



ELABORATION DU P.L.U. DE SAINT ANDEOL DE VALS

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Plan Local d'urbanisme

- Arrêt du PLU en Conseil communautaire le 11 Avril 2022
 - Approbation du PLU en Conseil communautaire le : 14 mars 2023
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 14 mars 2023*

Révisions et Modifications :



PREAMBULE

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le fondement du document d'urbanisme. Il définit des orientations et des objectifs de développement et d'aménagement de la commune pour les dix années à venir. Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ont pour vocation de présenter de manière intelligible pour les administrés, les choix politiques de la commune et d'engager le débat municipal. Le PADD n'est en aucun cas un projet opérationnel et figé.

Comme l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable, et répond notamment aux principes énoncés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle de l'Environnement).

Le contenu du PADD

Le PADD est un outil de prospection instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000. Cette loi a été modifiée à trois reprises par :

- la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,
- la loi du 17 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle 2)
- et la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR en ce qui concerne son contenu, modifié par ordonnance du 23 septembre 2015.

En application de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, 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 ;
- 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.

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

Le démarche d'élaboration du PADD sur la commune de Saint Andéol de Vals

Les diagnostics socio-économiques, paysagers, environnementaux, agricoles et urbains ont permis en préalable de faire ressortir les atouts et points faibles de la commune, et d'identifier ainsi les enjeux du territoire.

En s'appuyant sur ces différentes contraintes et éléments porteurs, la commune a su construire le présent PADD, véritable stratégie de développement pour les 10 ans à venir, dont les objectifs politiques sont traduits dans le document réglementaire.

Le PADD de la commune de SAINT ANDEOL DE VALS s'articule ainsi autour de 3 grandes orientations répondant aux problématiques identifiées :

- 1. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET ECONOME DE L'URBANISATION**
- 2. ASSURER LA PROTECTION ET L'EQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE COMMUNAL**
- 3. MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE EXISTANTE ET PERMETTRE SON DEVELOPPEMENT**

Celles-ci sont déclinées dans le présent document en sous-orientations.

ORIENTATION 1 – FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET ÉCONOME DE L'URBANISATION

La commune de SAINT ANDEOL DE VALS comptait 531 habitants en 2016. Après avoir connu une croissance démographique constante depuis les années 1975, la population est en léger recul de 0,1% sur la dernière période censitaire en raison d'un taux migratoire en nette diminution, qui ne permet plus de compenser un solde naturel bas.

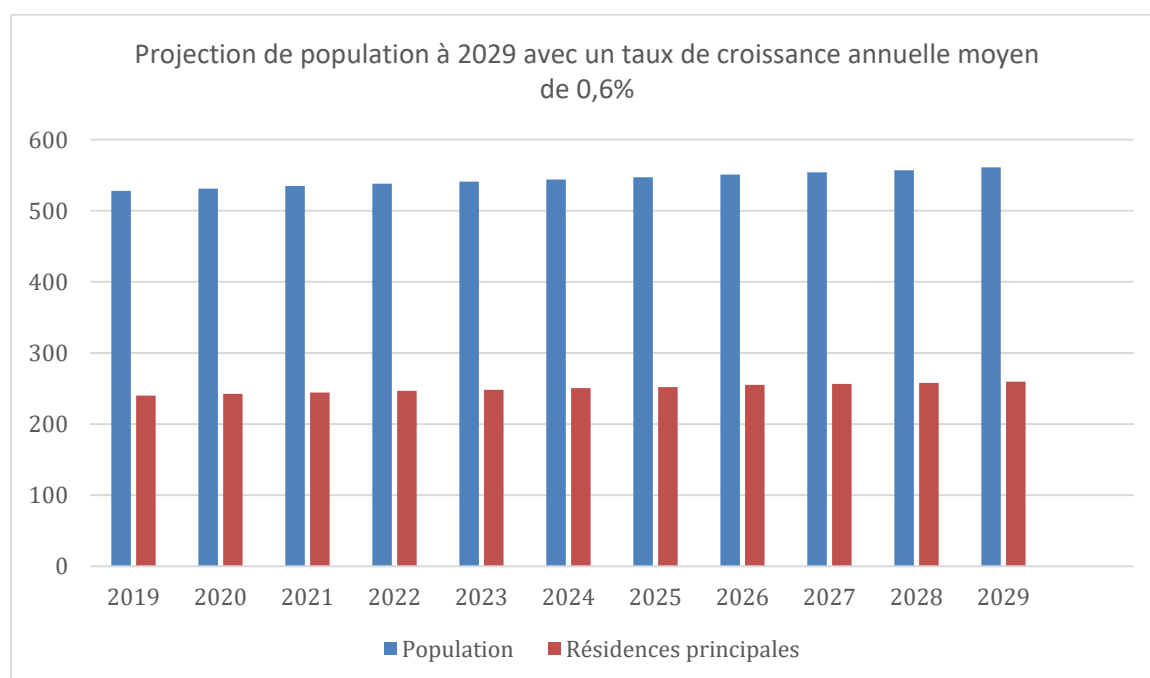
Le Programme Local d'Habitat (PLH) arrêté par la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA) le 29 juin 2021, a classé la commune parmi les « villages principaux » au sein de l'armature territoriale définie dans le cadre du PLH 2022/2027 avec un objectif prospectif de croissance annuelle de 0,6% à l'horizon 2027.

