



Commune de BAIX

Plan Local d'Urbanisme

2 // Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 20 mars 2023*



- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83

E.mail: contact@geonomie.com

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél: 06.81.08.39.10

E.mail: coulon@act-etudes.com

PRÉAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est une pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il est l'expression claire et accessible du projet communal à long terme. C'est la notion de Projet de Territoire qui est mise en avant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme. Il est imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Son contenu a été complété par les lois Grenelle 1 et 2 en 2009 et 2010, puis par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) en 2014.

L'article L.151-5-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.»

Le PADD décrit les orientations de politique générale, adoptées par le conseil municipal et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la commune dans les années à venir. Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il doit également fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme expose que les PLU et donc le PADD, déterminent les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines et rurales, et la mixité sociale dans l'habitat,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Cependant le règlement graphique et littéral ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, cette fois-ci opposables au tiers, doivent être établis en cohérence avec ce document.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Baix est basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation. C'est à partir de ces constats, des atouts et des faiblesses du territoire que sont proposés des objectifs de développement et de préservation de la commune.



Rappel des enjeux

LES ENJEUX LIÉS AU DÉVELOPPEMENT ET AU FONCTIONNEMENT URBAIN

La commune de Baix a connu une forte croissance démographique depuis le début des années 1990, passant de 748 habitants en 1990 à 1 164 habitants en 2017.

De 2005 à fin 2020, 254 logements ont été autorisés sur la commune, dont 197 constructions neuves (toutes de type habitat individuel) et 57 réhabilitations. Ce développement rapide et monotype du parc de logements a entraîné une consommation foncière de près de 27 hectares, avec une superficie moyenne de 1 362 m² de terrain par construction neuve.

La commune a bénéficié de sa situation géographique à proximité des villes de Privas, Le Pouzin, Valence, Montélimar avec un accès rapide à l'autoroute A7. Baix s'est retrouvé ainsi confronté au phénomène classique de périurbanisation avec une forte attractivité, une pression foncière importante, un développement essentiellement pavillonnaire et consommateur d'espace.

Le rythme de l'urbanisation s'est accompagné de plusieurs effets négatifs pour la collectivité : fragmentation urbaine du territoire liée à son étalement progressif dans l'espace ; constitution de secteurs peu organisés sous la forme de lotissements éloignés du centre-bourg et parfois mal conçus ; adaptation difficile et coûteuse des équipements d'infrastructures et de superstructures.

La croissance démographique a été accompagnée par un développement économique concentré sur la zone d'activités de la Motte située au nord du territoire communal. En revanche, les activités économiques de proximité ne se sont pas développées et le commerce de proximité est quasi inexistant.

Malgré la diminution du nombre d'exploitations, l'agriculture demeure une composante économique majeure et un marqueur de l'identité communale.

La commune de Baix a la chance d'être située dans une région touristique. Avec un patrimoine bâti et paysager relativement riche, Baix possède un potentiel touristique, aujourd'hui peu exploité. Elle est de plus traversée par la voie verte de la Payre et par la ViaRhôna.

Enfin, la commune est soumise à plusieurs risques et nuisances liés à la présence sur son territoire, du Rhône (risque d'inondation) et de grandes infrastructures de transport (lignes électriques haute et très haute tension, canalisation de gaz, voie ferrée).

Les enjeux socio-économiques identifiés dans le PLU portent sur les aspects suivants :

DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

- **La modération de la croissance démographique**
 - le retour à un rythme de croissance annuel raisonnable.
- **L'encadrement et la diversification de l'offre de logements**
 - la mise en adéquation du nombre de nouveaux logements avec les objectifs démographiques ;
 - le développement de l'offre locative et/ou locative sociale.
- **La réduction de la consommation d'espace**
 - la proposition de types d'habitats diversifiés ;
 - l'utilisation du potentiel foncier disponible dans les secteurs déjà urbanisés (dents creuses, réhabilitations).

ASPECTS ÉCONOMIQUES

- **La préservation et le développement des activités économiques**
 - l'accueil de nouvelles entreprises au sein de nouvelles zones d'activités ;
 - un règlement d'urbanisme permettant les implantations d'activités sur le reste du territoire ;
 - la redynamisation économique du bourg par l'implantation de commerces de proximité.
- **Le renforcement de l'offre touristique (en lien notamment avec ViaRhôna)**
 - le développement des équipements à vocation touristique.
- **Le développement d'une activité commerciale en lien avec les projets touristiques**
- **Le maintien et le développement de l'activité agricole**
 - la protection des sièges d'exploitation et de leurs abords ;
 - la préservation des terres agricoles stratégiques ;
 - les limites entre urbanisation et terres agricoles ;
 - l'aide à la commercialisation des produits en vente direct.

ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

- **La préservation des ressources en eau et l'adaptation des réseaux au contexte local**
 - le développement du réseau d'assainissement des eaux usées en lien avec les secteurs d'extension de l'urbanisation.
- **L'adaptation et la relocalisation de certains équipements publics existants**
 - le réaménagement de certains espaces et bâtiments publics (anciennes écoles,...) ;
 - la relocalisation de la bibliothèque ;
 - la mise en accessibilité de la mairie.
- **La création de nouveaux équipements**
 - une maison des associations dans l'ancienne école maternelle, un stade et un gymnase.
- **Le renforcement de l'offre de stationnement**

RISQUES ET ÉNERGIES

- **La prise en compte des servitudes liées aux grandes infrastructures régionales**
 - la voie ferrée ;
 - les lignes électriques haute et très haute tension ;
 - la canalisation de gaz.
- **La maîtrise et la gestion de l'urbanisation dans les zones inondables du Rhône et de la Payre**
 - la plaine agricole, la vallée du Rhône, Les Prades.
- **Le développement de l'urbanisation dans les secteurs les moins exposés au risque de feu de forêt**
 - la Roche, la Minlerie, Mascoinet.
- **Le développement des énergies renouvelables**

LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Baix connaît depuis de nombreuses années une augmentation forte de sa population. Cette dernière s'est accompagnée d'une consommation d'espace importante sur la partie nord du territoire communal. Ces évolutions ont eu un impact incontestable sur le paysage communal : les grandes étendues agricoles et les premiers reliefs du plateau des Gras sont peu à peu gagnés par une urbanisation diffuse de type pavillonnaire, plus ou moins bien intégrée dans le paysage.

Ce développement rend difficilement lisible les limites de l'urbanisation comme on pouvait les avoir avec les formes urbaines anciennes. L'urbanisation récente présente souvent des caractéristiques sans lien avec l'existant, et même sans lien entre chaque programme immobilier.

Baix présente un territoire riche d'un point de vue écologique avec une mosaïque de milieux favorables à une faune et une flore diversifiées.

Les milieux boisés occupent une place prépondérante sur la commune de Baix. Le massif du Barrès qui surplombe la vallée du Rhône constitue la principale forêt de Baix. Ce grand massif ininterrompu est primordial pour la vie et le déplacement de la faune.

La vallée alluviale du Rhône est le deuxième élément naturel majeur de la commune. Elle constitue en effet une vaste zone humide, qui présente d'importantes potentialités biologiques en liaison avec les cours du Rhône et les différents milieux terrestres du lit majeur (cultures, prairies humides, boisements alluviaux...). Elle est valorisée par des zonages naturels tels que Natura 2000 et est caractérisée par la présence d'une faune patrimoniale.

