

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**SAINT-DIDIER-SOUS-Aubenas**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE**  
**DEVELOPPEMENT DURABLES**

**PLU APPROUVE**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 12/03/2024

A Ucel, le ....  
Max TOURVIELHE, le Président



Bureau d'études IATE  
2 avenue Jean Monnet  
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 210255				Page : 2/17
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	11/2021	Création	SF	SF
1	02/2023	Arrêt	SF	SF
2	02/2024	Approbation	SF	SF

## Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document dans lequel la commune exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement du territoire de Saint-Didier-sous-Aubenas.

Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.

Le **développement durable** est « un **développement** qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien (1987)



Il constitue ainsi la "clef de voûte" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel territoire voulons-nous habiter et transmettre à nos enfants ?

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définit :



Les orientations générales des politiques

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- 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
- Les loisirs



Les objectifs chiffrés

- De modération de la consommation de l'espace
- De lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs retenus pour le territoire de la commune de Saint-Didier-Sous-Aubenas pour l'avenir du territoire communal se déclinent selon les axes suivants :

- Développer le tissu urbain et la politique de l'habitat**
- Maintenir et développer les activités économiques**
- Maintenir la qualité paysagère du territoire**
- Assurer les transports et les déplacements**
- Favoriser les énergies renouvelables**
- Prendre en compte les risques**
- Modérer la consommation des espaces naturels et agricoles**

## A. Développer le tissu urbain et la politique de l'habitat

### Orientation 1 - Compléter les potentialités résidentielles

Permettre le consolidation de l'enveloppe urbaine existante et la production de logements :

- Produire de l'habitats intermédiaire et collectif pour disposer de logements adaptés et accessibles à tous les ménages, notamment au travers d'un projet de nouvelle centralité qui facilitera la mise en œuvre de ce type d'habitat difficilement réalisable dans le tissu urbain existant,
- Compléter les zones résidentielles, notamment celles qui sont desservies par les réseaux,
- Fixer des limites franches aux zones urbaines avec les espaces agricoles ou naturels, notamment pour les secteurs d'habitat traditionnel avec les espaces non bâtis voisins,
- Créer une nouvelle centralité, qui doit répondre au besoin de services à la population, d'équipements publics et de mixité sociale de l'habitat.

### Orientation 2 - Mettre en valeur le patrimoine bâti et les hameaux

Conserver et valoriser les entités bâties anciennes, en centre-ville, dans les hameaux (Millet, Valleton, le Bosquet, Peyroulet) et les fermes isolées (le Lac, Jonquas), en s'appuyant sur des caractéristiques qualitatives urbaines (volume, hauteur, etc.) et architecturales (façade, toiture). Maintenir des espaces ouverts autour de ces unités urbaines patrimoniales pour favoriser leur perception dans le paysage.

Protéger le patrimoine villageois (croix de chemin, puits, mur en pierre sèche) pour le mettre en valeur.

Préserver les sites archéologiques connus (grotte de la soie, cheminée aux 2 trous, lac, bosquet).



### **Orientation 3 - Assurer une mixité dans les formes d'habitat**

Grâce à une production d'environ 51 logements à l'horizon 2033, il s'agit de proposer une offre de logements plus diversifiée afin de répondre aux besoins d'équilibre social de l'habitat de la manière suivante :

- 70% de logements de type habitat dense : collectif, habitat intermédiaire, soit environ 36 logements, notamment au niveau du projet de nouvelle centralité,
- 30% de logements de type habitat individuel, soit environ 15 logements,

La création d'un aménagement en cœur de ville qui comprend équipement public et espace public offre de la diversité dans le tissu urbain tout en utilisant du foncier qui ne conduit pas à produire, sur ce secteur dédié aux espaces publics, d'habitations. Le nombre théorique pour la production de logements dans l'enveloppe urbaine est donc plus faible que celui issu du diagnostic, ce qui permet d'afficher une production de 51 logements à l'horizon 2033 dans l'enveloppe urbaine.

Répondre aux besoins des jeunes ménages, des personnes âgées et des familles recomposées, pour un parcours de vie sur le territoire communal.

Produire des logements conventionnés à hauteur de 20% de la production de logements répartis de la manière suivante : 70% de type PLUS et 30% de type PLAI, soit un minimum de 10 logements, principalement dans le cœur de ville.

Permettre les changements de destination au niveau d'une ancienne construction agricole.

### **Orientation 4 - Permettre un aménagement qualitatif du centre bourg**

Aménager le centre bourg autour de l'espace mairie / cave viticole afin de sécuriser la traversée du bourg en favorisant une traversée de village plus apaisée notamment en direction des liaisons :

- salle polyvalente - mairie - nouvelle centralité,
- école – village ancien.

Permettre la réalisation d'une opération mixte habitat/équipement public/espace public créant une nouvelle centralité et un lieu de vie aujourd'hui absent, développant et affirmant ainsi la vie de village à Saint-Didier-sous-Aubenas. Il s'agit d'accueillir :

- une place centralité avec des équipements publics tels que stationnement, espace vert et jeux pour enfants,
- des logements offrant une mixité générationnelle afin de répondre notamment au vieillissement de la population, tout en imposant une forme d'habitat dense et qualitative,
- des services à la personne pour répondre à une demande grandissante.

Garder un espace libre de construction de type agricole ou naturel en réponse à la densification du centre bourg, sur l'axe salle polyvalente/mairie/nouvelle centralité.

Poursuivre la création et la réhabilitation de cheminements piétons afin d'assurer un maillage complet du territoire de type liaison inter quartier, y compris vers les zones commerciales existantes et les bords de l'Ardèche, afin de permettre des parcours pour les balades et les randonnées mais aussi de favoriser les déplacements piétons sécurisés et accessibles aux personnes à mobilité réduite.



## Orientation 5 - Développer les communications numériques

Favoriser le développement, dans le cadre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, l'accès aux technologies numériques pour communiquer et échanger au sein du territoire afin d'avoir une offre adaptée aux particuliers et aux professionnels, notamment dans le cadre du télétravail.

## **Orientation 6 - Organiser les équipements**

La commune de Saint-Didier-sous-Aubenas fixe à sa politique d'aménagement du territoire l'objectif de permettre une rationalisation des équipements, en maintenant une qualité de services aux habitants. Il s'agit de :

- Conforter les équipements de niveau communal et permettre leur développement pour répondre aux besoins locaux, notamment les services à la personne pour la petite enfance, la santé et les seniors, de type mairie, maison médicale, crèche, maison de retraite, bibliothèque, etc.

## B. Maintenir et développer les activités économiques

---

### Orientation 7 - Maintenir et renforcer les activités de commerce et de service

Maintenir et pérenniser la structure économique de type commercial dans le secteur Millet.

Favoriser sur le territoire communal les commerces pour les achats du quotidien et hebdomadaires.

Maintenir une économie variée complémentaire de la zone commerciale, en rez-de-chaussée dans la traverse de Saint-Didier-sous-Aubenas.

### Orientation 8 - Préserver et soutenir les activités artisanales

Assurer le développement d'une zone d'activité complémentaire à la zone économique commerciale de Millet au lieu-dit « les champs », en continuité avec la zone d'activité existante et en cohérence avec la charte communautaire d'aménagement commercial. Les activités économiques à destination commerciale ne pourront y être autorisées, la zone économique « les champs » sera qualitative et maillée dans le réseau routier de manière sécurisée.

Soutenir l'artisanat sur l'ensemble du territoire.

### Orientation 9 - Maintenir et pérenniser les activités touristiques

Maintenir l'hébergement de plein air existant en tenant compte du risque lié aux crues de débordement de l'Ardèche.

Assurer le développement des autres hébergements de type hôtel, gîte, chambre d'hôtes dans le tissu urbain existant.

### Orientation 10 - Soutenir et préserver les activités agricoles

Soutenir les activités agricoles et leur pérennité économique, notamment les productions viticole, fruitière, maraichage et prairie permanente en s'appuyant sur les AOC et IGP viticole, ainsi que les labels de type Bio.

Assurer le maintien et le développement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole tout en veillant à en limiter l'impact sur les paysages et sur les zones urbaines existantes et futures.

Permettre la diversification (vente directe, hébergement, restauration, ...) des exploitations agricoles.

Préserver les espaces à vocation agricole, en priorité les secteurs remembrés et / ou comportant des équipements spéciaux de type irrigation.



