréseuses (source Mémento sur l'industrie française des roches ornamentales et de construction – 2014)

Seules 3 carrières de roches gréseuses ont été recensées dans le département de l'Ardèche en 2013, représentant alors 8,5% des carrières de roches gréseuses « en activité » : une carrière sur la commune de LYAS (nord de PRIVAS), une carrière sur la commune d'UCÉL, une carrière sur la commune de SAINT-JULIEN-DU-SERRE.

Les carrières de grès en France sont peu nombreuses ; l'ouverture d'une nouvelle carrière de grès permettrait à la société LEYRIS de continuer à s'approvisionner de manière locale pour mener à bien ses chantiers, ainsi que de fournir de la matière première gréseuse à des entreprises et particuliers alentours.

- Le projet assure la pérennité de l'approvisionnement local et la stabilité du marché
- Le projet constitue une réponse géologique de proximité à un besoin économique collectif et quotidien

### ➤ ... DE DEVELOPPEMENT LOCAL DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'entreprise LEYRIS réalise des chantiers de proximité, participant au développement local du territoire :

- Travaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement à BEAUMONT, LABLACHERE, LES ASSIONS, MONTREAL, MONTELGUES, PAYZAC, RIBES, SAINT-ETIENNE-DE-BOULOGNE, SAINT-ETIENNE-DE-FONBELLON, SAINT-GENEST-DE-BEAUZON, SAINT-PIERRE-SAINT-JEAN, SAINT-SERNIN, VALLON-PONT-D'ARC ;
- Travaux d'aménagements routiers et paysagers à DORNAS, GROSPIERRES, JOYEUSE, LABLACHERE, LAGORCE, PAYZAC, PRIVAS, SAINT-ETIENNE-DE-LUGDARES, VALLON-PONT-D'ARC ;
- Travaux de construction/démolition (lotissements, bâtiments) à AUBENAS, GRAVIERES, LES ASSIONS, LES VANS, RUOMS, SAINT-ALBAN-AURIOLLES, SAINT-ETIENNE-DE-FONBELLON, VALLON-PONT-D'ARC, VALS-LES-BAINS, UCEL ;
- Aménagement de cours d'eau (barrages, zones de baignade) à JOYEUSE, LANAS, ROSIERES, SAINT-ANDRE-LACHAMP ;
- Travaux de minage à LAVAL-ATGER (48), dans les départements de l'Ardèche/Drôme/Gard/Lozère/Hérault/Bouches-du-Rhône.



Mur de soutènement réalisé en grès chez un particulier à PLANZOLLES – apport des matériaux par LEYRIS

Construction en grès esthétique, s'insérant davantage dans le paysage historique local



## Conclusion : un projet durable et intégré dans son environnement

---

Ce projet étudié a pleinement sa place sur le territoire du Pays Beaume Drobie puisqu'il :

- ✓ Participera au **développement de l'économie locale** en :
  - Diversifiant les activités de l'entreprise LEYRIS,
  - Confortant la place historique de l'entreprise LEYRIS dans l'économie locale,
  - Intégrant ces nouveaux matériaux gréseux dans les chantiers locaux, participant à l'image paysagère identitaire locale et donc perpétuant l'Histoire géologique du territoire
- ✓ Permettra de proposer un **approvisionnement local** en matériaux gréseux, le grès étant une ressource recherchée pour ces qualités esthétique et durable
- ✓ Sera compatible avec les schémas régional et départemental des carrières et soutiendra la mise en œuvre des **orientations de la Charte du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche** dans lesquels il s'inscrit
- ✓ Prévoira un **réaménagement de type éco-paysager** assurant un **usage futur** cohérent du site, allant s'insérer dans le **paysage local** et respectant l'environnement



### 10.2.10.9 - Les emplacements réservés

Le règlement graphique a identifié au titre de l'article L.151-41-1° du Code de l'Urbanisme de nombreux «emplacements réservés» (E.R.).

Les E.R. sont soumis aux dispositions des articles L. 152-2 et suivant du CU :

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du CU.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Les Emplacements Réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 1° du Code de l'Urbanisme ont pour objectif la création ou l'élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables), l'aménagement d'espaces publics ou de parkings collectifs, la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif.

On recense 125 emplacements réservés sur le territoire intercommunal. Certains numéros ne sont pas attribués car certains ER ont été enlevés au cours de la procédure. Le listing en pages suivantes permet de comprendre la justification des choix de classement des terrains en emplacements réservés (classement par commune).

N° ER	Surface	Objet	Bénéficiaire	Justification choix du ER
1	516	Aire de stationnement	Beaumont	Terrain adapté pour application orientation 4,2 du PADD - 3ème alinéa
2	4506	Espace public mixte	Beaumont	Projet à terme de valorisation paysagère type "theatre de verdure". Compatible avec orientation 5,4 alinéa 7
4	607	Aire de stationnement	Beaumont	Terrain adapté pour application orientation 4,2 du PADD - 3ème alinéa
5	379	Aire de stationnement	Beaumont	Terrain adapté pour application orientation 4,2 du PADD - 3ème alinéa
53	2447	Extension cimetière	Chandolas	Terrain pour future extension cimetière
54	4169	Ouvrages retention eau pluviale	Chandolas	ER pour un bassin de rétention des eaux pluviales
55	327	Élargissement voirie	Chandolas	Réservation élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa - de la RD 104 jusqu'au croisement de l'auberge des Murets
58	527	Élargissement voirie	Chandolas	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa -
59	2221	Création voirie désenclavement	Chandolas	Voie de désenclavement de la partie est de Maisonneuve et accès aux logements Ardèche-Habitat -
60	1580	Création voirie désenclavement	Chandolas	Réservation pour désenclavement partie ouest de Maisonneuve
61	673	Création voirie désenclavement	Chandolas	Réservation pour désenclavement partie ouest de Maisonneuve
62	2550	Aire de stationnement	Chandolas	Réservé pour aire de stationnement
65	151	Élargissement voirie	Chandolas	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa
87	294	Élargissement voirie	Chandolas	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa
107	648	Extension cimetière	Chandolas	Terrain pour future extension cimetière derrière la Mairie
131	3874	Espace public mixte	Chandolas	Petit espace public mixte compatible avec l'OAP sectorielle du secteur
132	177	Élargissement voirie	Chandolas	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa - de la RD104 jusqu'au croisement de l'auberge des Murets
133	88	Élargissement voirie	Chandolas	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa - de la RD 104 jusqu'au croisement de l'auberge des Murets
134	228	Élargissement voirie	Chandolas	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa - de la RD 104 jusqu'au croisement de l'auberge des Murets



63	38510	Déviation de Rosières	Département	Déviation de Rosières ER demandé par CD 07
88	41670	Déviation de Rosières	Département	Déviation de Rosières ER demandé par CD 07
13	8564	Aire de retournement et stationnement	Dompnac	Réservation pour accès à la Chapelle Saint Regis à régulariser et pour répondre aux besoins en stationnement
14	471	Aire de stationnement	Dompnac	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 eme alinea
15	97	Aire de stationnement	Dompnac	Terrain adapté pour prolongation d'un parking longitudinal le long de route - orientation 4,2 - 3 eme alinéa
16	777	Aire de retourement / désenclavement	Dompnac	Terrain adapté pour application orientation 4,2 du PADD - 4ème alinéa
17	489	Extension cimetière	Dompnac	Terrain pour future extention cimetière derrière la Mairie
18	4862	Espace public mixte	Dompnac	Projet à terme de valorisation de cet espace naturel et paysager en entrée du village -Application de l'orientation 5,4 alinéa 7 du PADD
19	2929	Protection incendie	Faugères	Terrain réservé pour installation ouvrage de lutte contre les incendies - orientation 6,1 du PADD
20	626	Aire de retournement	Faugères	Aire de retournement autour de la réserve artificielle SDIS - Orien. 4,2 du PADD (4ème alinéa)
22	1126	Protection incendie	Faugères	Terrain réservé pour installation ouvrage de lutte contre les incendies - orientation 6,1 du PADD
71	1763	Extension cimetière	Joyeuse	Extension cimetière
108	740	Elargissement voirie	Joyeuse	Elargissement de la voirie (3m en partie ouest de la route)
109	303	Elargissement voirie	Joyeuse	Elargissement de la voirie (3m en partie est de la route)
110	754	Elargissement voirie	Joyeuse	Elargissement de la voirie permettant d'accéder à la zone sportive
112	1058	Création voirie des enclavement	Joyeuse	Cette réservation correspond à la régularisation de la voirie existante
113	631	Aire de stationnement	Joyeuse	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea
114	2855	Création voirie des enclavement	Joyeuse	Réservation faite sur la base de la piste actuelle - Nécessité de des enclavement -
118	131	Elargissement voirie	Joyeuse	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 eme alinéa
122	987	Création voirie des enclavement	Joyeuse	Reservation accès aux parcelles communales et pour la zone d'urbanisation future à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif
136	154	Elargissement voirie	Joyeuse	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 eme alinéa
137	1867	Création d'un espace vert	Joyeuse	Réservation compatible avec OAP du centre de Joyeuse
93	4493	Extension cimetière	Lablachère	Extension cimetière
94	264	Elargissement voirie	Lablachère	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 eme alinéa
95	277	Espace public mixte	Lablachère	Terrain bien placé dans le centre-bourg de Lablachère pour espace public
96	273	Espace public mixte	Lablachère	Terrain bien placé dans le centre-bourg de Lablachère (derrière Mairie) pour espace public
23	224	Aire de retournement	Laboule	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 eme alinea
24	97	Aire de stationnement	Laboule	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 eme alinea
25	572	Aire de stationnement	Laboule	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD -3 alinéa
26	282	Elargissement voirie	Laboule	Terrain adapté pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 eme alinéa
27	572	Aire de stationnement	Laboule	Terrain en entrée de hameau adapté pour poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinéa
28	912	Aire de stationnement	Laboule	Terrain en face du four adapté pour poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD
111	247	Aire de stationnement	Laboule	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea
126	204	Elargissement voirie	Laboule	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 eme alinéa
127	339	Aire de stationnement	Laboule	Terrain adapté pour parking longitudinal le long de route - orientation 4,2 - 3 eme alinéa
128	564	Aire de stationnement	Laboule	Terrain adapté pour parking longitudinal le long de route - orientation 4,2 - 3 eme alinéa
129	408	Elargissement voirie	Laboule	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 eme alinéa
135	580	Aire de stationnement	Laboule	Terrain adapté pour parking longitudinal le long de route - orientation 4,2 - 3 eme alinéa



99	4319	Reservation garage municipal	Loubaresse	Terrain bien placé pour garage et manœuvre des engins de déneigement
100	2138	Reservation future STEP	Loubaresse	Terrain en position basse du village - adapté pour une éventuelle station d'épuration
101	711	Extension cimetière	Loubaresse	Extension cimetière
32	292	Aire de stationnement	Payzac	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea
33	464	Aire de stationnement	Payzac	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea
36	537	Aire de stationnement	Payzac	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea
37	852	Elargissement voirie	Payzac	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa
39	52	Elargissement voirie	Payzac	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa
40	158	Elargissement voirie	Payzac	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa
123	202	Aire de retournement	Payzac	Terrain adapté pour aire de retournement - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinea
124	1089	Stationnement et accès zone AU	Payzac	Terrain adapté pour poche de stationnement et qui servira en partie à l'accès à la zone AU - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea -
41	104	Elargissement voirie	Ribes	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa
42	203	Espace public mixte	Ribes	Les terrains autour appartiennent à la commune : permet de finir l'espace public existant autour de la salle polyvalente
115	330	Aire de stationnement	Rocles	Aire de stationnement devant la Mairie
139	472	Aire de stationnement	Rocles	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea
66	418	Elargissement voirie	Rosières	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa
67	12260	Stade de rosières et stationnement	Rosières	ER existant dans POS mais fortement réduit par rapport au futur PPRi
68	4428	Création voirie et stationnement	Rosières	Réservation compatible avec plan de masse OAP Rosières
69	364	Elargissement voirie	Rosières	Elargissement - déjà pris en compte dans le lotissement de 4 lots ADIS
70	2133	Aire de stationnement	Rosières	Terrain adapté pour poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea
97	1085	Création voirie desenclavement	Rosières	Réservation dans le cadre de la mise à 3 voies de la RD104 - rétablissement des accès
116	792	Aire de stationnement	Rosières	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea
117	5061	Création d'un espace vert	Rosières	Réservation compatible avec plan de masse OAP Rosières
119	1514	Création voirie desenclavement	Rosières	Réservation dans le cadre de la mise à 3 voies de la RD104 - rétablissement des accès
130	162	Elargissement voirie	Rosières	Elargissement voirie pour prolonger alignement des parcelles situées à l'ouest
141	2286	Aire de co-voiturage	Rosières	Bien placé pour une aire de co-voiturage - axe Aubenas/Alès- orientation 4,2 du PADD 1er alinéa
43	170	Espace public mixte	Sablières	Terrain en continuité du terrain pétanque - permet un agrandissement de l'espace public -Application de l'orientation 5,4 alinéa 7 du PADD
44	453	Extension cimetière	Sablières	Terrain pour future extension cimetière (une bande de terrain)
45	1973	Espace public mixte	Sablières	Terrain réservé pour faire du stationnement et locaux du cantonnier
46	226	Aire de retournement	Sablières	Réservation pour aire de retournement - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa
47	315	Aire de stationnement	Sablières	Terrain adapté pour prolongation d'un parking longitudinal le long de route - orientation 4,2 - 3 ème alinéa
48	387	Elargissement voirie	Sablières	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa
3	138	Elargissement voirie	Saint André Lachamp	Elargir la route en application de l'orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa
120	460	Aire de stationnement	Saint André Lachamp	Terrain adapté pour parking longitudinal le long de route - orientation 4,2 - 3 ème alinéa
121	477	Aire de stationnement	Saint André Lachamp	Terrain adapté pour parking longitudinal le long de route - orientation 4,2 - 3 ème alinéa
49	2292	Aire de co-voiturage	Saint Genest de Beauzon	Terrain bien placé pour une aire de co-voiturage - axe les Vans / Joyeuse - orientation 4,2 du PADD 1er alinéa
51	97	Elargissement voirie	Saint Genest de Beauzon	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa - carrefour très étroit
52	972	Création voirie desenclavement	Saint Genest de Beauzon	Création de la voirie de desserte de la zone AU qui permettra dans le même temps de désenclaver la partie sud du hameau mitoyen
125	349	Elargissement voirie	Saint Genest de Beauzon	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinéa





85	1332	Elargissement voirie	Saint Melany	Elargissement - Regularisation voirie
89	2627	Elargissement voirie	Saint Melany	Elargissement - Regularisation voirie
90	1372	Elargissement voirie	Saint Melany	Elargissement - Regularisation voirie
91	748	Elargissement voirie	Saint Melany	Elargissement - Regularisation voirie
92	501	Elargissement voirie	Saint Melany	Elargissement - Regularisation voirie
6	1635	Aire de stationnement	Valgorge	Permettra une unité foncière homogène pour camping municipal
7	629	Aire de stationnement	Valgorge	Terrain adapté pour application orientation 4,2 du PADD - 3ème alinéa
8	691	Aire de stationnement	Valgorge	Terrain adapté pour application orientation 4,2 du PADD - 3ème alinéa
9	93	Elargissement voirie	Valgorge	Languette de terrain inexploitable adaptée pour application orientation 4.2 du PADD 4 eme alinéa
10	1437	Espace public mixte	Valgorge	Terrain adapté pour orientation 5,4 du PADD - 7ème alinéa
11	356	Aire de stationnement	Valgorge	Agrandir accès parcelle publique (628) pour aire de retournement et stationnement - application du PADD orientation 4,2 - alinéas 3 et 4
12	90	Collecte OM	Valgorge	Terrain adapté pour application orientation 5,4 du PADD - 10ème alinéa sur petits espaces de collecte de déchets - aménagement qualitatif
29	159	Aire de stationnement	Valgorge	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea
30	238	Petit espace public	Valgorge	Terrain réservé pour un usage mixte pouvant servir de micro-espace public
76	97	Elargissement voirie	Valgorge	Réservation pour voirie existante - Orientation 4.2 du PADD - 4 eme alinéa
77	86	Elargissement voirie	Valgorge	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 eme alinéa
80	248	Elargissement voirie	Valgorge	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 eme alinéa - Projet Hameau nouveau
102	83	Collecte OM	Valgorge	Terrain adapté pour application orientation 5,4 du PADD - 10ème alinéa sur petits espaces de collecte de déchets - aménagement qualitatif
103	2619	Espace public mixte	Valgorge	Reservation dans le cadre de l'OAP Hameau nouveau de Valgorge- suite étude paysagère
106	834	Aire de stationnement	Valgorge	Terrain en partie déjà occupé par du stationnement
140	562	Création d'une voirie	Valgorge	Création d'une voirie en retrait du chemin des Druides en cohérence avec OAP sectorielle
73	300	Aire de stationnement	Vernon	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea
74	1258	Aire de stationnement	Vernon	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea
75	247	Aire de retournement	Vernon	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 4 ème alinea
79	995	Elargissement voirie	Vernon	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 eme alinéa
81	658	Aire de stationnement	Vernon	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea
82	2466	Extension cimetiére	Vernon	Extension cimetiére
83	822	Elargissement voirie	Vernon	Réservation pour élargissement voirie - Orientation 4.2 du PADD - 4 eme alinéa
86	1666	Aire de stationnement	Vernon	Terrain adapté pour petite poche de stationnement - Orientation 4.2 du PADD - 3 ème alinea



#### 10.2.10.10 - Les sites patrimoniaux remarquables

##### Légende :



Trois communes sont concernées par un site patrimonial remarquable (ex ZPPAU-ZPPAUp et AVAP) : Joyeuse, Payzac et Ribes.

Les SPR ont un statut de servitude d'utilité publique (SUP).

Dans les secteurs concernés par les SPR (identifiés sur le règlement graphique), leurs dispositions réglementaires s'appliquent et prévalent (ou complètent) le règlement du PLUi.

La particularité pour Payzac : Le SPR concerne la totalité du territoire communal.

#### 10.2.10.11 - Application de la loi Barnier Art L111-6 du CU

##### Légende :



La RD 104 est classée « route à grande circulation », avec un statut de déviation pour partie (Joyeuse et Lablachère). Le PLUi doit donc appliquer l'article L111-6 du code de l'urbanisme :

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*L'interdiction ne s'applique pas :*

*1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*

*2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

*3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*

*4° Aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

Le règlement graphique identifie les sections du territoire où s'appliquent les dispositions de la loi Barnier, en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

#### 10.2.10.12 - Les secteurs de mixité sociale

##### Légende :



Le règlement graphique identifie les secteurs où, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, un pourcentage du programme de logement est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale :

##### Secteurs concernés :

**Joyeuse** : 100 % du programme devra être affecté aux logements locatifs sociaux soit 24 logements (secteur collège actuel).

**Lablachère** : 75 % du programme devra être affecté aux logements locatifs sociaux soit 22 logements (Lieu-dit Castellet).

**Chandolas - Village** : 50 % du programme devra être affecté aux logements locatifs sociaux soit 4 logements (Lieu-dit Les Reynauds).

**Chandolas - Maisonneuve** : 100 % du programme devra être affecté aux logements locatifs sociaux soit 9 logements (lieu-dit Le Serre).

**Rosières** : 100 % du programme devra être affecté aux logements locatifs sociaux soit 20 logements (Lieu-dit Genette).

**Valgorge** : 6 logements locatifs sociaux devront être réalisés (lieu-dit Le Mazel).

Cela représente un total de 85 logements.

Ces objectifs ont été calibrés suite à une étude réalisée par L'ADIL sur l'évaluation des besoins en matière de logements sociaux (voir étude ci-après).



## ELEMENTS DE CADRAGE POUR L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX

Mardi 16 avril 2019



observation habitat

Observatoire de l'habitat en Drôme et en Ardèche  
Association Départementale d'Information sur le Logement de la Drôme (ADIL 26)  
TÉL : 04 75 79 04 66  
Mail : adilobs@drômesnet.org  
Site : www.adilobs.drômesnet.org

Un outil partagé



### ■ DONNEES GENERALES DE CADRAGE

#### 1. UNE POPULATION VIEILLISSANTE AUX REVENUS MODESTES

En 2016, la CC de Beaume-Drobie compte 8 730 habitants. 36 % des habitants ont 60 ans et plus

Malgré une taille moyenne des ménages de 2.06 personnes, la part des personnes seules est de 36 %.

La population en place présente des indicateurs sociaux élevés. Le niveau de revenu fiscal de référence moyen de 20 058 € est en dessous de la moyenne départementale de 22 935 €. 5.8 % des ménages sont bénéficiaires du RSA contre 4.1 % à l'échelle de l'Ardèche et le territoire enregistre un taux de chômage de 18.1 %.

Néanmoins, le territoire est attractif, puisque sur la période 2010-2015 sa croissance démographique moyenne est de plus de 1 %/an. Cette croissance est portée par un apport migratoire moyen de 126 habitants par an.

#### 2. LE PARC DE LOGEMENTS

En 2015, le parc de logements compte 7 265 unités, seulement 56 % est utilisé à titre de résidence principale le reste se répartit entre les résidences secondaires (38 %) et les logements vacants (6%).

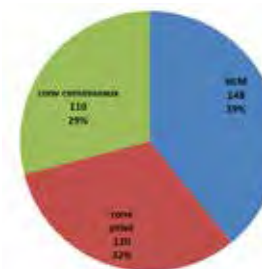
Le parc locatif ne représente que 27 % des résidences principales, soit 4 points de moins que la moyenne départementale. Ces logements sont concentrés à 73 % sur les communes du secteur de la Plaine. **Le parc locatif est pour 34.9 % un parc social conventionné avec l'Etat.**

### ■ LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

#### 1. LES TROIS COMPOSANTES DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le parc social se décompose entre le parc HLM, le parc conventionné privé et le parc conventionné communal.

Les trois composantes du parc de logements sociaux sur la CCBD



Source RPLS 1er janvier 2016, DDT 26 1er janvier 2018

Le parc conventionné compte près de 380 logements. Il faut noter la proportion importante de logements conventionnés privés et communaux qui représente 59 % du parc conventionné à l'échelle de l'EPCI.

#### 2. ZOOM SUR LE PARC HLM





Les données utilisées pour détailler les caractéristiques du parc de logements HLM sont celles du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1er janvier 2016. A cette date l'EPCL compte 148 logements contre 145 au 1er janvier 2018. L'écart en valeur absolu entre ces deux dates ne remet pas en question les caractéristiques structurelles du parc HLM

Typologie et taille

L'offre en logement HLM ne couvre pas tout le territoire. Seulement, 7 communes sur les 19 de la CCBD proposent des logements de ce type.

Table with 5 columns: Types et taille des logements, Nombre de logements, Type de logement (Collectif, Individuel), Nombre de pièces (T1, T2, T3, T4, T5 et+)

source : RPLS 2016

L'occupation du parc HLM

Table with 6 columns: Occupation du parc, Total Logements sociaux, Logements loués, Logements vacants, Logements vides, Taux de vacance

source : RPLS 2016

140 logements sur 148 sont loués. Le faible taux de vacance témoigne de la tension de la demande sur le logement social.

Les logements vides ne sont pas proposés à la location, soit 3 logements sur joyeuse et 1 sur Rosières.

Age du bâti et niveaux de loyers moyens

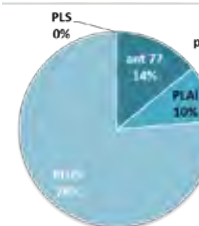
Table with 10 columns: Âge du parc et loyer moyen, Total Logements sociaux, Age du parc (avant 1975, 1975-1990, 1990-2009, 2010-2015, 2015+), LOYER MOYEN

source : RPLS 2016

Le parc de logements HLM est relativement récent comparé au parc de logements dans son ensemble. Seulement un quart des logements HLM datent d'avant la première réglementation thermique de 1975 (57 % pour la parc de logements dans son ensemble).

Le niveau de loyer moyen de 5.5 €/m² est au-dessus de la moyenne départementale. Il est plus élevé sur les communes avec le parc de logements HLM le plus récent.

Types de financement du Parc HLM



Seulement 10 % de l'offre en logement HLM est accessible aux ménages les plus modestes. Cette offre à loyer très modéré est concentrée sur les communes de Valgorge (6lgts), Joyeuse (4lgts, Rosières (3 lgts) et Rocles (1 lgts).

LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL

La demande en logements HLM est évaluée à partir des données fournies par le système national d'enregistrement (SNE) des demandeurs en logement social appelé également « numéro unique ». La demande conjoncturelle est présentée à partir de la donnée au 1er janvier 2018. Le millésime utilisé ici pour détailler les caractéristiques des demandeurs est celle du 1er janvier 2017.

1. LES DONNEES CONJONCTURELLES

Table with 2 columns: LA DEMANDE EN LOGEMENT HLM (Demandeurs actifs, Attributions) and indicateurs de tensions (Demandes actives / 100 lgts sociaux, demandes actives / demandes satisfaites)

Plus de 5 demandes pour une attribution

En moyenne, 5.6 demandes sont enregistrées pour une attribution. Un ratio très au-dessus de la moyenne départementale (3.7). Cette tension sur la demande est particulièrement prégnante sur Rosière, Joyeuse et Lablachère (voir fiches habitat et territoire des communes).

83 % des demandes faites sur le secteur de la Plaine

La demande en logements HLM s'exprime là où existe l'offre. Ainsi, 83 % des demandes sont faites sur une commune de la plaine, là où l'offre HLM est la plus développée. Parfois, les demandeurs anticipent la sortie d'un nouveau programme HLM, ce qui peut expliquer un nombre élevé de demande sur une commune qui ne possède pas encore de logements HLM.



2. LES DONNEES STRUCTURELLES SUR LA DEMANDE

• Profession et niveau de ressources des demandeurs

Plus d'un demandeur de logements HLM sur deux est au chômage ou sans emplois.



Source SNE au 1er janvier 2017

Niveau de revenus par unité de consommations des demandeurs



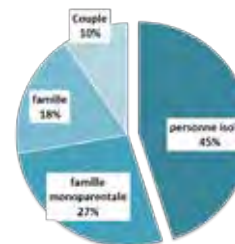
Source SNE au 1er janvier 2017

Deux tiers des demandeurs ont un revenu par unité de consommations de moins de 1000 € par an.

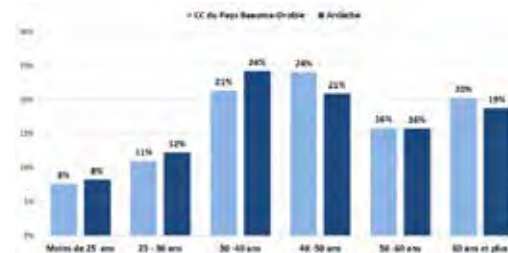
• Composition familiale des ménages demandeurs

45 % des demandeurs sont des personnes isolées et 27 % sont des familles monoparentales, ces taux sont équivalents à la moyenne ardéchoise.

Composition familiale des ménages demandeurs



• Ages des demandeurs



Un quart des demandeurs ont entre 40 et 50 ans soit des ménages constitués.

• La motivation de la demande

Le premier motif de demande d'un logement HLM est le fait de ne pas disposer de logement propre, vient ensuite une inadaptée et un

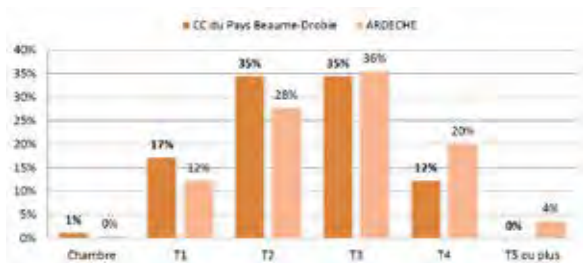
Motif	Nb	%	demandes actives au 31/1/2017		demandes satisfaites en 2016				
			Nb	%	Nb	%			
Logement inadapté	27	33%	Logement trop cher	8	10%	1	6%		
			Logement non habitable	10	12%	1	6%		
			Logement trop grand	4	5%	0	0%		
			Démolition	5	6%	0	0%		
			Sans logement propre	0	0%	0	0%		
Mal logement, expulsion, sans logement	26	32%	Logement repris	18	22%	5	31%		
			Procédure d'expulsion	4	5%	0	0%		
			Propriétaire en difficulté	0	0%	0	0%		
			Logement repris	4	5%	0	0%		
Santé, handicap	6	7%	Raisons de santé	4	5%	0	0%		
			Handicap	2	2%	1	6%		
Localisation	11	14%	Pb. environnement/voisinage	2	2%	0	0%		
			Rapprochement travail	5	6%	1	6%		
			Rapprochement services	2	2%	0	0%		
			Rapprochement famille	1	1%	1	6%		
			Régroupement familial	1	1%	0	0%		
			Mutation professionnelle	0	0%	0	0%		
Motif familial	7	9%	Divorce, séparation	5	6%	6	38%		
			Futur couple	1	1%	0	0%		
			Décohabitation	0	0%	0	0%		
			Violences familiales	1	1%	0	0%		
autre	4	5%	Autre motif	3	4%	0	0%		
			Assistante maternelle	1	1%	0	0%		
Total	81	100%	Total	81	100%	16	100%	16	100%

taille de logement coût excessif.



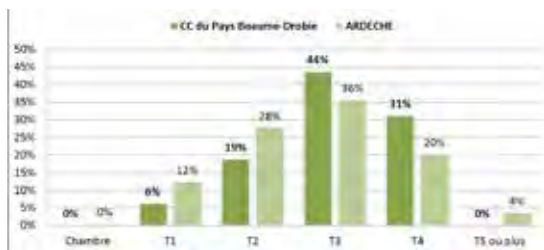
Typologie des logements demandés et attribués

Typologie de logements demandés



70 % de la demandes concerne des logements de taille moyenne. Ce type de logements convient aux personnes isolées et aux familles monoparentales et représente 57 % du parc HLM. A noter que 17 % des demandes concernent des petits logements alors que seulement 1 % du parc est de ce type

Typologie des logements attribués



Le type de logements attribués est à mettre en lien avec l'offre présente sur le territoire, soit une majorité de T3.

LA REPONSE AUX BESOINS

Les attributions de logement social sont fonctions du turn-over dans le parc existant et des mises en service de nouveaux logements.

Le turn-over dans le parc existant

Sur la CCBD, un ménage reste en moyenne 8 ans dans un logement HLM soit un turn-over de 12.8 % identique à la moyenne ardéchoise. La mobilité résidentielle dans le parc HLM dépend de la capacité des locataires à accéder à une offre en logements plus adapté à leurs besoins sur le territoire. 20 demandeurs de logements HLM habitent déjà dans ce parc.

La programmation en logements HLM

Le PLH vise la construction de 77 logements sociaux en 6 ans, soit 13 logements par an. Sur la période 2009-2014, 4 logements par an étaient programmés. Au terme des 3 premières années de PLH, 45 logements HLM ont été programmés soit 58 % de l'objectif du PLH, essentiellement sur le secteur de la plaine (40/54 soit 74%). Par contre les deux secteurs Piémont et Montagne sont très en dessous de leurs objectifs.

Territoire	Objectifs du PLH		période intermédiaire 2009-2014		PLH 2015-2017	
	sur la période	en logement / an	sur la période	en logement / an	sur la période	taux de réalisation
Plaine CCBD	54	9	5	1	40	74%
Piémont CCBD	13	2	3	1	2	15%
Montagne CCBD	10	2	16	3	3	30%
<b>Beaume-Drobie</b>	<b>77</b>	<b>13</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>45</b>	<b>58%</b>
Val de Ligne	63	11	40	7	7	11%
Pays des Vans			50	9	74	
Gorges de l'Ardèche			76	13	83	
SCOT Ardèche méridionale			584	97	274	
Ardèche			2049	342	1001	

sources : DDT 07 et 25

CONCLUSION

Aux vues des caractéristiques de la population du territoire et plus particulièrement des demandeurs de logements sociaux les besoins sont les suivants :

- Des petits logements et des logements de taille moyenne pour accueillir les personnes seules et les familles monoparentales.
- Des logements adaptés ou adaptables pour accueillir des personnes âgées en pertes d'autonomie.
- Des logements PLAI avec des loyers très accessibles.
- Des formes d'habitat en petit collectif ou individuel groupé pouvant s'insérer dans du tissu urbain existant.



### 10.3 - CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET COHÉRENCE AVEC LE PADD

58 Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le cadre du PLUi.

Celles-ci se divisent en 5 catégories :

- Les OAP sectorielles
- Les OAP sectorielles de «densité»
- Les OAP sectorielles «zones d'activités»
- Les OAP sectorielles «zones touristiques»
- Les OAP thématiques

Les OAP viennent ainsi renforcer le règlement écrit du PLUi et se présentent comme un prolongement des orientations du PADD.

#### 10.3.1 - Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles permettent de s'assurer non seulement d'un aménagement cohérent de l'espace mais aussi d'une densité minimale des constructions qui y seront réalisées.

Celles-ci ont été élaborées selon les principes fondamentaux du PADD :

- Densification et renouvellement urbain des centres-bourgs ;
- Concilier économie de l'espace et qualité résidentielle ;
- Développement de nouvelles formes urbaines mixtes ;
- Création de hameaux nouveaux ;
- Urbanisation sous forme de «greffes urbaines» ;
- Épaississement des noyaux villageois et des hameaux traditionnels.

#### 10.3.2 - Les OAP sectorielles de densité

Les OAP sectorielles dite «de densité» ont été prévues dans des secteurs où les enjeux d'organisation urbaine sont moins importants mais où la collectivité souhaite une maîtrise de la consommation foncière.

Ainsi, dans les secteurs identifiés par les OAP de densité, les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve que celles-ci permettent d'atteindre les objectifs de densité encourus et/ou ne compromettent pas la densification souhaitée à terme. En présence de plusieurs parcelles une opération d'aménagement d'ensemble est imposée..

Ces OAP sont donc en adéquation avec l'orientation 1.3.1 du PADD.

#### 10.3.3 - Les OAP sectorielles «zones d'activités»

On recense 3 OAP dédiées à l'aménagement des ZAE.

Elles ont été définies en compatibilité avec les orientations 2.5 pour la complémentarité des ZAE et 5.4 sur la valorisation du patrimoine paysager naturel et bâti, qui prône une amélioration de la qualité paysagère des entrées de villes et de villages, notamment aux abords des ZAE, sur les secteurs sensibles le long de la RD104.

Ces OAP fonctionnent en parallèle avec l'OAP thématique d'équipement commercial et artisanal.

#### 10.3.4 - Les OAP sectorielles «zones touristiques»

7 OAP sectorielles concernent les zones d'accueil touristique.

Elles correspondent aux zones à urbaniser à vocation d'activités touristiques (AUt).

Ces OAP permettent d'encadrer les extensions limitées des campings existants (2 campings à Rosières, 1 à Joyeuse et 1 à Ribes) et les créations de petites unités d'accueil touristique (2 à Payzac, et 1 à Saint Genest).

Ces dispositions sont en cohérence avec l'orientation 2.4 du PADD.

#### 10.3.5 - Les OAP thématiques

Deux OAP thématiques ont été définies :

OAP relative au déplacements non motorisés :

Cette OAP s'inscrit dans la continuité de l'axe 4 du PADD sur la thématique des déplacements et des transports.

Les deux orientations 4.1 et 4.2 du PADD prônent un développement d'un réseau de voies douces (et des connexions aux voies vertes voisines) et encouragent les nouveaux usages de la voiture.

L'OAP thématique en question se présente comme un schéma de desserte en voies douces du cœur de territoire et localise les aires de co-voiturage à aménager.



OAP relative à l'équipement commercial et artisanal :

Cette OAP revêt un caractère primordial pour le PLUi.

Elle permettra en effet de s'assurer de la compatibilité des futures implantations commerciales en ZAE avec l'enjeu fort de revitalisation du centre-bourg de Joyeuse.

Le seul règlement des zones AUi et UI ne permet pas de distinguer le commerce et l'artisanat. Ces deux activités sont regroupées dans la même sous-destination du code de l'urbanisme à savoir : «**artisanat et commerce de détail**»

Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de bien à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Seules les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie font partie de la sous-destination «industrie».

Cette OAP a été élaborée afin de respecter l'orientation 2.1 du PADD : « **Tendre vers une offre «d'équilibre» entre les zones d'activités économiques (ZAE) et la revitalisation des centres-bourgs du cœur de territoire** ».

Cette orientation prévoit notamment que l'aménagement de la ZAE des Vernades «devra (...) respecter un parti d'aménagement cohérent et compatible avec la revitalisation des centres-bourgs. Il convient notamment de ne pas autoriser les commerces du «quotidien» ... qui trouvent plus leurs places en centres-bourgs.

*Il convient de favoriser les fonctions commerciales dites «manquantes» qui nécessitent aujourd'hui des déplacements vers Aubenas ou Alès.*

L'enjeu et l'objectif de l'OAP d'équipement commercial et artisanal est donc de s'assurer que les commerces qui pourront s'installer dans cette ZAE respectent les orientations générales du PADD.

L'OAP rappelle ainsi la protection du linéaire commercial sur la rue principale de Joyeuse, où le changement de destination des commerces en logements est interdit (pour le RDC).

L'OAP précise surtout les commerces qui seront autorisés dans la ZAE des Vernades, que ce soit en matière de superficie de surface de vente ou de typologie de commerces...

Les commerces autorisés dans la ZAE des Vernades :

	< 300 m <sup>2</sup>	> 300 m <sup>2</sup>			
Types de Commerces en fonction de la fréquence d'achat	Commerces du quotidien	Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
	Non admis	Admis	Admis	Admis	Admis
Surfaces maximales de vente autorisées par commerce :		2500 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
		<i>Leur implantation en périphérie devra justifier d'une incapacité à s'implanter dans la centralité de Joyeuse</i>			

Voir page suivante pour la définition des types de commerces (quotidien, hebdomadaire,...).

Les fonctions commerciales «manquantes» :

L'OAP revient également sur la notion de fonctions commerciales dites «manquantes» :

La ZAE des Vernades a été classée dans la catégorie «renforcement / confortement des fonctions» dans le chapitre intitulé «Rééquilibrer l'armature commerciale et artisanale» du projet de PADD du SCOT (version débat du 29/10/2018).

L'orientation voulue et reprise dans l'OAP pour la ZAE des Vernades à Rosières est bien de permettre l'installation de fonctions commerciales actuellement «manquantes» sur le territoire intercommunal et qui génèrent des déplacements notamment vers Alès ou Aubenas pour satisfaire les besoins.



