

Projet arrêté le : 29 janvier 2024
Projet approuvé le : 21 octobre 2024
Dépôt en préfecture le :

Commune de Joannas

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

*vu pour être annexé à la délibération
en date du 21 octobre 2024*

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PIÈCE n°3

u r b **A r c h i**
AMUNATEGUI URBANISME & ARCHITECTURE

11 octobre 2024



PRÉAMBULE : RAPPELS LÉGISLATIFS	5
ORIENTATIONS:	
1. <u>Politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et d'habitat:</u> Accueillir des habitants nouveaux, diversifier l'habitat, en préservant son cadre et prenant en compte ses ressources/équipements	7
2. <u>Équipements, Loisirs, services, transports/déplacements et réseaux:</u> conforter la centralité du village, revitaliser le centre et mieux relier ses différents quartiers	11
3. <u>Développement économique et protection des espaces agricole:</u> préserver/développer l'agriculture et le tourisme; permettre d'autres activités.	14
4. <u>Paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et préservation ou remise en bon état des continuités écologiques:</u> un territoire des Cévennes Ardechoises, avec un fort caractère agro-naturel à préserver, une biodiversité et une histoire marquante.	16

Rappels législatifs

La révision du PLU s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire très profondément renouvelé par le législateur, notamment la loi récente « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

Ces lois ont modifié le contenu des documents d'urbanisme et ont placé l'objectif de développement durable au cœur de la démarche du PLU, que l'on peut définir comme :

- *La satisfaction des besoins actuels sans compromettre celle des générations futures*
- *La conciliation de la cohésion sociale, du progrès économique, et de la préservation de l'environnement*
- *l'adhésion des différents acteurs du territoire au projet via une démarche de concertation.*

A cette fin et afin de mieux permettre aux communes d'expliquer leurs intentions et de mener une réflexion cohérente sur tout le territoire communal, il est prévu qu'elles élaborent un « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD).

Le PADD est ainsi l'expression du projet municipal pour les 10 années à venir et définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement que porte la municipalité. Il croise, en un ensemble cohérent, les différentes thématiques urbaines : développement urbain, préservation du patrimoine, de l'environnement et du paysage, mise en valeur du cadre de vie, mixité sociale, prise en compte des risques et des nuisances, déplacements et équipements publics, développement des activités économiques et notamment de l'agriculture.

Il est donc la pièce centrale du dossier du PLU et doit s'inscrire dans les grands principes définis aux articles L.101-2 du code de l'urbanisme d'urbanisme.

Le PADD s'appuie sur les résultats du diagnostic et les enjeux qui en ont été retenus par la municipalité. Il fait l'objet d'un débat en conseil municipal, au moins deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.



↑ Le développement durable doit permettre à la fois le progrès social, économique et la préservation de l'environnement, sans sacrifier l'un au détriment de l'autre.

L'objectif de développement durable a été inscrit dans le code de l'urbanisme dans l'article L.101-2. Nous rappellerons cet article ci-après ainsi que ceux définissant l'objet du PADD et la hiérarchie des différents documents d'urbanisme.

L'article L.101-2 précise que, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants:

- «l'équilibre entre
 - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
 - Le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
 - Les besoins en matière de mobilité.
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés

et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;

- La sécurité et la salubrité publiques;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'article L.151-5 précise le contenu et l'objet du Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD):

«Le (PADD) définit:

- 1° 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 ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement

public de coopération intercommunale ou de la commune (...)

(II) fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (...)

«Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.».

Les articles L.131-4 à 7 Code de l'Urbanisme liste les différents plans et programmes qui s'imposent au PLU. Ils doivent être compatibles notamment avec:

- les schémas de cohérence territoriale définis à l'article L.141-1 (SCOT)
- les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de déplacements urbains, les programmes locaux de l'habitat...

Ils doivent prendre en compte les plans climat-air-énergie territoriaux.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale «intégrateur» «grenellisé» (ce qui est le cas de Joannas), le plan local d'urbanisme doit notamment être compatible avec les règles générales du SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), les orientations fondamentales des SDAGE et objectifs de protections des SAGE. Il prend aussi en compte Les objectifs du SRADDET, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le schéma régional des carrières.

Le PADD n'est pas directement opposable aux tiers, mais ses orientations trouvent leur transcription dans le règlement et les orientations d'aménagement de secteur du PLU, qui doivent être cohérents avec le PADD et qui, eux, sont opposables (article L.152-1).

AXE 1 - Accueillir de habitants nouveaux, diversifier l'habitat, en préservant son cadre et prenant en compte ses ressources/équipements

- **Un développement raisonné permettant d'augmenter, de rajeunir la population et de maintenir l'école, tout en étant compatible avec les objectifs du SCOT de l'Ardèche Méridionale et de la loi «Climat et Résilience»¹ :**
 - Une croissance annuelle de la population d'environ 0,6%/an, soit environ 22 habitants supplémentaires, portant la population à environ 320 habitants en 2035².
 - soit un besoin de 12 logements nouveaux ou remobilisés dans l'existant sur 12 ans.
 - auxquels s'ajoutent une environ 6 habitations nouvelles ou remobilisées pour le desserrement des ménages et 4 pour les résidences secondaires³.
 - soit un besoin total d'environ 22 logements, **soit l'équivalent de 1,8 logements / an sur 12 ans** (et 1,5 logt/an hors résidences secondaires).
- **Limitant l'étalement urbain en confortant l'organisation spatiale du chef-lieu et ses quartiers satellites, en réduisant les logements vacants et les dents creuses dans le tissu urbain existant et en prévoyant 2 opérations groupées:**
 - En confortant les parties urbanisées⁴ du village et des hameaux alentours du vallon du Riou, qui forment un ensemble cohérent (Mas de Cavardier, jeu de Maillet, Le Travers, Chassagnole, Chabrolin, le Suchet et la Grand Font).