La plaine située à l'ouest du massif forestier permet de faire le lien entre les milieux naturels d'intérêt et les premiers contreforts du plateau des Gras.

De nombreux corridors écologiques traversent la plaine agricole en direction des premiers contreforts du plateau des Gras. D'autres liaisons permettent le transit de la faune entre le massif boisé et la forêt alluviale du fleuve.

C'est la qualité de ce paysage naturel qui attire les nouveaux habitants à s'installer à Baix.

Par ailleurs, la richesse du patrimoine bâti de Baix (maisons à l'architecture ancienne, tour de l'horloge, lavoir, édifices religieux, anciens remparts...) contribue à l'identité singulière de la commune.

Les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux identifiés dans le PLU sont donc multiples. Ils portent sur les aspects suivants :

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- **La préservation des grandes unités paysagères identitaires**
 - le massif boisé du Barrès : protection des cônes de vues ;
 - la dépression de Saint-Lager-Bressac et la plaine agricole de la vallée du Rhône : limitation de la transformation du paysage.
- **La reconquête et la valorisation du bourg pour ses valeurs identitaires, patrimoniales et paysagères**
 - le réaménagement des quais du Rhône.
- **La requalification de l'entrée nord du bourg**
 - en lien avec la réorganisation des équipements publics et la création de commerces de proximité.
- **La mise en valeur et la protection du petit patrimoine (non inventorié) bâti et végétal de la commune**
 - les croix, les fontaines, les anciens remparts, les mûriers, etc.

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

- **La protection des grands ensembles naturels et valorisation de la richesse naturelle du territoire**
 - le massif du Barrès, la vallée du Rhône, le plateau des Gras.
- **L'identification et protection des connexions écologiques**
 - à échelle régionale le long de la vallée du Rhône, sur sa partie ardéchoise ;
 - à échelle locale entre le massif du Barrès et le plateau des Gras.
- **La réduction de la fragmentation de la trame verte et bleue**
 - les obstacles existants : les infrastructures de transports, l'urbanisation morcelée ;
 - les obstacles futurs : l'urbanisation future compacte.
- **La valorisation de la nature ordinaire**
 - les arbres remarquables, les parcs et jardins...



Orientations générales du PADD

Le diagnostic a permis d'identifier les grands enjeux du territoire communal.
Pour répondre à ces enjeux, 5 grandes orientations ont été définies, déclinées en objectifs.

ORIENTATION N°1 :

Organiser un développement résidentiel maîtrisé, raisonné et durable

- Objectif n°1 :** Maîtriser la croissance démographique
- Objectif n°2 :** Encadrer et diversifier l'offre de logements
- Objectif n°3 :** Limiter la consommation d'espace
- Objectif n°4 :** Sécuriser et développer les déplacements doux au quotidien

ORIENTATION N°2 :

Promouvoir un développement économique local en lien avec les dynamiques et projets intercommunaux

- Objectif n°1 :** Faire de l'espace agricole une zone support d'activités économiques
- Objectif n°2 :** Pérenniser et développer les activités artisanales et industrielles
- Objectif n°3 :** Développer l'offre commerciale et de services de proximité
- Objectif n°4 :** Développer l'offre touristique

ORIENTATION N°3 :

Adapter le cadre de vie au projet de développement de la commune et aux enjeux du développement durable

- Objectif n°1 :** Conserver une offre d'équipements répondant aux besoins de la population
- Objectif n°2 :** Soutenir le développement des communications numériques
- Objectif n°3 :** Relever le défi énergétique
- Objectif n°4 :** Intégrer la notion de risques et de nuisances dans les choix de développement

ORIENTATION N°4 :

Faire valoir la trame verte et bleue dans les choix du développement communal

Objectif n°1 : Garantir la pérennité des réservoirs de biodiversité

Objectif n°2 : Assurer la préservation et la remise en état des continuités écologiques

Objectif n°3 : Éviter toute fragmentation de la trame verte et bleue

Objectif n°4 : Valoriser la nature «ordinaire»

ORIENTATION N°5 :

Préserver l'identité rurale du territoire

Objectif n°1 : Maintenir les grands équilibres paysagers

Objectif n°2 : Promouvoir l'identité patrimoniale et le respect de l'architecture locale

Objectif n°3 : Reconquérir le bourg pour sa valeur patrimoniale et identitaire

ORIENTATION N°1 : Organiser un développement résidentiel maîtrisé, raisonné et durable

Baix doit conserver une croissance démographique raisonnable et poursuivre le développement de son offre de logements, mais doit aussi veiller à ce que celui-ci se fasse de manière raisonnée et harmonieuse. Il s'agit de développer et diversifier l'offre de logements, de limiter la consommation d'espace, tout en facilitant la connexion inter-quartiers.

La circulation sur la commune de Baix est dominée par le trafic automobile. Afin de diminuer la part de la voiture localement au profit de circulations douces, la commune souhaite effectuer des aménagements sur son territoire pour relier le centre-bourg, les extensions récentes de l'habitat et les zones d'activités situées au nord de la commune (nouvelle centralité), la ViaRhôna et la Voie Verte reliant Privas au Pouzin.

• Objectif 1 : Maîtriser la croissance démographique

- retrouver un taux de croissance raisonnable de 1,5 %/an pour les 10 prochaines années ;
- accueillir environ 210 habitants sur la période 2021-2031.