**Articulation entre le PLUi et le SCOT de l'Ardèche méridionale :**

Le SCOT de l'Ardèche méridionale est en cours d'élaboration. De nombreuses réunions et échanges ont eu lieu entre la communauté de communes et le Pays de l'Ardèche Méridionale, notamment pour la définition des orientations du PADD du SCOT ainsi que sur le volet commercial du DOO (Document d'Orientation et d'Objectif) et du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial).

A l'issue de ces réunions et négociations, un équilibre a pu être trouvé sur la politique commerciale et artisanale à inscrire dans le PLUi du Pays Beaume Drobie. Celle-ci cadre par ailleurs parfaitement avec les orientations générales du PADD du PLUi qui ont fait l'objet d'un débat en décembre 2017. Les orientations du SCOT seront en conséquence reprises dans l'OAP d'équipement commercial et artisanal du PLUi.

► Annexe : les aires d'influence et modes d'accès des commerces par 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

Commerces non-admis dans la ZAE des Vernades.





## 10.4 - PRÉSENTATION DES PROJETS DE HAMEAUX NOUVEAUX

Trois projets de hameaux nouveaux sont inscrits dans le PLUi. Ils concernent les communes de Valgorge, Saint André Lachamp et Planzolles.

Ces trois projets ont fait l'objet d'une demande de dérogation Loi Montagne au regard de la discontinuité avec les espaces urbanisés existants.

La CDNPS (commission départementale de la nature paysages et sites) a émis un avis favorable à l'unanimité le 28.03.2019 sur les trois dossiers avec des réserves mineures.

Les trois projets sont présentés ci-après (synthèse).

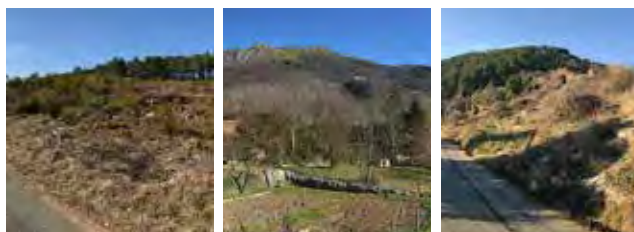


## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



### NOTICE EXPLICATIVE

DEMANDE D'AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES  
POUR UNE DÉROGATION AU TITRE DE LA LOI MONTAGNE



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE BEAUME-DROBIE



## PROJET DE SAINT ANDRÉ-LACHAMP

*Analyse comparative  
des enveloppes urbaines*

Site de projet



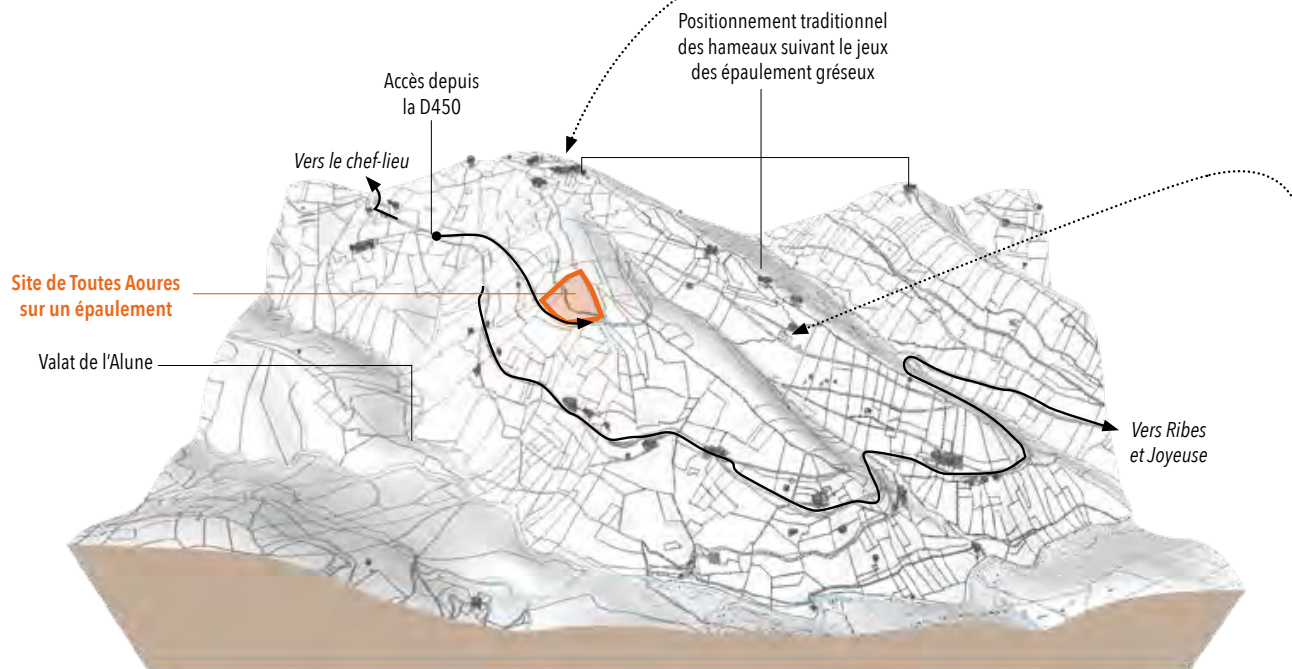


# PROJET DE SAINT ANDRÉ-LACHAMP

## TOUTES AOURES



Le Serre



Le Fourret

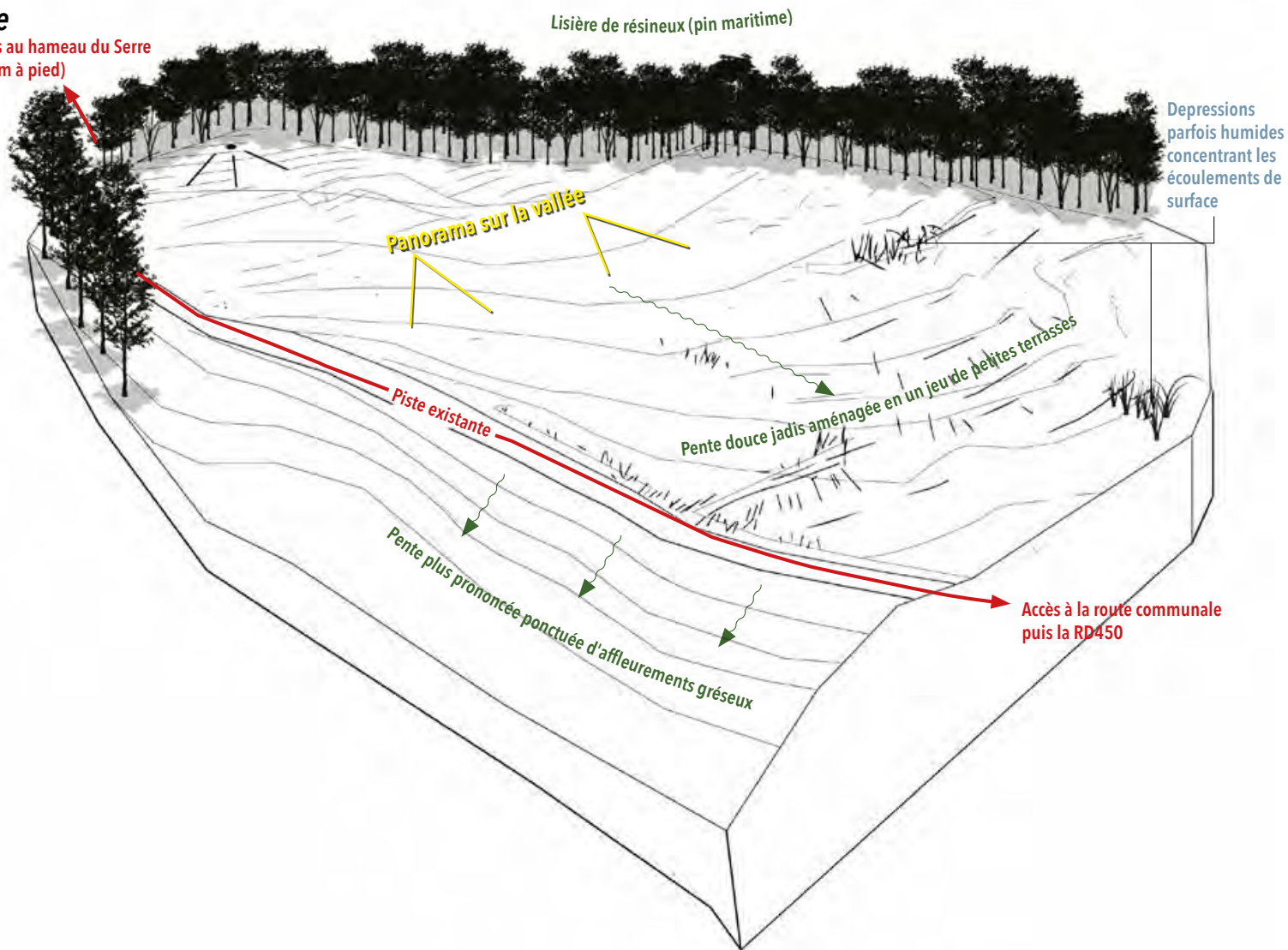




## PROJET DE SAINT ANDRÉ-LACHAMP

### Composantes du site

Accès au hameau du Serre  
(550m à pied)





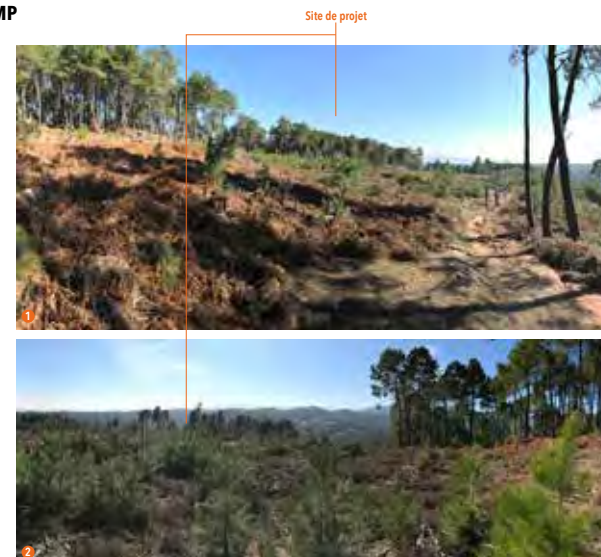
**PROJET DE SAINT ANDRÉ-LACHAMP**

TOUTES AOURES



**PROJET DE SAINT ANDRÉ-LACHAMP**

TOUTES AOURES



**PROJET DE SAINT ANDRÉ-LACHAMP**

TOUTES AOURES



**PROJET DE SAINT ANDRÉ-LACHAMP**

TOUTES AOURES

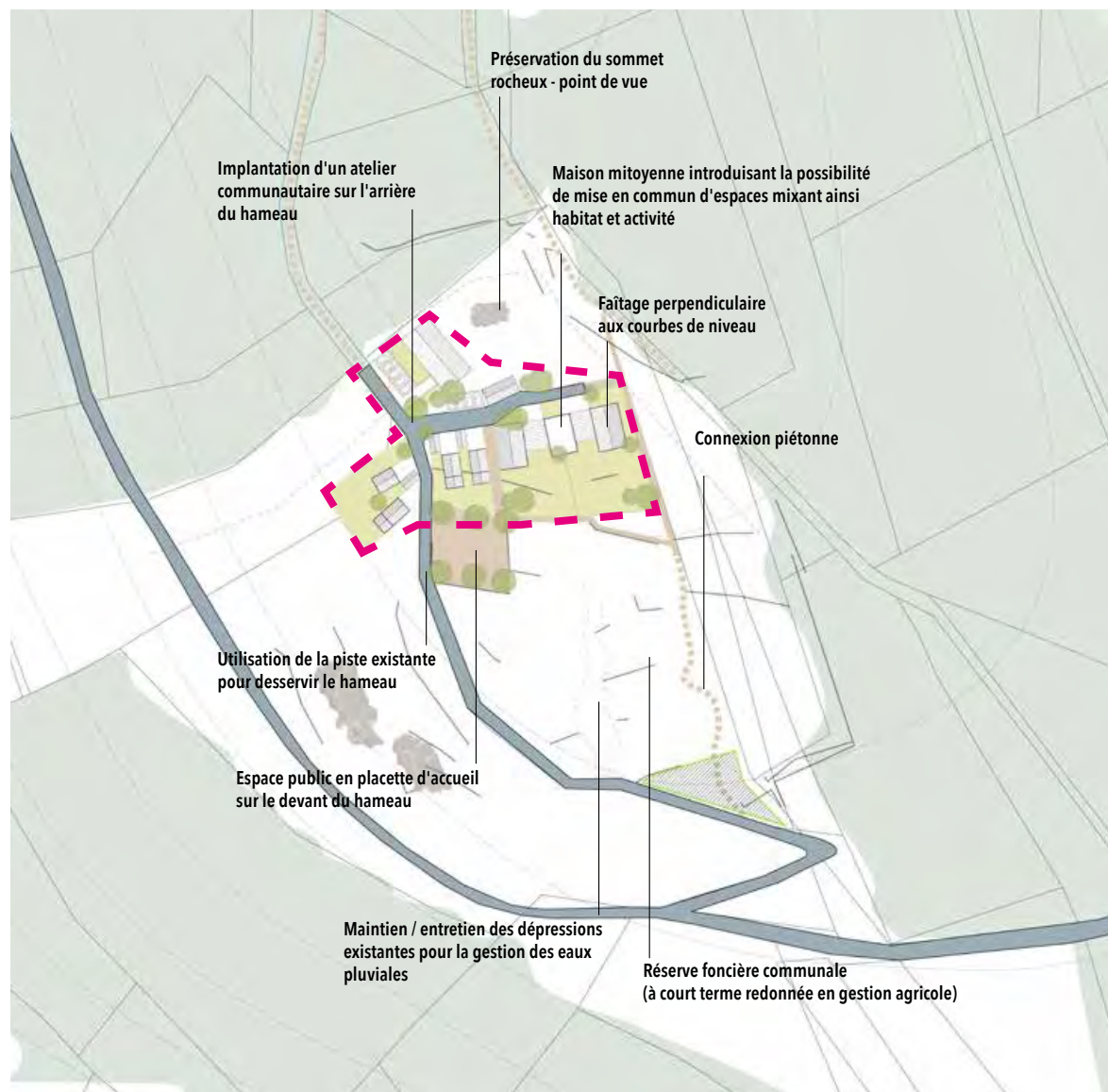




## PROJET DE SAINT ANDRÉ-LACHAMP

### Composition du projet

*Hypothèse d'organisation en plan*



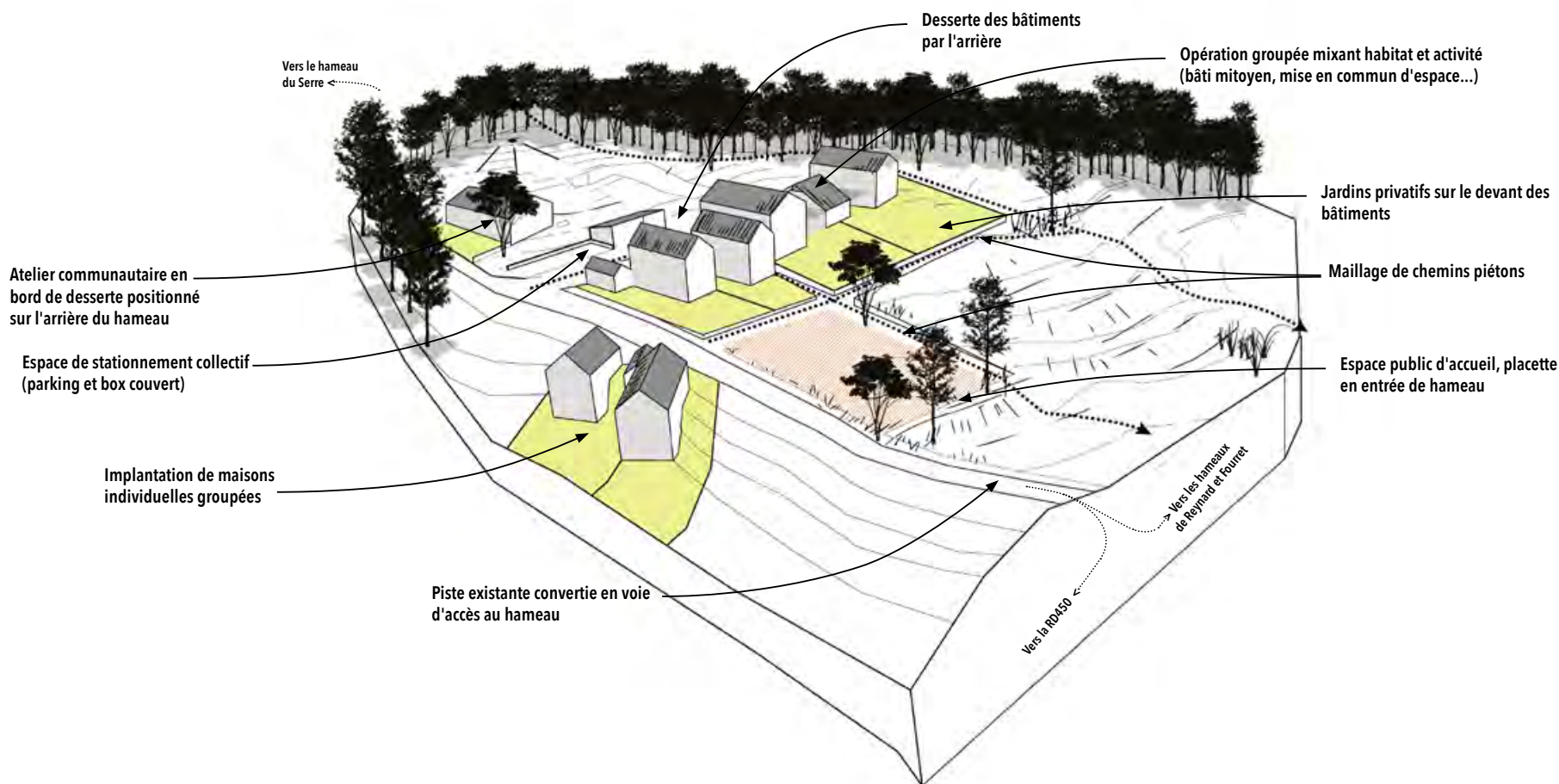
 Zones AU (projet PLU)





# PROJET DE SAINT ANDRÉ-LACHAMP

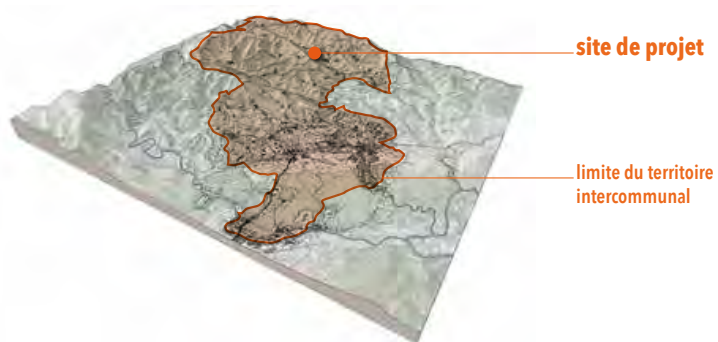
## TOUTES AOURES



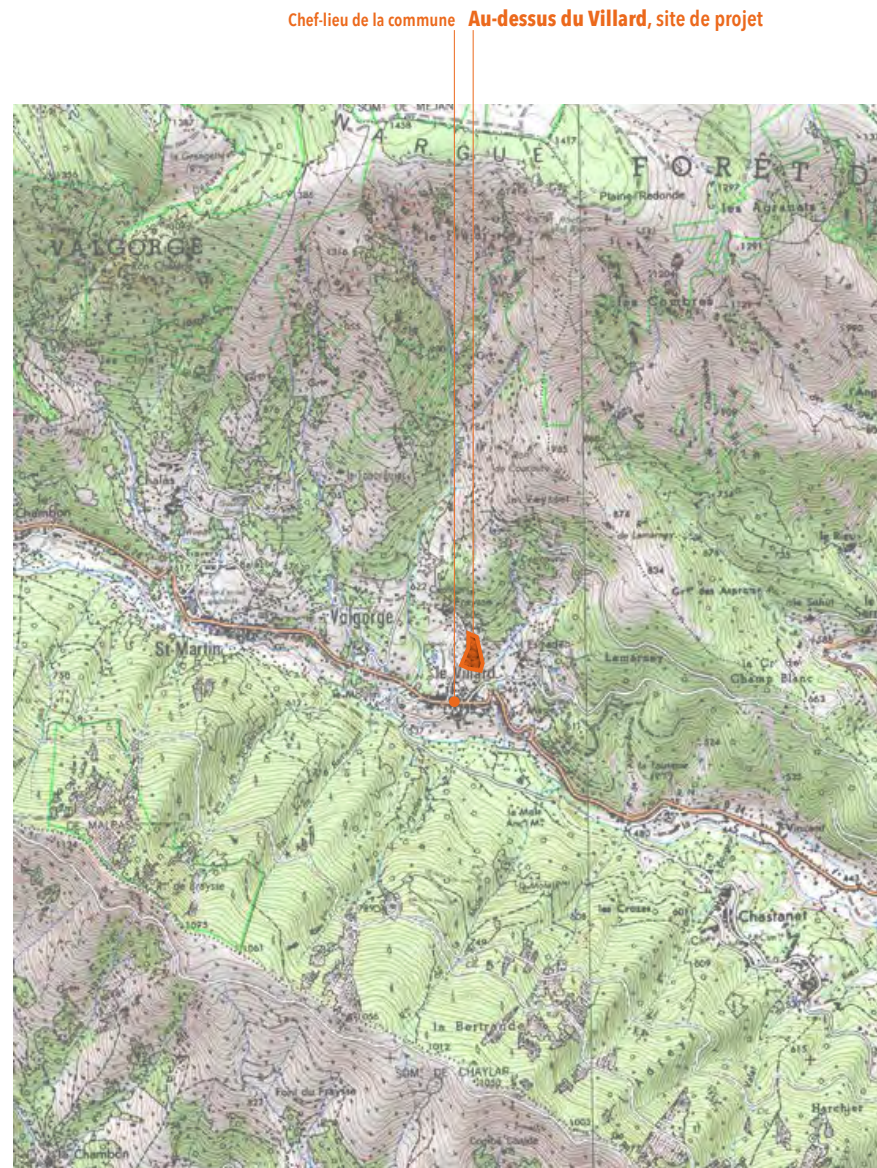


# PROJET DE VALGORGE

## LE VILLARD



Vue du site depuis l'entrée de la Mairie de Valgorge



Extrait SCAN25 - IGN©

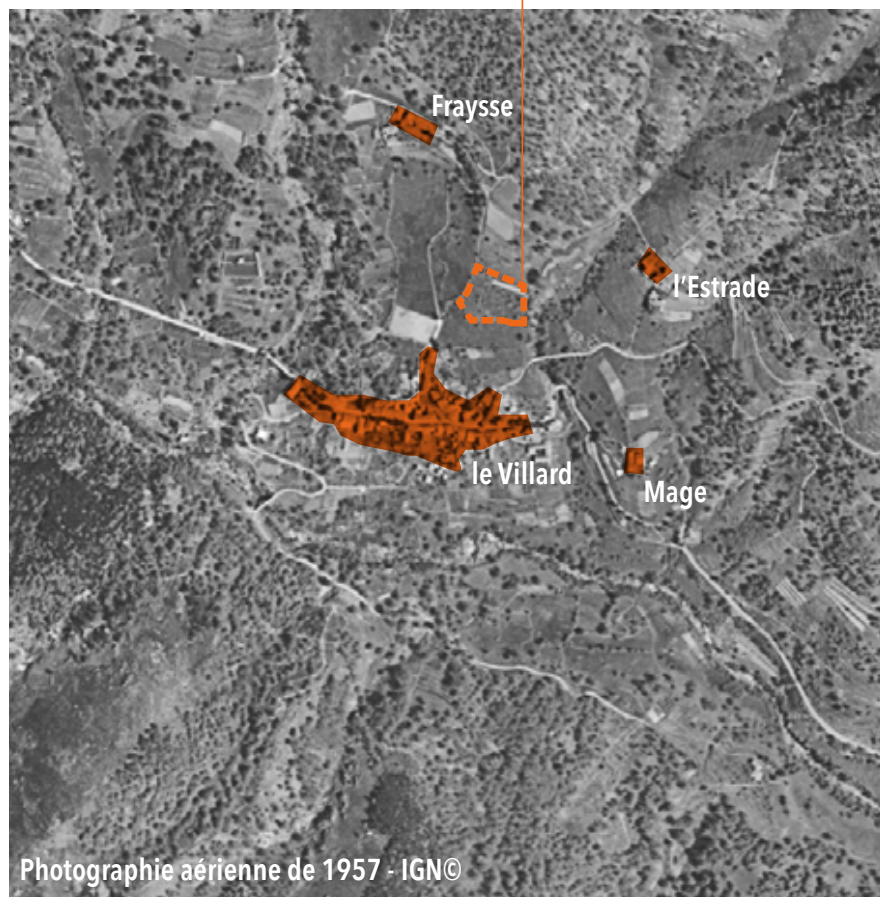




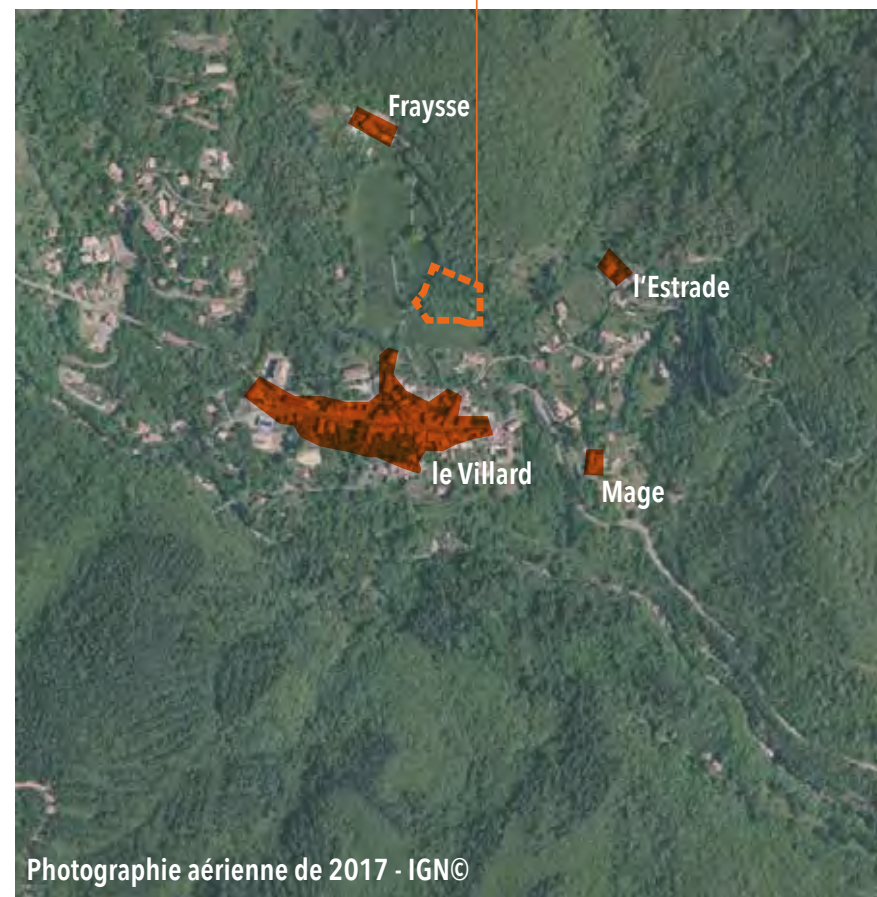
## PROJET DE VALGORGE

*Analyse comparative  
des enveloppes urbaines*


Site de projet



Photographie aérienne de 1957 - IGN©



Photographie aérienne de 2017 - IGN©

 Enveloppe urbaine du bourg du Villard et des hameaux du Fraysse, de l'Estrade et de Mage 1957



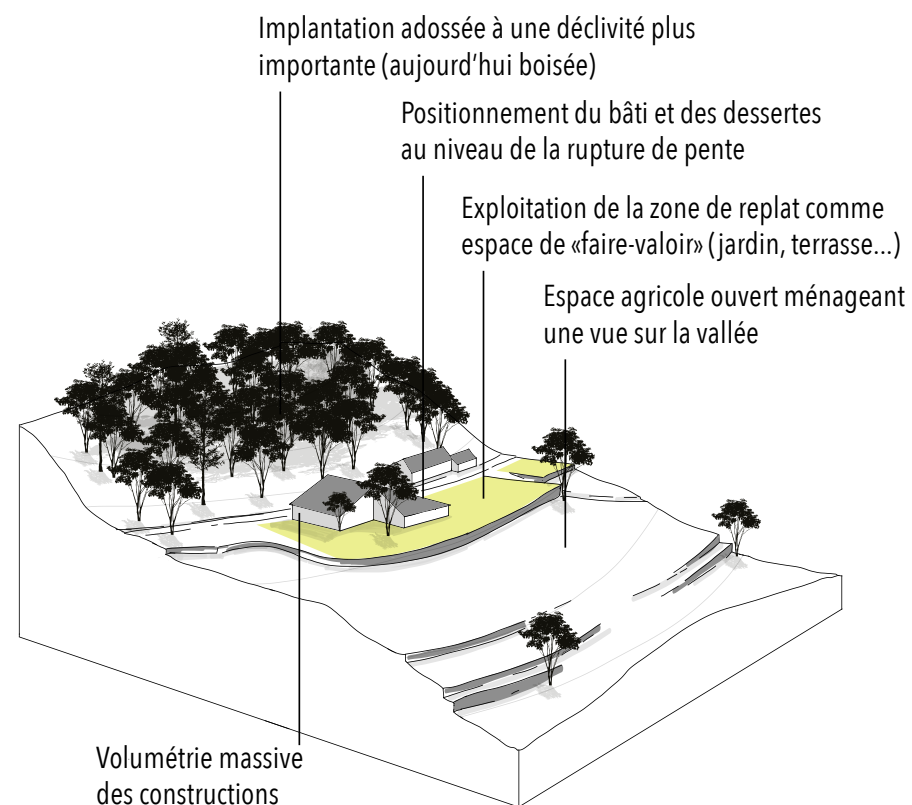


## PROJET DE VALGORGE

### *Logique d'implantation des hameaux Etude de cas : le hameau de l'Estrade*



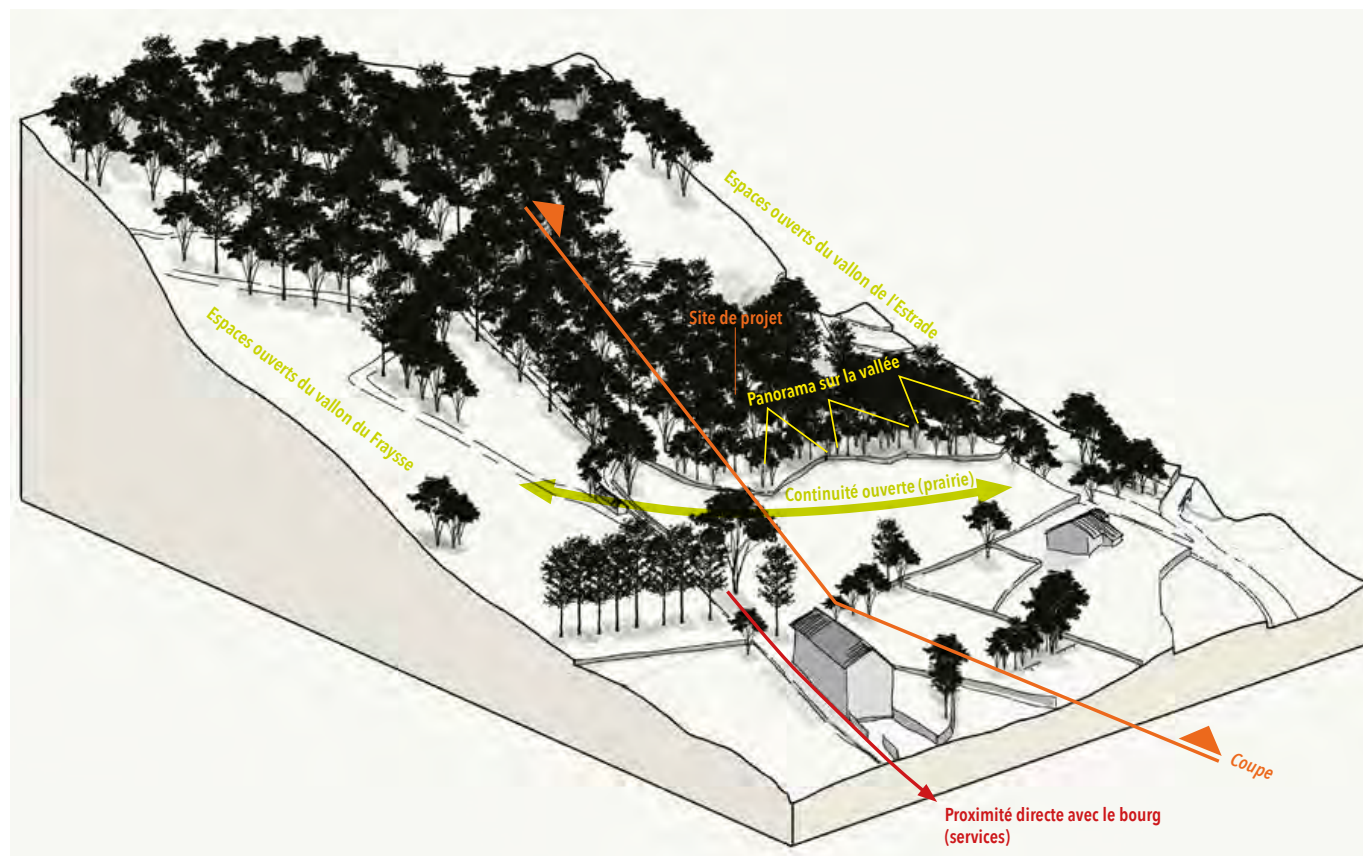
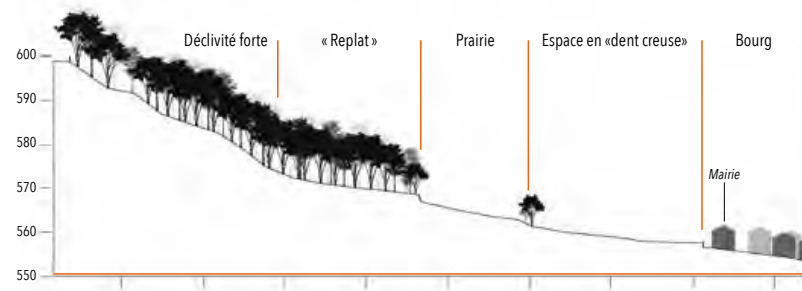
Vue du hameau depuis le vallon  
et les espaces agricoles ouverts