1. Sur les obligations du SCOT, les taux de construction de logement neuf (hors résidences secondaires) fixés par le SCOT:

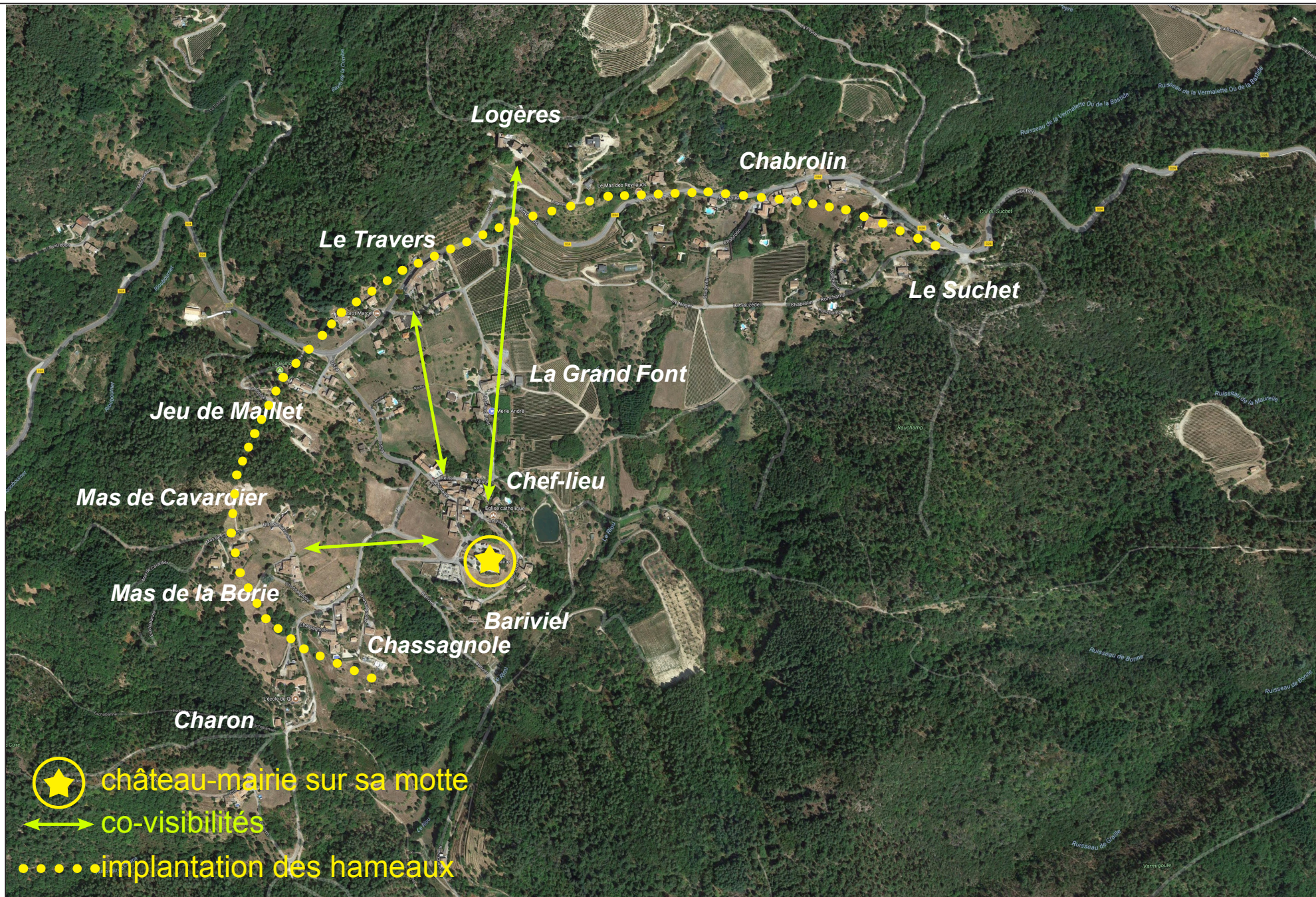
- 4,8/1000 hab entre 2016 et 2030,
- 4,2/1000 hab entre 2031 et 2043,

2. Sur la base d'un chiffre de 300 habitant pour 2022, estimation extrapolée sur la base de la population en 2019 (297 hab)

L'accroissement de la période 1999-2008 était de +1,3%; -1,5% entre 2008-2013 ; -1,0% entre 2013-2019 (source INSEE)

3. Sur la base de 1,85 habitants par ménage contre 1,92 habitants par logement en 2019. Suivants les tendances constatées: 2,77 en 1975; 2,57 en 1990, 2,24 en 1999; 2,12 en 2008; 2,06 en 2013 (INSEE)

4. Parties actuellement urbanisées (PAU) Groupements de constructions qui forment un ensemble cohérent où se trouve un certain nombre d'habitations rapprochées, ce qui exclut le bâti trop isolé, notamment ceux situés dans les secteurs à dominante agricole, naturelle ou dans un secteur à enjeux paysager et patrimonial.