• Objectif 2 : Encadrer et diversifier l'offre de logements

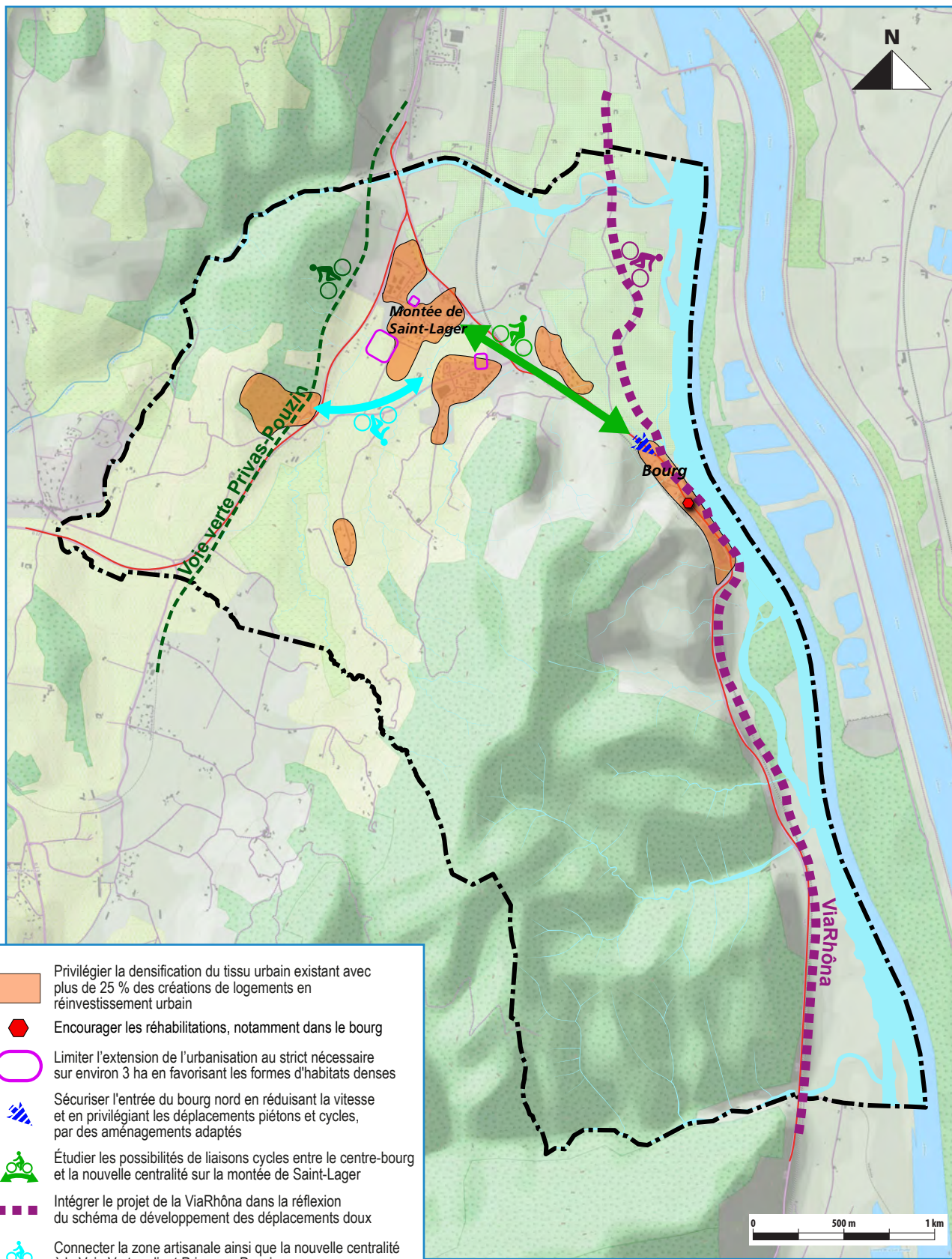
- limiter la production de logements à environ 85 entre 2021 et 2031 (dont au minimum 8 par réhabilitations et remise sur le marché de logements vacants) ;
- diversifier les formes d'habitat en favorisant le développement de l'habitat individuel-groupé, intermédiaire et collectif ;
- développer l'offre locative sociale afin de permettre l'accueil de différents types de ménages et d'assurer une mixité générationnelle et sociale : 12 logements locatifs sociaux prévus sur le bourg et 18 prévus sur le secteur d'extension urbaine au lieu-dit les Champs.








• Objectif 3 : Limiter la consommation d'espace

- privilégier la densification du tissu urbain existant avec plus de 25 % des créations de logements en réinvestissement urbain (comblement des dents creuses et réhabilitations) ;
- encourager les réhabilitations, notamment dans le bourg (projet de création de 6 logements par une opération de démolition-reconstruction), mais également la remise sur le marché de logements vacants ;
- limiter l'extension de l'urbanisation au strict nécessaire sur environ 3 hectares au maximum aux Champs, à la Roche et à Cachet, organisés par le biais d'Orientations d'aménagement et de programmation ;
- prévoir des types d'habitats moins consommateurs d'espace (compacité du bâti, formes urbaines plus denses à l'instar du bâti ancien, par le biais des Orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs stratégiques).

• Objectif 4 : Sécuriser et développer les déplacements doux au quotidien

- sécuriser l'entrée du bourg nord en réduisant la vitesse et en privilégiant les déplacements piétons et cycles, par des aménagements adaptés ;
- étudier les possibilités de liaisons cycles entre le centre-bourg et la nouvelle centralité sur la montée de Saint-Lager ;
- intégrer le projet de la ViaRhôna dans la réflexion du schéma de développement des déplacements doux ;
- connecter la zone artisanale ainsi que la nouvelle centralité à la Voie Verte reliant Privas au Pouzin.



-  Privilégier la densification du tissu urbain existant avec plus de 25 % des créations de logements en réinvestissement urbain
-  Encourager les réhabilitations, notamment dans le bourg
-  Limiter l'extension de l'urbanisation au strict nécessaire sur environ 3 ha en favorisant les formes d'habitats denses
-  Sécuriser l'entrée du bourg nord en réduisant la vitesse et en privilégiant les déplacements piétons et cycles, par des aménagements adaptés
-  Étudier les possibilités de liaisons cycles entre le centre-bourg et la nouvelle centralité sur la montée de Saint-Lager
-  Intégrer le projet de la ViaRhôna dans la réflexion du schéma de développement des déplacements doux
-  Connecter la zone artisanale ainsi que la nouvelle centralité à la Voie Verte reliant Privas au Pouzin

Orientation n°1

ORIENTATION N°2 : Promouvoir un développement économique local en lien avec les dynamiques et projets intercommunaux

Le centre économique de la commune est la zone d'activités de la Motte, d'intérêt intercommunal ; importante par sa taille et par le nombre d'emplois, elle ne participe pas pour autant à la «vie» de la commune au sens où elle ne comporte aucune activité de proximité.

L'activité agricole (notamment arboricole) demeure un important atout économique pour la commune. Baix souhaite profiter du projet de la ViaRhôna pour dynamiser l'agriculture locale par l'installation de structures de commercialisation des productions en vente directe.

• Objectif 1 : Faire de l'espace agricole une zone support d'activités économiques

- préserver les grands ensembles agricoles de toutes formes d'urbanisation, en évitant l'étalement des secteurs urbanisés et le développement d'un habitat diffus ;
- moderniser les réseaux d'irrigation des parcelles cultivées et identifier les besoins futurs ;
- favoriser l'implantation de nouvelles exploitations ;
- concilier développement urbain et activités agricoles en tenant compte de la localisation des bâtiments agricoles dans le choix des sites d'implantation des nouvelles constructions afin de ne pas entraîner des conflits d'usages ;
- gérer l'interface entre enveloppe urbaine et terres agricoles, en affirmant les limites «au plus près» du tissu existant, afin de limiter la rétention foncière agricole ;
- favoriser un développement de l'urbanisation compacte et économe en consommation d'espace agricole ;
- promouvoir une dynamique d'agriculture locale, par la mise en place de structures d'aide à la commercialisation des produits en vente directe.

• Objectif 2 : Pérenniser et développer les activités artisanales et industrielles