## PROJET DE VALGORGE

*Composantes du site*





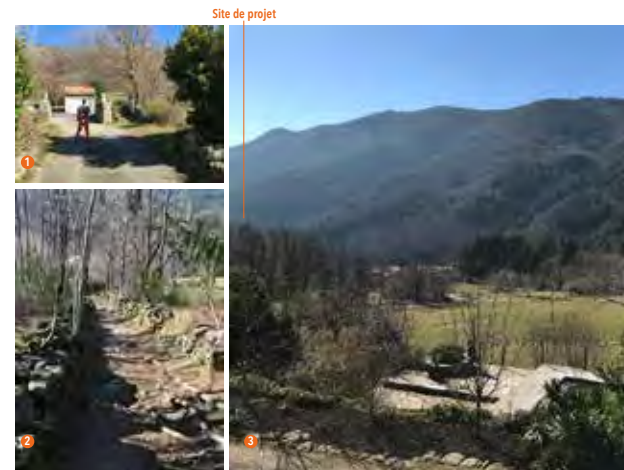
**PROJET DE VALGORGE**

LE VILLARD



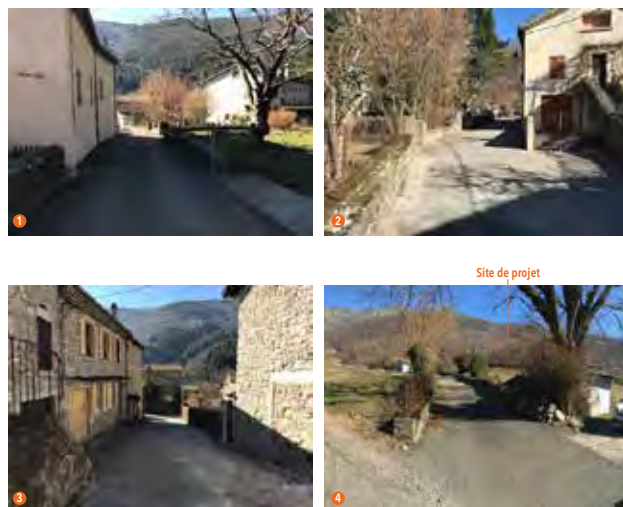
**PROJET DE VALGORGE**

LE VILLARD



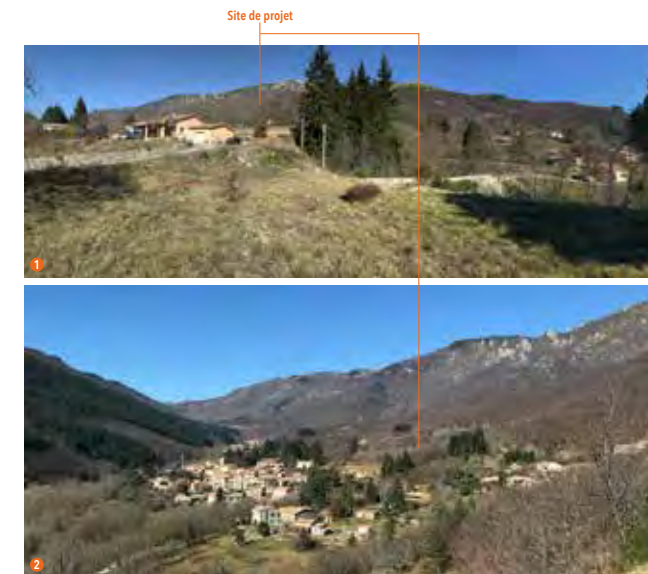
**PROJET DE VALGORGE**

LE VILLARD



**PROJET DE VALGORGE**

LE VILLARD



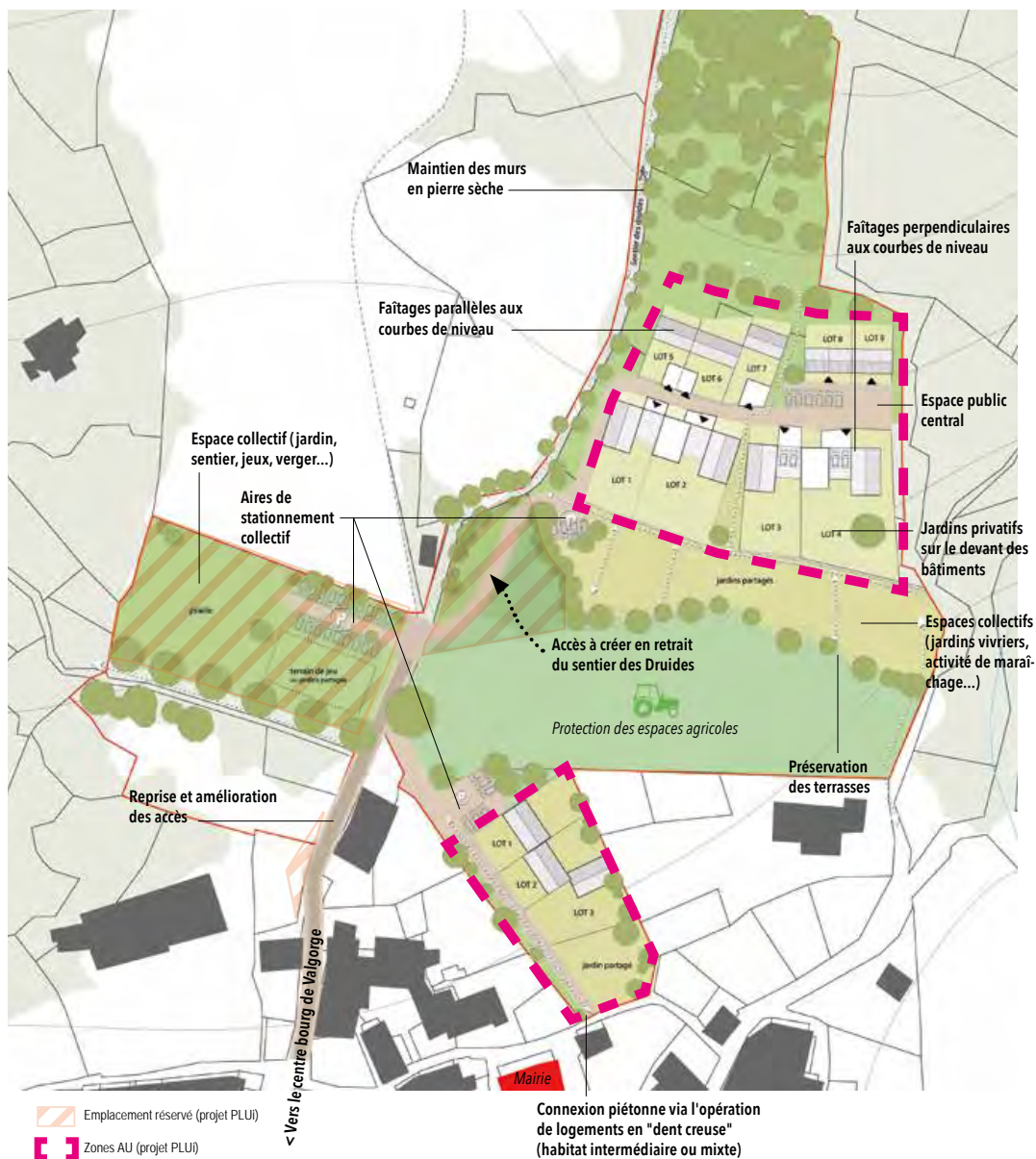




## PROJET DE VALGORGE

### Composition du projet

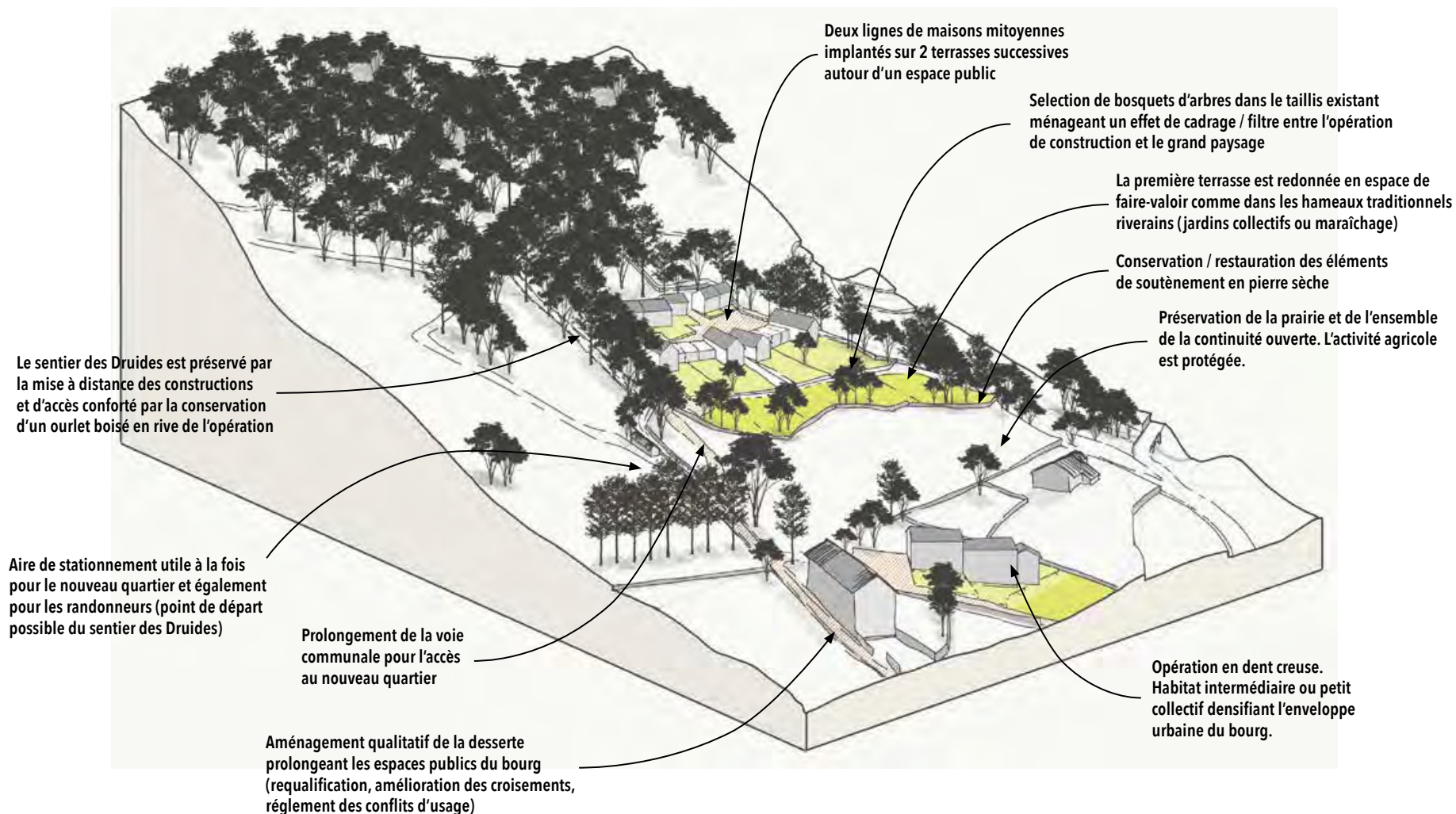
Hypothèse d'organisation en plan





## PROJET DE VALGORGE

### LE VILLARD

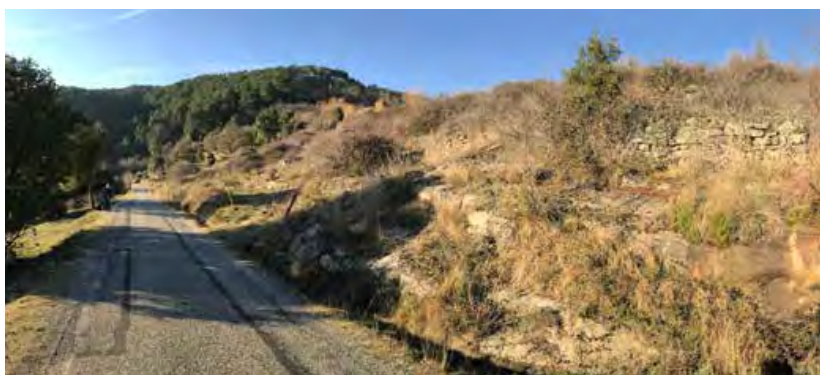
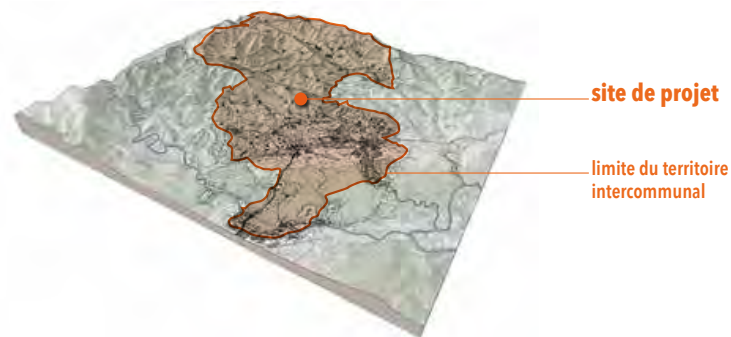






## PROJET DE PLANZOLLES

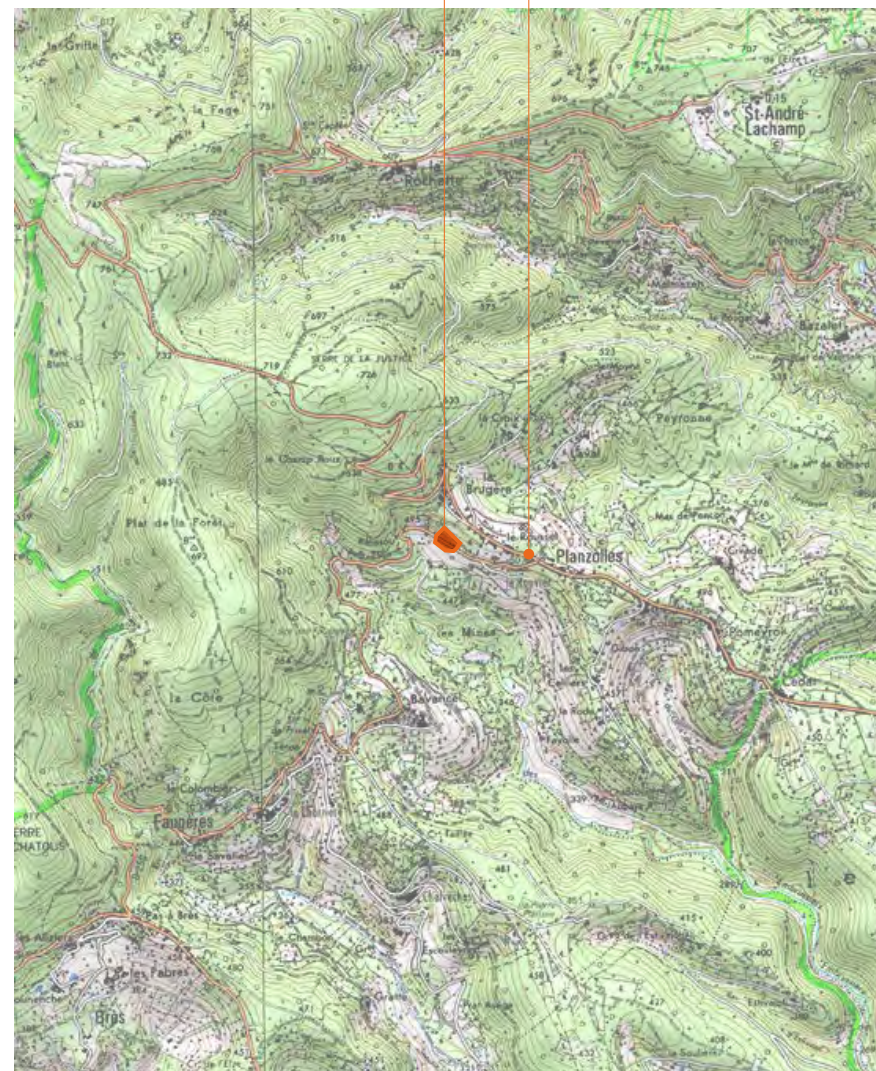
### ROUTE DE FAUGÈRES



Vue du site depuis la route de Faugères desservant le bas du tènement

Route de Faugères, site de projet

Chef-lieu de la commune



Extrait SCAN25 - IGN©

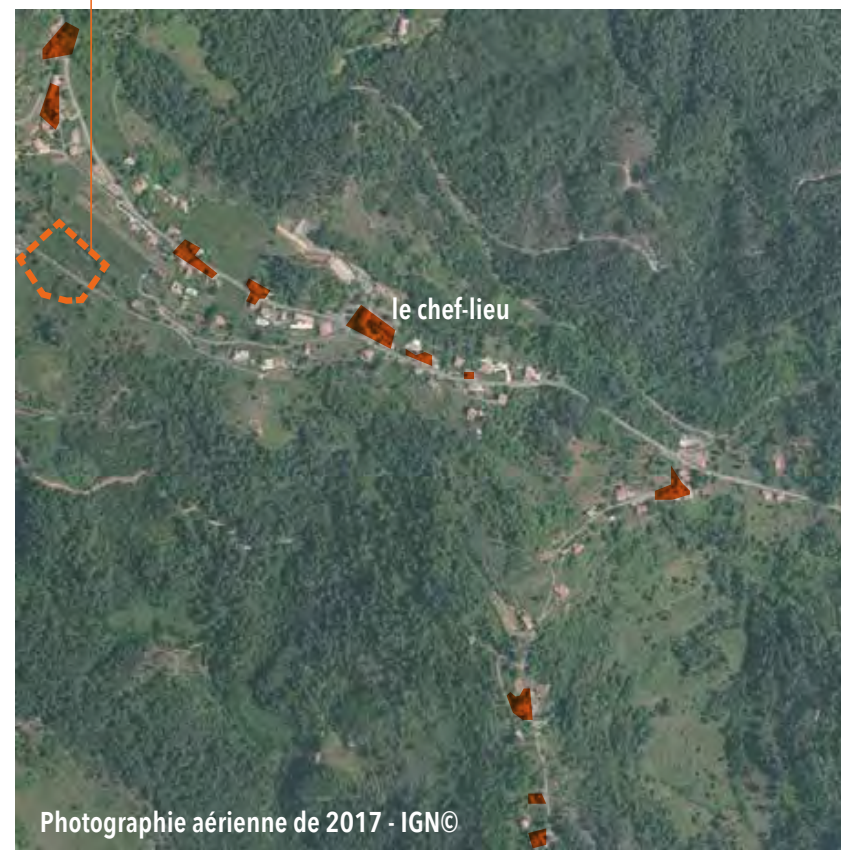




## PROJET DE PLANZOLLES

*Analyse comparative  
des enveloppes urbaines*

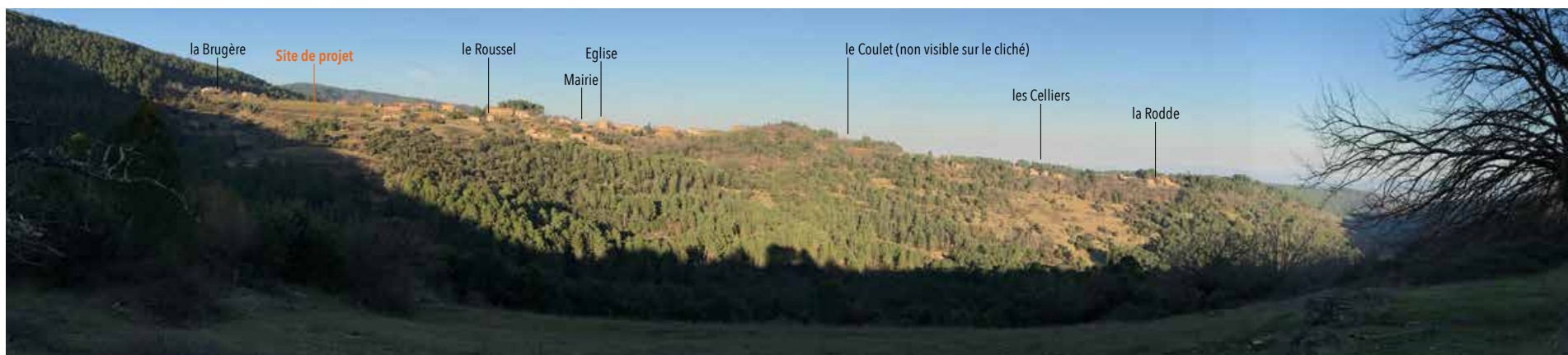
Site de projet





## PROJET DE PLANZOLLES

### ROUTE DE FAUGÈRES





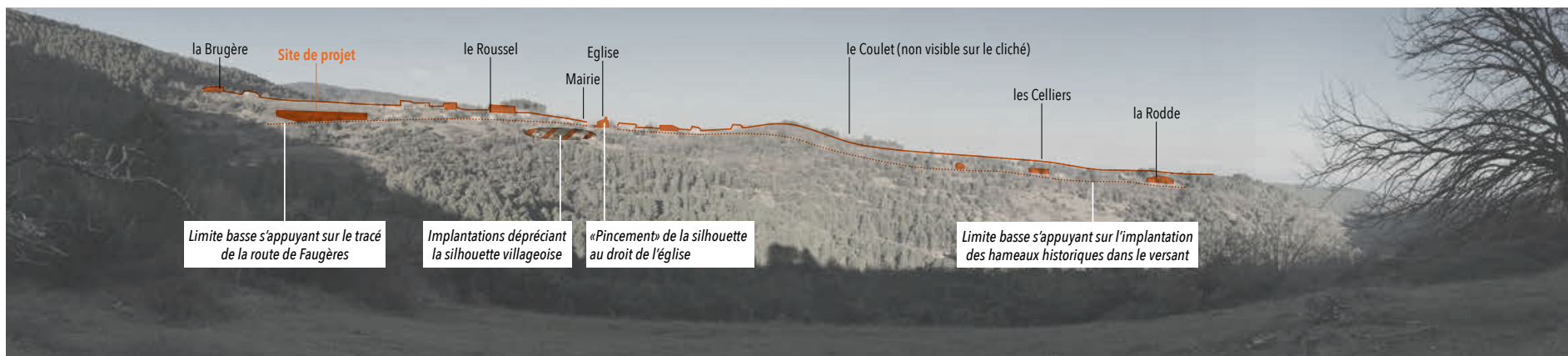


## PROJET DE PLANZOLLES

### ROUTE DE FAUGÈRES



Vue de l'église depuis Bavancel (cliché 1) et réciproquement vues depuis l'église vers l'ouest au couchant (cliché 2 et 3)

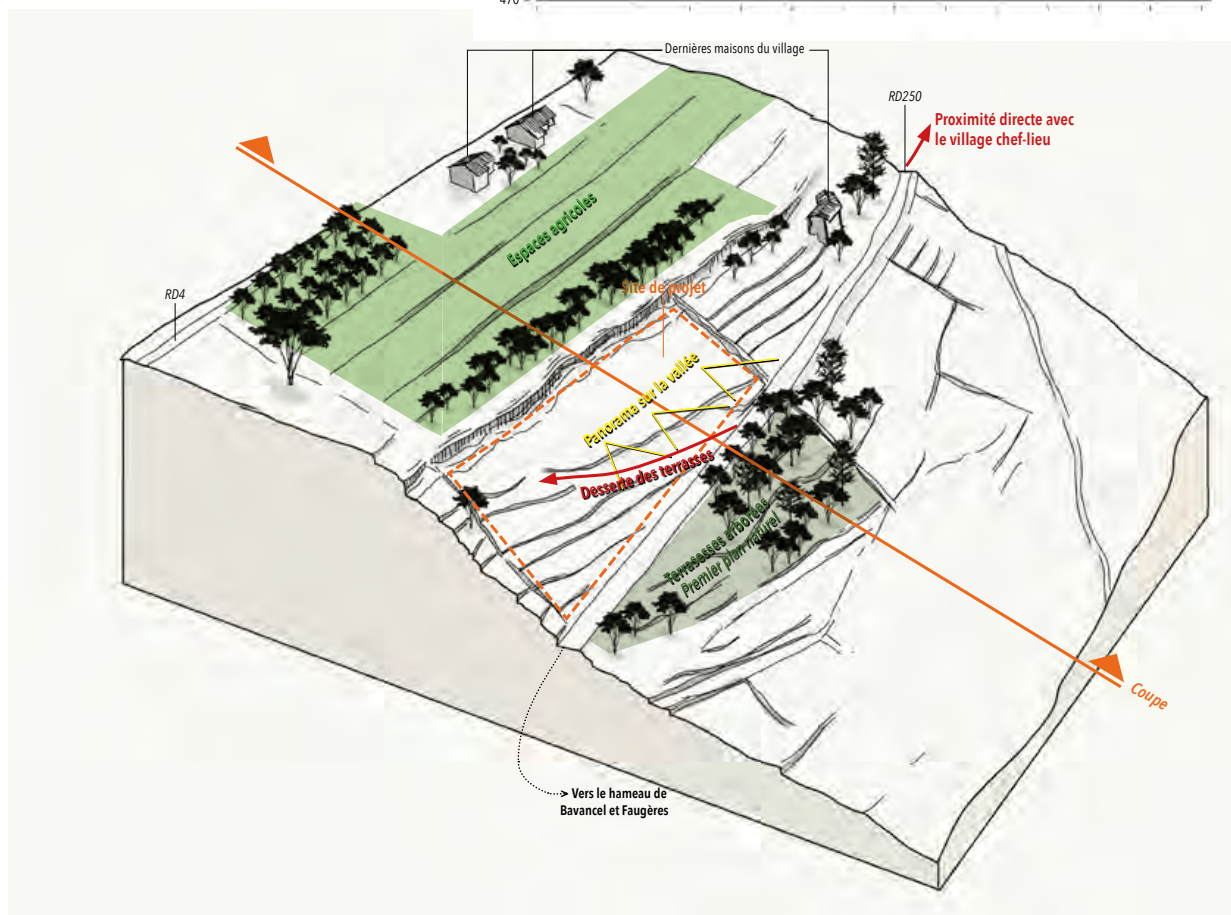
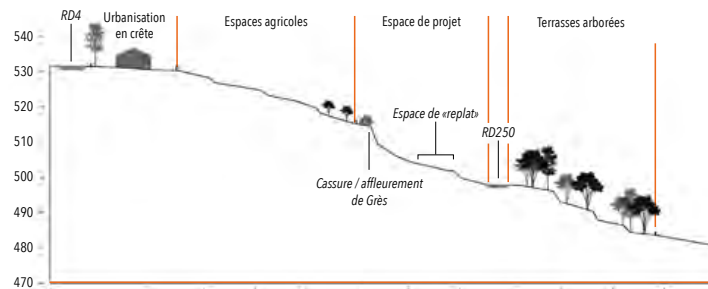






## PROJET DE PLANZOLLES

Composantes du site





**PROJET DE PLANZOLLES**

*ROUTE DE FAUGÈRES*



**PROJET DE PLANZOLLES**

*ROUTE DE FAUGÈRES*



**PROJET DE PLANZOLLES**

*ROUTE DE FAUGÈRES*



**PROJET DE PLANZOLLES**

*ROUTE DE FAUGÈRES*

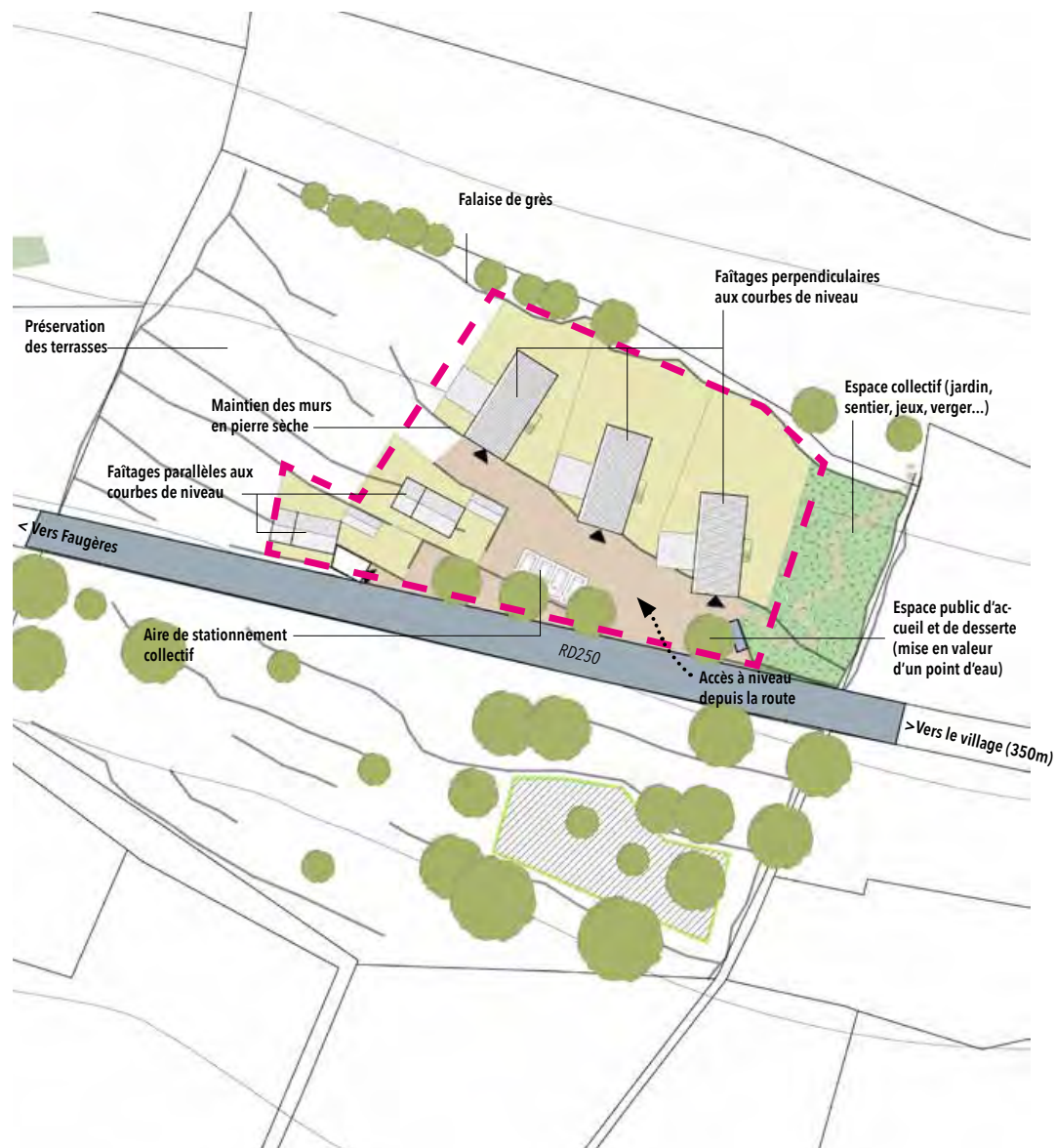




## PROJET DE PLANZOLLES

### Composition du projet

Hypothèse d'organisation en plan



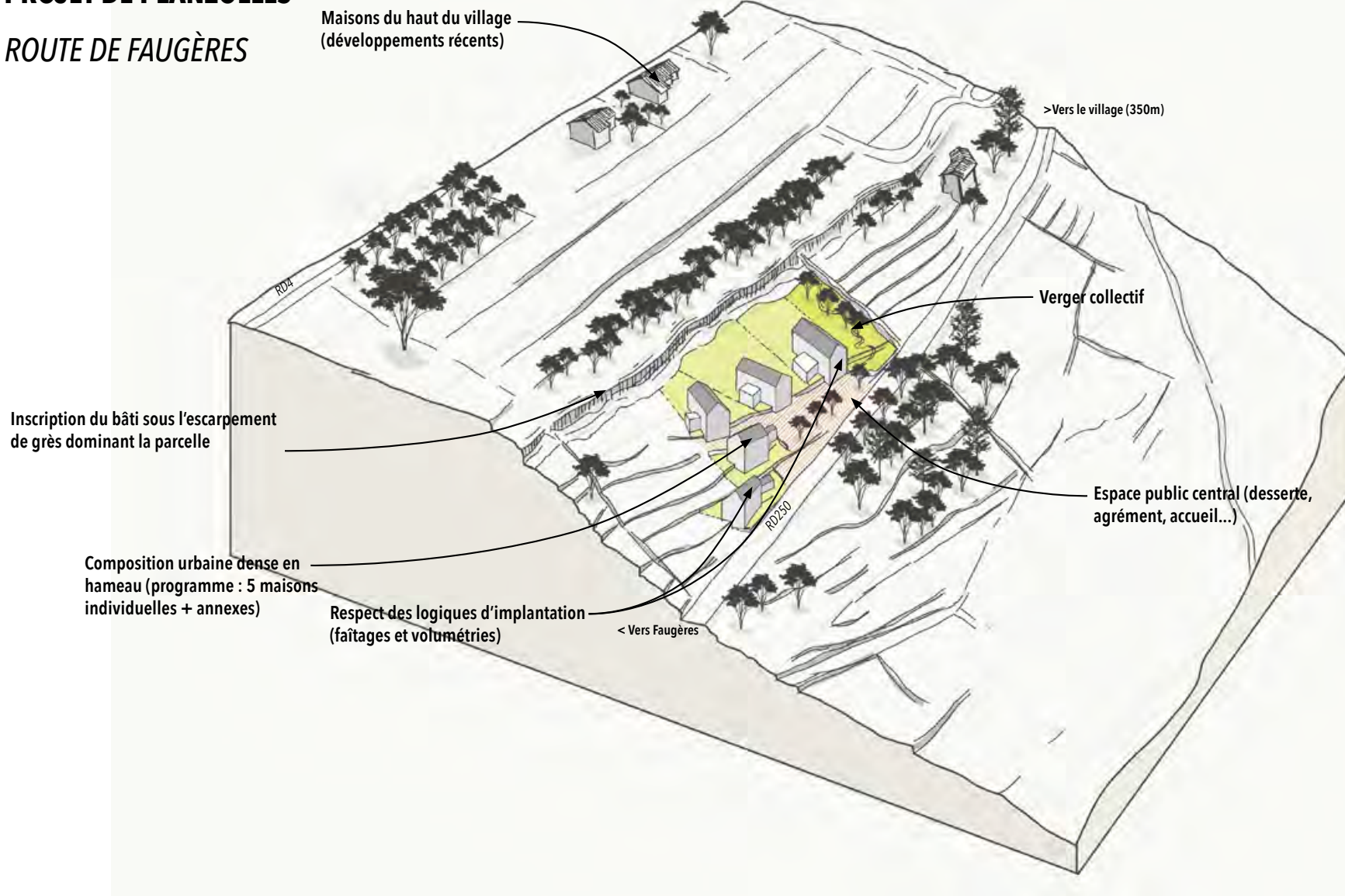
Zones AU (projet PLU)





## PROJET DE PLANZOLLES

### ROUTE DE FAUGÈRES





# CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

## 11.1 - DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION URBAINE

### 11.1.1 - Rappel de l'objectif inscrit dans le PADD

L'orientation 1.3 du PADD «concilier économie de l'espace et qualité résidentielle» prévoit de réduire de moitié la consommation de l'espace naturel et agricole par rapport à la période 2002-2015.

L'objectif est de passer d'une consommation moyenne de 6 logements par hectare entre 2002 et 2015 à environ 12 logements par hectare pour la période 2020/2032.



Cet objectif est ambitieux car sur le secteur plaine, il subsistera de très nombreuses parcelles résiduelles (dents creuses) pour lesquelles il n'est pas envisageable de définir des contraintes réglementaires de densification.

En effet ces parcelles présentent soit une superficie trop faible pour envisager des divisions foncières, soit une configuration ou une topographie non adaptée à la densification.

Cet objectif de réduction avait déjà été inscrit dans les orientations générales du PADD qui ont fait l'objet d'un débat au sein du conseil communautaire en décembre 2017.

Les paragraphes suivants ont pour objet de présenter les dispositions réglementaires favorisant la densification urbaine et la limitation de la consommation de terrains naturels et agricoles.

### 11.1.2 - De nouvelles formes urbaines attendues

Le PADD prône le développement de nouvelles formes urbaines permettant de favoriser un habitat groupé peu consommateur de foncier ainsi que des projets de «greffes urbaines» des noyaux villageois ou des hameaux.

Cette orientation permettra notamment de favoriser l'accueil de jeunes ménages et de développer des formes urbaines mixtes de type habitat individuel groupé ou dense, formes aujourd'hui quasiment inexistantes sur le territoire intercommunal.

### Formes urbaines attendues

Les projets d'extension en greffe ou de hameaux nouveaux nécessitent un encadrement réglementaire très fort (sensibilité patrimoniale). Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront définies pour ces projets.

	Greffes urbaines		Hameaux nouveaux
	Dompnac		Valgorge
	Laboule		Planzolles
	Loubaresse		Saint André Lachamp
	Vernon		

Extrait orientation 1.3.1 du PADD

### 11.1.3 - Définition de trois hameaux nouveaux

Définition de trois hameaux nouveaux sur les communes de Valgorge, Saint André Lachamp et Planzolles.

Ces trois projets ont fait l'objet d'une demande de dérogation Loi Montagne au regard de la discontinuité avec les espaces urbanisés existants.

La CDNPS (commission départementale de la nature paysages et sites) a émis un avis favorable à l'unanimité le 28.03.2019 sur les trois dossiers avec des réserves mineures.

Ces projets entrent par ailleurs dans cadre des orientations du PLH qui prône le recours aux procédures de hameaux nouveaux.

Les densités attendues sont de l'ordre de 18 à 20 logements par hectare.



### 11.1.4 - Les projets de «greffes» de noyaux villageois et de hameaux

Plusieurs villages font l'objet de projet d'extension «en greffe» de leur chef-lieu.

On peut notamment citer : Dompnac, Laboule, Loubaresse, Vernon et Chandolas.

Ces projets ont nécessité la définition d'OAP sectorielles précises avec des objectifs de formes urbaines et de densité.

Certains hameaux ont également fait l'objet d'extension avec des OAP adaptées : Saint Genest de Beauzon, Maisonneuve à Chandolas, Payzac...

#### Quelques exemples d'OAP sectorielles :



OAP Chandolas (Maisonneuve)



OAP Dompnac



OAP Laboule



OAP Payzac



OAP Vernon



OAP Loubaresse

### 11.1.5 - Les OAP sectorielles de «densité»

Afin de remplir l'objectif de densification et de modération de la consommation de l'espace, des critères ont été définis pour «systématiser» l'utilisation d'OAP dite de densité.

Ainsi, en fonction du secteur concerné, dès que le foncier constructible disponible atteint un seuil de superficie défini, cela nécessite la réalisation d'une OAP dite de densité (assurant ainsi une meilleure «rentabilisation» de l'espace).

Ces critères sont les suivants :

#### SECTEUR PLAINE :

Définition d'une OAP de densité pour terrain > 2000 m<sup>2</sup>

Objectif de densité =

OAP sectorielles : 25 logements / hectare

OAP de densité : 18 à 20 logements / hectare\*

#### SECTEUR PIÉMONT :

Définition d'une OAP de densité pour terrain > 2500 m<sup>2</sup>

Objectif de densité =

OAP sectorielles : 15 logements / hectare

OAP de densité : 15 logements / hectare\*

#### SECTEUR MONTAGNE :

Définition d'une OAP de densité pour terrain > 3000 m<sup>2</sup>

Objectif de densité =

OAP sectorielles : 15 logements / hectare

OAP de densité : 15 logements / hectare\*

Pour les OAP de densité, l'objectif doit être utilisé sur une logique de «moyenne» à l'échelle de chaque secteur.

En effet, à l'intérieur d'un même secteur, certaines OAP de densité proposent des objectifs de densité plus faibles afin de ne pas provoquer de rupture urbaine de densité trop importante et assurer une bonne intégration des futures constructions.

23 OAP de densité ont été définies dans le PLUi.





### 11.1.6 - Les OAP sectorielles du « cœur de territoire »

Les centres-bourgs de Rosières, Joyeuse et Lablachère ont fait l'objet d'OAP sectorielles avec des objectifs de densité plus importants, notamment pour le centre-bourg de Joyeuse.

L'objectif est effectivement d'accueillir de l'habitat individuel groupé mais aussi des petits programmes d'immeubles collectifs.

Cet objectif est prioritaire pour mettre sur le marché un type de logement adapté à l'accueil de jeunes ménages mais aussi aux personnes âgées, privilégiant un retour dans un centre-bourg où l'on trouve des commerces et services.



Extrait OAP Joyeuse - secteur collège actuel



Extrait OAP Rosières - secteur Genette



Extrait OAP Lablachère - secteur Castellet



## 11.2 - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### 11.2.1 - Méthodologie de calcul et de calibrage

Afin de justifier les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, il est nécessaire de rappeler la méthodologie utilisée pour définir les objectifs de construction de nouveaux logements et le calibrage du règlement graphique.

#### Première étape - Définition du nombre de logements neuf à construire :

En 2016, la communauté de communes comptait 8730 habitants.

Afin de définir les besoins en matière de construction en nouveaux logements, la collectivité s'est basée sur une évolution démographique annuelle de 0.73%, en parfaite adéquation avec les données du SCOT et du PGRE (plan de gestion de la ressource en eau).

Cette évolution démographique, projetée en 2032 (12 ans à partir de 2020), porterait la population à 9800 habitants environ.

Le nombre de logements neufs à construire pour arriver à cet objectif a été fixé à 60 logements par an, soit 720 logements sur 12 ans.

Cet objectif représente 6.9 logements par an pour 1000 habitants et permet de ventiler les besoins par secteur du PLUi à savoir :

476 nouveaux logements pour le secteur Plaine, 148 pour le secteur Piémont et 99 pour le secteur Montagne (chiffres arrondis dans le PADD à 475/150/100).