## C. Maintenir la qualité paysagère du territoire

---

### Orientation 11 - Conserver un paysage naturel de qualité

Prendre en compte les éléments du paysage naturel en :

- maîtrisant la pression sur les terres agricoles qui ont un enjeu économique, paysager et environnemental, notamment pour soutenir leur vocation et leur capacité de nourrir la population, afin de préserver les espaces agricoles stratégiques, cœurs de productions viticole, maraichère et arboricole,
- maintenant la perception visuelle du réseau hydrographique grâce à la conservation de la ripisylve et la protection de l'espace de mobilité des cours d'eau,
- préservant les points hauts et les lignes de crête de toute nouvelle construction,
- évitant le mitage du paysage pour préserver la qualité du cadre de vie,

### Orientation 12 - Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers

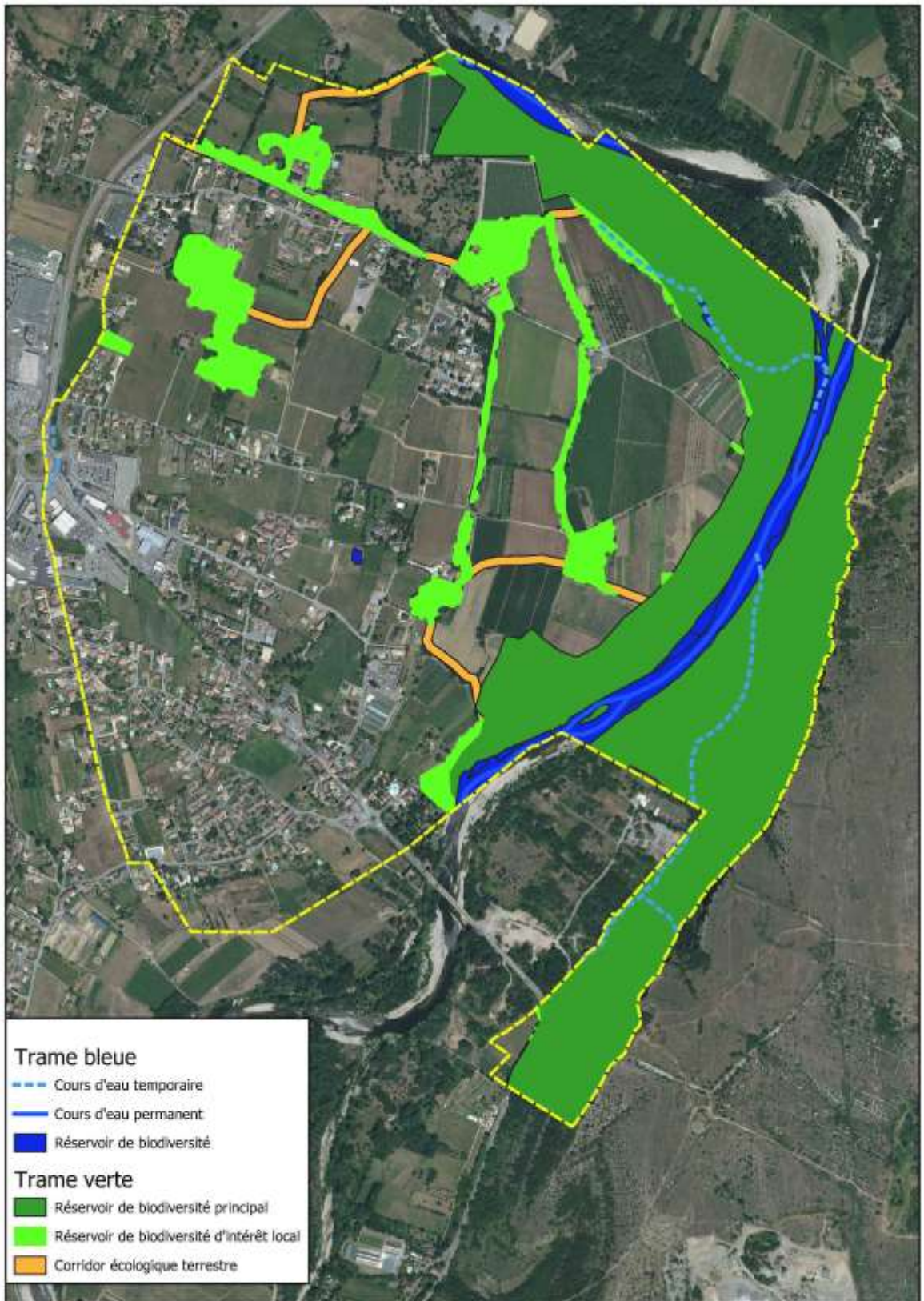
Maintenir les réservoirs de biodiversité principaux (Ardèche et bordure, falaise de Jastres) et d'intérêt local (réseau de haies, boisement) de l'urbanisation et de l'artificialisation.