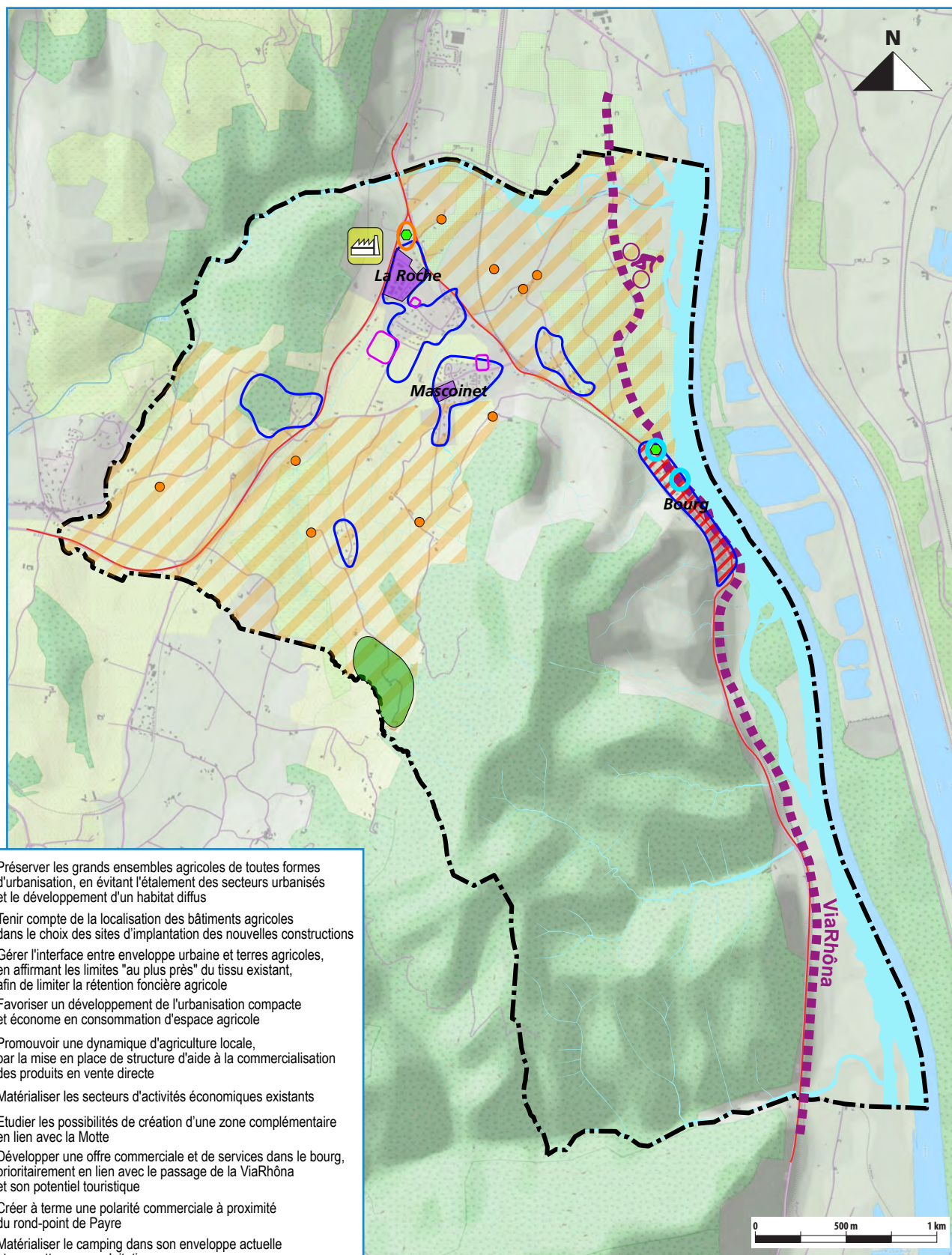
- matérialiser les secteurs d'activités économiques existants :
 - . activité industrielle au Mascoinet,
 - . zone d'activités de la Motte ;
- améliorer le stationnement sur la zone d'activités de la Motte ;
- étudier les possibilités de création d'une zone complémentaire en lien avec la Motte.













• Objectif 3 : Développer l'offre commerciale et de services de proximité

- développer une offre commerciale et de services de proximité dans le bourg, prioritairement en lien avec le passage de la ViaRhôna et son potentiel touristique : création d'un commerce multiservices à l'entrée nord du bourg, implantation d'une activité en lien avec le tourisme dans un bâtiment communal sur les quais (ancienne école primaire).
- créer à terme une polarité commerciale à proximité du rond-point de Payre à destination à la fois des habitants de Baix, des salariés de la zone artisanale et des usagers des routes départementales n°22 et 86 ;
- faire de la polarité commerciale un point d'accroche pour le développement des circuits courts sur la commune ;
- faciliter les créations d'entreprises d'une manière générale par un règlement d'urbanisme «souple» sur l'ensemble des zones urbaines.

• Objectif 4 : Développer l'offre touristique

- matérialiser le camping dans son enveloppe actuelle et permettre son exploitation ;
- requalifier le bourg et développer son potentiel touristique en utilisant au maximum le potentiel de développement induit par le projet ViaRhôna :
 - . créer un commerce multiservices à destination du cyclotourisme en entrée nord de bourg,
 - . réaménager les quais du Rhône et le centre-bourg afin de permettre des activités de loisirs et de découverte du patrimoine naturel et urbain,
 - . aménager le bâtiment communal sur les quais (ancienne école primaire) en vue d'y implanter une activité en lien avec le tourisme ;
 - . préserver et mettre en valeur le patrimoine historique, architectural et végétal du bourg.



-  Préserver les grands ensembles agricoles de toutes formes d'urbanisation, en évitant l'étalement des secteurs urbanisés et le développement d'un habitat diffus
-  Tenir compte de la localisation des bâtiments agricoles dans le choix des sites d'implantation des nouvelles constructions
-  Gérer l'interface entre enveloppe urbaine et terres agricoles, en affirmant les limites "au plus près" du tissu existant, afin de limiter la rétention foncière agricole
-  Favoriser un développement de l'urbanisation compacte et économe en consommation d'espace agricole
-  Promouvoir une dynamique d'agriculture locale, par la mise en place de structure d'aide à la commercialisation des produits en vente directe
-  Matérialiser les secteurs d'activités économiques existants
-  Etudier les possibilités de création d'une zone complémentaire en lien avec la Motte
-  Développer une offre commerciale et de services dans le bourg, prioritairement en lien avec le passage de la ViaRhôna et son potentiel touristique
-  Créer à terme une polarité commerciale à proximité du rond-point de Payre
-  Matérialiser le camping dans son enveloppe actuelle et permettre son exploitation
-  Profiter de la ViaRhôna pour développer l'offre touristique et commerciale sur la commune
-  Requalifier le bourg et développer son potentiel touristique

Orientation n°2

ORIENTATION N°3: Adapter le cadre de vie au projet de développement de la commune et aux enjeux du développement durable

La commune de Baix doit tenir compte de l'augmentation de sa population dans les perspectives de développement de la commune. Les réseaux et les équipements doivent s'adapter aux besoins des habitants. La commune prévoit notamment la réorganisation des équipements publics au niveau de l'entrée nord du bourg.

Afin de préserver la qualité de vie de la commune et de s'inscrire dans une logique de développement durable, l'équipe municipale souhaite favoriser et inciter les démarches environnementales dans les constructions de nouveaux logements. Cette démarche passe, par exemple, par des choix énergétiques et des matériaux utilisés favorisant la protection de l'environnement et la gestion des eaux pluviales.

Le territoire communal de Baix se caractérise également par la présence de risques naturels importants (inondation, feu de forêt) et de servitudes liées aux grandes infrastructures régionales (voie ferrée, lignes électriques haute et très haute tension, canalisation de gaz).

La commune souhaite intégrer ces données dans la définition de son projet afin d'anticiper les impacts potentiels.

• Objectif 1: Conserver une offre d'équipements répondant aux besoins de la population

- achever les travaux en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales, notamment sur les secteurs d'extension de l'urbanisation ;
- créer une nouvelle bibliothèque ;
- créer une maison des associations dans l'ancienne école maternelle ;
- ramener le stade de foot au plus près des habitants et permettre la création d'un gymnase à proximité ;
- prévoir l'extension du cimetière (à l'ouest de la voie ferrée) ;
- réaménager le centre bourg dans le cadre de la requalification des quais (projet en cours) ;
- réorganiser le bourg et son offre de stationnement afin de le rendre plus facilement habitable.

• Objectif 2: Soutenir le développement des communications numériques

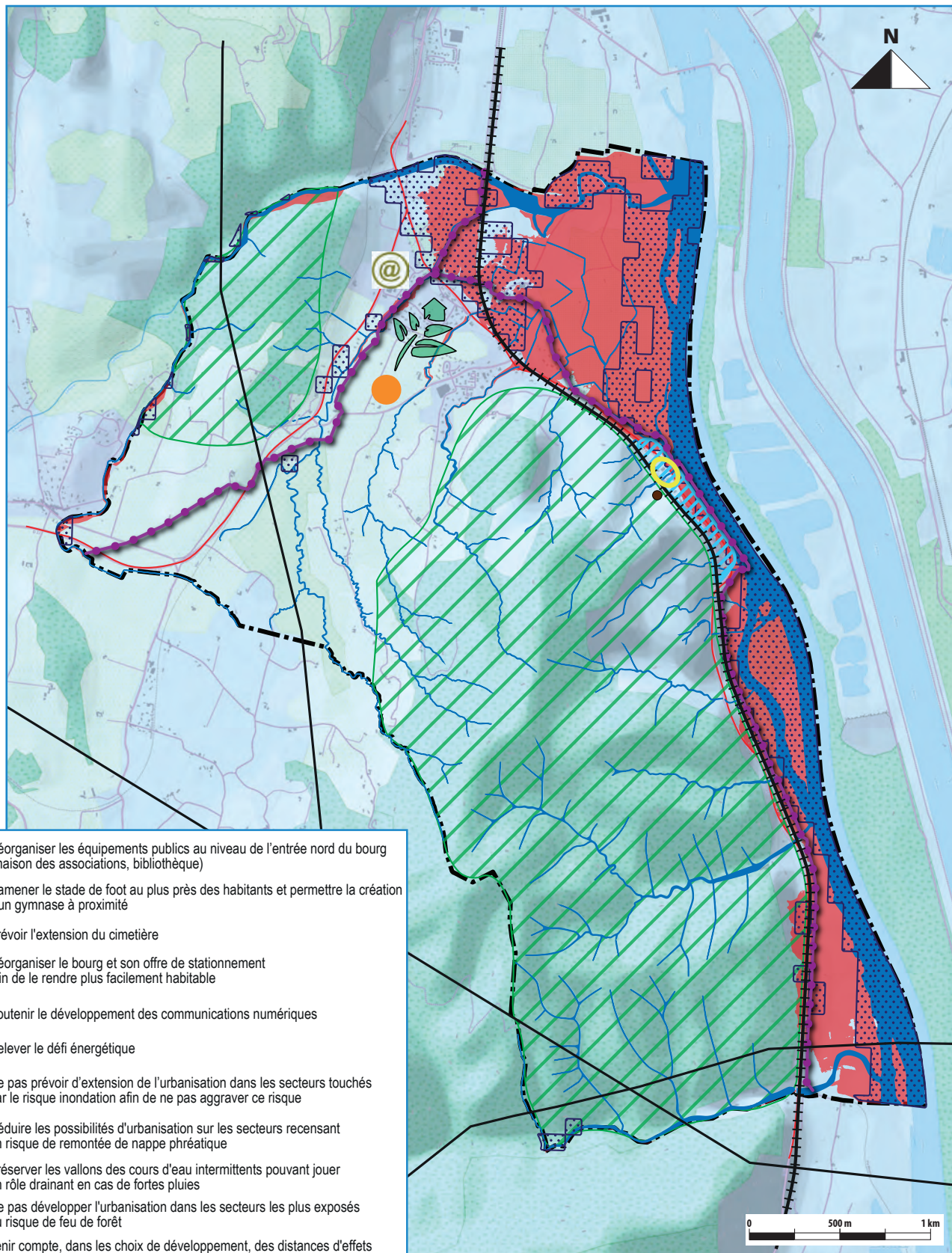
- doter le territoire d'infrastructures de communication électronique et faciliter leur déploiement ;
- privilégier la mutualisation des équipements entre opérateurs ;
- systématiser l'équipement en infrastructures de communications électroniques des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ainsi que les secteurs de projets économiques ;
- équiper en priorité la future zone artisanale ainsi que la zone de la Motte afin d'assurer leur attractivité économique ;
- équiper les secteurs résidentiels déjà urbanisés en infrastructures de communications électroniques de manière progressive mais régulière.

• Objectif 3: Relever le défi énergétique

- promouvoir les nouvelles logiques d'aménagement et de formes urbaines plus économes en énergie (compacité et implantation du bâti, orientation des façades, prise en compte du relief, etc) ;
- encourager les équipements de performances/productions énergétiques : énergie solaire, énergie bois, récupération des eaux de pluie, etc. Dans ce cadre, favoriser l'implantation d'un parc photovoltaïque au sud-ouest du territoire communal ;
- concilier bâti économe en énergie et préservation des caractéristiques architecturales du territoire, en cohérence avec l'environnement paysager (palette végétale d'essences locales et couleurs locales) et en lien avec la charte paysagère, architecturale et urbanistique du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.

• **Objectif 4: Intégrer la notion de risques et de nuisances dans les choix de développement**

- interdire toutes constructions sur les secteurs concernés par un risque d'inondation fort, et ne pas prévoir de développement conséquent de l'urbanisation dans les autres secteurs touchés par le risque plus modéré afin de ne pas aggraver ce risque ;
- réduire les possibilités d'urbanisation sur les secteurs recensant un risque de remontée de nappe phréatique ;
- préserver les vallons des cours d'eau intermittents pouvant jouer un rôle drainant en cas de fortes pluies ;
- ne pas développer l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés au risque de feu de forêt ;
- tenir compte, dans les choix de développement, des distances d'effets en cas de fuite sur les canalisations de gaz traversant la commune ;
- respecter les règles des servitudes inhérentes aux grandes infrastructures de transport (lignes électriques à haute et très haute tension, voie ferrée, canalisation de gaz) ;
- de manière générale, communiquer sur les risques, et en particulier le risque inondation.



-  Réorganiser les équipements publics au niveau de l'entrée nord du bourg (maison des associations, bibliothèque)
-  Ramener le stade de foot au plus près des habitants et permettre la création d'un gymnase à proximité
-  Prévoir l'extension du cimetière
-  Réorganiser le bourg et son offre de stationnement afin de le rendre plus facilement habitable
-  Soutenir le développement des communications numériques
-  Relever le défi énergétique
-  Ne pas prévoir d'extension de l'urbanisation dans les secteurs touchés par le risque inondation afin de ne pas aggraver ce risque
-  Réduire les possibilités d'urbanisation sur les secteurs recensant un risque de remontée de nappe phréatique
-  Préserver les vallons des cours d'eau intermittents pouvant jouer un rôle drainant en cas de fortes pluies
-  Ne pas développer l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés au risque de feu de forêt
-  Tenir compte, dans les choix de développement, des distances d'effets en cas de fuite sur les canalisations de gaz traversant la commune
-  Respecter les règles des servitudes inhérentes aux grandes infrastructures de transport (lignes électriques à haute et très haute tension, voie ferrée, canalisation de gaz)

Orientation n°3

ORIENTATION N°4 : Faire valoir la trame verte et bleue dans les choix du développement communal

La commune de Baix doit poursuivre son développement tout en préservant la qualité de l'environnement naturel.

Grâce à la très grande diversité de ses milieux naturels, Baix dispose d'une belle richesse écologique (milieux humides liés au Rhône, ripisylves, reliefs boisés, plaine agricole, etc). La commune fait donc de la préservation et du maintien des espaces naturels et de la remise en état des continuités écologiques un des principaux enjeux de son PLU.

• Objectif 1 : Garantir la pérennité des réservoirs de biodiversité

- protéger les grands massifs boisés du Barrès ;
- protéger la vallée du Rhône et les vallons humides des effets de l'urbanisation ;
- préserver les boisements et les secteurs à végétation basse présents sur le territoire communal ;
- maintenir des espaces tampons entre les secteurs écologiques les plus sensibles (Site Natura 2000 et zones humides) et les secteurs susceptibles d'être développés.

• Objectif 2 : Assurer la préservation et la remise en état des continuités écologiques

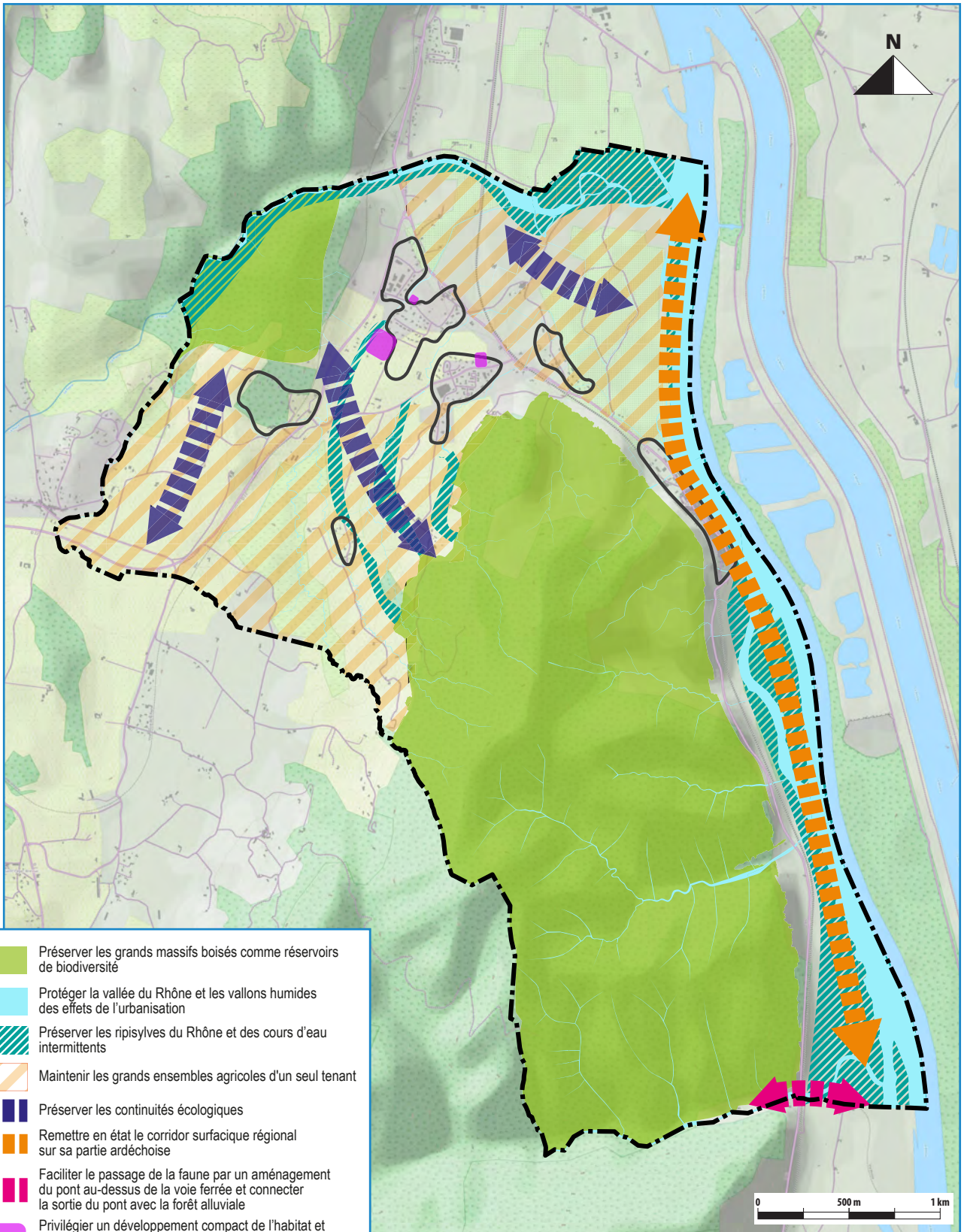
- accorder une attention toute particulière aux corridors écologiques présents sur la montée de Saint-Lager et dans la plaine agricole :
 - . privilégier une urbanisation perméable et compacte au sein des corridors diffus,
 - . protéger et entretenir les ripisylves des cours d'eau intermittents ainsi que les haies ;
- remettre en état le corridor surfacique régional sur sa partie ardéchoise en maintenant la continuité écologique du massif du Barrès jusqu'au Rhône :
 - . préserver les forêts alluviales et ripisylves du Rhône et des cours d'eau intermittents,
 - . favoriser le projet de réactivation de la lône de Géronton,
 - . faciliter le passage de la faune par un aménagement du pont au-dessus de la voie ferrée et connecter la sortie du pont avec la forêt alluviale.

• Objectif 3 : Éviter toute fragmentation de la trame verte et bleue

- maintenir les grands ensembles agricoles d'un seul tenant ;
- privilégier un développement compact et dans la continuité du tissu existant ;
- réduire l'impact des infrastructures de transports (obstacles) par des aménagements adaptés ;
- s'appuyer sur les infrastructures existantes pour le développement urbain.

• Objectif 4 : Valoriser la nature «ordinaire»

- préserver les parcs et jardins d'agrément de caractère ;
- protéger les arbres remarquables ;
- promouvoir la nature «domestique» au sein des tissus existants et de l'urbanisation future : insertion paysagère, biodiversité, gestion des eaux...



-  Préserver les grands massifs boisés comme réservoirs de biodiversité
-  Protéger la vallée du Rhône et les vallons humides des effets de l'urbanisation
-  Préserver les ripisylves du Rhône et des cours d'eau intermittents
-  Maintenir les grands ensembles agricoles d'un seul tenant
-  Préserver les continuités écologiques
-  Remettre en état le corridor surfacique régional sur sa partie ardéchoise
-  Faciliter le passage de la faune par un aménagement du pont au-dessus de la voie ferrée et connecter la sortie du pont avec la forêt alluviale
-  Privilégier un développement compact de l'habitat et dans la continuité du tissu existant
-  Promouvoir la nature "domestique" au sein des tissus existants et de l'urbanisation future : insertion paysagère, biodiversité, gestion des eaux...

Orientation n°4

ORIENTATION N°5 : Préserver l'identité rurale du territoire

Le cadre de vie de qualité de Baix tient à la diversité de ses paysages et à l'équilibre entre espaces agricoles, espaces boisés, milieux humides et espaces urbanisés. Ce cadre de vie agréable a été préservé au cours des années passées. Il convient de le maintenir dans l'avenir.

Le bourg de Baix possède une grande richesse patrimoniale et paysagère que la commune souhaite préserver et valoriser. Dans cet objectif, un projet de réaménagement des quais du Rhône est en cours.

• Objectif 1 : Maintenir les grands équilibres paysagers

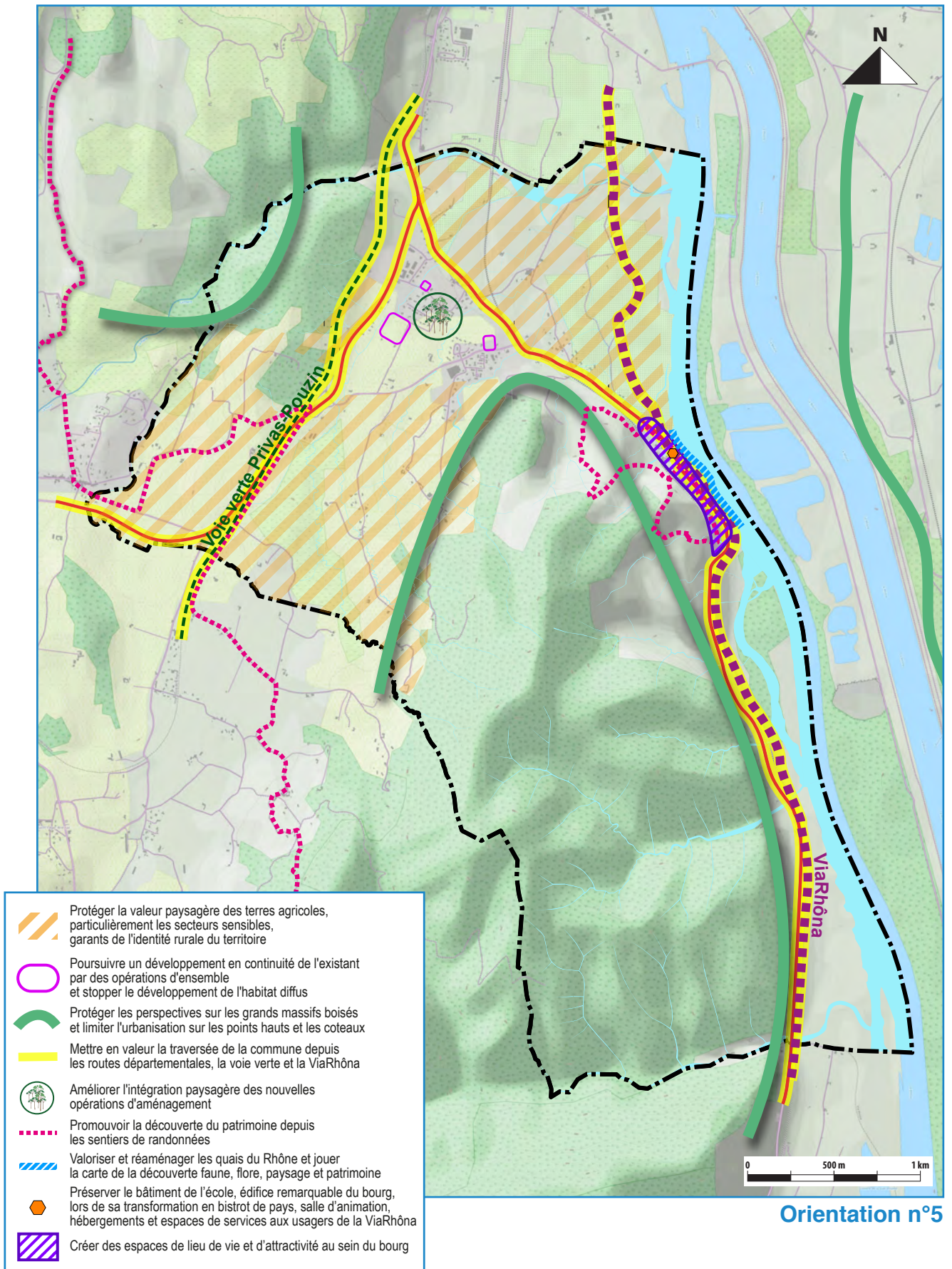
- protéger la valeur paysagère des terres agricoles, particulièrement les secteurs sensibles, garants de l'identité rurale du territoire ;
- stopper le développement de l'habitat diffus et poursuivre un développement en continuité de l'existant par des opérations d'ensemble ;
- protéger les perspectives sur les grands massifs boisés ainsi que sur les ouvertures paysagères de la plaine agricole ;
- mettre en valeur la traversée de la commune depuis les routes départementales, la voie verte et la ViaRhôna ;
- améliorer l'intégration paysagère des nouvelles opérations d'aménagement d'habitat et d'activités économiques.

• Objectif 2 : Promouvoir l'identité patrimoniale et le respect de l'architecture locale

- préserver et valoriser le petit patrimoine, principalement localisé dans le bourg, lors de travaux d'entretien ou de rénovation ;
- identifier et protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine non inventoriés mais identitaires sur la commune et notamment les chapelles, fontaines, calvaires, repères de crues... ;
- respecter les caractéristiques urbaines des noyaux anciens et penser les nouvelles opérations dans une même logique ;
- promouvoir la découverte du patrimoine depuis les sentiers de randonnées.

• Objectif 3 : Reconquérir le bourg pour sa valeur patrimoniale et identitaire

- identifier et protéger les constructions ayant un intérêt architectural : anciens remparts ;
- valoriser et réaménager les quais du Rhône et jouer la carte de la découverte faune, flore, paysage et patrimoine ;
- créer des espaces de respiration et de mise en valeur du tissu historique ;
- préserver le bâtiment de l'école, édifice remarquable du bourg, lors de sa transformation en bistrot de pays, salle d'animation, hébergements et espaces de services aux usagers de la ViaRhôna ;
- créer des espaces de lieu de vie et d'attractivité au sein du bourg.



Urbanisme sur l'ensemble de la commune

Privilégier la densification du tissu urbain existant avec plus de 25 % des créations de logements en réinvestissement urbain
Soutenir le développement des communications numériques
Relever le défi énergétique



Tenir compte, dans les choix de développement, des distances d'effets en cas de fuite sur les canalisations de gaz traversant la commune
Favoriser un développement de l'urbanisation compacte et économe en consommation d'espace agricole
Gérer l'interface entre enveloppe urbaine et terres agricoles, en affirmant les limites "au plus près" du tissu existant, afin de limiter la rétention foncière agricole

Limiter l'extension de l'urbanisation au strict nécessaire sur environ 3 ha en favorisant les formes d'habitats denses
Privilégier un développement compact de l'habitat et dans la continuité du tissu existant



Promouvoir la nature "domestique" au sein des tissus existants et de l'urbanisation future : insertion paysagère, biodiversité, gestion des eaux...
Poursuivre un développement en continuité de l'existant par des opérations d'ensemble et stopper le développement de l'habitat diffus
Améliorer l'intégration paysagère des nouvelles opérations d'aménagement



Ne pas prévoir d'extension de l'urbanisation dans les secteurs touchés par le risque inondation afin de ne pas aggraver ce risque et réduire les possibilités d'urbanisation sur les secteurs recensant un risque inondation ou remontée de nappe phréatique



Ne pas développer l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés au risque de feu de forêt



Préserver les vallons des cours d'eau intermittents pouvant jouer un rôle drainant en cas de fortes pluies



Respecter les règles des servitudes inhérentes aux grandes infrastructures de transport (lignes électriques à haute et très haute tension, voie ferrée, canalisation de gaz)

Urbanisme au niveau du Bourg

Requalifier le bourg et développer son potentiel touristique
Réorganiser les équipements publics au niveau de l'entrée nord du bourg (maison des associations, bibliothèque)



Réorganiser le bourg et son offre de stationnement afin de le rendre plus facilement habitable
Encourager les réhabilitations, notamment dans le bourg
Créer des espaces de lieu de vie et d'attractivité au sein du bourg
Valoriser et réaménager les quais du Rhône et jouer la carte de la découverte faune, flore, paysage et patrimoine



Préserver le bâtiment de l'école, édifice remarquable du bourg, lors de sa transformation en bistrot de pays, salle d'animation, hébergements et espaces de services aux usagers de la ViaRhôna



Ramener le stade de foot au plus près des habitants et permettre la création d'un gymnase à proximité



Prévoir l'extension du cimetière

Déplacements modes doux

Étudier les possibilités de liaisons cycles entre le centre-bourg et la nouvelle centralité sur la montée de Saint-Lager

Intégrer le projet de la ViaRhôna dans la réflexion du schéma de développement des déplacements doux
Sécuriser l'entrée du bourg nord en réduisant la vitesse et en privilégiant les déplacements piétons et cycles, par des aménagements adaptés



Profiter de la ViaRhôna pour développer l'offre touristique et commerciale sur la commune

Mettre en valeur la traversée de la commune depuis les routes départementales, la voie verte et la ViaRhôna
Promouvoir la découverte du patrimoine depuis les sentiers de randonnées

Activités économiques



Matérialiser les secteurs d'activités économiques existants



Étudier les possibilités de création d'une zone complémentaire en lien avec la Motte



Développer une offre commerciale et de services dans le bourg, prioritairement en lien avec le passage de la ViaRhôna et son potentiel touristique



Créer à terme une polarité commerciale à proximité du rond-point de Payre



Matérialiser le camping dans son enveloppe actuelle et permettre son exploitation



Préserver les grands ensembles agricoles de toutes formes d'urbanisation, en évitant l'étalement des secteurs urbanisés et le développement d'un habitat diffus

Protéger la valeur paysagère des terres agricoles, particulièrement les secteurs sensibles, garants de l'identité rurale du territoire

Maintenir les grands ensembles agricoles d'un seul tenant



Tenir compte de la localisation des bâtiments agricoles dans le choix des sites d'implantation des nouvelles constructions



Promouvoir une dynamique d'agriculture locale, par la mise en place de structure d'aide à la commercialisation des produits en vente directe

Biodiversité



Préserver les grands massifs boisés comme réservoirs de biodiversité

Protéger les perspectives sur les grands massifs boisés et limiter l'urbanisation sur les points hauts et les coteaux



Protéger la vallée du Rhône et les vallons humides des effets de l'urbanisation



Préserver les ripisylves du Rhône et des cours d'eau intermittents



Remettre en état le corridor surfacique régional sur sa partie ardéchoise

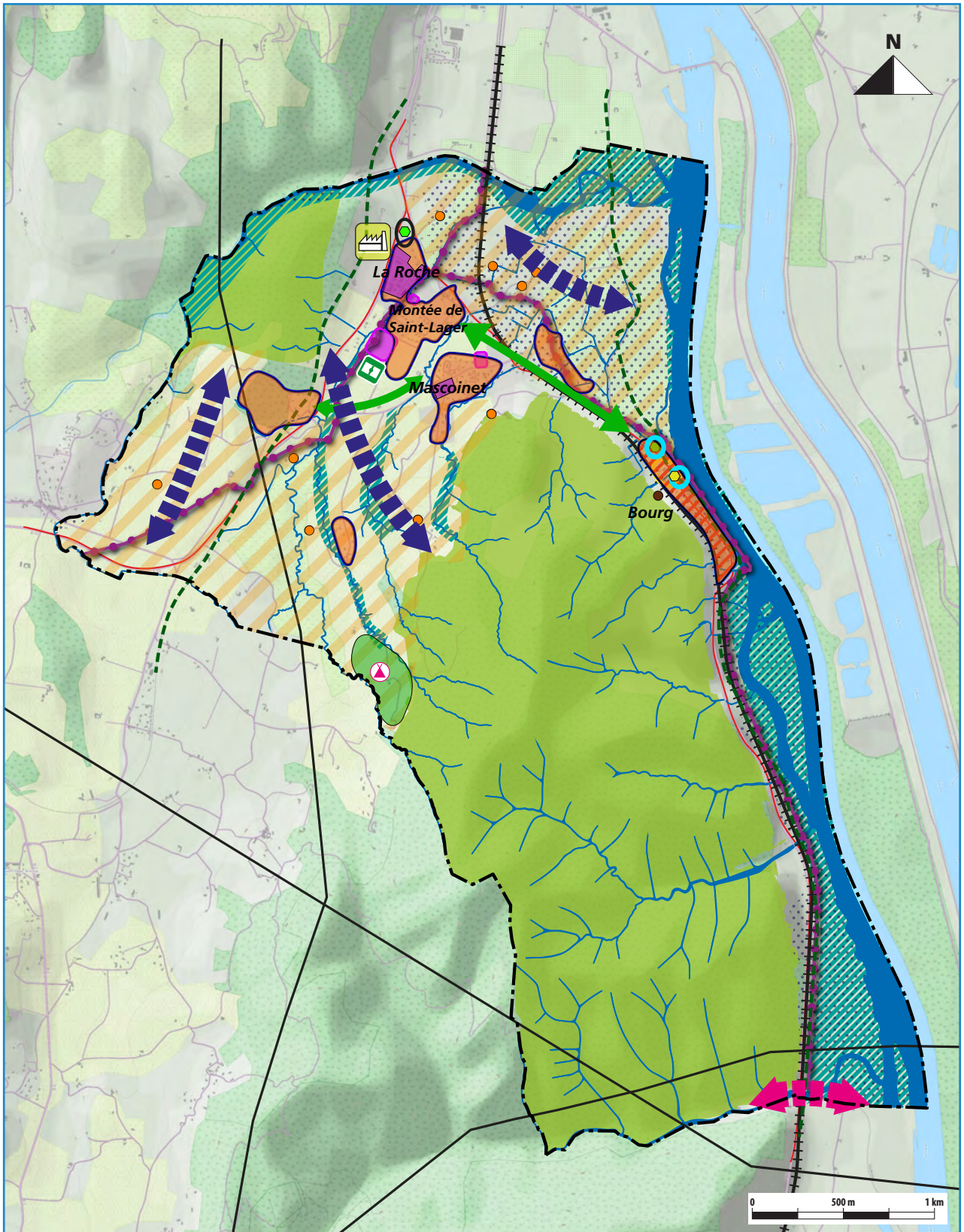


Préserver les continuités écologiques



Faciliter le passage de la faune par un aménagement du pont au-dessus de la voie ferrée et connecter la sortie du pont avec la forêt alluviale

Légende de la carte de synthèse des Orientations



Synthèse des orientations