#### Deuxième étape - Calibrage du règlement graphique (zonage) :

Pour atteindre l'objectif de 720 nouveaux logements sur 12 ans, la communauté de communes souhaite appliquer un taux d'optimisation de 80 % des terrains à bâtir.

On estime ainsi que 80 % des terrains qui seront déclarés constructibles seront bâtis dans les 12 prochaines années. Cela reste ambitieux au regard des dynamiques de «rétention foncière» constatées ces dernières années.

Ce taux a été lissé, et donc appliqué, y compris sur les secteurs soumis à OAP car la maîtrise foncière n'est pas toujours assurée et le montage d'opération peut parfois s'avérer complexe et vecteur de blocages.

Cette méthodologie permet donc de «calibrer» les zones constructibles en anticipant ce taux d'optimisation de 80 %.

L'objectif reste donc le même même si les zones constructibles seront légèrement sur-dimensionnées pour prendre en compte ce taux d'optimisation de 80 %.

Pop		Lgt/an	Lgt /12 ans	Optimisation 80 %
Année	2016			
Chandolas	502	3	42	55
Joyeuse	1709	12	142	177
Lablachère	2111	15	175	218
Rosières	1188	8	98	123
Vernon	236	2	20	24
<b>Plaine</b>	<b>5746</b>	<b>40</b>	<b>476</b>	<b>598</b>
Faugères	105	1	9	11
Payzac	541	4	45	56
Planzolles	127	1	11	13
Saint André Lachamp	158	1	13	16
Saint Genest de Beauzon	316	2	26	33
Ribes	298	2	25	31
Rocles	243	2	20	25
<b>Piémont</b>	<b>1788</b>	<b>12</b>	<b>148</b>	<b>185</b>
Beaumont	240	2	20	25
Dompnac	64	0	5	7
Laboule	133	1	11	14
Loubaresse	38	0	3	4
Sablères	160	1	13	17
Saint Melany	117	1	10	12
Valgorge	444	3	37	46
<b>Montagne</b>	<b>1196</b>	<b>8</b>	<b>99</b>	<b>124</b>
<b>CdC</b>	<b>8730</b>	<b>60</b>	<b>723</b>	<b>907</b>
Besoin LGT à 12 ans (ADIL)		720	OBJECTIF	
		6,9	CALIBRAGE	
		Lgt/an/1000		

Le zonage du PLUi peut donc être «calibré» pour assurer l'accueil de 598 logements pour le secteur Plaine - 185 pour le secteur Piémont et 124 pour le secteur Montagne.



Troisième étape - Vérification du calibrage réel du PLUi :

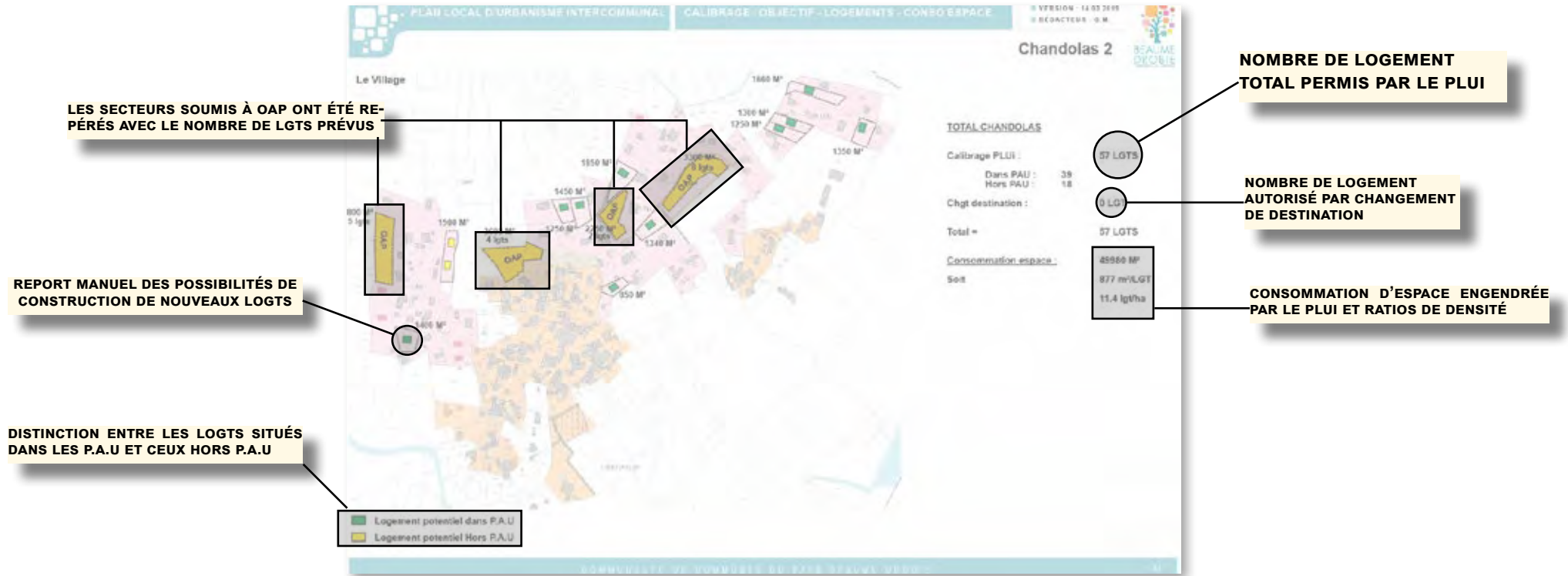
Afin de vérifier la compatibilité du règlement graphique (zonage) avec le calibrage prévu, une cartographie par commune a été réalisée (voir ci-après).

Celle-ci permet une analyse contextualisée et réelle du potentiel constructible qui sera généré par l'application du PLUi.

Cette méthode est plus réaliste qu'un simple calcul de superficies avec l'application de ratios en Lgts/ha par typologie de logements.

Les modifications du zonage intervenues à l'issue de l'enquête publique et n'ayant pas d'impact ou d'incidence sur le nombre de logements à construire et la consommation d'espace n'ont pas été reportées sur les illustrations.

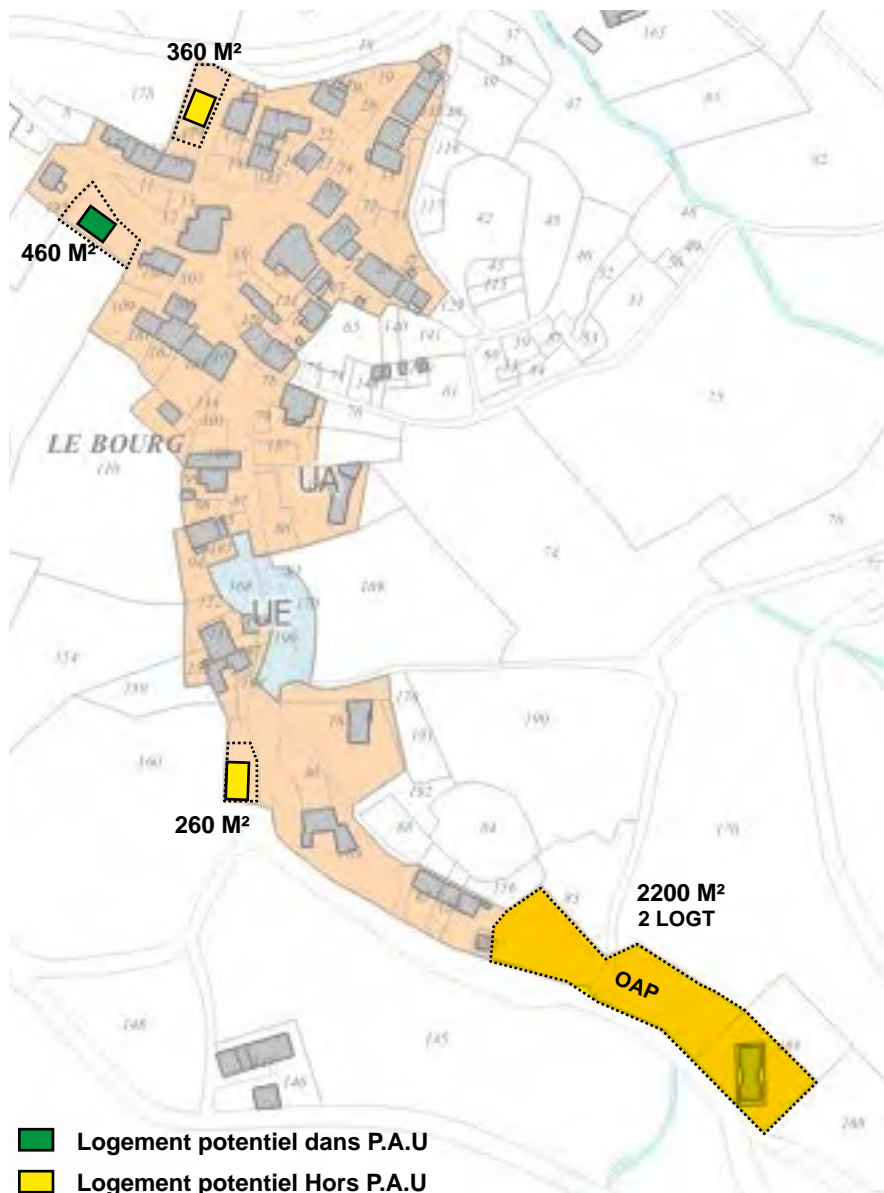
EXEMPLE D'UNE PLANCHE : COMMUNE DE CHANDOLAS







# Loubaresse



## Loubaresse :

Calibrage PLUi : 5 LGTS

Dans PAU : 1  
Hors PAU : 4

Chgt destination : 0 LGT

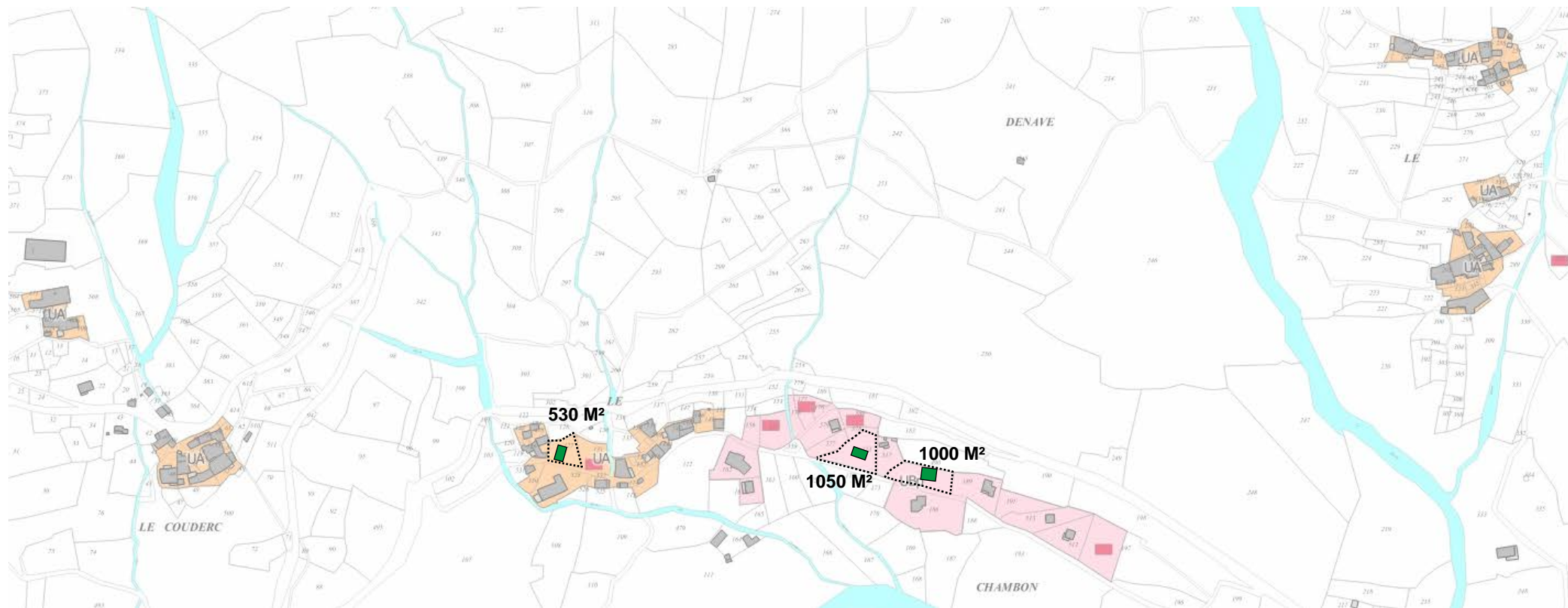
Total : 5 LGTS



Consommation espace : 3280 M<sup>2</sup>

Soit 656 m<sup>2</sup>/LGT  
15.2 lgt/ha



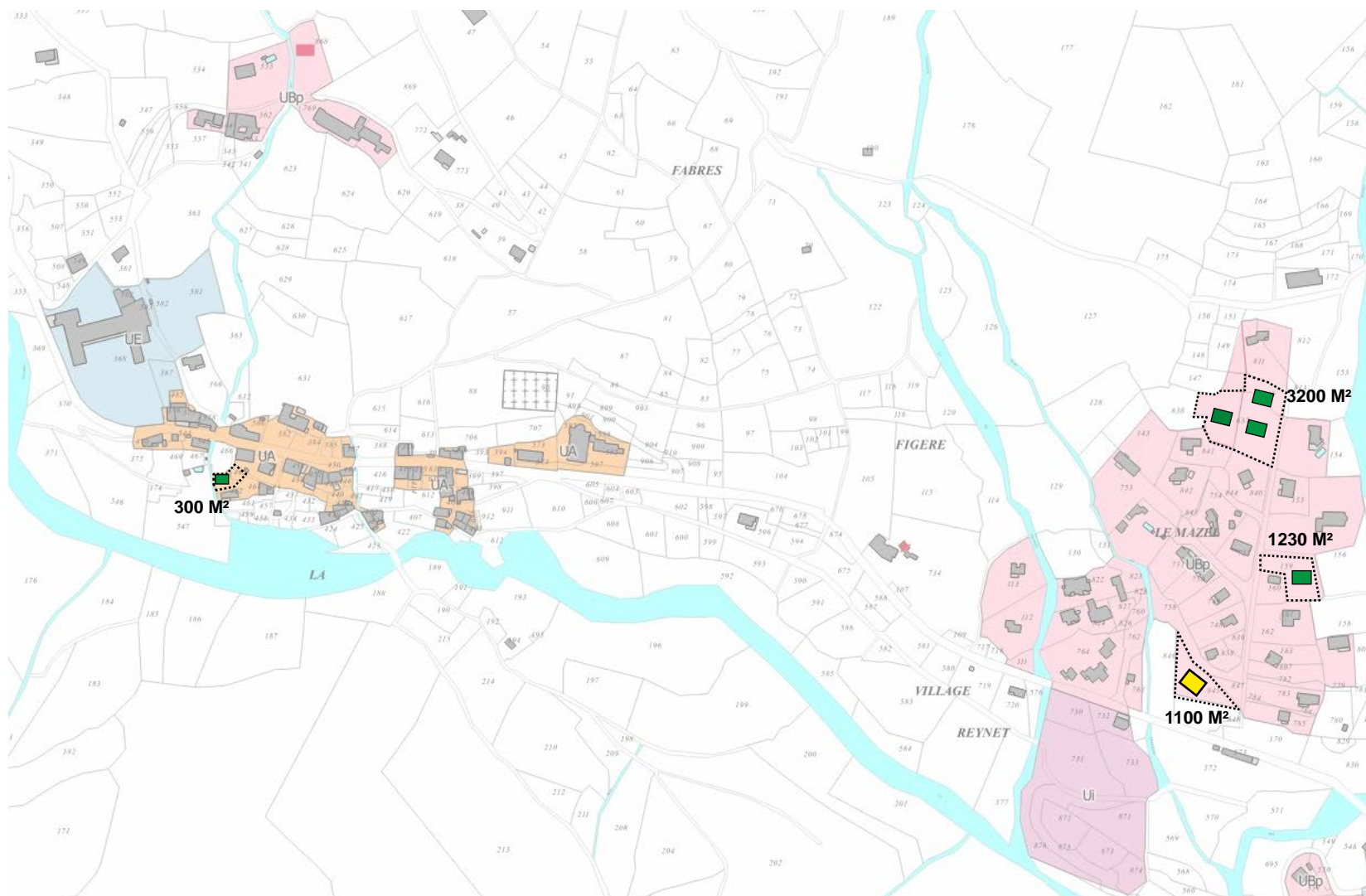
# Valgorge 1



-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U



## Valgorge 2



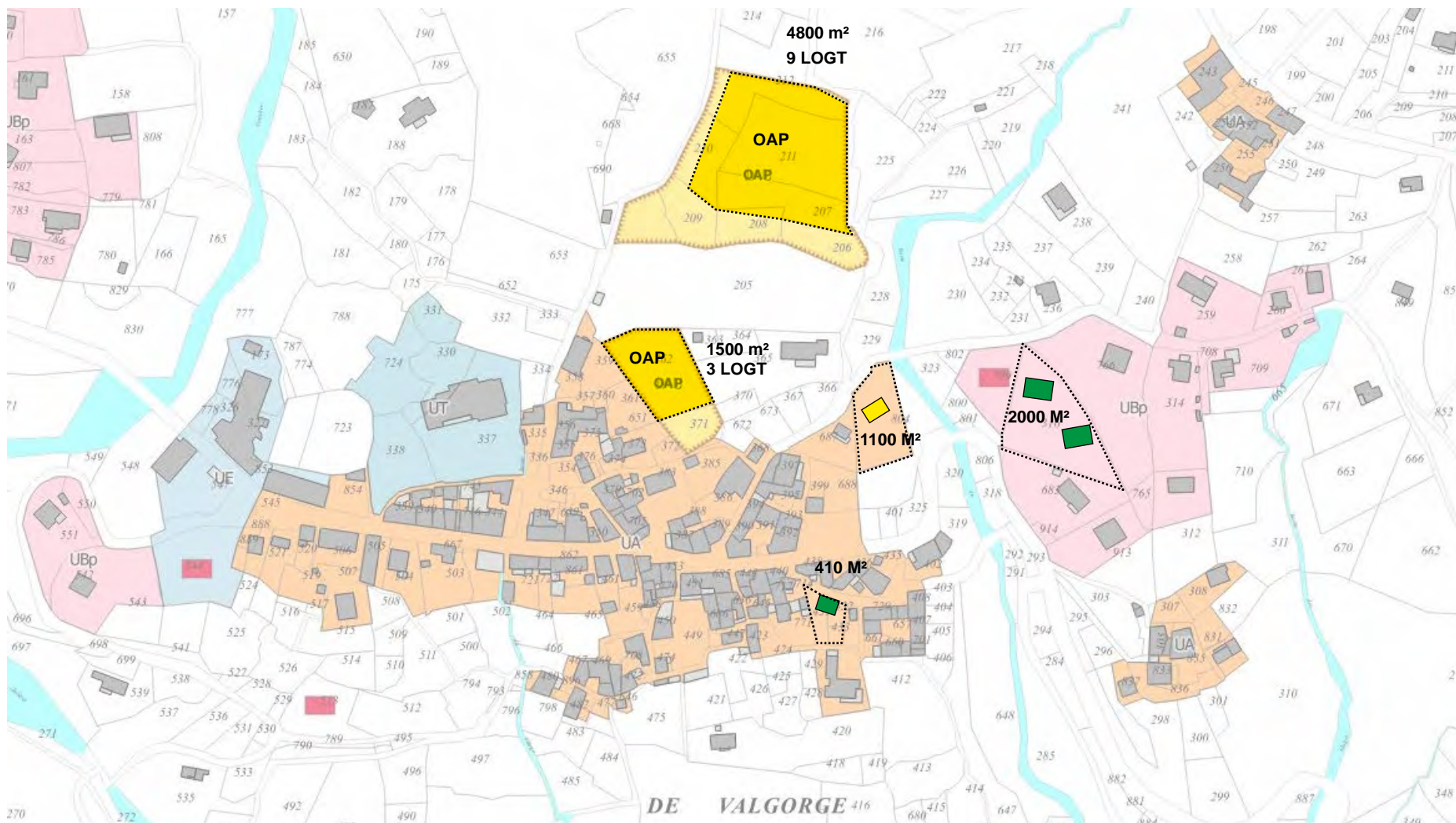
 Logement potentiel dans P.A.U

 Logement potentiel Hors P.A.U





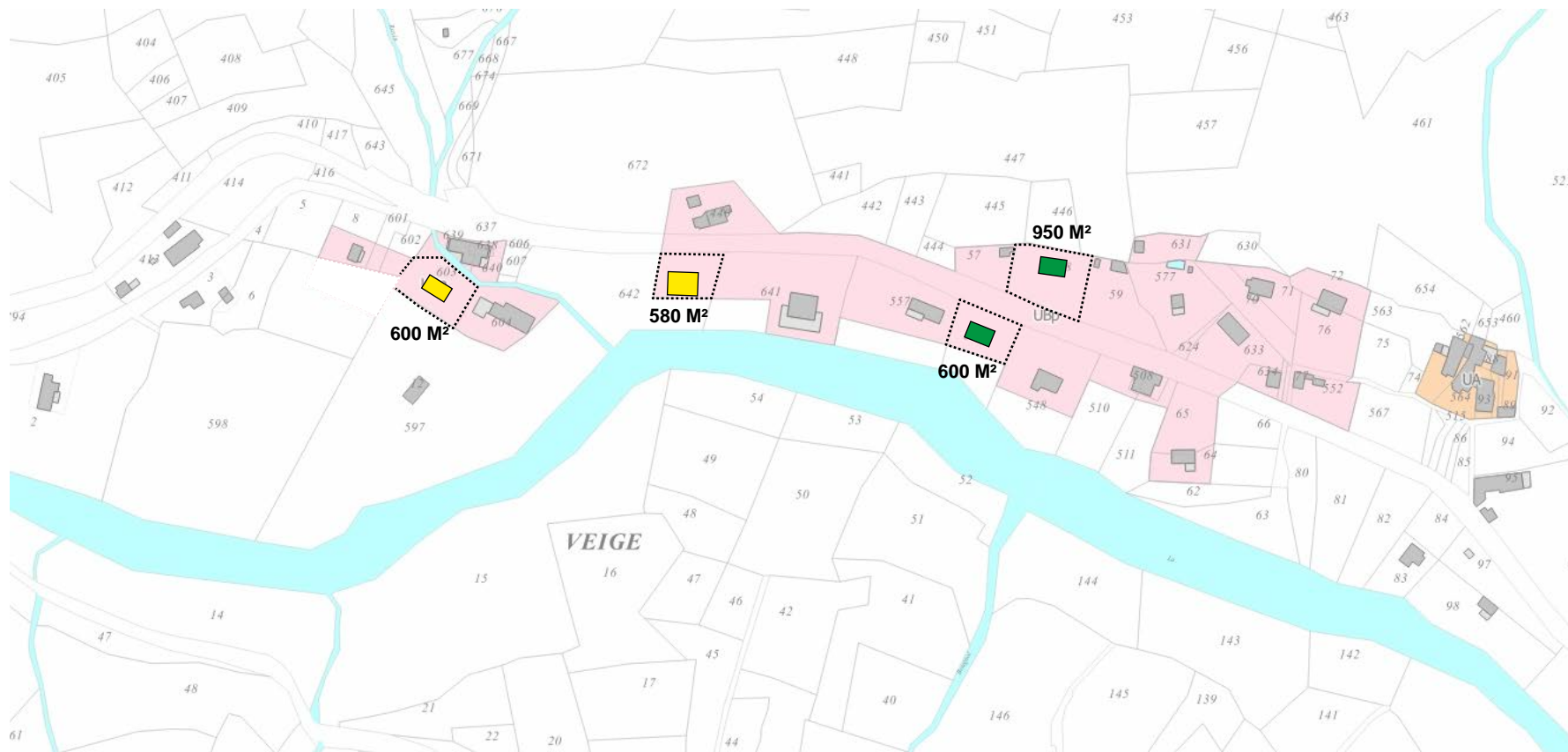
### Valgorge 3





- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U



## Valgorge 4

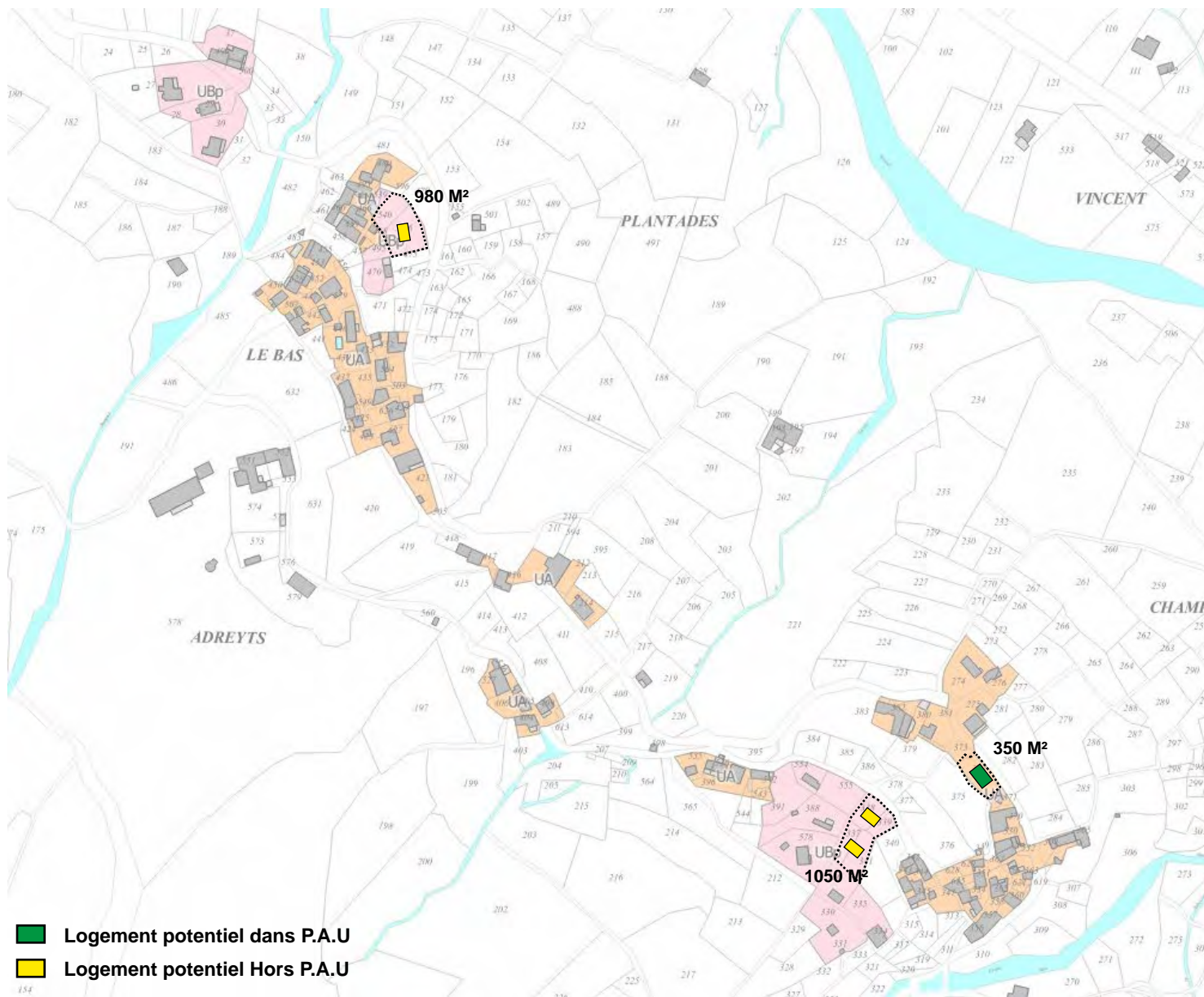


-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U





# Valgorge 5



### TOTAL VALGORGE :

Calibrage PLUi : 33 LGTS

Dans PAU : 14  
Hors PAU : 19

Chgt destination : 4 LGT

Total = 37 LGTS

Consommation espace : 23330 M<sup>2</sup>

Soit 631m<sup>2</sup>/LGT



15.8 lgt/ha





# Laboule 1



-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U



## Laboule 2

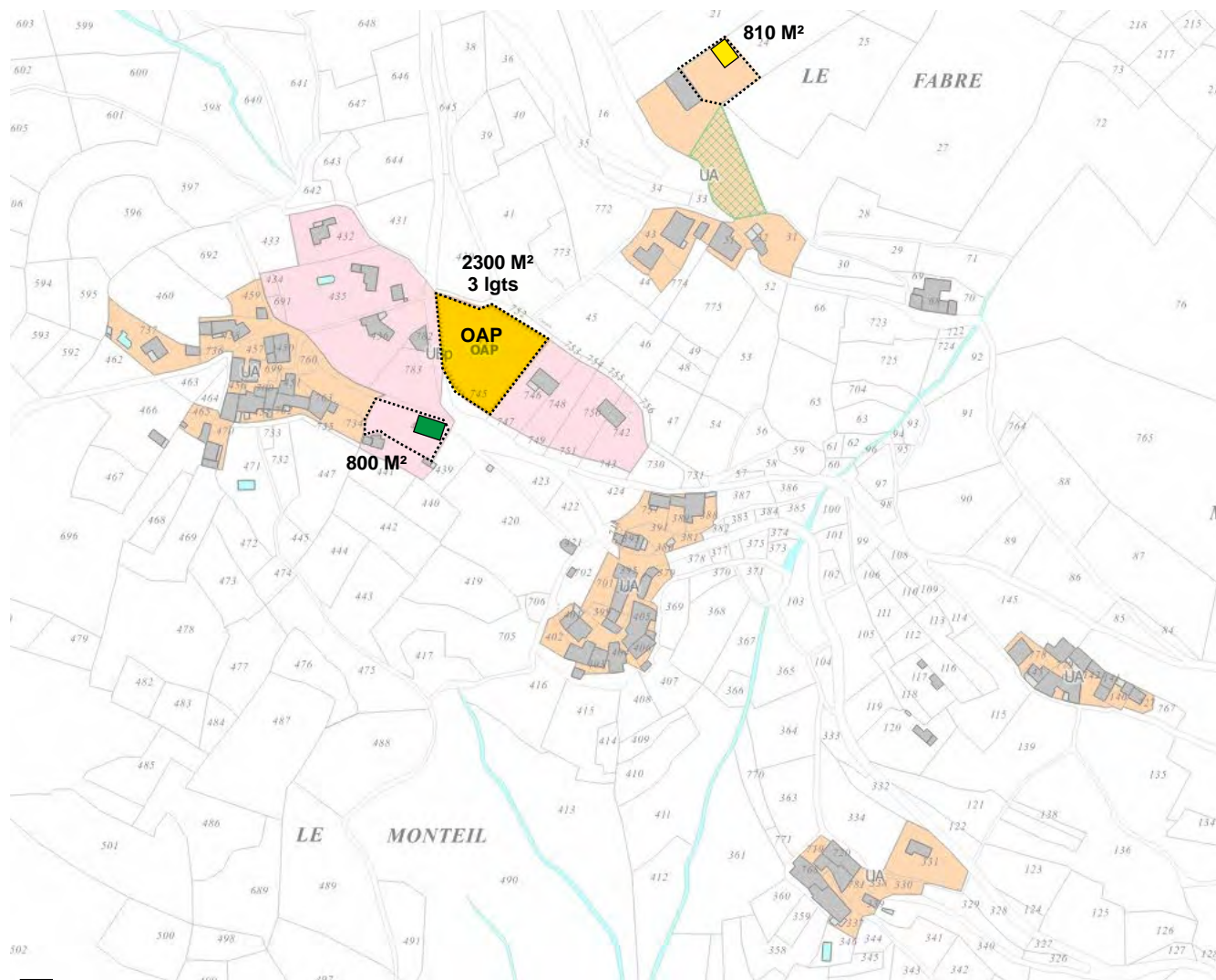


■ Logement potentiel dans P.A.U

■ Logement potentiel Hors P.A.U



### Laboule 3



■ Logement potentiel dans P.A.U  
■ Logement potentiel Hors P.A.U

**TOTAL LABOULE :**

Calibrage PLUi : 9 LGTS

Dans PAU : 7  
Hors PAU : 2

Chgt destination : 0 LGT

Total = 9 LGTS

**Consommation espace :** 6350 M²



Soit 706 m²/LGT  
14.2 lgt/ha





# Beaumont 1





-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U



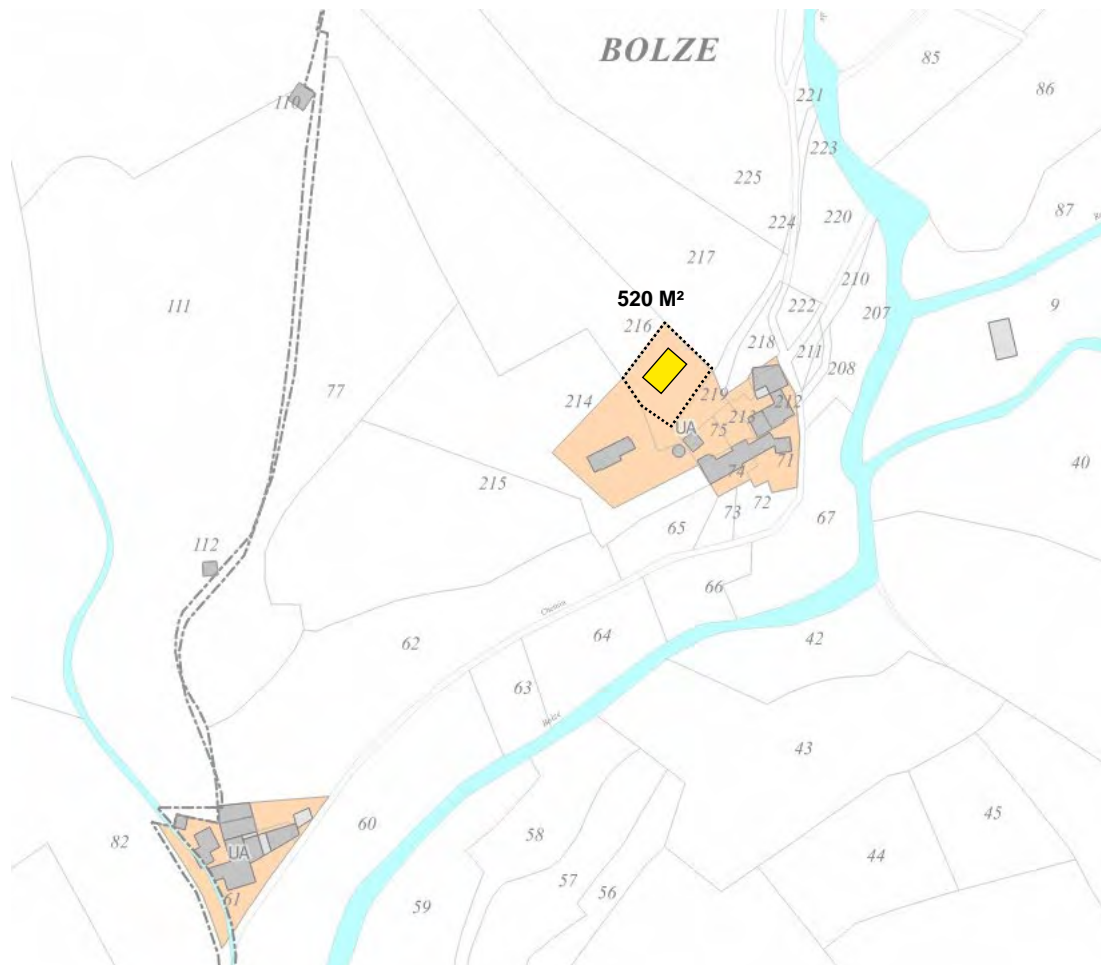
## Beaumont 2





-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U



### Beaumont 3

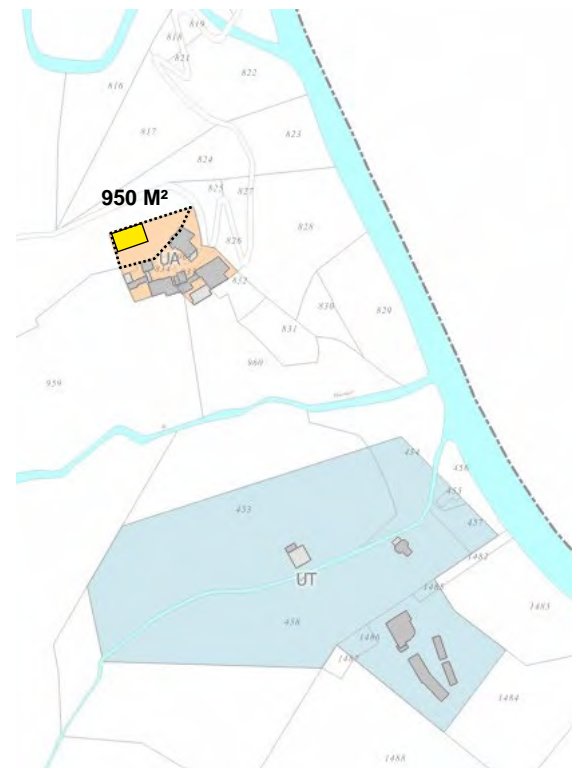
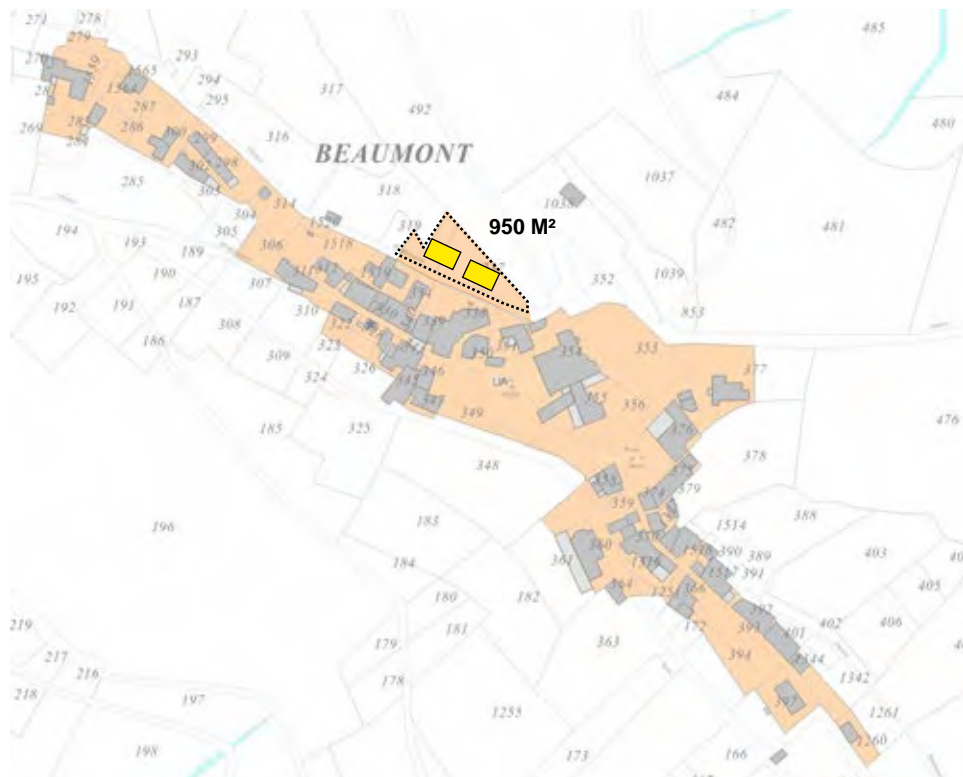