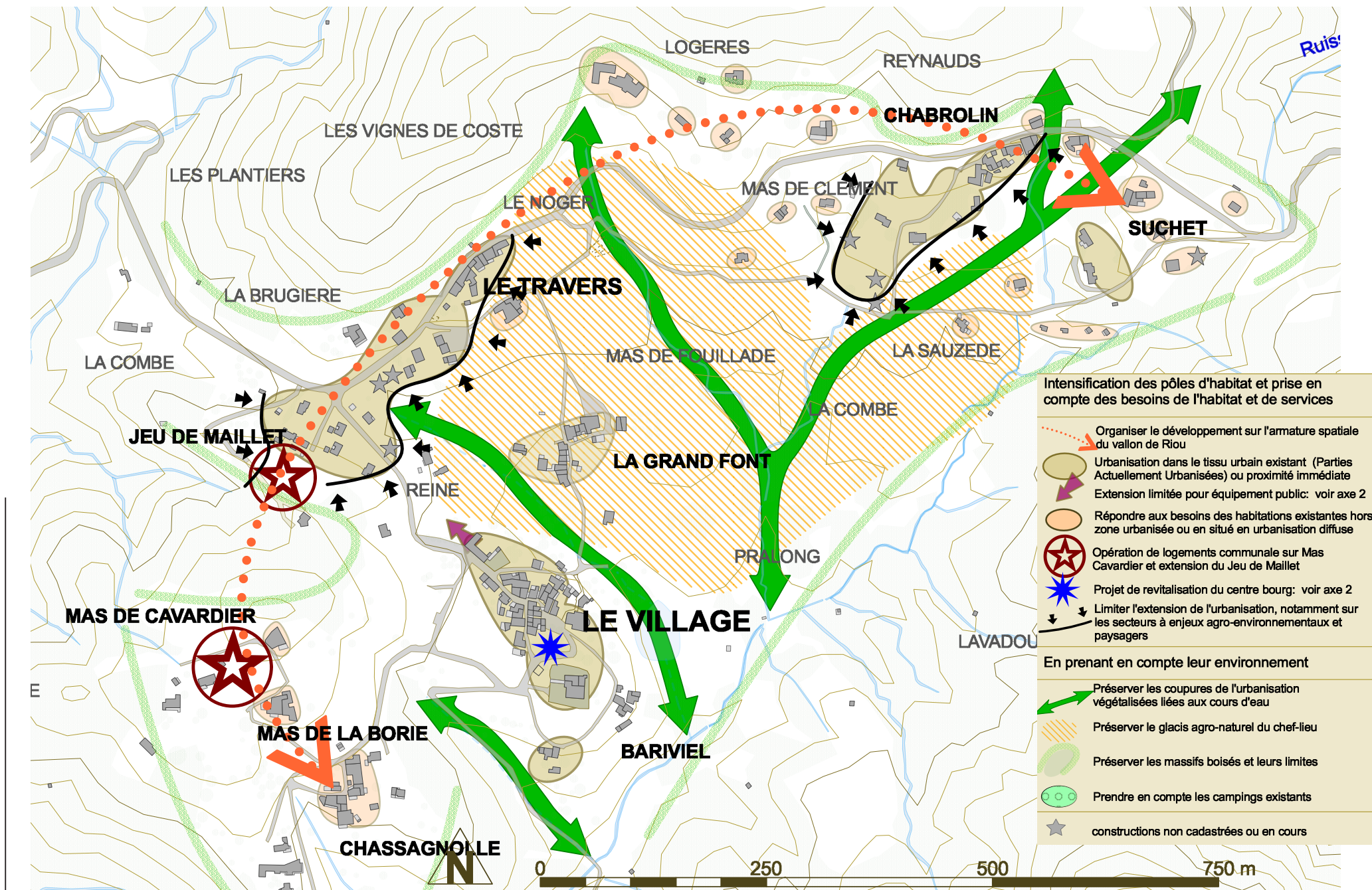


- Les différentes modalités de développement seront les suivantes:
 - Constructions sans encadrement dans les «dents creuses» dans le tissu urbain existant ou par subdivision
 - Deux petites opérations coordonnées sur le tènement communal de Mas de Cavardier et un ensemble de parcelles libres du Jeu de Maillet (une dizaine de logements) en extension de l'existant.
 - De manière générale, préservation des hameaux et écarts tout en répondant à leurs besoins (extensions, changements de destination et annexes)
 - Et une remobilisation de logements existants : 4 env.
 - **Objectif de densité moyenne proche de 15 logements à l'hectare** sur l'ensemble des terrains libres constructibles (env.18 logt/ha au mas de Cavardier et 14 au Jeu de Maillet).
 - **Et une consommation prévisionnelle estimée à 1,2 ha environ⁵**, soit 20% moins que la période 2011-2021
- **Diversifiant l'habitat et maintenant la mixité sociale:**
Les opérations d'ensembles permettront une offre diversifiées pour répondant aux besoins des jeunes ménages, des personnes seules ou âgées.
 - **Prenant en compte de l'environnement, du patrimoine, du paysage immédiat du village :** prés, cultures et boisements formant le vallon du Riou.
 - **Ce développement prendra en compte les typologies bâties, les fonctions existantes,** les activités économiques et les besoins en services et équipements, notamment les équipements sportifs et de loisirs.