Préserver les espaces naturels (site Natura 2000, ZNIEFF, zones humides connues) de toute urbanisation, notamment le plateau calcaire des Gras et de Jastres.

### Orientation 13 - Prendre en compte les continuités écologiques

Maintenir les corridors écologiques et les préserver de l'urbanisation, notamment :

- Les secteurs terrestres qui bénéficient de continuité écologique assurant un rôle de corridor dans les espaces naturels et agricoles ;
- La trame bleue formée par l'Ardèche (surface aquatique avec espace de mobilité) et ses affluents.



## **D. Assurer les transports et les déplacements**

---

Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture notamment en :

- facilitant les déplacements sur le territoire et les échanges avec les territoires voisins et les bassins d'emplois en maintenant les parkings relais de type covoiturage,
- soutenant les transports en commun,
- assurant un développement urbain dense à proximité des arrêts de transport en commun,
- proposant une bonne insertion des modes de déplacement actif dans les opérations d'urbanisme, en lien avec les équipements structurants,
- facilitant le maillage piéton cycle avec la voie verte intercommunale, le long de l'Ardèche,
- assurant un maillage piéton complet du territoire : liaisons inter-quartiers vers le centre bourg, les zones commerciales et les secteurs résidentiels, mais aussi vers les bords de l'Ardèche.



## E. Favoriser les énergies renouvelables

---

En lien avec les démarches Territoire à Energie positive TEPOS, Territoire à Energie positive pour la croissance verte TEPCV et le Plan Climat Air Energie Territorial PCAET, il s'agit de :

- lutter contre le changement climatique en réduisant les consommations énergétiques (meilleure isolation des constructions) et en complétant par la production d'énergie renouvelable (solaire, éolien, biomasse), notamment par l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments communaux,
- permettre l'implantation des panneaux photovoltaïques en centre ancien et hameaux, au niveau des constructions et des aires de stationnement,
- exclure la réalisation de champ éolien dans les sites naturels majeurs.

## F. Prendre en compte les risques

---

L'aménagement du territoire doit se faire dans des secteurs peu ou faiblement contraints et en prenant en compte les risques environnementaux et technologiques connus afin de garantir la sécurité des biens et des personnes. Dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire, chaque démarche de projet devra avoir le souci de :

- Prendre en compte les champs d'expansion de l'Ardèche pour limiter l'atteinte aux biens et aux personnes,
- Intégrer le risque incendie de forêt en imposant un recul de l'urbanisation par rapport aux espaces boisés,
- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain de type éboulement et les cavités souterraines naturelles (cheminée des 2 trous) présents sur le territoire communal,
- Intégrer la nuisance liée aux voies bruyantes (RN102 et RD104) dans les options de développement du territoire communal, notamment pour les établissements sensibles à éloigner de cette nuisance,

Préserver la qualité des eaux superficielles en maintenant les traitements existants des eaux usées (raccordement à la station d'épuration Aubenas Bourdary et assainissement autonome) et en encadrant les activités polluantes

## G. Modérer la consommation des espaces naturels et agricoles

---

Modérer la consommation des espaces naturels et agricoles par :

- La mise en place d'une politique urbaine plus dense autour de 30 logements/ha comme proposé dans le SCOT et le PLH, et mixte (habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif, ...) notamment en cœur de village ;
- Le renouvellement urbain à travers la mobilisation des espaces non bâtis de l'enveloppe urbaine ;
- La remise sur le marché de logements vacants pour atteindre 6% des logements à l'horizon 2033,
- La définition d'un objectif démographique de 1 067 habitants en 2033, soit une croissance de 0,70%/an ou 106 habitants supplémentaires, et conformément au PLH ;
- La production d'environ 51 logements à l'horizon 2033, soit en moyenne 5 logements/an, avec une hypothèse de 2,07 personnes par ménage ;
- L'optimisation des espaces fonciers économiques dans les emprises existantes au niveau de la zone commerciale Millet ;
- La reconversion de bâtiments d'activité existants notamment en centre bourg ;
- Le développement encadré d'un nouvel espace d'activité pour une vocation autre que commerciale dans la limite de 2 ha, au lieu-dit « les champs » ;
- La création d'équipements publics dans le cœur du bourg dans la limite de 0,9 ha.