-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U





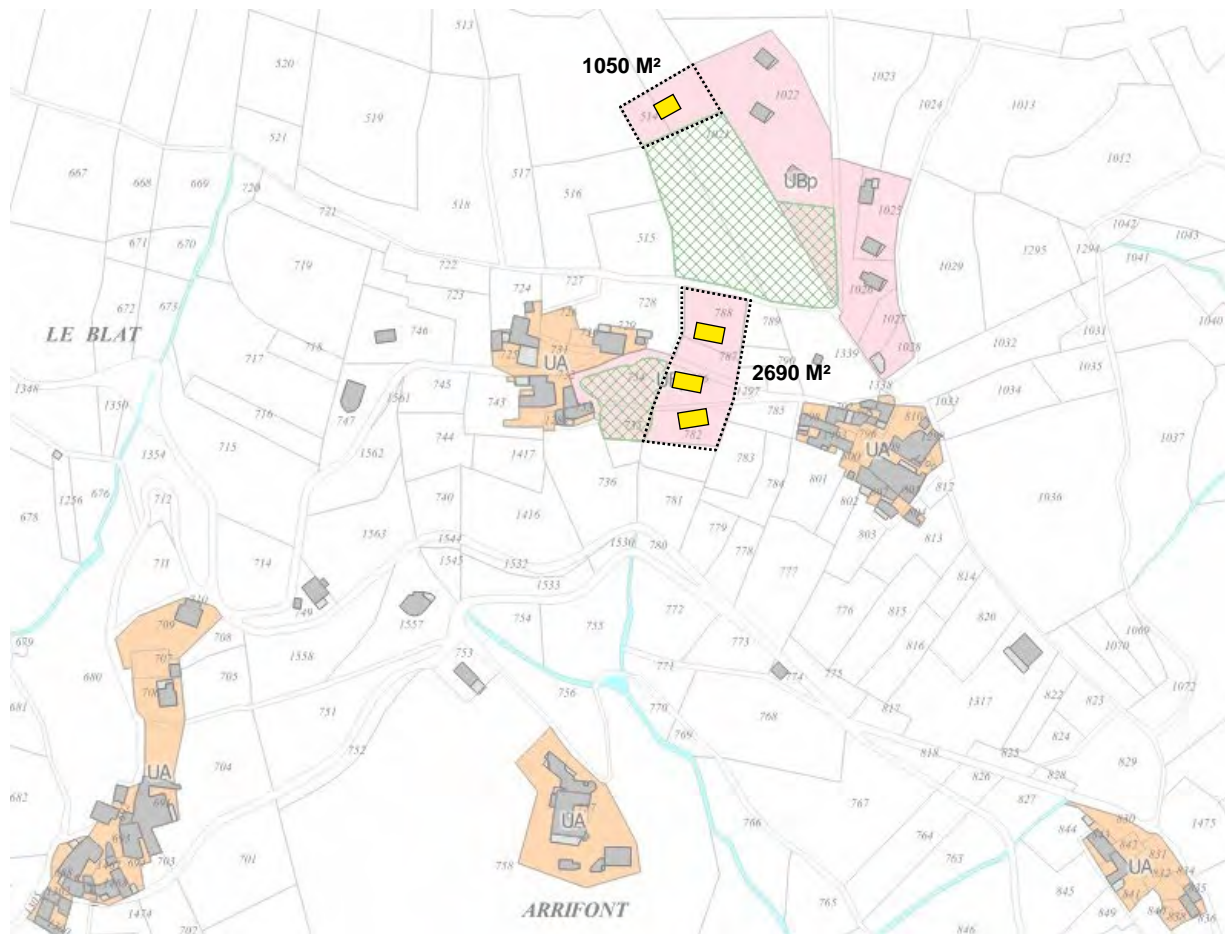
## Beaumont 4





-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U



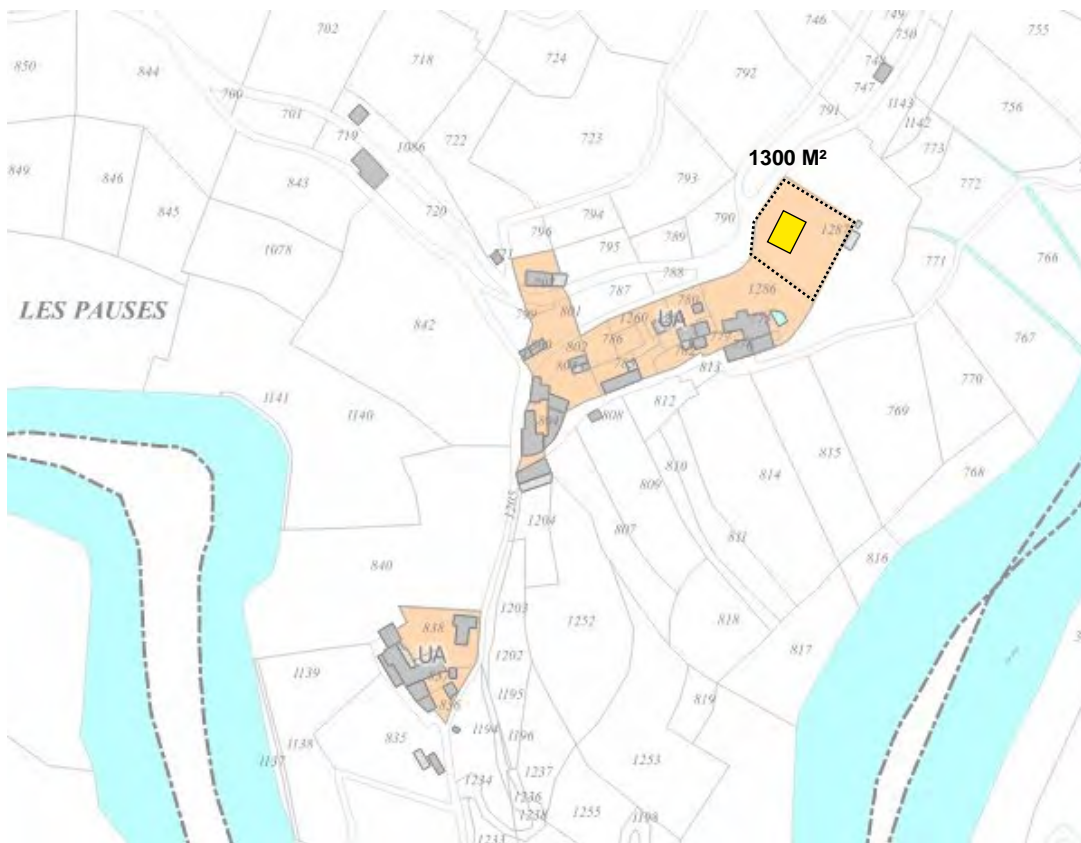
## Beaumont 5



-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U



## Beaumont 6



- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U

### TOTAL BEAUMONT :

Calibrage PLUi : 18 LGTS

Dans PAU :	0
Hors PAU :	18

Chgt destination : 1 LGT

Total = 19 LGTS

Consommation espace : 13050 M<sup>2</sup>

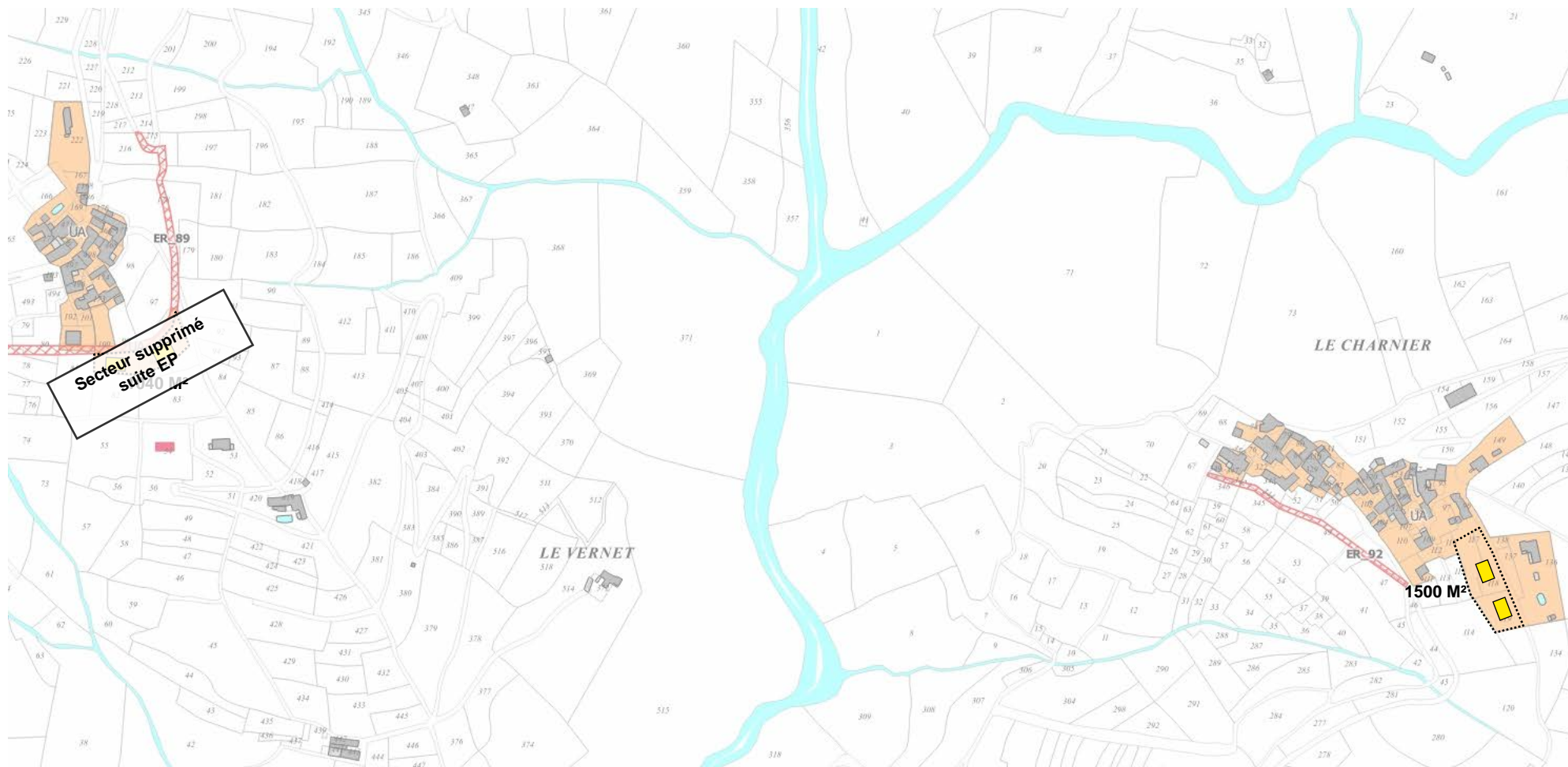
Soit 687 m<sup>2</sup>/LGT



14.6 lgt/ha





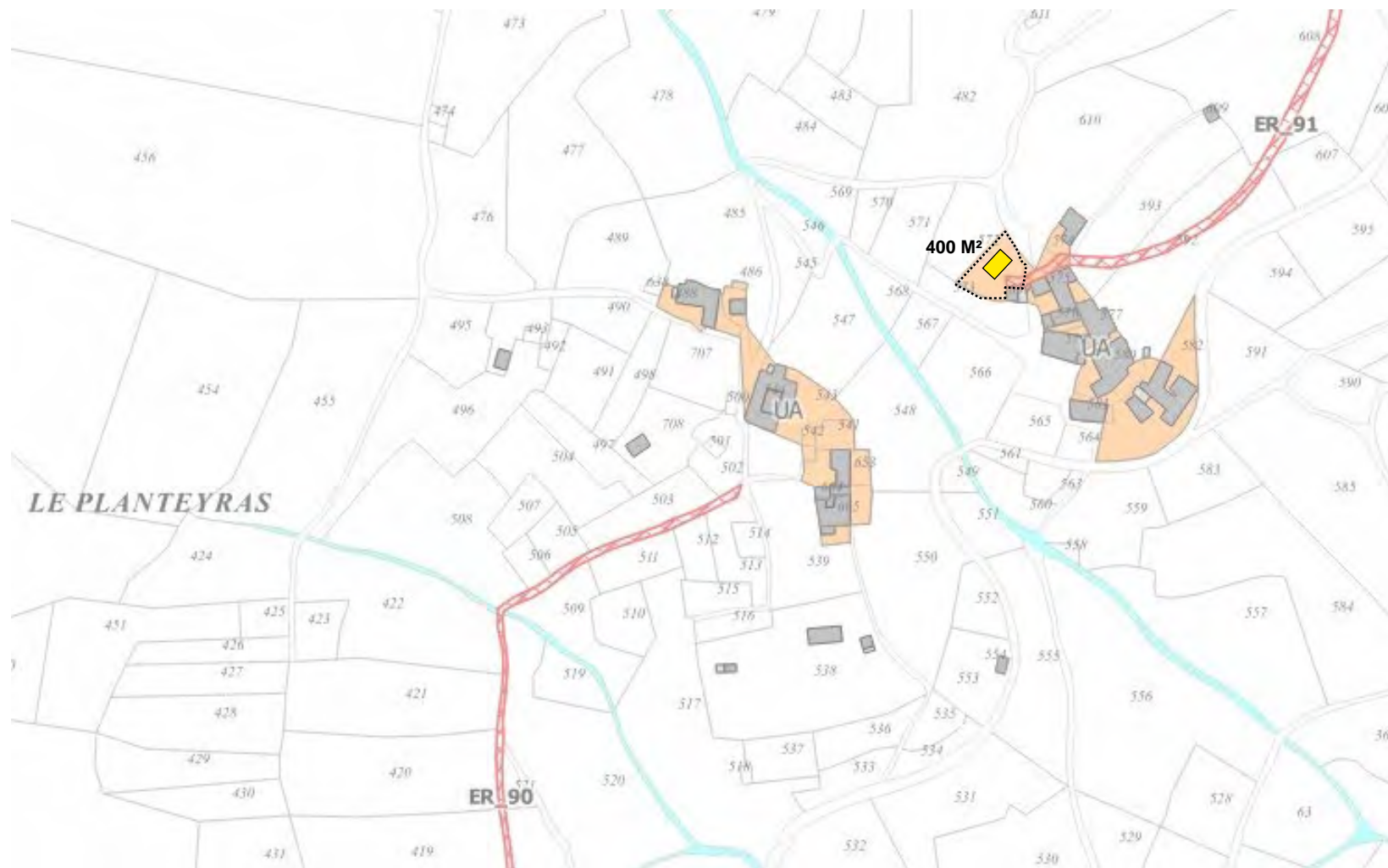
# Saint Melany 1



-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U



## Saint Melany 2



- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U



### Saint Melany 3

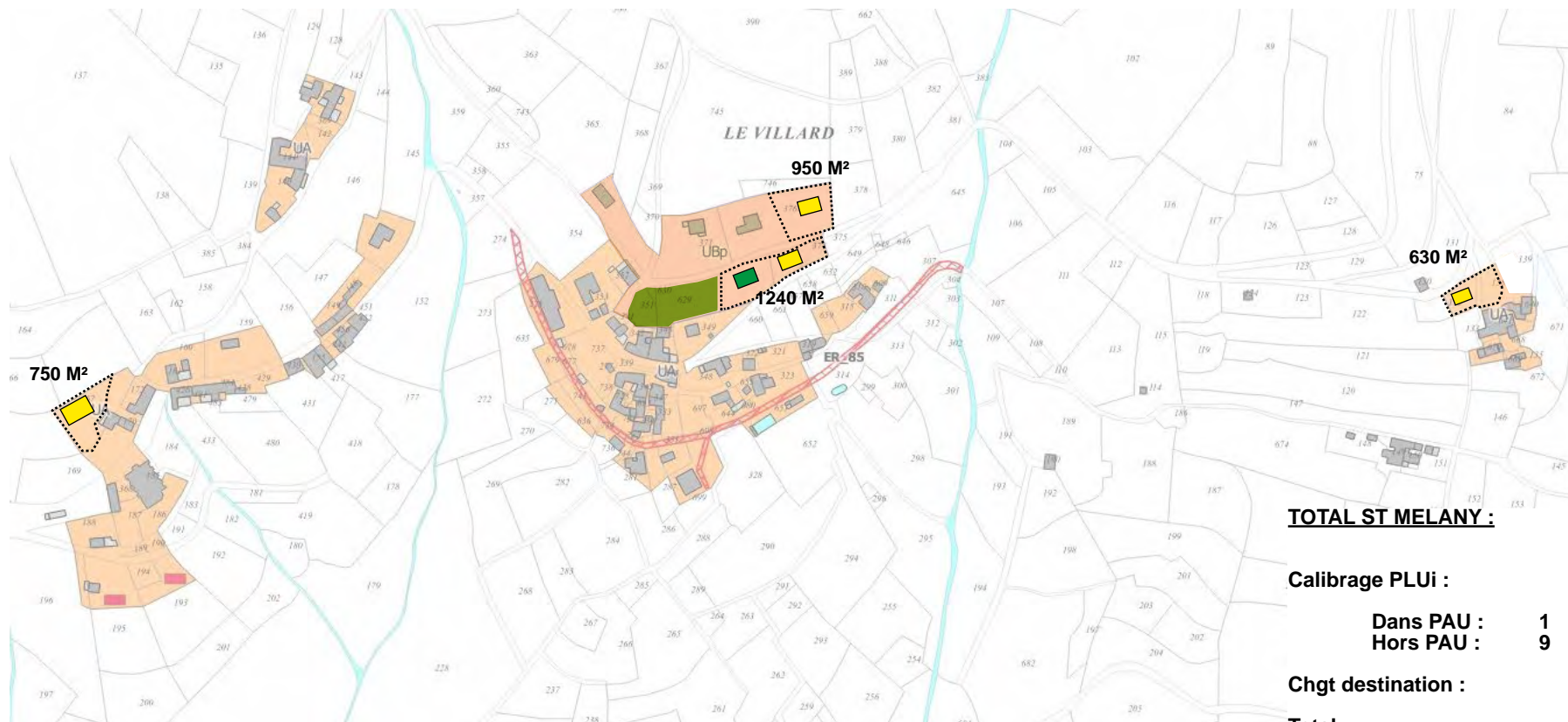


- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U





# Saint Melany 4



- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U

**TOTAL ST MELANY :**

**Calibrage PLUi : 10 LGTS**

**Dans PAU : 1  
Hors PAU : 9**

**Chgt destination : 0 LGT**

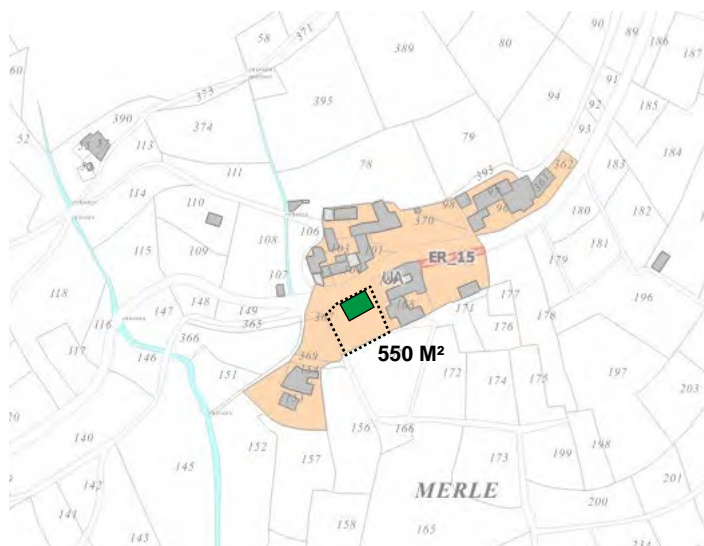
**Total = 10 LGTS**

**Consommation espace : 6200 M²**

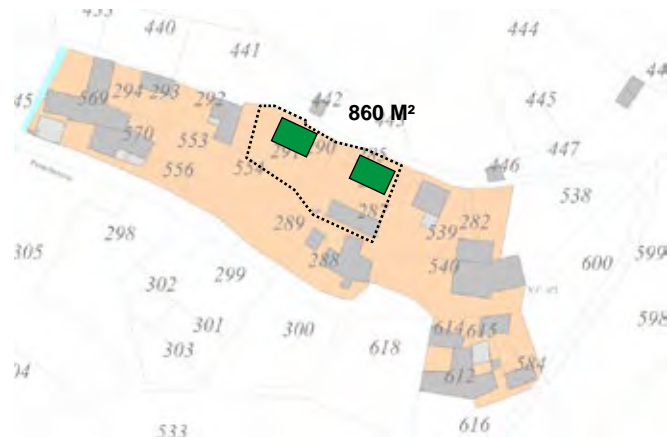
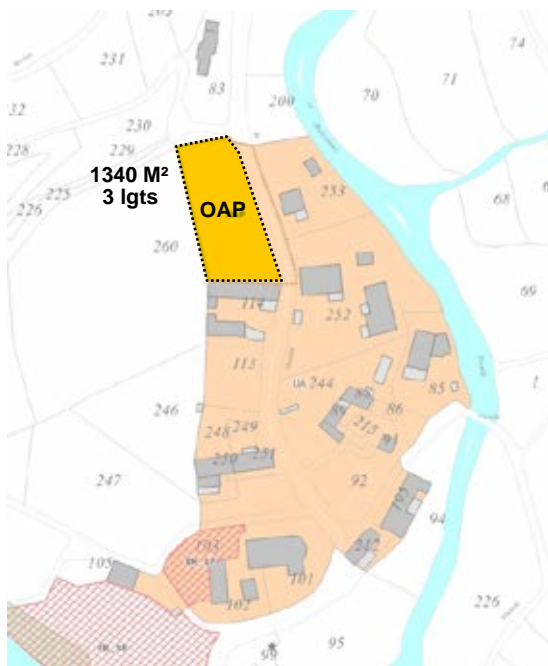
**Soit 620 m²/LGT  
16.1 lgt/ha**



# Dompnac



■ Logement potentiel dans P.A.U  
■ Logement potentiel Hors P.A.U



### TOTAL DOMPNAC :

Calibrage PLUi : 6 LGTS

Dans PAU : 3  
 Hors PAU : 3

Chgt destination : 1 LGT

Total = 7 LGTS

Consommation espace : 2750 M²

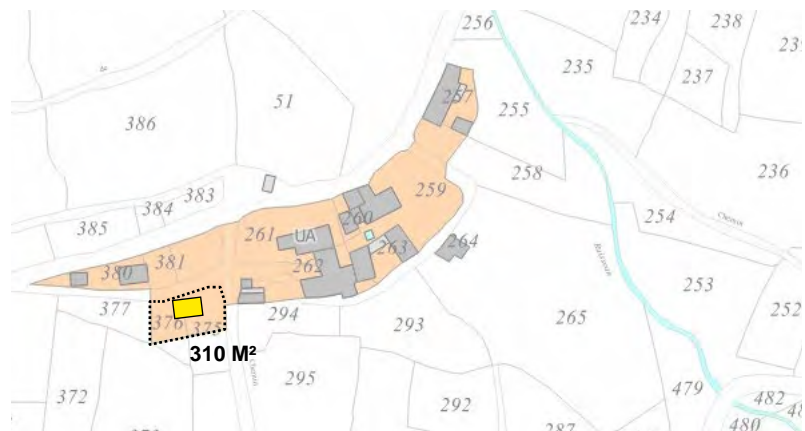
Soit 393 m²/LGT

25.5 lgt/ha

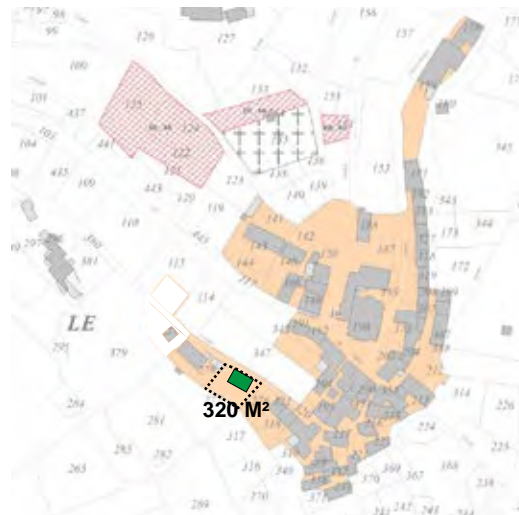


# Sablères 1

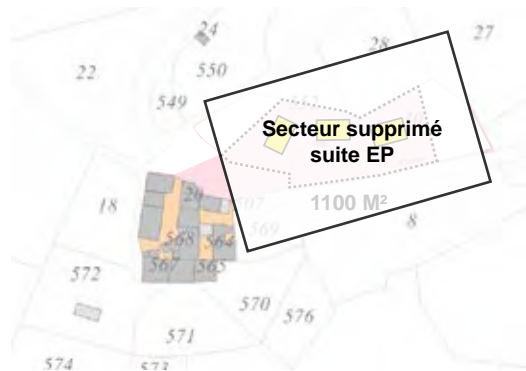
Largeron / Perrier



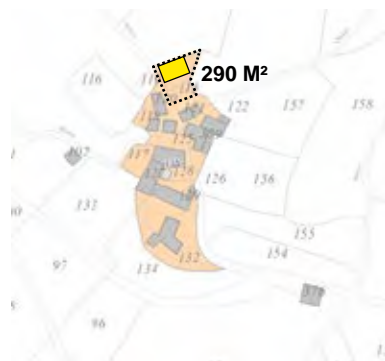
Le Village



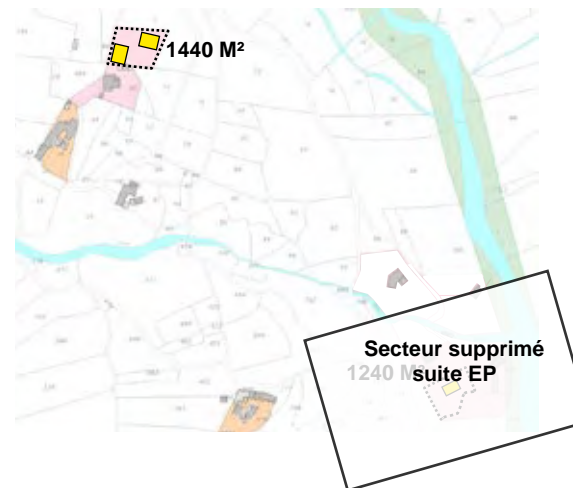
La Croix des Bancs





Serrecourte



La Gardette



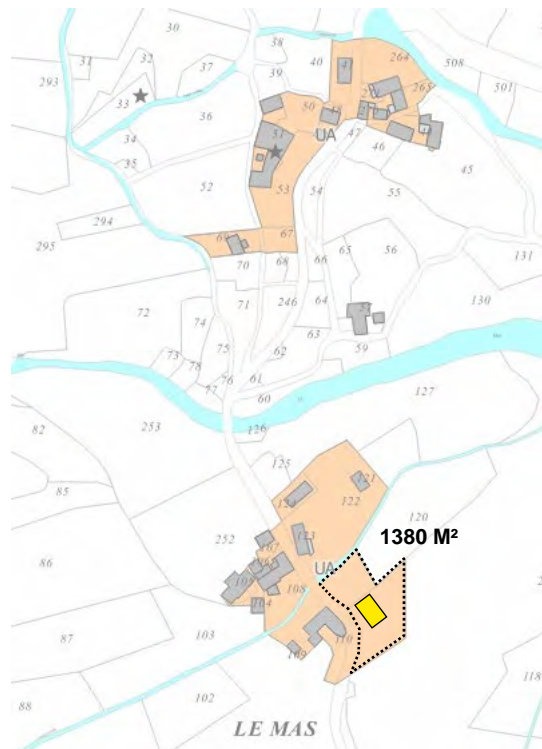
-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U





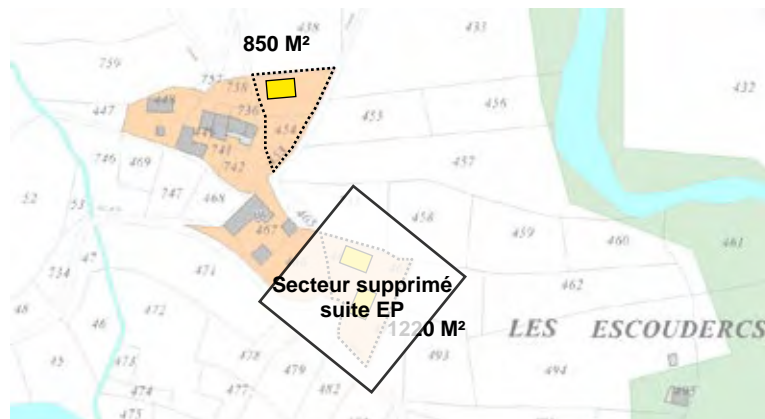
# Sablères 2

Le Mas

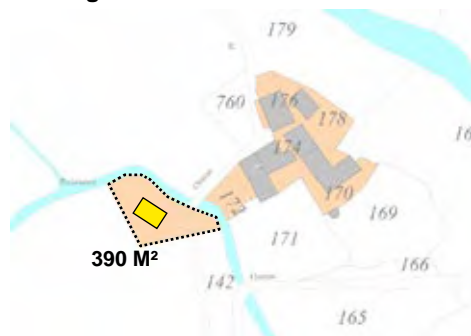


- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U

Les Escoudercs



Pralong



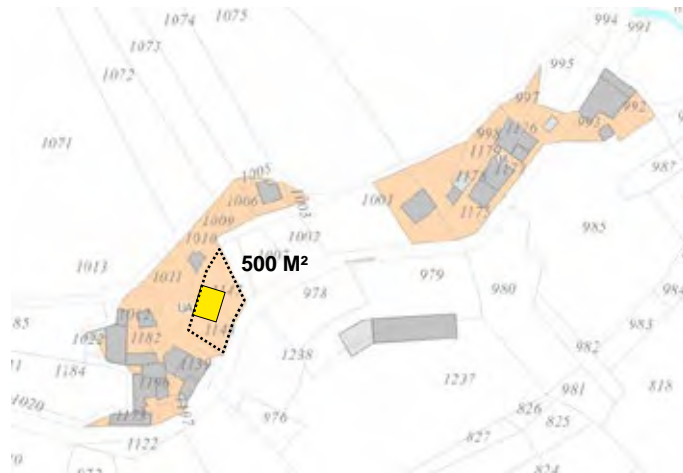
**TOTAL SABLIERES :**

Calibrage PLUi :	8 LGTS
Dans PAU :	1
Hors PAU :	7
Chgt destination :	1 LGT
Total =	9 LGTS
<b>Consommation espace :</b>	4980 M²
Soit	553 m²/LGT
	18 lgt/ha

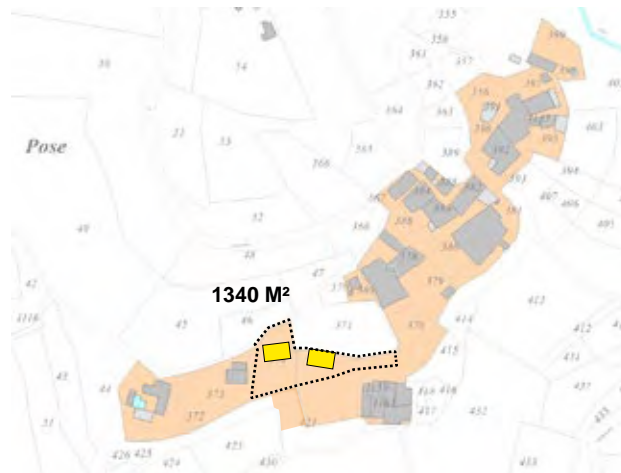


# Rocles 1

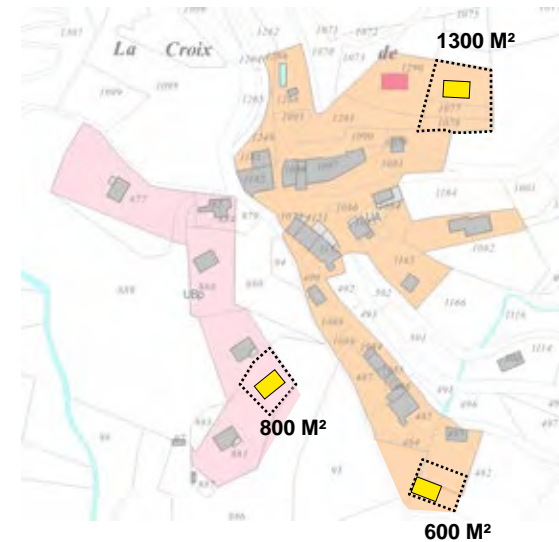
La Sauvette



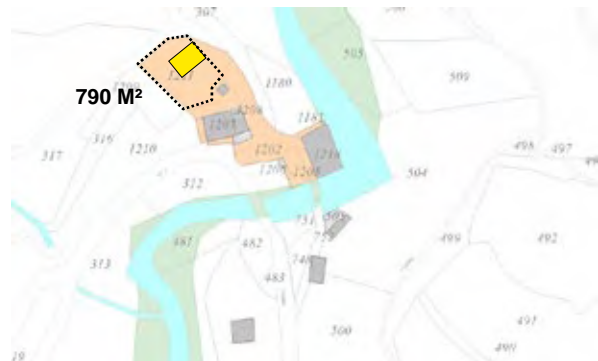
Champussac



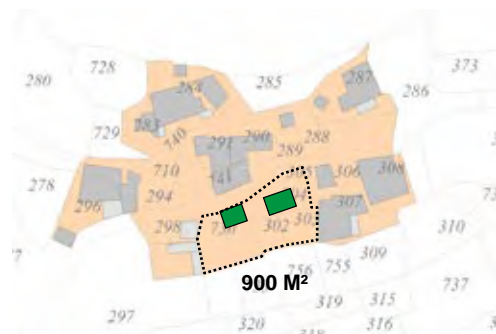
La Croix de Rocles



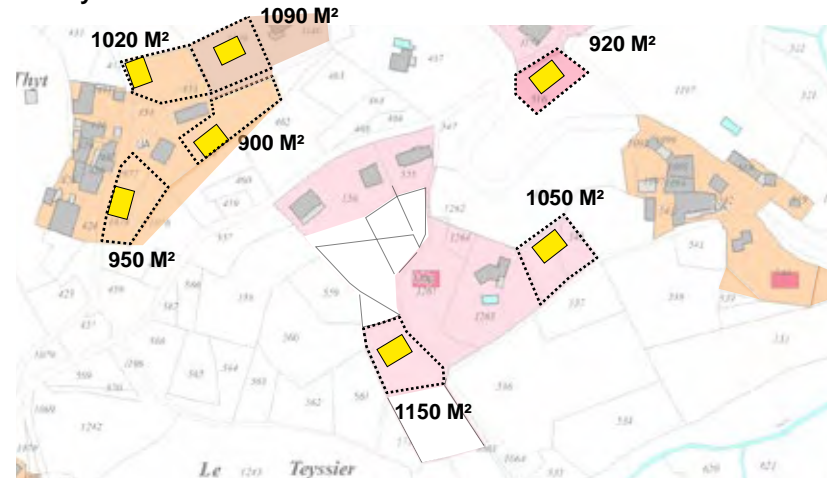
Salindres



Bouteillac



Le Thyt - Salavert

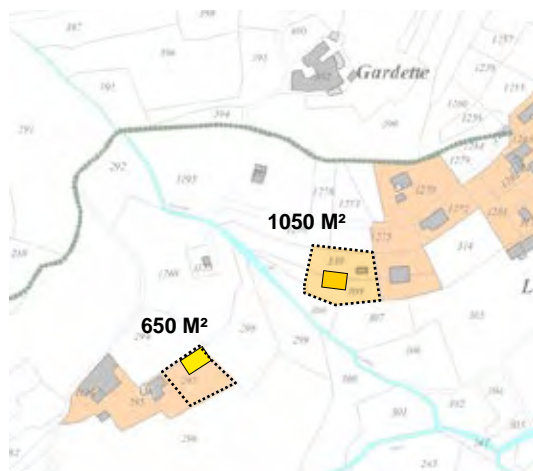


- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U



## Rocles 2

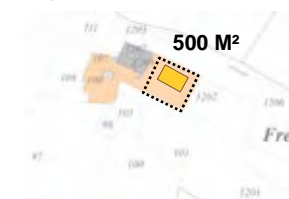
Le Village



Salindres



Freyssenet



- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U

### TOTAL ROCLES :

Calibrage PLUi : 20 LGTS

Dans PAU :	2
Hors PAU :	26

Chgt destination : 4 LGTS

STECAL : 8 LGTS

Total = 32 LGTS

Consommation espace : 21610 M<sup>2</sup>

Soit 675 m<sup>2</sup>/LGT

14.8 lgt/ha



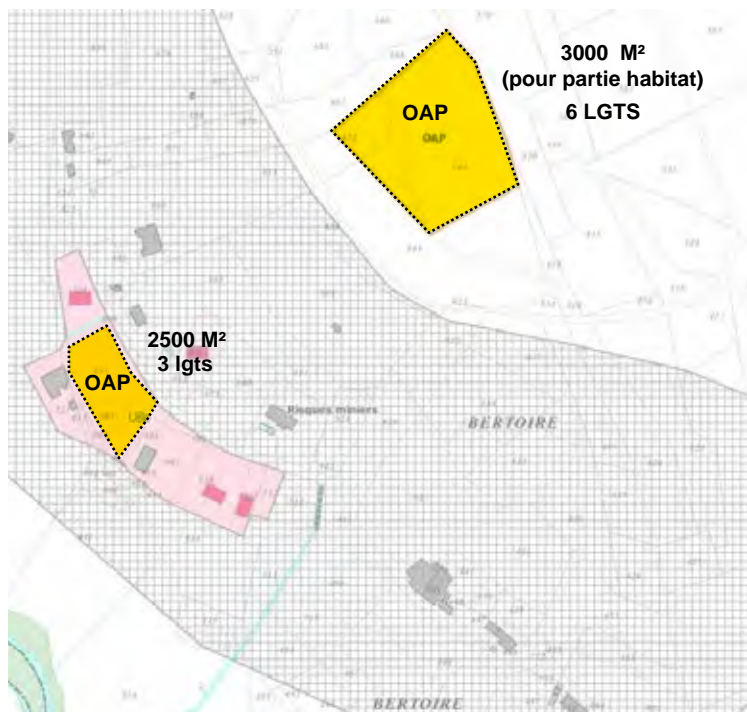
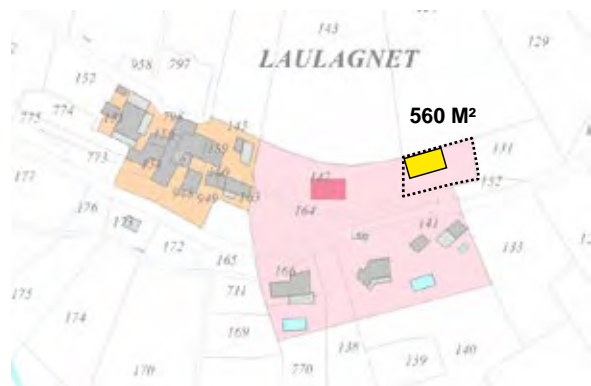