Les différents hameaux de plaine autour du village. Source : ECTM. Conception : CAUE 07

5. Dents creuses comprises. Entre 2011 et 2021, environ 1,5 ha ont été consommés. Voir diagnostic.



AXE 2 -conforter la centralité du village, revitaliser le centre et mieux relier les quartiers

- **Revitaliser le centre bourg,**

- Renforcer le rôle d'espace de centralité du bourg et des hameaux du vallon du Riou, ainsi que leur attractivité :
 - en y valorisant le cadre de vie et en y développant une offre de service et commerce de proximité (bar/restauration/épicerie; voir également axe 4), et les équipements .
 - tout en y intensifiant l'offre de logements (axe 1) .
 - en améliorant sa fréquentation, notamment par l'aménagement des voies et de l'offre de stationnement.
- Harmoniser la volumétrie et les abords des constructions neuves (clôtures, haies vives) et favoriser l'usage de procédés, de matériaux durables et d'énergies renouvelables.
- Encadrer l'insertion dans le site des opérations d'ensemble et aménager leurs abords (volumétrie, implantation, fronts bâtis en rapport avec le contexte et abords...).

- **Valoriser le cadre de vie et requalifier les espaces publics:**

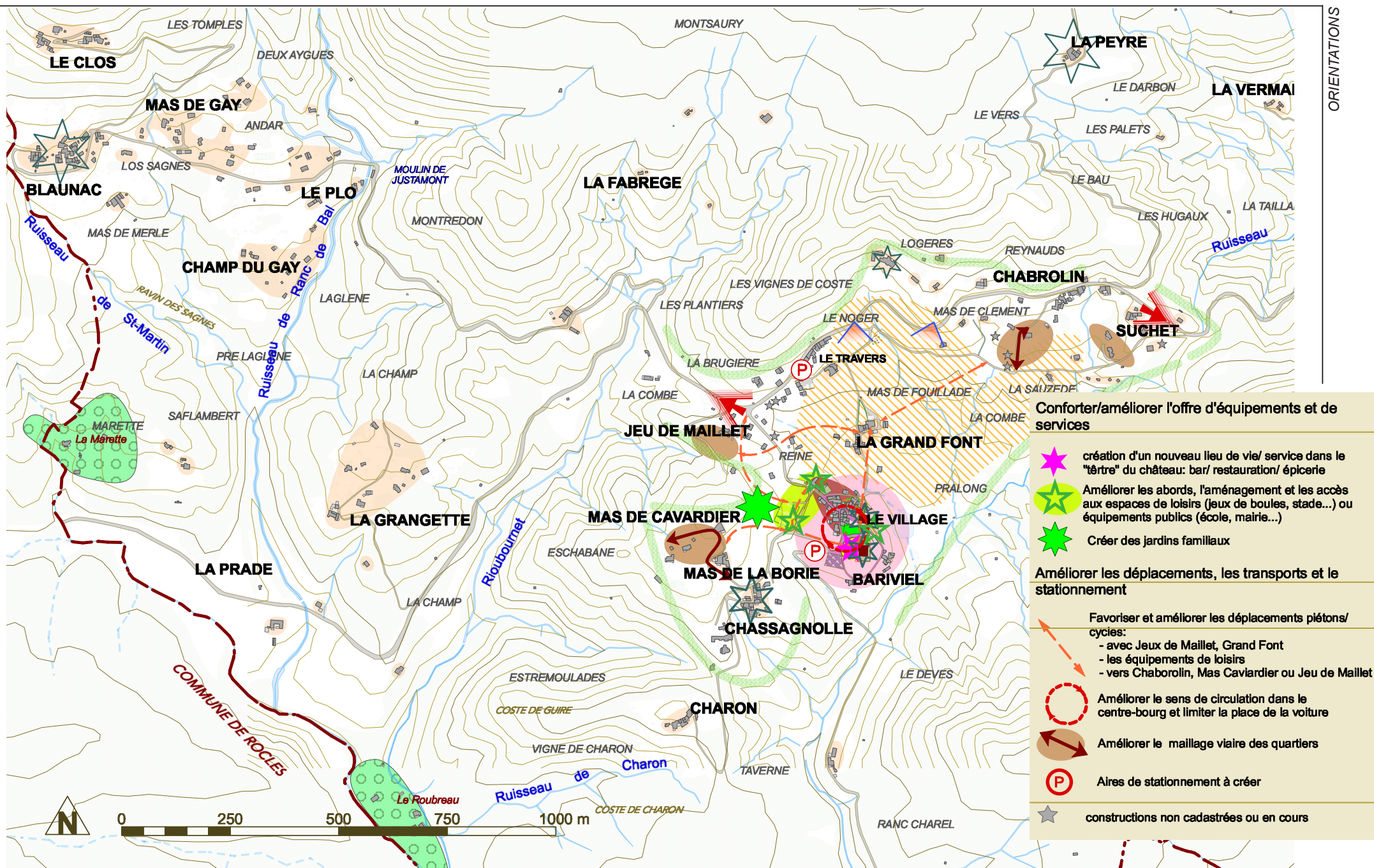
- Revitalisation du centre bourg : restructurer, mettre en valeur et mieux relier les aménagements de la place du Calvaire, le parvis château/l'église et les jeux de boules . Voir plus bas.
- Créer un nouveau lieu de vie, de service et commerce de proximité (bar/restauration/épicerie) au coeur du village ouvert sur la place du calvaire et dans le «tertre» du château.
- Prévoir un aménagement des abords de l'école et à plus long terme, un éventuel déménagement de la mairie à côté de l'école; prévoir l'extension de l'école.

- **Améliorer les déplacements, les cheminements doux et l'offre de stationnement**

- Mettre en valeur les entrées du village et les vues sur le vallon du Riou depuis la route du Tanargue (R24): réfection

notamment du mur en pierres sèches de l'entrée ouest de village (R524, côté droit).

- Rendre l'espace public davantage accessible au piéton et y diminuer la place de l'automobile: réfection des «calades/ andrones», création d'un accès PMR pour l'église.
 - Favoriser les déplacements doux - aménager, valoriser, prolonger et créer des cheminements vers les autres quartiers: notamment un chemin piétonnier qui permettra de relier à pieds les Mas de la Borie et Cavardier au centre bourg sans avoir à prendre la route.
 - Améliorer la circulation dans le village et réorganiser les zones de stationnements dans le cadre de la revitalisation du centre bourg.
 - Mettre en valeur les itinéraires de randonnée: amélioration de la signalétique aux départ des chemins, pour le GR du tour du Tanargue qui traverse Joannas.
 - Mise en valeur et création de parkings non imperméabilisés pour des événements exceptionnels sous le château coté sud (déjà utilisé) et en prolongement du cimetière afin de libérer au maximum la place du Calvaire.
- **Prendre en compte les besoins en services de proximité, équipements, dont les équipements de loisirs et les besoins des activités**
 - Confortement des équipements de sports et de loisirs existants: réfection des jeux de boules; nouveaux aménagements sportifs pour les jeunes: skate parc et autres jeux venant compléter le city-stade existant.
 - Création d'un espace détente (pic-nic) à l'ouest du stade sur les terrains municipaux.
 - **Prendre en compte les besoins en réseaux:**
 - Prévoir un développement en adéquation avec le dimensionnement des équipements.
 - Prévoir sur le raccordement de nouveaux quartiers à l'assainissement collectif (Mas de Cavardier). Blaunac sur le long terme (autonome sur Chabrolin, Suchet).
 - Développer la communication numérique et les NTIC (Plan Fibre).
 - Préserver la ressource, en eau, assurer une bonne épuration des eaux usées domestiques pour être compatible le SDAGE, SAGE de l'Ardèche et au contrat de rivière.



AXE 3. Préserver et développer l'agriculture et le tourisme; permettre d'autres activités.

- **Favoriser le maintien d'une agriculture respectueuse du contexte.**

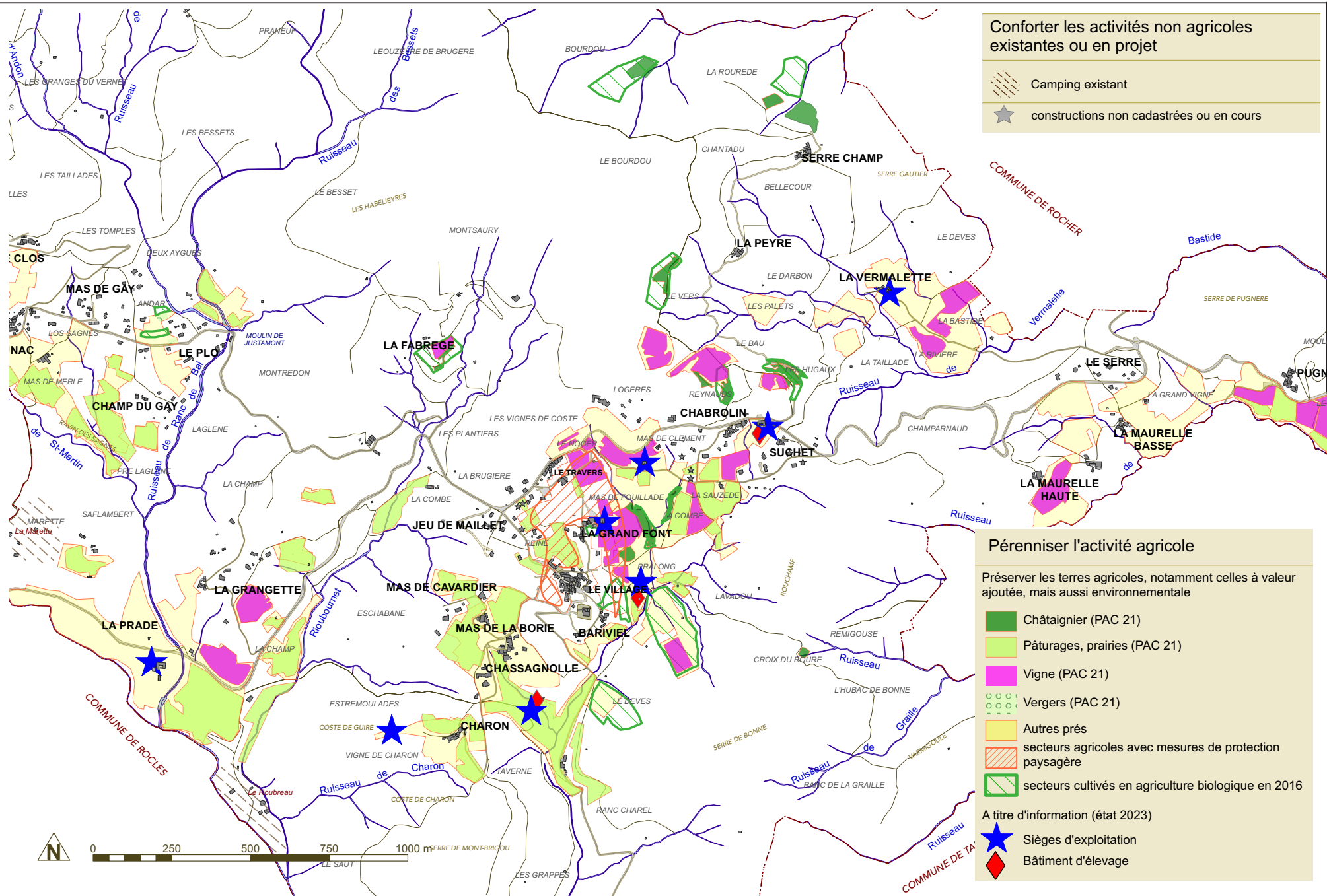
- Préserver les terres de bonne valeur agronomique, hors secteurs de projet, notamment les vignes et châtaigneraies, les ilôts en bio, AOC, terres irriguées...
- Maintenir et développer les exploitations existantes, permettre la transmission des activités en fin de parcours et favoriser la création de nouvelles exploitations diversifiées.
- Développer le commerce lié à la production locale et la vente directe (notamment au travers le projet municipal d'épicerie-restaurant, voir § précédents).
- Mieux inscrire l'activité dans son environnement (prescriptions architecturales pour les bâtiments agricoles et zone agricole paysagère) et limiter les conflits d'usages entre agriculture et habitat (distances d'éloignement des élevages avec les tiers).
- Préserver les secteurs à enjeux paysagers forts: abords du village en y limitant la constructibilité.
- Ralentir la fermeture des milieux en favorisant l'agro-pastoralisme.

- **Maintenir et développer les activités non agricoles**

- Permettre l'installation d'artisans et d'activités non nuisantes dans les secteurs urbanisés .
- Revitalisation du centre: création d'une nouvelle offre de service et commerce de proximité (bar/restauration/épicerie) au coeur du village sur la place du Calvaire et dans le «tertre» du château.

- **Valoriser les espaces existants pour favoriser et développer le tourisme**

- Maintenir l'ambiance agricole et naturelle de la commune (voire axe 1).
- Mettre en valeur le patrimoine naturel, historique et paysager (voir axe 4).
- Favoriser le maintien des structures d'accueil touristique (campings de La Marette, du Roubreau, gîtes, chambres d'hôtes...),
- Création d'un restaurant/bar/épicerie permettra la vente de produits locaux (maraîchage, fruits: pêches, cerises, kiwis, pommes; châtaigne et ses dérivés: miel, crème, farine, liqueur... ; vin; fromage; viande ..), qui favorisera l'accueil et la fidélisation des touristes. Développement d'autres activités agro-touristiques .
- Préservation de la zone de près autour du village qui permettront d'encourager de nouvelles plantations (vignes, fruitiers, châtaigneraie) autour du village.



AXE 4 - Un territoire des Cévennes Ardechoises, avec un fort caractère agro-naturel à préserver, une biodiversité et une histoire marquante.

• **Préserver les vues remarquables et le grand paysage – mettre en valeur les entrées du village**

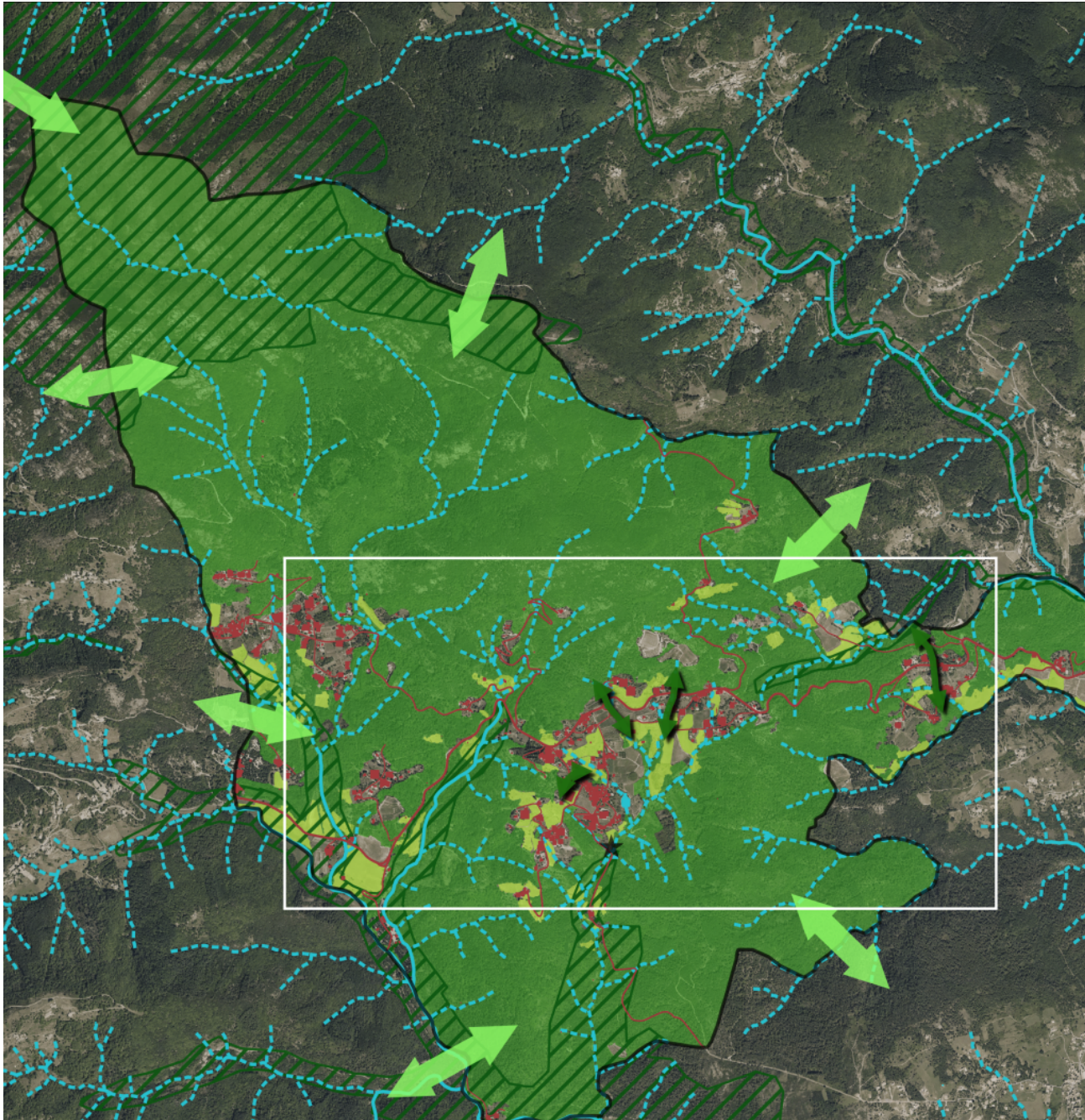
- Conserver l'identité du village, sa perception dans le paysage et valoriser les vues sur le damier de prés, bois et vignes du vallon du Riou. Mettre en valeur les entrées du village.
- Points de vues et échappées visuelles remarquables vers le Tanargue mais aussi vers les vallons voisins depuis les crêtes: le projet de Revitalisation du centre bourg mettra en valeur du Château et l'ouverture du panorama sur le massif du Tanargue (démolition de la remise).
- Les contreforts du Tanargue au Nord , les vallées encaissées du Roubreau, du Riou, du ruisseau de Loubie, les forêts du sud...

• **Valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti et préserver le cadre agro-naturel:**

- Prendre en compte les unités paysagères qui définissent l'identité agro-naturelle de la commune, tout en continuant à les aménager pour les activités de loisirs (randonnées, VTT...),
- Préserver les éléments remarquables plus ponctuels ou linéaires (ruisseaux, arbres remarquables, haies bocagères,...),
- Maîtriser l'interface entre espaces urbain et agricole - préserver la qualité paysagère des sites agricoles à proximité des secteurs urbanisés,
- Préserver/valoriser le patrimoine bâti:
 - église, château/mairie, maison forte de Pugnères,
 - l'aspect traditionnel des hameaux: Blaunac, La Peyre, Grand Font, Chassagnol,
 - l'architecture vernaculaire, les murets de terrasses en pierre....
 - Croix,
- Mise en valeur et accueil du public dans le village (axe 2): la rénovation de la place du Calvaire et tous les espaces feront l'objet d'aménagements qualitatifs avec plantations de massifs végétalisés et fleuries : ruelles, calades, andrones adjacentes.
- Être compatible avec la charte du Parc Naturel des Monts d'Ardèche.

• **Intégrer harmonieusement les constructions nouvelles**

- Harmoniser la volumétrie et les abords des constructions neuves (clôtures, haies vives...),
- Adapter les constructions au changement climatique et favoriser l'usage de procédés et de matériaux durables (dans les limites de la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti).



Trame verte

▨ Réservoir principal

Réservoirs d'intérêt local :

■ Forêts et milieux semi-naturels

■ Prairies

Corridors :

↔ Corridor fonctionnel

→ Corridor intercommunal

Trame bleue

■ Cours d'eau / Plan d'eau

■ Zone humide

Corridors :

--- Cours d'eau intermittent

Points de conflit

■ Territoires artificialisés

★ Point noir

Trame verte

 Réservoir principal

Réservoirs d'intérêt local :

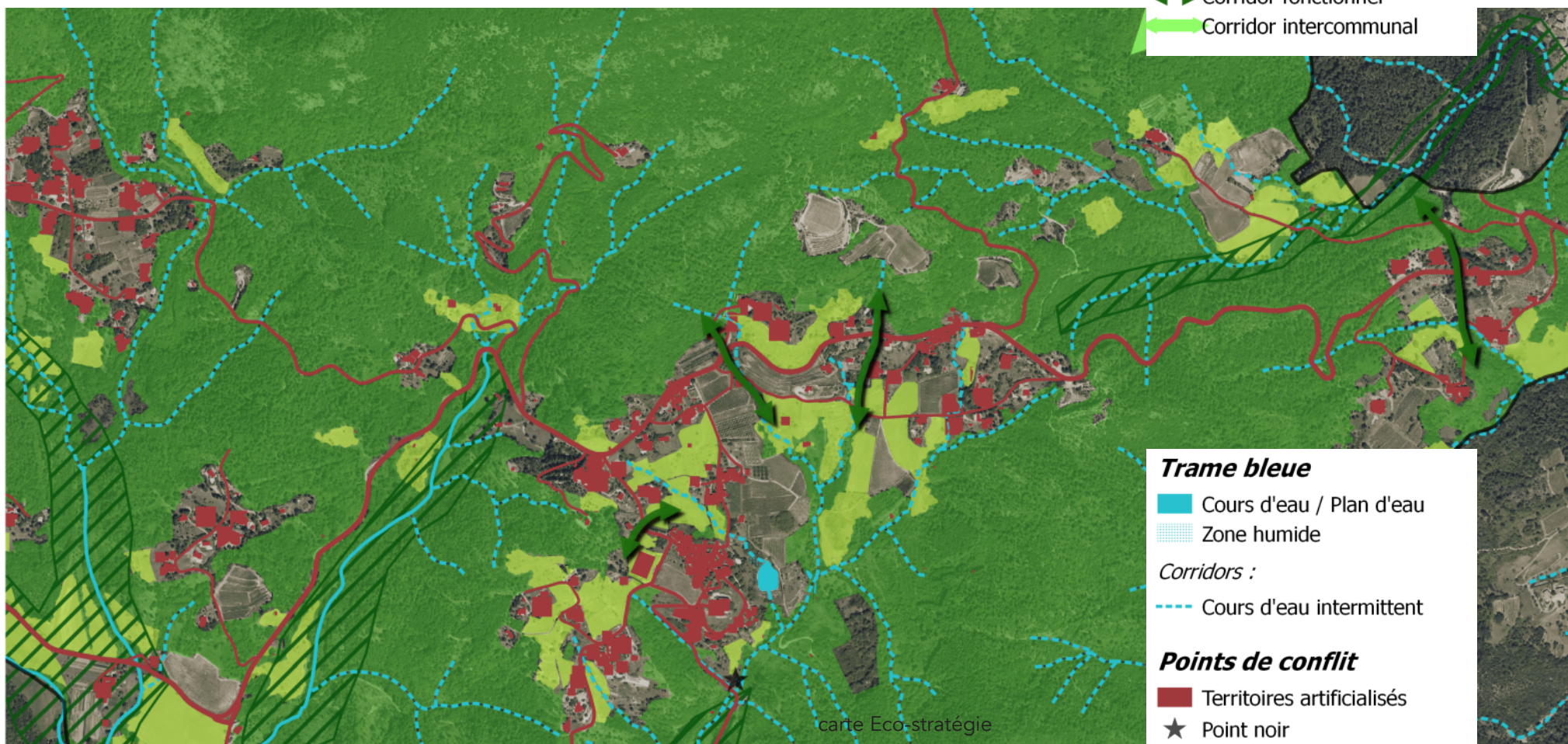
 Forêts et milieux semi-naturels

 Prairies

Corridors :

 Corridor fonctionnel

 Corridor intercommunal



Trame bleue

 Cours d'eau / Plan d'eau

 Zone humide

Corridors :

 Cours d'eau intermittent

Points de conflit

 Territoires artificialisés

 Point noir

- **Préserver les sites écologiques remarquables inventoriés:**

- Sites Natura 2000 des Cévennes Ardèchoises
- L'ENS « Massif du Tanargue et gorges de la Bonne »
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II :
 - du « Bassin de la Beaume »
 - du « Massif du Tanargue »
 - de la « Vallée du Roubreau et affluents »
 - des « serres cévenols autour du Tanargue »
 - ensemble fonctionnel formé par l'Ardèche et ses affluents »
- « l'Ensemble des Freydières » protégé par l'arrêté Préfectoral de Protection de Biotope .
- Les zones humides inventoriées par le CEN régional (La Ligne, ainsi que ceux inventoriés lors de l'élaboration du PLU: plans d'eau artificiels, mare, roselières,...) ainsi que les ripisylves bordant les nombreux ruisseaux, notamment celles du Roubreau, du Riou et de la Vermalette, de qualité écologique

- **Préserver, mettre en valeur et développer les continuités écologiques, notamment**

- Trame verte : réservoirs de biodiversité répertoriés par le SRCE («Cévennes Ardèchoises » et « Massif du Tanargue »); réservoirs de biodiversité locaux (massifs forestiers composés de chênaies et de boisements mixtes à l'ouest et au sud); continuités forestières secondaires; la sous-trame des milieux prairiaux agricoles
- Trame bleue : le Roubiounet, le Roubreau et la Ligne, les ruisseaux temporaires ; respect de l'espace de mobilité et d'expansion des crues; zones humides et plans d'eaux

- **Prendre en compte les risques :** risques de feu de forêt, d'inondation le long des cours d'eau

- **Limiter les impacts des futures constructions:** raccordement à l'assainissement collectif pour les secteurs constructibles d'opération d'ensemble, limitation de l'imperméabilisation des sols, prise en compte des eaux pluviales...