ORIENTATION 1.1 – FIXER DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

➤ RELANCER UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE DE MANIERE MODEREE

Afin de rompre avec la tendance à la diminution de la population constatée récemment, la commune souhaite accueillir de nouveaux ménages sur le territoire communal tout en maîtrisant l'apport de cette population au regard des infrastructures (station d'épuration, ressource en eau potable...) et des équipements publics existants (école, crèche).

En conséquence, l'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population pour les 10 ans à venir à partir de 2018, avec un taux annuel de croissance de l'ordre de +0,6%. Cette projection aboutit à une population de 561 habitants à l'échéance 2029, soit une hausse d'environ 36 habitants.



➤ ASSURER UNE REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT

En s'appuyant sur les éléments prospectifs suivants :

- Une croissance démographique annuelle inférieure de l'ordre de 0,6% par an ;
- Une taille moyenne des ménages estimée à 2,16 d'ici 2029 ;

Et tenant compte des objectifs suivant :

- Une remise sur le marché de 4 logements vacants (soit 10% du parc de logements vacants) ;
- Une production en renouvellement urbain d'environ 8 logements ;
- Une production de 10% de logements sociaux, soit environ 3 logements ;
- Une densité moyenne de 15 logements à l'hectare sur les nouvelles opérations ;
- Une répartition équilibrée des formes urbaines.

Le nombre de logements à produire s'élève à environ 21 logements à l'échéance 2029. Il s'agira de créer une gamme de logements étendue pour permettre à tous l'accès au logement et favoriser les parcours résidentiels sur le territoire communal. La création de logements sociaux favorisera notamment l'accueil de ménages avec enfants assurant ainsi le bon fonctionnement des équipements publics (crèche, école).

En termes de superficie constructible, la commune souhaite mettre en place une politique volontariste de réduction de la consommation foncière liée à la production de logements. Pour ce faire, elle fixe comme objectifs de s'appuyer sur le renouvellement urbain, la densification du tissu urbain existant et la limitation des zones d'extensions urbaines futures.

➤ RECOURIR AU RENOUVELLEMENT URBAIN ET FAVORISER LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

L'évolution maîtrisée du bâti est nécessaire pour réaliser les objectifs retenus, notamment dans le centre-bourg et dans les hameaux. Les possibilités de réhabilitation de bâtiments à usage d'habitation doivent être privilégiées chaque fois que cela sera possible, notamment en vue de résorber les logements vacants, conformément aux dispositions du PLH.

Le PLU s'attachera à permettre ces évolutions, et ce dans le respect des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel.

Par ailleurs, la production de logements en renouvellement urbain sera favorisée dans les dents creuses du tissu urbain existant.

➤ PRESERVER L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL EN LIMITANT LES ZONES D'EXTENSIONS URBAINES

L'analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles a montré une consommation foncière de 4,5 hectares entre 2002 et 2011. Cette consommation foncière sur la période 2009/2019 représente environ 2 hectares.

Le projet de la municipalité prévoit donc une extension mesurée de l'urbanisation représentant une consommation foncière de l'ordre de **1,1 hectares à l'horizon 2029**, incluant les constructions à produire en renouvellement urbain.

Afin de se conformer à cet objectif, et de garantir dans le même temps une mixité des typologies d'habitat en vue de favoriser la mixité sociale, la collectivité prévoit **qu'environ la moitié des logements neufs soient produits sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble**. Par ailleurs, le PLU prévoit la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation.

Le parti d'aménagement retenu sur ces secteurs permet d'assurer l'optimisation du foncier au regard des contraintes topographiques et d'accès.

Simulation des besoins en logements avec une croissance démographique de 0,6 % par an

Population 2018	525	Taille ménages 2018 2,2	Nbre ménages 2018	239
Population 2029	561	Taille ménages 2029 2,16	Nbre ménages 2029	243
Hbt supplémentaires	36			

année	2018	2029
variable	525	561
taux d'accroissement annuel	0,60%	

Desserrement des ménages	4
Pour hbts supplémentaires	17
remise sur marché de LV et RS	5
Point mort (Desserrement+nouveaux habitants- remise sur le marché de logements vacants)	16

Besoins en logements nouveaux total d'ici 2029	21
logements consommant du foncier	16
logements déjà réalisés	0
Reste à réaliser	16
	besoins fonciers en hectare
Densité 15 logts/ha	1,1

ORIENTATION 1.2 – CONFORTER L'ORGANISATION URBAINE AUTOUR DU CENTRE BOURG POUR RENFORCER SON ATTRACTIVITÉ

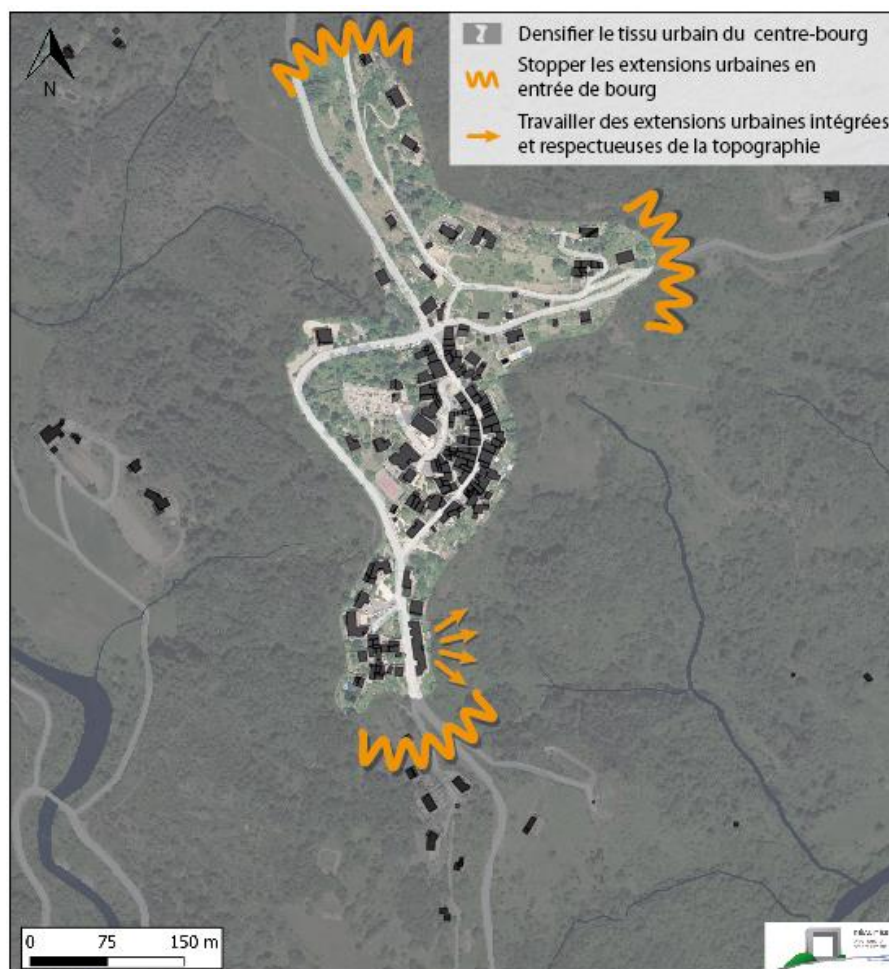
Outre le fait d'être incompatible avec la notion de développement durable (dégradation des paysages, mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité ...), une dispersion trop grande de l'urbanisation n'est pas favorable à une vie locale active et dynamique.

➤ DENSIFIER LE TISSU URBAIN DU CENTRE BOURG

Ce choix permettra de renforcer la vie du bourg, d'augmenter sa densité urbaine dans un souci de rééquilibrage du tissu urbain, tout en permettant aux nouveaux habitants d'être au plus près des commerces, services et équipements publics présents sur la commune. Ce parti pris d'aménagement répond aussi à la volonté de réaliser une économie de consommation des espaces agricoles et naturels afin d'assurer la préservation du paysage et des corridors écologiques.

L'ensemble des terrains constructibles prévus pour l'habitat se situent au niveau du bourg, qui dispose de l'assainissement collectif (avec une station d'épuration récente possédant des capacités résiduelles suffisantes) et de toutes les VRD (voirie et réseaux divers).

Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) illustrent les intentions d'étendre le tissu urbain du centre-bourg, tout en respectant le paysage (perspectives paysagères, topographie) et de programmer une forme urbaine compatible avec celle existante. Les habitations de type maison de village ou habitations intermédiaires sont prévues sur la zone « les balcons de l'Oize », afin d'imaginer une extension cohérente et intégrée du centre bourg (maillage, alignements, volumes simples). Ce type d'habitat permettra également de répondre, en partie, à l'objectif de production d'environ 3 logements locatifs sociaux.



➤ **ADAPTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS AUX BESOINS DES HABITANTS**

- **Prévoir l'extension future du cimetière**

La commune a constaté que le nombre de concessions disponibles dans le cimetière risquait de devenir insuffisant. En conséquence, elle prévoit une réserve foncière pour l'agrandissement futur du cimetière et envisage la création d'un jardin du souvenir dans le même temps pour répondre aux besoins à l'horizon du PLU.

- **Réaménager les espaces publics**

La rénovation des espaces publics du centre bourg a été engagée (places de l'église et du four) ; elle doit se poursuivre pour proposer aux habitants et aux touristes des espaces publics en nombre et en qualité suffisantes.

La commune a notamment aménagé un terrain qu'elle possède (« Le Clos d'Armande ») au Sud du village. Elle souhaite poursuivre cette valorisation des espaces publics en aménageant les abords de la salle polyvalente en lieux de repos et de convivialité.

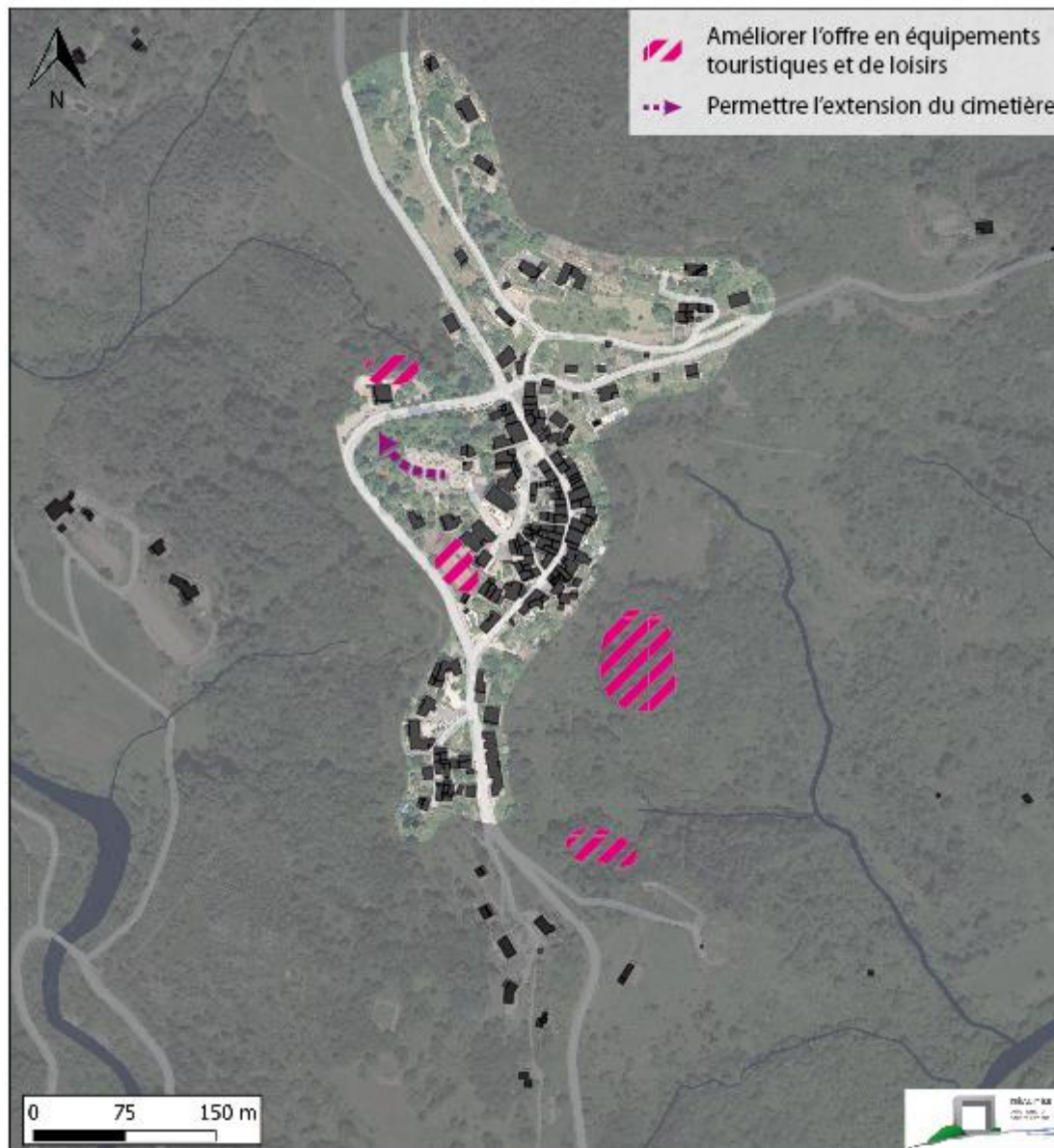
- **Adapter les équipements publics aux besoins**

Les équipements sportifs ou de jeux nécessitent des adaptations pour répondre aux besoins des habitants. Le terrain de tennis, à rénover, sera transformé en plateau multisport.

Une zone dite « Les Sapins » à l'Est du village, sera transformée en espace vert récréatif de proximité, en la déboisant partiellement et sélectivement, tout en veillant à conserver les murets existants. L'aménagement de cette zone permettra aussi d'améliorer la protection du centre-bourg contre les feux de forêt ; et offrira l'avantage d'ouvrir le paysage vers la vallée d'Oize.



La collectivité souhaite permettre la création d'une zone de jardins familiaux, à proximité du bourg. Ce type de zone « d'agriculture de proximité » représente un véritable enjeu dans un contexte d'opérations d'urbanisme plus dense.



➤ SECURISER LES DEPLACEMENTS

• Améliorer les cheminements doux

Le centre-bourg est à la croisée de plusieurs chemins de randonnée très fréquentés.

La commune souhaite aménager des cheminements doux dans le village en s'appuyant sur ceux existants afin de créer un maillage viaire doux reliant les différents espaces publics, notamment entre la salle polyvalente et le centre-bourg d'une part et le multi-commerce dans les nouvelles opérations de type « greffe de village » pour créer un véritable maillage dans le centre-bourg.

• Sécuriser le réseau routier sur le territoire communal

La commune dispose d'un réseau routier peu sécurisant par endroits, plus particulièrement pour la traversée de quelques hameaux et du centre-bourg.

Les entrées Sud et Nord du centre-bourg doivent être aménagées pour rendre les carrefours moins dangereux, limiter la vitesse dans la traversée et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants et autres

usagers. Pour l'entrée Sud, elle se fera en lien avec la réalisation des constructions nouvelles (les balcons d'Oize).

- **Résoudre la problématique de stationnement**

Le diagnostic a relevé une problématique de stationnement en centre-bourg et dans certains hameaux.

La commune souhaite donc, dans le cadre de son PLU, se réserver du foncier dont la finalité consistera à aménager des espaces de stationnement publics, situés au plus près des secteurs dont la densification est recherchée, quand cela sera indispensable.

Une mutualisation de stationnement sera recherchée.



ORIENTATION 1.3 PRESERVER LA CADRE DE VIE COMMUNAL ET L'IDENTITE DU TERRITOIRE

- **Maintenir la structure du village**

Sur le bourg, le maintien de la structure du village sera obtenu :

- Par le respect des règles d'implantation et d'alignement des façades pour toutes nouvelles constructions qui seront édifiées afin de conserver la silhouette et le front bâti existant mais également en imposant des règles de gabarit et de hauteur en lien avec l'existant ;
- Par le respect des vues lointaines, en interdisant les habitations sur les lignes de crête et en conservant des percées sur les vues lointaines remarquables ;
- Par un positionnement adapté des opérations neuves de manière assurer leur intégration urbaine et paysagère.



- **Maintenir la structure des hameaux**

Préserver la structure et l'organisation des hameaux en ne permettant que des extensions limitées et des annexes, en cohérence avec leur structure et l'absence de capacités en eau potable pour un accueil supplémentaire.

- **Préserver l'architecture traditionnelle du bâti**

Les fermes isolées et les constructions traditionnelles existantes sur le territoire communal doivent conserver leur aspect traditionnel par l'inscription de règles architecturales accrues pour toutes les restaurations, changements de destination et extensions mesurées autorisées.

- **Permettre une bonne intégration du bâti**

Une bonne intégration dans l'environnement paysager des bâtis est indispensable pour éviter les « verrues » dans le paysage notamment celles liées à l'activité agricole. Le règlement écrit sera rédigé dans ce sens.

ORIENTATION 2 - ASSURER LA PROTECTION ET L'ÉQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE COMMUNAL

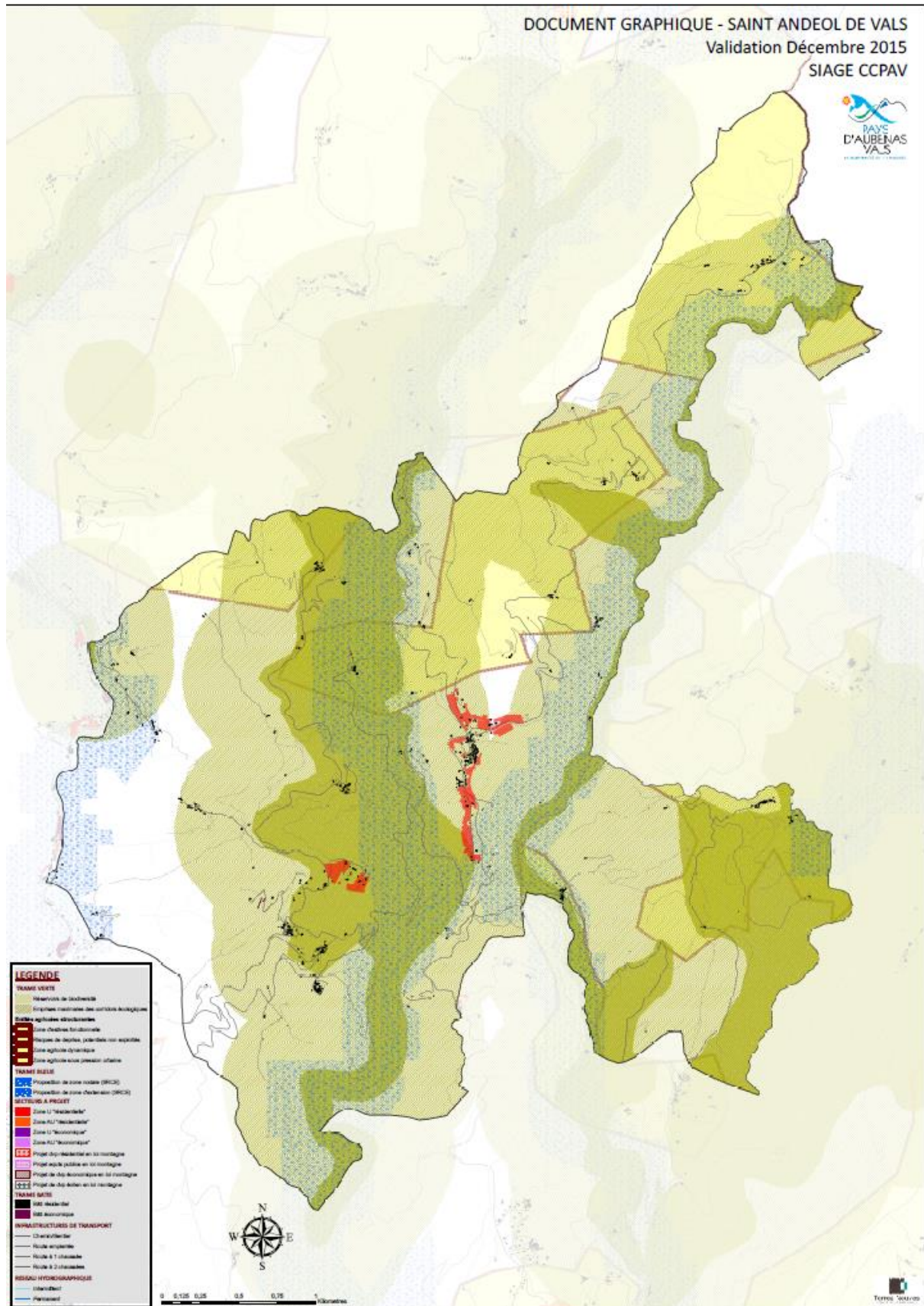
ORIENTATION 2.1 – PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ

➤ PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Préserver la trame bleue de la commune

Assurer la protection des cours d'eau constituant la trame bleue du territoire. Cela passe par la protection des zones humides associées au cours d'eau. Il s'agit également de :

- Protéger les éléments linéaires végétaux le long des rivières (Volane, Sandron, Oize et Boulogne) ;
 - Favoriser les accès aux rives et permettre aux propriétaires d'entretenir la ripisylve ;
 - Interdire le développement urbain à proximité des rivières.
-
- Maintenir le caractère agricole extensif du territoire communal pour favoriser la biodiversité afin de maintenir et favoriser les habitats.
-
- Préserver les connexions écologiques entre les réservoirs de biodiversité et maintenir ainsi une trame verte en :
 - Limitant l'étalement de l'urbanisation autour du centre
 - Restreignant le développement des hameaux au bâti existant.



➤ **ENCOURAGER L'INTEGRATION DE LA NATURE ORDINAIRE DANS L'ESPACE URBAIN**

- Maintenir et créer des espaces verts dans les nouvelles opérations d'aménagement et au sein des espaces publics à réaménager ;
- Permettre la création de jardins familiaux/partagés sur le territoire communal afin de redonner de l'attractivité aux logements du centre village, qui disposent de peu d'espace extérieur, et favoriser ainsi leur sortie de vacance. Ces jardins partagés/familiaux permettront également de créer de nouveaux lieux de sociabilité et d'encourager la végétalisation et la biodiversité en zone urbaine.
- Privilégier la plantation des essences locales dans la végétalisation des espaces publics et privés. En lien avec celles recommandées par le PNR des Monts d'Ardèche.

ORIENTATION 2.2 – SAUVEGARDER LE PAYSAGE IDENTITAIRE DE SAINT ANDEOL DE VALS

➤ **PRESERVER LE CARACTERE RURAL ET NATUREL DE LA COMMUNE**

- Encourager la préservation des éléments patrimoniaux recensés sur le territoire communal : patrimoine vernaculaire, murets en pierre sèche, terrasses, jardins, arbres, béalières, ... ;
- Protéger les perspectives paysagères lointaines sur le village depuis les axes routiers et les espaces urbanisés ;
- Interdire la construction de bâtiments agricoles sur les lignes de crêtes ;
- Veiller à l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments agricoles : imposer la plantation de haies ou d'arbres de haute futaie pour masquer les tunnels, silos, etc.

ORIENTATION 2.3 – PROTEGER LES RESSOURCES NATURELLES

➤ **ASSURER UNE GESTION OPTIMALE DES EAUX USEES**

Il s'agit de faciliter la mise en œuvre de solutions adaptées pour améliorer l'assainissement dans les hameaux concernés par cette problématique afin de réduire les flux de pollutions d'origine domestique.

➤ **PRESERVER LA RESSOURCE ET LA QUALITE DES EAUX**

- Garantir la ressource et l'alimentation en eau potable en étroite collaboration avec le gestionnaire du réseau : le SEBA ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols en limitant notamment l'emprise au sol des constructions, les voies bitumées, etc. dans les zones connues à risque de ruissellement des eaux pluviales ;
- Développer la gestion des eaux pluviales à la fois pour les nouvelles constructions, dans le cadre des réhabilitations et dans les secteurs d'urbanisation future ;

ORIENTATION 2.4 – ENCOURAGER LES DÉMARCHES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La commune est impliquée aux côtés de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas pour faire de Saint-Andéol-de-Vals un Territoire à Energie Positive à l'horizon 2050 en favorisant notamment :

- Les principes de conceptions bioclimatiques et d'écoconception dans les nouvelles constructions (habitations, espaces publics, etc.) et lors de la rénovation des équipements communaux, visant notamment les économies d'énergie,
- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable.

ORIENTATION 2.5 – REDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES NATURELS

La commune de SAINT ANDEOL DE VALS est essentiellement concernée par le risque d'incendie de feux de forêt avec un taux de boisement important, d'environ 74%, et un taux de couverture végétale qui atteint 83% de la superficie du territoire communal soit 1 390 hectares.

Au regard de ce risque, la commune met également en œuvre un plan communal de Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) qui définit les besoins en dispositifs de lutte contre l'incendie (réservoirs, bornes, etc.).

Par ailleurs, le maintien des zones agricoles permet d'assurer un rôle de pare-feu autour des hameaux et du centre-bourg.

ORIENTATION 3 – MAINTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EXISTANTE ET PERMETTRE SON DÉVELOPPEMENT

ORIENTATION 3.1 – MAINTENIR UNE ACTIVITÉ AGRICOLE DYNAMIQUE ET PÉRENNE, CAPABLE DE DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS AGRICOLES

L'activité agricole est le secteur économique principal de la commune. Elle connaît un regain d'installation de jeunes exploitants depuis quelques années et il est important pour la commune de préserver ses terres agricoles et son potentiel agronomique pour permettre la diversification des activités agricoles.

- **PRESERVER LES SURFACES AGRICOLES, LES ESPACES DE PASTORALISME ET LES SIEGES D'EXPLOITATION** en définissant des limites claires à l'urbanisation des hameaux existants.
- **AFFIRMER LE CARACTERE AGRICOLE DES CHATAIGNERAIES.** La castanéculture représente une part importante de l'activité agricole de la commune, mais également de son histoire. La préservation de ce patrimoine passe par l'affirmation du caractère agricole de ce patrimoine boisé.
- **PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES DES EXPLOITATIONS** vers de nouvelles pratiques agricoles et la recherche de nouveaux débouchés à travers les circuits courts locaux. Le développement des activités liées à l'agrotourisme sera recherché Le règlement sera adapté au développement de cette pluriactivité, notamment en favorisant le regroupement des bâtiments agricoles afin de réduire le mitage de l'espace agricole.

ORIENTATION 3.2 – CONFORTER, DÉVELOPPER LA VOCATION TOURISTIQUE

Le diagnostic a mis en avant le potentiel touristique de la commune et il convient d'accroître son attractivité.

- **VALORISER LE TOURISME VERT EN :**
 - Préservant, entretenant et développant les chemins de randonnées et les lieux d'accueil pour les randonneurs (tables pour se restaurer, salle de bivouac, ...) ;
 - Diversifiant les modes d'hébergements essentiellement dans le bâti existant en lien avec la diversification des activités des exploitants agricoles.
- **DEVELOPPER LE TOURISME PATRIMONIAL ET NATUREL, EN S'APPUYANT SUR LA DIVERSITE DES SITES NATURELS, DU PATRIMOINE BATI RURAL VERT** en préservant, restaurant en mettant en valeur les différents sites patrimoniaux bâtis et non bâtis de la commune.

ORIENTATION 3.3 – MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE AUTRE QU'AGRICOLE

- **VEILLER A LA CONSERVATION DU MULTICOMMERCE EXISTANT AU SUD DU CENTRE VILLAGE POUR MAINTENIR UNE VIE ECONOMIQUE DE PROXIMITE.** Cet objectif passe par le maintien de conditions favorables à l'exercice de cette activité (aménagement de la voirie au droit du multicommerce, mise en place d'un cheminement doux à proximité, ...).

- **SOUTENIR LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ARTISANALES ET DE SERVICES NOTAMMENT EN :**
 - Permettant, pour les entreprises compatibles avec la proximité d'habitations, leur maintien et leur installation au sein des espaces habités
 - Assurant une mixité fonctionnelle dans le bourg;
 - Soutenant la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas et le Syndicat Mixte Ardèche Drôme Numérique dans le déploiement de la fibre optique.