# Saint André Lachamp

## La Rochette



## Laulagnet



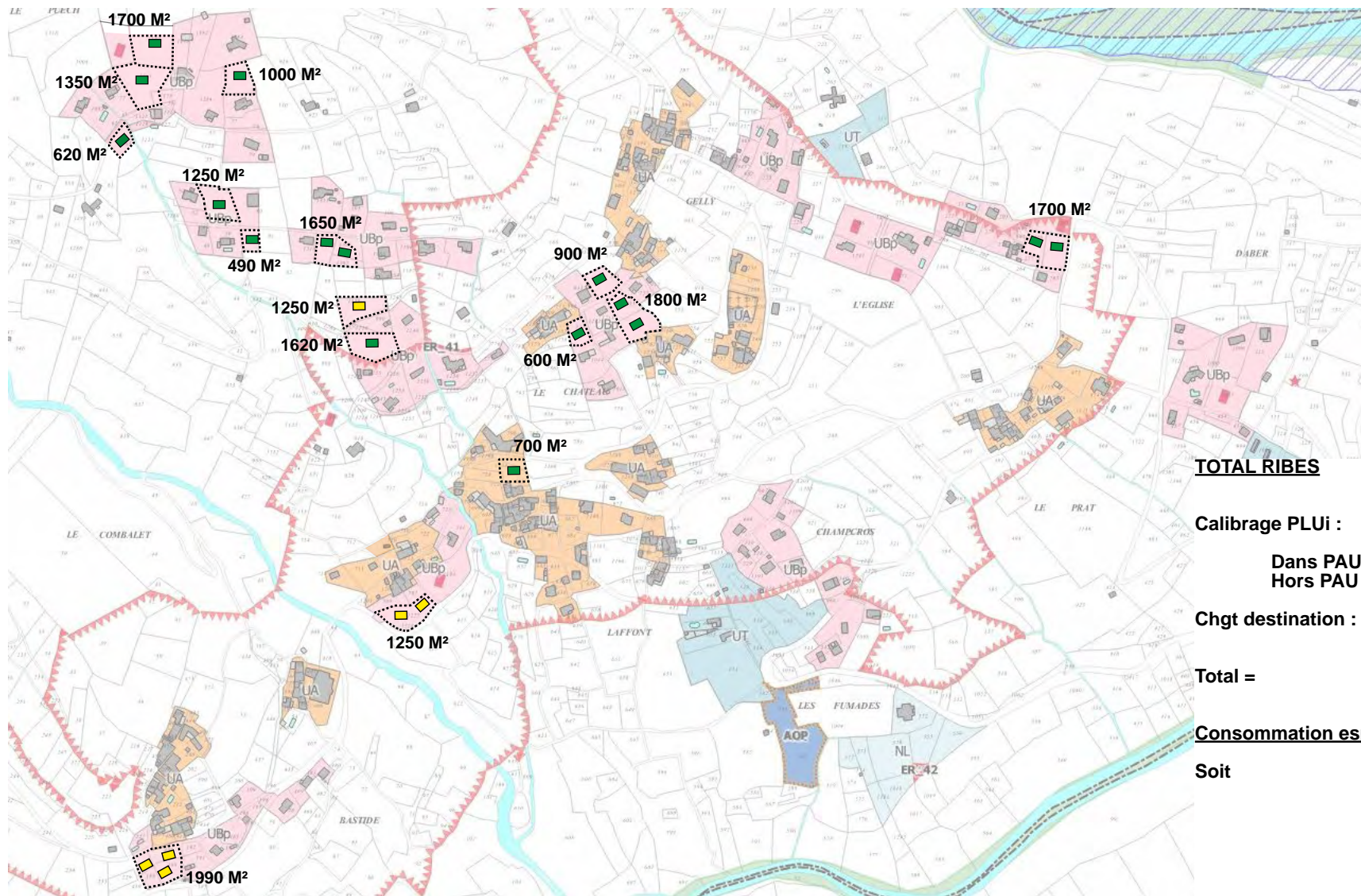
### TOTAL SAINT ANDRE LACHAMP

Calibrage PLUi :	14 LGTS
Dans PAU :	3
Hors PAU :	11
Chgt destination :	0 LGT
<b>Total =</b>	<b>14 LGTS</b>
<b>Consommation espace :</b>	<b>9460 M<sup>2</sup></b>
<b>Soit</b>	<b>676 m<sup>2</sup>/LGT</b>
	<b>14.8 lgt/ha</b>

- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U



# Ribes



### TOTAL RIBES

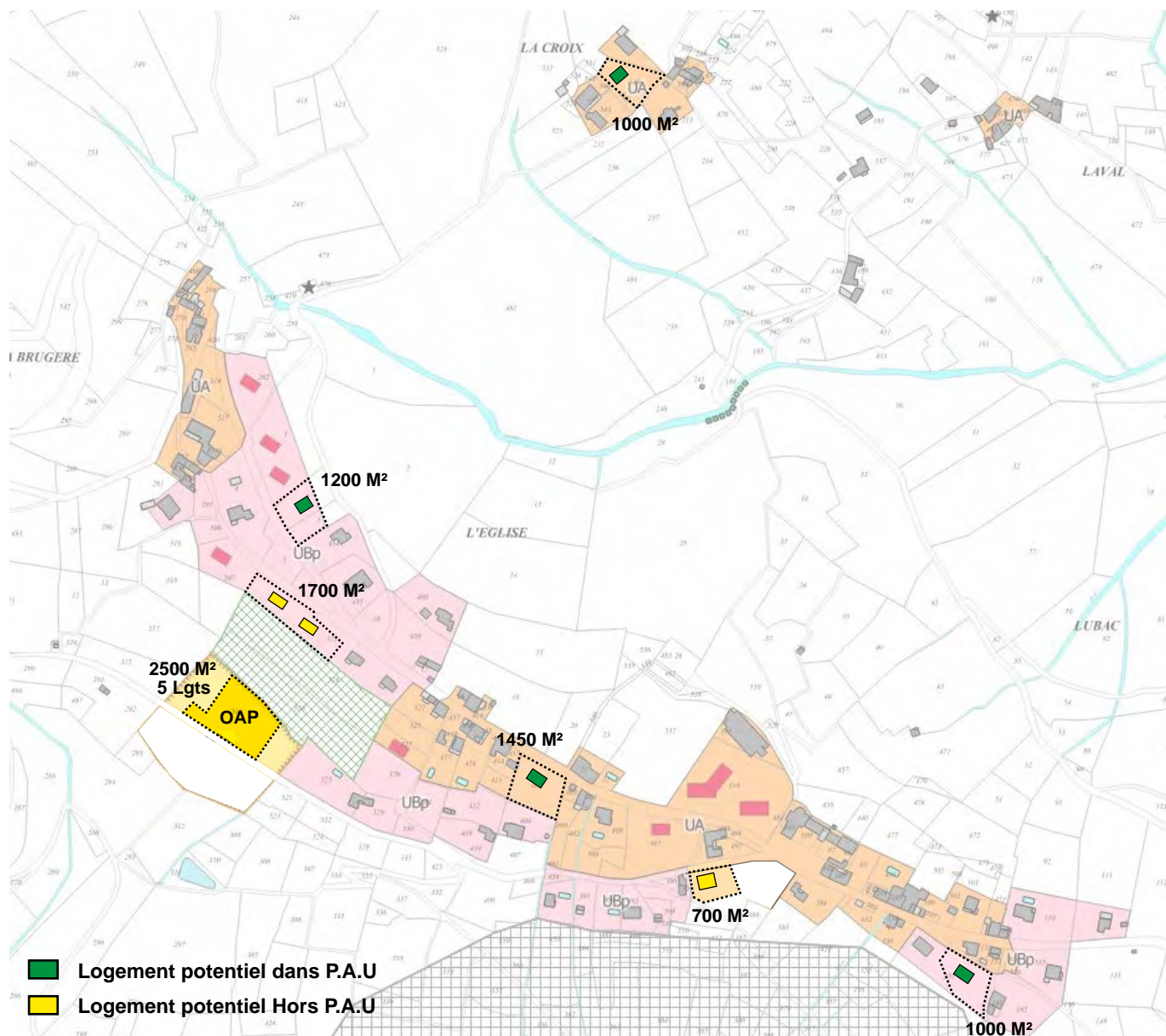
Calibrage PLUi :	22 LGTS
Dans PAU :	15
Hors PAU :	7
Chgt destination :	5 LGTs
Total =	27 LGTS
Consommation espace :	19870 M <sup>2</sup>
Soit	736 m <sup>2</sup> /LGT
	13.6 lgt/ha

- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U





# Planzolles



## TOTAL PLANZOLLES

Calibrage PLUi : 12 LGTS

Dans PAU : 4  
Hors PAU : 8

Chgt destination : 0 LGT

Total = 12 LGTS

Différence : 0 LGT

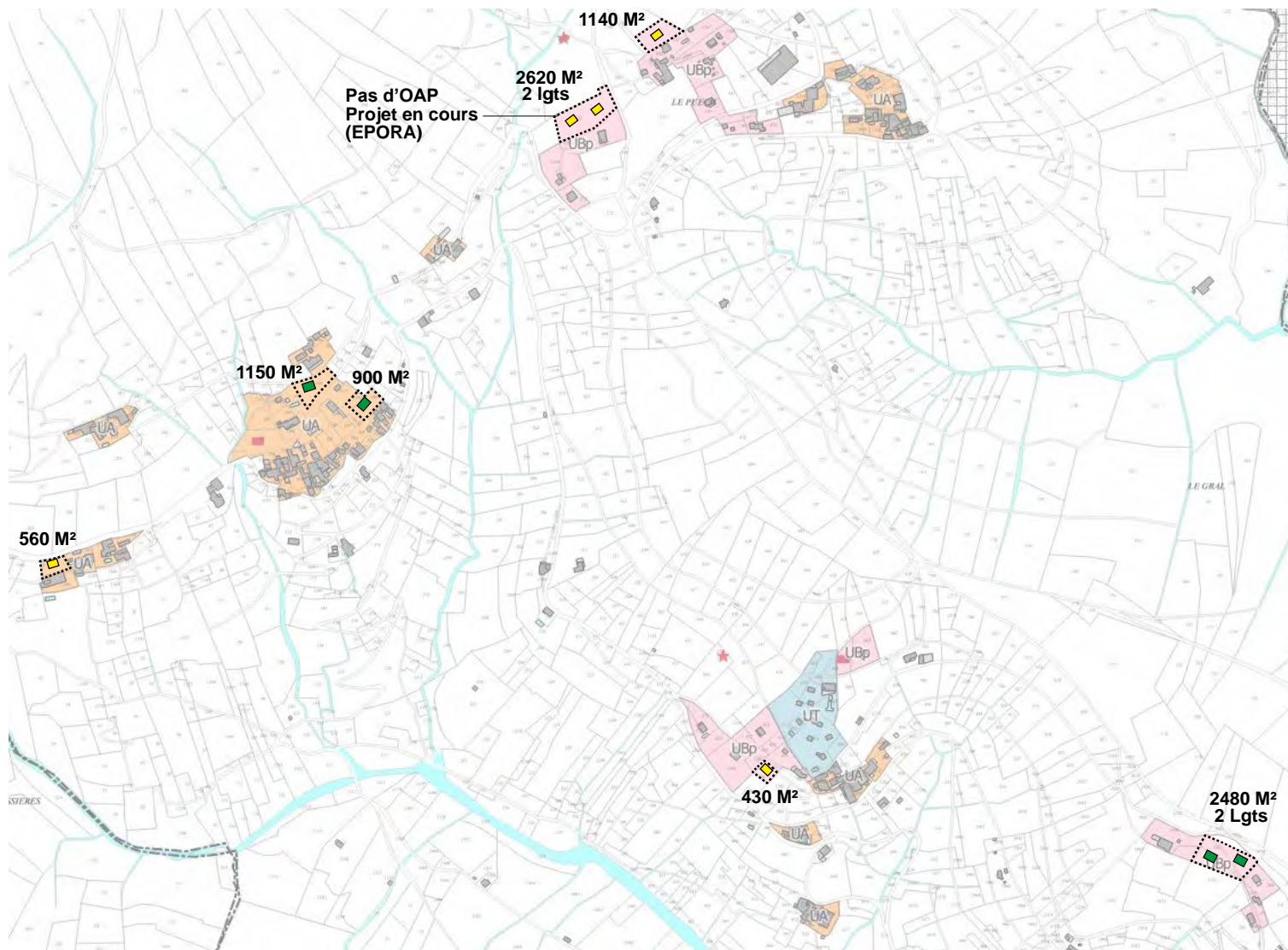
Consommation espace : 9550 M²

Soit 796 m²/LGT  
12.6 lgt/ha





# Faugères



- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U

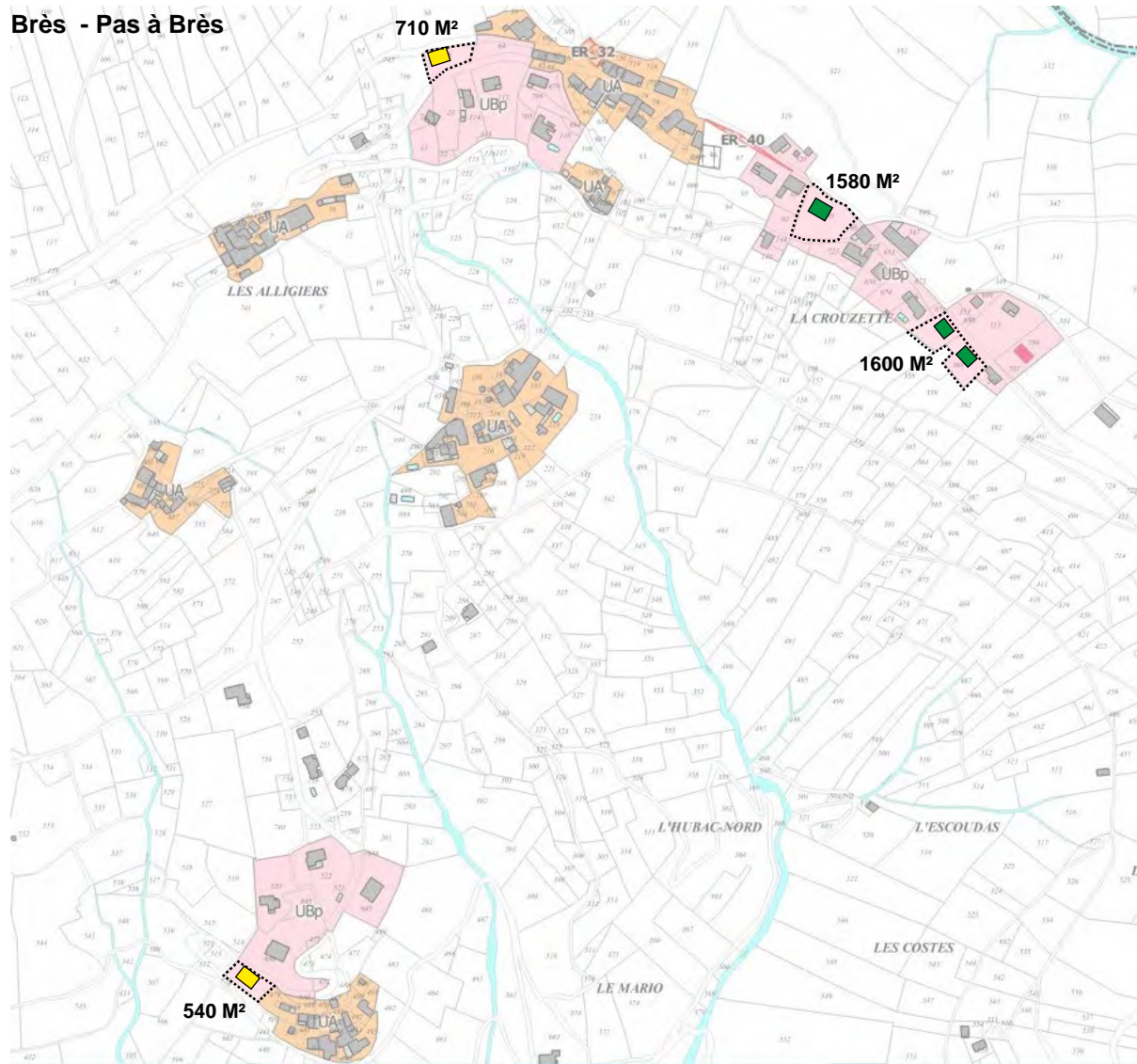
## TOTAL FAUGERES

Calibrage PLUi :	9 LGTS
Dans PAU :	4
Hors PAU :	5
Chgt destination :	5 LGTS
Total =	14 LGTS
<u>Consommation espace :</u>	9280 M <sup>2</sup>
Soit	663 m <sup>2</sup> /LGT
	15.1 lgt/ha

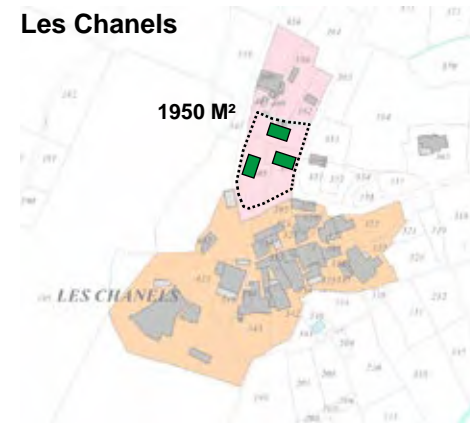


# Payzac 1

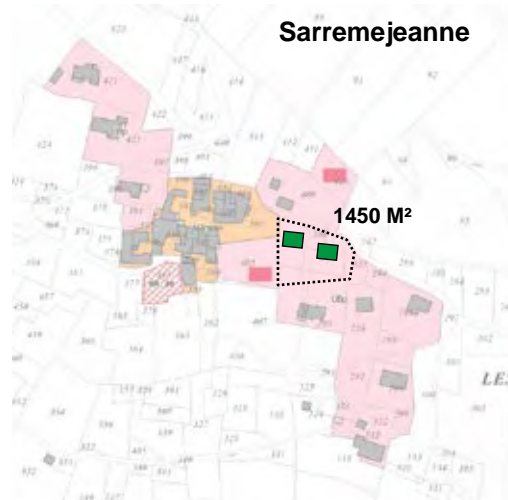
## Brès - Pas à Brès



## Les Chanels



## Sarremejeanne



■ Logement potentiel dans P.A.U

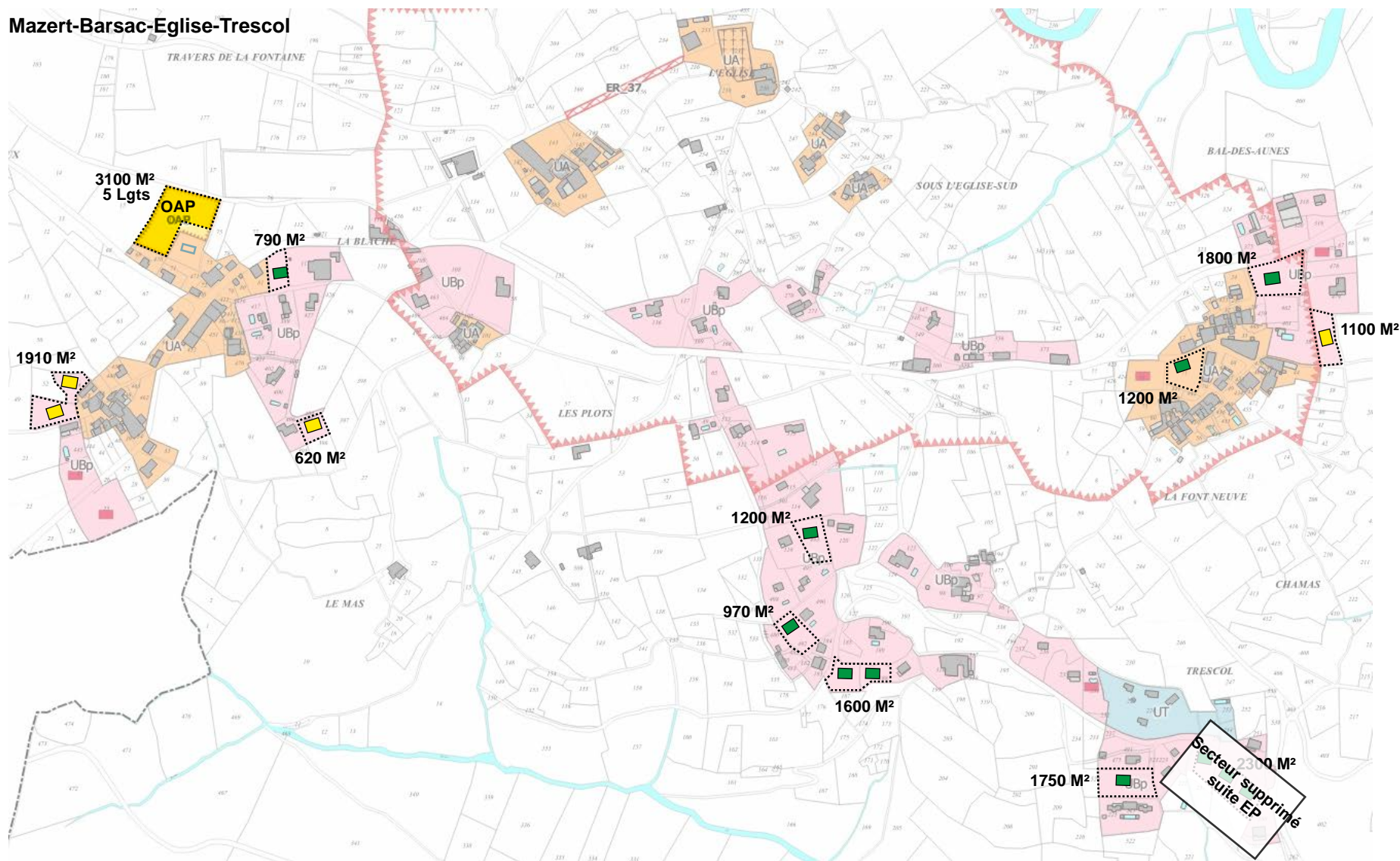
■ Logement potentiel Hors P.A.U





# Payzac 2

## Mazert-Barsac-Eglise-Trescol



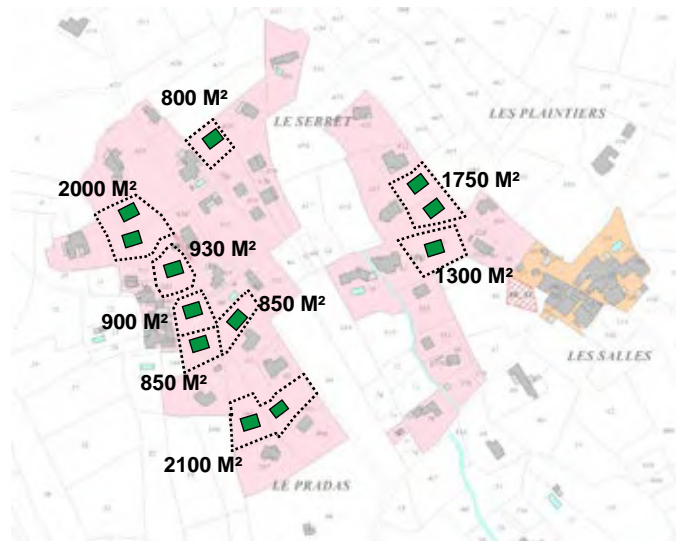
- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U



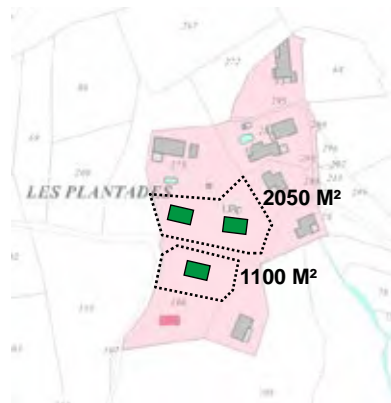


### Payzac 3

#### Les Salles - Chalmette



#### Les Plantades



#### Les Chaussiers



- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U

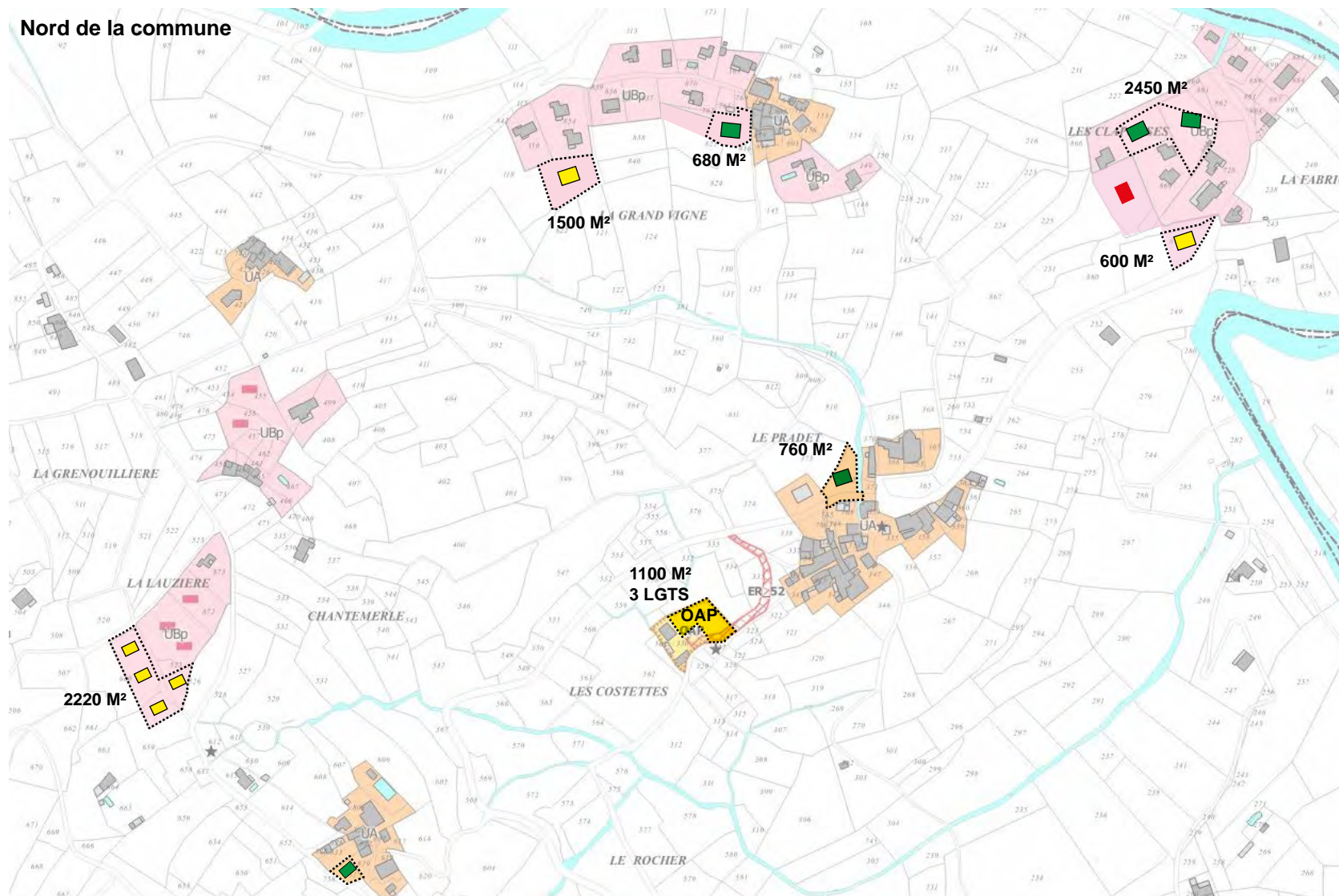
#### TOTAL PAYZAC



Calibrage PLUi :	46 LGTS
Dans PAU :	40
Hors PAU :	6
Chgt destination :	1 LGT
<b>Total =</b>	<b>47 LGTS</b>
<u>Consommation espace :</u>	42450 M <sup>2</sup>
Soit	903 m <sup>2</sup> /LGT
	11.1 lgt/ha



# Saint Genest de Beauzon 1

Nord de la commune



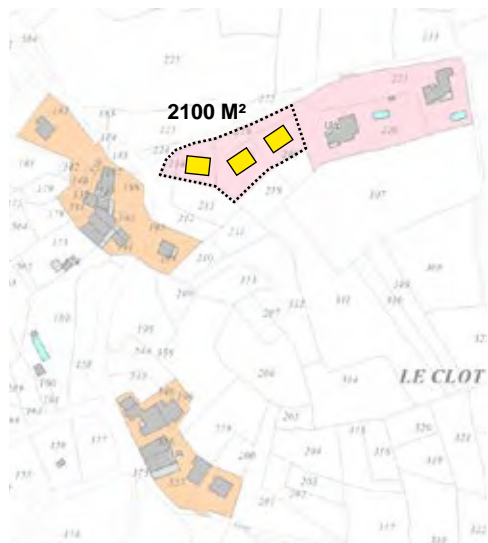
-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U



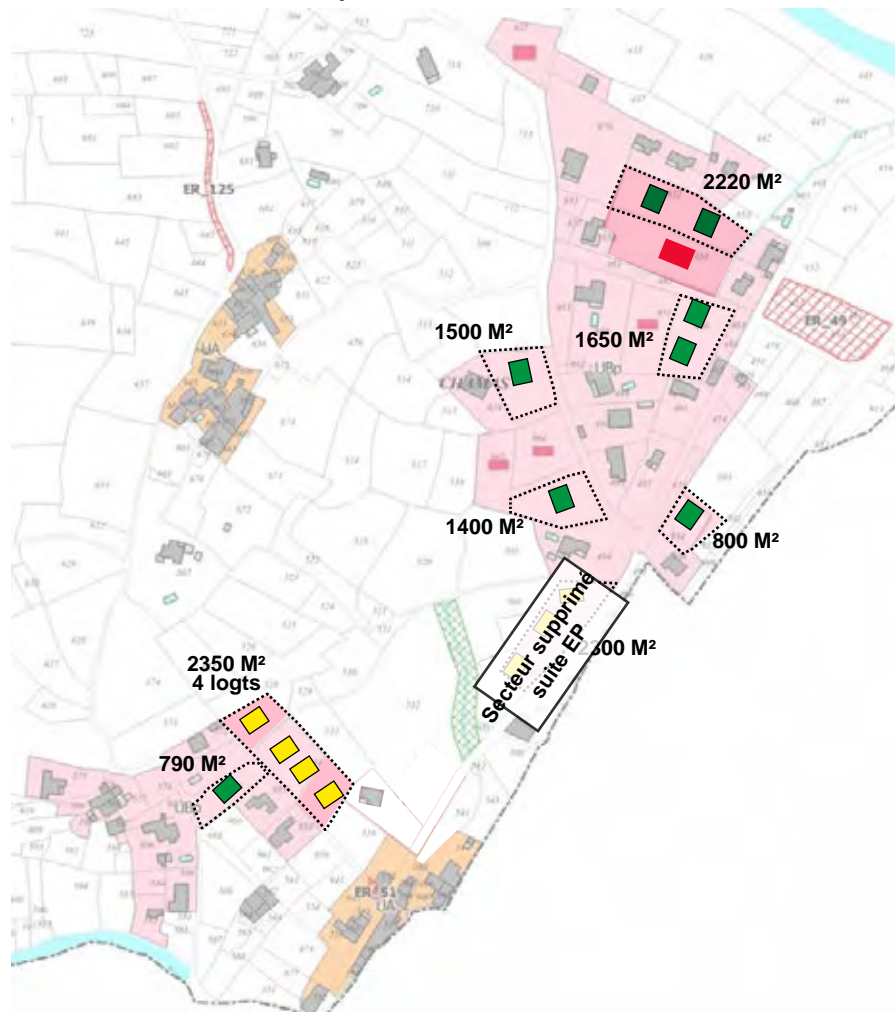


### Saint Genest de Beauzon 2

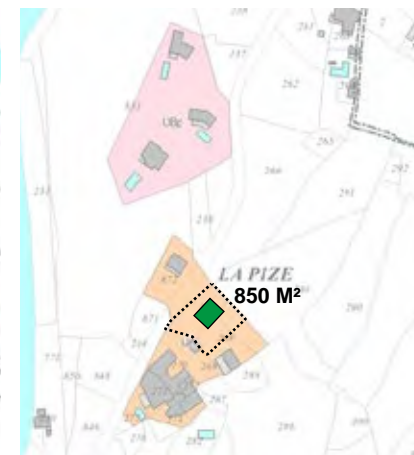
Salette



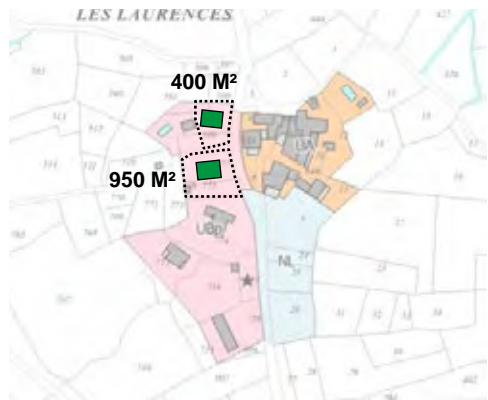
Charre Crémade - La Ribeyre



La Pize



Le Suel



#### TOTAL SAINT GENEST DE BEAUZON

Calibrage PLUi :	31 LGTS
Dans PAU :	15
Hors PAU :	16
Chgt destination :	0 LGT
<b>Total =</b>	<b>31 LGTS</b>
<b>Consommation espace :</b>	<b>24630 M²</b>
<b>Soit</b>	<b>795 m²/LGT</b>
	<b>12.6 lgt/ha</b>

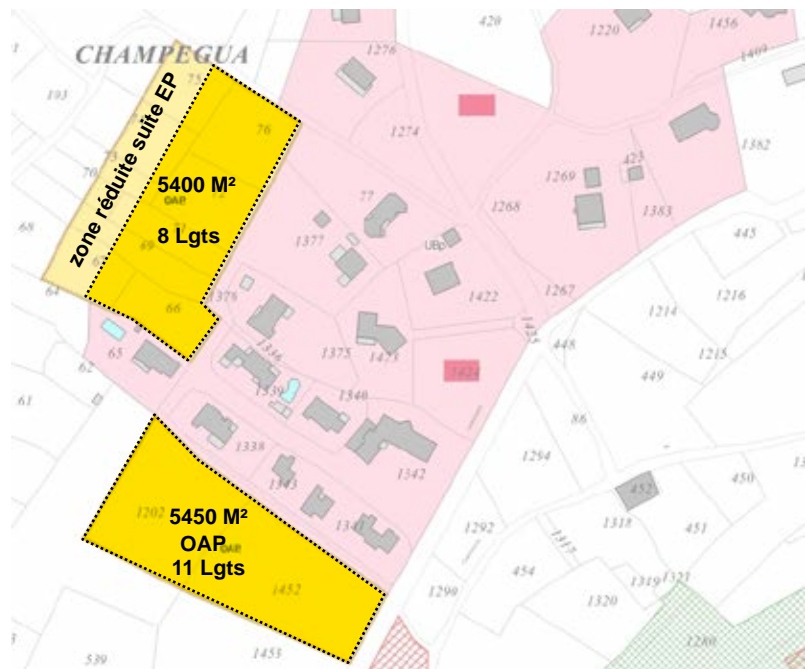
- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U





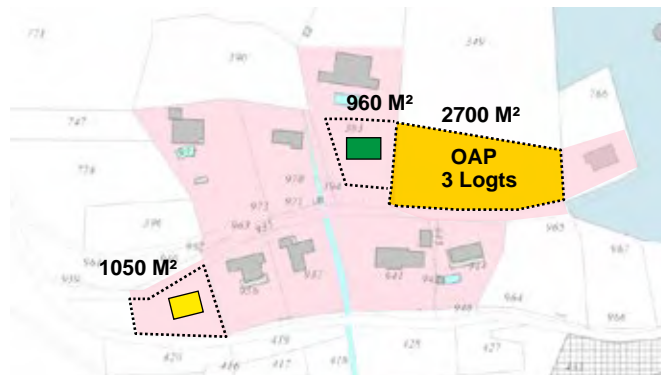
# Vernon

## Champegua



- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U

## L'Excourbis



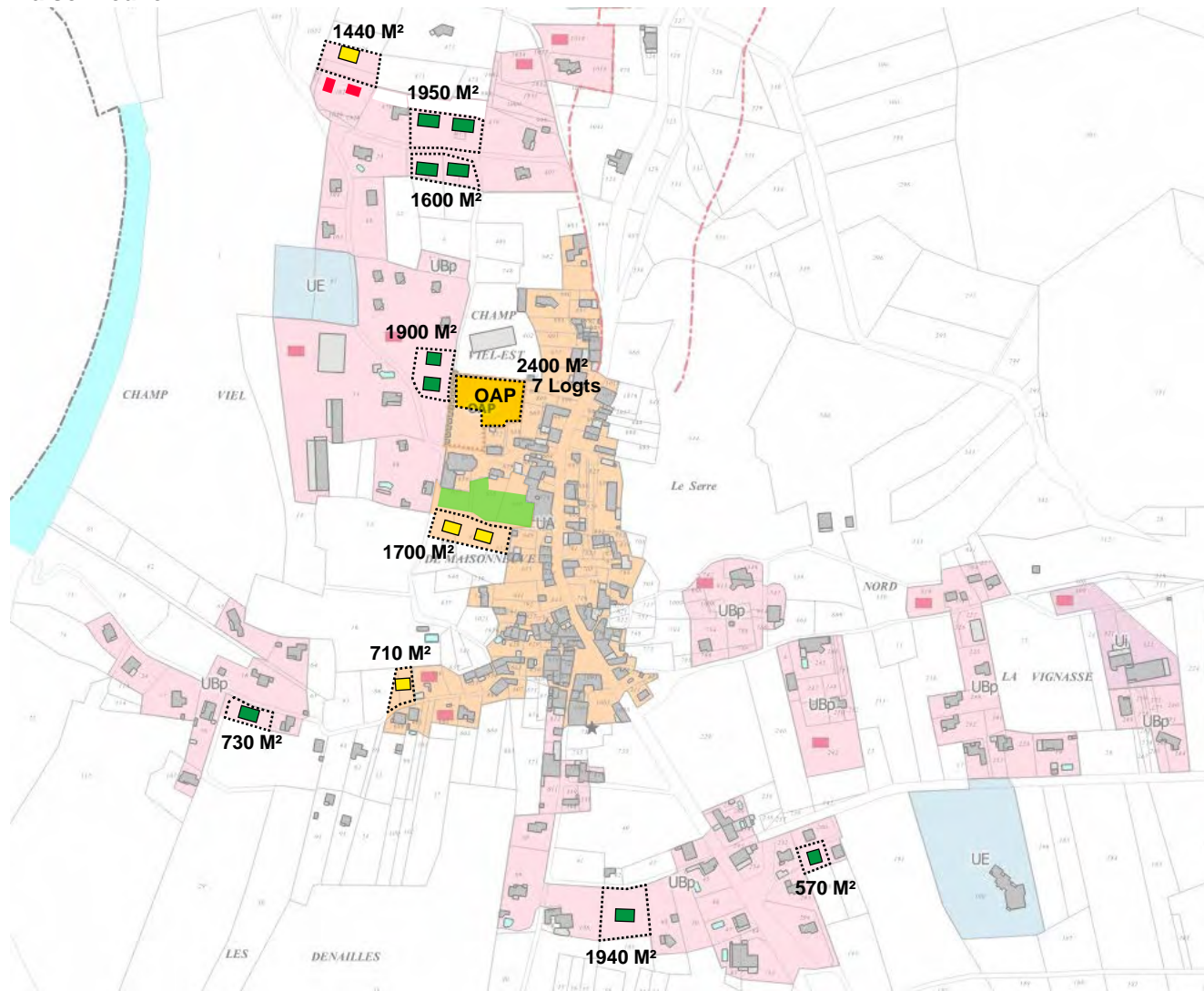
### TOTAL VERNON

Calibrage PLUi :		24 LGTS
	Dans PAU :	1
	Hors PAU :	23
Chgt destination :		0 LGT
<b>Total =</b>		<b>24 LGTS</b>
<b>Consommation espace :</b>		<b>15560 M²</b>
<b>Soit</b>		<b>648 m²/LGT</b>
		<b>15,4 lgt/ha</b>



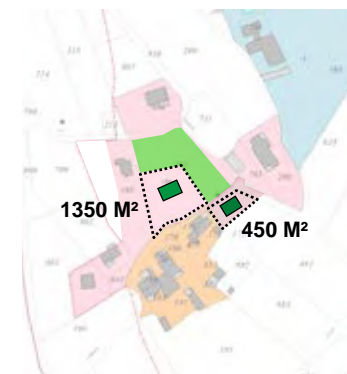
# Chandolas 1

## Maisonneuve

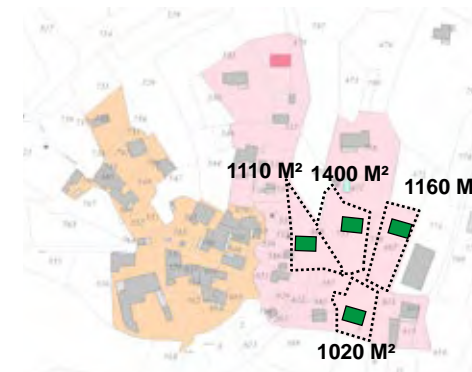


- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U

## Langarneyre



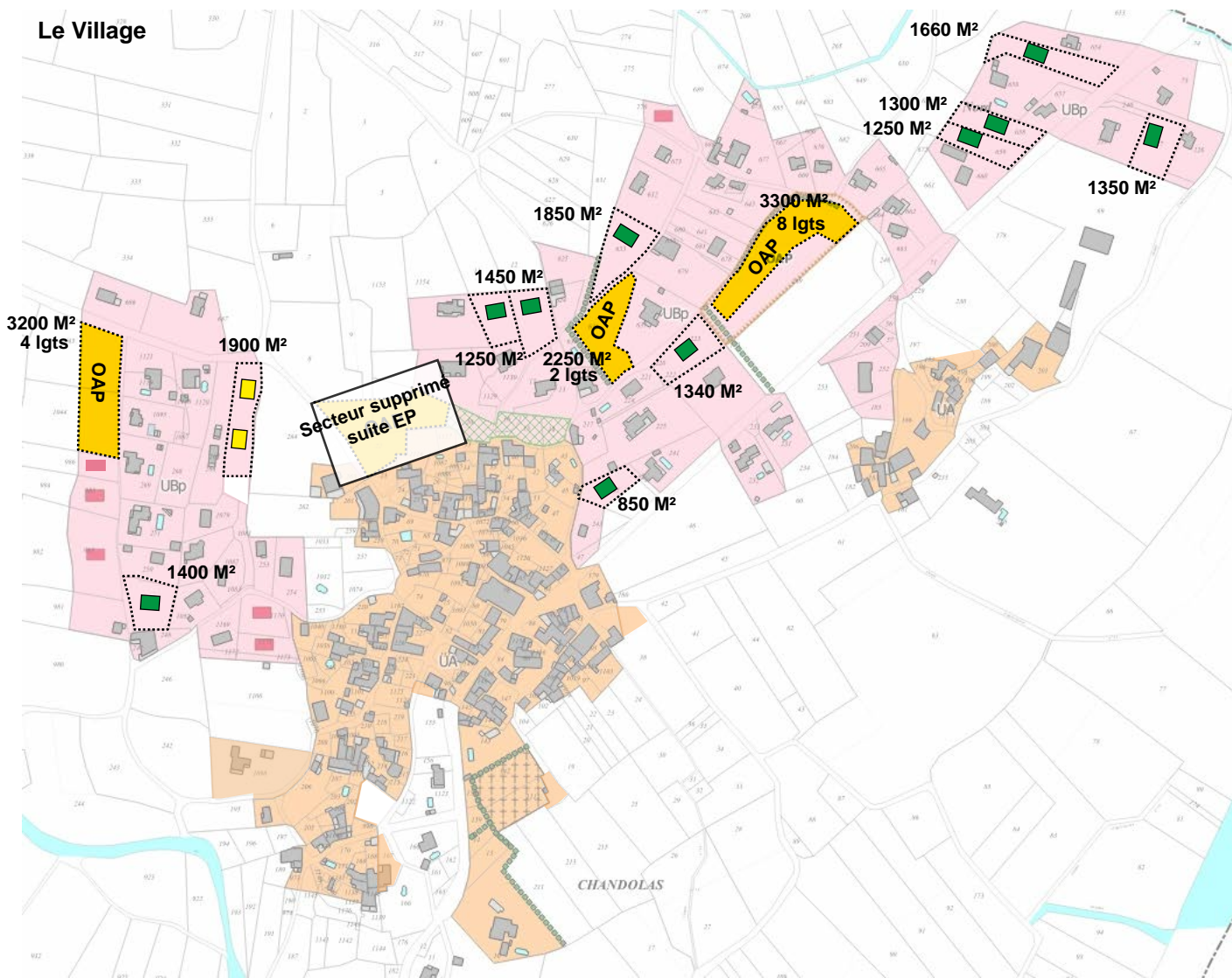
## Les Martins





# Chandolas 2

## Le Village



- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U

### TOTAL CHANDOLAS

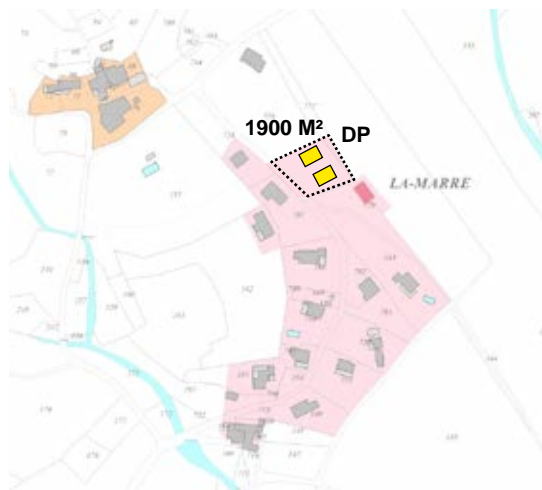
Calibrage PLUi :	52 LGTS
Dans PAU :	38
Hors PAU :	14
Chgt destination :	0 LGT
Total =	52 LGTS
Consommation espace :	45780 M <sup>2</sup>
Soit	880 m <sup>2</sup> /LGT
	11.4 lgt/ha





# Rosières 1

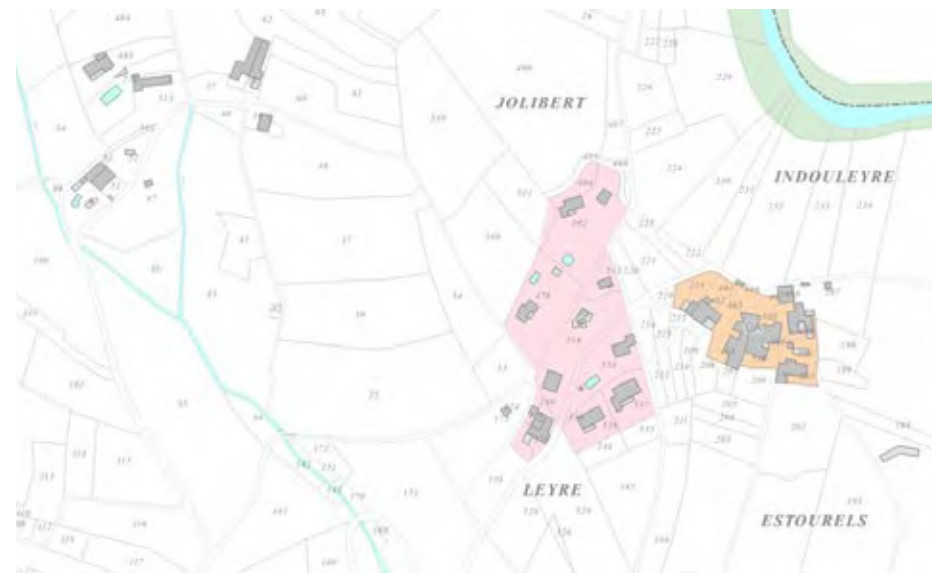
La-Marre





La-Crotte



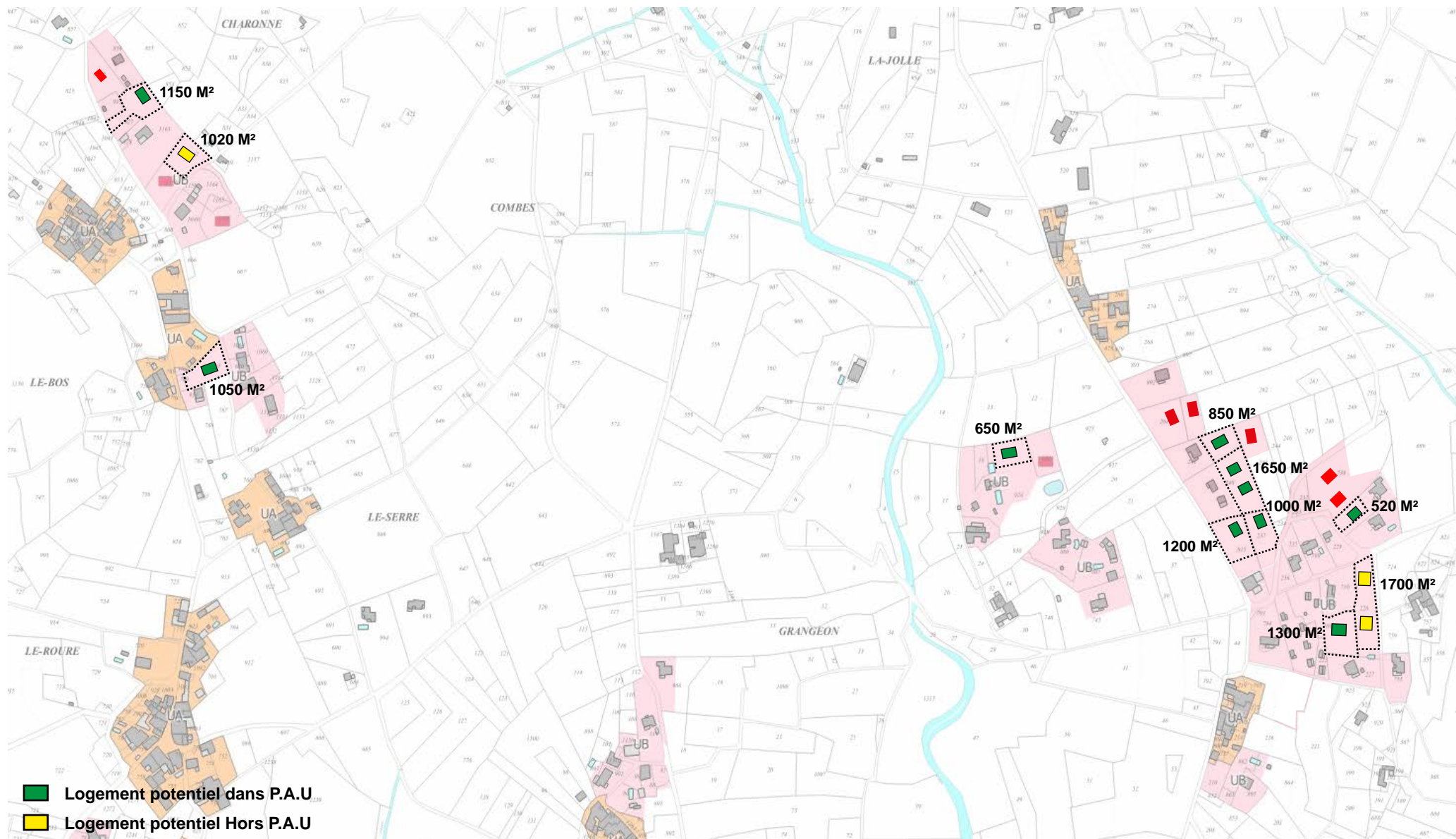
Estourels



-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U



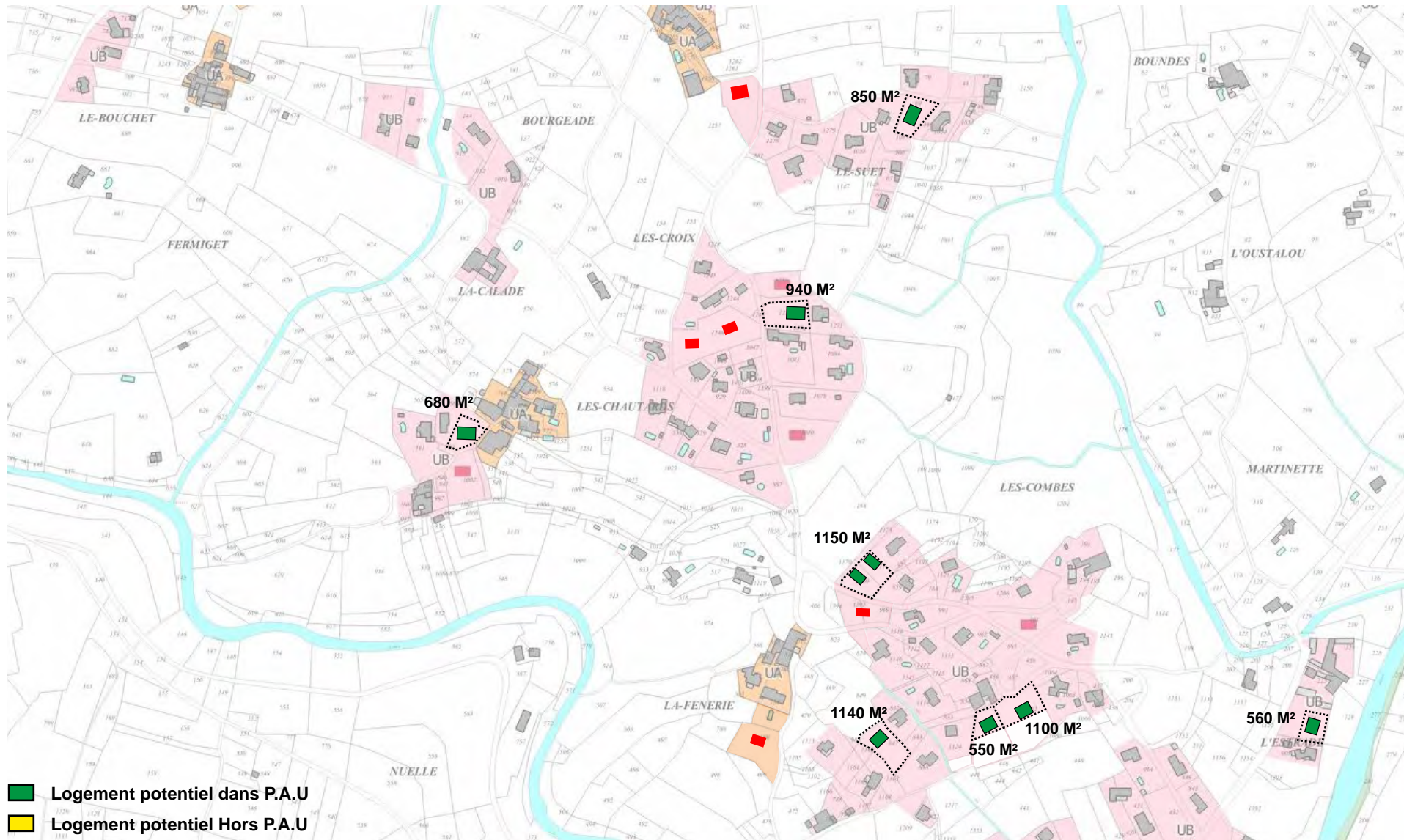
# Rosières 2







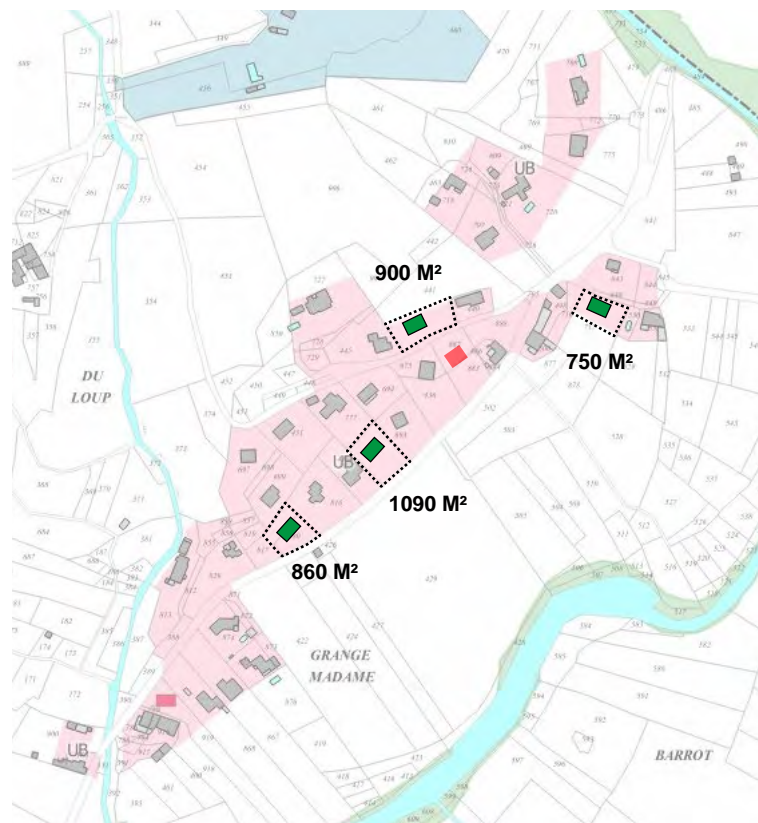
# Rosières 3









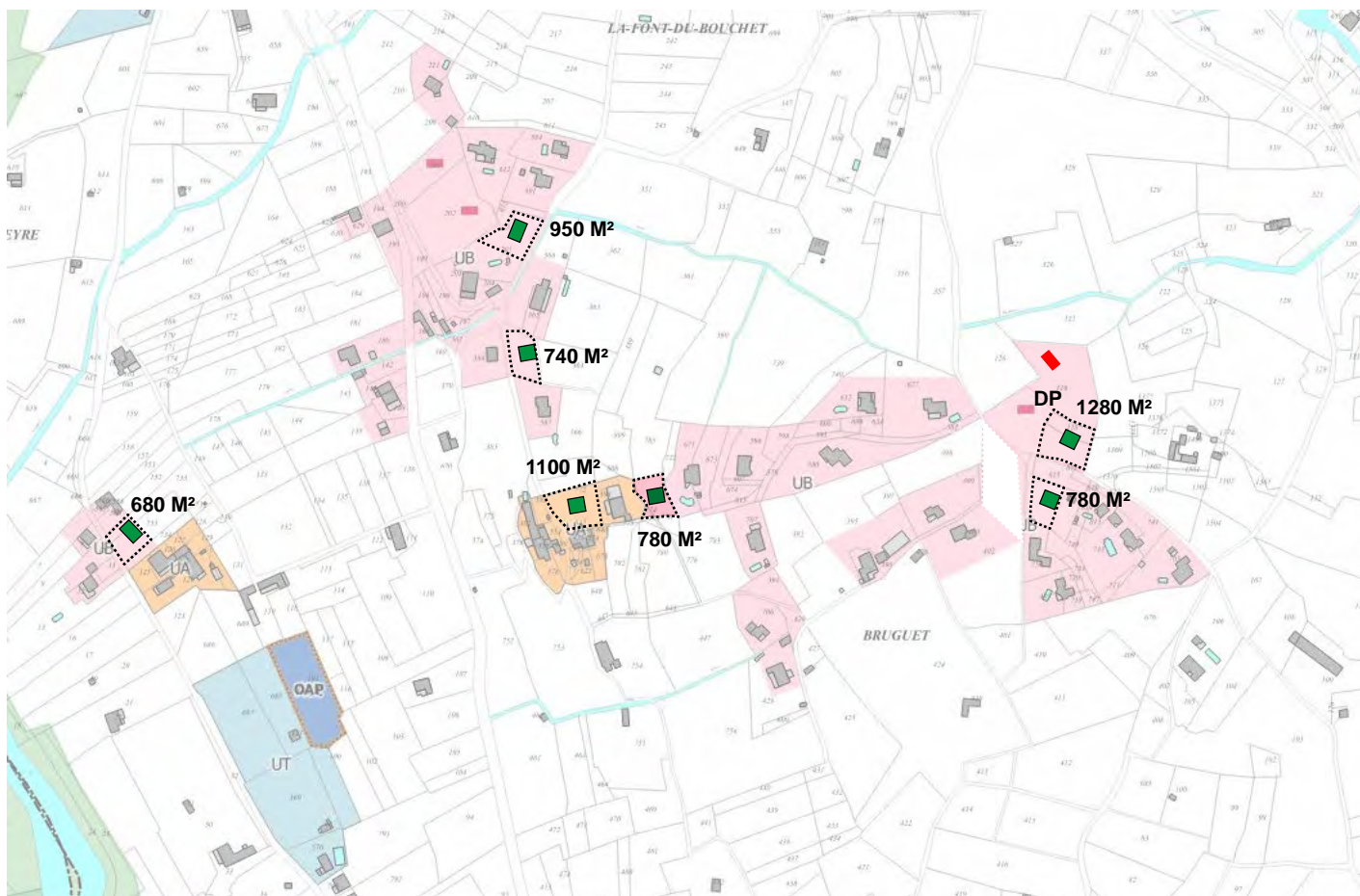
## Rosières 4





-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U



## Rosières 5

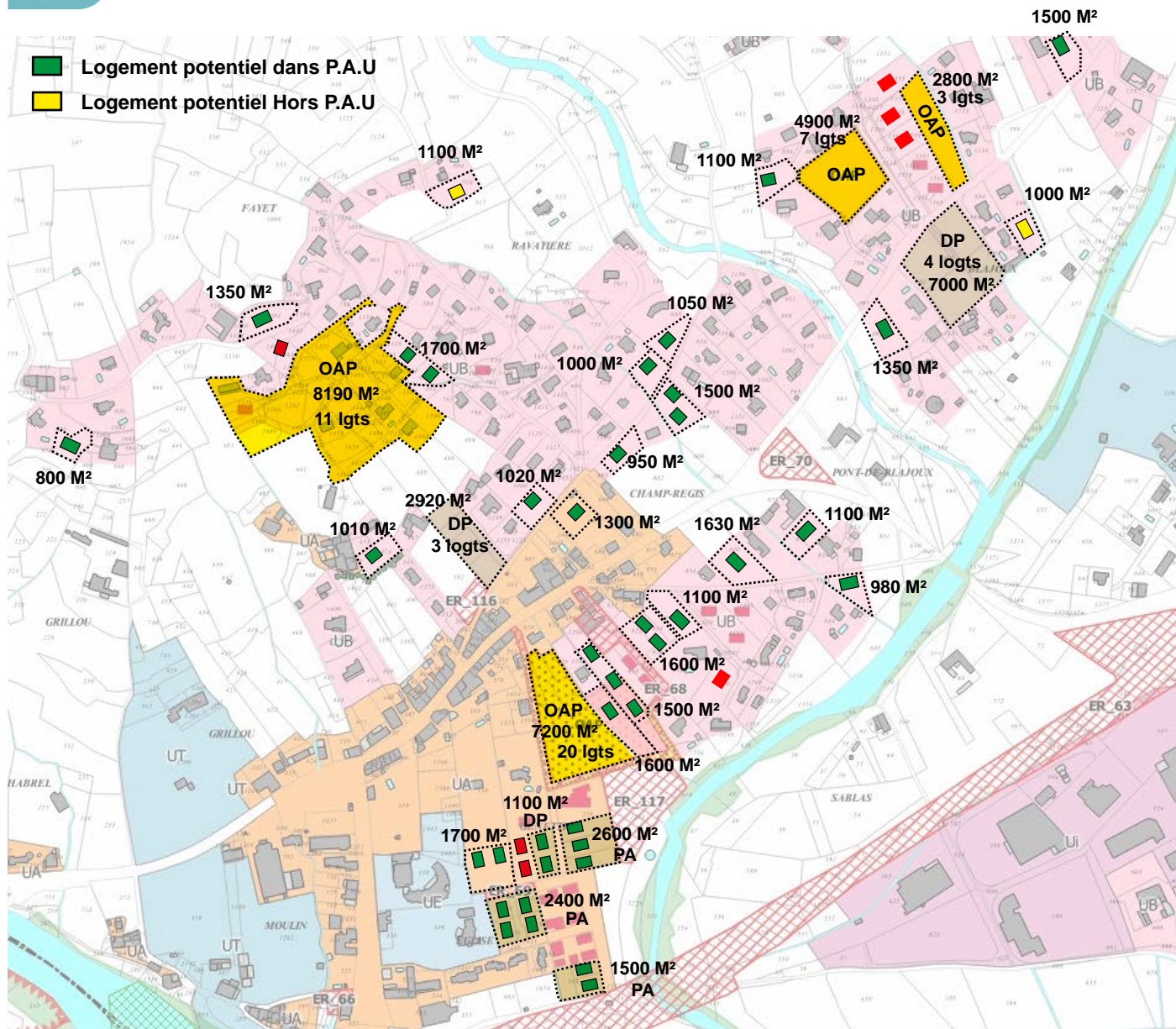


-  Logement potentiel dans P.A.U
-  Logement potentiel Hors P.A.U





# Rosières 6



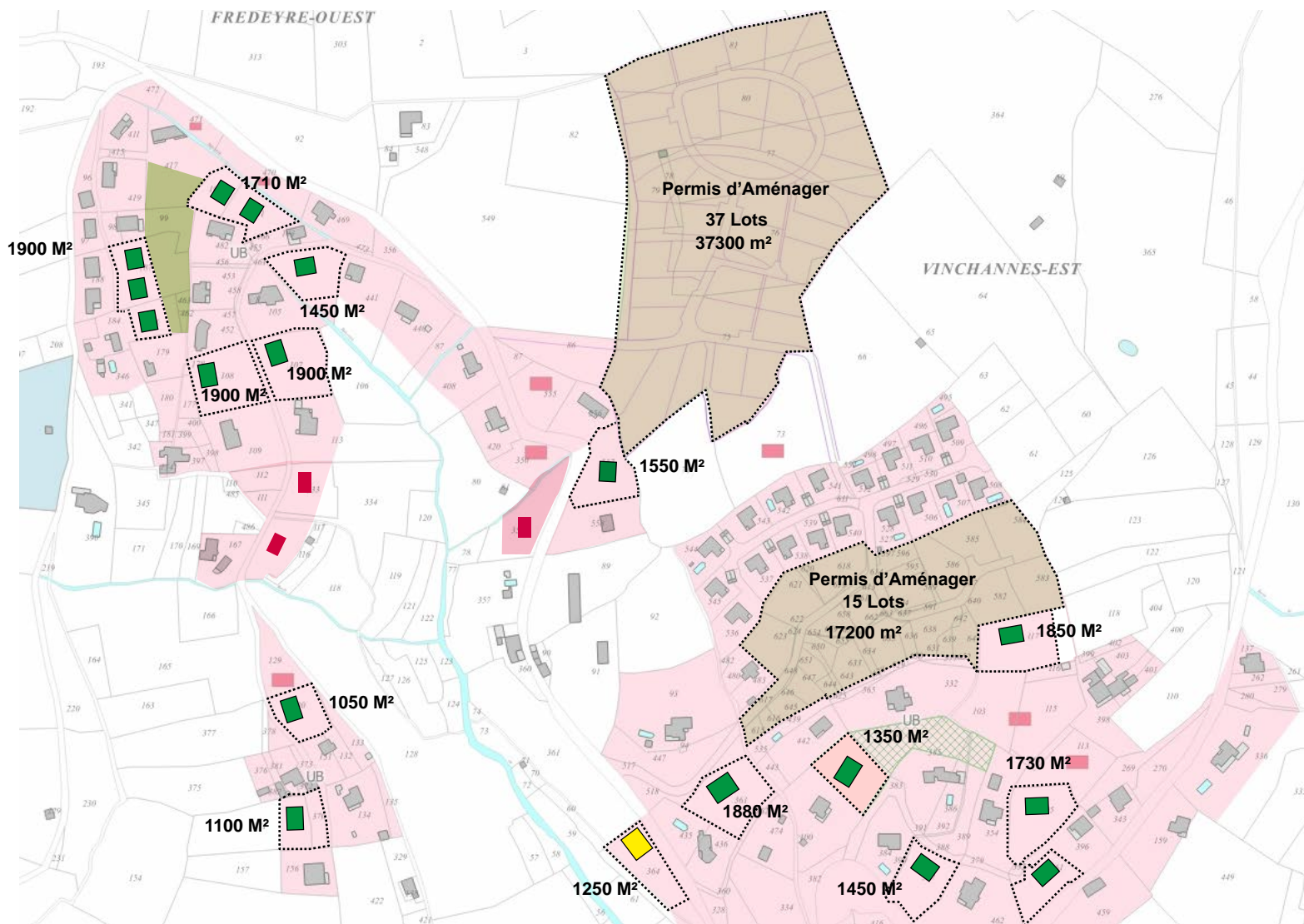
### TOTAL ROSIERES

Calibrage PLUi :	123 LGTS
Dans PAU :	116
Hors PAU :	7
Chgt destination :	1 LGT
<b>Total =</b>	<b>124 LGTS</b>
<b>Consommation espace :</b>	<b>84880 M<sup>2</sup></b>
<b>Soit</b>	<b>685 m<sup>2</sup>/LGT</b>
	<b>14.6 lgt/ha</b>





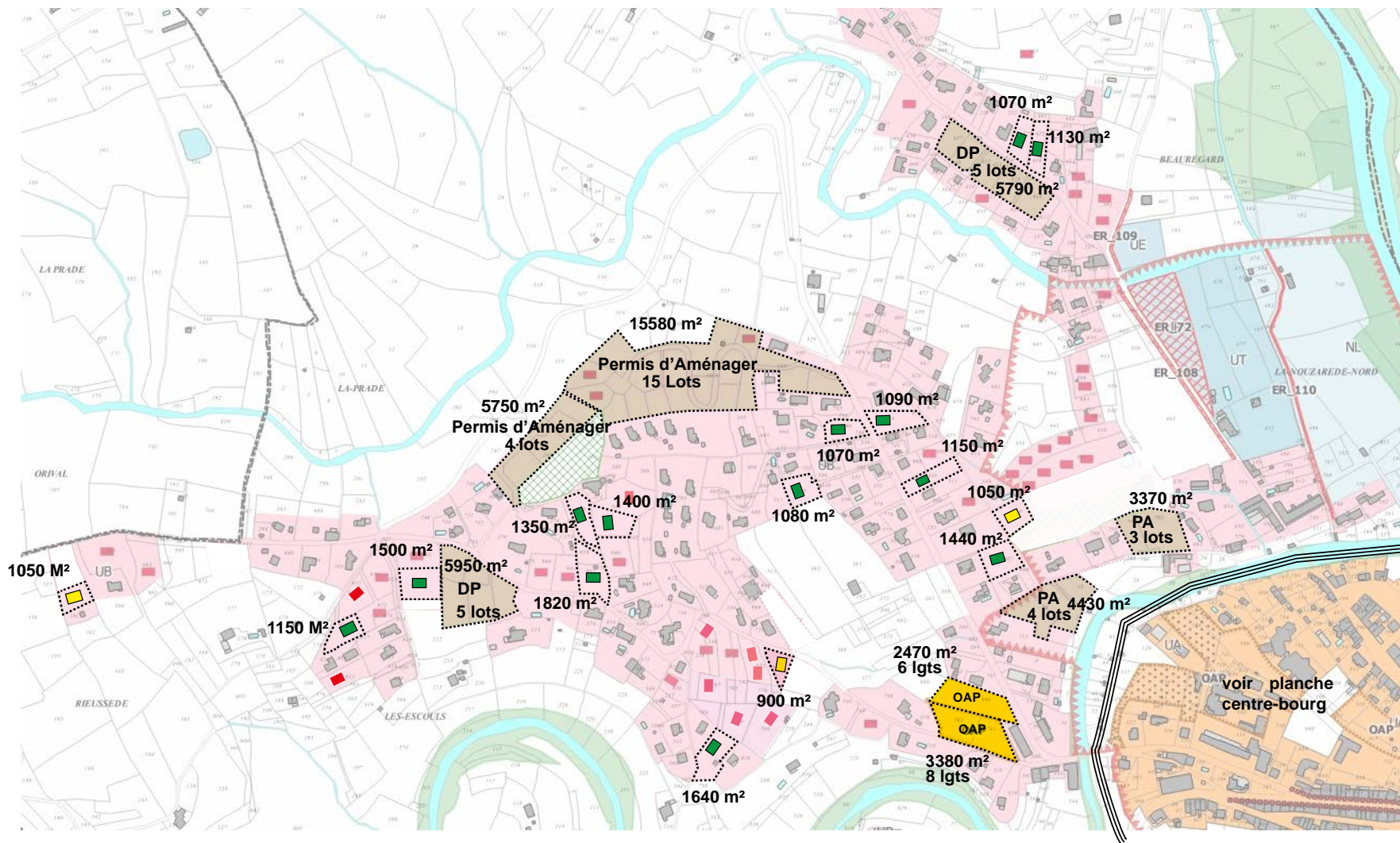
# Joyeuse 1



- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U



# Joyeuse 2

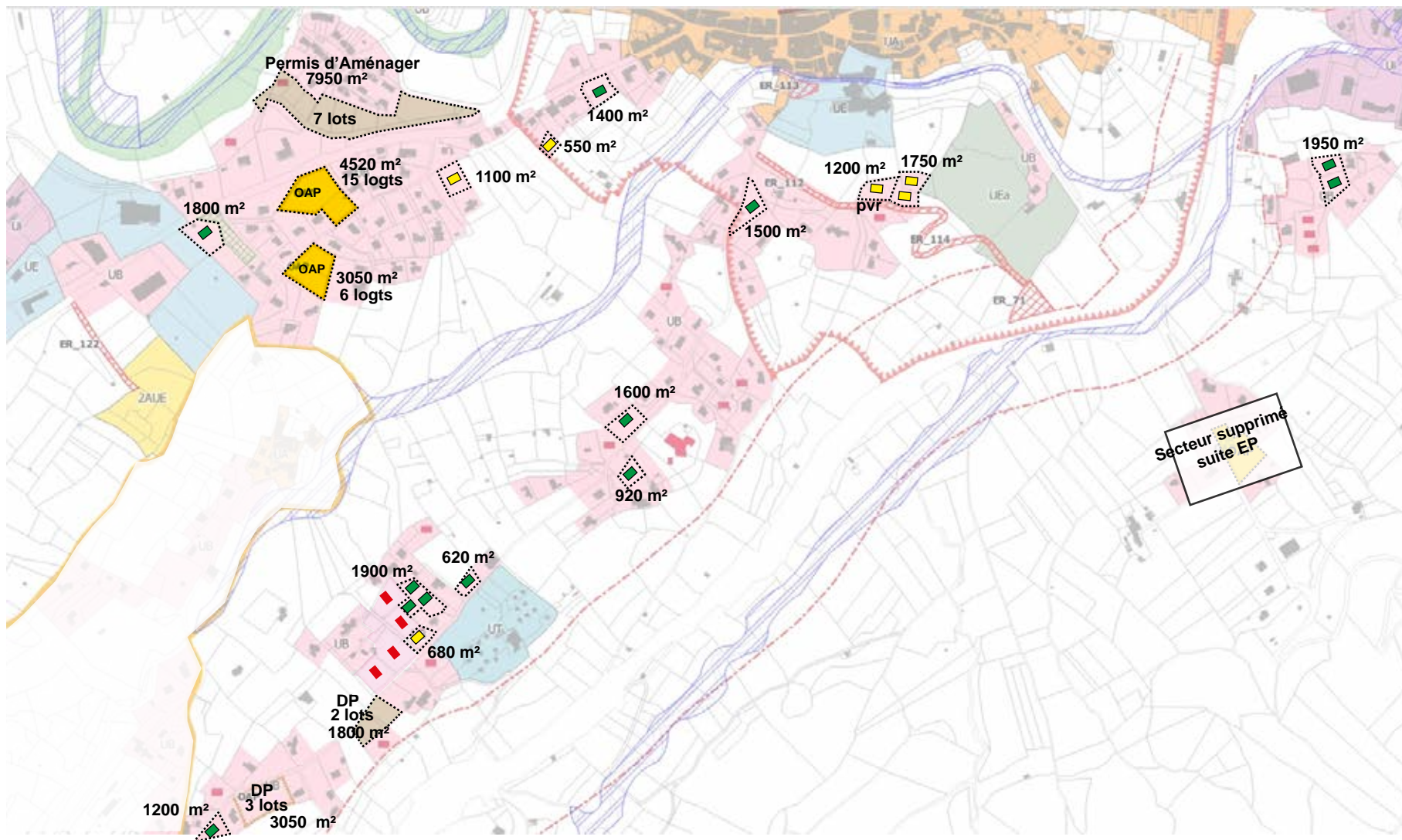


- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U





### Joyeuse 3

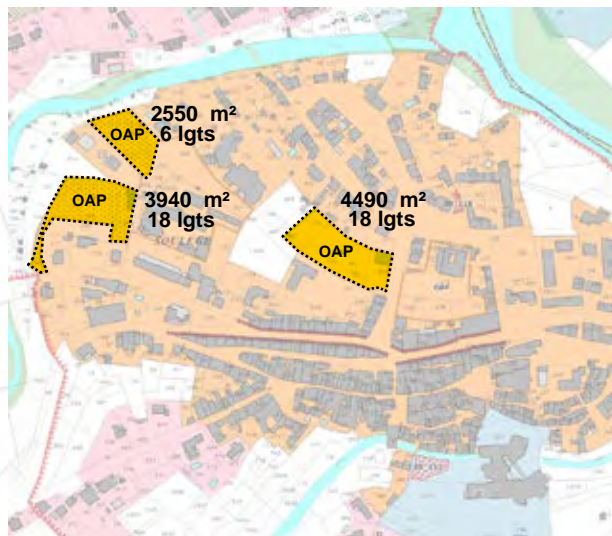
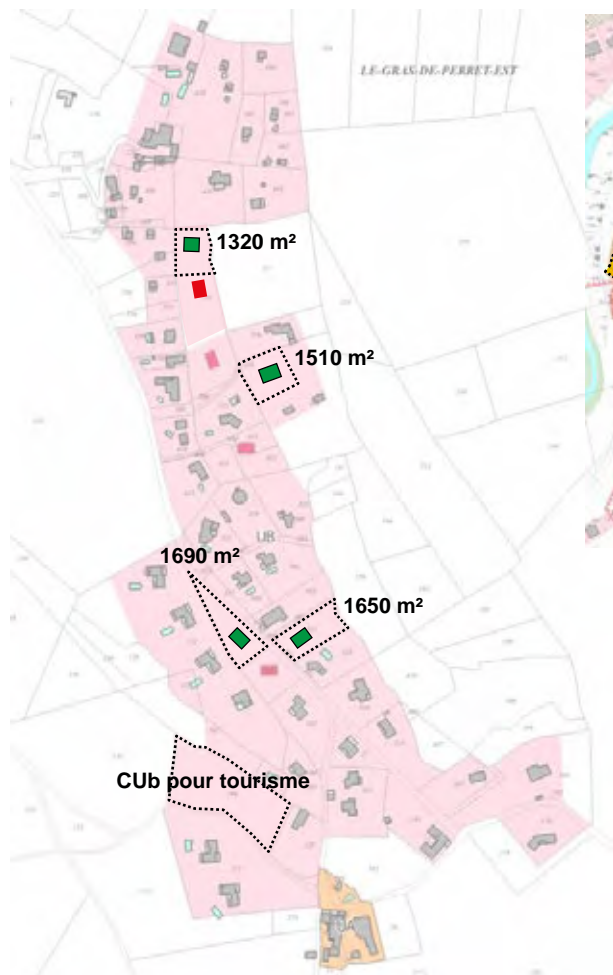


- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U





# Joyeuse 4



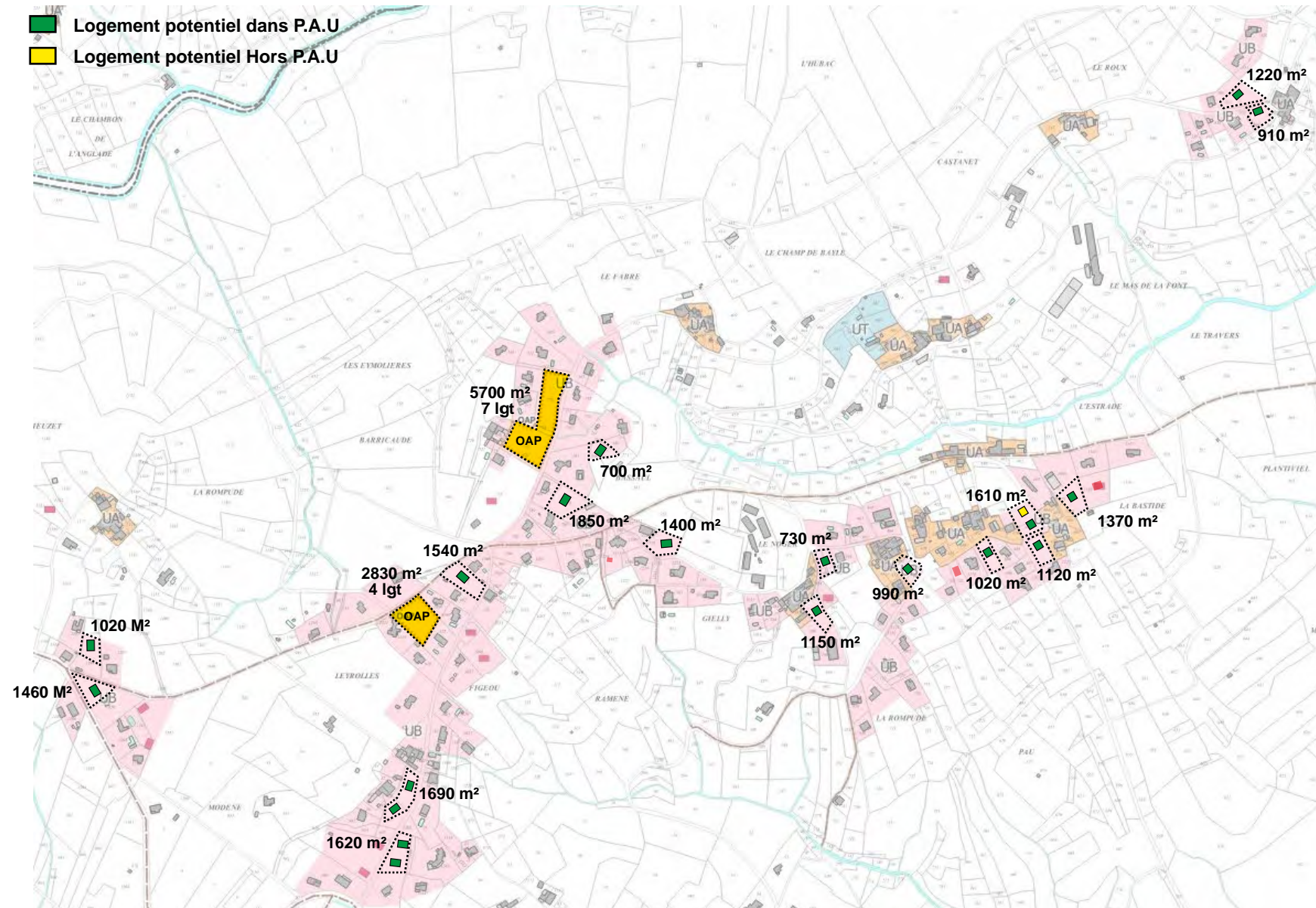
- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U

## TOTAL JOYEUSE

Calibrage PLUi :	233 LGTS
Dans PAU :	164
Hors PAU :	69
	(Dont 88 LGTS dans PA et DP accordés)
Chgt destination :	0 LGT
Total =	233 LGTS
<u>Consommation espace :</u>	20 0020 M²
Soit	858 m²/LGT
	11.7 lgt/ha



# Lablachère 1

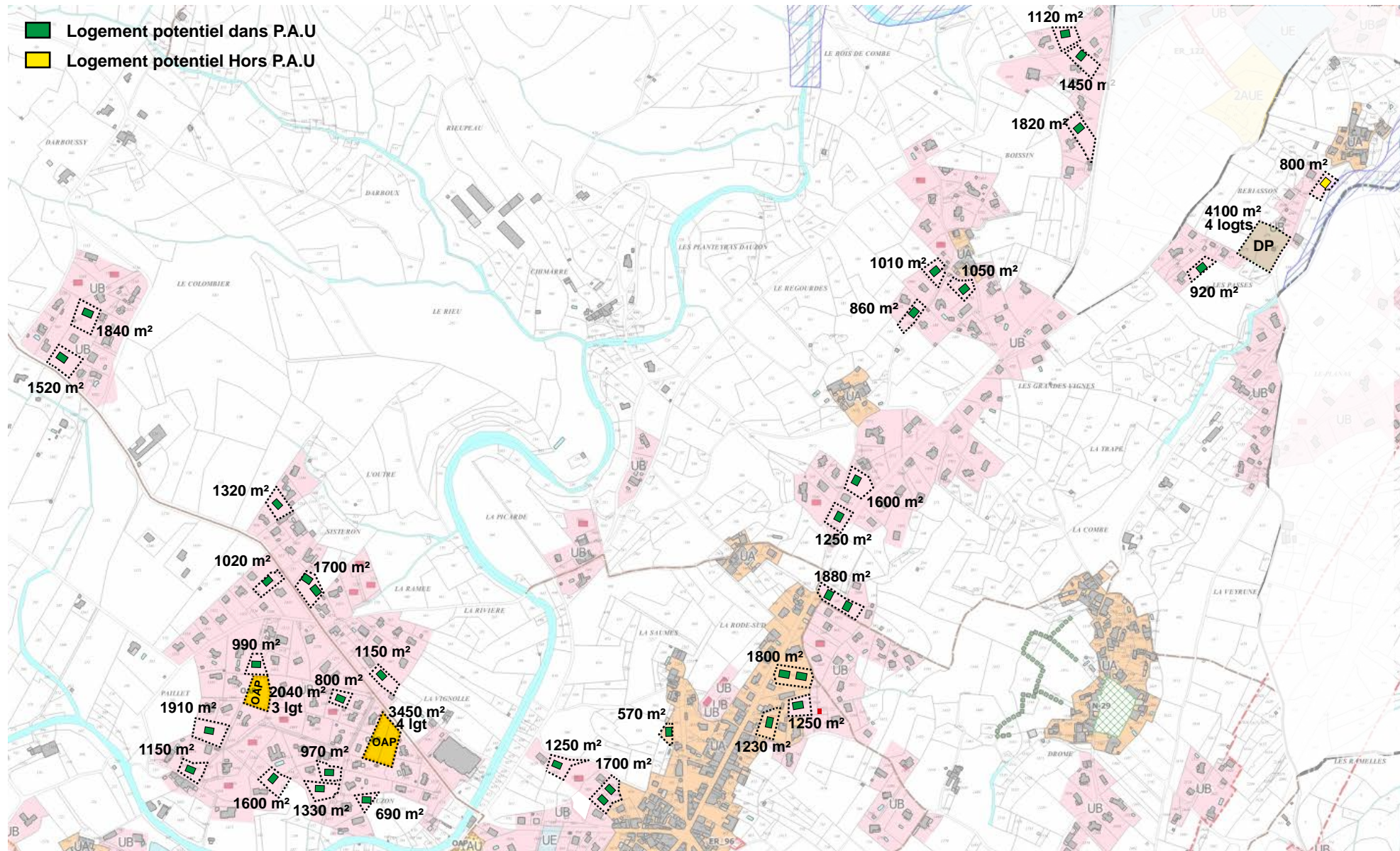






# Lablachère 2

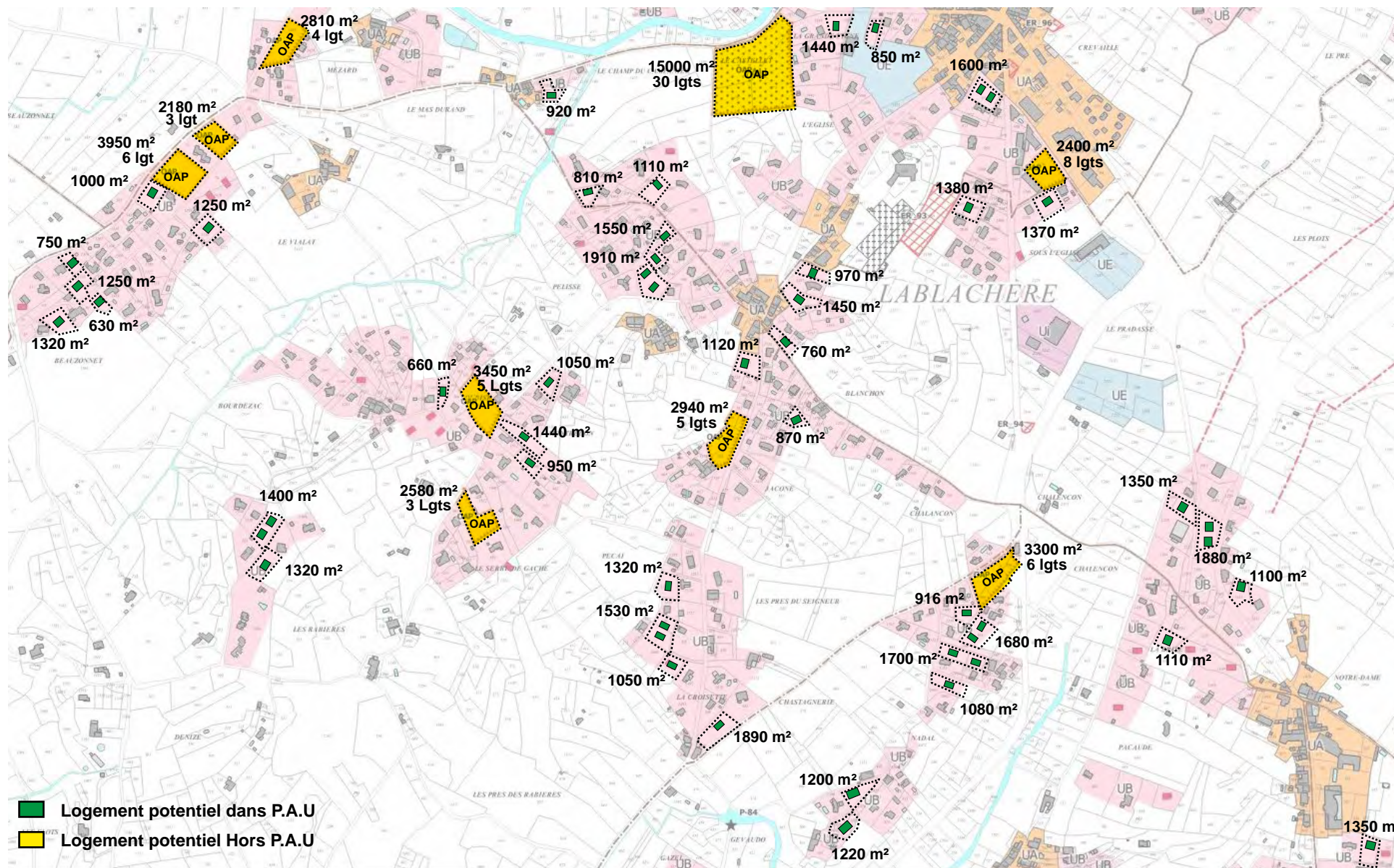
- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U







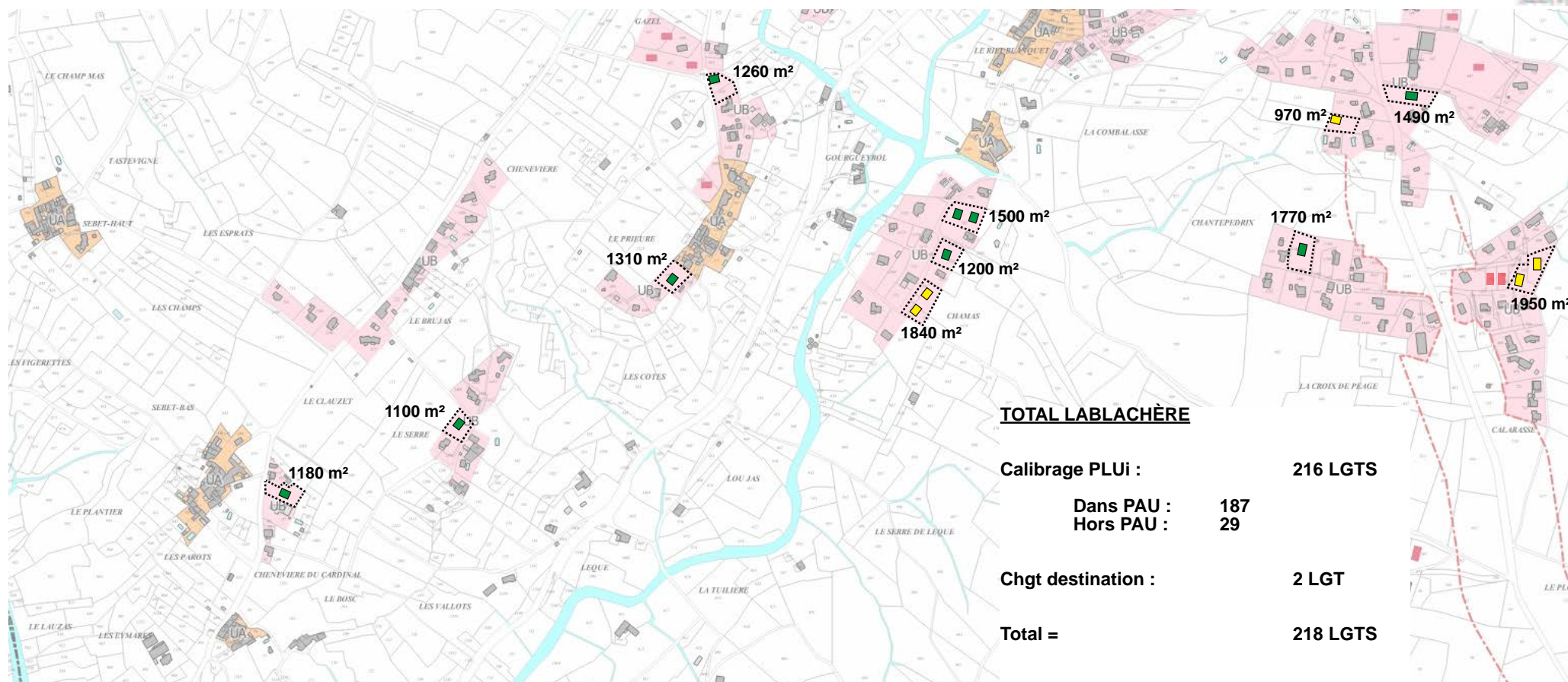
# Lablachère 3







# Lablachère 4



- Logement potentiel dans P.A.U
- Logement potentiel Hors P.A.U

### TOTAL LABLACHÈRE

Calibrage PLUi :		216 LGTS
Dans PAU :	187	
Hors PAU :	29	
Chgt destination :		2 LGT
Total =		218 LGTS
<b>Consommation espace :</b>		181360 M <sup>2</sup>
Soit		832 m <sup>2</sup> /LGT
		12 lgt/ha



### 11.2.2 - Synthèse de l'analyse cartographique

La compilation et la synthèse des données permet de constater un léger excédent en matière de calibrage par rapport à l'objectif (18 logements de trop). Celui-ci est dû à un excédent de 54 logements sur le secteur Plaine (dont 56 sur la seule commune de Joyeuse).

Pop		Lgt/an	Lgt /12 ans	Optimisation 80 %	CALIBRAGE REEL	MARGE
Année	2016					
Chandolas	502	3	42	55	52	3
Joyeuse	1709	12	142	177	233	-56
Lablachère	2111	15	175	218	218	0
Rosières	1188	8	98	123	124	-1
Vernon	236	2	20	24	24	0
<b>Plaine</b>	<b>5746</b>	<b>40</b>	<b>476</b>	<b>598</b>	<b>651</b>	<b>-54</b>
Faugères	105	1	9	11	14	-3
Payzac	541	4	45	56	47	9
Planzolles	127	1	11	13	12	1
Saint André Lachamp	158	1	13	16	14	2
Saint Genest de Beauzon	316	2	26	33	31	2
Ribes	298	2	25	31	27	4
Rocles	243	2	20	25	32	-7
<b>Piémont</b>	<b>1788</b>	<b>12</b>	<b>148</b>	<b>185</b>	<b>177</b>	<b>8</b>
Beaumont	240	2	20	25	19	6
Dompnac	64	0	5	7	7	0
Laboule	133	1	11	14	9	5
Loubaresse	38	0	3	4	5	-1
Sablières	160	1	13	17	9	8
Saint Melany	117	1	10	12	10	2
Valgorge	444	3	37	46	37	9
<b>Montagne</b>	<b>1196</b>	<b>8</b>	<b>99</b>	<b>124</b>	<b>96</b>	<b>28</b>
<b>CdC</b>	<b>8730</b>	<b>60</b>	<b>723</b>	<b>907</b>	<b>924</b>	<b>-18</b>
Besoin LGT à 12 ans (ADIL)	720	6,9				
		Lgt/an/1000				
			OBJECTIF	CALIBRAGE	ANALYSE CARTO	MARGE

En revanche, les secteurs Piémont et Montagne présentent une marge positive par rapport au calibrage attendu.

Cela permet de compenser (en partie seulement) l'excédent du secteur Plaine.

Cette situation était prévisible pour la commune de Joyeuse au regard des nombreux logements autorisés dans le cadre de Permis d'Aménager (lotissements) ou de déclarations préalables (DP) de division en vue de construire récemment accordés. 88 logements sont dans ce cas de figure.

Les périmètres des PA et des DP ont été maintenus en zone constructible au regard des droits acquis pendant 5 ans (Stabilité quinquennale des droits à construire dans un lotissement) en application de l'article L442-14 du CU.

Cet excédent justifie à Joyeuse un zonage constructible très resserré autour des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) afin de ne pas «aggraver» cette situation excédentaire.





11.2.3 - Synthèse en matière de consommation de l'espace naturel et agricole

L'analyse cartographique permet également de vérifier les données concernant la consommation foncière liée aux futures constructions.

Année	Pop	Nbr LGTS	M²	
	2016	CALIBRAGE REEL	CONSO. ESPACE	RATIO LGT /ha
Chandolas	502	52	45780	11,4
Joyeuse	1709	233	200020	11,6
Lablachère	2111	218	181360	12,0
Rosières	1188	124	84880	14,6
Vernon	236	24	15560	15,4
<b>Plaine</b>	<b>5746</b>	<b>651</b>	<b>527600</b>	<b>12,3</b>
Faugères	105	14	9280	15,1
Payzac	541	47	42450	11,1
Planzolles	127	12	9550	12,6
Saint André Lachamp	158	14	9460	14,8
Saint Genest de Beauzon	316	31	24630	12,6
Ribes	298	27	19870	13,6
Rocles	243	32	21610	14,8
<b>Piémont</b>	<b>1788</b>	<b>177</b>	<b>136850</b>	<b>12,9</b>
Beaumont	240	19	13050	14,6
Dompnac	64	7	2750	25,5
Laboule	133	9	6350	14,2
Loubaresse	38	5	3280	15,2
Sablières	160	9	4980	18,1
Saint Melany	117	10	6200	16,1
Valgorge	444	37	23330	15,9
<b>Montagne</b>	<b>1196</b>	<b>96</b>	<b>59940</b>	<b>16,0</b>
<b>CdC</b>	<b>8730</b>	<b>924</b>	<b>724390</b>	<b>12,8</b>

Besoin LGT à 12 ans (ADIL) 720

ANALYSE CARTO

CONSO ESPACE

La première information concerne le ratio de consommation globale à l'échelle du territoire intercommunal.

Le PLUi permettra la construction de 924 logements, ce qui correspond au calibrage attendu (avec un léger excédent), pour une consommation de 724390 m² de terrain soit 72,4 hectares.

Le nouveau ratio pour la période 2020/2032 est donc de **12.8logements par ha**.

Cela respecte bien l'objectif de diviser par deux le rythme de consommation d'espace recensé entre 2002 et 2015 (6 logements par ha).



La deuxième information concerne les ratios de densité de consommation par secteurs (Plaine / Piémont / Montagne).

Il ressort en effet des ratios en Lgt/ha plus importants sur le secteur Montagne (16) que sur le secteur Plaine (12.3).

Après analyse, l'explication vient du nombre très important de parcelles résiduelles (dents creuses) pour lesquelles il n'est pas envisageable de définir des contraintes réglementaires de densification sur le secteur Plaine.

En effet ces parcelles présentent soit une superficie trop faible pour envisager des divisions foncières, soit une configuration ou une topographie non adaptée à la densification.

Pour le secteur Montagne, on ne recense que très peu de «dents creuses», ce qui explique le meilleur ratio de densité.



11.2.4 - Synthèse en matière de consommation de l'espace dans et hors P.A.U (parties actuellement urbanisées)

Pop		Nbr LGTS		M <sup>2</sup>		Nbr LGT en PAU		Nbr LGT Hors PAU	
Année	2016	CALIBRAGE REEL	CONSO. ESPACE	RATIO LGT /ha		en %		en %	
Chandolas	502	52	45780	11,4	38	73	14	27	
Joyeuse	1709	233	200020	11,6	164	70	69	30	
Lablachère	2111	218	181360	12,0	187	87	29	13	
Rosières	1188	124	84880	14,6	116	94	7	6	
Vernon	236	24	15560	15,4	1	4	23	96	
<b>Plaine</b>	<b>5746</b>	<b>651</b>	<b>527600</b>	<b>12,3</b>	<b>506</b>	<b>78</b>	<b>142</b>	<b>22</b>	
Faugères	105	14	9280	15,1	4	44	5	56	
Payzac	541	47	42450	11,1	40	87	6	13	
Planzolles	127	12	9550	12,6	4	33	8	67	
Saint André Lachamp	158	14	9460	14,8	3	21	11	79	
Saint Genest de Beauzon	316	31	24630	12,6	15	48	16	52	
Ribes	298	27	19870	13,6	15	68	7	32	
Rocles	243	32	21610	14,8	2	7	26	93	
<b>Piémont</b>	<b>1788</b>	<b>177</b>	<b>136850</b>	<b>12,9</b>	<b>83</b>	<b>51</b>	<b>79</b>	<b>49</b>	
Beaumont	240	19	13050	14,6	0	0	18	100	
Dompnac	64	7	2750	25,5	3	50	3	50	
Laboule	133	9	6350	14,2	7	78	2	22	
Loubaresse	38	5	3280	15,2	1	20	4	80	
Sablières	160	9	4980	18,1	1	13	7	88	
Saint Melany	117	10	6200	16,1	1	10	9	90	
Valgorge	444	37	23330	15,9	14	42	19	58	
<b>Montagne</b>	<b>1196</b>	<b>96</b>	<b>59940</b>	<b>16,0</b>	<b>27</b>	<b>30</b>	<b>62</b>	<b>70</b>	
<b>CdC</b>	<b>8730</b>	<b>924</b>	<b>724390</b>	<b>12,8</b>	<b>616</b>	<b>69</b>	<b>283</b>	<b>31</b>	

ANALYSE CARTO

CONSO ESPACE

Besoin LGT à 12 ans (ADIL) 720

A l'échelle de la communauté de communes, 69 % des nouvelles constructions se situeront dans les PAU (Parties Actuellement Urbanisées).

Les données sont toutefois très différentes selon le secteur concerné.

En effet, pour le secteur Montagne, seulement 27 % des nouvelles constructions se réaliseront dans les PAU contre 78 % dans le secteur Plaine.

Pour le secteur Piémont, on se situe en «équilibre» à savoir 51 % des nouvelles constructions dans les PAU et 49 % en dehors des PAU...

Cela confirme l'analyse du paragraphe précédent sur les ratios en Lgt/ ha qui dépendent directement du nombre de «dents creuses».



11.2.5 - Synthèse en matière de consommation de l'espace naturel et agricole dans les secteurs soumis à OAP

Pop		Nbr LGTS			
Année	2016	CALIBRAGE REEL	Nbr LGT en OAP	CONSO. ESPACE	RATIO LGT /ha
Chandolas	502	52	21	11150	18,8
Joyeuse	1709	233	77	24400	31,6
Lablachère	2111	218	88	52630	16,7
Rosières	1188	124	41	23090	17,8
Vernon	236	24	22	13550	16,2
<b>Plaine</b>	<b>5746</b>	<b>651</b>	<b>249</b>	<b>124820</b>	<b>19,9</b>
Faugères	105	14	0	0	0,0
Payzac	541	47	5	3100	16,1
Planzolles	127	12	5	2500	20,0
Saint André Lachamp	158	14	13	8900	14,6
Saint Genest de Beauzon	316	31	3	1100	27,3
Ribes	298	27	0	0	0,0
Rocles	243	32	8	5800	13,8
<b>Piémont</b>	<b>1788</b>	<b>177</b>	<b>34</b>	<b>21400</b>	<b>15,9</b>
Beaumont	240	19	5	3800	13,2
Dompnac	64	7	3	1340	22,4
Laboule	133	9	3	2300	13,0
Loubaresse	38	5	2	2200	9,1
Sablières	160	9	0	0	0,0
Saint Melany	117	10	0	0	0,0
Valgorge	444	37	12	6300	19,0
<b>Montagne</b>	<b>1196</b>	<b>96</b>	<b>25</b>	<b>15940</b>	<b>15,7</b>
<b>CdC</b>	<b>8730</b>	<b>924</b>	<b>308</b>	<b>162160</b>	<b>19,0</b>

Besoin LGT à 12 ans (ADIL) 720

ANALYSE CARTO

33,3  
%

A l'échelle de la communauté de communes, 33.3 % des futurs logements seront concernés par des OAP.

Cela représente 308 logements pour une consommation foncière de 16.2 hectares, soit 19 logements par hectare.

La densité moyenne des OAP est de 19.9 lgt/ha pour le secteur Plaine (31.6 pour la commune de Joyeuse), de 15.9 lgt/ha pour le Piémont et 15.7 lgt/ha pour le secteur Montagne.

L'objectif du PADD est donc atteint à savoir :

Densités minimales de :

- 15 lgt/ha pour les secteurs Piémont et Montagne
- 18 à 20 lgt/ha pour le secteur Plaine \*

\* Les OAP sectorielles étant basées sur des objectifs proches de 25 Lgt/ha sur les trois communes de Rosières, Joyeuse, Lablachère.





11.2.6 - Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme actuellement opposables (données exposées lors de la CDPENAF)

COMMUNES RNU	CONSO. HORS PAU
Dompnac	1340
Faugères	4750
Laboule	9980
Loubaresse	2820
Payzac	19830
Sablières	11590
<b>TOTAL</b>	<b>50310</b>

COMMUNES AVEC D.U	Terrains "ajoutés"	Terrains "déclassés"	Bilan
Beaumont	28730	26770	1960
Chandolas	9840	55200	-45360
Joyeuse	5840	880550	-874710
Lablachère	57420	689069	-631649
Planzolles	7980	33040	-25060
Ribes	7860	86570	-78710
Rocles	5630	88850	-83220
Rosières	18210	351010	-332800
Saint André Lachamp	560	30790	-30230
Saint Genest de Beauzon	20000	57640	-37640
Saint Melany	2650	5360	-2710
Valgorge	18560	45065	-26505
Vernon	3750	5520	-1770
<b>TOTAL</b>	<b>187030</b>	<b>2355434</b>	<b>-2168404</b>

Nota : Les données sont celles relatives à l'arrêt du projet de PLUi

Commentaire n°1 :

Pour les communes actuellement sans document d'urbanisme, le zonage du PLUi propose 5 hectares de terrains constructibles (Zones UA, UA, UI, UE, UT, AU...) situés en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

Les planches cartographiques définissent la nature du sol impactée par la consommation d'espace «hors PAU».

Commentaire n°2 :

Le tableau ci-contre permet d'évaluer précisément les évolutions de zonage «constructible» dans les communes actuellement couvertes par un document d'urbanisme (DU) :

**18.7 hectares** sont des terrains «nouvellement constructibles».

Les planches cartographiques définissent la nature du sol impactée par ces nouvelles zones constructibles.

On note en parallèle une réduction très forte des terrains constructibles disponibles dans le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme actuellement opposables : La réduction est de **235.6 hectares**.

Le bilan «+/-» étant de : **-216.8 hectares**.

La surface constructible disponible dans les documents d'urbanisme a été divisée par 4 environ (de 292 ha à 75 ha).

## CHAPITRE 12 : DÉFINITION DES INDICATEURS D'APPLICATION DU PLUI

### 12.1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation liste les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi.

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du plan devra être réalisée, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

La communauté de communes a donc retenu plusieurs indicateurs en lien avec les orientations du PADD. Pour chaque indicateur est indiquée la source éventuelle de la donnée ainsi que sa période d'actualisation.

### 12.2 - IDENTIFICATION DES INDICATEURS

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
<b>Tendre vers un cœur de territoire structuré...</b>	Nbr de logements vacants réhabilités sur les 3 communes de Rosières/Joyeuse/Lablachère	Mairies	3 ans
	Nbr de fermeture de commerces dans le centre-bourg de Joyeuse	Mairie	3 ans
	Nbr d'équipements collectifs réalisés sur les 3 communes	Mairies	6 ans
	Liaisons modes doux dans le cœur de territoire (nbr de mètres)	Mairie	6 ans
<b>Assurer une production de logements neufs équilibrée à l'échelle intercommunale</b>	Nombre de logements neufs construits sur chaque secteur	Mairies	3 ans

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
<b>Concilier économie de l'espace et qualité résidentielle</b>	Nbr de hameaux nouveaux réalisés	EPCI	3 ans
	Nbr de procédures > 12 lgt /ha	Mairies	3 ans
	Consommation moyenne en LGT/ hectare	Mairies	3 ans
	Surfaces moyennes des lots pour les Permis d'aménager (et DP)	Mairies	3 ans
<b>Encadrer la densification et diversifier les modes d'habiter</b>	Bon entretien des espaces L151-23	Mairies	3 ans
<b>Rajeunir la population et rendre le marché en accession plus abordable pour les jeunes ménages</b>	Nombre de logements sociaux construits	Mairies	3 ans
	Développement du parc de logements communaux	Mairies	6 ans
	Réalisation du STECAL de Rocles	Mairie	3 ans
<b>Mettre en valeur le patrimoine bâti qui forge l'identité du territoire</b>	Nbr de DP sur patrimoine identifié au sens de l'article L151-19 du CU (petit patrimoine)	Mairie	3 ans
<b>Tendre vers une offre d'équilibre entre ZAE et revitalisation des Centres-bourgs</b>	Nbr d'entreprises installées en ZAE	Mairies	3 ans
	Nbr d'entreprises installées en Centres-bourgs	Mairies	3 ans
<b>Maintenir et favoriser le lien social dans l'arrière pays</b>	Nbr de projets réalisés dans les lieux stratégiques de vie sociale	EPCI	3 ans
	Nbr de permis à vocation multiple : habitat et activité économique	Mairies	3 ans
<b>Un impératif : l'aménagement numérique du territoire</b>	Taux de couverture numérique	EPCI	3 ans
<b>Affirmer la spécificité touristique du territoire</b>	Fréquentation hors-saison	OT	6 ans
	Développement de petites structures hôtelières	OT	6 ans
	Nbr d'emplacements de camping créées	Mairies	3 ans



<b>Adopter une position dynamique sur l'agriculture et la sylviculture</b>	Nbr d'installations d'exploitations agricoles	Chambre d'agriculture	6 ans
	Superficie boisée transformée en agricole	DDT	6 ans
<b>Engager un programme d'équipements collectifs cohérent à l'échelle du cœur de territoire et assurer le maintien du statut de "bourg relais" de Valgorge</b>	Nbr d'ouvertures / fermetures de services publics dans le cœur de territoire (3 communes)	EPCI	6 ans
	Nbr d'ouvertures / fermetures de services publics à Valgorge	Mairie	6 ans
<b>Développer un réseau de voies douces et des connexions aux voies vertes voisines</b>	Nbr de mètres linéaires de voies douces réalisées	EPCI	6 ans
	Liaison voie verte réalisée ?	EPCI	6 ans
<b>Encourager et inciter les nouveaux usages de la voiture</b>	Nbr d'aires de co-voiturage réalisées	EPCI	6 ans
	Nbr d'aires de stationnements construites dans les hameaux et villages	Mairies	6 ans
<b>AXE 5-6 -7- Environnement / Paysage / Risques naturels / Energies renouvelables</b>	Voir indicateurs Evaluation Environnementale - EIPPE - Chapitre 13	voir EIPPE	voir EIPPE
	Retour sur les constructions de réserves d'eau pluviales imposées par le règlement	Mairies	3 ans





## CHAPITRE 13 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE