SAINT ÉTIENNE DE FONTBELLON



Modification simplifiée n°3 du PLU

EXPOSÉ DES MOTIFS ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

- Remplacement dans le règlement des notions Surface Hors Œuvre Nette et de Surface Hors Œuvre Brute par la notion de Surface de plancher.
- Modification des obligations en matière de stationnement pour les zones AU,
- Suppression d'une partie de l'Emplacement Réservé n°16 et modification de la destination de l'Emplacement réservé n°33 (pour la création d'un parking de co-voiturage près de la déchetterie).
- Modification des modalités d'urbanisation des zones AU des Croix, des Champs, du Bosquet Nord et de leurs orientations d'aménagement de programmation.

CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

APPROBATION

SOMMAIRE

Objectifs de la modification simplifiée **P1**

Contexte juridique et mise à disposition du public **P2**

Modifications relatives aux zones A Urbaniser **P3**
- **Localisation des zones concernées** **P3**
- **Exposé des motifs** **P4**
- **Traduction réglementaire** **P5**
  - Modification du règlement écrit P6
  - Modification des Orientations d'Aménagement P8

Mise à jour du règlement sur la notion de surface de plancher **P18**
- **Exposé des motifs** **P18**
- **Traduction réglementaire** **P21**

Mise à jour du règlement sur le stationnement en zones AU **P23**
- **Exposé des motifs** **P23**
- **Traduction réglementaire** **P24**

Intégration d'enjeux relatifs aux déplacements et à la voirie **P25**
- **Modification de l'ER 16 / Exposé des motifs et traduction réglementaire** **P25**
- **Création d'un parking de covoiturage sur le site de la déchetterie / modification de la destination de l'ER 33 / Exposé des motifs** **P27**
- **Création d'un parking de covoiturage sur le site de la déchetterie / modification de la destination de l'ER 33 / traduction réglementaire** **P28**

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Si le P.L.U. en cours traduit bien le projet de développement défini par la commune en 2011 et assure depuis sa mise en œuvre, un certain nombre de modifications mesurées ou d'adaptations du document d'urbanisme sont désormais nécessaires :

- depuis l'approbation du PLU les notions de Surface Hors Œuvre Nette « SHON » et Surface Hors Œuvre Brute « SHOB » ont été supprimées dans le code de l'urbanisme et remplacées par la notion de «Surface de plancher » et il est nécessaire de mettre à jour le règlement du PLU en conséquence.
- les réflexions menées pour une meilleure gestion des déplacements à l'échelle du Bassin d'Aubenas ont conduit notamment au choix d'encourager le co-voiturage pour les trajets domicile-travail. Dans ce cadre, le site de la déchetterie, connecté sur la déviation de la R.D.104 par un rond-point sécurisé, offre une situation stratégique pour l'accès sur le réseau routier primaire et l'implantation d'un parking dédié au co-voiturage. Il s'agit donc de modifier le PLU pour permettre sa création : un emplacement réservé existe déjà sur le site, mais sa destination actuelle est unique : «création d'une déchetterie» et il est donc nécessaire de compléter cette destination en y ajoutant celle de parking public,
- plus prosaïquement, une partie de l'ER 16* (élargissement du carrefour entre la route de la Chapelette et la route du camping) n'est plus nécessaire et peut dont être retirée, car l'essentiel des travaux d'aménagement prévus sur ce carrefour ont déjà été réalisés. Cette partie de l'ER16 comprend en outre un mur en pierre de belle facture qu'il aurait été dommage d'abattre.
- en réponse à l'objectif d'affirmer la qualité des opérations d'urbanisme formulé par la commune et la communauté de communes (qui a pris la compétence urbanisme depuis 2018), il est nécessaire de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements des zones A Urbaniser destinées au logement (les Croix, les Champs et le Bosquet Nord) et ainsi assurer :
    - une meilleure intégration (traitement architectural et composition urbaine, gestion des déplacements, typologie du bâti...)
    - un étalement dans le temps de l'urbanisation, pour favoriser l'intégration des quartiers nouveaux et faciliter leur accompagnement par les équipements et les services publics nécessaires, par l'introduction d'un phasage au sein des opérations.

**Un emplacement réservé permet de réserver un ou plusieurs terrains pour la réalisation d'équipements publics divers (parking, jardin, école, route...). Il crée une servitude :*

_qui interdit au propriétaire du terrain classé en emplacement réservé de réaliser une opération qui compromettrait la destination de l'emplacement réservé (si un terrain est classé en ER pour la réalisation d'un parking, par exemple, le propriétaire ne peut construire une maison sur l'emprise, même si son terrain est constructible car cette maison rendrait irréalisable le parking projeté),

_qui donne, à conditions égales, priorité à la commune pour l'achat du terrain classé en ER.

En contrepartie, un propriétaire dont le terrain est grevé d'un emplacement réservé, peut utiliser son «droit de délaissement», c'est à dire mettre en demeure la commune d'acquérir le terrain concerné.

CONTEXTE JURIDIQUE ET MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

La modification simplifiée permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une modification classique (car sans enquête publique) d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve :

En application de l'article L153-31 :
_que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées,
_qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits,
_qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite,
_qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

En application de l'article L153-41 :
_que les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ne soient pas majorées de plus de 20 %,
_que les possibilités de construire ne soient pas diminuées,
_que ne soit pas réduite la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications des règlements écrits et graphiques, la modification d'emplacements réservés et des orientations d'aménagement n'entrent pas dans les catégories déclinées ci-dessus. Dès lors, la modification du PLU peut être réalisée dans le cadre de la procédure simplifiée, telle qu'elle est décrite à l'article L153-47 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées [...] sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

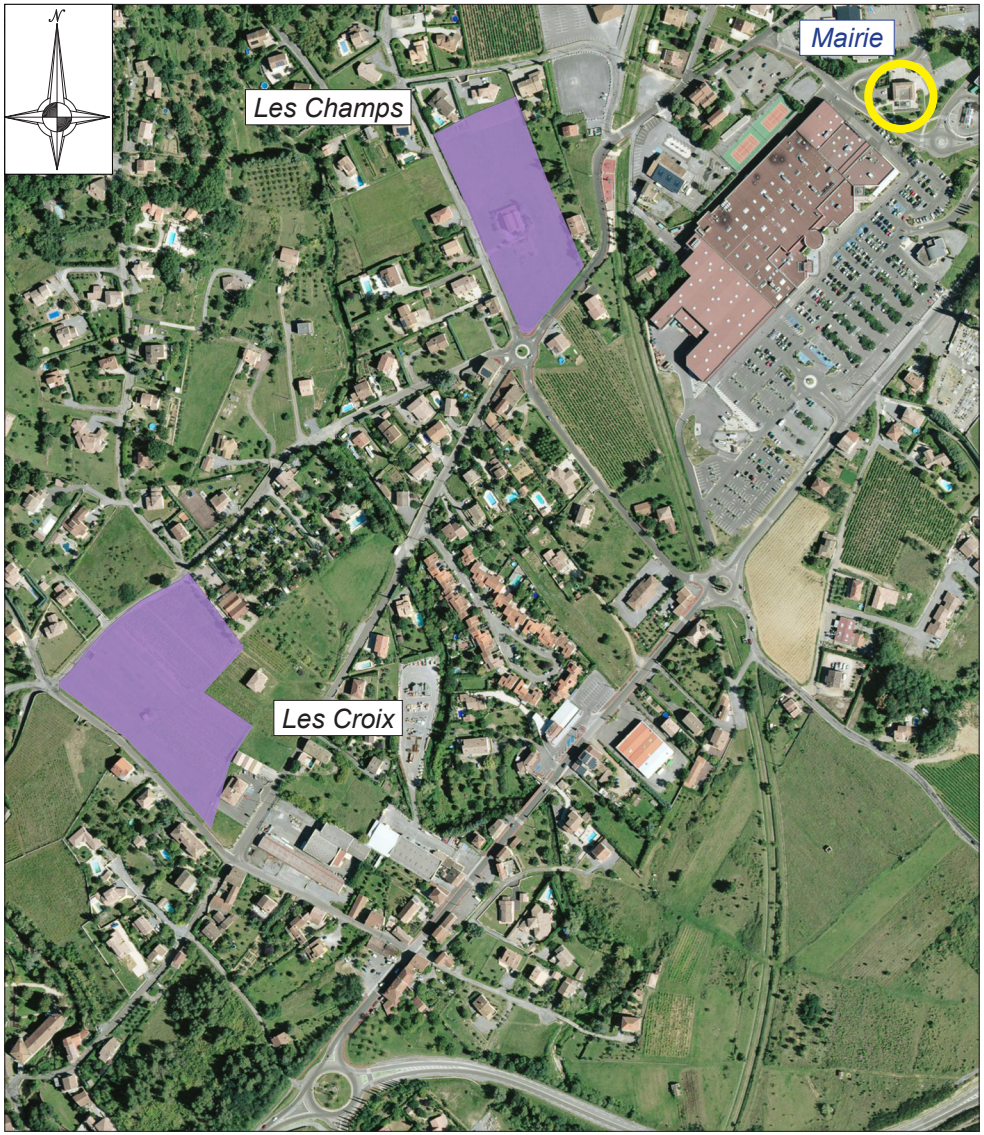
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Les chapitres ci-après décrivent les modifications et exposent leurs motifs. Le présent document sera tenu à la disposition du public pendant un mois, en mairie et au siège de la communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture de celles-ci.

Est annexé un registre sur lequel toutes remarques ou demandes relatives à la modification simplifiée pourront être consignées.

MODIFICATIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

LOCALISATION DES ZONES CONCERNÉES



Les trois zones A Urbaniser et non encore bâties dans la commune sont concernées : Le Bosquet Nord, Les Champs et Les Croix. Dans le PLU, elles sont urbanisables sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et soumises à orientations d'aménagement.



EXPOSÉ DES MOTIFS

Les modalités d'urbanisation

Les zones AU et les formes urbaines qu'elles imposent s'inscrivent dans les orientations générales du PADD. Elles traduisent tout particulièrement les objectifs de diversification de l'offre en logements, de promotion d'un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire. Elles concrétisent aussi l'objectif d'une urbanisation qui s'intègre dans le paysage local, dans l'espace bâti existant, structurellement et fonctionnellement.

Associé aux orientations d'aménagement, l'assujettissement de la construction à une opération d'aménagement d'ensemble (une par zone) dans le PLU actuel relayait tous ces objectifs. En pratique toutefois, cette obligation s'est avérée trop rigide pour plusieurs zones AU en empêchant qu'une partie de zone seulement puisse s'ouvrir à la construction (le règlement de la zone AU imposant le «tout ou rien»),

Dès lors, une règle plus souple, qui autoriserait une urbanisation non plus sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, mais par phase, faciliterait la mise en œuvre de programmes de constructions et notamment de logements intermédiaires, dans un contexte où ce type de logements fait défaut dans la commune (notamment pour loger des jeunes ménages). Le phasage permettrait aussi d'étaler dans le temps l'urbanisation, pour une meilleure anticipation des besoins en services publics induits.

Parallèlement, si des orientations d'aménagement ont bien été définies pour les zones AU lors de l'élaboration du PLU en 2009, ces dernières ne sont plus en mesure d'apporter le niveau de détails nécessaire pour garantir l'intégration des projets (qu'elle soit fonctionnelle, paysagère ou en terme de typologie de logements) tels qu'ils ont pu évoluer dans les réflexions menées par la commune et la communauté de communes depuis l'approbation du PLU.

L'obligation de créer des logements locatifs aidés

Dans un objectif de diversification de l'offre en logements et de mixité sociale dans l'habitat, la commune avait souhaité, sur la plus vaste des zones A Urbaniser, la zone AU des Croix, d'imposer dans les opération d'aménagement, un pourcentage minimum de 20% de logements locatifs aidés. Si cet objectif n'est pas remis en question, la formulation de la règle s'avère aujourd'hui restrictive, en imposant des «logements locatifs aidés par l'État» :
«La zone AU des Croix est soumise à l'article L121-16-d du code de l'urbanisme : 20 % au moins des logements produits dans cette zone devra être des logements locatifs aidés par l'État.»
Afin de faciliter la production de logements locatifs aidés et ainsi atteindre plus facilement l'objectif, il est proposé de remplacer la mention *« logements locatifs aidés par l'État»* par la mention *«logements locatifs conventionnés».*

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les modalités d'urbanisation

En conservant les principes de cohérence et d'intégration qui ont présidé à la définition des zones AU, il est nécessaire :
- de «mettre à niveau» les orientations d'aménagement pour qu'elles traduisent mieux les principes d'intégration,
- de rendre moins contraignantes les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU dans le règlement (les actuelles imposant des conditions d'opération d'aménagement d'ensemble trop difficilement surmontables pour la mise en chantier) tout en contrôlant mieux le rythme de la construction (par un phasage de l'urbanisation).

En modifiant les orientations d'aménagement (en y apportant plus de détails, comme cela sera précisé dans le chapitre suivant) on pourra en outre intégrer dans ces orientations suffisamment d'éléments (tracé des voies, structure du bâti, conditions d'accès, cohérence de l'aménagement global au travers de «l'emboîtement» des différentes phases de construction) pour garantir la cohérence de l'ensemble, en dépit de la suppression de l'obligation d'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone telle qu'elle est imposée dans le PLU actuel.

L'article R123-6 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, celle qui s'applique au PLU de Saint Étienne de Fontbellon) définit deux modes d'urbanisation pour les zones A Urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées :
- ***soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (1),***
- ***soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (2).***

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

- (1) Le mode d'urbanisation des zones AU choisi dans le PLU actuel.
- (2) Le mode d'urbanisation qu'il est désormais proposé d'utiliser dans le cadre de la modification simplifiée pour les zones AU des Croix, du Bosquet et des Champs.

L'obligation de créer des logements locatifs aidés

La mention *« logements locatifs aidés par l'État» est remplacée* par la mention *«logements locatifs conventionnés».*

MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ECRIT

Entête de la zone AU dans le PLU actuel

Ces zones, à vocation principale d'habitat, ont pour objet d'assurer un développement organisé, associé à des prescriptions particulières liées à la desserte et à la mixité notamment. Les réseaux publics existants ou en cours de réalisation au droit de ces zones sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve, le cas échéant, du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraires aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

On distingue le secteur AUd, où le mode d'urbanisation souhaité est celui de la zone Ud et le secteur AUd1, à assainissement non collectif.

On distingue un secteur AUds, correspondant aux périmètres immédiats et rapprochés de captages d'eau potable.

Dans un objectif de mixité sociale, La zone AU des Croix est soumise à l'article L121-16-d du code de l'urbanisme : 20 % au moins des logements produits dans cette zone devra être des logements locatifs aidés par l'État.

Nouvelle rédaction proposée de l'entête de zone

Ces zones, à vocation principale d'habitat, ont pour objet d'assurer un développement organisé, associé à des prescriptions particulières liées à la desserte et à la mixité notamment. Les réseaux publics existants ou en cours de réalisation au droit de ces zones sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Les constructions y sont autorisées :

- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et des conditions de phasages prévues par les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve, ~~le cas échéant,~~ du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraires aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

On distingue le secteur AUd, urbanisable sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, où le mode d'urbanisation souhaité est celui de la zone Ud et le secteur AUd1, à assainissement non collectif.

On distingue un secteur AUds, urbanisable sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble correspondant aux périmètres immédiats et rapprochés de captages d'eau potable.

Dans un objectif de mixité sociale, La zone AU des Croix est soumise à l'article L151-16 du code de l'urbanisme : 20 % au moins des logements produits dans cette zone devra être des logements locatifs ~~aidés par l'État~~ conventionnés

Le nouvel entête de la zone AU intègre le changement de mode d'urbanisation voulu : au fur et à mesure des équipements internes aux zones et non plus sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour les zones AU des Croix, des Champs et du Bosquet, traduisant ainsi l'objectif porté par la modification simplifiée d'une plus grande souplesse pour l'ouverture à l'urbanisation des zones et en permettant l'introduction d'un phasage.

Rédaction actuelle de l'article AU2

Sont autorisés
- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les piscines et leurs annexes,
- les constructions à usage de bureaux, hôtelier, de services, de commerce et d'activités artisanales non nuisantes pour l'habitat.

Sous réserve :
- ~~que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement,~~
- dans la zone AU des Croix, représentés aux plans de zonage par une trame spécifique, que l'opération d'aménagement d'ensemble comporte 20 % au moins de logements locatifs aidés par l'État (art. L 123-1-16° du code de l'urbanisme).

Sont également autorisés (hors opération d'aménagement d'ensemble)
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines, les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat, sous réserve de ne pas compromettre, le cas échéant, les orientations d'aménagement,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans le secteur AUds
Dans l'objectif de préservation de la ressource en eau, les occupations et utilisations du sol autorisées en secteur AUds sont les mêmes que celles autorisées pour la zone AU, à l'exception de celles interdites spécifiquement pour le secteur AUds, à l'article AU 1.

De la même manière que dans l'entête de zone, le nouvel article AU2 intègre le changement de mode d'urbanisation pour les zones AU : au fur et à mesure des équipements internes aux zones et non plus sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, traduisant ainsi l'objectif porté par la modification simplifiée d'une plus grande souplesse pour l'ouverture à l'urbanisation des zones et de l'introduction d'un phasage.

Pour favoriser la productions de logements locatifs aidés, on a remplacé «logements locatifs aidés par l'État» par «logements conventionnés».

Le règlement est également mis à jour de la nouvelle numérotation du code de l'urbanisme : la référence à l'article L123-1-16° est remplacée par la référence à l'article L151-16.

Nouvelle rédaction de l'article AU2

Sont autorisés
- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les piscines et leurs annexes,
- les constructions à usage de bureaux, hôtelier, de services, de commerce et d'activités artisanales non nuisantes pour l'habitat.

Sous réserve, pour les zones AU des Croix, des Champs et du Bosquet :
- que les constructions soient réalisées au fur et à mesure de l'avancée des équipements internes à la zone et dans le respect des conditions de phasage prévues par les orientations d'aménagement et de programmation,
- du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité,
- dans la zone AU des Croix, représentés aux plans de zonage par une trame spécifique, que ~~l'opération d'aménagement d'ensemble~~, chaque phase de l'opération d'aménagement comporte 20 % au moins de logements locatifs ~~aidés par l'État~~ conventionnés (art. L151-16 du code de l'urbanisme).
-

Sous réserve, pour les zones AUd et AUds :
- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement,

Sont également autorisés dans les zones AU, les secteurs AUd et AUds, hors conditions définies aux alinéas ci-dessus :
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines, les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat, sous réserve de ne pas compromettre, le cas échéant, les orientations d'aménagement,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans le secteur AUds
Dans l'objectif de préservation de la ressource en eau, les occupations et utilisations du sol autorisées en secteur AUds sont les mêmes que celles autorisées pour la zone AU, à l'exception de celles interdites spécifiquement pour le secteur AUds, à l'article AU 1.

MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

OBJECTIFS DU PADD ET ZONES AU *du* PLU

Les zones AU participent pour une large part à la traduction opérationnelle des objectifs établis dans le PADD.
Extraits du PADD :

[...] LA LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT

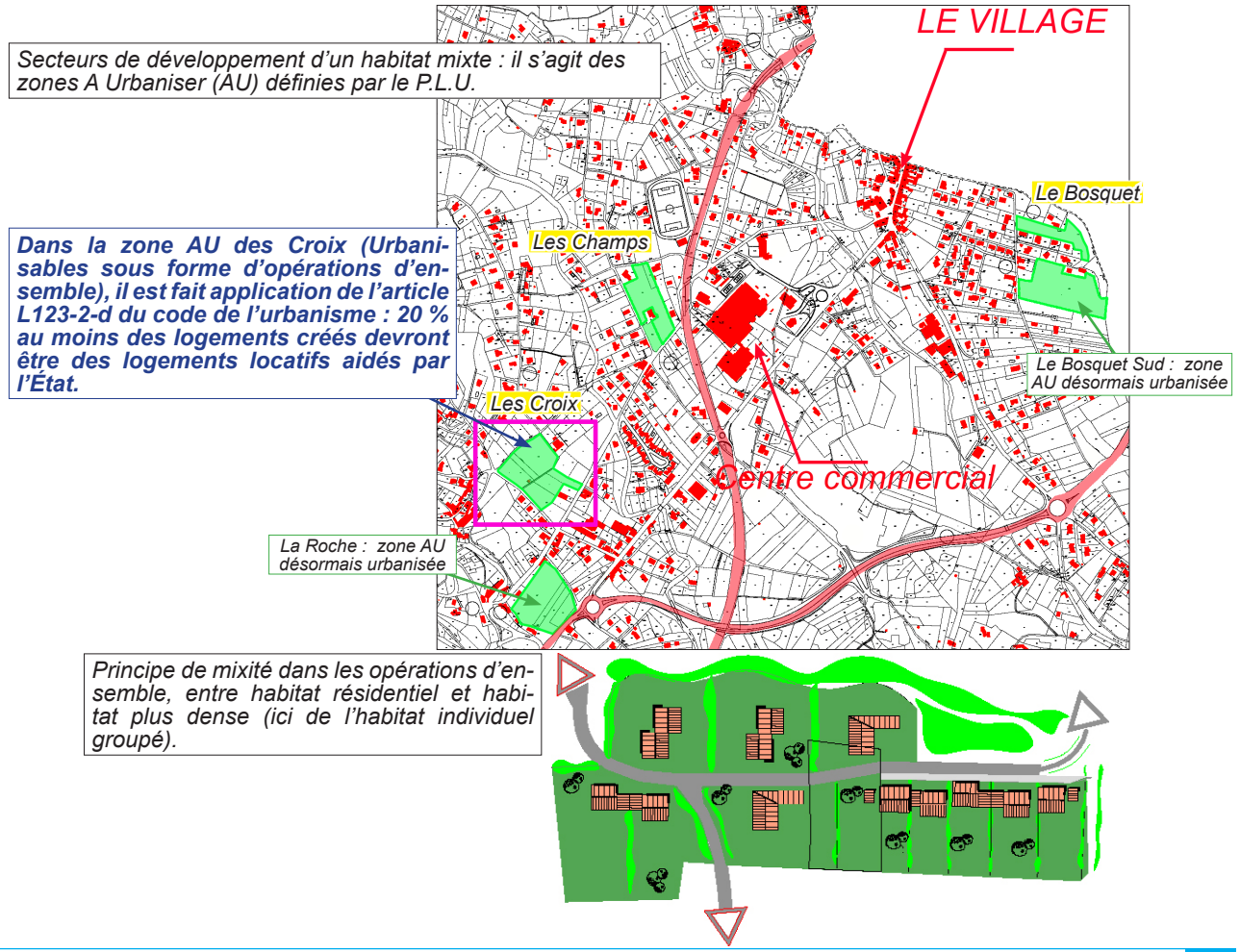
Après plusieurs décennies d'un développement urbain qui a très largement dépassé l'emprise du village et des hameaux anciens, basé sur l'habitat pavillonnaire et résidentiel essentiellement, la commune souhaite définir une logique de développement qui l'inscrive d'un point de vue fonctionnel, dans une structure plus urbaine, tout en conservant, dans les quartiers périphériques au moins, une dimension rurale qui fait son charme. Cette logique de développement s'articule autour des points suivants :

- *la diversification de l'offre en logements et le renforcement de la mixité.*
- *l'organisation de l'urbanisation, par le recours, quasi systématique aux opérations d'ensemble sur les tènements fonciers les plus importants, pensées comme un tout, en terme de desserte notamment,*
- *la hiérarchisation du développement urbain, par l'émergence d'une logique globale : favoriser la densité dans les « dents creuses » de l'espace bâti principal, développer un habitat résidentiel moins dense, dans les zones plus excentrées, dans le prolongement des hameaux existants [...].*

Dans les opérations d'aménagement à venir, définies sur les plus vastes unités foncières au cœur de l'espace bâti de la commune, sera demandé aux lotisseurs (sous le régime de la compatibilité et non de la conformité), via les orientations d'aménagement du P.L.U., zone AU par zone AU, de manière adaptée à la localisation, à la configuration de chacune d'entre elles la définition :

- *d'espaces communs,*
- *d'une structure viaire la plus maillée possible,*
- *de coupures vertes, lorsque la taille et la configuration du secteur le permettent, de voies piétonnes.*

La commune a souhaité favoriser la mixité dans les futures opérations d'ensemble proches du centre. On a donc introduit dans les orientations d'aménagement définies pour les zones à urbaniser (AU), l'obligation de réaliser une partie des opérations avec de l'habitat "semi-groupé" plus dense que le logement résidentiel pur. On favorisera ainsi la mixité et l'habitat intermédiaire, sans pour autant remettre en cause la qualité de vie dans ces secteurs ou dans les zones déjà bâties qui leur sont attenantes, avec des densité moyennes qui seront proches de 10 logements à l'hectare, soit une densité intermédiaire entre l'habitat résidentiel "pur" (en maisons individuelles) et l'habitat collectif.



PRINCIPALES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

L'affirmation des enjeux de lutte contre l'étalement urbain, de diversification de l'offre en logements a conduit à renforcer dans les nouvelles OAP les principes de développement d'un habitat mixte, comprenant du logement intermédiaire. La composition urbaine proposée s'écarte de l'habitat purement pavillonnaire, qui produit souvent un effet de mitage et de banalisation de l'espace bâti.

Les morphologies déterminées dans les nouvelles OAP reposent sur l'émergence d'un tissu urbain assez dense, orienté de manière à établir un dialogue entre bâtiments et espaces publics, mais qui ménage aussi des jardins privatifs. Plus largement, pour toutes les zones concernées, les OAP ont traduit des principes :

- de limitation des co-visibilités, par la recherche d'implantations qui dégagent, pour chaque construction, des espaces « d'intimité » en dépit de la densité,
- de transversalités piétonnes pour sécuriser et renforcer les déplacements doux,
- de structures bâties simples, où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

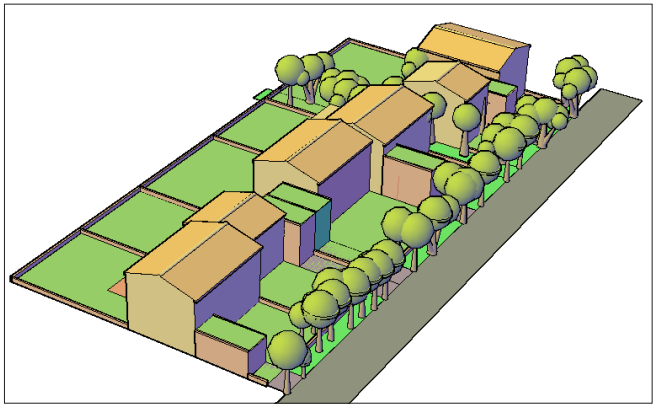
LES COMPOSITIONS URBAINES PRÉCISÉES

Pour traduire les principales évolutions proposées, la structure du bâti souhaitée est plus détaillée dans les nouvelles OAP :

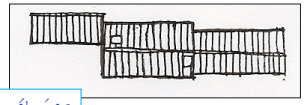
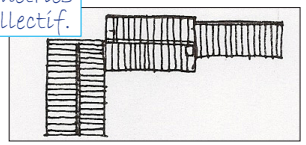
Logements en habitat groupé / petit collectif





Possibilités de traduction.

Exemples de volumétries du bâti en petit collectif.

_Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.

_Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).

_Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-8,5 m au faîtage) avec R+1 largement majoritaire.

Habitat résidentiel

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes importants et simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la formes des parcelles, à limiter les co-visibilités.





Exemples (non exhaustifs) de typologies





_Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.

_les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).

Traitement des interfaces constructions - espaces communs ou publics

On recherchera une harmonie entre domaine privé et espaces publics ou communs (couleurs, matériaux, hauteur), un traitement des clôture, des haies, qui évite un «effet palissade» trop marqué :







Exemples (non exhaustifs) de traduction.





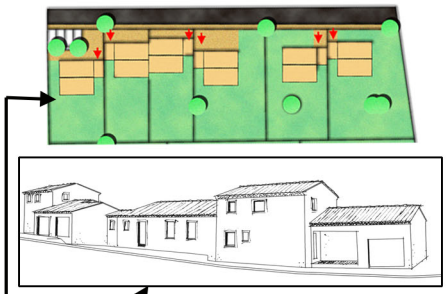




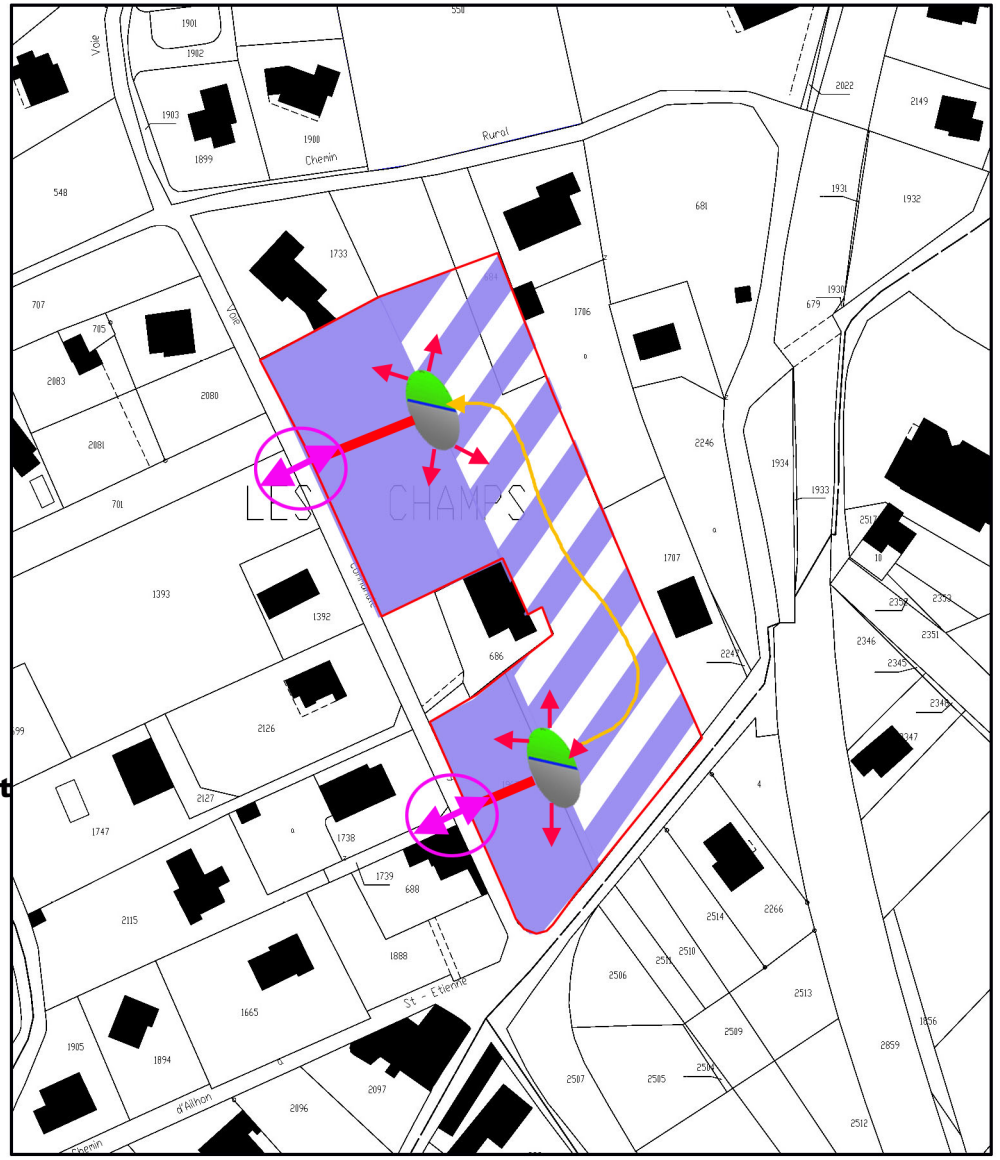
TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LES ZONES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ACTUELLES DES ZONES AU

Dans le PADD de 2011, Les objectifs de mixité, de diversité de l'habitat et d'intégration avaient été traduits de la manière suivante dans les orientations d'aménagement :

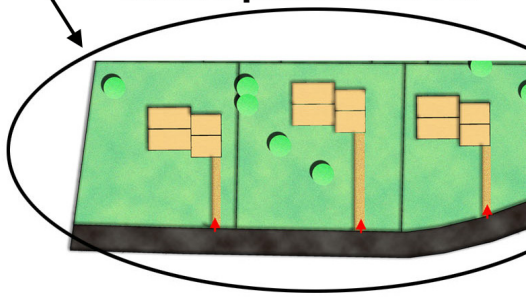
La zone AU des Champs / OAP actuelles



Principe de bâti dense (individuel groupé ou jumelé)



Si la densification est toujours possible, ces secteurs peuvent s'urbaniser sur un modèle plus résidentiel



Principe d'espaces verts / parkings commun, à la transition entre zones d'habitat semi dense et zones d'habitat plus aéré

Accès principaux

Principe de liaison (piétonne à minima)

Les orientations d'aménagement se déclinent en deux types de plans :

- *Des directives relatives à l'implantation des constructions, aux principes d'accès. Elles traduisent de manière simplifiée les éléments fondamentaux à intégrer dans les projets d'aménagement*
- *Les secteurs définis comme devant recevoir un habitat groupé et les secteurs pouvant accepter un habitat plus aéré sont représentés à titre indicatif. On s'attachera toutefois à conserver approximativement les proportions représentées. Pour l'habitat groupé, comme cela est indiqué sur l'orientation, on s'attachera à desservir les parcelles par l'arrière, pour dégager un maximum d'espace de jardin devant les maisons.*

D'une manière générale, dans toute les opérations d'ensemble, le principe de diversité des formes d'habitat devra s'appliquer, avec par exemple, la coexistence, dans une même opération d'ensemble, de maisons individuelles et d'habitat individuel groupé ou jumelé (les maisons se touchent sur une limite séparative).

La zone AU des Champs / nouvelle OAP proposée

Les nouvelles OAP établies pour les trois zones AU permettront de produire une urbanisation dont la densité résultera d'une répartition entre habitat groupé et résidentiel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des espaces communs, des jardins, des parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale pour assurer l'intégration paysagère.

ORGANISATION GÉNÉRALE

Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour renvoyer une image «organique» et non pas l'image d'un découpage trop géométrique, en dépit d'une organisation globalement orthogonale de la structure du quartier.

Voies primaires.

Pour les stationnements : principe de création de poches de parkings collectifs et/ou le long de la chaussée.

Principe de trottoirs /espaces piétons en accompagnement de la route ou en site propre.

Trame végétale d'accompagnement en larges haies champêtres.

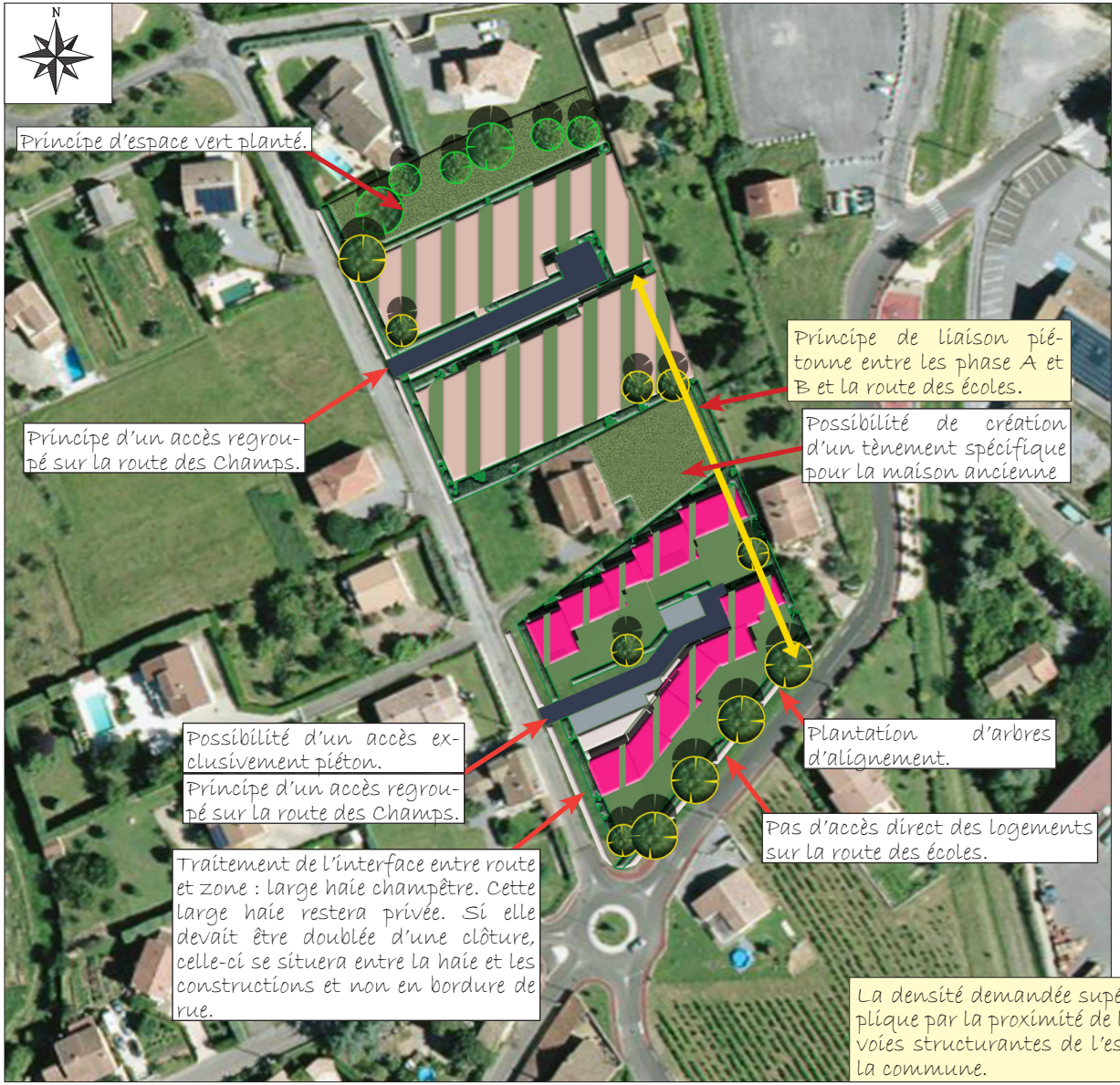
Toutes les clôtures à l'alignement (c'est-à-dire en limite de domaine public-privé) devront être traitées de manière homogène.

Principes de densité / formes bâties à respecter (explicitées plus haut) :

Habitat résidentiel possible.

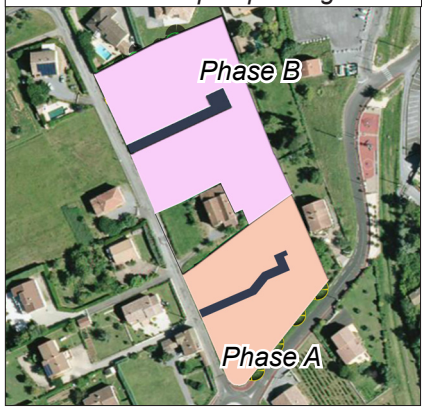
Habitat individuel groupé et/ou petit collectif dominant.

Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins.



La densité demandée supérieure sur le secteur de phase A s'explique par la proximité de la route des écoles, qui forme une des voies structurantes de l'espace bâti dans la plaine urbaine de la commune.

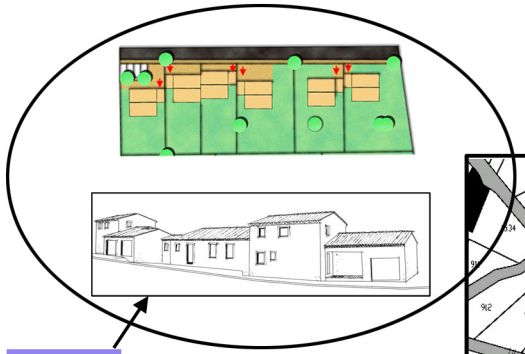
Les Champs / phasage



Terrain soumis à OAP



La zone AU des Croix / OAP actuelles



Principe de bâti dense (individuel groupé ou jumelé)

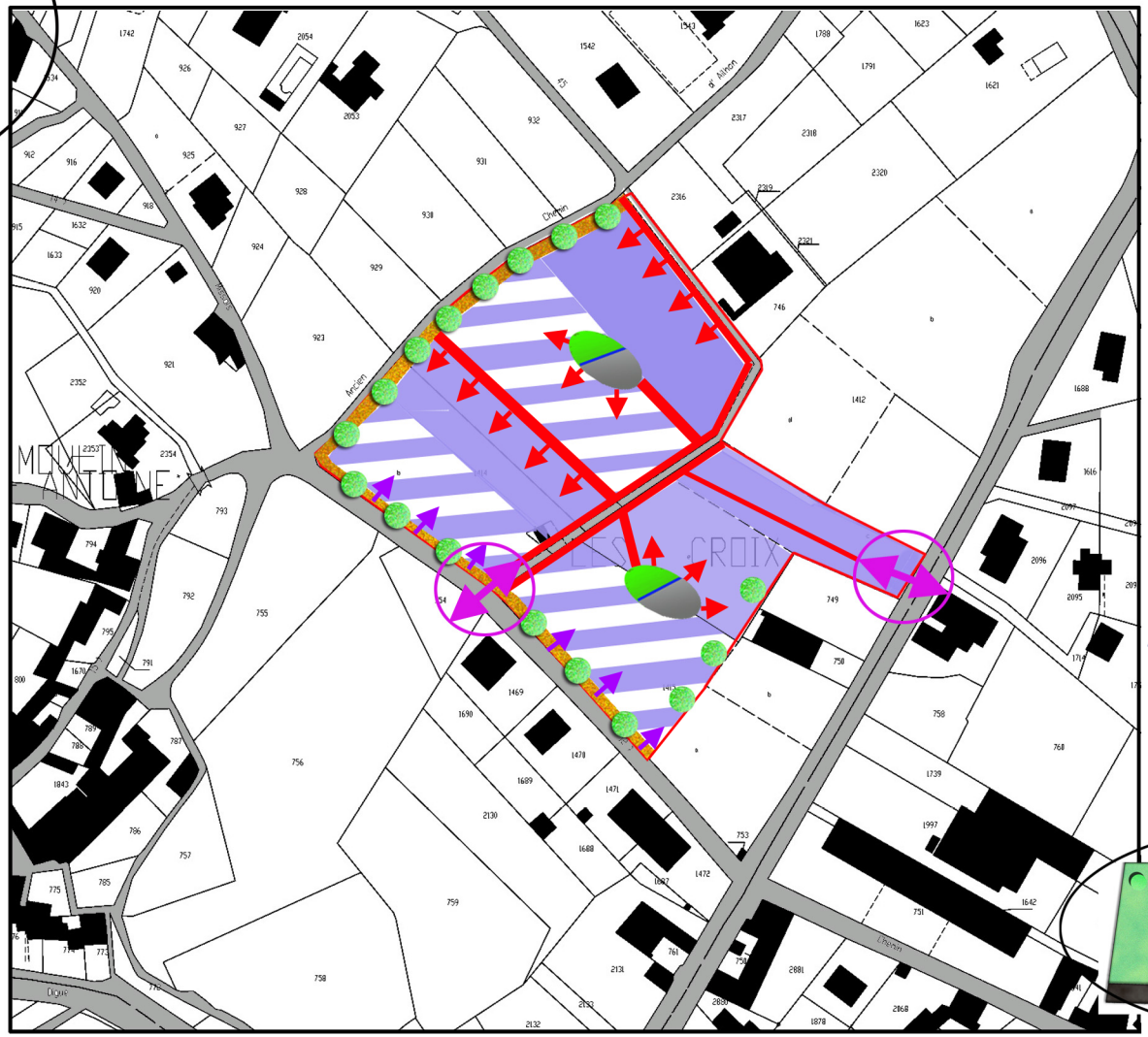
Principe d'espaces verts / parkings commun, à la transition entre zones d'habitat semi dense et zones d'habitat plus aéré

Accès principal de la zone

Traitement des bordures de zone: plantations d'alignement

Principes d'accès

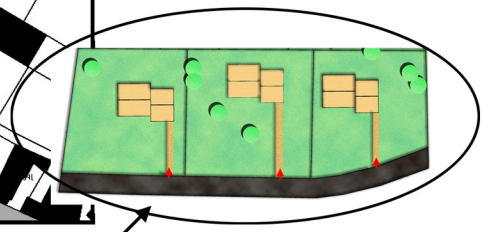
Accès possibles depuis les bordures de zone



Les orientations d'aménagement se déclinent en deux types de plans :

- *Des directives relatives à l'implantation des constructions, aux principes d'accès. Elles traduisent de manière simplifiée les éléments fondamentaux à intégrer dans les projets d'aménagement*
- *Les secteurs définis comme devant recevoir un habitat groupé et les secteurs pouvant accepter un habitat plus aéré sont représentés à titre indicatif. On s'attachera toutefois à conserver approximativement les proportions représentées. Pour l'habitat groupé, comme cela est indiqué sur l'orientation, on s'attachera à desservir les parcelles par l'arrière, pour dégager un maximum d'espace de jardin devant les maisons.*

D'une manière générale, dans toute les opérations d'ensemble, le principe de diversité des formes d'habitat devra s'appliquer, avec par exemple, la coexistence, dans une même opération d'ensemble, de maisons individuelles et d'habitat individuel groupé ou jumelé (les maisons se touchent sur une limite séparative).



Si la densification est toujours possible, ces secteurs peuvent s'urbaniser sur un modèle plus résidentiel

La zone AU des Croix / Évolutions proposées des OAP

Les nouvelles OAP permettent de produire une urbanisation dont la densité résultera d'une répartition entre habitat groupé et résidentiel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des espaces communs, des jardins, des parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale pour assurer l'intégration paysagère.

ORGANISATION GÉNÉRALE

Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour renvoyer une image «organique» et non pas l'image d'un découpage trop géométrique, en dépit d'une organisation globalement orthogonale de la structure du quartier.

Voie primaire. Transversale, elle connectera la route du camping à la route de la cité. (Tracé indicatif).

Voies secondaires. (Tracé indicatif).

Pour les stationnements : créer des poches de parkings. Le long de la route du camping, le stationnement pourra se développer le long de la contre allée

Trame végétale d'accompagnement en larges haies champêtres.

Trottoirs /espaces piétons en accompagnement de la route.

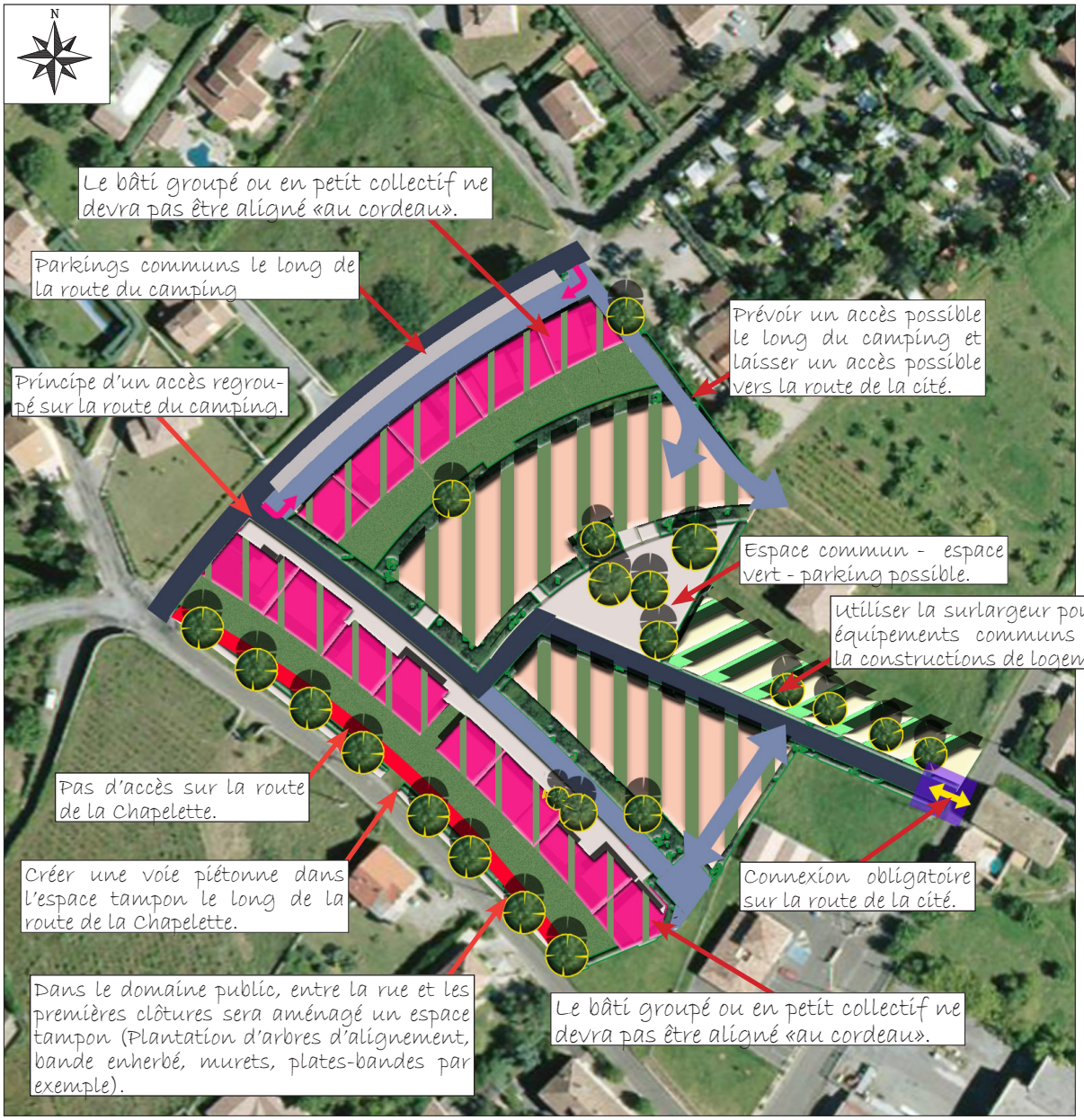
Toutes les clôtures à l'alignement (c'est-à-dire en limite de domaine public-privé) devront être traitées de manière homogène.

Principes de densité / formes bâties à respecter (explicitées plus haut) :

Habitat résidentiel possible.

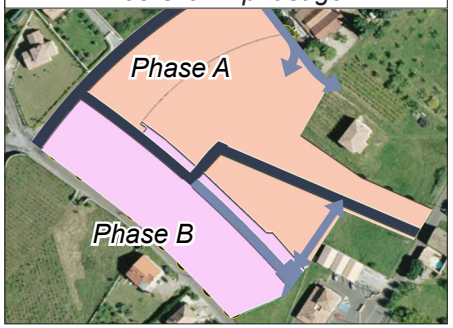
Habitat individuel groupé et/ou petit collectif dominant.

Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins.



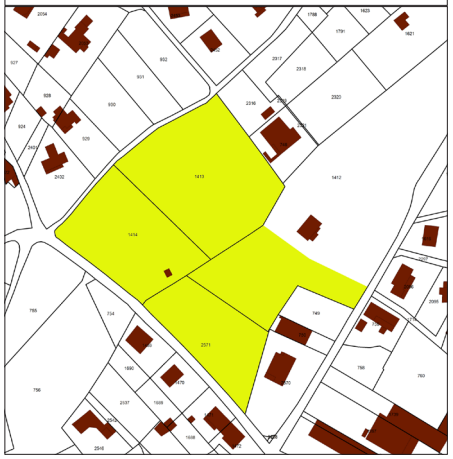
Dans la zone AU des Croix, chaque phase de l'opération d'aménagement devra comporte 20 % au moins de logements locatifs conventionnés.

Les Croix / phasage

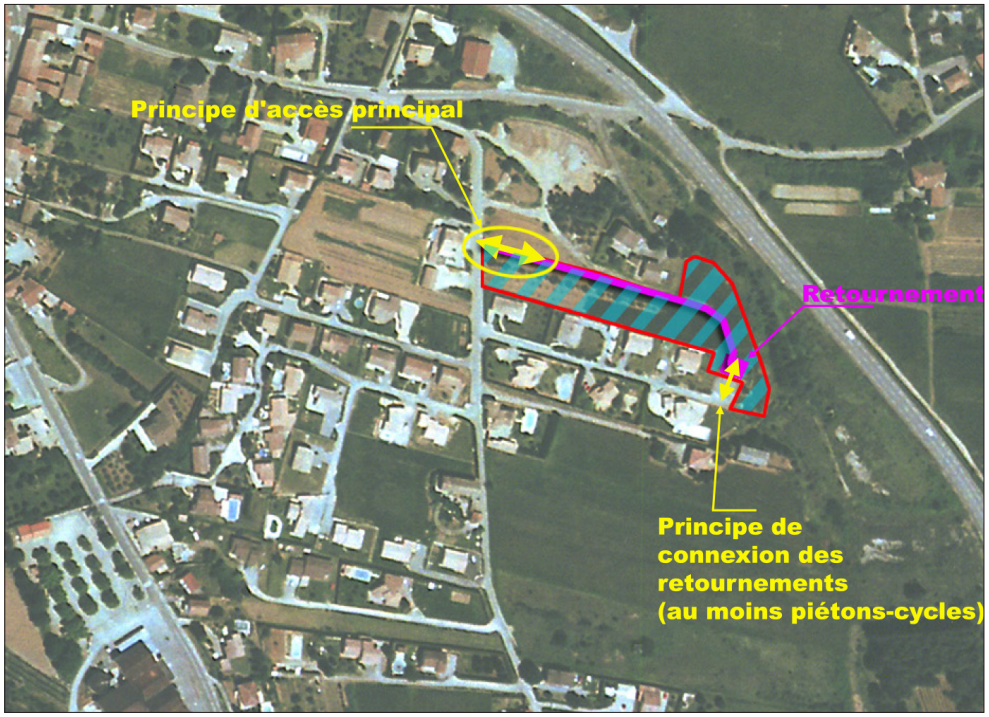


Prévoir un accès possible le long du camping et laisser un accès possible vers la route de la cité.

Terrain soumis à OAP



La zone AU du Bosquet Nord / OAP actuelles





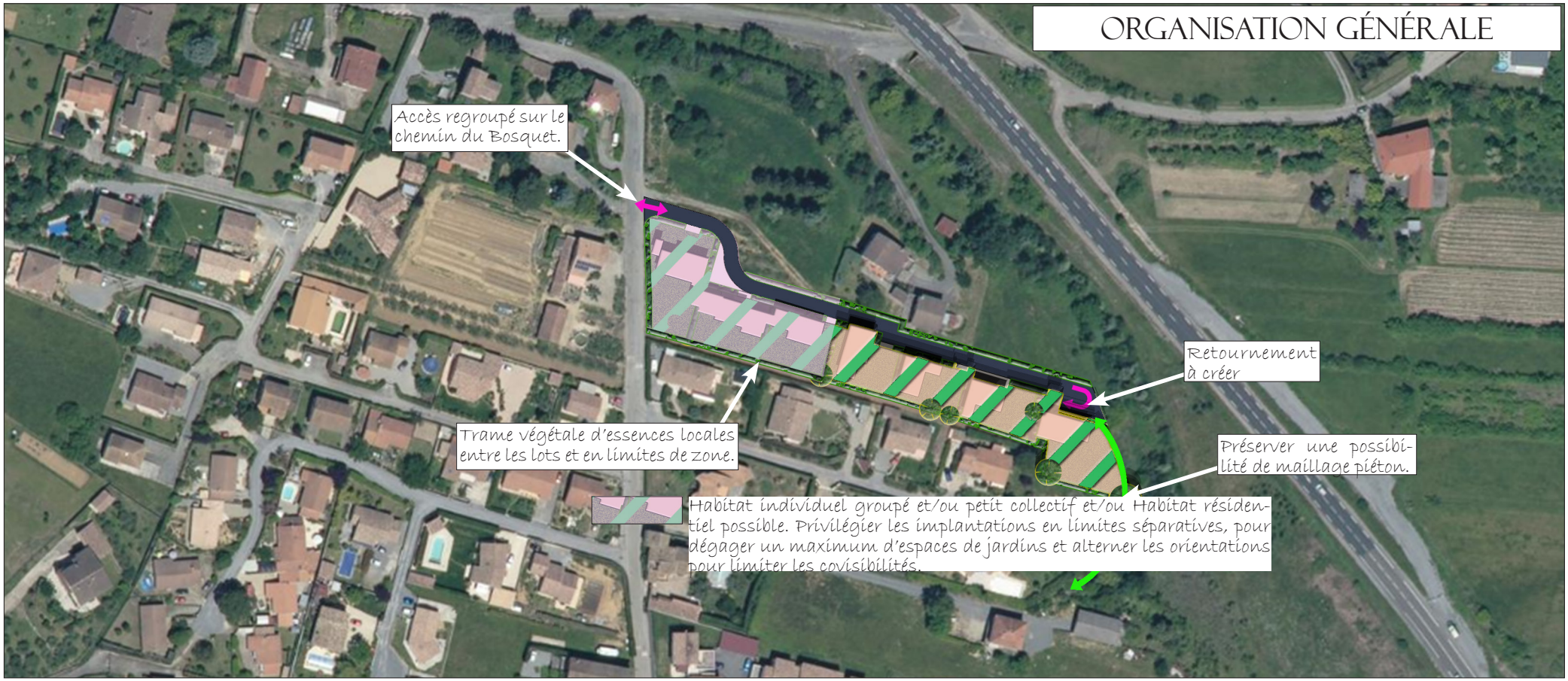
Les orientations d'aménagement se déclinent en deux types de plans :

- *Des directives relatives à l'implantation des constructions, aux principes d'accès. Elles traduisent de manière simplifiée les éléments fondamentaux à intégrer dans les projets d'aménagement*
- *Les secteurs définis comme devant recevoir un habitat groupé et les secteurs pouvant accepter un habitat plus aéré sont représentés à titre indicatif. On s'attachera toutefois à conserver approximativement les proportions représentées. Pour l'habitat groupé, comme cela est indiqué sur l'orientation, on s'attachera à desservir les parcelles par l'arrière, pour dégager un maximum d'espace de jardin devant les maisons.*

D'une manière générale, dans toute les opérations d'ensemble, le principe de diversité des formes d'habitat devra s'appliquer, avec par exemple, la coexistence, dans une même opération d'ensemble, de maisons individuelles et d'habitat individuel groupé ou jumelé (les maisons se touchent sur une limite séparative).

Le Bosquet Nord / Évolutions proposées des OAP

L'objectif est de produire une urbanisation avec des densités supérieures à celles de l'habitat purement résidentiel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des jardins. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale, dans une recherche d'intégration paysagère.



Trame végétale d'accompagnement en larges haies champêtres.

Voie primaire.

Principes de densité / formes bâties à respecter (explicitées plus haut) :

Habitat individuel groupé et/ou petit collectif. Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins et alterner les orientations pour limiter les covisibilités.

Habitat individuel groupé et/ou petit collectif et/ou Habitat résidentiel possible. Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins et alterner les orientations pour limiter les covisibilités.

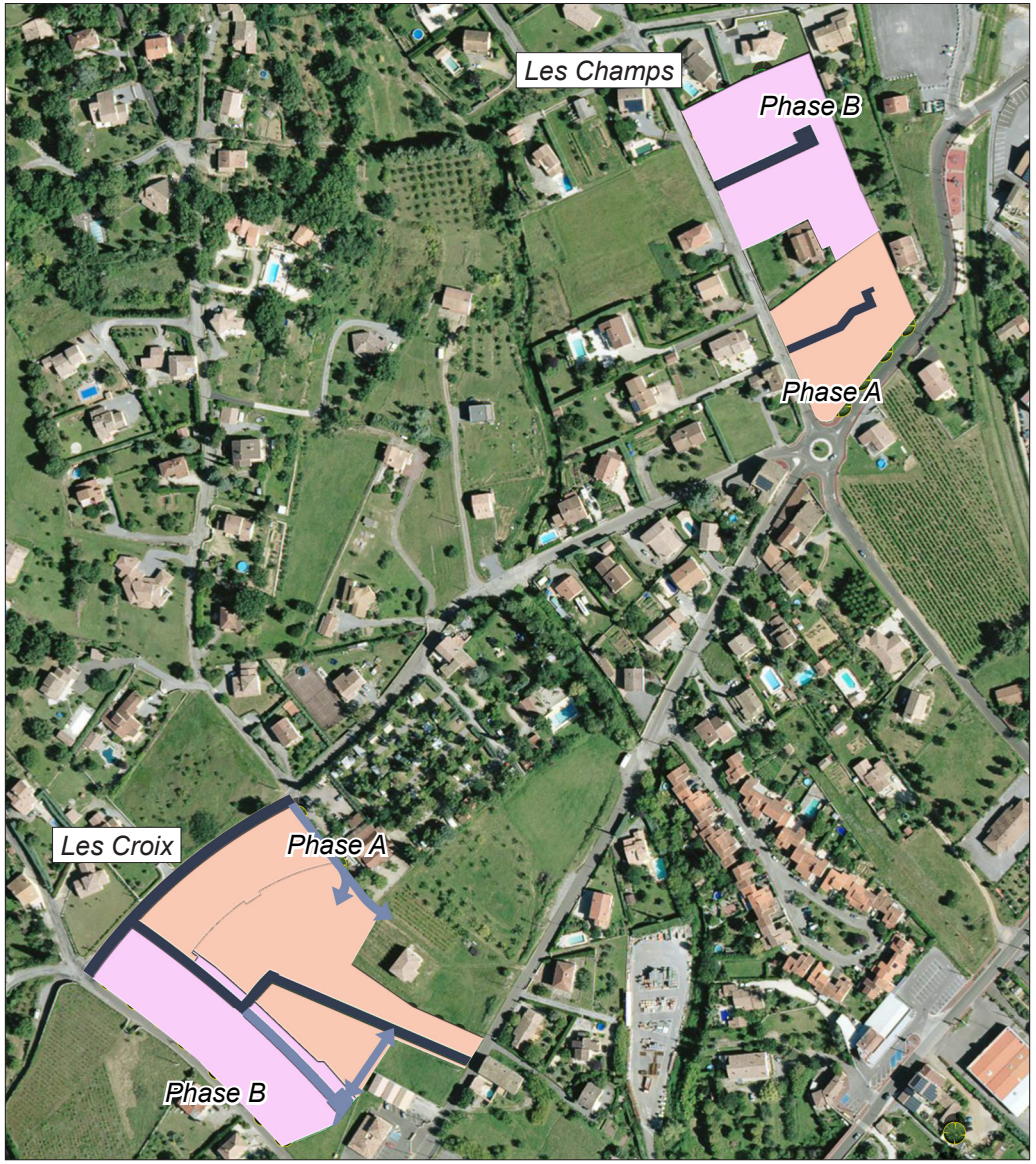
Les structures bâties seront simples, organisées pour que les tailles et les formes de parcelles soient suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique, en dépit de la trame orthogonale.

N

PHASAGE DE L'URBANISATION DÉTERMINÉ DANS LES OAP

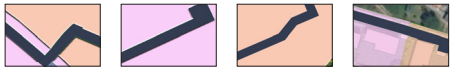
Le phasage proposé traduit le souhait de contrôler dans le temps la construction dans les zones A Urbaniser, d'assurer la cohérence avec l'avancement des équipements indispensables à l'accueil des constructions. En supprimant l'obligation de construire toute une zone en une fois, on facilite aussi la mise en chantier.

PHASAGE





Pour les 3 zones AU, l'urbanisation pourra être réalisée en plusieurs phases. Les phases pourront être réalisées indépendamment les unes des autres et sans ordre pré-établi, mais sous réserve que la voirie privée nécessaire à la desserte des logements prévus dans une phase considérée soit réalisée.



Voies dont la réalisation permet l'urbanisation des terrains qu'elles desservent

MISE À JOUR DU RÈGLEMENT SUR LA NOTION DE SURFACE DE PLANCHER

Exposé des motifs

Les notions de Surface Hors Œuvre Nette « SHON » et Surface Hors Œuvre Brute « SHOB » ont été supprimées dans le code de l'urbanisme et remplacées par la notion de «Surface de plancher » (ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011) et il s'agit de mettre à jour le règlement du PLU en conséquence.

La surface hors œuvre brute (SHOB) des constructions était égale à la somme des surfaces de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons. Etaient compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses. N'étaient pas compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

La Surface Hors Œuvre Nette SHON était une mesure de superficie des planchers pour les projets de construction immobilière. Elle se calculait en soustrayant à la surface hors œuvre brute (SHOB) les surfaces suivantes :

- surfaces des combles et des sous-sols dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m ;
- surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez-de-chaussée,
- surfaces affectées à l'usage de locaux techniques situés en sous-sol et en combles ;
- surfaces affectées à l'usage de cave en sous-sol dès lors qu'il n'y a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que celles destinées à l'aération ;
- surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage) ;
- surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ;
- surface égale à 5 % de la surface hors œuvre affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux), après application des déductions précédentes relatives à l'habitation ;
- déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m2 par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène ;
- déduction d'une surface forfaitaire de 5 m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure aux personnes handicapées, prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

La surface de plancher, d'une construction (**qui remplace SHON et SHOB)** est définie comme étant :

- « […] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Dans le règlement actuel, SHOB et SHON apparaissent dans plusieurs zones. LA SHON est utilisée dans les articles Ub 12, Ud 12 et AU12. Ces articles du règlement sont relatifs aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement. **La SHON** y est utilisée comme référence, pour établir le nombre minimum de places de stationnement qu'un constructeur doit réaliser. Par exemple en zone Ud, la règle est établie ainsi :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages et notamment :

- *pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,*
- *pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 50 m² de S.H.O.N.*

Si la surface de plancher remplace désormais la SHON, leurs modes de calculs (exposés plus haut) ne donnent pas des résultats tout à fait équivalents : à bâtiment égal, la surface de plancher sera environ 10% inférieure à la SHON. Cependant, cette différence n'entraîne pas de changement significatif pour les obligations en matière de stationnement. Par exemple, en écrivant :

- *pour les autres occupations du sol générant de la surface de plancher : il est exigé 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,*

reviendrait à écrite :

- *pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : il est exigé 1 place par tranche entamée de 45 m² de S.H.O.N. (au lieu de 50 m² actuellement)*

Cette petite différence ne change rien aux échelles de valeur : dans les articles 12 du règlement, ce n'est pas la SHON qui est réglementée, elle n'est qu'utilisée comme référence pour calculer un nombre de places de stationnement à créer. Dès lors, sans modifier significativement la règle, on peut pour tous les articles 12 concernés, remplacer le terme SHON par surface de plancher :

Il est fait référence à l**a SHOB** aux article Ui 2, A2 et N2 :

Article Ui2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- *Les constructions à usage d'activité artisanale et les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation commerciale de la zone; qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage; qu'elles ne présentent pas de risques pour la population,*
- ***Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires (gardiennage…) aux activités de la zone, que leur SHOB soit d'une surface inférieure ou égale à 50 % de la surface consacrée aux activités et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de S.H.O.B. en valeur absolue.***
- ***L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 150 m² de S.H.O.B. (bâti existant+extension),***
- *Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.*

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Sont autorisés :
- *les ouvrages, constructions et installations (y compris les installations classées), liées et nécessaires à l'exploitation agricole ,*
- *l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes (y compris les installations classées), pour les besoins liés et nécessaires à l'exploitation agricole,*
- ***les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et que la SHON de l'habitation soit inférieure ou égale à 200 m²,***
- *les ouvrages, constructions et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.*

[...]

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Sont autorisés :
- *Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.*
- ***l'aménagement et l'extension sans changement de destination des constructions existantes, dans la limite de 30% de la SHOB initiale du bâtiment à la date d'approbation du P.L.U.,***
- *Sous réserve qu'elles se situent sur la même unité foncière de l'habitation dont elles dépendent, les piscines et leurs annexes sont autorisées, sous réserve que tous points des constructions (tous points du bassin pour la piscine) se situent à 20 m au plus des murs extérieurs de cette habitation. L'emprise au sol maximale des annexes (hors piscine, non comptabilisée) est en outre fixée à 20 m².*
- ***Le changement de destination des constructions existantes d'une SHOB initiale supérieure à 50 m², (hangars, constructions à ossature légère exclus), sous réserve que ces constructions soient desservies par la réseaux publics voirie, eau potable et électricité). Leur extension n'est autorisée que dans la limite de 30 % de la SHOB initiale.***

[...]

En moyenne, l'écart entre SHOB et SHON est de l'ordre de +20% pour la SHOB, c'est à dire environ +10% par rapport à la surface de plancher. Ainsi en remplaçant la SHOB par la surface de plancher, l'opération réduit d'environ 10% le potentiel constructible (quand il gagnait 10% pour le passage de SHOB à surface de plancher). Pour les articles A2, N2 et Ui2, le remplacement de la SHOB par la surface de plancher ne change donc que très modestement le potentiel constructible. Dès lors, on peut sans incidence significative sur la capacité à bâtir remplacer la SHOB par la surface de plancher aux articles Ui2, A2 et N2.

Traduction réglementaire

Rédaction actuelle des articles Ub 12, Ud 12 et AU 12

Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages et notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 50 m² de S.H.O.N.

Nouvelle rédaction des articles Ub 12, Ud 12 et AU 12

Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages et notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- pour les autres occupations du sol générant de la surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Rédaction actuelle de l'article Ui 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'activité artisanale et les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation commerciale de la zone; qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage; qu'elles ne présentent pas de risques pour la population,
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires (gardiennage…) aux activités de la zone, que leur SHOB soit d'une surface inférieure ou égale à 50 % de la surface consacrée aux activités et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de S.H.O.B. en valeur absolue.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 150 m² de S.H.O.B. (bâti existant+extension),
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

Nouvelle rédaction de l'article Ui 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'activité artisanale et les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation commerciale de la zone; qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage; qu'elles ne présentent pas de risques pour la population,
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité développée (gardiennage, direction...) dans la limite de 150 m² de surface de plancher et de 50% de la surface totale du bâtiment d'activité.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 150 m² de surface de plancher (bâti existant+extension),
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

Rédaction actuelle de l'article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- les ouvrages, constructions et installations (y compris les installations classées), liées et nécessaires à l'exploitation agricole ,
- l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes (y compris les installations classées), pour les besoins liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et que la SHON de l'habitation soit inférieure ou égale à 200 m²,
- les ouvrages, constructions et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

[...]

Nouvelle rédaction de l'article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- les ouvrages, constructions et installations (y compris les installations classées), liées et nécessaires à l'exploitation agricole ,
- l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes (y compris les installations classées), pour les besoins liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et que la surface de plancher de l'habitation soit inférieure ou égale à 200 m²,
- les ouvrages, constructions et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

[...]

Rédaction actuelle de l'article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- l'aménagement et l'extension sans changement de destination des constructions existantes, dans la limite de 30% de la SHOB initiale du bâtiment à la date d'approbation du P.L.U.,
- Sous réserve qu'elles se situent sur la même unité foncière de l'habitation dont elles dépendent, les piscines et leurs annexes sont autorisées, sous réserve que tous points des constructions (tous points du bassin pour la piscine) se situent à 20 m au plus des murs extérieurs de cette habitation. L'emprise au sol maximale des annexes (hors piscine, non comptabilisée) est en outre fixée à 20 m².
- Le changement de destination des constructions existantes d'une SHOB initiale supérieure à 50 m², (hangars, constructions à ossature légère exclus), sous réserve que ces constructions soient desservies par la réseaux publics voirie, eau potable et électricité). Leur extension n'est autorisée que dans la limite de 30 % de la SHOB initiale.
- [...]

Nouvelle rédaction de l'article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- l'aménagement et l'extension sans changement de destination des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du P.L.U.,
- Sous réserve qu'elles se situent sur la même unité foncière de l'habitation dont elles dépendent, les piscines et leurs annexes sont autorisées, sous réserve que tous points des constructions (tous points du bassin pour la piscine) se situent à 20 m au plus des murs extérieurs de cette habitation. L'emprise au sol maximale des annexes (hors piscine, non comptabilisée) est en outre fixée à 20 m².
- Le changement de destination des constructions existantes d'une surface de plancher initiale supérieure à 50 m², (hangars, constructions à ossature légère exclus), sous réserve que ces constructions soient desservies par la réseaux publics voirie, eau potable et électricité). Leur extension n'est autorisée que dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale.

[...]

Mise à jour du règlement sur le stationnement en zones AU

Exposé des motifs

L'expérience issue de l'analyse du fonctionnement de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble réalisées dans la commune a montré les limites des règles en matière d'obligation de réalisation de stationnements qui y ont été appliquées : si elles permettaient «sur le papier» d'imposer un nombre de places suffisant pour le stationnement des résidents des quartiers réalisés, elles n'ont pas intégré tous les éléments de la problématique :

- au fil du temps, pour de nombreux logements, le garage, initialement destiné à l'accueil d'un véhicule (voire deux), a été utilisé à d'autres fins (aménagement d'une chambre supplémentaire, d'un atelier de bricolage, par exemple), réduisant d'autant le potentiel de stationnement dans l'espace privatif des habitations et rejetant sur les voies communes et publiques une partie du stationnement privatif,
- dans les logements en propriété, où le turn-ouver est faible (une vingtaine d'années), les enfants des ménages installés, devenus jeunes adultes, disposent désormais d'un véhicule qui vient en supplément et qu'il n'est pas toujours possible de stationner sur le terrain d'assiette de l'habitation,
- les visiteurs, qui parfois peuvent être nombreux, lors de fêtes de familles par exemple, ne peuvent presque jamais tous garer leurs voitures chez leurs hôtes, impliquant ici aussi l'envahissement de l'espace public par la voiture.

Ces phénomènes ont fait que l'adéquation entre places disponibles et besoins réels en parkings a été de moins en moins forte. Le décalage entre besoins et places disponibles a induit un envahissement par la voiture des bords de rue, parfois sur les espaces verts (en les dégradant) souvent sur les trottoirs, en empêchant le cheminement des piétons, le passage des poussettes, des personnes à mobilité réduite et au détriment de la sécurité routière. Le stationnement le long des voies nuit également à la fluidité du trafic, en empiétant sur les bandes de roulement des rues et chemins.





Stationnements en bordure de rue et sur les trottoirs au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble dans la commune.

Pour apporter, dans les prochaines opérations d'aménagement d'ensemble, une solution durable au stationnement automobile, l'augmentation des obligations de création de parking sur les terrains d'assiette des logements en parait pas crédible, compte-tenu de l'absence de garantie sur la pérennité de leur fonction (notamment celle des garages). La densification de l'espace bâti constitue aussi une difficulté, car elle laisse de moins en moins d'espace d'agrément aux logements. Contribuer à leur réduction pour des places de parking nuirait au cadre de vie.

Ainsi, il est proposé d'imposer, en plus des règles actuelles de création de parking pour chaque logement, des parkings communs, qui seront gérés collectivement. Cette option permettra de garantir la fonction de parking des aires de stationnement au sein des opérations.

Il s'agit néanmoins de définir le bon équilibre entre les obligations de création d'aires communes de stationnement et la nécessité de conserver des espaces communs d'agrément, des espaces verts, pour le cadre de vie, la convivialité dans les nouveaux quartiers. Pour respecter ces conditions tout en dégageant une capacité de stationnement significative, qui permettrait d'éviter, dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, les désordres sur la circulation routière, l'occupation par la voiture des espaces destinés aux piétons, il est proposé d'imposer un ratio de 1 place en parking commun pour 2 logements. Ce ratio a été établi à partir du retour d'expérience issu de l'analyse du fonctionnement des opérations d'aménagement d'ensemble existantes dans la commune. S'il ne permettra pas d'absorber les pics les plus forts de besoins en stationnement (mais qui seront très peu nombreux) il assurera un nombre de places suffisant pour satisfaire les besoins la plupart du temps et réduire la dissémination des voitures au sein des espaces communs, palliant notamment à la réduction progressive de la capacité effective en stationnement des parkings privés (par le phénomène de changement de destination des garages notamment).

Traduction réglementaire

Rédaction actuelle de l'article AU 12

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages et notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 50 m² de S.H.O.N.

Est introduit le ratio de places de parking en commun par logement. La règle relative au stationnement pour le logement locatif aidé est rappelée (à titre informatif).

Nouvelle rédaction de l'article AU 12

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages et notamment :

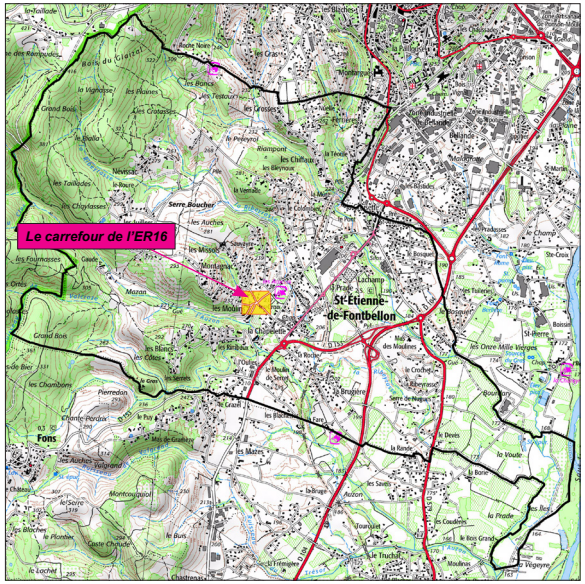
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les autres occupations du sol générant de la surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

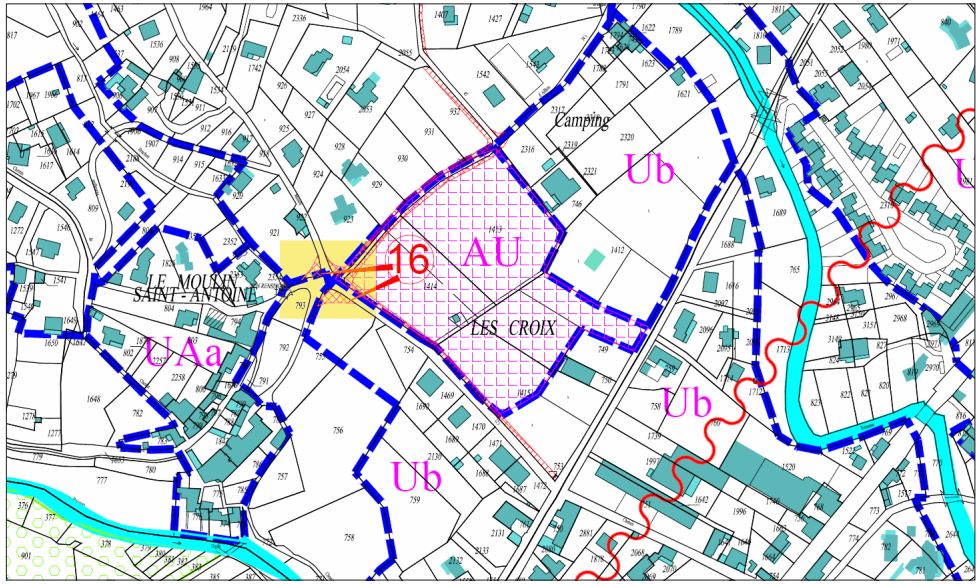
Et une place en parking commun de surface pour 2 logements.

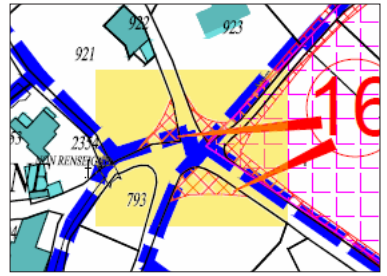
Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'État.

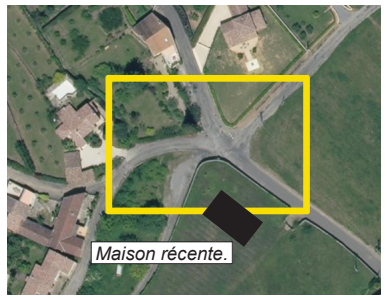
INTÉGRATION D'ENJEUX RELATIFS AUX DÉPLACEMENTS ET À LA VOIRIE

Modification de l'ER 16 / Exposé des motifs et traduction réglementaire







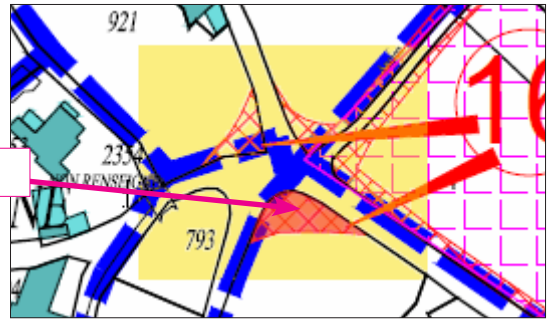


L'emplacement réservé n°16 avait été inscrit au PLU actuel dans l'objectif d'améliorer les conditions de visibilité et faciliter les manœuvres des véhicules au carrefour entre la route du camping, la route de Gaude, l'impasse Saint Antoine et le chemin des Missols. Dans le cadre de la modification simplifiée, cet emplacement réservé n'est pas remis en cause sans sa fonction ni sa destination. Cependant, une partie de son emprise s'avère en réalité inutile (les autres parties de l'ER permettent de dégager les visibilités nécessaires au carrefour) et sa mise en œuvre imposerait par ailleurs d'abattre un mur en pierre de belle facture, qui constitue un élément de patrimoine qu'il serait intéressant de préserver.





Le vieux mur en pierres, qu'il faudrait abattre partiellement pour réaliser une partie de l'ER16 qui est par ailleurs devenue inutile pour l'aménagement du carrefour.



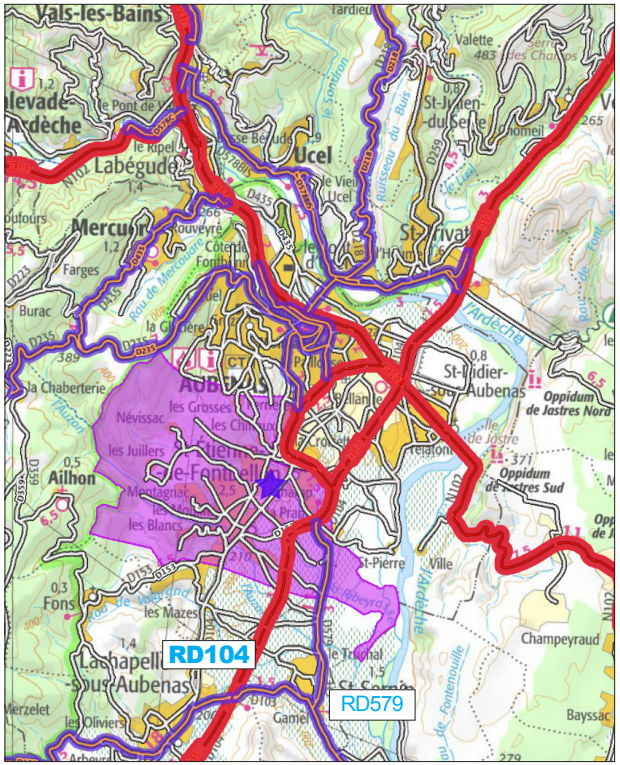
Partie de l'ER qu'il est proposé de supprimer.

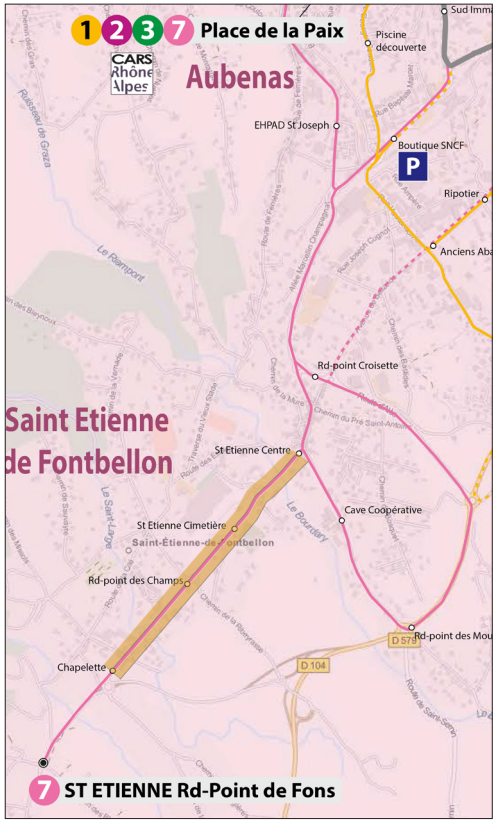
Saint Étienne de Fontbellon se situe au carrefour de déplacements automobiles assez intenses, qu'ils soient de transit ou locaux. Ces déplacements influent sur le développement de la commune, positivement (en facilitant les liaisons vers les pôles d'emplois pour les habitants de la commune, par exemple) ou négativement, avec de grandes infrastructures routières qui forment des barrières de croissances pour l'espace bâti et génèrent des nuisances.

Dans ce contexte et dans une perspective de limitation des déplacements motorisés, la commune, en association avec le Bassin d'Aubenas, a défini une politique de développement des transports en commun (Saint Étienne de Fontbellon bénéficie désormais d'une ligne de transport urbain en bus) et d'encouragement du co-voiturage.

Le co-voiturage, alors que le déploiement de lignes de transport en commun s'inscrit dans un temps long, constitue une solution efficace pour limiter les déplacements automobiles, notamment les trajets domicile-travail. Il peut être mis en place rapidement et à des coûts faibles pour les collectivités (création d'un simple parking dédié la plupart du temps).

Saint Étienne de Fontbellon, à la confluence des voies stratégiques du bassin de vie.

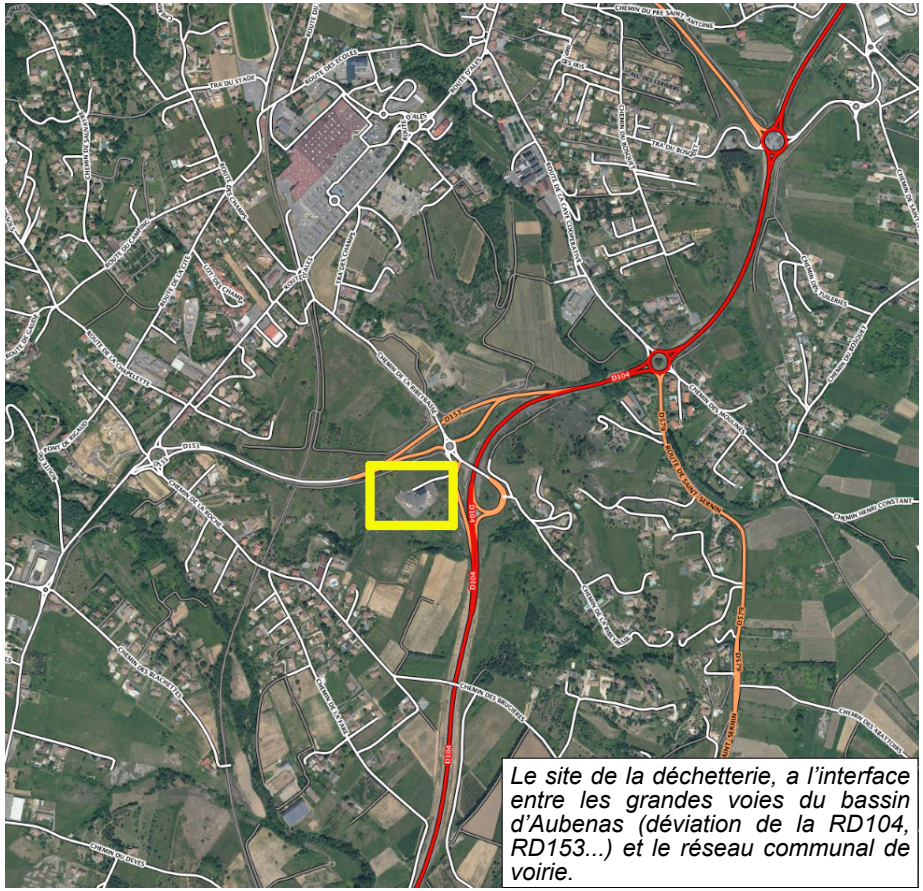




L'analyse des déplacements automobiles des habitants de la communauté de communes, la structure du réseau primaire de voirie et la distribution dans le territoire des pôles d'activités et des zones d'habitat a mis en évidence la situation stratégique du site de la déchetterie : il se trouve à l'interface entre le réseau de desserte locale (qui ouvre vers les quartiers d'habitations, le centre commercial de Saint Étienne de Fontbellon) et sa connexion avec le réseau primaire de voirie (R.D.104), dans un secteur sans logement, sans enjeu agricole ni environnemental (le terrain est un pré «banal», hors zones de protection ou d'inventaire de la faune et de la flore).

Il cumule donc un grand potentiel pour servir de plate-forme de covoiturage et sans nuisance induite, car isolé des zones d'habitat.

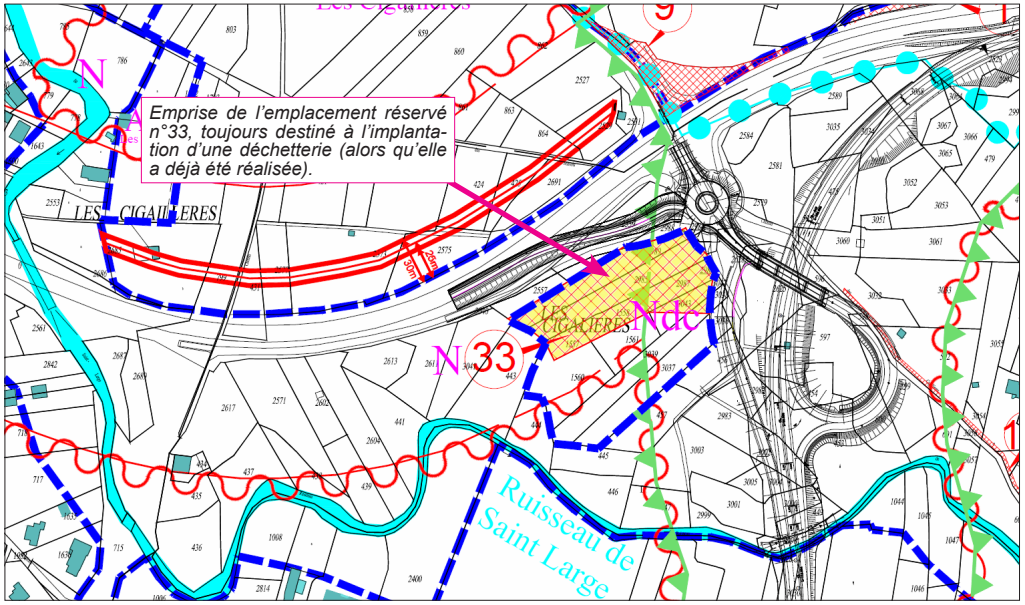
Ce sont les raisons pour lesquelles, il est proposé d'y réaliser,à coté de la déchetterie, un parking destiné au covoiturage, auquel pourra être associé des équipements liés à son fonctionnement (des sanitaires, par exemple).

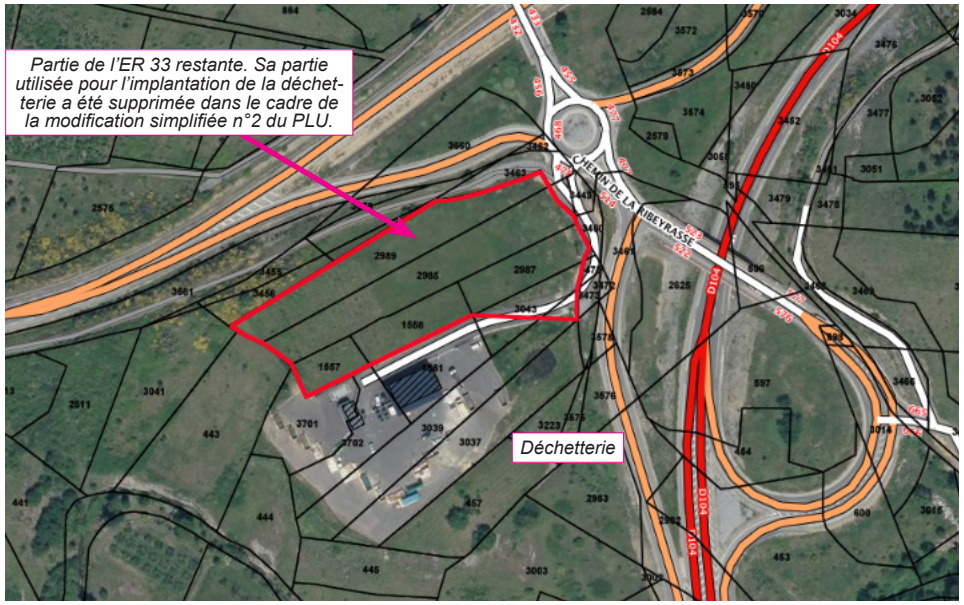


Le site de la déchetterie, a l'interface entre les grandes voies du bassin d'Aubenas (déviation de la RD104, RD153...) et le réseau communal de voirie.



Création d'un parking de covoiturage sur le site de la déchetterie / modification de la destination de l'ER 33 / Traduction réglementaire





Afin de permettre la réalisation du parking de co-voiturage, il est proposé de modifier la destination de l'emplacement réservé n°33. La destination «déchetterie» est maintenue (pour permettre d'éventuelles extensions des installations). **Elle est complétée par la destination : parking public.**

N°	Destination actuelle	Destination modifiée	Evolution du tracé ou de la Surface initiaux (m²)
33	Déchetterie	Déchetterie **Parking public**	0 (l'ER 33 conserve sa surface de 0,59 ha)

Par ailleurs, compte-tenu de la situation du parking, en dehors de l'aire urbaine, dans un secteur essentiellement naturel (en dépit de la présence de la déchetterie et d'infrastructures routières), afin d'assurer l'intégration paysagère, de limiter les surfaces imperméabilisées, le parking sera réalisé (en ce qui concerne les places au moins) avec des surfaces drainantes, si possible en herbe. Il sera aussi planté.







Exemples de parkings drainés et plantés.

L'entête de la zone N (pour le secteur Ndc) est modifié pour élargir sa destination à la création de parkings publics (en plus de la destination de déchetterie) :

Rédaction actuelle de l'entête de la zone N

Il s'agit de zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ont été aussi classés en zone naturelle des secteurs partiellement bâtis où le développement de l'urbanisation n'est pas envisagé.

On distingue :

- le secteur Ngv qui correspond à la zone d'accueil des gens du voyage.
- Le secteur Ns, qui correspond aux périmètres de protection du captage d'eau potable,
- Le secteur Ndc, qui correspond à la zone d'implantation d'une déchetterie.

Dans la zone N, des Espaces Boisés Classés à conserver ont été définis, au titre des articles L 130 1 et R 130 1 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces boisés le défrichement est interdit, ainsi que toute occupation du sol de nature à compromettre le boisement.

Par ailleurs, en zone N :

- un secteur est concerné par un risque fort d'inondation (Zone 1 dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Dans ce secteur, repéré sur le plan de zonage par une trame, s'appliquent des règles spécifiques qui ont pour objet la prévention des risques naturels.
- des secteurs sont concernés par un risque faible et un risque fort d'inondation par le ruisseau du Bourdary. Dans ces secteurs, repérés sur le plan de zonage par une trame, s'appliquent des règles spécifiques qui ont pour objet la prévention du risque inondation.

Nouvelle rédaction de l'entête de la zone N

Il s'agit de zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ont été aussi classés en zone naturelle des secteurs partiellement bâtis où le développement de l'urbanisation n'est pas envisagé.

On distingue :

- le secteur Ngv qui correspond à la zone d'accueil des gens du voyage.
- Le secteur Ns, qui correspond aux périmètres de protection du captage d'eau potable,
- Le secteur Ndc, qui correspond à la zone d'implantation d'une déchetterie, d'un parking public et des équipements nécessaires à son fonctionnement, notamment dans le cadre du co-voiturage (sanitaires...).

Dans la zone N, des Espaces Boisés Classés à conserver ont été définis, au titre des articles L 130 1 et R 130 1 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces boisés le défrichement est interdit, ainsi que toute occupation du sol de nature à compromettre le boisement.

Par ailleurs, en zone N :

- un secteur est concerné par un risque fort d'inondation (Zone 1 dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Dans ce secteur, repéré sur le plan de zonage par une trame, s'appliquent des règles spécifiques qui ont pour objet la prévention des risques naturels.
- des secteurs sont concernés par un risque faible et un risque fort d'inondation par le ruisseau du Bourdary. Dans ces secteurs, repérés sur le plan de zonage par une trame, s'appliquent des règles spécifiques qui ont pour objet la prévention du risque inondation.

L'article N2 de la zone N (pour le secteur Ndc) est modifié pour élargir sa destination à la création de parkings publics (en plus de la destination de déchetterie) :

Rédaction actuelle de l'article N2

Seuls sont autorisés dans le secteur Ndc :

- Les bâtiments, ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- Une déchetterie et ses annexes (bureaux, bâtiments et locaux techniques liés à la déchetterie et à des activités connexes à la gestion des déchets), relevant ou non du régime des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité ou à l'implantation de déchetteries et de leurs annexes,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments et constructions existantes.

Nouvelle rédaction de l'article N2

Seuls sont autorisés dans le secteur Ndc :

- Les bâtiments, ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- Une déchetterie et ses annexes (bureaux, bâtiments et locaux techniques liés à la déchetterie et à des activités connexes à la gestion des déchets), relevant ou non du régime des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les parkings publics et les équipements nécessaires à leur fonctionnement, notamment dans le cadre du co-voiturage (sanitaires...). Les surfaces destinées au stationnement des véhicules seront drainantes (enherbées, par exemple).
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité ou à l'implantation de déchetteries et de leurs annexes,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments et constructions existantes.

L'article N13 de la zone N (pour le secteur Ndc) est modifié pour intégrer des règles de plantations, de manière à développer une aire de stationnement mieux intégrée sur le plan paysager. L'ombrage apporté permettra aussi de limiter l'élévation de température dans les voitures en stationnement.

Rédaction actuelle de l'article N13

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

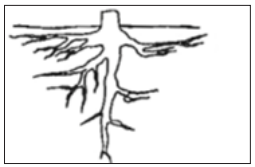
Nouvelle rédaction de l'article N13

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

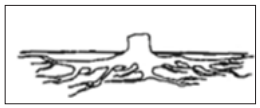
Non réglementé, sauf dans le secteur Ndc.

Dans le secteur Ndc, les aires de stationnement pour les véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places au moins. Les essences seront locales, diversifiées et peu consommatrices en eau.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Système pivotant obligatoire.



Système traçant interdit.

DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

SAINT ETIENNE DE FONTBELLON

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification et exposé de ses motifs

Modifications ponctuelles des règlements et mise à jour de la liste des emplacements réservés

CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Octobre 2017

Approbation

Exposé des motifs

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) poursuit plusieurs objectifs, qui relèvent tous d'évolutions mesurées ou d'adaptations des règlements écrits et graphiques. Les modifications proposées découlent du retour d'expérience de la mise en pratique du règlement du document d'urbanisme : si le P.L.U. actuellement en application traduit bien le projet de développement défini par la commune en 2011 et assurer depuis, sa mise en œuvre, le retour d'expérience sur l'application « au quotidien » du règlement a mis à jour un certain nombre de dispositions qui mériteraient d'être clarifiées, explicitées ou modifiées, pour à la fois faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et mieux traduire les souhaits de la commune.

Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU, plusieurs lois (notamment la loi ALUR) ont introduit un certain nombre de modifications du code de l'urbanisme qui s'appliquent nonobstant les dispositions du règlement du PLU (comme l'abrogation des Coefficients d'Occupation des Sols par exemple). Par souci de transparence et de cohérence avec ces modifications législatives, il est nécessaire de mettre à jour le règlement du PLU.

En outre, depuis l'approbation du PLU, un certain nombre d'emplacements réservés ont été acquis par la commune et ils peuvent donc être supprimés des règlements graphiques. Certains emplacements réservés peuvent désormais aussi être réduits, les projets pour lesquels ils avaient été créés ayant précisé leurs besoins en emprises. Pour ces raisons, Il convient donc de procéder à la modification simplifiée n°2 du PLU, en adaptant une partie des règlements.

Contexte juridique

La modification simplifiée permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une modification classique (car sans enquête publique) d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve :

En application de l'article L153-31 :
_que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées.
_qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits.
_qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite.
_qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

En application de l'article L153-41 :
_que les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ne soient pas majorées de plus de 20 %.
_que les possibilités de construire ne soient pas diminuées.
_que ne soit pas réduite la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications des règlements écrits et graphiques, la mise à jour des emplacements réservés, n'entrent pas dans les catégories déclinées ci-dessus. Dès lors, la modification du PLU peut être réalisée dans le cadre de la procédure simplifiée, telle qu'elle est décrite à l'article L153-47 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées [...] sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Les chapitres ci-après décrivent les modifications et exposent leurs motifs. L'exposé des motifs a été tenu à la disposition du public pendant un mois, en mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

Résultats de la mise à disposition du public

Un registre sur lequel toutes remarques ou demandes relatives à la modification simplifiée pouvaient être consignées a été mis à la disposition du public en mairie, avec le document d'exposé des motifs et de porter à la connaissance du public. Trois remarques ont été formulées sur le registre.
La première a été relative :

- à une de demande de clarification sur la possibilité de créer des annexes en zone N. En réponse, il a été précisé qu'une modification simplifiée ne peut augmenter de plus de 20% les possibilités de construire dans une zone par l'application de l'ensemble des règles de la zone. Dans la zone N, seules sont actuellement autorisées les piscines et leurs annexes (celles des piscines). Autoriser d'autres formes d'annexes (des garages par exemple) reviendrait de fait à créer de nouvelles possibilités de construire aujourd'hui interdites (et donc par définition, à dépasser le seuil de 20% explicité plus haut). Il n'est donc pas possible de satisfaire cette demande dans le cadre d'une modification simplifiée, mais dans le cadre d'une modification de droit commun, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- à une demande de reclassement en zone UB d'une partie d'un terrain actuellement classée zone N. En réponse, il a été précisé que ce reclassement n'est pas possible dans le cadre d'un procédure de modification du PLU.
- au fait de considérer l'emplacement réservé n°31 comme la création d'une voie privée et non publique. En réponse, il a été précisé que par définition, au regard du code de l'urbanisme un emplacement réservé ne peut être utilisé que pour produire des voies publiques.

La deuxième remarque est une demande de reclassement en zone constructible d'un terrain actuellement classé en zone naturelle, que son propriétaire souhaiterait urbaniser. A l'instar de la première demande, il a été précisé qu'un reclassement en zone constructible n'est pas possible dans le cadre d'un procédure de modification du PLU.

La troisième remarque fait état d'inquiétudes relatives au rétrécissement potentiel du chemin de la Ribeyrasse par des projets d'urbanisation de part et d'autre du chemin. En réponse, il est précisé que l'urbanisation d'un tiers ne peut empiéter sur un chemin public.

LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Suppression des Coefficient d'Occupation des Sols

Exposé des motifs

Les COS permettaient de limiter la surface de plancher des constructions projetées en fonction de la surface de leur terrain d'assiette. Sa définition (simplifiée ici) était la division de la surface de plancher par celle du terrain d'assiette. Ainsi, avec un COS de 0,2, il était possible de réaliser au maximum 200 m² de surface de plancher sur un terrain de 1000 m², par exemple (ou 100 m² de surface de plancher sur un terrain de 500 m² pour prendre un autre exemple).

Afin de favoriser la densification de l'espace bâti, notamment dans l'objectif de privilégier la construction de logements au sein des quartiers d'habitation existants, déjà artificialisés et ainsi limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles pour construire, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 a abrogé les Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Cette disposition était d'application immédiate, nonobstant les règlements de PLU affichant un COS. Elle s'applique donc depuis 2014 dans la commune. Ici il s'agit donc simplement de mettre à jour le règlement, en supprimant les références aux COS.

Traduction réglementaire

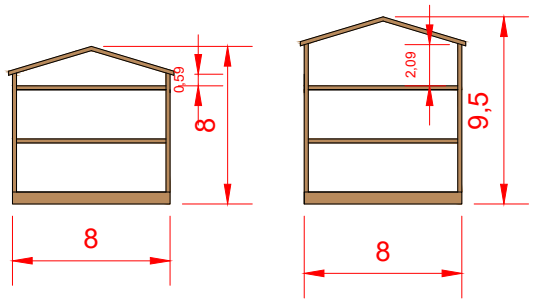
Dans les zones où un COS avait été défini : zone UB, zone UD, secteur UD1, zone AU, secteurs AUd, AUds, AUd1, aux article 14, apparaîtra désormais la mention «non réglementé».

Augmentation de la hauteur maximale autorisée dans les zones principalement destinées au logement : UAa, Ub, Ud, AU et dans les zones A et N pour les logements

Exposé des motifs

L'augmentation souhaitée de la hauteur maximale demeure dans des proportions qui restent cohérentes avec la règle en place actuellement (on passerait de 8 m maximum à 9,5, soit un peu moins de 20% de gain). Cette augmentation proposée de la hauteur maximale des constructions s'inscrit, à l'instar de l'abrogation des COS, dans une perspective de densification de l'espace bâti, c'est à dire mieux «rentabiliser» le foncier constructible tout en promotionnant une densification qui puisse s'intégrer au mieux. Cette intégration, dans une commune mi-urbaine mi-rurale comme Saint Étienne de Fontbellon, passe par le maintien, sur le terrain d'assiette des constructions, d'espaces en pelouses, de surfaces non artificialisés, plantées qui participent à la qualité de vie en préservant des espaces «de naturalité» au sein des quartiers d'habitation. Ainsi, s'il est entendu que la loi a abrogé les COS depuis 2014, l'augmentation de la hauteur maximale des bâtiments, en permettant de construire à 9,5 m au lieu de 8 m actuellement, permettrait de générer de la surface de plancher supplémentaire (avec des combles qui deviendraient plus facilement aménageables, en permettant des demi-niveaux) sans qu'il soit nécessaire «d'étaler» les constructions au sol en artificialisant davantage

La nouvelle hauteur maximale autorisée ne va pas au-delà de 9,5 m pour à la fois, éviter le développement d'immeubles de grandes hauteurs qui rompraient les prospects de l'architecture locale et favoriser le développement d'un bâti intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire pur, qui permettra une densification par la production de bâtiments proches des gabarits des constructions anciennes.



En passant de 8 m de hauteur maximale à 9,5, avec une largeur de pignon de 8 m, on permet l'aménagement de pièces de vie dans les combles.

Traduction réglementaire

Les articles 10 (hauteur maximale des constructions) sont modifiés pour les zones et secteurs UAa, Ub, Ud, AU et N :

Rédaction actuelle de l'article UA10

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Zone UA
La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 12 mètres. Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Secteur UAa
La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8 mètres. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Nouvelle rédaction de l'article UA10

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Zone UA
La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 12 mètres. Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Secteur UAa
La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 9,5 mètres. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Rédaction actuelle de l'article UB10

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Nouvelle rédaction de l'article UB10

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 9,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Rédaction actuelle de l'article AU10

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Zone AU (secteurs AUd, AUds et AUd1 exclus)
La hauteur en tous points des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Secteurs AUd, AUd1 et AUds (zone AU exclue)
La hauteur en tous points des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale. La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin...) implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres au droit de la limite séparative.

Nouvelle rédaction de l'article AU10

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Zone AU (secteurs AUd, AUds et AUd1 exclus)
La hauteur en tous points des constructions est limitée à 9,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Secteurs AUd, AUd1 et AUds (zone AU exclue)
La hauteur en tous points des constructions est limitée à 9,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale. La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin...) implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres au droit de la limite séparative.

Rédaction actuelle de l'article A 10

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) et hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les constructions à usage agricole (habitations exclues) :

La hauteur maximale est fixée à 10 m par rapport au terrain naturel avant travaux. Des adaptations sont toutefois possibles en fonction de nécessités techniques pour certaines superstructures (silos…)

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
- la hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 m ~~au faîtage du toit.~~
- l'aménagement et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteur est autorisée.

Nouvelle rédaction de l'article A 10

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) et hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les constructions à usage agricole (habitations exclues) :

La hauteur maximale est fixée à 10 m par rapport au terrain naturel avant travaux. Des adaptations sont toutefois possibles en fonction de nécessités techniques pour certaines superstructures (silos…)

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
- la hauteur des bâtiments en tous points ne peut excéder 9,5 m.
- l'aménagement et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteur est autorisée.

Rédaction actuelle de l'article N 10

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments ne pourra pas excéder 8 m ~~au faîtage du toit.~~ L'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure est toutefois autorisée.

Nouvelle rédaction de l'article N 10

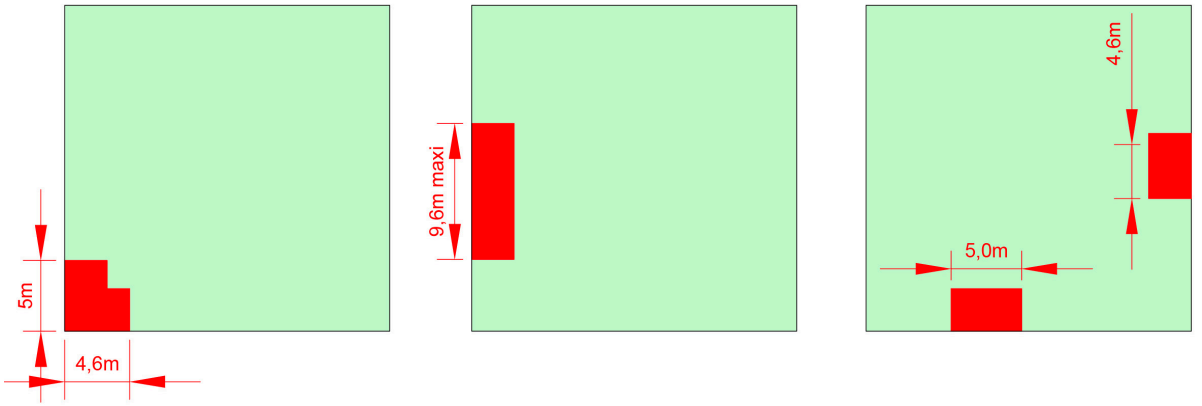
La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des bâtiments ne pourra pas excéder 9,5 mètres L'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure est toutefois autorisée.

Modification des règles de gestion de l'implantation des annexes par rapport limites séparatives pour les zones et secteurs Ub, Ud, AUd, AUd, AUd1 et AUds

Exposé des motifs

Dans les zones UB, UD et AUd, qui correspondent à l'espace bâti récent, fait essentiellement de maisons construites sur un modèle pavillonnaire, il s'agit de définir les conditions d'émergence d'un tissu urbain semi ouvert, avec la possibilité d'implanter les habitations sur une ou plusieurs limites séparatives, mais pas les corps de bâtiments principaux, de manière à rendre possible la densification par rentabilisation de l'espace, mais sans bouleversement des rapports de voisinage, dans des quartiers comprenant déjà plusieurs maisons. Si les différentes zones concernées comprenaient déjà ces types de dispositions, leur application a montré la nécessité de clarifier la règle en ce qui concerne le nombre de limites séparatives pouvant accueillir des annexes et le linéaire maximum pouvant être bâti (légèrement augmenté, par retour d'expérience sur les besoins formulés par les pétitionnaires), pour assurer une bonne traduction de l'objectif de favoriser la densification, un agencement optimisé des volumes bâtis mais pas au détriment des rapport de voisinages. Pour cette raison également, les piscines pourront s'implanter avec un recul de 1 m, considérant que l'implantation en limite séparative était inappropriée pour ce type d'ouvrage (compte tenu des nécessités de pouvoir «en faire le tour», qu'il s'agisse de l'utilisation ou de l'entretien) et qu'*a contrario*, imposer un recul minimum de 3 m pourrait empêcher la réalisation de piscines sur les petits terrains.



Exemples (non exhaustif) d'application de la règle.

La clarification de la règle se traduit par la possibilité de construire sur deux limites séparatives au plus, avec un linéaire d'annexe implanté en limite séparative qui devra rester inférieur ou égal à 9,6 mètres en cumulé(avec une hauteur maximale en limite séparative qui demeure fixée à 3 mètres).

Traduction réglementaire

Rédaction actuelle de l'article UB7

Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois :

- les constructions annexes (garages, abris de jardin...), accolées ou non au bâtiment principal, peuvent **s'implanter en limite séparative** si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 8 m le long des limites séparatives sur lesquelles elles sont implantées.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Nouvelle rédaction de l'article UB7

Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois :

- les constructions annexes (garages, abris de jardin...), accolées ou non au bâtiment principal, peuvent s'implanter **sur deux limites séparatives au plus**, si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leurs longueurs cumulées 9,6 m le long des limites séparatives sur lesquelles elles sont implantées.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- Les piscines pourront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Rédaction actuelle de l'article UD7

Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- les constructions annexes détachées du bâtiment principal (garages, abris de jardin...), peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 8 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Nouvelle rédaction de l'article UD7

Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- les constructions annexes (garages, abris de jardin...), accolées **ou non** au bâtiment principal, peuvent s'implanter **sur deux limites séparatives au plus**, si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leurs longueurs cumulées 9,6 m le long des limites séparatives sur lesquelles elles sont implantées.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- Les piscines pourront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Rédaction actuelle de l'article AU7

Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Zone AU (secteurs AUd, AUd1 et AUds exclus)
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Secteurs AUd, AUd1 et AUds (zone AU exclue)
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois :

- les constructions annexes (garages, abris de jardin...), accolées ou non au bâtiment principal, peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 8 m le long des limites séparatives sur lesquelles elles sont implantées.

Toutefois pour l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Nouvelle rédaction de l'article AU7

Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Zone AU (secteurs AUd, AUd1 et AUds exclus)
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Secteurs AUd, AUd1 et AUds (zone AU exclue)
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois :

- les constructions annexes (garages, abris de jardin...), accolées **ou non** au bâtiment principal, peuvent s'implanter **sur deux limites séparatives au plus**, si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leurs longueurs cumulées 9,6 m le long des limites séparatives sur lesquelles elles sont implantées.

Toutefois pour l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Les piscines pourront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Rédaction actuelle de l'article UA7

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Nouvelle rédaction de l'article UA7

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- Les piscines pourront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Gestion des piscines en zone naturelle

Exposé des motifs

Le règlement actuel du PLU autorise la construction de piscines en zone naturelle. Cette disposition, dans l'esprit de la loi, exprimait (avec les dispositions relatives à l'extension des bâtiments existants), la volonté de permettre l'évolution et l'adaptation des logements sans toutefois renforcer l'urbanisation dans des parties de la commune éloignées de l'enveloppe urbaine le plus souvent, mal desservies par les équipements publics (voirie notamment).

Cependant, la mise en application des règles actuelles a montré la nécessité d'encadrer la construction de piscines : il s'agit d'éviter que les piscines empiètent sur des espaces naturels pour privilégier leur réalisation à proximité de la maison dont elles dépendent, sur des terrains déjà artificialisés

Traduction réglementaire

Rédaction actuelle de l'article N2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- L'aménagement et l'extension sans changement de destination des constructions existantes, dans la limite de 30% de la SHOB initiale du bâtiment à la date d'approbation du P.L.U.,
- Les piscines et leurs annexes.

Nouvelle rédaction de l'article N2

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- L'aménagement et l'extension sans changement de destination des constructions existantes, dans la limite de 30% de la SHOB initiale du bâtiment à la date d'approbation du P.L.U.,
- Sous réserve qu'elles se situent sur la même unité foncière de l'habitation dont elles dépendent, les piscines et leurs annexes sont autorisées, sous réserve que tous points des constructions (tous points du bassin pour la piscine) se situent à 20 m au plus des murs extérieurs de cette habitation.

Modification des conditions de réalisation des toits plats

Exposé des motifs

Dans le PLU actuel, les toitures terrasses sont autorisées dans toutes les zones. Néanmoins, l'instruction des demandes de permis de construire a posé à plusieurs reprises des difficultés d'interprétation de la règle considérant

- que la notion de toit terrasse implique en règle générale que le toit doive être prévu pour pouvoir être utilisé comme terrasse,
- que cette notion de toit terrasse est trop floue concernant les taux de pentes maximums autorisés

Ainsi, il s'agit de clarifier cette règle, en remplaçant la notion de «toit terrasse» par la notion de «toit plat» et en précisant qu'on entend par «toit plat» les toits dont les pentes vont de 0% jusqu'à 15%. Parallèlement, afin d'éviter l'apparition de matériaux de toiture trop décalés avec l'architecture traditionnelle, il est proposé d'imposer des couvertures en tuiles pour les pentes de toit qui dépassent 15%. Par ailleurs, ilest proposé de ne plus imposer de pente minimale.

Traduction réglementaire

Rédaction actuelle de l'article UA11 (Paragraphe traitant des toitures)

Toitures

- les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans la tonalité des toitures voisines. Les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 40%. Les toitures terrasses et l'aménagement et l'extension de bâtiments existants présentant des pentes de toit différentes sont toutefois autorisées,
- les génoises en façade gouttereau sont obligatoires. Dans le cas de la restauration ou de l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, elles seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles au minimum.
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Fenêtres de toit

- Les fenêtres de toit de type vélux ou autres sont autorisées, si elles ne génèrent qu'une faible surépaisseur par rapport au niveau du matériau de couverture.

Nouvelle rédaction de l'article UA11 (Paragraphe traitant des toitures)

Toitures

- **Sauf dans le cas des toits plats (qui sont autorisés (pentes de toits comprises entre 0% et 15%)),** les pentes de toits devront être comprises entre 30% et 40%.Les toits plats et l'aménagement et l'extension de bâtiments existants présentant des pentes de toit différentes sont toutefois autorisées.

- Pour les toits dont les pentes sont comprises entre 30% et 40% les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans la tonalité des toitures voisines.

- Pour les toits plats (pentes comprises entre 0% et 15%) les matériaux de couverture devront être adaptés. Les couleurs vives sont interdites.

- Sauf dans le cas des toits plats, les génoises en façade gouttereau sont obligatoires. Dans le cas de la restauration ou de l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, elles seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles au minimum.

- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Fenêtres de toit

- Les fenêtres de toit de type vélux ou autres sont autorisées, si elles ne génèrent qu'une faible surépaisseur par rapport au niveau du matériau de couverture.

Rédaction actuelle de l'article UB11 (Paragraphe traitant des toitures)

- **Toitures**
- A l'exception des toitures terrasses (autorisées), les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 40%.
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Nouvelle rédaction de l'article UB11 (Paragraphe traitant des toitures)

Toitures

- Les pentes de toit devront être inférieures ou égales à 40%. L'aménagement et l'extension de bâtiments existants présentant des pentes de toit différentes sont toutefois autorisées.

- Sauf dans le cas des toits plats (pentes inférieures ou égales à 15%), les toitures seront couvertes de tuiles. L'installation de panneaux solaires en toiture est toutefois autorisée.

Rédaction actuelle de l'article AU11 (Paragraphe traitant des toitures)

- **Toitures**
- A l'exception des toitures terrasses (autorisées), les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 40%.
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Nouvelle rédaction de l'article AU11 (Paragraphe traitant des toitures)

Toitures

- Les pentes de toit devront être inférieures ou égales à 40%. L'aménagement et l'extension de bâtiments existants présentant des pentes de toit différentes sont toutefois autorisées.

- Sauf dans le cas des toits plats (pentes inférieures ou égales à 15%), les toitures seront couvertes de tuiles. L'installation de panneaux solaires en toiture est toutefois autorisée.

Rédaction actuelle de l'article AU11 (Paragraphe traitant des toitures pour les habitations)

- **Toitures**
- A l'exception des toitures terrasses (autorisées), les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 40%.
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Nouvelle rédaction de l'article AU11 (Paragraphe traitant des toitures pour les habitations)

Toitures

- Les pentes de toit devront être inférieures ou égales à 40%. L'aménagement et l'extension de bâtiments existants présentant des pentes de toit différentes sont toutefois autorisées.

- Sauf dans le cas des toits plats (pentes inférieures ou égales à 15%), les toitures seront couvertes de tuiles. L'installation de panneaux solaires en toiture est toutefois autorisée.

Modification de la hauteur maximale des murs de clôture en zones UA, UB, UD et AU

Exposé des motifs

Dans le PLU actuel, la partie maçonnée des murs de clôture par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 0,50 m pour éviter « l'effet palissade », qui induit le plus souvent une perception très fermée, cloisonnée de l'espace, qui s'oppose à l'ouverture traditionnelle du milieu rural. La hauteur totale des clôtures avait été fixée 1,80 m pour maintenir des échappées visuelles lorsqu'on circule le long des voies. En dépit de ces objectifs, d'autres contraintes plaident pour porter la hauteur maximale des murs de clôture à 2 m en bordure des voies et emprises publiques comme en limites séparatives. En efffet, la réalisation de tels murs renforcera le sentiment de sécurité et permettra de mieux isoler les logements des bruits de voisinages et de la circulation, motif principal de ce changement.

Traduction réglementaire

Rédaction actuelle de l'article UA11 (Paragraphe traitant des clôtures)

Clôtures
Les clôtures en pierres existantes à l'alignement des voies publiques doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

Les terrains pourront être clos :
- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 2 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes. ~~A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur maximale du mur bahut est portée à de 1 m~~. L'enduit devra être en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres apparentes.

Nouvelle rédaction de l'article UA11 (Paragraphe traitant des clôtures)

Clôtures
Les clôtures en pierres existantes à l'alignement des voies publiques doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

Les terrains pourront être clos :
- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une autre structure, l'ensemble mur+grillage ou mur+autre structure ne pouvant excéder 2 m.

- soit par un mur d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m.

- Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes. L'enduit devra être en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres apparentes.

Rédaction actuelle des articles UB11, UD 11 et AU 11 (Paragraphe traitant des clôtures)

Clôtures
En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Le long des voies ou emprises publiques ou voies de desserte en tenant lieu :
Les terrains pourront être clos :
- soit par un grillage, depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit.

En limite séparative
En plus des types de clôture définis ci-dessus, sont aussi autorisés les murs maçonnés d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

En outre, pour des motifs de préservation des paysages, mais aussi de sécurité publique, les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne devront pas gêner la visibilité. Elles devront donc être constituées par un dispositif à claire voie comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes dont la hauteur ne devra pas dépasser 0,50 mètre.

Nouvelle rédaction des articles UB11, UD 11 et AU 11 (Paragraphe traitant des clôtures)

Clôtures
En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :
- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une autre structure, l'ensemble mur+grillage ou mur + autre structure ne pouvant excéder 2 m,
- soit par un mur d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m.
- Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes. L'enduit devra être en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres apparentes.

Toutefois :
- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Précision de la notion d'annexe

L'article 6.1 des dispositions générales du PLU actuel précisent que :
pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du règlement, sont tenues pour des annexes les constructions dont la destination est du domaine fonctionnel de la construction principale.

Le lexique de l'urbanisme issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 a précisé la définition d'une annexe. Par souci de cohérence, il est proposé de s'appuyer sur cette définition pour mieux informer les pétitionnaires de ce qui peut relever d'une annexe.

Rédaction actuelle de l'article 6.1 des dispositions générales

Pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement, sont tenues pour des annexes les constructions dont la destination est du domaine fonctionnel de la construction principale.

Nouvelle rédaction de l'article 6.1 des dispositions générales

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

Modification des règles d'aspect extérieur des façades des bâtiments en zone UA, Ub, Ud, AU et A

Exposé des motifs

Parmi les règles d'aspect extérieur, le règlement impose dans plusieurs zones (aux articles 11 de ces zones) l'application d'enduits «frotté fin»
Les façades seront :
- *Soit revêtues d'un enduit, finition frotté fin, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),*
- *Soit en pierres apparentes.*

Les façades et les bardages en bois sont autorisés.

Or, au regard de l'expérience acquise dans l'application du règlement, la notion d'enduit «frotté fin» parait à la fois trop restrictive, mais aussi (paradoxalement) trop interprétable. Ainsi, il est proposé de revenir à une rédaction plus simple concernant la réglementation de l'aspect extérieur des façades.

Traduction réglementaire

Dans l'ensemble des zones concernées : le paragraphe suivant :
Parmi les règles d'aspect extérieur, le règlement impose dans plusieurs zones (aux articles 11 de ces zones) l'application d'enduits «frotté fin»
Les façades seront :
- *Soit revêtues d'un enduit, ~~finition frotté fin~~, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),*
- *Soit en pierres apparentes.*

Les façades et les bardages en bois sont autorisés.

est remplacé par le paragraphe suivant :

Les façades seront :
- *Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).*
- *Soit en pierres apparentes.*

Les façades et les bardages en bois sont autorisés.

MISE À JOUR DU PLAN DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Exposé des motifs et traduction réglementaire

Depuis l'approbation du PLU, un certain nombre d'emplacements réservés ont été acquis par la commune et peuvent donc être supprimés des règlements graphiques. Certains emplacements réservés peuvent désormais aussi être réduits, les projets pour lesquels ils avaient été créés ayant précisé leurs besoins en emprises :

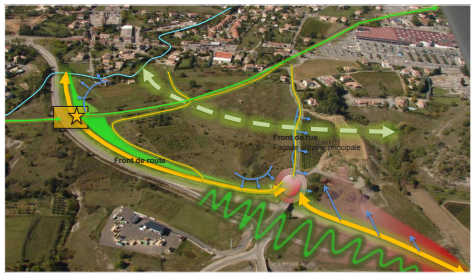
N°	Désignation	Surface initiale (m²)	Evolutions proposées	Nouvelle surface (m²)
1	Déviation de la R.D. 104	9749	Maintenu	9749
2	Equipements sportifs et de loisirs	4211	Maintenu	4211
3	Extension du cimetière	1950	Maintenu	1950
4	Elargissement du pont	1200	Supprimé (élargissement abandonné compte tenu des difficultés techniques)	/
5	Elargissement de la voie publique	380	Partiellement supprimé (partie réalisée)	142
6	Equipement publics (extension du stade et stationnement)	3180	Maintenu	3180
7	Elargissement de la voie publique	2300	Partiellement supprimé sur la partie de l'élargissement réalisée	1761
9	Elargissement de la voie publique entre la déviation et la R.D.104	5200	Partiellement supprimé sur la partie de l'élargissement qui sera réalisée dans le cadre de l'aménagement de la zone commerciale des Cigaillères	2076
10	Elargissement de la voie publique	1015	Maintenu	1015
11	Elargissement de la voie publique	720	Maintenu	720
12	Elargissement et création de voie publique	5233	Maintenu	5233
13	Elargissement de la voie publique	406	Maintenu	406
14	Elargissement du pont	170	Maintenu	170
15	Elargissement de la voie publique	740	Maintenu	740
16	Elargissement de la voie publique	2316	Maintenu	2316
17	Aménagement d'un carrefour	1410	Partiellement maintenu, sur la partie nécessaire à l'élargissement du chemin	557
18	Elargissement et création de voie publique	1892	Supprimé (voie publique réalisée).	/
19	Elargissement de la voie publique	1985	Maintenu	1985
20	Equipement publics (extension du stade et stationnement)	2830	Maintenu	1985
21	Extension station d'épuration	13890	Maintenu	1985

N°	Désignation	Surface initiale (m²)	Evolutions proposées	Nouvelle surface (m²)
22	Elargissement et création de voie publique	3402	Partiellement maintenu, sur la partie nécessaire à l'élargissement de la voie publique	1186
24	Elargissement de la voie publique	700	Maintenu	Maintenu
25	Elargissement de la voie publique	793	Maintenu	Maintenu
26	Elargissement de la voie publique	191	Supprimé (terrains désormais desservis)	/
27	Bassin de rétention des eaux pluviales	14710	Maintenu	14710
28	Bassin de rétention des eaux pluviales	33450	Maintenu	33450
29	Elargissement de la voie publique	741	Maintenu	Maintenu
30	Création voie publique	272	Maintenu	Maintenu
31	Création voie publique	615	Maintenu	Maintenu
32	Elargissement et création de voie publique	520	Maintenu	Maintenu
33	Création d'une déchetterie	9860	Supprimé partiellement sur l'emprise de la déchetterie réalisée.	5859
34	Aire de retournement pour les véhicules de services publics	807	Aire de retournement réalisée	/

DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE / COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VINOBRE

SAINT ETIENNE DE FONTBELLON





MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification et exposé de ses motifs

Modification des modalités d'aménagement des zones AUi des Cigallières et des Champs

Décembre 2016

APPROBATION

SOMMAIRE

Exposé des motifs et situation des zones concernées P1

Contexte juridique et modalités de la mise à disposition du public P3

Exposé des motifs / Contexte P4

- Rappel des objectifs poursuivis par le PLU actuel au travers des zones AUi des Champs et des Cigallières P4
- Extrait du PADD du PLU opposable P4
- Situation actuelle P5
- Occupation des sols et paysage P6
- La perception de l'entrée de ville P10
- Réseau de voirie et déplacements P11
- Les déplacements doux P13
- Les transports en commun P13
- Le co-voiturage P14

Les grandes orientations du projet P15

- Le parti d'aménagement P15
- Principes, d'accès, de gestion des déplacements et de stationnements P16
- Le parti d'aménagement architectural et paysager P17

La définition des Orientations d'aménagement et de Programmation P18

Les règlements écrits et graphiques P23

- Règlements graphiques actuels P24
- Modifications des règlements graphiques P25
- Nouveaux règlements graphiques P26
- Modifications du règlement écrit P27

Exposé des motifs

L'objectif de la modification simplifiée est d'intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme les études menées récemment, qui ont permis d'affiner, de préciser les modalités d'aménagement des zones AUi des Champs et des Cigallières, dans l'objectif de permettre leur urbanisation à court terme (sur une partie de leur emprise au moins) et d'assurer une meilleure intégration de cette urbanisation (sur les plans paysager et fonctionnel notamment).

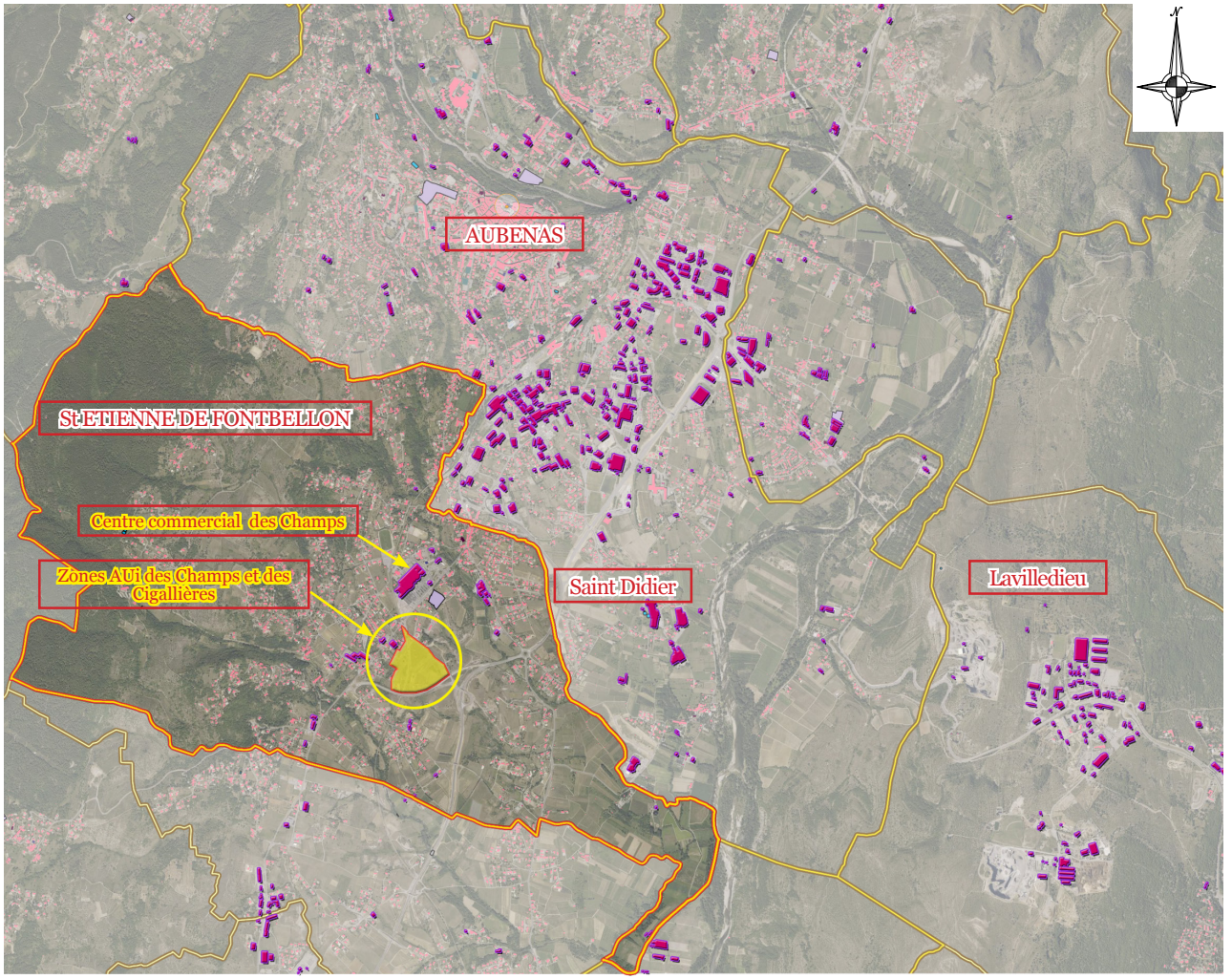
Lors de l'élaboration du PLU en 2007 avaient été créées (dans le prolongement d'objectifs et d'ambitions de développement déjà antérieurs à ce PLU) deux zones d'activités adjacentes « AUi », aux Champs et aux Cigallières. Ces zones d'activités traduisaient l'ambition d'asseoir et de renforcer le statut de pôle économique déjà acquis par la commune, pour poursuivre l'effort de développement de l'emploi local et utiliser l'effet de polarité de la commune pour attirer des entreprises, dans une logique de diversification, d'élargissement de l'éventail des services offerts aux habitants.

Or, dans le PLU actuel, si les principes d'urbanisation avaient été clairement établis pour traduire ces objectifs au travers des deux zones AUi, les études plus détaillées, nécessaires à la définition plus précise des modalités d'urbanisation n'avaient pas été réalisées et notamment celles relatives aux conditions d'insertion paysagère.

Depuis, des études complémentaires ont été menées. Elles ont permis, tout en respectant les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU actuel, de déterminer avec plus de détails les conditions d'aménagement de ces zones d'activités stratégiques. Afin d'intégrer les conclusions de ces études plus détaillées et ainsi traduire au mieux les ambitions de développement économique mais aussi d'intégration des zones d'activités, il s'est avéré nécessaire de procéder à un certain nombre de modifications du PLU.

Par ailleurs, les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AUi définies dans le PLU actuel sont basées sur le principe d'un aménagement interne aux zones qui serait mené par la collectivité. Or, il apparait aujourd'hui que l'attractivité naturelle de la zone pour l'activité économique fait qu'aujourd'hui, il serait plus rapide, plus efficace et plus économe pour les finances publiques de laisser l'aménagement et la réalisation des équipements internes aux zones à des aménageurs privés.

Situation de la zone d'activités dans la géographie de l'économie locale



L'inventaire des bâtiments à usage d'activités économiques et commerciales (en dehors des petits commerces de centre-ville) met en évidence le poids très lourd d'Aubenas dans le tissu économique local. Lavilledieu se distingue également mais uniquement au travers d'une activité purement industrielle.

Au Sud de l'agglomération, Saint Etienne de Fontbellon accueille un grand centre commercial (Les Champs). Les zones d'activités projetées objets de la modification simplifiée du PLU s'inscrivent dans le prolongement Sud de ce centre commercial.

Exposé des motifs

Outre les considérations relatives aux modalités d'intégration de l'urbanisation, les bouleversements liés aux fusions d'intercommunalités, aux transferts de compétences des communes vers ces intercommunalités courant 2017 ne permettent pas une visibilité suffisante pour que la commune ait l'assurance que les projets de zones d'activités aux Cigallières et aux Champs puissent se concrétiser à court terme.

Or, ces projets sont centraux dans la problématique d'aménagement et de développement de Saint Etienne de Fontbellon et il est nécessaire d'engager les moyens nécessaires pour assurer de la mise en œuvre de ces zones d'activités.

Ces moyens, outre les considérations liées aux règles d'occupation du sol, impliquent aussi un redécoupage des emprises des zones AUi : l'avancement des études relatives aux modalités d'urbanisation a montré la nécessité d'adapter leurs périmètres (sans augmentation ni réduction de la surface totale classée en zone d'activités), afin de rendre plus cohérentes ces emprises avec les blocs fonciers qui composent les zones.

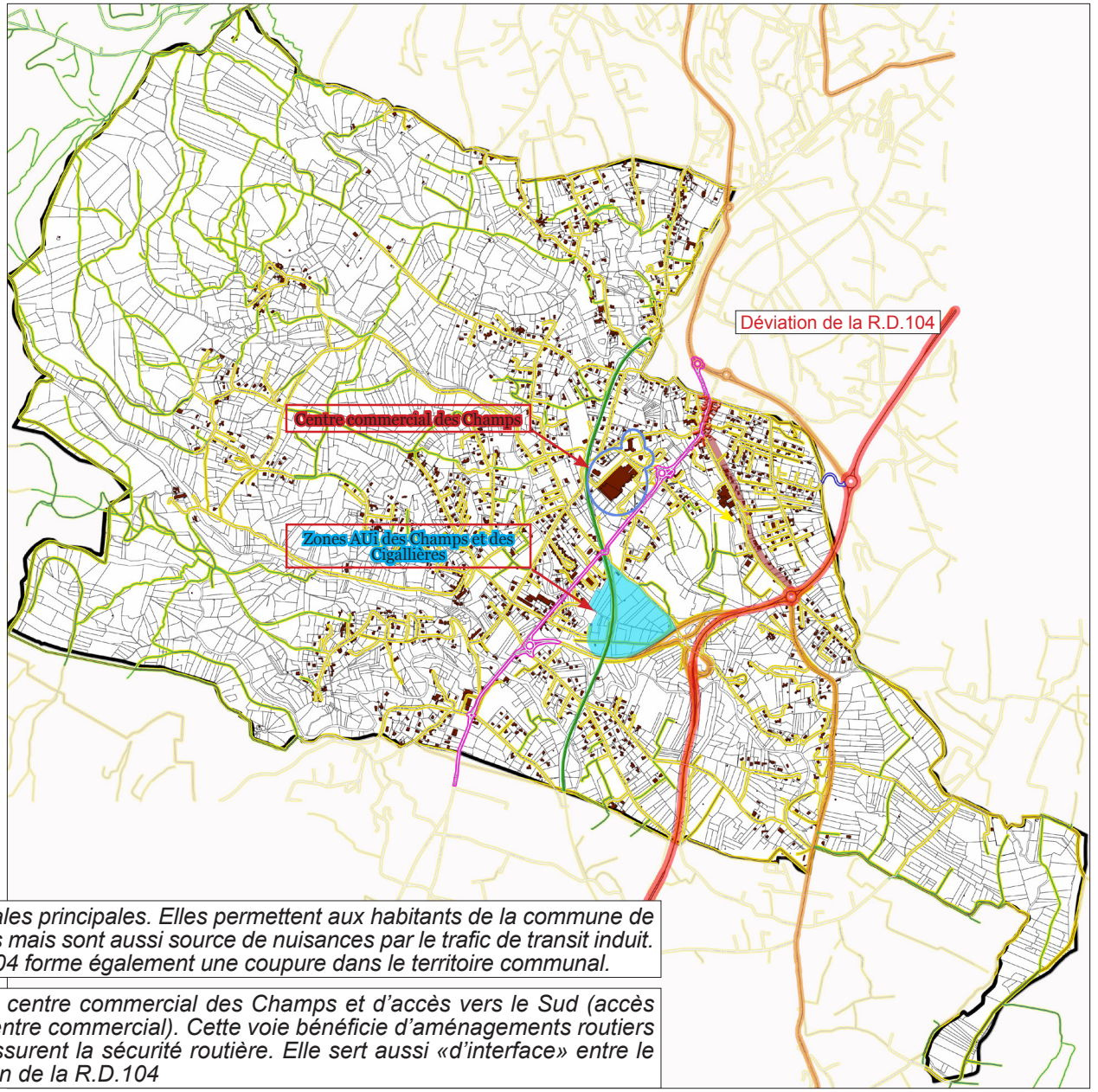
Ce sont les raisons pour lesquelles la commune a décidé de procéder à la modification simplifiée de son PLU, pour concrétiser les projets de zones d'activités économiques aux Champs et aux Cigallière, en adaptant une partie des règlements du PLU et des Orientations d'Aménagement :

_aux études récemment menées pour ces zones et qui traduisent mieux les souhaits de la commune, notamment ses ambitions d'intégration paysagère et de traitement de l'entrée de ville,

_aux nouvelles modalités d'aménagement souhaitées,

_pour que les nouvelles dispositions réglementaires permettent la mise en œuvre à court terme de la zone.

Situation des zones AUi dans la commune





Réseau de voirie local.



Les routes départementales principales. Elles permettent aux habitants de la commune de rallier les pôles d'emplois mais sont aussi source de nuisances par le trafic de transit induit. La déviation de la R.D.104 forme également une coupure dans le territoire communal.



Voie de desserte stratégique du centre commercial des Champs et d'accès vers le Sud (accès des communes du Vinobre au centre commercial). Cette voie bénéficie d'aménagements routiers et de carrefours giratoires qui assurent la sécurité routière. Elle sert aussi «d'interface» entre le réseau routier local et la déviation de la R.D.104

Contexte juridique et mise à disposition du public

La modification simplifiée permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une modification classique (car sans enquête publique) d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve :

En application de l'article L153-31 :
_que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées.
_qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits.
_qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite.
_qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

En application de l'article L153-41 :
_que les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ne soient pas majorées de plus de 20 %.
_que les possibilités de construire ne soient pas diminuées.
_que ne soit pas réduite la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications des orientations d'aménagement et de programmation et des règlements écrits et graphiques, nécessaires à l'intégration des objectifs poursuivis n'entrent pas dans les catégories déclinées ci-dessus. Dès lors, la modification du PLU peut être réalisée dans le cadre de la procédure simplifiée, telle qu'elle est décrite à l'article L153-47 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées [...] sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Les chapitres ci-après décrivent les modifications et exposent leurs motifs. Le présent document sera tenu à la disposition du public pendant un mois, en mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

Un registre sur lequel toutes remarques ou demandes relatives à la modification simplifiée pourront être consignées a été mis à la disposition du public en mairie, avec le présent document : deux remarques ont été formulées sur le registre. Toutes deux ont été relatives à la crainte d'enclavement d'une partie de la zone AUi des Champs par l'urbanisation projetée dans la zone AUi des Cigaillères. En réponse, la commune a souligné que les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation portant sur les zones AUi des Champs et des Cigaillères prévoient explicitement la réalisation d'une voie de désenclavement pour les terrains de la zone AUi des Champs actuellement sans accès.

Rappel des objectifs poursuivis par le PLU actuel au travers des zones AUi des Champs et des Cigallières

Le tissu économique local est dense à l'échelle de la communauté de communes. Il constitue un gisement d'emploi important, basé sur une structure commerciale qui s'articule autour de l'hyper marché de la zone d'activités des Champs et de commerces « satellites » à cet hypermarché. Il s'appuie aussi, de manière secondaire, sur une petite structure artisanale et industrielle. L'ensemble de ces entreprises génère plus d'emplois, à nombre égal, que dans le reste de la communauté de communes.

Le tissu économique local est un facteur limitant des trajets domicile travail et un élément de rééquilibrage, de lutte contre la spécialisation des communes proches de l'agglomération d'Aubenas, qui tend à hypertrophier leur fonction d'habitat résidentiel, au détriment de leurs identités, de leurs diversités.

L'accueil d'entreprises constitue donc un enjeu important du document d'urbanisme, pour la promotion d'une économie locale et pour le maintien des équilibres entre habitat d'une part, entreprises, services et emplois locaux d'autre part, en particulier dans une période où le parc de logements a crû à Saint Etienne de Fontbellon de manière importante.

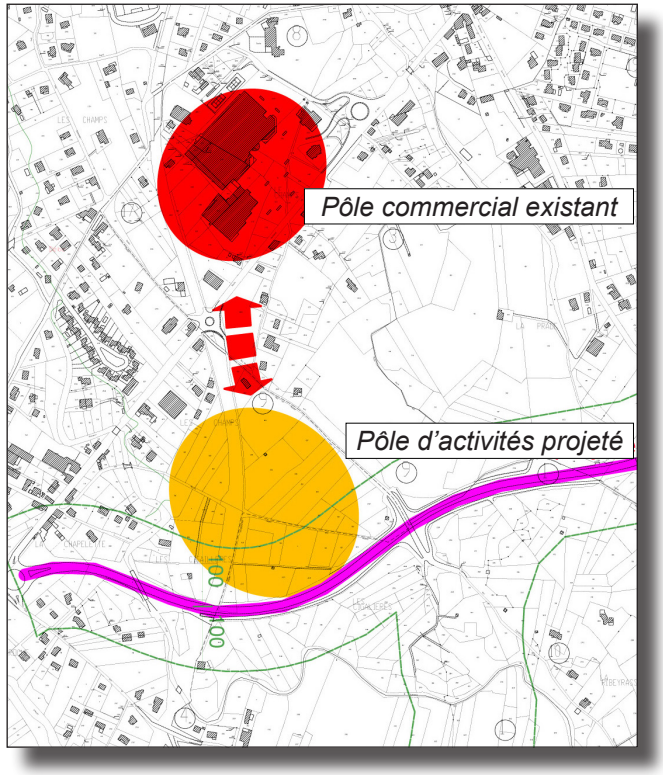
Extrait du PADD du PLU opposable

Enjeux et objectifs

Il s'agit de maintenir le potentiel de développement économique en parallèle à l'essor de l'habitat dans et autour de l'agglomération, en maintenant une zone d'activités dans le secteur des Cigaillières (de compétence intercommunale actuellement), réduite toutefois pour tenir compte des enjeux agricoles et des priorités communales.

Moyens

La zone d'activités des cigaillières est maintenue et des orientations d'aménagement ont été définies pour des activités commerciales complémentaires aux commerces et activités industrielles et artisanales existantes.



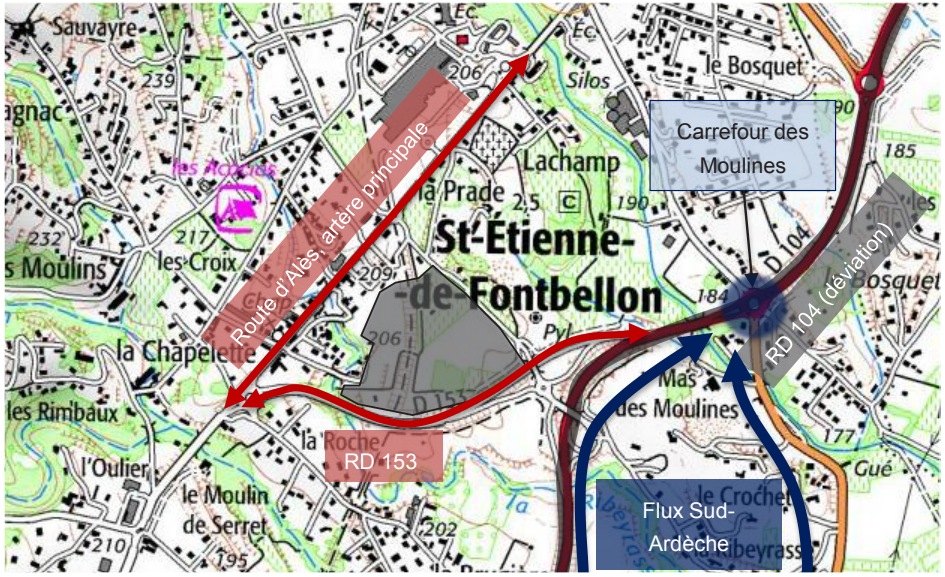
Dans ce contexte, le P.L.U. actuel avait projeté l'extension du pôle commercial des Champs jusqu'aux Cigallières. Cette ambition traduisait un besoin en espaces de développement économique à l'échelle de la Communauté de Communes et la volonté de la commune de lutter contre l'effet « village dortoir » (on habite à Saint Etienne mais on travaille, ou on utilise les fonctions urbaines ailleurs).

Il s'agissait :
- _de créer une zone complémentaire à la zone des Champs, qui accueille l'hypermarché actuel, en diversifiant l'offre et utilisant l'effet de polarité,
- _de faciliter l'accès aux fonctions de services des habitants de la commune en utilisant les très bonnes conditions d'accès offertes par la déviation de la R.D 104 et l'échangeur qui dessert directement Les Cigalières.

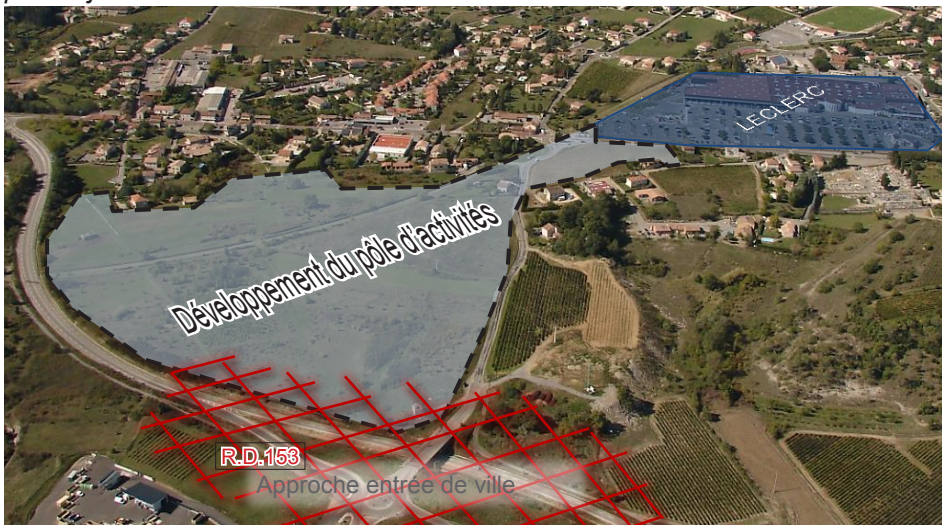
Cette stratégie de développement recherchant la diversification des services et la complémentarité de l'offre commerciale semble toujours pertinente compte-tenu notamment :
- _du poids démographique toujours plus importante du Vinobre (qui augmente significativement la clientèle potentielle dans l'aire de chalandise),
- _du constat récurrent du bénéfice économique de la diversification de l'offre commerciale, qui permet de construire un secteur tertiaire plus stable dans le temps et dont le potentiel en terme d'emplois (et de durée dans le temps du gisement d'emplois) est plus important que dans les zones qui proposent moins de diversité commerciale ou de services.

Exposé des motifs / Contexte

Situation actuelle



La RD 104 forme une voie structurante d'échelle départementale, au trafic de transit important. Elle relie les pôles stratégiques de l'économie locale. Cette route reçoit quotidiennement tout le flux de circulation du Sud Ardèche via les RD 104 et 579. Le passage par le carrefour des Moulines est incontournable pour rejoindre l'A7 en direction du Nord.







Le centre commercial des Champs

Les zones AUi sont situées en bordure de la R.D.153. Elles s'étendent sur une dizaine d'hectares, dans le prolongement du centre commercial des Champs.

Outre les enjeux économiques portés par ces zones, leur situation leur confère un rôle stratégique de porte d'entrée dans l'organisation des déplacements : en s'appuyant sur leur aménagement on pourra créer une nouvelle entrée de ville, qui participera activement au délestage de la route d'Alès, au bénéfice du cadre de vie dans l'aire urbaine et en particulier dans la traversée du village historique.

Occupation des sols et paysage

- Friches : anciens espaces agricoles ayant été délaissés
- Vignes
- Enclave agricole de taille importante et de bonne valeur agronomique
- Espaces verts délaissés
- Boisement de ripisylve
- Boisement remarquable
- Tissu urbain à dominante habitat
- Tissu urbain à vocation économique
- L'ancienne voie de chemin de fer
- Le cours d'eau Le Saint-Large
- Antenne relai Bouygues
- Cabanons en pierre
- Talus plantés
- Zone de dépôt contrariant le paysage

Les terrains classés en zone AUi se situent un espace de transition, entre la frange urbaine et la R.D.104. Si au Nord Est (hors zones AUi), un groupe de terrains, en enclave, demeure résolument agricole, les terrains d'assiette des zones AUi se situent aujourd'hui dans une phase intermédiaire en termes d'occupation du sol : ces terrains non exploités sont en friches.






Les talus plantés le long de la RD


L'antenne relai


Les cabanons en pierre


témoins des anciennes pratiques agricoles




Le site et ses friches agricoles


L'ancienne voie de chemin de fer


Tissu bâti

L'ancienne voie de chemin de fer

Le tracé de cette ancienne voie de chemin fer cisaille le site dans toute sa longueur. En contrebas par rapport au terrain naturel, elle est cadrée sur tout son linéaire par un muret en pierres. Elle s'impose comme un élément particulier du paysage, témoin de l'histoire du pays : un ancien chemin de fer qui reliait Le Teil à Alès et qui a longtemps participé aux activités économiques et humaines du territoire. Cette voie est actuellement propriété du Syndicat des Eaux du Bassin de l'Ardèche qui y a aménagé une conduite d'eau qui alimente les communes de l'Ardèche méridionale. Elle est très fréquentée par les promeneurs pour son calme, sa largeur confortable et son ambiance bucolique.



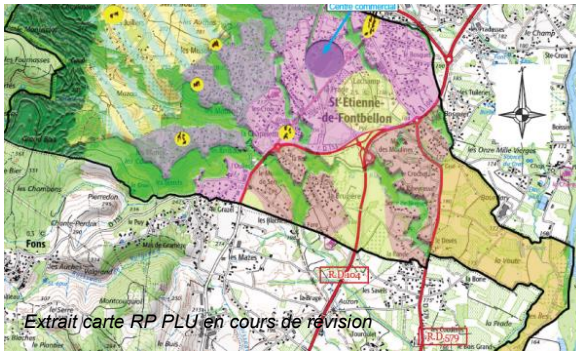








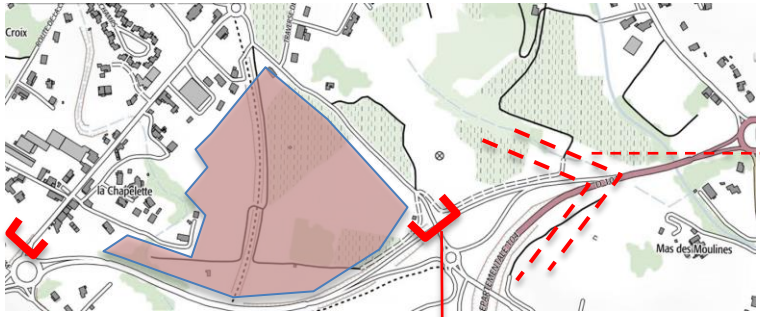
Le site s'inscrit dans un paysage de transition entre la plaine de l'Ardèche et l'enveloppe urbaine. Il est caractérisé par un ensemble de plateaux et vallons où alternent friches, bandes boisées qui accompagnent les ruisseaux et espaces agricoles morcelés. Le paysage a subit le développement des infrastructures routières.



Extrait carte RP PLU en cours de révision



La perception de l'entrée de ville











Constats :

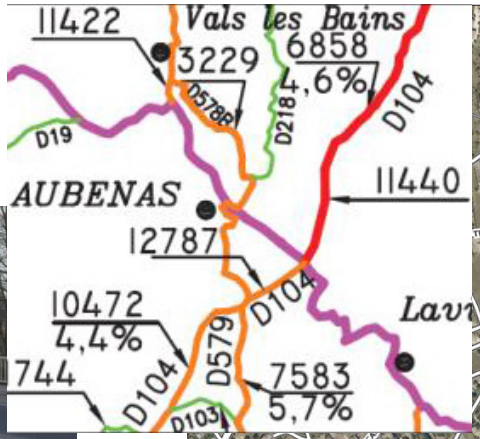
- Une entrée d'agglomération exclusivement routière
- L'implantation du panneau d'agglomération est complétement détachée du tissu urbain (la première habitation est à 300 m)
- L'effet de porte ou plutôt de couloir s'opère avec les garde-corps du pont.

Réseau de voirie et déplacements

La commune se situe au carrefour de déplacements automobiles assez intenses, qu'ils soient de transit ou locaux. La zone d'étude est bordée par des routes très fréquentées :







Elle tangente le site et qui joue un rôle central dans l'accès aux zones d'emplois du Nord de l'agglomération. Cette route supporte un trafic important, 10 000à 12 800 véhicules par jour.

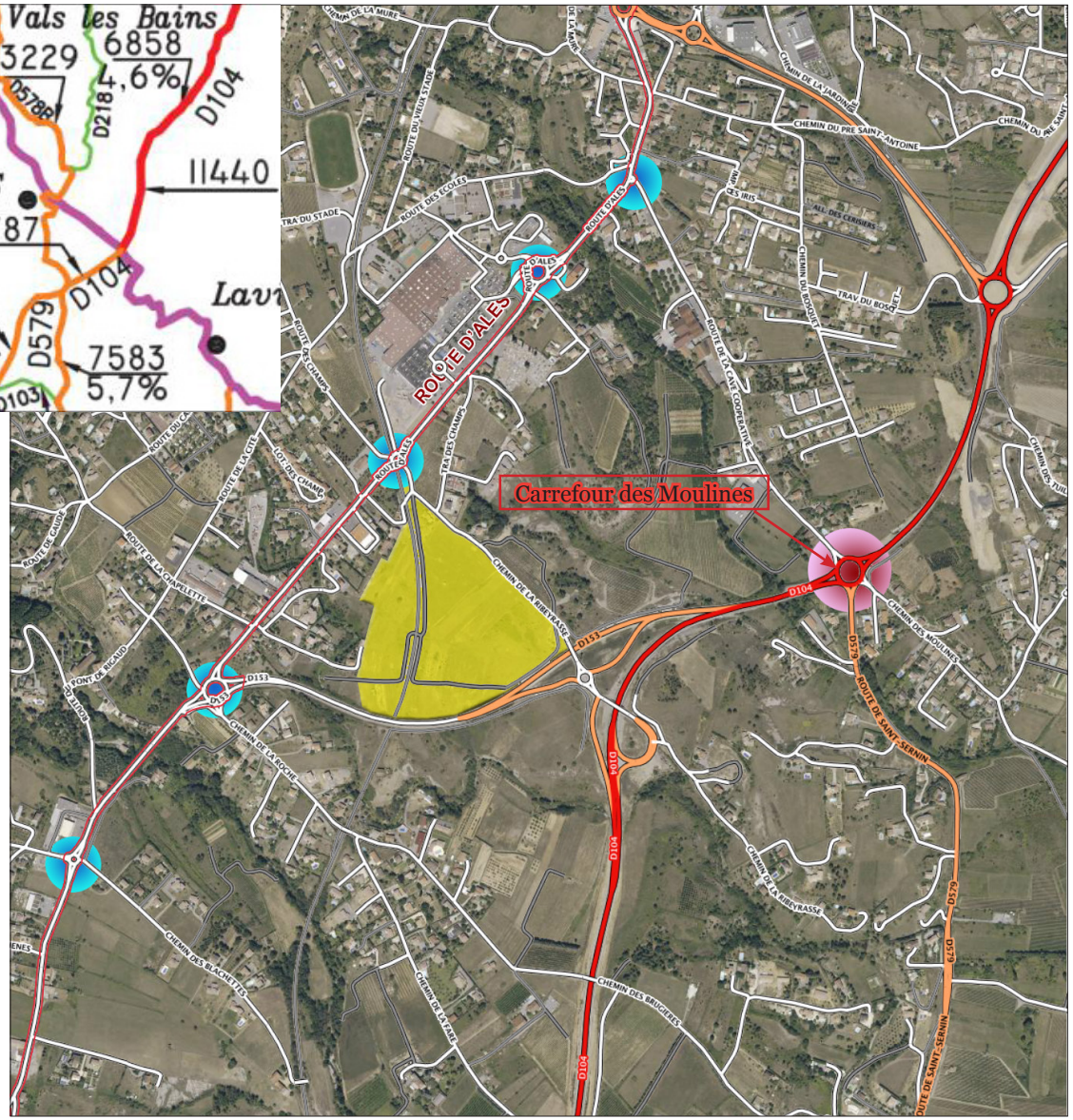




Le Chemin de la Ribeyrasse

Cette route assure la connexion entre la RD 104 et l'actuel pôle commercial des Champs. Elle compte en moyenne 2500 à 2600 véhicules/jour. Il s'agit d'une porte d'entrée Sud pour l'agglomération de St-Etienne-de-Fontbellon. La voie s'avère relativement étroite si bien que le croisement peut être difficile en certains points. La lecture est contrariée par des aménagements inadaptés au trafic qu'elle subit. Seule une bordure marque la limite avec la vigne au Nord-Est. Celle-ci s'efface au droit des habitations. La circulation piétonne n'est pas assurée.

La commune a entrepris la requalification de cette route qui représente un enjeu à la fois de développement économique via l'accès à l'extension du pôle d'activités et de libération du flux de circulation dans le village historique.





Les carrefours giratoires les « mieux placés » pour que les flux automobiles y convergent.

Réseau de voirie et déplacements



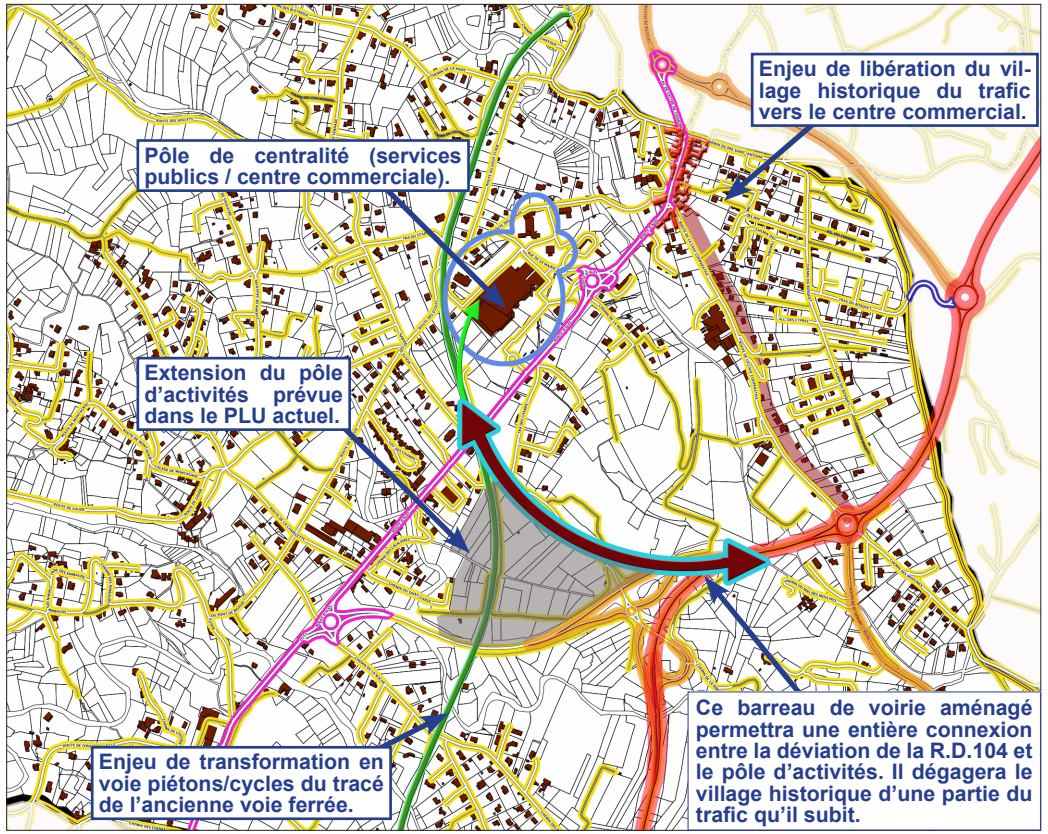


Elle forme un axe au caractère routier qui fait office de liaison entre la route d'Alès et la nouvelle RD 104. Elle supporte un trafic routier quasi équivalent à la route de la Ribeyrasse depuis l'ouverture de la déviation de la RD104, avec en moyenne 2500 véhicules par jour. Cette route est en contact direct avec le site. Elle en sera la vitrine commerciale.





Absorbée par l'urbanisation, la route d'Alès est devenue fonctionnellement la colonne vertébrale du réseau de voirie communal. Elle absorbe un trafic routier important de plus de 7000 véhicules par jour, avec un flux de circulation toujours plus important dans le sens sortant (en direction de la déviation de la RD 104). Si cette route joue un rôle prépondérant, par sa position centrale,en assurant à la fois le transit et la desserte locale, elle n'est pas en contact direct avec le site d'étude. Elle distribue à la fois un tissu bâti assez ancien et peu dense et quelques entités commerciales secondaires qui viennent compléter l'offre du centre commercial des Champs.



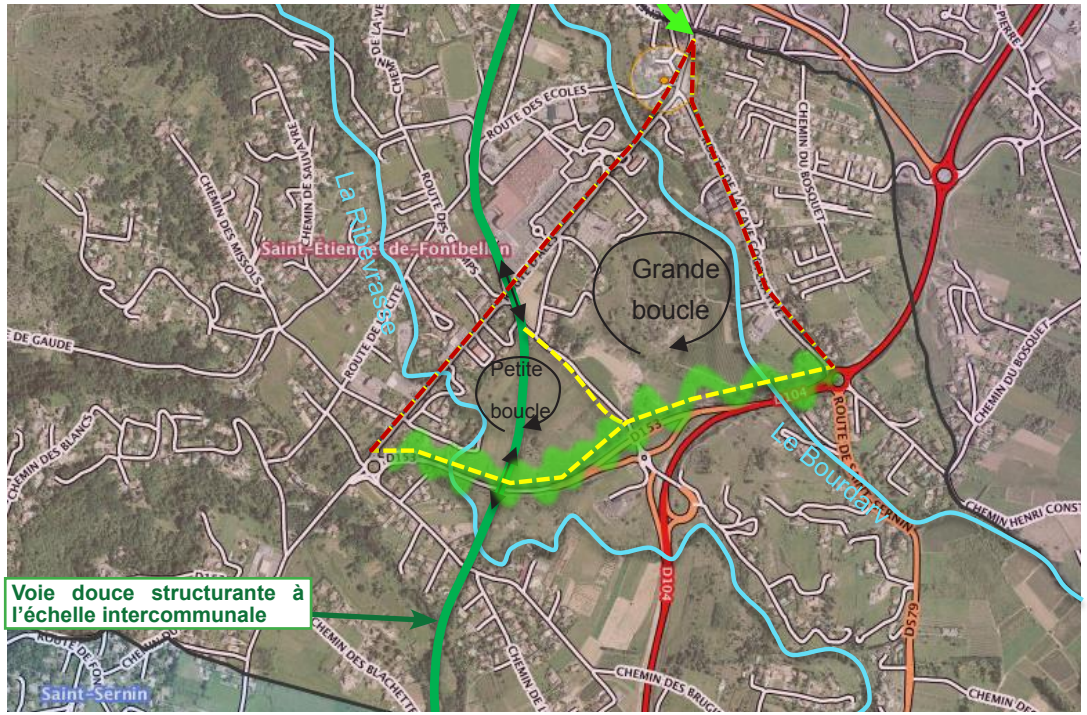
L'accès aux zones AUi par la R.D.153

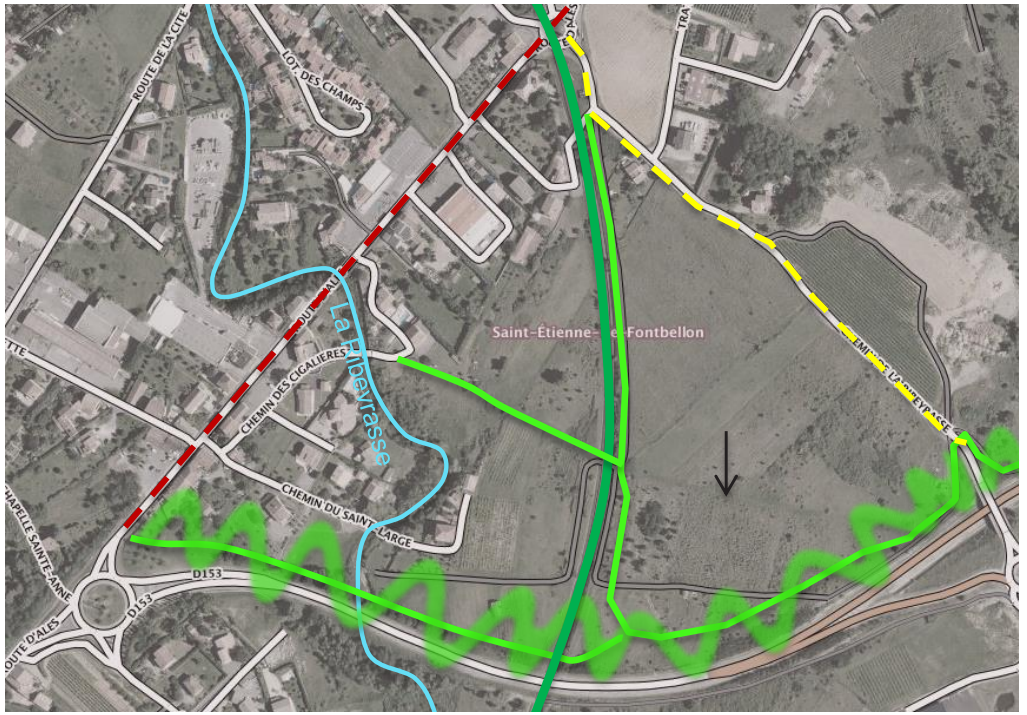




Le site est desservi par une bretelle existante qui permet actuellement l'accès à la déchetterie.

Les déplacements doux





L'offre de transport en mode doux sur la commune reste morcelée. Si le centre village historique est plutôt bien aménagé pour les déplacements doux, le centre de gravité qui s'établit à partir de la zone commerciale des Champs l'est sensiblement moins.



Voie dédiée aux modes doux existante



Voie dédiée aux modes doux à créer, liaison entre les 2 cours d'eau

Circulation piétonne en site partagé = trottoir (aménagement existant)

Circulation piétonne en site propre = coulée verte à créer ou à conforter

Circulation piétonne en site partagé = trottoir en cours de réalisation

Les transports en commun



Le Syndicat de Transport urbain Tout'enbus assure le transport urbain et scolaire sur les communes d'Aubenas, Labégude, Saint Didier Sous Aubenas, Saint Privat, Ucel, Vals Les Bains et Saint Etienne de Fonbellon. Chaque mois ce sont plus de 17 000 trajets pour 10 000 ventes hors services scolaires.

Le Syndicat de Transport urbain Tout'enbus propose aussi des vélos à assistance électrique en location longue durée à un tarif très intéressant. Ce service s'adresse aux particuliers, entreprises, associations, collectivités sur les communes d'Aubenas, Labégude, Saint Didier Sous Aubenas, Saint Privat, Ucel, Vals Les Bains et Saint Etienne de Fontbellon. Ce service est très apprécié, les vélos électriques ne sont pas en manque d'utilisateurs. Dans le cadre du développement d'une zone d'activités aux Cigallères une étude pourrait être menée par le syndicat pour évaluer les possibilités de déploiement des lignes de bus via la route de Ribeyrasse.

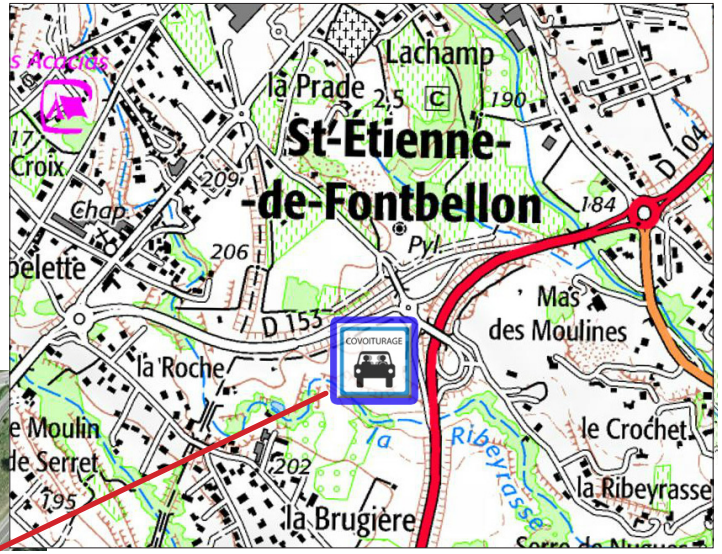
Le co-voiturage



Aires de covoiturage.

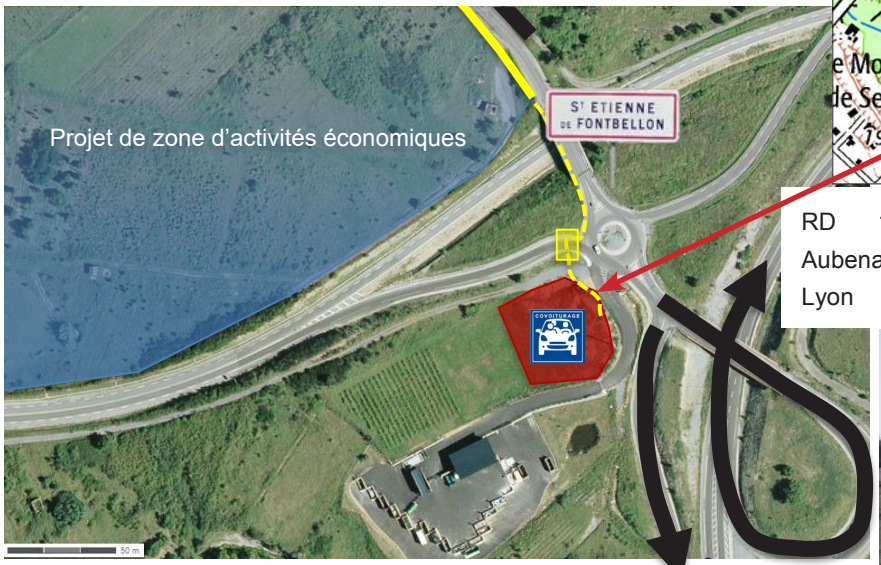
Le covoiturage présente un intérêt économique et environnemental (moins de voitures sur les routes donc moins d'entretien de la route, d'émissions de gaz à effet de serre et potentiellement moins d'accidents).Il est également complémentaire aux modes de transports collectifs traditionnels. Les aires de co-voiturage sont généralement localisés aux abords des axe routiers structurants, en amont d'une barrière de péage, d'un échangeur ou d'un carrefour giratoire.

La cartographie ci-contre est extraite de la carte nationale des aires de covoiturages répertoriées. Elle met en évidence l'absence d'aire de covoiturage entre Saint-Etienne-de-Fontbellon et Aubenas.



La proximité immédiate de la déviation de la Route Départementale 104 en accès direct par le carrefour giratoire, conjuguée :
_à une localisation en entrée de ville
_et avec et le développement projeté de la zone commerciale,
rendent ce site stratégique pour l'accueil d'une aire de covoiturage structurante à l'échelle du département. L'aménagement d'une telle aire s'inscrirait parfaitement dans la problématique du développement de l'offre en transports à proximité de la zone d'activités économiques. La possibilité, via le chemin de la Ribeyrasse d'y déployer une ligne de bus ou de sécuriser (toujours le long de ce chemin) les déplacements à vélo ou à pied entre l'aire de covoiturage et la zone d'activités renforceraient encore l'offre en déplacements alternatifs :

Pour encourager le covoiturage, l'aire doit être sécurisée, indiquée, identifiable (panneau de signalétique covoiturage), gratuite, du moins pour les covoitureurs et éclairée la nuit, afin de sécuriser les utilisateurs. Elle doit être aussi équipée d'un parking vélo.



RD 104 : Vers Aubenas-Valence-Lyon

RD 104 : Vers Alès - Nîmes



LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

Le parti d'aménagement urbain

La politique de développement économique de la commune a trouvé sa traduction dans le PLU au travers des zones d'activités des Champs et des Cigallières. Ces zones concentrent plusieurs atouts :
_accessibilité facile,
_effet vitrine produit par la déviation de la RD104 (depuis Aubenas) et le Chemin de la Ribeyrasse, en entrée de ville
_éloignement des zones d'habitat, qui permet de réduire les conflits d'usages et les nuisances induites.

Outre les retombées économiques directes, la mise en œuvre des zones d'activités constitue aussi une opportunité d'aménagement et de développement pour :
_définir une nouvelle entrée de ville au travers de l'aménagement de la route de la Ribeyrasse,
_déployer un réseau de voies douces à l'échelle de la commune.

Affirmer la porte d'entrée avec les constructions de la zone d'activités et créer un seuil d'entrée souligné par la traversée piétonne à sécuriser.

Vitrine économique.

Perception d'entrée de ville à élargir avec la mise en valeur de la vitrine économique avec quelques ouvertures paysagères.

Insertion paysagère de la zone avec un gradient de densité variable laissant des fenêtres ouvertes sur le projet.

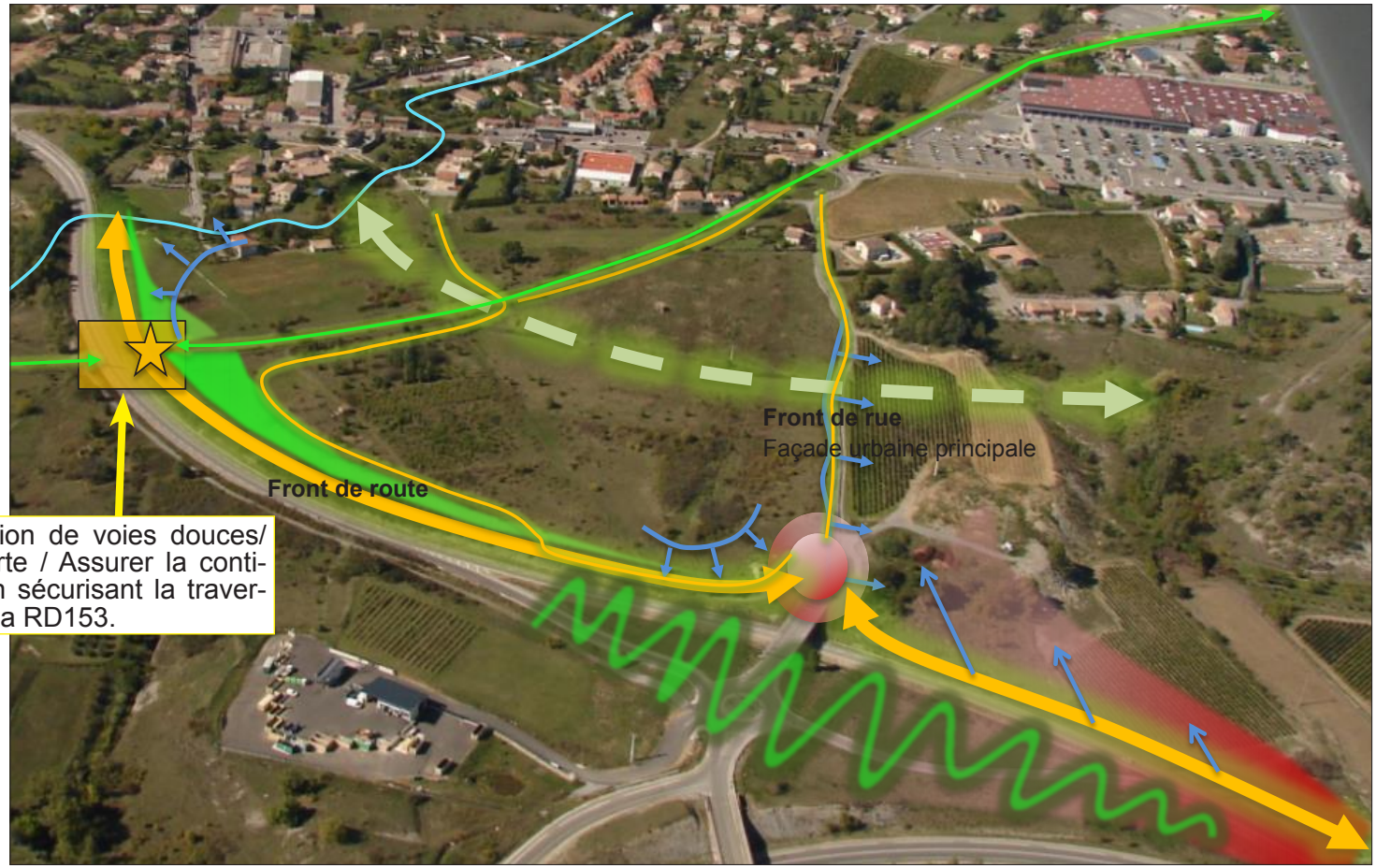
Accompagnement paysager.

Trame verte, perméabilité aux déplacements de la faune.

Principe de liaisons douces à prévoir.

Cheminement doux à maintenir.

Voie douce sur ancienne voie de chemin de fer à préserver.



Principes d'accès, de gestion des déplacements et de stationnements

Accès

L'accès principal à la zone via la déviation de la RD 104 se fera depuis la route de La Ribeyrasse pour les VL et PL. Afin d'assurer la sécurité des flux et une bonne visibilité, il s'implantera à un minimum de 150 mètres du carrefour giratoire d'entrée de ville, et un aménagement spécifique de la voirie sera réalisé afin d'assurer le stockage des véhicules.

Un second accès pourrait être réalisé à partir de la RD 153 (sous réserve d'accord avec le Conseil Départemental). Il permettrait une bonne desserte du site et une meilleure répartition des flux.

Plusieurs points de sortie en sens unique seront privilégiés pour éviter la concentration des flux.

Circulations

Chaque bâtiment sera desservi par une voirie interne à la zone. Aucune connexion routière directe ne sera établie avec l'ancienne route d'Alès. A contrario, la continuité piétons-cycles sera assurée entre la zone d'activités et l'ancienne route d'Alès.

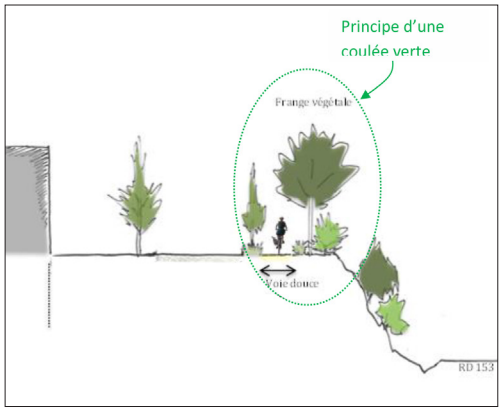
Sécurisation de l'entrée

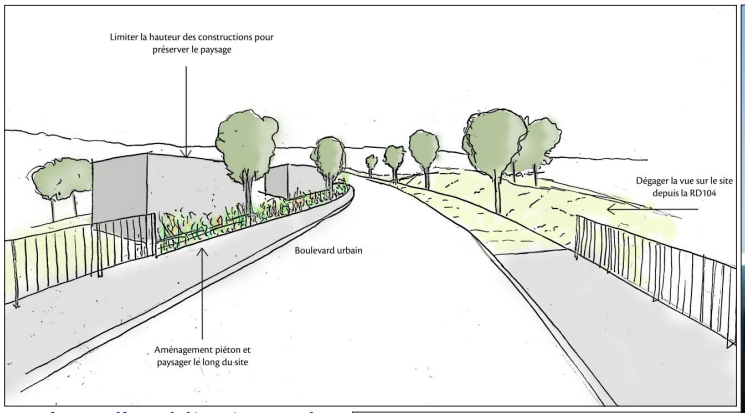
Depuis le giratoire, l'accès à la zone s'effectuera par le biais d'un tourne à gauche nécessitant un élargissement de la route de Ribeyrasse.
La création de ce tourne à gauche s'accompagnera d'une neutralisation axiale qui empêchera toute traversée pour sortir vers le centre-ville. Les sorties de la zone seront gérées en direction du giratoire Sud pour ce qui concerne la route de la Ribeyrasse.

Gestion du stationnement

Les aires de stationnement pourront être mutualisées mais leur dimensionnement sera suffisant pour accueillir le personnel et les visiteurs. Elles intégreront le stationnement deux roues et des parkings vélo.

L'intégration environnementale du pôle d'activités traduit l'engagement de la commune dans un développement économique respectueux du cadre de vie :

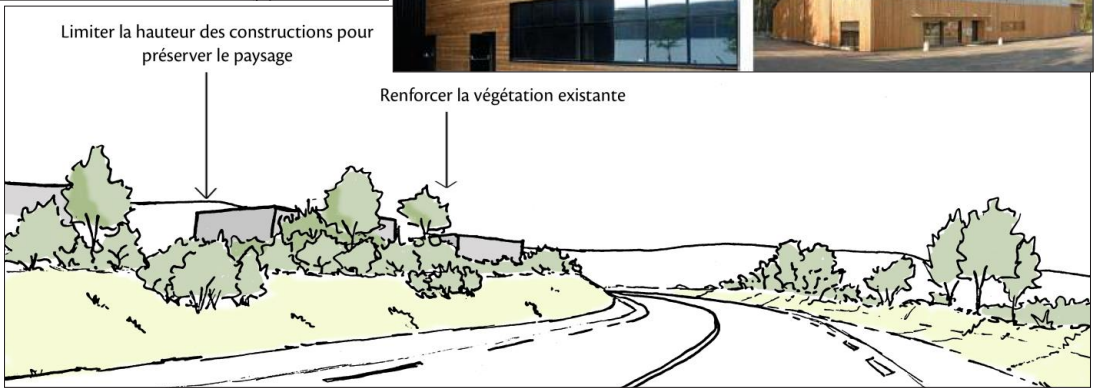


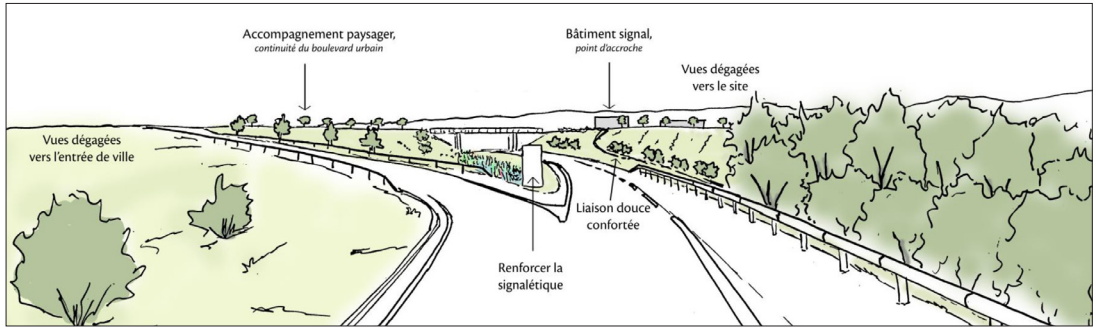




Les grands principes d'intégration paysagère, d'architecture, de liaisons douces, de coupures vertes dans le développement projeté du pôle d'activités des Champs.

Les gabarits des différents programmes devront rester cohérents et présenter des façades homogènes, notamment par un alignement des acrotères et des rives de toiture. L'objectif est de créer une unité d'ensemble en particulier sur front de rue et sur front de route.
L'implantation devra prendre en compte les caractéristiques climatiques locales. La compacité, la forme, l'orientation, les protections contre les vents ou le soleil (…) permettront une optimisation énergétique des bâtiments. L'implantation du bâti devra permettre de masquer les aires de chargement et de stockage.
Le long de la route de Ribeyrasse, l'implantation devra respecter un recul minimal de 5 à 10m de façon à créer un boulevard urbain d'entrée de ville. Des volumes simples seront privilégiés et les enseignes intégrées au bâtiment. Le long de la RD 153, l'implantation devra respecter un recul minimal de 25 m à 30 m par une alternance avec les zones végétales afin de limiter l'impact visuel sur les espaces naturels et de préserver les continuités douces. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres par rapport au niveau naturel du terrain de façon à préserver les perspectives paysagères.

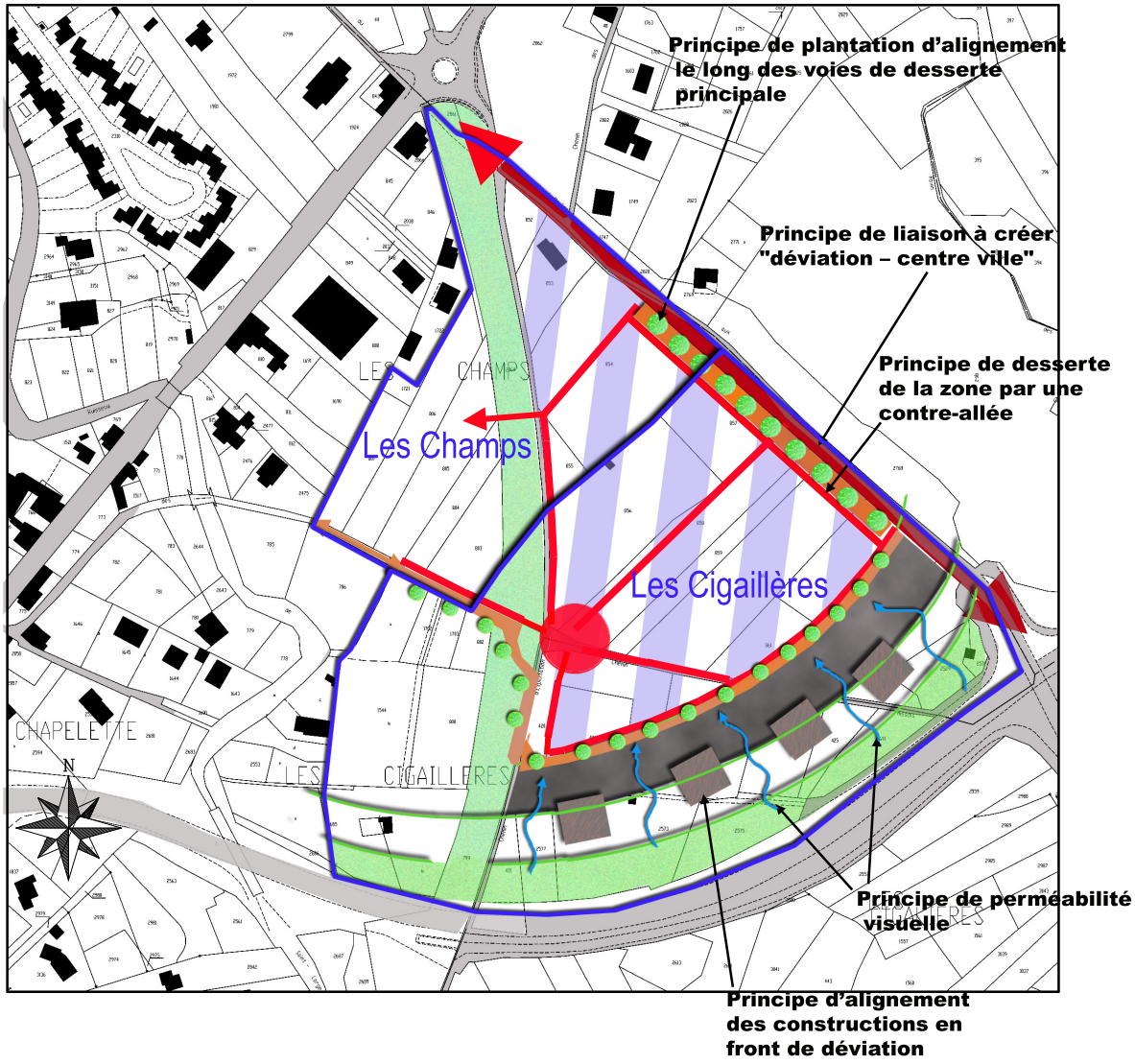




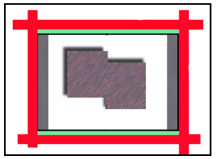
La définition des Orientations d'aménagement et de Programmation

L'expression la plus concrète des objectifs poursuivis par le projet est incarnée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.). Les O.A.P. devront être respectées par les constructeurs sous le régime de la compatibilité. Ces OAP, couplées avec les règlements, permettront de définir les éléments de composition urbaine, de structuration de l'espace bâti tels qu'ils sont ressortis de l'analyse des sites d'études des enjeux et des objectifs :

Les OAP actuelles



Principe d'urbanisation en îlots

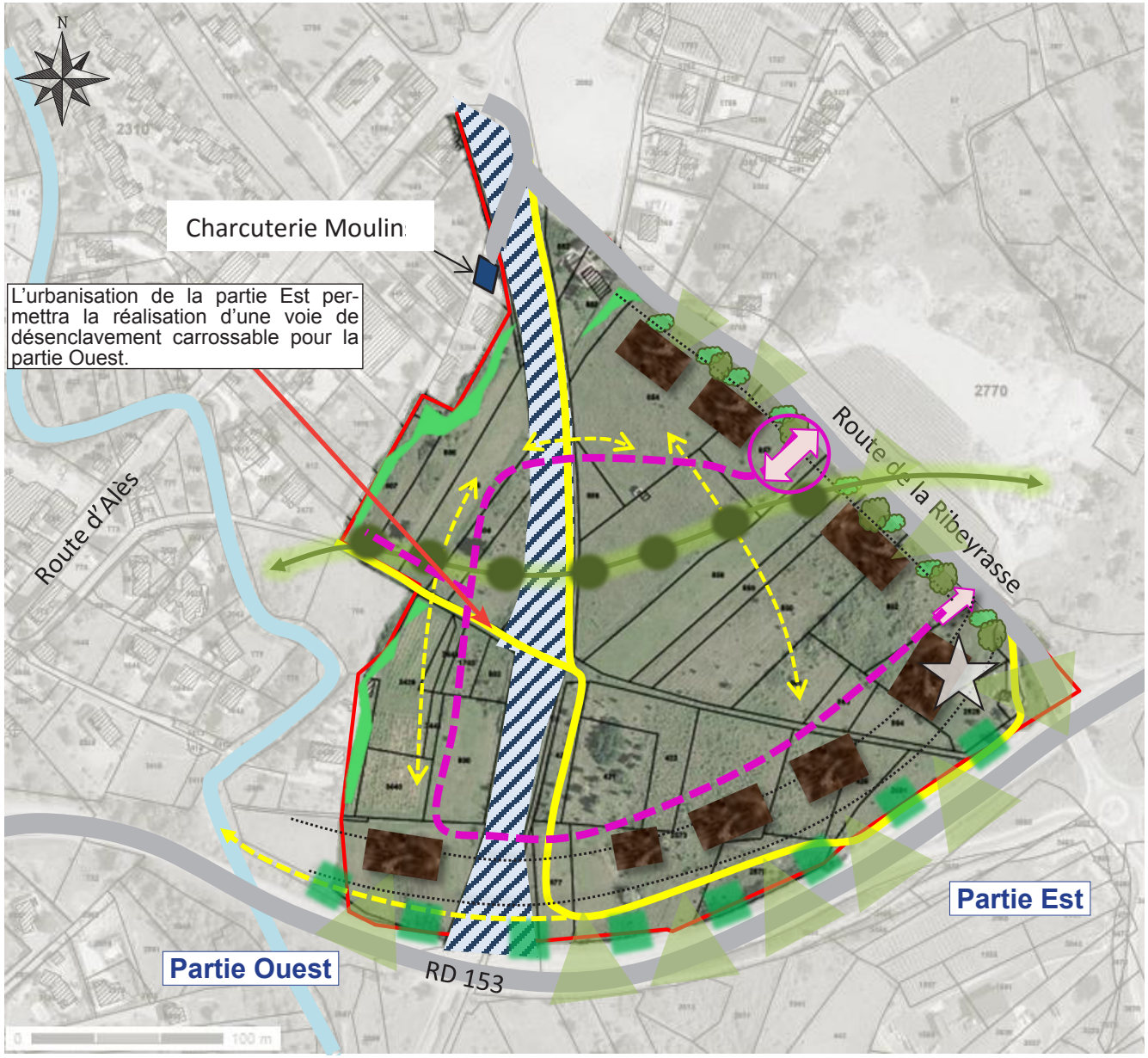


Principes de dessertes internes

Accès piétons à la zone

Les OAP établies dans le PLU actuel avaient déjà déterminé un certain nombre de principes qui ont gardé leur pertinence, notamment en termes de gestion des dessertes, d'accompagnement paysager de l'aménagement du chemin de la Ribeyrasse, ou des principes d'implantation des constructions en limite Sud de la zone.

Les récentes études menées spécifiquement pour les zone AUi ont néanmoins proposé un certain nombre d'évolutions qui traduisent mieux l'objectif de produire une urbanisation à vocation d'activités économiques diversifiée, intégrée et construisant une nouvelle entrée de ville. Ces propositions ont été introduites dans les nouvelles OAP :



Zone propriété du Syndicat des Eaux du Bassin de l'Ardèche qui devra être préservée de toute construction. Sa traversée par des voies est autorisée pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone d'aménagement. Des précautions devront être observées pour garantir la gestion de la canalisation d'alimentation en eau potable qui s'y trouve enterrée.

Principes de desserte depuis le chemin de la Ribeyrasse

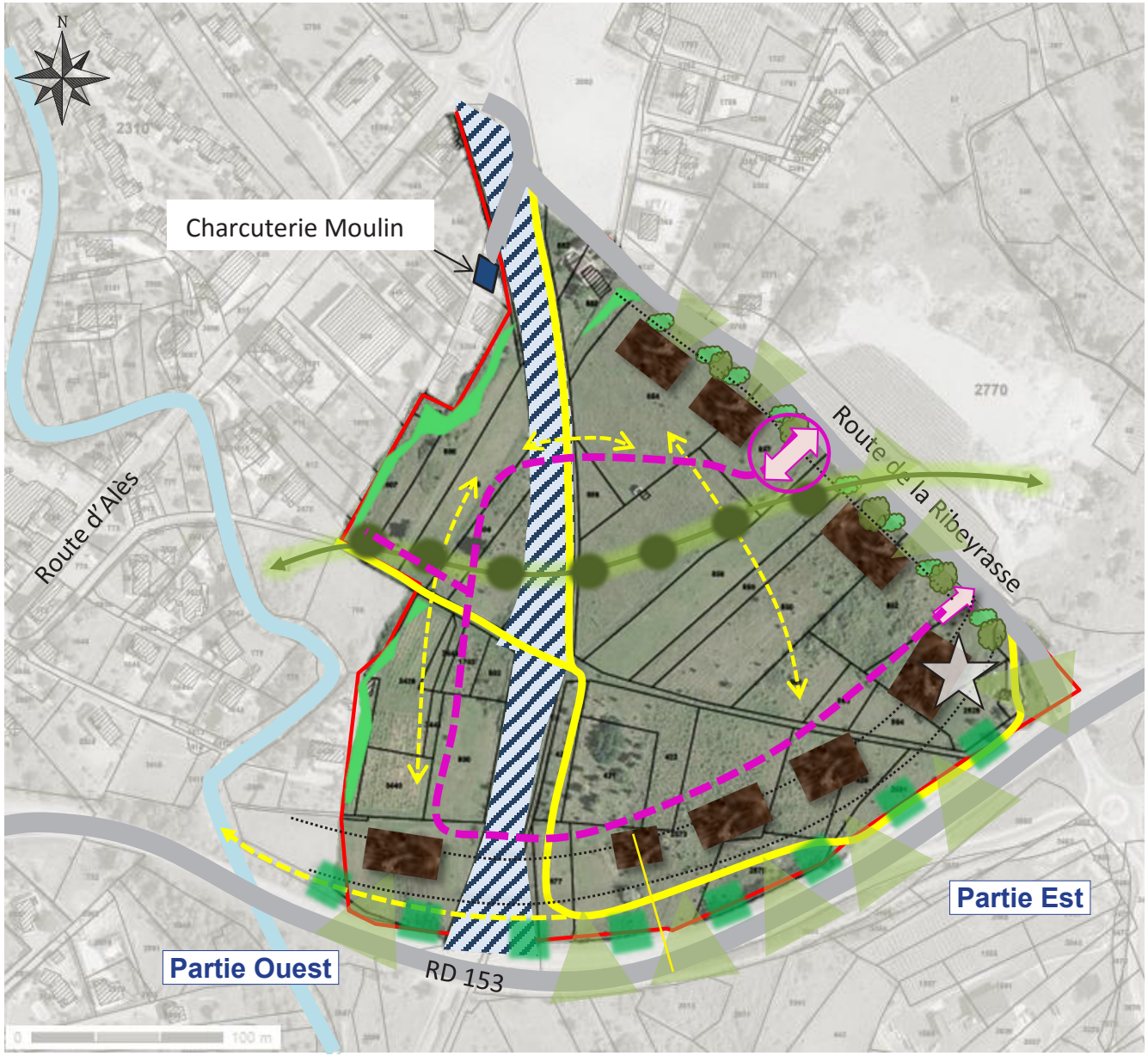
Entrée de la zone. L'accès principal de la zone se fera par la route de la Ribeyrasse dont l'aménagement prévoit cet accès sécurisé sous la forme d'un tourne à gauche.

Sortie en sens unique.

Principe de desserte interne.

Tracé de liaisons douces à maintenir ou à créer.

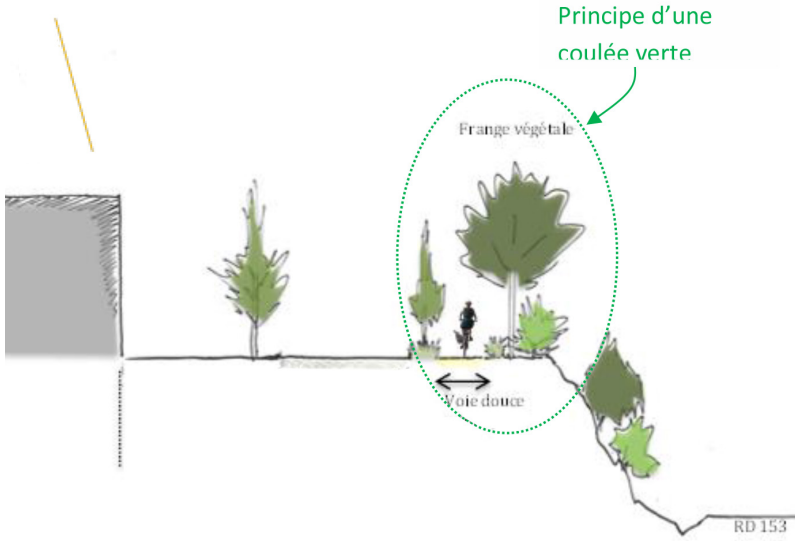
Maillage de circulations douces à conforter. Il s'agit notamment de s'appuyer sur les cheminements pour compléter le réseau.



Assurer une transition paysagère harmonieuse dans le traitement des limites entre le tissu bâti existant et la zone d'activités dans le souci de préserver les habitations des éventuelles nuisances visuelles et sonores générées par l'activité de la zone.

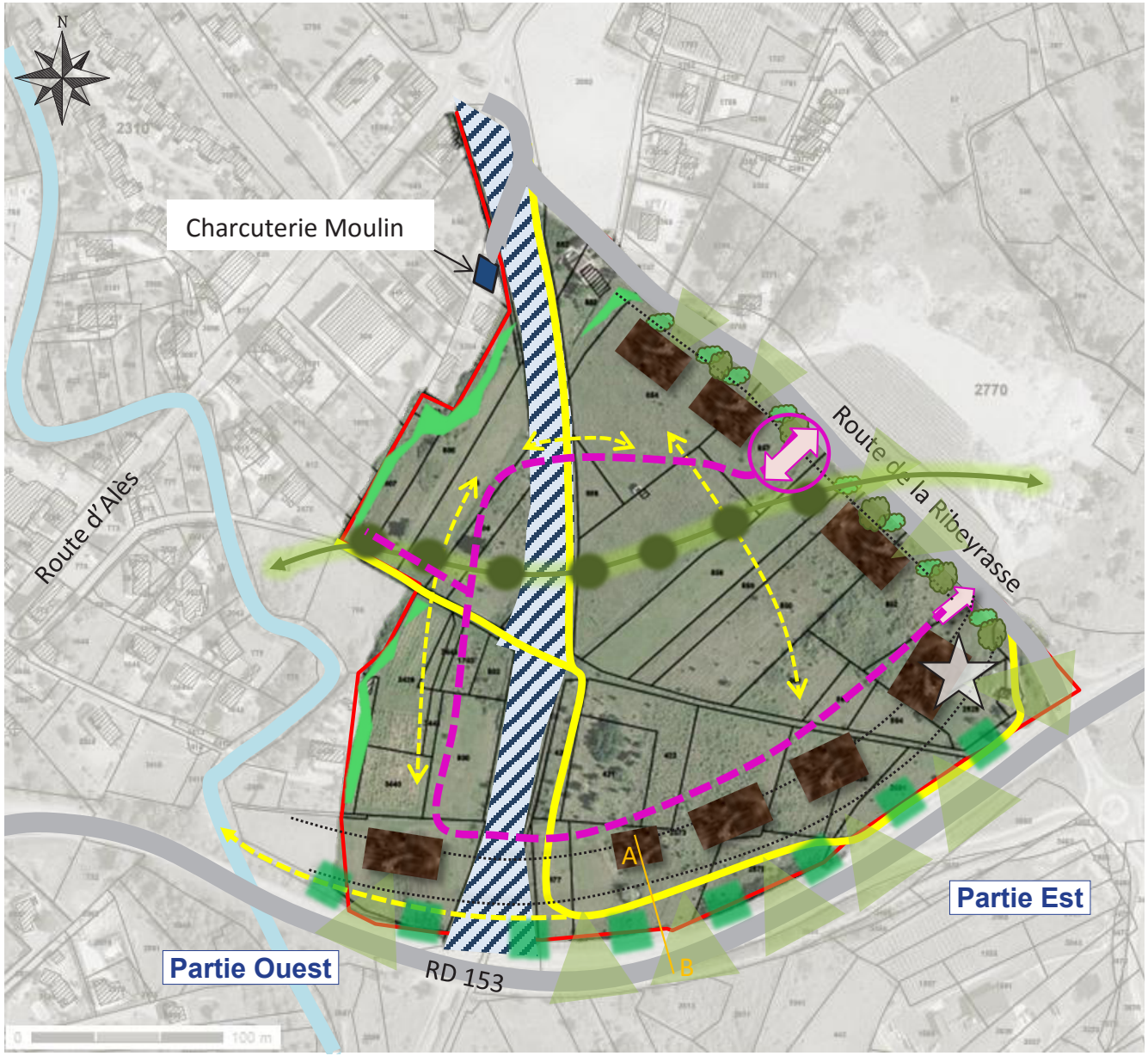
Paysage et environnement

Mettre en valeur le front de route urbain à vocation économique par un espace vert ouvert sur les vitrines commerciales. Le traitement paysager de ce front de route pourra accompagner le cheminement doux prévu et former ainsi une coulée verte.



Accompagner le front de rue par un traitement végétal garantissant la bonne intégration du projet dans sa transition avec le milieu agricole et naturel. Le traitement paysager de la route de Ribeyrasse fera l'objet d'une alternance de séquences plantées permettant d'atténuer l'exposition des aires de stationnement et de stockage et de séquences ouvertes non plantées permettant des ouvertures visuelles réciproques depuis la zone d'activité et vers les bâtiments depuis la route.

Aménager des espaces verts privilégiant les essences locales pour garantir les continuités écologiques et une perméabilité du site à la circulation de la faune. Ces aménagements seront également traités sur les aires de stationnement de façon à diminuer l'impact visuel des revêtements minéraux et limiter l'imperméabilisation des sols.

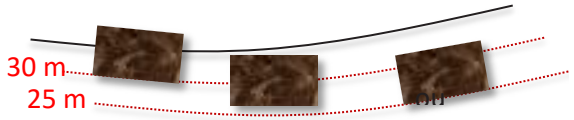


Formes urbaines



Le front de route devra respecter un principe d'alignement des façades du bâti. Une cohérence d'ensemble est recherchée sur la zone d'activités. Le traitement des façades et les choix de matériaux participeront à l'intégration paysagère des bâtiments et à la qualité de l'entrée d'agglomération. L'implantation du bâti est indicative.

Le long de la route de Ribeyrasse, l'implantation devra respecter un recul minimal de 5 à 10 m de façon à créer une avenue d'entrée de ville. Des volumes simples seront privilégiés et les enseignes intégrées au bâtiment. La hauteur maximale n'excédera pas 10 m.



Le long de la RD 153, l'implantation devra respecter un recul minimal de 25 à 30 m par une alternance avec les zones végétales afin de limiter l'impact visuel sur les espaces naturels et de préserver les continuités douces.



Point d'appel, signal de la vitrine économique.

Les règlements écrits et graphiques

Afin de traduire les ambitions de la commune, notamment en terme d'intégration et pour donner un caractère opérationnel au projet (et permettre l'aménagement à court terme de la plus grande partie des zones AUi), il est nécessaire, outre la modification des OAP, de modifier également les règlements écrits et graphiques.

RÈGLEMENTS GRAPHIQUES ACTUELS

ZONES AUi des Champs et des Cigallières

AUi Zones à vocation d'activités artisanales et commerciales, urbanisable au coup par coup, au fur et à mesure de l'avancée des équipements publics prévus pour la zone.

Autres zones apparaissant au plan (non concernées par la modification)

Ub Zone constructible à vocation principale d'habitat, dans lesquels les activités non nuisantes pour l'habitat sont admises. Le secteur Ud correspond aux zones constructibles périphériques, dans lequel une densité moyenne à faible est favorisée. Le secteur Ud1 est à assainissement autonome. Le secteur Uds est situé dans un périmètre de captage d'eau potable.

A Zone agricole. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

N Zone naturelle. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

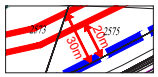
_soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

_soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

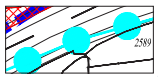
Ndc Zone correspondant au terrain d'assiette de la déchetterie intercommunale.



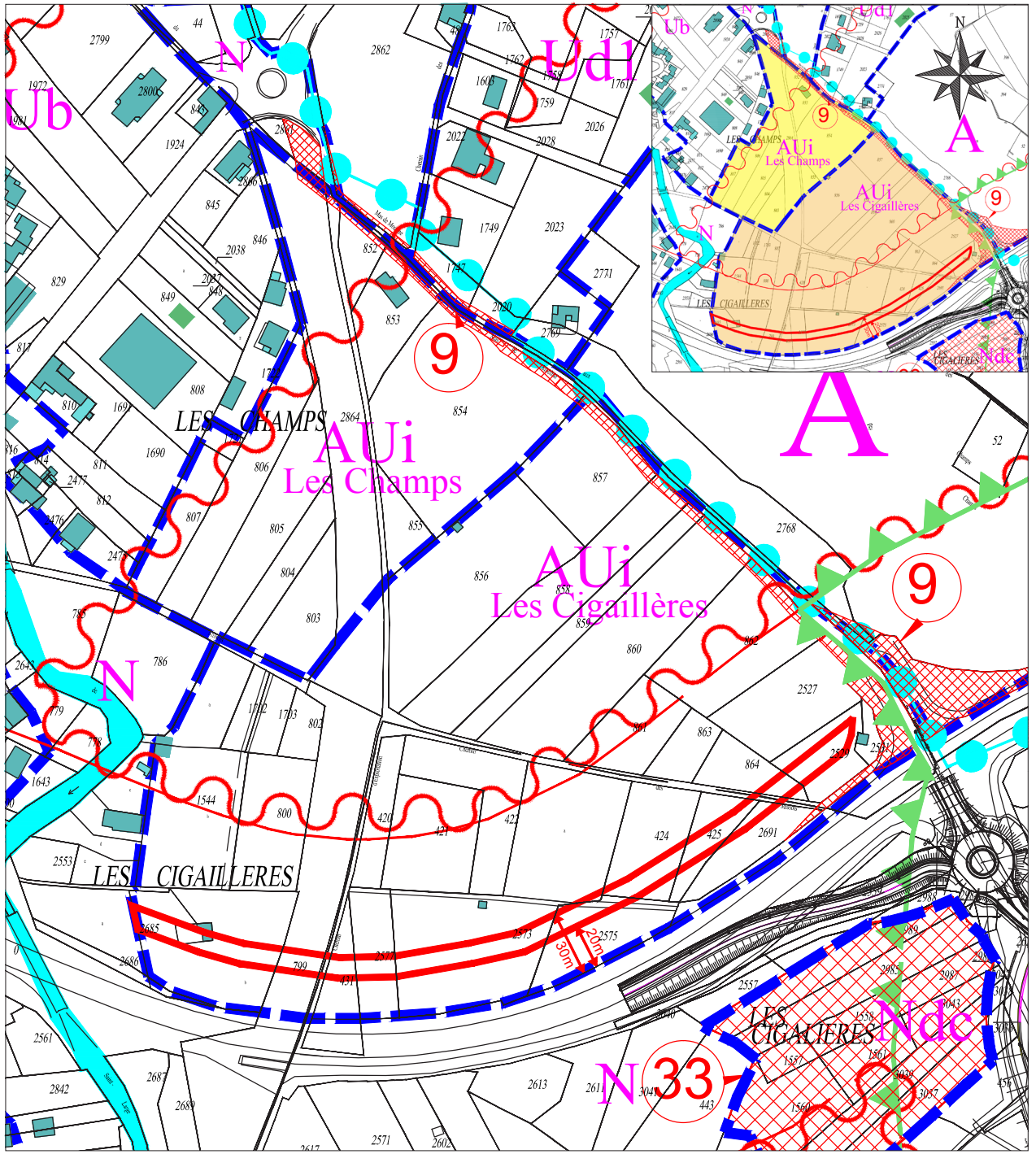
Limite d'application de la loi sur le bruit (arrêté préfectoral n°887 du 28 juin 1999).



Intervalle d'implantation des constructions en façade de déviation de la R.D. dans la zone AUi



BASSIN VERSANT DU BOURDARY. Dans ce périmètre des règles spécifiques relatives à la gestion des eaux pluviales ont été établies.



MODIFICATIONS DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUES

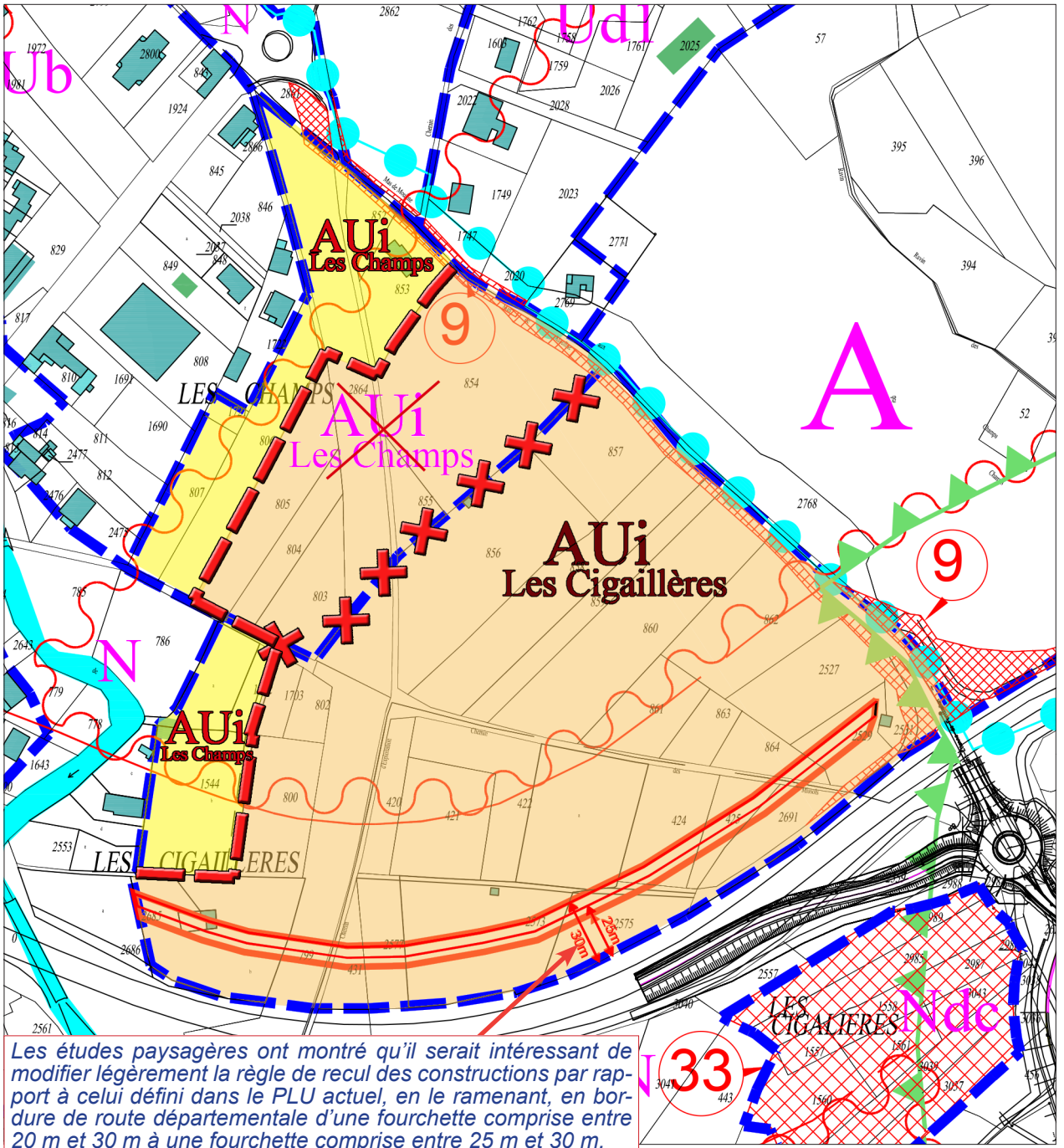
ZONES AUi des Champs et des Cigallières

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AUi définies dans le PLU actuel sont basées sur le principe d'un aménagement interne aux zones qui serait mené par la collectivité et des permis de construire ou d'aménager qui auraient été délivrés au fur et à mesure de l'avancée des équipements publics à créer. Or, l'attractivité naturelle de la zone pour l'activité économique fait qu'aujourd'hui, il sera plus rapide, plus efficace et plus économe pour les finances publiques de laisser la réalisation des aménagements et des équipements internes aux zones à des aménageurs privés. Il est donc nécessaire de modifier le règlement du PLU pour le rendre cohérent avec cette évolution souhaitée, en imposant désormais que les zones AUi soient urbanisées (par zone) dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui garantissent, avec le règlement, la réalisation des aménagements et des bâtiments selon les objectifs économiques et les ambitions d'intégration définis par la commune.

Ce changement de mode d'urbanisation nécessite cependant, à la différence du règlement du PLU actuel, l'accord de l'ensemble des propriétaires fonciers dans une zone donnée (la zone AUi des Champs, ou la zone AUi des Cigallières). A défaut, tout le projet est compromis dans la zone considérée.

C'est la raison pour laquelle il est nécessaire de procéder à un redécoupage des zones AUi des Champs et des Cigallières, afin de disposer d'un zonage cohérent avec les tènements fonciers principaux. Les zones AUi des Champs et des Cigaillières sont donc redéfinies et les conditions de mise en œuvre de l'urbanisation sont modifiées :

AUi Zone à vocation principale d'activités économiques.
Les constructions y sont autorisées :
-dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone,
-sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation sous le régime de la compatibilité.

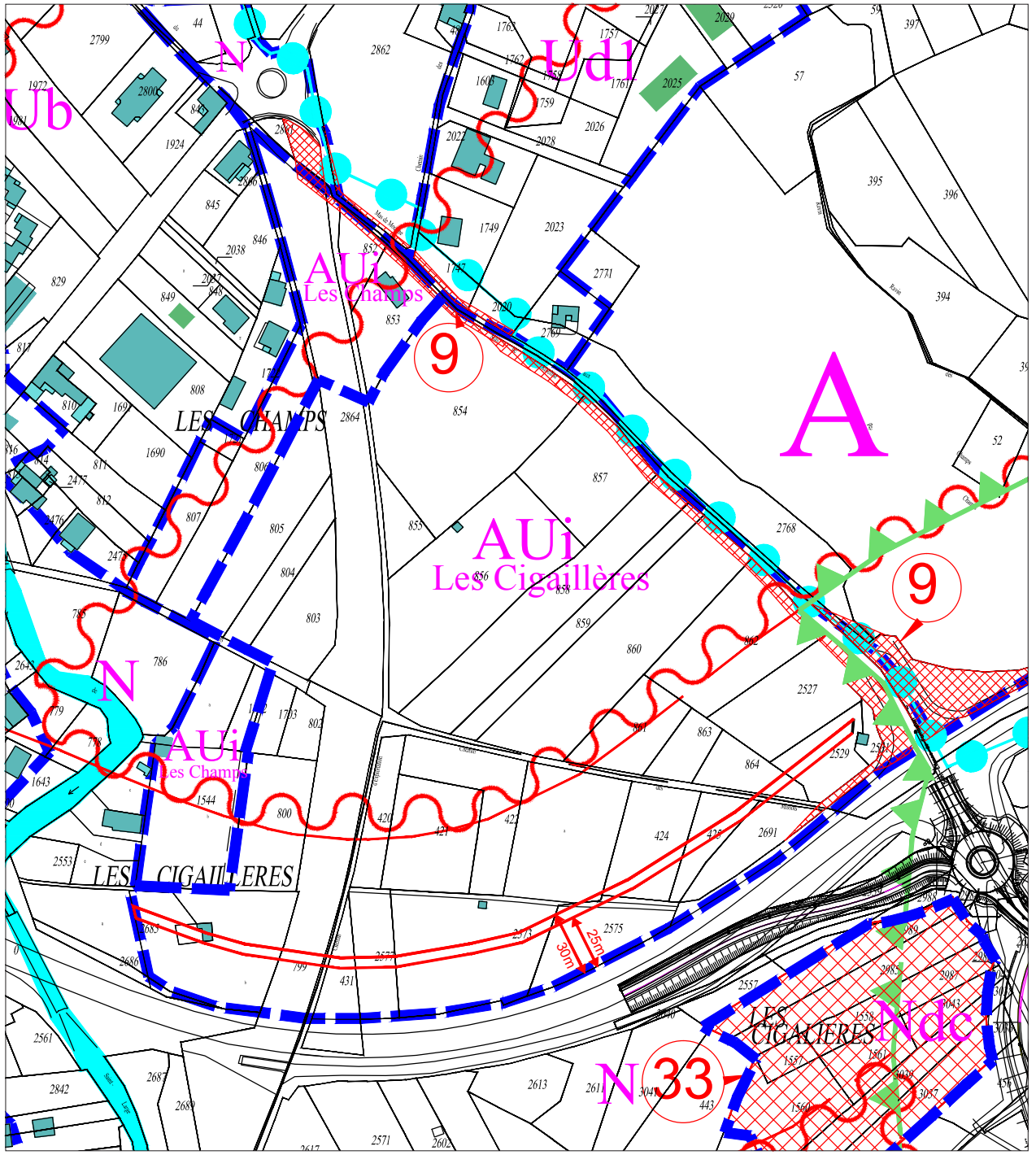


Les études paysagères ont montré qu'il serait intéressant de modifier légèrement la règle de recul des constructions par rapport à celui défini dans le PLU actuel, en le ramenant, en bordure de route départementale d'une fourchette comprise entre 20 m et 30 m à une fourchette comprise entre 25 m et 30 m.

NOUVEAUX RÈGLEMENTS GRAPHIQUES

ZONES AUi des Champs et des Cigallières

AUi Zone à vocation principale d'activités économiques.
Les constructions y sont autorisées :
_dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone,
_sous réserves du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation sous le régime de la compatibilité.



MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification de l'entête du corps de règlement de la zone AUi

Rédaction actuelle de l'entête de règlement de la zone AUi

Zone à vocation principale d'activités commerciales. Les constructions y sont autorisées au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone nécessaires à l'accueil des constructions projetées et sous réserve du respect des orientations d'aménagement.

Nouvelle rédaction de l'entête de règlement de la zone AUi

Zone à vocation principale d'activités économiques.
Les constructions y sont autorisées :
_dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone,
_sous réserves du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation sous le régime de la compatibilité.

L'entête de règlement ne revêt qu'un caractère informatif. Les modifications apportées visent simplement à mieux traduire la diversité des occupations du sols qui peuvent être implantées dans les zones AUi (les constructions à usage artisanal y sont autorisées par exemple, outre les constructions à usage commercial). Il informe également sur le mode d'urbanisation, qui passe «du coup par coup, au fur et à mesure de l'avancée des équipements internes aux zones,» à une urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Modification de l'article AUi1 / Occupations et utilisations du sol interdites

Rédaction actuelle de l'article AUi1

Sont interdits:
_Les constructions à usage agricole,
_Les constructions à usage industriel,
~~_Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des cas définis à l'article AUi2,~~
_Les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières ~~et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction~~.
_Les installations classées non liées et nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Nouvelle rédaction de l'article AUi1

Sont interdits:
_Les constructions à usage agricole,
_Les constructions à usage industriel,
_Les constructions à usage d'habitation,
_Les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.
_Les installations classées non liées et nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Les mots rajoutés apparaissent en rouge et ceux supprimés en ~~rouge barré~~

Par rapport au règlement actuel, il est proposé d'interdire totalement les constructions à usage d'habitation. Cette évolution a pour objectif de ne pas soumettre d'éventuels logements aux nuisances liées au fonctionnement d'une zone d'activités (nuisances sonores notamment) et d'éviter les conflits d'usages entre des occupations du sol difficilement compatibles.

Modification de l'article AUi2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rédaction actuelle de l'article AUi2

~~**Sont autorisés :**~~
~~-les constructions à usage de commerce, de bureaux, hôtelier de restauration, de services,~~
~~-d'activités artisanales compatibles avec la vocation de la zone et liée à une activité commerciale.~~
~~**Sous réserve :**~~
~~-que les constructions et leur organisation soient compatibles avec les orientations d'aménagement et que les équipements internes à la zone, prévus dans les orientations d'aménagement soient suffisamment avancés pour accueillir les constructions projetées.~~

Sont également autorisés :
_l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre les orientations d'aménagement,
_les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

Nouvelle rédaction de l'article AUi2

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies à l'alinéa ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :
_l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes,
_les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux eux-mêmes) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

Les mots rajoutés apparaissent en rouge et ceux supprimés en ~~rouge barré~~

La nouvelle rédaction de l'article AUi2 traduit concrètement le remplacement du principe d'un aménagement interne aux zones qui serait mené par la collectivité par le principe d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ce remplacement est motivé par le fait que l'attractivité naturelle de la zone pour l'activité économique fait qu'aujourd'hui, il est plus rapide, plus efficace et plus économe pour les finances publiques de laisser la réalisation des aménagements et des équipements internes aux zones AUi à des aménageurs privés.

Il est donc nécessaire de modifier le règlement du PLU pour le rendre cohérent avec cette évolution souhaitée, en imposant désormais que les zones AUi soient urbanisées (par zone) dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui garantissent, avec le règlement, la réalisation des aménagements et des bâtiments selon les objectifs de la commune.

Modification de l'article AUi3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Rédaction actuelle de l'article AUi3

Accès et voirie

~~Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.~~

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

~~Conformément à l'évolution des infrastructures routières, qui favorise le regroupement des accès sur les voies existantes ou à créer, les accès directs sur les voies départementales devront être limitées au strict nécessaire et être regroupés au mieux. Toutefois, les accès directs sur la route départementale n°104 sont interdits.~~

Nouvelle rédaction de l'article AUi3

Accès et voirie

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les mots rajoutés apparaissent en rouge et ceux supprimés en ~~rouge barré~~

L'article AUi 3 a été simplifié : les références au code civil ont été supprimées (un règlement de PLU devant faire référence au code de l'urbanisme uniquement). Le dernier paragraphe a également été supprimé : la portion de R.D.104 concernée est devenue R.D.153. cette portion n'est plus classée à grande circulation et des accès entre la route départementale et les zones AUi pourraient être envisagés, sous réserve de l'accord du Conseil Départemental.

Modification de l'article AUi6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rédaction actuelle de l'article AUi6

~~**Implantation par rapport à la R.D.104 :**~~
~~En bordure de la R.D. 104, les façades des constructions donnant sur cette voie devront s'implanter dans l'intervalle reporté sur le plan de zonage.~~

Ailleurs dans la zone :
Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques actuelles, à modifier ou à créer.

Toutefois
_la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
_les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

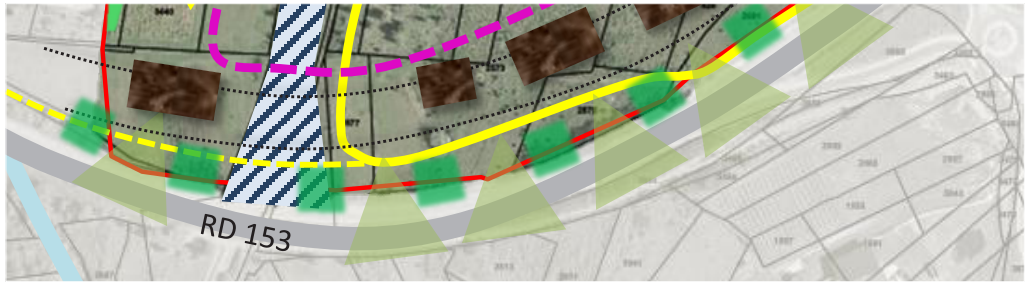
Nouvelle rédaction de l'article AUi6

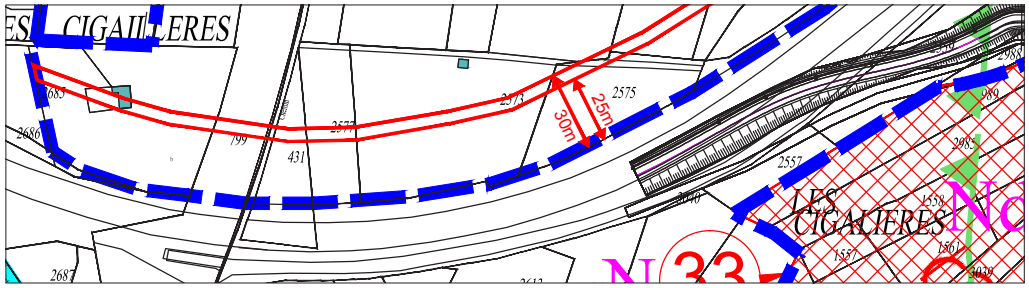
Implantation par rapport à la R.D.153 :
En bordure de la R.D. 153, les façades des constructions donnant sur cette voie devront s'implanter dans une bande comprise entre 25 m à 30 m de l'alignement, telle que reportée aux règlements graphiques.

Ailleurs dans la zone :
Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques actuelles, à modifier ou à créer.

Toutefois :
_la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
_les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Le recul minimum des constructions en façade de R.D.153 (ancienne R.D.104) par rapport à l'alignement a été porte de 20 à 25 m (le recul maximum est inchangé, égal à 30 m). Cette modification du recul vise à éviter, compte tenu :
_de la hauteur maximale des constructions (10 m)
_de la réduction des distances minimales entre les bâtiments (voir modification de l'article AUi7 page suivante),
que le front bâti ne soit trop visuellement présent par rapport à l'ambiance végétale recherchée le long de la R.D.153. Avec un recul plus important, depuis la route, les constructions seront moins imposantes et leur perception étiolée par les séquence végétales entre les bâtiments, en dépit d'une largeur minimale un peu moindre de ces séquences.





Modification de l'article AUi7 / implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction actuelle de l'article AUi7

En limite sud de la zone, le long de l'actuelle déviation de la R.D. 104 : les constructions doivent être implantées à 7,5 mètres au moins des limites séparatives.

Ailleurs dans la zone, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Nouvelle rédaction de l'article AUi7

En limite sud de la zone, le long de la R.D. 153 : les constructions doivent être implantées à 6 mètres au moins des limites séparatives.

Ailleurs dans la zone, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Le recul minimum par rapport aux limites séparatives des constructions implantées en façade de R.D.153 (ancienne R.D.104) a été ramené de 7,5 m à 6 m par souci de densification et d'économie d'espace, ainsi que pour une meilleure optimisation de la façade commerciale. Le recul minimum imposé à l'article 6, un peu plus important , permettra toutefois d'éviter l'affirmation d'un «effet palisse», en maintenant des séquences végétales bien visibles depuis la route, en dépit de leurs largeurs moindres.

Modification de l'article AUi9 / Emprise au sol des constructions

Rédaction actuelle de l'article AUi9

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Pour les installations techniques de service public et les équipements d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle particulière.

Nouvelle rédaction de l'article AUi9

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de leur terrain d'assiette.

Pour les installations techniques de service public et les équipements d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle particulière.

L'article AUi9 n'est pas modifié. On a simplement introduit une définition de l'emprise au sol permettant de la calculer sans erreur d'interprétation possible.

Modification de l'article AUi11 / aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Rédaction actuelle de l'article AUi11

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». L'espace libre entre l'alignement des voies et les façades des bâtiments donnant sur ces voies ne pourra pas présenter d'aire de stockage de matériaux divers.

Les bâtiments donnant sur l'actuelle déviation de la route départementale n°104 et en façade de la voie principale (chemin du Mas des Moulines) auront un acrotère horizontal et seront conçus avec des lignes simples et sobres et dans un souci d'homogénéisation du front bâti. Les enseignes ou publicités seront intégrées au bâti sans dépasser l'acrotère.

L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Le mobilier urbain comme les clôtures, portails, barrières, luminaires en liaison avec l'espace public respecteront la nature et la couleur de celui utilisé pour les espaces publics.

Sont interdits :
_les imitations de matériaux (les fausses briques, faux pans de bois...),
_l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts,
_les toitures de couleur blanche ou dans des matériaux réfléchissant,
_l'emploi à nu du fibro-ciment ou de matériaux de type canalite.

Pour les bâtiments seront préférés les bardages métalliques de couleurs ou les bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.
Seuls les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives.

Clôtures
D'une manière générale
Les clôtures seront réalisées en grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres, de couleur vert sapin ou vert bouteille. Les effets d'escalier devront être évités. Les murs bahuts surmontés d'un grillage sont autorisés sous réserve que l'ensemble mur+grillage soit d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m et sous réserve que la hauteur du mur soit inférieure ou égale à 0,5 m.

En limite de zone
Les clôtures en limite de zone (à l'exception des clôtures en limite Sud, longeant la RD 104, et à l'exception de la limite Ouest de la zone) devront être composées d'un grillage doublé par une haie vive mélangée d'essences locales.

Les clôtures en limite séparative des voies seront constituées par un dispositif à claire voie.

Pour les terrains implantés en façade de R. D. 104

Les clôtures en limite séparative et les clôtures en façade de l'actuelle déviation de la R.D. 104 seront simplement constituées par un grillage en treillis soudé sans soubassement maçonné.

Nouvelle rédaction de l'article AUi11

Le permis de construire peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou a modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble bâti doit former une unité d'ensemble architectural. Les locaux techniques ou annexes des constructions ne doivent pas se distinguer dans la composition des façades. Ils doivent être intégrés au bâtiment.

Les bâtiments donnant sur la RD153 et en façade de la voie principale auront un acrotère horizontal.

Elements de surface
_Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois) et l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement sont interdits.
_Pour les bâtiments seront préférés les bardages métalliques de couleur ou les bardages bois permettant une meilleure intégration du paysage. Seules les menuiseries ou élément de structures de faible dimension (fenêtres, entourage de portes, bandeaux, corniches) pourront utiliser des couleurs vives.
_Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.
_Les façades le long de la RD153 ne doivent pas être traitées comme des arrières.
_Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis les voiries (RD 153 et chemin de Ribeyrasse).

Les clôtures
_Les clôtures doivent être d'aspect sobre, réalisées en grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres, en concordance avec le paysage environnant. Elles pourront être doublées de haies végétales vives mélangées d'essences locales.

Les toitures
_Les toitures terrasses, les panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.
_Les toitures de couleur blanche ou dans des matériaux réfléchissant sont interdites.

Le mobilier urbain
_Le mobilier urbain respectera la nature et la couleur de celui utilisé pour les espaces publics dans la recherche d'une cohérence d'ensemble.

Les enseignes de publicité
_Les enseignes de publicité doivent être intégrées au bâti sans dépasser l'acrotère conformément à la réglementation nationale.

REM : les évolutions entre «avant et après sont trop importante pour marquer en rouge les modifications.

Modification de l'article AUi11 / aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Les nouvelles prescriptions découlent directement de l'étude paysagère. Elles visent à concilier urbanisation et qualité architecturale. Partant du principe que les prospects des constructions à usage commercial ou artisanal seront imposants, les prescriptions définies pour les zone AUi visent à concilier urbanisation et qualité de la nouvelle entrée de ville, intégration paysagère le long de la R.D.153, au travers de prescriptions qui recherchent d'abord :

_la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés, vecteurs d'une meilleure intégration dans le site et d'une plus grande durabilité,
_un soin particulier porté sur les façades visibles depuis la R.D.153,
_des matériaux de construction qui confèrent une qualité esthétique discrète, simple, en harmonie: bardages bois, bardage métallique, verre...
_un choix de couleurs qui favorise les luminances faibles, (pas ou peu de couleurs vives, excepté pour valoriser l'architecture par des éléments de signalétique ou d'enseigne).

Les règles définies pour les clôtures ou le mobilier urbain, les enseignes, relèvent des mêmes logiques d'intégration, mais aussi d'harmonie et de cohérence, dans l'expression architecturale comme dans la trame végétale.

Modification de l'article AUi12 / Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Rédaction actuelle de l'article AUi12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Les besoins à prendre en compte sont :

~~_logements : 1 place de stationnement par logement.~~
_bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.
_commerces : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente.
_pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place par tranche de 50m² de SHON et une place par tranche de 100 m² d'entrepôt,
_hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou par 4 couverts (il n'y pas de cumul pour les hôtels restaurants).
_Pour les autres occupations et utilisations du sol, les surfaces nécessaires au stationnement seront déterminées en fonction du caractère de l'établissement, de sa situation ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Nouvelle rédaction de l'article AUi12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Les besoins à prendre en compte sont :

_bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
_commerces : la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment,
_pour les établissements artisanaux : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher et une place par tranche de 100 m² d'entrepôt,
_hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou par 4 couverts (il n'y pas de cumul pour les hôtels restaurants).

Pour les autres occupations et utilisations du sol, les surfaces nécessaires au stationnement seront déterminées en fonction du caractère de l'établissement, de sa situation ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Conformément à la nouvelle réglementation, la notion de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est remplacée par la notion de surface de plancher.

En dehors de la suppression des règles de stationnement définies pour l'habitat (puisque ce dernier est désormais interdit dans les zones AUi), seules les règles relatives au stationnement pour les bâtiments à usage commercial ont été modifiées : La loi ALUR a limité drastiquement les surfaces de stationnement « au sol » pour le commerce : les parkings standards ne peuvent plus excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments. Les PLU peuvent cependant relever ce plafond à un niveau pouvant aller jusqu'à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. C'est ce choix qu'a fait la commune, considérant que les facilités de stationnement constituent un élément d'attractivité fondamental des zones commerciales, artisanales et tertiaires péri-urbaines, de praticité, à l'instar de leur desserte par les transports en commun.

Département de l'Ardèche

Vu pour être annexé à la délibération 74/2009
du 9 octobre 2009
Télétransmise à la Sous-Préfecture le 20 octobre 2009
Dossier déposé en S/Pref le 23 oct 2009

Saint Etienne de Fontbellon

Plan Local d'Urbanisme



I_Rapport de présentation







Approbation
Octobre 2009

CROUZET URBANISME
4 Lotissement Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03 – Fax 04 75 04 71 13
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Sommaire

Préambule et rappel des grands principes d'urbanisme et d'aménagement *1*

Diagnostic et besoins repertoriés *2*

I. Situation géographique *2*

II. Mode d'urbanisation et profil de la commune *3*

III. Démographie *4*

A. Evolution démographique des 9 communes du canton **4**

B. Evolution récente **5**

C. Les facteurs d'évolution **7**

D. Age de la population **8**

E. Les catégories socioprofessionnelles **11**

F. Les trajets domicile-travail **12**

IV. Le Logement *14*

A. Les Résidences principales selon l'époque d'achèvement **14**

B. Le rythme de la construction **15**

C. Le développement récent **16**

D. Evolution globale **16**

E. Les résidences principales **17**

F. Les logements vacants **18**

G. Répartition entre logements collectifs et individuels et taille des logements **18**

H. Taille des logements **19**

I. Statut d'occupation des logements **20**

J. Résidences principales selon le statut d'occupation **21**

V. Agriculture *23*

A. Secteurs géographiques de l'activité agricole **23**

B. Les Appellations d'Origine Contrôlées (A.O.C.) 25

C. S.A.U. et nombre d'exploitations 25

D. Le foncier 25

E. Les productions végétales 26

F. L'élevage 27

G. Age des Chefs d'exploitation 28

H. Bilan et perspectives 29

VI. L'environnement naturel 30

A. Le relief 30

B. Le profil environnemental de la commune 31

C. Les zones de protections identifiées 32

D. Les Z.N.I.E.F.F. 32

E. Zone Natura 2000 : Vallée moyenne de l'Ardèche et ses affluents 37

F. L'arrêté de biotope 40

G. Synthèse 40

VII. Les risques naturels 41

A. Le risque incendie 41

B. Le risque d'inondation lié à l'Ardèche et le PPR 45

C. Le risque d'inondation lié au Bourdary 47

D. Mouvements de terrains 48

E. Les cavités souterraines 49

F. Les Risques technologiques 50

VIII. Le paysage 51

A. Le Grand paysage 51

B. Les unités de paysage 52

C. L'espace bâti 54

D. Synthèse 60

IX. Les sites archéologiques 61

X. Bilan du P.O.S. 63

A. Les zones NB esseulées 63

B. Les zones d'activités économiques 63

C. La protection des espaces naturels et agricoles 63

D. Capacité d'accueil du P.O.S. 63

E. En synthèse 64

XI. L'eau potable 65

XII. L'assainissement 72

A. L'assainissement collectif 72

B. L'assainissement non collectif 78

XIII. L'élimination des déchets 78

Prévisions de développement 79

I. Evolution comparée 79

II. Le rythme de la construction prévisible 80

III. Densité moyenne prévisible de l'urbanisation à venir 80

Choix retenus pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones 81

I. Rappel de l'article L 110 du code de l'urbanisme 81

II. Rappel de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme 81

III. Le contexte local et ses principaux enjeux 82

I. Le développement de l'activité économique 83

II. La logique de développement : Orienter l' espace bâti – trouver un lien entre typologie et localisation 84

III. Développer les équipements publics 85

IV. Définir des secteurs constructibles en quantité suffisante pour assurer les besoins et un développement gradué 86

V. Diversifier l'offre en logements 88

VI. Assurer la cohérence équipements / développement 89

VII. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage 89

VIII. Préserver les terres agricoles 90

A. Le territoire agricole principal 90

B. Les enclaves agricoles 90

C. Le secteur situé entre les hameaux des Juillers et de Nevissac à l'Ouest et le centre bâti à l'Est 91

D. Intégrer les risques naturels prévisibles 91

IX. Protéger et les paysages et faire émerger une cohérence d'ensemble 94

X. Protéger les espaces naturels remarquables 95

XI. Etude au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme : zones d'activités des Cigalières 96

A. Localisation de la zone 96

B. Préambule 97

C. Diagnostic 98

D. Enjeux 101

E. Enjeux liés au paysage d'ensemble 102

F. Le schéma de voirie 103

G. Les îlots constructibles 103

H. L'architecture et la volumétrie des bâtiments 104

I. Parti d'aménagement 104

J. Le parti d'aménagement paysager et architectural 104

Justifications de la délimitation des zones constructibles 105

Motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols issues du règlement 106

I. Les zones urbaines (Ua, Ub, Ud et leurs secteurs) 106

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 106

B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol 107

II. Les zones Ui *109*

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 109

B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol 109

III. La zone UL *110*

IV. Les zones AU *110*

V. Les zones AUd *111*

VI. La zone AUi *111*

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 111

VII. La zone agricole (A) *112*

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 112

B. Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol 112

VIII. Les zones naturelles *112*

A. La Zone N 112

B. Le secteur Nh 113

C. Le secteur Ns 113

D. Le secteur Ngv 113

E. Le secteur Ndc 113

Incidences du P.L.U. sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur *114*

I. Mesures de protection directes définies par le P.L.U. *114*

II. La protection de la zone Natura 2000 ..... *115*

III. La prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) *116*

IV. Mesures de préservation des équilibres et de mise en valeur *117*

A. Les zones AU 117

B. Les zones UL 117

C. Les prescriptions architecturales et paysagères des règlements de zones 117

D. La mise en place de sources d'énergies renouvelables 117

PREAMBULE ET RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Le P.L.U. traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine et de développement durable, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités locales et des enjeux définis par la loi, notamment au travers des articles L110 et 121-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit pour la commune (notamment au regard de l'article L 121-1) :

- d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,

- de permettre une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Il s'agit également, mais cette fois-ci dans une réflexion à l'échelle intercommunale :

- d'assurer la diversité des fonctions urbaines 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 en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

Le P.L.U. s'inscrit dans une logique de développement durable.

C'est-à-dire, « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Conformément à l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, le présent rapport :
- expose le diagnostic prévu à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme,
- analyse l'état initial de l'environnement,
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme,
- expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement,
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

DIAGNOSTIC ET BESOINS REPERTORIES

I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune s'inscrit dans l'entité géographique et paysagère de l'Avant Pays Cévenol et plus particulièrement dans l'unité urbaine d'Aubenas. Orientée Nord-Sud, la commune est bornée :

- au Nord par l'espace urbanisé d'Aubenas,
- à l'Est par la rivière Ardèche,
- à l'Ouest par les premières pentes cévenoles.
- au Sud, les limites de la commune ne sont pas clairement marquées, car elle s'inscrit dans la vaste unité géographique relativement homogène de la plaine alluviale de l'Ardèche.

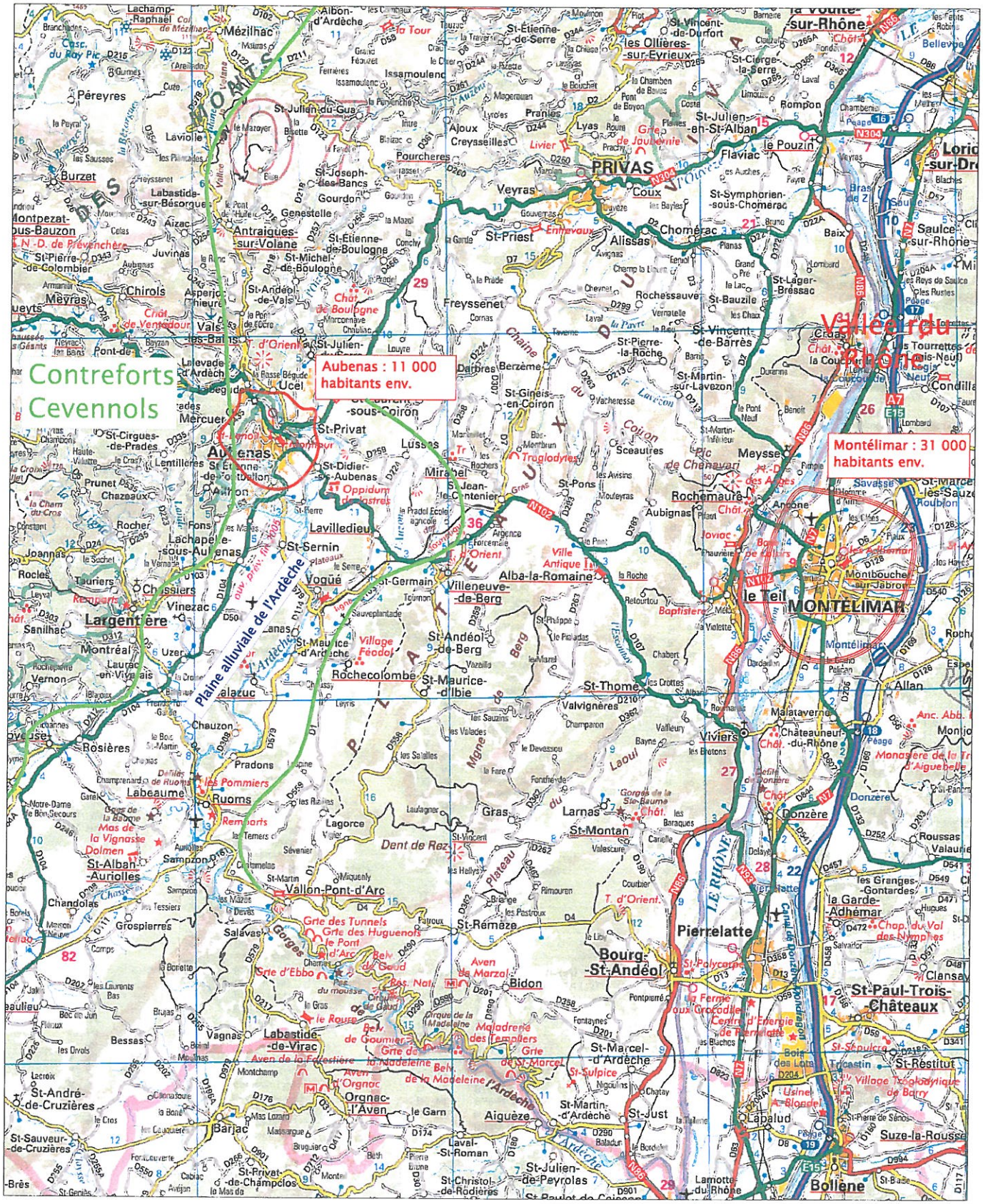
Saint Etienne de Fontbellon se situe à deux kilomètres au Sud d'Aubenas, principale ville du département, après Privas, avec une urbanisation pratiquement ininterrompue entre ces deux communes. Elles forment ensemble un pôle qui concentre la quasi-totalité des fonctions urbaines du canton et au-delà.

Distances et temps de trajets entre la commune, les pôles urbains voisins et la vallée du Rhône :

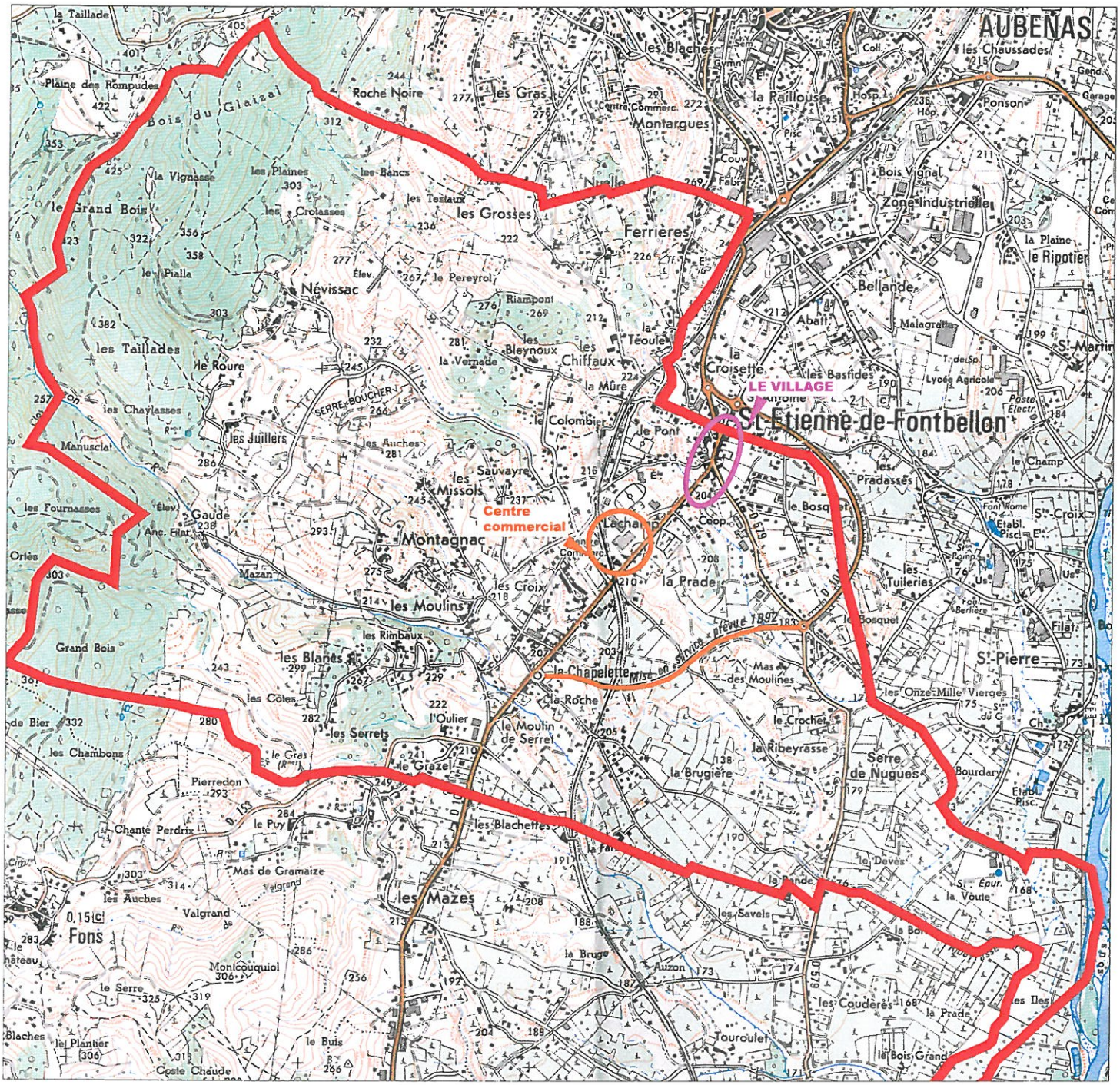
Privas	31 Km	35 min
Aubenas	2,5 Km	3 min
Vallée du Rhône	40 Km	38 min

La commune est traversée sur un axe Nord-Sud par la R.D. 579, qui prolonge au Sud la R.D. 104 (route de Privas à Aubenas). Cette route a fait l'objet d'une déviation qui passe à l'Est du village. Le tracé de cette déviation, qui rallonge notablement les trajets, ne joue pas véritablement son rôle (sauf pour les poids lourds), la plupart de la circulation automobile continue de traverser le village, qui capte l'essentiel du trafic lié au centre commercial de la commune.

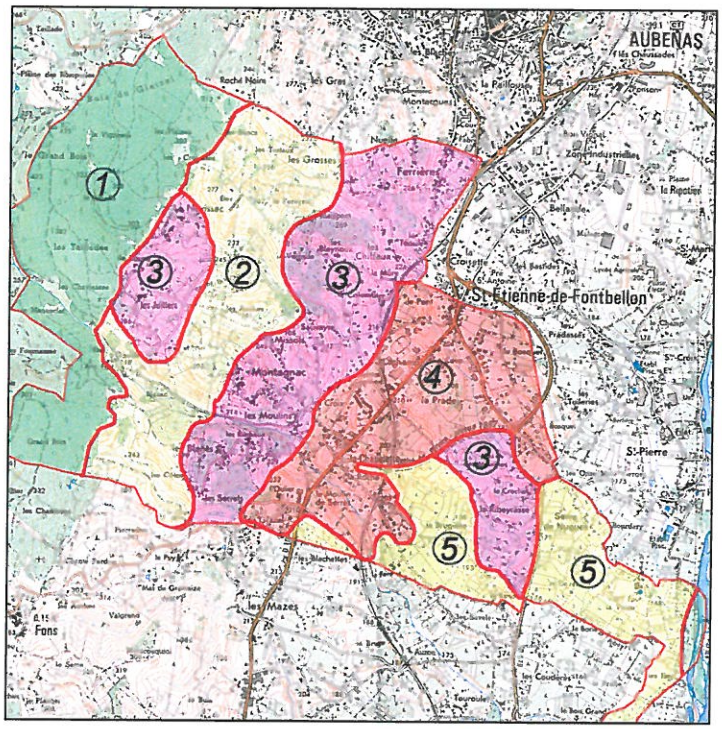
LOCALISATION


Contreforts Cevennols
Aubenas : 11 000 habitants env.
Montélimar : 31 000 habitants env.
Vallée du Rhône
Plaine alluviale de l'Ardèche
PRIVAS
AUBENAS
MONTÉLIMAR
Largentière
Rochecolombe
Vallon-Pont-d'Arc
Pierrelatte
Bourg-St-Andéol
St-Paul-Trois-Châteaux
Bollène
Suze-la-Rousse
Donzère
Viviers
Rochemaure
Le Teil
Alba-la-Romaine
Villeneuve-de-Berg
St-Andéol-de-Berg
Labastide-de-Virac
Orgnac-l'Aven
Aiguèze
Barjac
St-Martin-d'Ardèche
St-Just
St-Marcel-d'Ardèche
Lamotte-du-Rhône
St-Restitut
Grotte des Tunnels
Grotte des Huguenots
Aven de Marzal
Bidon
Dent de Rez
Plateau
Gorges de l'Ardèche
Pont d'Arc
Mas de la Vignasse Dolmen
Oppidum de Jastres
Village Féodal
Troglodytes
Ville Antique
Baptistère
Chât. de Boulogne
Chât. de Ventadour
Chât. de Rochemaure
Chât. de Donzère
Chât. de Malataverne
Chât. de Châteauneuf-du-Rhône
Monastère de la Tr. d'Aiguebelle
Chap. du Val des Nymphes
Gorges de la Ste-Baume
Remparts
Défilés de Ruoms
Défilés de Donzère
Bois des Lots
Usine A. Blondel
Village Troglodytique de Barry
Centre d'Energie de Pierrelatte
Ferme aux Crocodiles
Cirque de la Madeleine
Maladrerie des Templiers
Grotte de St-Marcel
Aven de la Forestière
Aven de la Madeleine
Belv. de la Madeleine
Belv. de Goumier
Belv. du Gaud
Bas. Nat. du mousse
Grotte d'Ebbo
Grotte du Pont d'Arc
Grotte de la Madeleine
Grotte de la Rouve
Pas du Gaud
Mont Alon
Mont Orgnac
Mont Gras
Mont Berg
Mont Laval
Mont Laoul
Mont Mège
Mont Plateau
Mont Escoutay
Mont Chaine
Mont Coiron
Mont Lavezon
Mont Pic de Chenavari
Mont Gras
Mont Berg

SITUATION


LE VILLAGE
Centre commercial
AUBENAS
St-Etienne-de-Fontbellon
Montagnac
Fons
St-Pierre
Serre de Nugues
Ferrières
Montargues
Névissac
les Taillades
les Mazes
les Blanes
les Moulins
la Chapelette
Zone Industrielle
Echelle 1 / 25 000°

II. MODE D'URBANISATION ET PROFIL DE LA COMMUNE



En jaune : les espaces agricoles
En vert : les espaces naturels
En rouge : l'espace central urbanisé, qui même habitat diffus, activités, et habitat plus dense
En magenta : les espaces de développement diffus

Initialement, l'espace communal, rural, ne disposait que d'un bâti très confiné et dense. Le village proprement dit, comme les hameaux, ont gardé leur caractère ancien initial et leur logique d'implantation. Leur lisibilité dans le paysage est toutefois étiolée aujourd'hui : le village s'inscrit dans l'ensemble urbain du pôle d'Aubenas et les hameaux de la partie Ouest de la commune ont vu à leur périphérie immédiate se développer des secteurs d'habitat résidentiel diffus.

Ensuite, d'une manière assez homogène, à l'exception des bords d'Ardèche et des secteurs boisés et très agricoles de la moitié Ouest du territoire, l'urbanisation s'est étalée en reproduisant à grande échelle une typologie caractéristique de l'habitat résidentiel : des constructions implantées sur des parcelles dont la superficie moyenne est d'environ 1500 m² (500 m² pour les terrains les plus proches du village, à l'Est). Ce mode d'urbanisation n'a pas produit « du bourg », mais un espace moins dense et relativement homogène (avec un manque de hiérarchie entre les voies et une uniformité du mode d'habitat). L'espace consommé est important. On note également le développement d'une activité commerciale et artisanale le long de la route départementale, avec comme point d'orgue le récent centre commercial, qui constitue un équipement à l'échelle du pôle urbain.

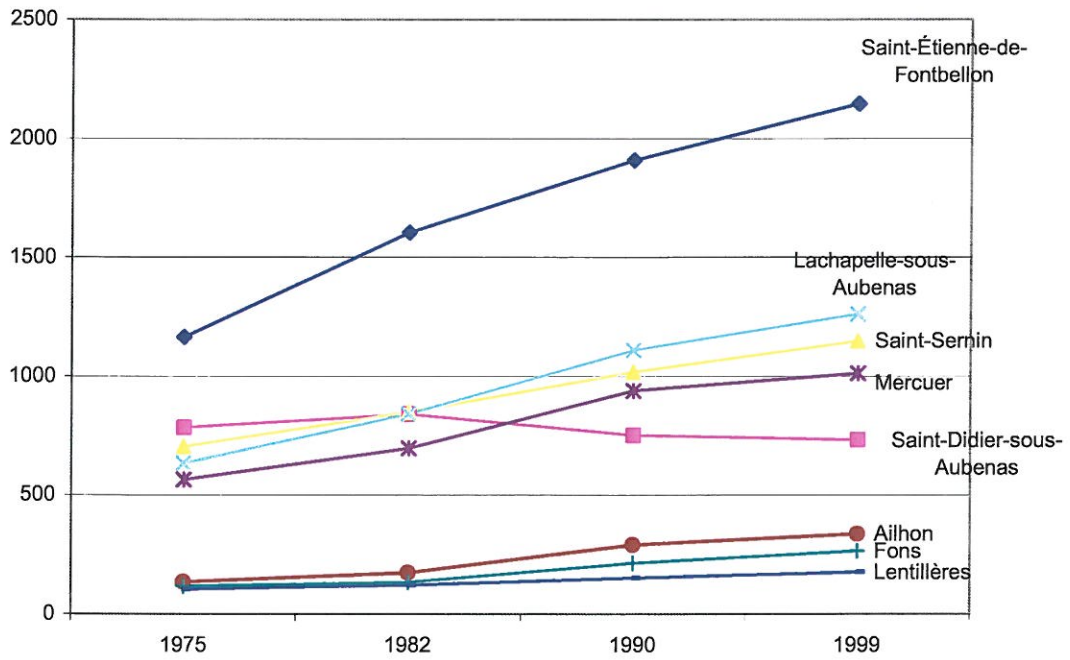
Le profil socio-économique de la commune est donc assez complexe car en transition : Saint Etienne de Fontbellon, par plusieurs aspects, offre encore un cadre naturel et rural : rives de l'Ardèche à l'Est, collines cévenoles à l'Ouest, espace agricole de la plaine alluviale…Elle fait aussi partie intégrante du pôle urbain d'Aubenas, avec le développement de fonctions urbaines à l'échelle de ce pôle. La commune joue aussi un rôle d'habitat résidentiel, avec le développement de vastes quartiers de maisons individuelles.

III. DEMOGRAPHIE

A. Evolution démographique des 9 communes du canton

	1975	1982	1990	1999
Aubenas	12 050	11 543	11 105	11 018
Saint-Étienne-de-Fontbellon	1 603	1 906	2 143	2 297
Lachapelle-sous-Aubenas	631	840	1 107	1 259
Saint-Sernin	702	849	1 017	1 147
Mercuer	564	695	938	1 010
Saint-Didier-sous-Aubenas	783	840	751	731
Ailhon	134	173	290	336
Fons	116	133	212	264
Lentillères	104	121	151	175

L'évolution des communes du canton (hors Aubenas)



Les évolutions démographiques mettent bien en évidence la situation de transition que vit la commune, avec le passage d'un statut rural à une identité plus urbaine. A l'échelle du bassin de vie, on note une occupation urbaine très lisible : le binôme Saint Etienne de Fontbellon - Aubenas, concentre la quasi-totalité des fonctions de commerces et de services.

Au niveau du canton, Saint Etienne de Fontbellon se détache des autres communes par une population nettement plus importante en valeur absolue, mais aussi par une forte croissance démographique depuis les années soixante-dix. A un deuxième niveau, on trouve La Chapelle sous Aubenas, Saint Sernin et Mercuer, plus éloignées du pôle d'Aubenas, mais directement desservies par des infrastructures routières importantes. Elles s'inscrivent dans le schéma classique de communes rurales qui voient se développer un habitat résidentiel depuis les années quatre vingt, en liaison avec le pôle d'Aubenas. Suivent ensuite les villages implantés dans les collines à l'Ouest, qui disposent d'un accès moins facile au pôle centre, avec des territoires de moyenne montagne qui se prête assez mal au développement extensif de l'urbanisation résidentielle.

B. Evolution récente

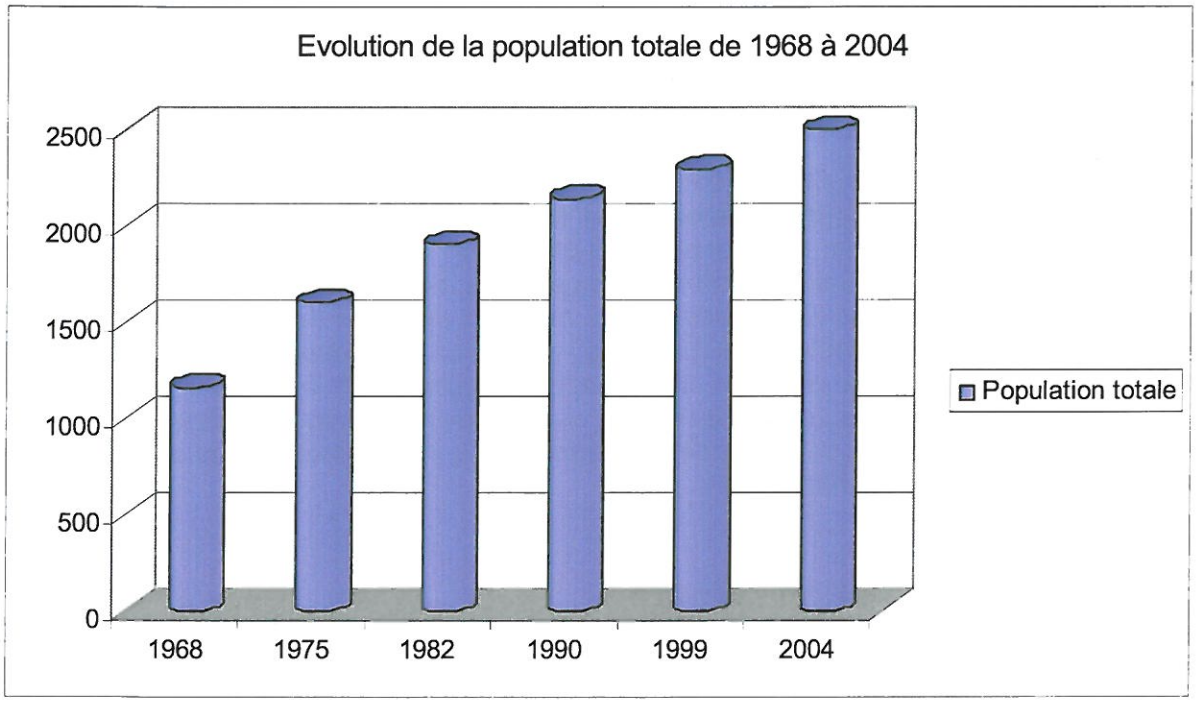
1. *EVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS*

Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2007
PSDC* de la commune	1 163	1 603	1 906	2 143	2 297	2 483
Unité urbaine d'Aubenas	/	/	37 343	38 684	40 390	/
Canton d'Aubenas	14 264	16 687	17 100	17 714	18 237	/
Aubenas	10 763	12 050	11 543	11 105	11 018	/
Canton sans Aubenas	3501	4637	5557	6609	7219	/

**Population Sans Double Compte – source : INSEE*

Naissances, décès à ST ETIENNE	**1968 - 1975**	**1975 - 1982**	**1982 - 1990**	**1990 - 1999**
Naissances	111	123	160	205
Décès	97	93	134	148
Variation abs pop	440	303	237	154

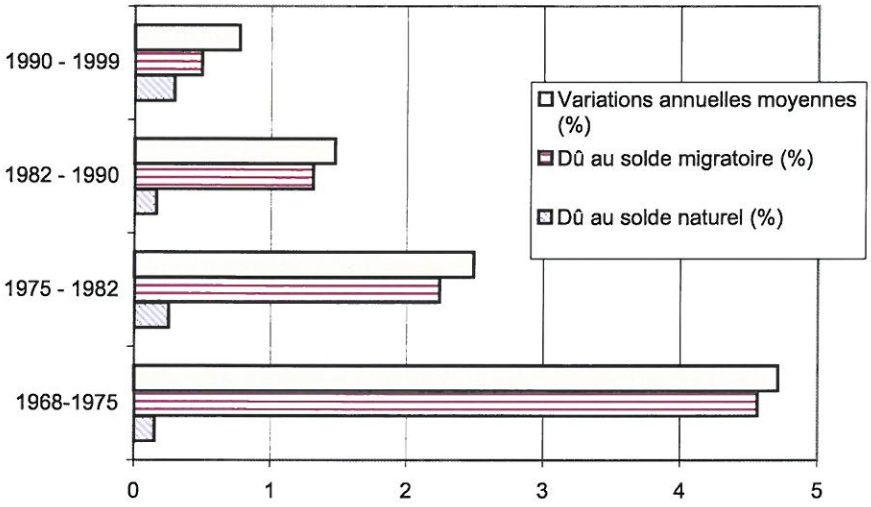
Source : INSEE



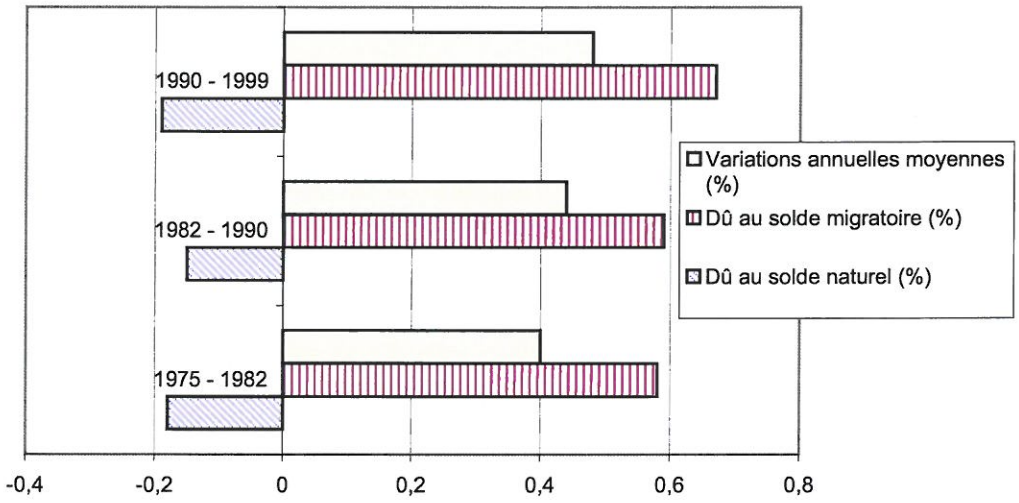
2. *TAUX DE VARIATION ANNUELS MOYENS*

ST ETIENNE DE FONTBELLON	1968-1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Dû au solde naturel (%)	0,15 %	0,25 %	0,16 %	0,29 %
Dû au solde migratoire (%)	4,56 %	2,24 %	1,31 %	0,49 %
Variations annuelles moyennes (%)	4,71 %	2,49 %	1,47 %	0,77 %
Variations annuelles totales	+37,8%	+18,9%	+12,4%	+7,2%
Unité urbaine d'Aubenas	1968-1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Dû au solde naturel (%)		-0,18	-0,15	-0,19
Dû au solde migratoire (%)		+0,58	+0,59	+0,67
Variations annuelles moyennes (%)	+0,78	+0,40	+0,44	+0,48
Variations annuelles totales	/	/	+3,6%	+4,4%
Canton d'Aubenas	1968-1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Dû au solde naturel (%)	0,42 %	0,25 %	0,10 %	-0,05 %
Dû au solde migratoire (%)	1,85 %	0,10 %	0,34 %	0,37 %
Variations annuelles moyennes (%)	2,27 %	0,35 %	0,44 %	0,32 %
Variations annuelles totales	+17,0%	+2,5%	+3,6%	+3,0%
AUBENAS	1968-1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Dû au solde naturel (%)	0,62 %	0,36 %	0,04 %	-0,28 %
Dû au solde migratoire (%)	1,01 %	-0,97 %	-0,53 %	0,19 %
Variations annuelles moyennes (%)	1,63 %	-0,61 %	-0,48 %	-0,09 %
Variations annuelles totales	+12,0%	-4,2%	-3,8%	-0,8%
Variations annuelles totales CANTON SANS AUBENAS	+32,4%	+19,8%	+18,9%	+9,2%

Evolution des soldes : St Etienne de Fontbellon



Evolution des soldes : uité urbaine d'Aubenas



Evolution des soldes : Aubenas



C. Les facteurs d'évolution

A partir de 1968, l'évolution démographique de Saint Etienne de Fontbellon est intrinsèquement liée à l'essor du bassin d'emploi d'Aubenas et aux mouvements migratoires entre Aubenas et les communes rurales qui lui sont directement attenantes ou très proches. L'ensemble de ces communes rurales proches progresse de manière très significative, alors qu'Aubenas, pôle urbain du secteur, connaît un essor démographique beaucoup plus ténu. Dans ce contexte, Saint Etienne de Fontbellon connaît une forte croissance démographique (+37,8 % habitants en 7 ans).

Ces évolutions démographiques : un solde positif mais relativement faible de la commune centre, fortement urbanisée et conjointement, une solde migratoire très important des communes rurales périphériques (c'est notamment le cas de Saint Etienne de Fontbellon), traduisent un phénomène de résidentialisation. Les citadins qui ont acquis un certain niveau de vie, continuent de travailler à Aubenas, mais cherchent à quitter la promiscuité urbaine et vont rechercher dans les communes avoisinantes un cadre de vie plus rural, pour y faire construire une maison individuelle.

De 1975 à 1982, cette tendance s'affirme : Aubenas connaît un solde migratoire négatif et parallèlement, le solde migratoire des petites communes de l'aire urbaine reste à un niveau élevé. Non seulement des habitants d'Aubenas migrent vers les communes rurales voisines, mais ces dernières bénéficient d'un apport migratoire lié au développement économique du bassin d'emploi.

Entre 1990 et 1999, les facteurs d'évolution varient sensiblement par rapport aux périodes intercensitaires précédentes, où la croissance démographique était importante et portée par l'afflux migratoire. Si Saint Etienne de Fontbellon avait connu un solde migratoire nettement supérieur à celui du canton, la tendance s'inverse à partir de 1990. La situation géographique de la commune, favorable aux migrations dans les périodes précédentes (puisqu'à la fois quasi-attenante à Aubenas et offrant un cadre de vie rural prisé), est devenue moins avantageuse : la recherche d'une certaine qualité de vie relative au monde rural, l'aspiration à vivre en maison individuelle d'une majorité et le nombre croissant de véhicules par ménage font que la distance maximale acceptable pour effectuer les trajets journaliers pendulaires, ou pour accéder aux fonctions urbaines attachées aux villes importantes n'a cessé de croître. Les communes plus éloignées d'Aubenas que Saint Etienne de Fontbellon sont devenues elles aussi attractives : l'offre s'est diversifiée. Parallèlement le contexte économique global n'a pas été très favorable au développement de la construction et la demande a ralenti. De plus, les zones constructibles du P.O.S. ont été sujettes à une forte rétention foncière, bridant de fait la croissance du parc de logements.

Depuis 1999, avec la mise en application du nouveau P.O.S., au regard du rythme soutenu de la construction (environ 15 permis de construire par an), on peut supposer que l'essor démographique est reparti à la hausse, sans posséder toutefois le niveau très (trop ?) important mesuré entre 1968 et 1982.

En synthèse, depuis 1968, Saint Etienne de Fontbellon a connu et connaît un développement démographique directement lié à un apport migratoire important, malgré quelques atermoiements, notamment entre 1990 et 1999. Cette évolution découle essentiellement de la conjonction entre le cadre de vie encore rural qu'offre la commune et une grande facilité d'accès à la ville centre. Depuis une dizaine d'années, la commune tend vers une configuration plus urbaine en termes de services (développement notable de l'offre commerciale). Si la commune préserve son cadre de vie, l'essor de l'offre en services renforcera son attractivité. Il s'agira donc, plus que de solliciter la demande, de canaliser cette demande et de l'orienter de manière à diversifier l'offre en logements et à renforcer la mixité sociale.

D. Age de la population

Age Saint Etienne de Fontbellon	1982	1990	1999
0-19 ans	**29,3%**	24,5%	22,7%
20-39 ans	**28,7%**	27,3%	22,5%
40-59 ans	26,7%	28,7%	**30,7%**
60-74 ans	10,9%	14,3%	**18,0%**
75 ou plus	4,4%	5,2%	**6,0%**

Source: INSEE

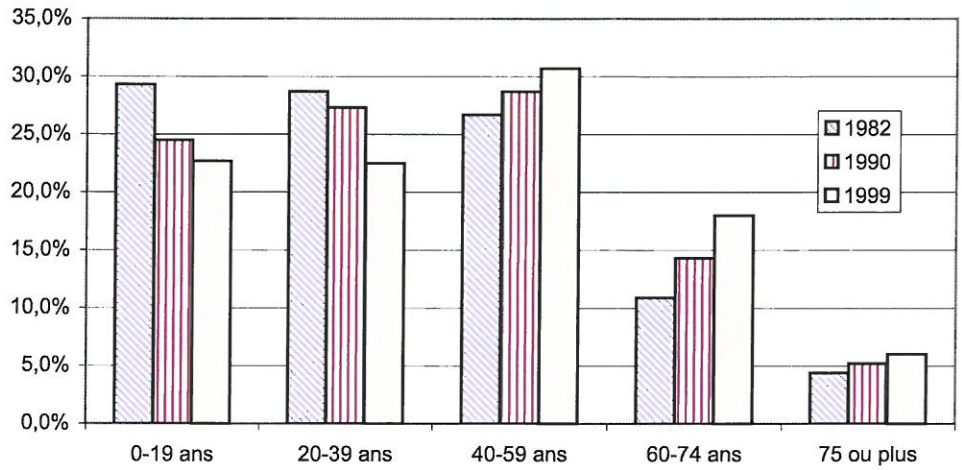
Age Canton	1982	1990	1999
0-19 ans	**27,7%**	23,6%	22,0%
20-39 ans	**27,4%**	26,6%	24,7%
40-59 ans	23,2%	24,5%	**26,1%**
60-74 ans	13,1%	15,1%	**16,3%**
75 ou plus	8,6%	10,2%	**10,8%**

Source : INSEE

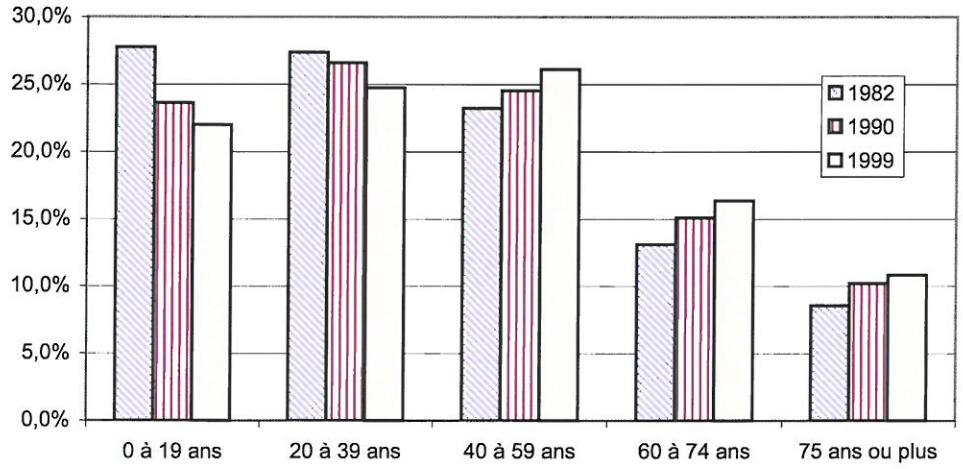
Age Canton sans Aubenas	1982	1990	1999
0-19 ans	**29,9%**	26,1%	24,1%
20-39 ans	**28,8%**	28,5%	24,6%
40-59 ans	24,3%	27,1%	**30,0%**
60-74 ans	11,1%	13,0%	**15,3%**
75 ou plus	5,9%	5,3%	**6,0%**

Source : INSEE

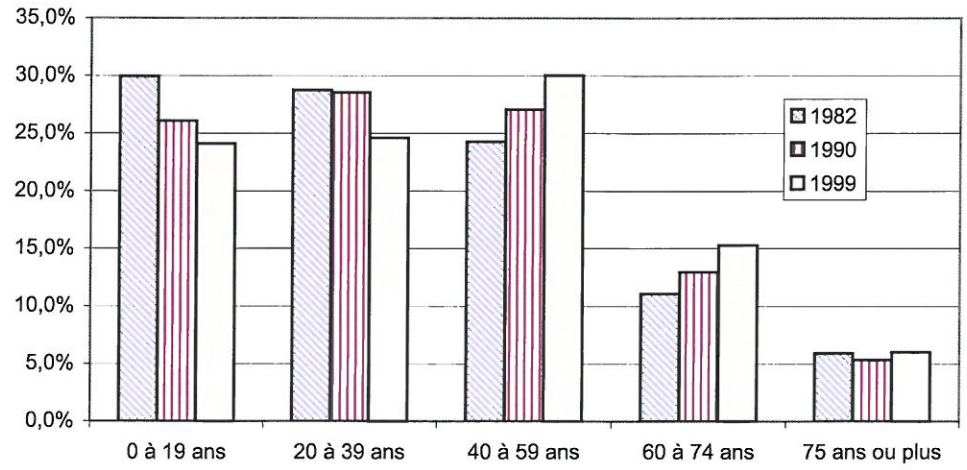
St Etienne de Fontbellon : évolution de l'âge de la population

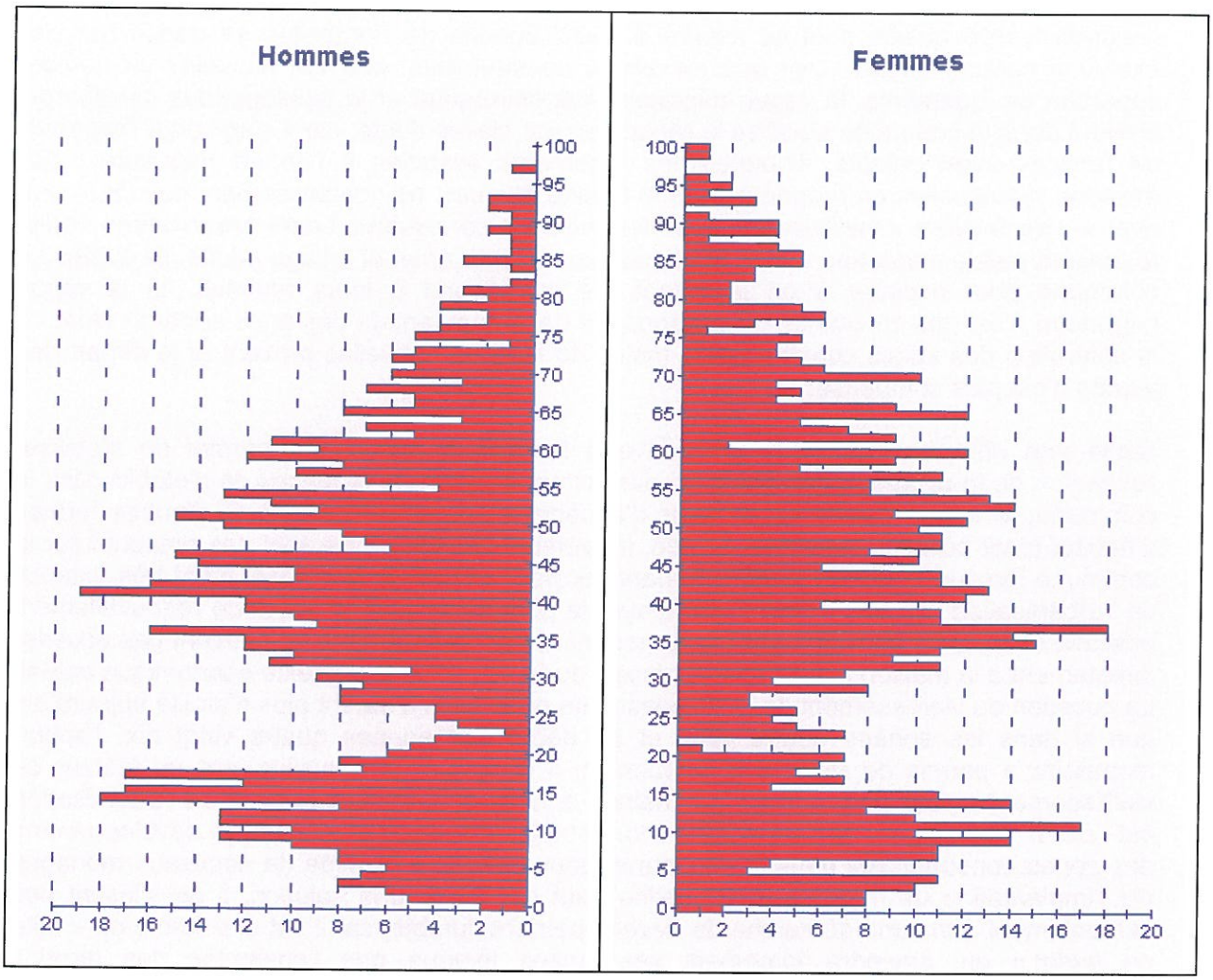


Canton : évolution de l'âge de la population



Canton sans Aubenas : évolution de l'âge de la population





Qu'il s'agisse de Saint Etienne de Fontbellon, du canton ou du canton sans Aubenas, l'évolution de l'âge de la population présente les mêmes tendances : depuis 1982, les tranches d'âge les plus jeunes s'érodent au profit des plus vielles. En 1999, les plus de 40 ans sont majoritaires. Dans la commune, les nouveaux arrivants ont le plus souvent été, depuis 1968, des familles à peu près équivalentes dans leur composition et leur âge moyen d'une vague migratoire à l'autre (ménages dans la tranche d'âge 35 – 45 ans, avec enfant(s)). Cette évolution quasi linéaire qualitativement et quantitativement a permis à la commune de connaître, depuis 1975, une croissance démographique sans véritable bouleversement dans la composition des ménages, mais avec une dépendance importante de la pyramide des âges envers le solde migratoire. Ce dernier a nettement chuté entre 1990 et 1999, avec un solde naturel qui n'a que légèrement augmenté (par rapport au niveau du solde migratoire), il en a découlé un vieillissement de la population.

Une croissance démographique portée par la construction de maisons individuelles de type résidentiel, telle qu'elle peut se décrire à Saint Etienne de Fontbellon se traduit par une évolution caractéristique : tant que les zones constructibles peuvent accueillir un nombre important de logements, la vague migratoire est entretenue et la typologie des familles qui arrivent dans la commune stabilise la répartition par classe d'âge, car il s'agit pour l'essentiel de familles avec enfants. Toutefois les logements associés à l'apport migratoire : des maisons individuelles en propriété dans la totalité des cas, ne connaissement pas de « turn-over » : les familles « vieillissent » avec les maisons construites. Leurs propriétaires ne les revendent pas la plupart du temps et lorsque les enfants arrivent à l'âge adulte, ils quittent la commune pour accéder à un logement qui correspond à leurs revenus. Si la vague migratoire n'est pas constante, un déséquilibre dans la pyramide des âges apparaît alors : à la saturation des zones constructibles, moins de familles nouvelles arrivent et le départ des jeunes n'est plus compensé.

Seule une offre en logements alternative à la maison individuelle permet de stabiliser l'évolution de la pyramide des âges, en permettant aux jeunes ménages de s'établir dans la commune, le temps d'avoir les moyens d'accéder à l'habitat individuel. Si d'autres formes d'habitat (petit collectif, individuel groupé, logements locatifs…), ne sont pas présents sur la commune lorsque le terrain viendra à manquer pour assurer le développement très extensif de l'urbanisation (tel qu'il existe aujourd'hui), la population vieillira, faute de renouvellement possible et faute de pouvoir loger les jeunes ménages, ces derniers ne pouvant pas accéder directement à la maison individuelle la plupart du temps dans le contexte économique actuel. La question du vieillissement de la population se pose avec d'autant plus d'acuité aujourd'hui que si dans les années quatre vingt et au début des années quatre vingt dix, l'apport migratoire a permis de rajeunir la population, il constitue 25 ans plus tard un facteur de vieillissement massif pour ces dix prochaines années si le développement de l'urbanisation est ralenti. Par ailleurs, si d'un point de vue strictement démographique, le développement des zones constructibles dans la commune, pour permettre l'arrivée de nouveaux ménages via l'implantation de maisons individuelles peut constituer une solution, il ne s'inscrit pas véritablement dans une démarche de développement durable, car il est une forme de « fuite en avant » qui atteindra forcément ses limites lorsque que l'ensemble des terrains objectivement urbanisables seront construits dans la commune. Sans diversification de l'offre en logements parallèlement au développement de l'habitat résidentiel, on n'aura que repoussé à la décennie suivante la question de l'équilibre de la pyramide des âges et amplifié à terme les écarts.

E. Les catégories socioprofessionnelles

Population selon la catégorie socioprofessionnelle Saint Etienne de Fontbellon	1982	1990	1999
Agriculteurs	2,9%	1,3%	0,5%
Artisans, commerçants	3,6%	6,6%	4,5%
Cadres, prof. Intel.	3,3%	4,5%	4,9%
Professions inter.	7,1%	9,9%	10,4%
Employés	12,9%	12,9%	14,9%
Ouvriers	12,0%	13,3%	10,9%
Retraités	14,0%	15,9%	22,0%
Autres inactifs	44,1%	35,6%	31,8%
Population selon la catégorie socioprofessionnelle CANTON	1982	1990	1999
Agriculteurs	2,0%	1,1%	0,5%
Artisans, commerçants	4,3%	4,4%	3,8%
Cadres, prof. Intel.	3,0%	4,0%	3,7%
Professions inter.	7,1%	7,8%	8,8%
Employés	11,1%	11,9%	14,6%
Ouvriers	12,5%	12,8%	11,1%
Retraités	16,6%	21,3%	24,1%
Autres inactifs	43,4%	36,8%	33,4%

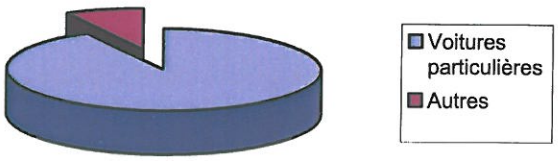
L'évolution des catégories socioprofessionnelles montre l'effondrement de la population agricole (sa proportion dans l'effectif total a été divisée par 6 entre 1982 et 1999). Dans les autres catégories, les évolutions ne sont pas très significatives et ne permettent pas de dégager de grandes tendances. La répartition entre ouvriers, employés ou professions intermédiaires a peu évolué. On doit toutefois noter l'augmentation du nombre de retraités, qui peut traduire la fin de la vie active pour une bonne partie des actifs issus de la forte vague migratoire qu'a connu la commune entre 1968 et 1982.

F. Les trajets domicile-travail

Lieu de résidence - lieu de travail : évolution 90/99	
Actifs ayant un emploi	**921** **+1,5 %**
Travaillent et résident : - dans la même commune	18,3 % du total des actifs Evolution 90/99 -16,7 %
- dans 2 communes différentes :	81,7 % du total des actifs Evolution 90/99 +6,8 %
- de la même unité urbaine	61,4 % du total des actifs Evolution 90/99 -0,4 %
- du même département	81,6 % du total des actifs Evolution 90/99 +8,0 %

L'évolution de la population active et de ses trajets domicile-travail corroborent le commentaire des éléments statistiques présentés plus haut : à partir de 1968, l'essor démographique est le résultat d'apports migratoires successifs liés au développement de l'activité économique de l'agglomération urbaine d'Aubenas. L'apport migratoire s'est réparti sur la plupart des communes rurales facilement accessibles depuis le pôle d'emplois (en partie au détriment de ce dernier) : Saint Etienne de Fontbellon a connu cette évolution, avec une demande en terrains constructibles encore forte. Aujourd'hui, il y a nettement plus d'actifs qui vivent à Saint Etienne de Fontbellon mais qui travaillent hors de la commune que d'actifs vivant et travaillant à Saint Etienne de Fontbellon. On peut toutefois penser, qu'avec le développement de l'activité commerciale, qui résulte du basculement progressif de la commune vers un profil socio-économique plus urbain, les emplois *in situ* vont se développer. La vaste zone d'activités prévue dans le P.O.S. actuel doit aussi être intégrée dans la réflexion. Pourvoyeuse d'emploi à terme, elle permettra un rééquilibrage entre les actifs habitant et travaillant dans la commune et actifs habitant dans la commune, mais travaillant ailleurs...sous réserve que la commune soit à même de disposer de superficies urbanisables en conséquence.

Modes de transports domicile-travail



Autres : marche à pieds, deux roues, plusieurs modes de transport

L'automobile reste le vecteur ultra dominant des trajets domicile-travail et trahit, à Saint Etienne de Fontbellon comme ailleurs, le déphasage important entre le développement de l'urbanisation à l'échelle de l'agglomération et son accompagnement par des infrastructures de transports locales capables d'offrir une alternative crédible à la voiture. Ceci est d'autant plus dommageable qu'avec la proximité quasi-immédiate de la commune avec Aubenas, le développement de transport en commun pourrait s'avérer rentable.

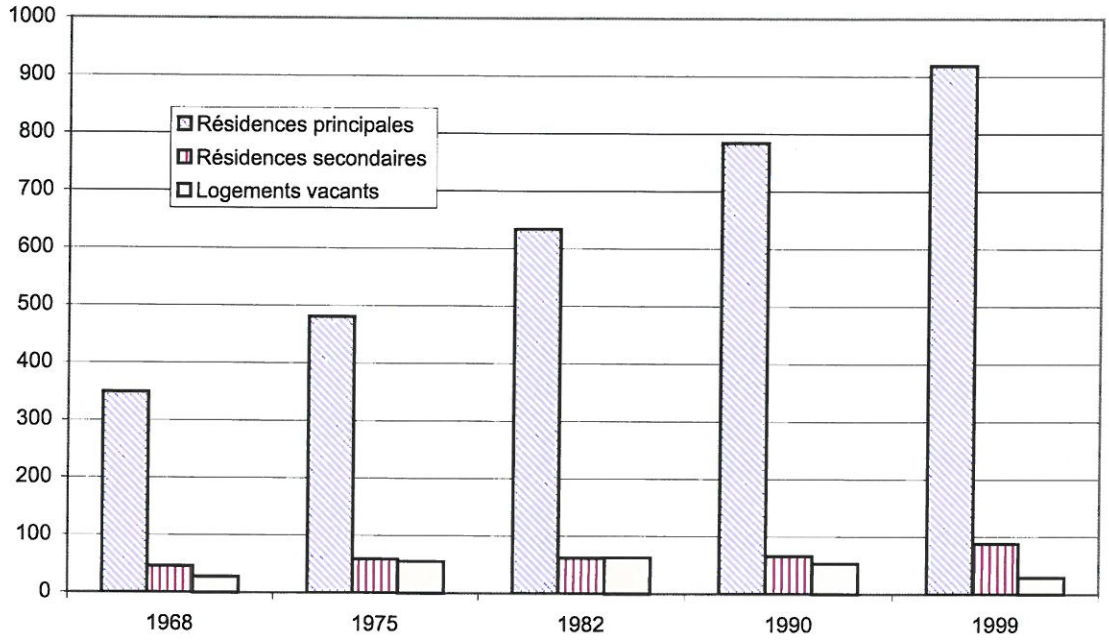
IV. LE LOGEMENT

A. Les Résidences principales selon l'époque d'achèvement

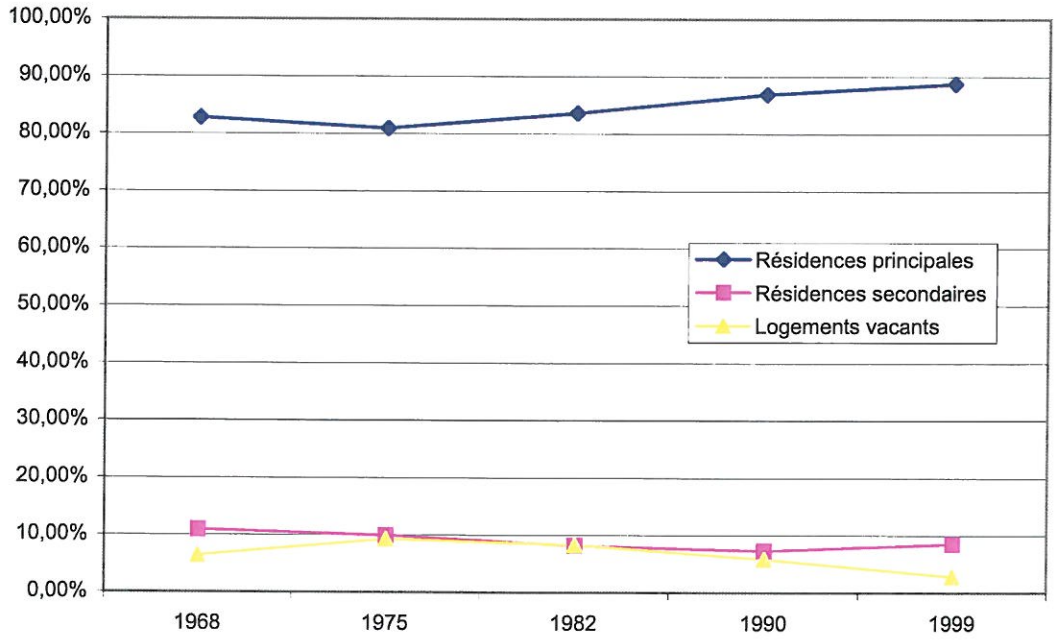
	Commune		Canton d'Aubenas	
Epoque d'achèvement	1999		1999	
Ensemble	**916**	**100,0 %**	**7 804**	**100,0 %**
avant 1949	218	23,8 %	2 167	27,8 %
1949 à 1974	264	28,8 %	2 807	36,0 %
1975 à 1989	309	33,7 %	1 908	24,4 %
1990 ou après	125	13,6 %	922	11,8 %

En 1999, la commune comptait 1036 logements : 916 résidences principales et 88 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 29 logements sont déclarés vacants). Le parc de logements est très récent, avec presque 80% des habitations ont été créées après 1949. Ce chiffre est proche de celui du canton et traduit l'évolution assez brutale des années soixante-dix, où beaucoup de communes du secteur sont passées très vite d'une structure purement agricole à une vocation d'habitat résidentiel.

Evolution du logement de 1968 à 1999 (valeurs absolues)



Evolution de la part respective Rés. princ., Res sec., Log. vancants



B. Le rythme de la construction

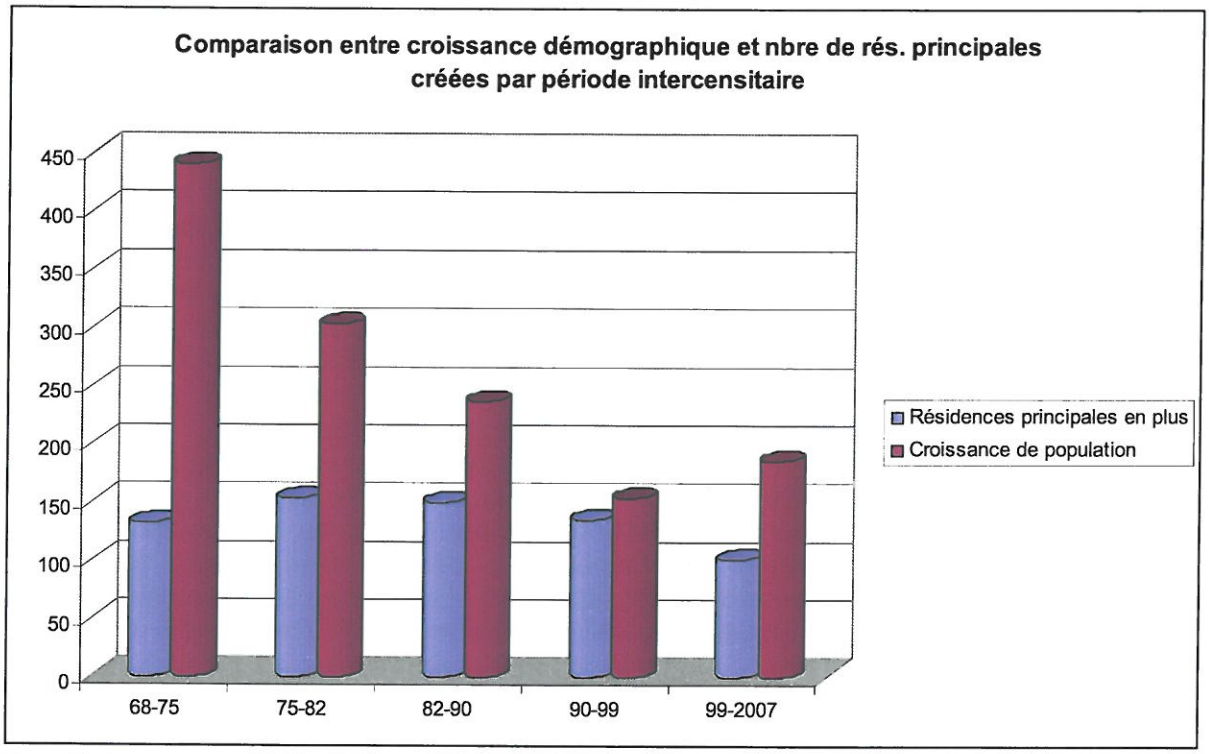
St Etienne de F.	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Total logements	**422**	**595**	**759**	**903**	**1 036**	**1152**
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,3	3,3	3,0	2,7	2,4	2,4
Résidences principales	349 82,70%	481 80,84%	634 83,53%	784 86,82%	919 88,71%	1020 88,5%
Résidences secondaires	46 10,90%	59 9,92%	62 8,17%	66 7,31%	88 8,49%	77 6,7%
Logements vacants	27 6,40%	55 9,24%	63 8,30%	53 5,87%	29 2,80%	55 4,8%
Canton d'Aubenas	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Résidences principales	89,8%	86,4%	83,3%	83,6%	83,4%	/
Résidences secondaires	5,6%	7,1%	7,0%	9,4%	8,4%	
Logements vacants	4,6%	6,5%	9,7%	7,1%	8,2%	

ST ETIENNE DE FONTBELLON	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Variations absolues rés. princ. (%)	+37,8 %	+31,8 %	+23,7 %	+17,2%
Variations absolues rés. sec. (%)	+28,3 %	+5,1 %	+6,5 %	+33,3%
Variations absolues log. vacants. (%)	+103,7 %	+14,5 %	-15,8%	-45,3%
CANTON D'AUBENAS	**1975 - 1982**	**1975 - 1982**	**1982 - 1990**	**1990 - 1999**
Variations absolues rés. princ. (%)	+23,9%	+10,0%	+13,5%	+12,6%
Variations absolues rés. sec. (%)	+64,5%	+12,6%	+50,7%	+0,6%
Variations absolues log. vacants. (%)	+80,1%	+70,7%	-17,0%	+31,1%

C. Le développement récent

Année	2000	2001	2002	2003	2004
Permis de construire déposés pour de l'habitat (maisons indiv. neuf)	38	23	24	36	38

Source : mairie.



Par ailleurs, une opération d'ensemble de 12 logements et de 7 lots à bâtir est en cours.

Les chiffes du nombre de permis de construire déposés et acceptés par la commune montrent depuis 2000 un rythme de la construction très soutenu.

D. Evolution globale

De 1968 à 1975, le parc de logements a augmenté de presque 40 %. Dans cette période, la croissance concerne à la fois les résidences principales et les résidences secondaires. L'évolution importante du parc de résidences secondaires est commune à l'ensemble du canton (elle est encore plus marquée pour ce dernier) :

- le canton offre des sites naturels en grande partie préservés, propices au tourisme vert quand la résidence secondaire constituait le principal vecteur d'hébergement saisonnier.
- il est aussi très probable que la croissance du parc de résidences secondaires soit pour une bonne part liée au souhait d'un certain nombre d'anciens habitants de Saint Etienne de Fontbellon, partis dans les années soixante lors de l'exode rural, de posséder un pied-à-terre dans leur commune d'origine (en y faisant bâtir une résidence secondaire, souvent sur un terrain familial). Pied-à-terre qu'ils ont d'ailleurs transformé en résidence principale plus tard, une fois retraités.

A partir de 1982, avec l'affirmation d'une attractivité pour les résidences principales qui est allée croissante depuis 1975, la pression pour l'habitat permanent a pesé sur le développement des résidences secondaires dont l'effectif se stabilise.

Entre 1990 et 1999, l'essor de l'habitat résidentiel se confirme, avec toutefois un infléchissement du nombre de logements construits. D'une manière très paradoxale, les résidences secondaires connaissent un certain renouveau, difficile à expliquer.

E. Les résidences principales

De 1975 à 1999, le parc de résidences principales a évolué quantitativement en plusieurs phases :

- de 1975 à 1982, une croissance très soutenue, conjointe au fort apport migratoire,
- de 1982 à 1990, la croissance reste forte, mais le nombre moyen d'habitants par logement créé baisse. Cette baisse traduit une phase de décohabitation : Saint Etienne de Fontbellon est très proche d'Aubenas et les enfants des ménages qui ont migré dans la commune ont peu de raisons la quitter, car elle offre un cadre de vie qui correspond aux attentes de la majorité et est à la fois très proche des emplois et des fonctions urbaines. Quand ils en avaient les moyens, ils sont restés à Saint Etienne de Fontbellon, d'où une décohabitation qui a constitué un facteur de développement de l'habitat, parallèlement au solde migratoire positif,
- de 1990 à 1999, le volume de résidences principales créées chute nettement par rapport à la période 1982-1990, alors que la commune prend un caractère plus urbain. La croissance du nombre d'habitants par rapport au nombre de logements construits a encore baissé par rapport à la période intercensitaire précédente, vraisemblablement à cause du vieillissement de la population, (ces dernières années, le coût des terrains a poussé les enfants des ménages établis dans les années soixante dix et quatre vingt à quitter la commune, contrairement à ce qui c'était passé dans la période intercensitaire précédente). Il devient compliqué pour les jeunes d'acquérir un terrain dans leur commune d'origine et on peut assez facilement penser qu'en l'absence d'une offre suffisante en logements intermédiaires, les jeunes sont partis pour habiter :

➢ soit dans des communes où le prix du foncier est d'un niveau similaire à celui de Saint Etienne de Fontbellon, mais qui disposent d'un parc de logements sociaux ou d'un parc d'habitats intermédiaires disponibles dans lesquels ils ont pu se loger dans l'attente d'avoir les moyens d'acheter ou de faire construire une maison,

➢ soit dans des communes plus éloignées des pôles urbains, où le prix de foncier se situe à un niveau plus bas et où ils ont pu faire construire directement une maison.

F. Les logements vacants

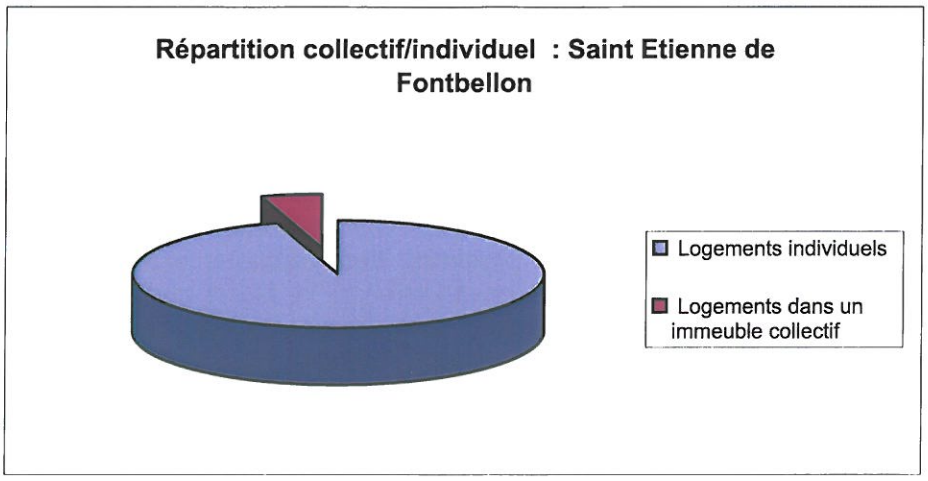
L'effectif de logements vacants a cru dans les périodes de forte croissance démographique (ce qui *a priori* peut paraître paradoxal). Dans ces périodes, la possibilité de réaliser directement un logement neuf, adapté « à la façon moderne d'habiter » et les coûts de réhabilitation importants n'ont pas rendu attractif la reconquête du bâti vacant. Par ailleurs, même si récemment on note une évolution, d'une façon générale, le logement au centre du village, dans l'habitat ancien, là ou on trouve l'essentiel des logements vacants, était peu considéré (c'est moins vrai aujourd'hui), en tout cas bien moins que dans les centres historiques des grandes villes, là ou la proximité des fonctions urbaines compense les inconvénients d'une architecture moins bien adaptée à la façon contemporaine d'habiter (stationnement automobile difficile, conditions d'éclairement parfois médiocres, taille des pièces habitables réduites, hauteurs sous plafond faibles...). En outre le village de Saint Etienne de Fontbellon subit un trafic automobile très important qui a dévalorisé l'habitat en son sein.

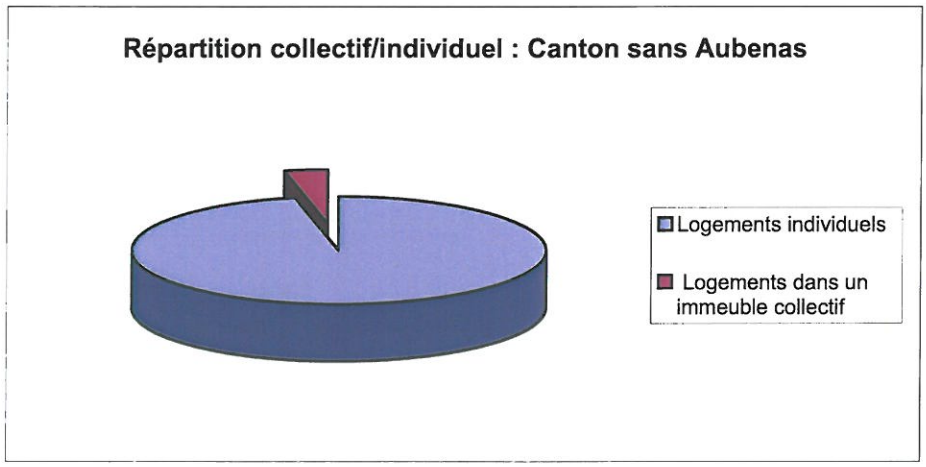
Aujourd'hui, l'effectif modeste du nombre actuel des logements vacants (29 en 1999), n'ouvre pas véritablement de perspective en terme d'offres alternative à la construction en neuf.

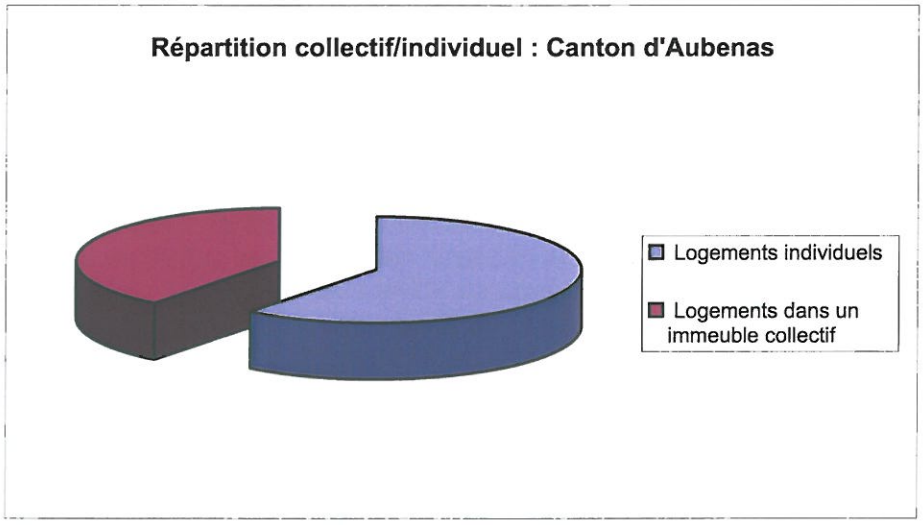
G. Répartition entre logements collectifs et individuels et taille des logements

Ensemble des logements par type :		
Saint Etienne de Fontbellon	1999	Evolution de 1990 à 1999
Logements individuels	95,3 %	+11,5 %
Logements dans un immeuble collectif	4,7 %	+133,3 %
Canton	1999	Evolution de 1990 à 1999
Logements individuels	60,6 %	7,8 %
Logements dans un immeuble collectif	39,4 %	20,3 %
Canton sans Aubenas	1999	Evolution de 1990 à 1999
Logements individuels	96,7%	///
Logements dans un immeuble collectif	3,3%	///

Même si Saint Etienne de Fontbellon se distingue des autres communes du canton (hors Aubenas), par son poids démographique et son récent développement commercial, elle est restée dans le schéma de développement assez classique des communes rurales, à savoir un bâti ancien initial ténu, auquel est venu se juxtaposer un habitat résidentiel en maisons individuelles. La commune possède donc un tissu urbain qui présente très peu de formes urbaines de transition entre la forte densité du bâti ancien et l'habitat résidentiel pur. Il y a donc très peu de logements collectifs ou intermédiaires à Saint Etienne de Fontbellon, comme dans le reste du canton (exception faite d'Aubenas).


Répartition collectif/individuel : Saint Etienne de Fontbellon
Logements individuels
Logements dans un immeuble collectif


Répartition collectif/individuel : Canton sans Aubenas
Logements individuels
Logements dans un immeuble collectif

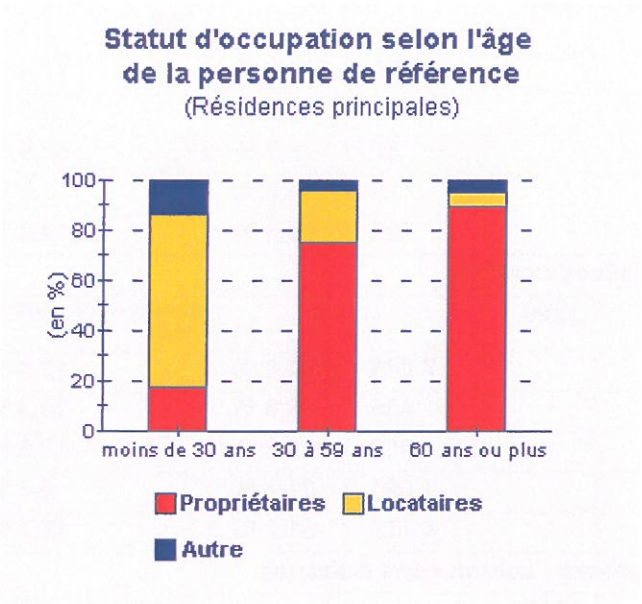

Répartition collectif/individuel : Canton d'Aubenas
Logements individuels
Logements dans un immeuble collectif

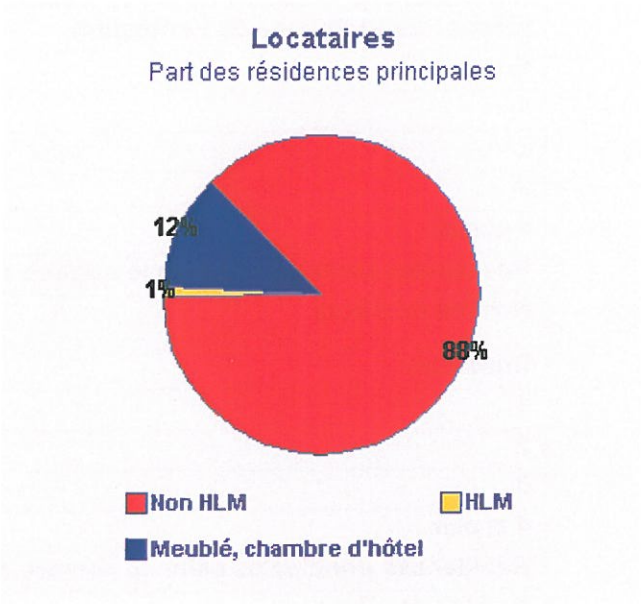
H. Taille des logements

Résidences principales selon le nombre de pièces : Saint Etienne de Fontbellon	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	**916**	**100,0 %**	**17,4 %**
1	10	1,1 %	-9,1 %
2	52	5,7 %	52,9 %
3	128	14,0 %	0,0 %
4 et plus	726	79,3 %	19,6 %
Résidences principales selon le nombre de pièces : canton			
Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	**7 804**	**100,0 %**	**12,3 %**
1	435	5,6 %	28,3 %
2	902	11,6 %	19,5 %
3	1 694	21,7 %	4,4 %
4 et plus	4 773	61,2 %	12,7 %
Résidences principales selon le nombre de pièces : canton sans Aubenas			
Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	2768	100,0%	///
1	31	1,1%	///
2	159	5,7%	///
3	420	15,2%	///
4 et plus	2158	78,0%	///

Dans la commune, on trouve très peu de logements petits susceptibles d'intéresser des jeunes, des personnes âgées ou des familles monoparentales par exemple. Ce déséquilibre dans l'offre en logements ne pourra que s'accroître avec un développement de l'habitat conduit uniquement par le marché immobilier, qui a produit jusqu'ici quasi uniquement de la maison individuelle standardisée.

I. Statut d'occupation des logements



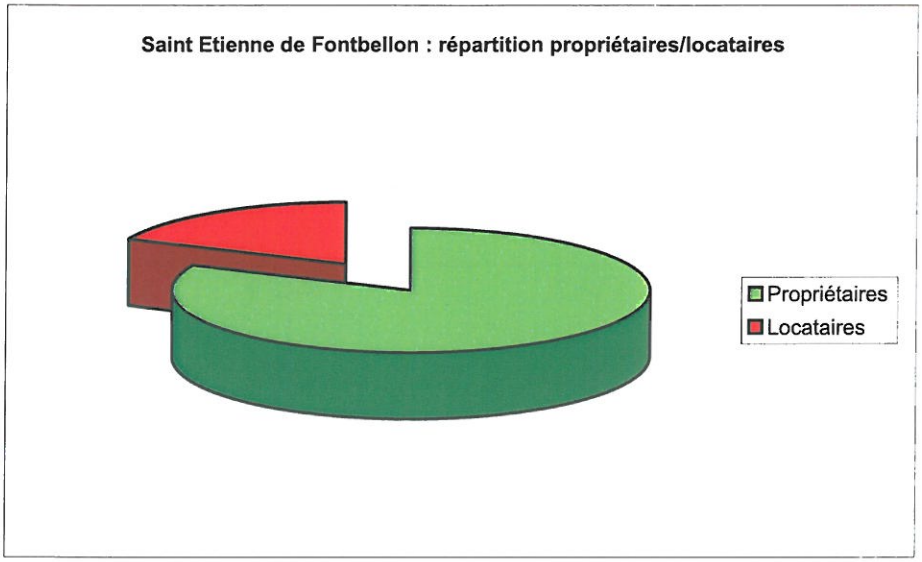


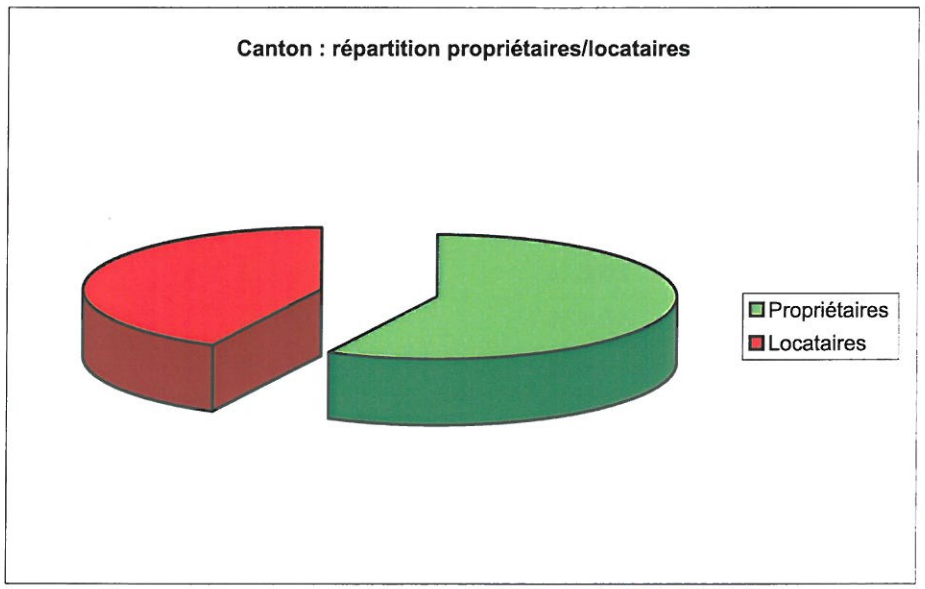
Le graphe de gauche montre la forte corrélation entre âge et statut d'occupation : les logements locatifs accueillent les jeunes ménages (moins de 30 ans) alors que pour plus 80 % des logements en propriété, l'âge de la personne de référence est compris entre 30 et 59 ans.

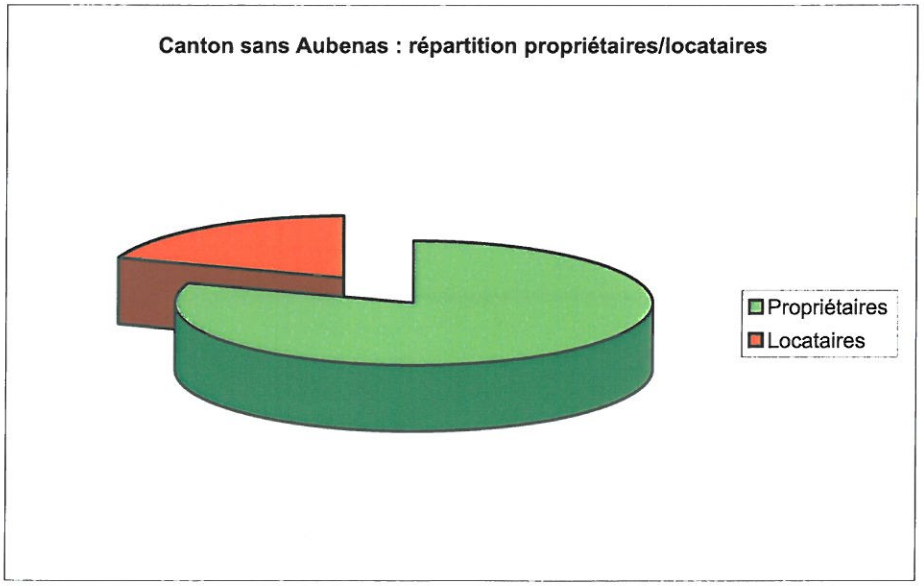
Le graphe de droite montre la très faible part du logement H.L.M. dans le total des logements locatifs.

J. Résidences principales selon le statut d'occupation

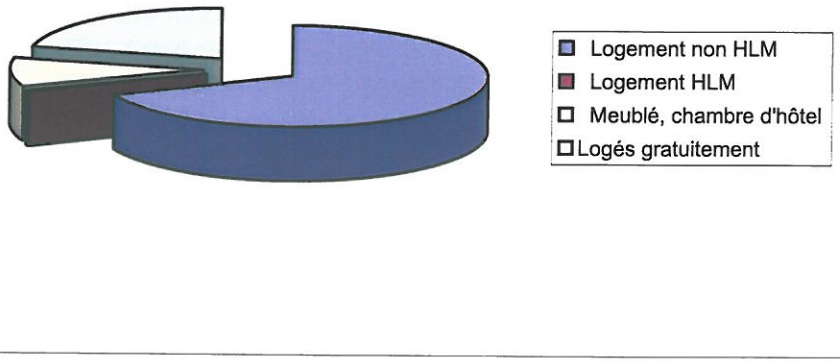
Saint Etienne de Fontbellon	Logements 1999		Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes 1999
	Nombre	%		
Propriétaires	712	77,7 %	12,1 %	1 779
Locataires	160	17,5 %	39,1 %	384
dont :				
Logement non HLM	140	15,3 %	32,1 %	352
Logement HLM	1	0,1 %	///	3
Meublé, chambre d'hôtel	19	2,1 %	111,1 %	29
Logés gratuitement	44	4,8 %	46,7 %	81
CANTON D'AUBENAS	Logements 1999		Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes 1999
	Nombre	%		
Propriétaires	4 289	55,0 %	10,3 %	10 189
Locataires	3 168	40,6 %	17,0 %	6 503
dont :				
Logement non HLM	2 095	26,8 %	11,7 %	4 182
Logement HLM	812	10,4 %	19,2 %	1 987
Meublé, chambre d'hôtel	261	3,3 %	72,8 %	334
Logés gratuitement	347	4,4 %	-2,0 %	695
CANTON SANS AUBENAS	Logements 1999		Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes 1999
	Nombre	%		
Propriétaires	2119	76,6%	///	///
Locataires	517	18,7%	///	///
dont :		0,0%	///	///
Logement non HLM	462	16,7%	///	///
Logement HLM	18	0,7%	///	///
Meublé, chambre d'hôtel	37	1,3%	///	///
Logés gratuitement	132	4,8%	///	///


Saint Etienne de Fontbellon : répartition propriétaires/locataires
Propriétaires
Locataires

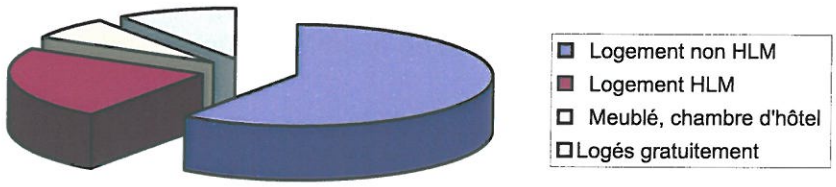

Canton : répartition propriétaires/locataires
Propriétaires
Locataires


Canton sans Aubenas : répartition propriétaires/locataires
Propriétaires
Locataires

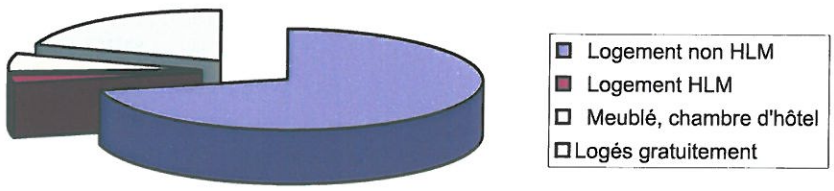
Saint Etienne de Fontbellon : les locataires



Canton d'Aubenas : les locataires



Canton d'Aubenas sans Aubenas : les locataires



Plus des trois quarts des ménages sont propriétaires de leur résidence principale dans la commune, soit une proportion voisine de celle du canton sans Aubenas, la ville centre semblant concentrer l'essentiel du parc locatif et notamment du parc H.L.M. Saint Etienne de Fontbellon ne compte qu'un seul logement H.L.M. avec un taux de logement sociaux inférieur à celui des petites communes voisines. A Saint Etienne de Fontbellon, le parc de logements a jusqu'à aujourd'hui été uniquement conduit par le marché privé, qui a produit de l'habitat individuel en propriété. Il en résulte une situation originale, où la deuxième commune du canton après Aubenas, qui forme une agglomération avec cette dernière, offre encore moins de logements sociaux que les petites communes périphériques.

En terme d'habitat (et d'habitat seulement, la situation étant différente au niveau économique), Saint Etienne de Fontbellon, par le développement important de la maison individuelle et sa proximité avec Aubenas, a tendance à se transformer progressivement en « quartier résidentiel » du pôle urbain, avec une sectorisation exacerbée des occupations du sol : l'habitat résidentiel peu dense à Saint Etienne de Fontbellon (mais aussi dans les autres communes périphériques à Aubenas) et les logements collectifs, les logements H.L.M., dans le pôle urbain.

Si cette sectorisation revêt une certaine logique à l'échelle du bassin de vie, elle contribue à appauvrir la diversité de Saint Etienne de Fontbellon et à empêcher la mixité sociale. Sans intervention sur la nature du parc de logement, l'offre privée va encore accroître les déséquilibres. L'homogénéité du parc de logements est de nature à compromettre cette diversité au sens large. Toutefois, depuis peu, la commune semble amorcer un virage avec des investissements privés assez importants dans le logement locatif, qui tendent vers un rééquilibrage du parc, entre habitat en propriété et logement locatif. Le peu de recul sur ces estimations très récentes ne permet toutefois pas de quantifier précisément cette évolution.

V. AGRICULTURE

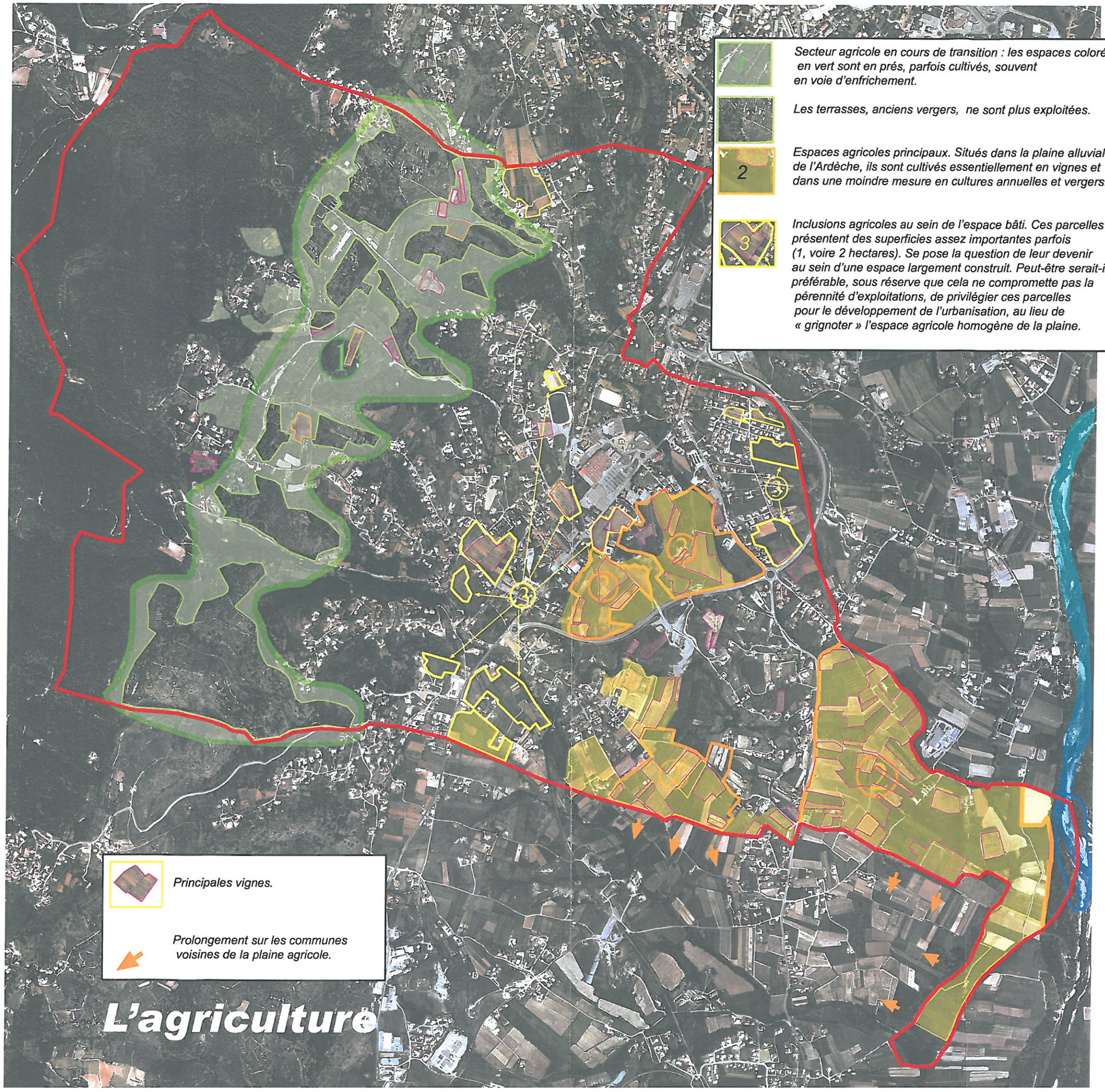
A. Secteurs géographiques de l'activité agricole

Le territoire agricole de Saint Etienne de Fontbellon s'est réduit au fur et à mesure du développement important de l'urbanisation. Aujourd'hui, la commune possède un caractère périurbain qui a repoussé l'agriculture sur ses limites. A l'urbanisation, facteur important de la réduction des espaces agricoles, est venue se greffer le développement des infrastructures routières dans la moitié Sud de la commune, qui a scindé la plaine agricole.
Les deux grandes entités agricoles encore facilement indentifiables sont :
Secteurs 1 sur la photo aérienne. Il s'agit d'un espace, longitudinal sur un axe Nord-Sud, entre les hameaux de Nevissac et du Roure à l'Ouest, avant les coteaux boisés et la péri urbanisation des abords du village à l'Est. Cet espace a certainement représenté à une époque une zone agricole de première importance, avec des cultures en terrasses, où devaient notamment se développer vignes et vergers. Ces terrasses, peu adaptées à l'agriculture mécanisée ont été peu à peu abandonnées. Si leur empreinte dans sur le terrain persiste, (les murets de pierres et clapas sont encore visibles), Elles sont aujourd'hui pour l'essentiel, en pré au mieux, en friche au pire. Dans les parties les moins pentues subsiste toutefois une activité agricole, aujourd'hui d'assez faible emprise. La photographie aérienne permet de distinguer facilement les vergers, les vignes ou les cultures de céréales. Ces parcelles sont aujourd'hui isolées les unes par rapport aux autres, elles ne forment plus une entité agricole homogène, mais s'inscrivent dans un espace dominé par des prairies maigres. L'état du secteur 1 traduit une évolution largement répandue dans le département, avec l'abandon des terrasses, trop difficilement exploitables, la mise en pré de terrains aux sols pauvres pour les cultures annuelles, avec une activité agricole qui subsiste sous la forme d'îlots (parcelles de vignes, vergers isolés). Le devenir du secteur 1, d'un point de vue agricole semble difficilement pérenne sur le long terme en l'état actuel du mode de fonctionnement des exploitations.

Secteurs 2 sur la photo aérienne. Il s'agit des zones agricoles de plaine, (et pour une plus faible partie au pied du plateau, le long de la déviation de la R.D. 104) actuellement cultivées, notamment en vignes. Si l'urbanisation dans la commune s'est développée de manière assez étalées, donnant à de grandes superficies un aspect mi-urbain, mi-agricole, les secteurs de plaine, au Sud, possèdent encore un caractère agricole exclusif, avec des ensembles cultivés homogènes facilement identifiables. Dans la plaine alluviale, où la vigne représente une bonne moitié des surfaces cultivées, la topographie a permis une organisation du parcellaire toute dédiée à la rationalisation de la production : terrains rectangulaires, encadrés par des chemins d'exploitation. Les espaces naturels ont été réduits à leur plus simple expression, avec quelques bosquets d'arbres ou haies qui ont subsisté là ou très ponctuellement, le sol était impropre à la culture. Les secteurs 2 représentent les dernières parties véritablement agricoles du territoire. Avant d'envisager leur urbanisation, dans un souci de préservation, il est souhaitable d'envisager le développement au sein de l'espace déjà mité par l'urbanisation.

Secteurs 3 sur la photo aérienne : il s'agit d'enclaves agricoles au sein de l'espace bâti, assez diffus, qui a laissé quelques « poches » agricoles au sein d'un espace bâti résidentiel ou pavillonnaire. La plupart de ces poches sont de faible superficie, (2 ha pour les plus importantes), mais sont véritablement exploitées, en vignes essentiellement. Si la problématique de développement facilite les choix d'aménagement pour le secteur 2, avec une relative évidence en terme d'enjeux de protection, la question est plus difficile pour toutes ces poches agricoles. Le fait qu'elles se situent dans des espaces largement bâtis peut appeler deux types de raisonnement :

- ces cultures constituent des coupures vertes dans un espace largement bâti, sur un mode pavillonnaire, il serait donc intéressant de les préserver, pour maintenir des îlots ouverts dans le tissu urbain (certes peu dense),
- elles constituent aussi des espaces très intéressants pour le développement de l'urbanisation, avec souvent de grandes parcelles, qui permettraient de mener une réflexion globale d'aménagement pour renforcer le tissu urbain et le diversifier, en produisant autre chose que de l'habitat pavillonnaire « classique », on en créant des espaces aménagés de détente. Le devenir des parcelles agricoles incluses dans le périmètre de l'agglomération appelle donc une réflexion au cas par cas.



L'agriculture

B. Les Appellations d'Origine Contrôlées (A.O.C.)

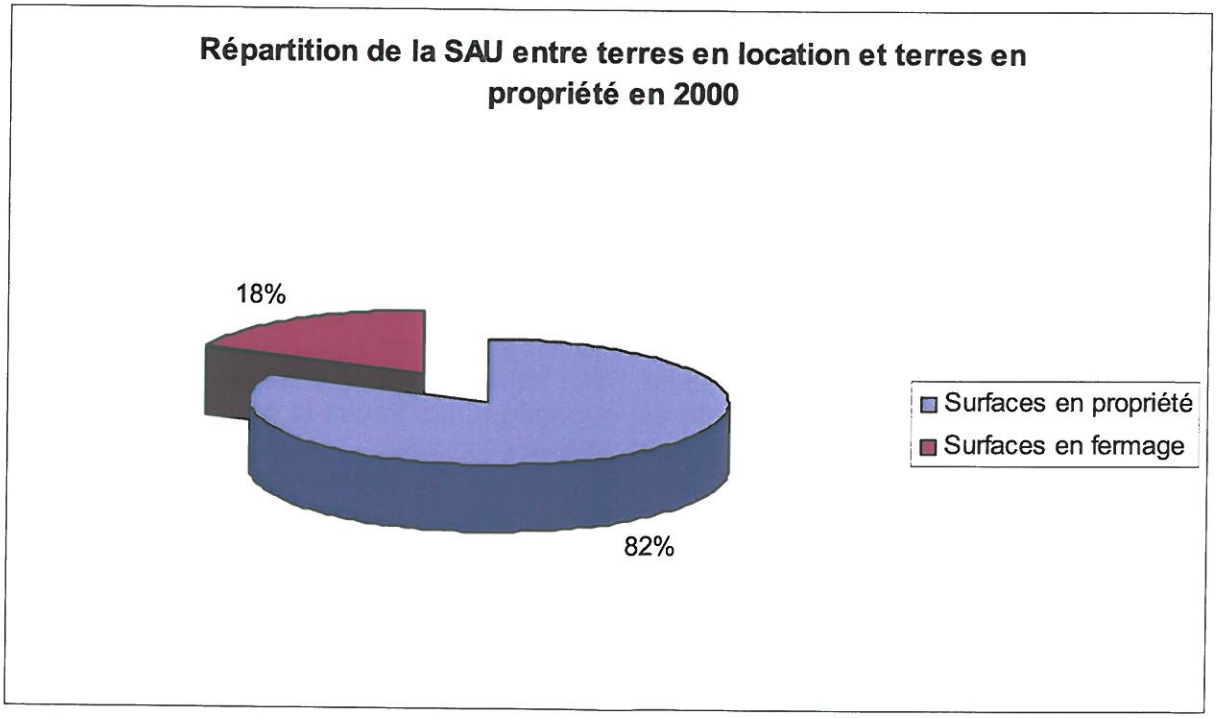
La commune est couverte par les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée suivantes : Châtaignes de l'Ardèche, Picodon et Fin Gras du Mézenc (aire d'abattage uniquement). Toutefois, aucune de ces productions n'est présente sur la commune.

C. S.A.U. et nombre d'exploitations

Depuis 1982, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles a été divisé par deux et sur la période 1979 – 2000 le nombre total des exploitations (professionnelles et non professionnelles) a été réduit de plus de 60%. Dans cette même période, la S.A.U. totale a été réduite d'autan (et la superficie irrigable est passée de 75 à 30 ha).

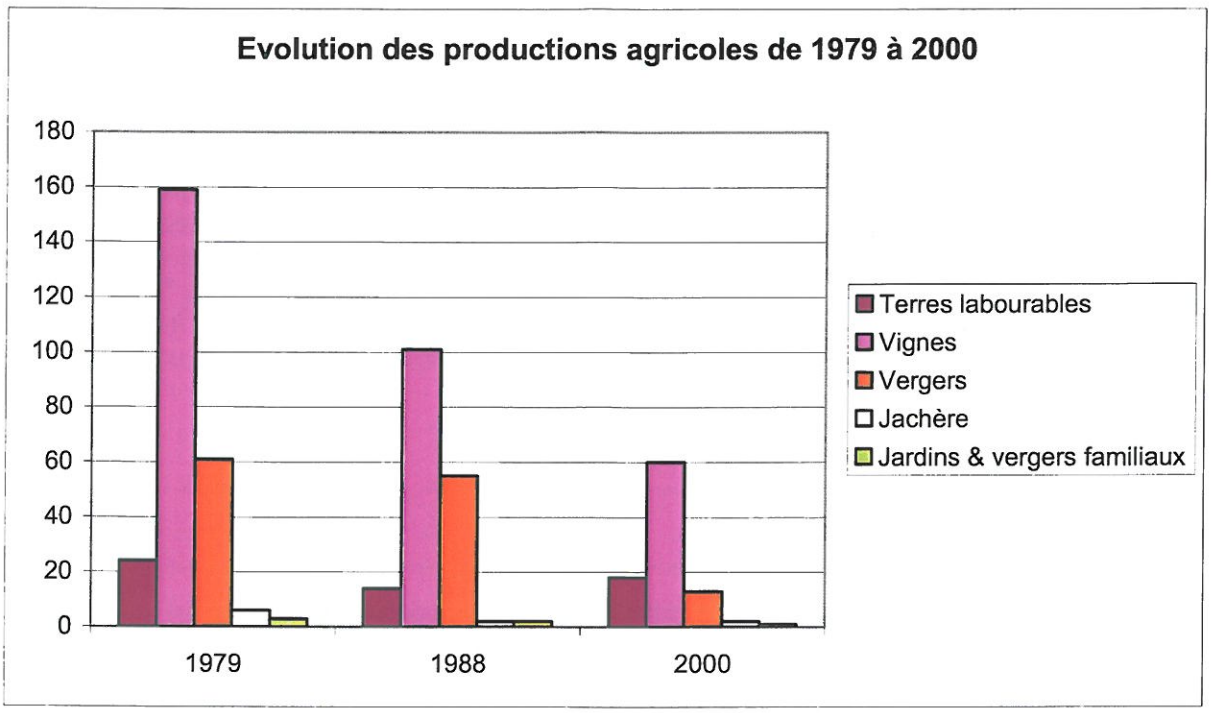
Depuis 1979, la structure agricole de la commune a connu une évolution significative à la baisse, avec une réduction importante de la S.A.U., accompagnée d'une chute du nombre d'exploitations, mettant en évidence le basculement d'une structure rurale (un village, des hameaux agricoles et des terrains cultivés autour), à une structure d'agglomération urbaine, qui a « consommé » beaucoup d'espace agricole pour construire. L'évolution des modes de production contribué aussi au déclin de l'agriculture, avec le délaissement de toute la frange agricole à l'Ouest de l'agglomération, jusqu'aux coteaux boisés, cette frange, par sa topographie et la nature de ses sols, se prêtant de moins en moins à une agriculture mécanisée.

D. Le foncier



Presque les quatre cinquième de la Superficie Agricole Utilisée sont en propriété, ce qui donne une grande stabilité à l'assise foncière des exploitations. Aucune exploitation ne présente de superficie supérieure à 50 ha, à l'instar de la situation pour l'ensemble du canton (3 seulement disposent de plus de 50 ha), où les exploitations présentent globalement des tailles modestes (ce qui ne traduit pas pour autant un signe de déclin, la vigne et les vergers ne nécessitant pas vaste surfaces pour dégager un revenu), mais plutôt un recentrage sur les productions les plus rentables au détriment de la polyculture.

E. Les productions végétales



La fiche comparative 1979-1988-2000 du recensement agricole montre une certaine évolution dans les types de cultures…avec comme tendance lourde une baisse significative de la production, qui s'est d'ailleurs traduite par une réduction très importante de la S.A.U. :

- la baisse des superficies de terres labourables, mais depuis 1979 au moins, la production de céréales ou d'oléagineux n'a jamais constitué une dominante dans la production agricole de la commune. Cette baisse doit donc être relativisée,
- la quasi disparition des superficies fourragères, qui traduit le recul fort de l'élevage caprin, qui n'est plus qu'anecdotique dans la commune,
- la division par deux des superficies plantées en vignes. Même si la viticulture demeure (de loin), l'activité dominante, elle a subi de plein fouet la concurrence de l'urbanisation et se retrouve aujourd'hui, en dehors des espaces homogène de plaine au Sud, confinée dans des enclaves au sein d'un espace bâti assez tentaculaire,
- la quasi disparition des vergers, avec la division par cinq des superficies réservées à l'arboriculture entre 1988 et 2000.

Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : **82 - RHONE-ALPES**
Département : **07 - ARDECHE**
Canton : **03 - AUBENAS**
Commune : **231 - SAINT-ETIENNE-DE-FONTBELLON**

Région agricole : **422 - BAS-VIVARAIS**
Zone défavorisée : **8 - Piémont**
Massif : **0 - Hors zone**

1. Généralités

Population totale en 1990*	**2 246**	Superficie totale*	**951 ha**
en 1999*	**2 447**	Superficie agricole utilisée communale (7)	**104 ha**
		Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	**102 ha**

* Source : INSEE, DGI

2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	**2000**	1979	1988	**2000**
Exploitations professionnelles (2)	16	14	**7**	9	9	**10**
Autres exploitations	69	34	**25**	2	2	**1**
Toutes exploitations	85	48	**32**	3	4	**3**
Exploitations de 50 ha et plus	0	0	**0**	0	0	**0**

3. Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	**2000**	1979	1988	**2000**
Superficie agricole utilisée	85	48	**32**	275	191	**102**
Terres labourables	34	18	**5**	24	14	**18**
dont céréales	14	13	***c***	9	9	***c***
Superficie fourragère principale (3)	28	12	***c***	33	12	***c***
dont superficie toujours en herbe	24	10	***c***	26	10	***c***
Cultures industrielles	0	0	***c***	0	0	***c***
Vignes	80	44	**30**	159	101	**60**
Vergers 6 espèces	48	33	**8**	61	55	**13**
Châtaigniers et amandiers	...	...	***c***	...	...	**0**
Jachères	15	5	**3**	6	2	**2**
Jardin et verger familiaux	80	43	**24**	3	2	**1**

4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	**2000**	1979	1988	**2000**
Total bovins	***c***	***c***	**0**	***c***	***c***	**0**
dont total vaches	***c***	0	**0**	***c***	0	**0**
Total volailles	63	5	**9**	6 130	1 953	**49**
Vaches laitières	***c***	0	**0**	***c***	0	**0**
Total équidés	***c***	0	**0**	***c***	0	**0**
Chèvres	17	3	***c***	53	9	***c***
Brebis mères	***c***	***c***	**0**	***c***	***c***	**0**
Agnelles de souche	***c***	0	**0**	***c***	0	**0**
Truies mères	0	0	**0**	0	0	**0**
Lapines mères	40	***c***	***c***	110	***c***	***c***
Poules pondeuses	...	5	**9**	...	539	**44**

5. Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	**2000**	1979	1988	**2000**
Superficie en fermage	13	12	**6**	22	32	**19**
Tracteurs	55	37	**25**	58	43	**28**
dont tracteurs de 80 ch DIN et plus	0	0	**0**	0	0	**0**
Superficie irrigable	44	26	**10**	75	72	**30**
dont irrigable par micro-irrigation	...	3	**4**	...	...	**8**
Réseau d'irrigation individuel	32	26	**7**	...	...	...
Superficie irriguée	41	23	**9**	61	53	**26**

6. Âge des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	**2000**
Moins de 40 ans	4	4	***c***
40 à moins de 55 ans	25	10	***c***
55 ans et plus	56	36	**25**
Total	85	50	**32**

7. Population -Main d'oeuvre

	Effectif ou UTA (4)		
	1979	1988	**2000**
Chefs et coexploitants à temps complet	35	19	**9**
Pop. familiale active sur les expl. (5)	210	85	**54**
UTA familiales (4)	73	48	**22**
UTA salariés (4) (6)	8	7	**1**
UTA totales (y c. ETA-CUMA) (4)	81	55	**23**
Chefs et coexploitants pluri-actifs	17	4	**3**

8. Statut

	Exploitations		
	1979	1988	**2000**
Exploitations individuelles	83	47	**32**

9. Divers

N : exploitations C : capacité (place)	N ou C		
	1979	1988	**2000**
Exploitations ayant 1 UTA et plus (N)	38	20	**9**
Exploitations sous formes sociétaires (N)	***c***	***c***	**0**
Porcs à l'engraissement (C)	...	0	**0**
Poules pondeuses d'œufs de consommation (C)	...	***c***	**0**

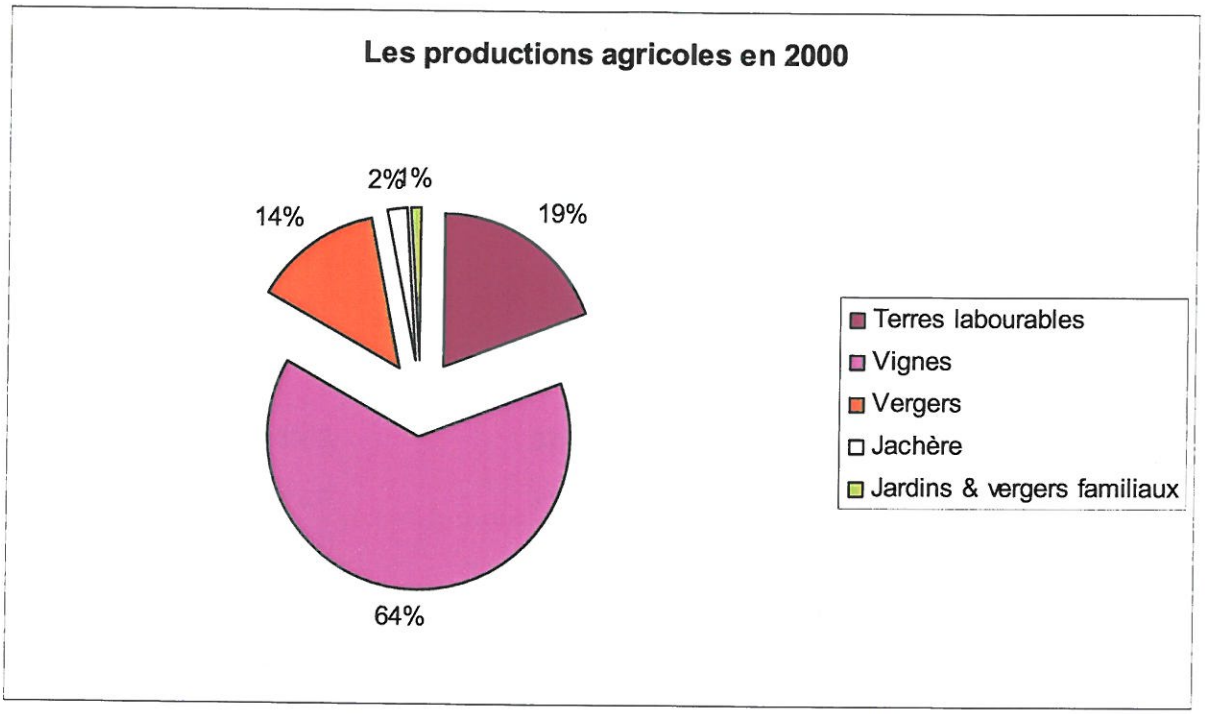
Précisions méthodologiques

(1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent etre comparées à la superficie totale de cette commune.
(2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.
(3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.
(4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.
(5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.
(6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.
(7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune

Signes conventionnels

... Résultat non disponible
c Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

AGRESTE



F. L'élevage

	1979	1988	2000
Volailles	6 130	1953	49
Lapines mères	/	539	44
Chèvres	53	9	/

L'élevage dans la commune n'est plus véritablement représenté. Les productions restent marginales.

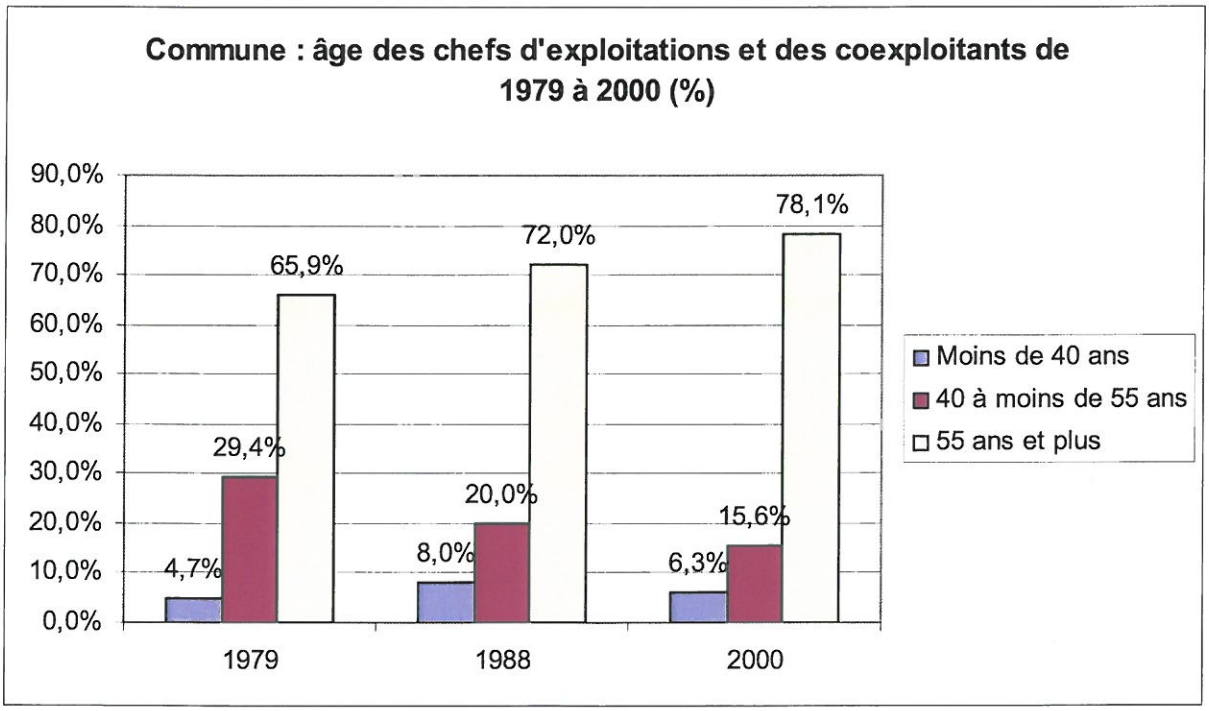
G. Age des Chefs d'exploitation

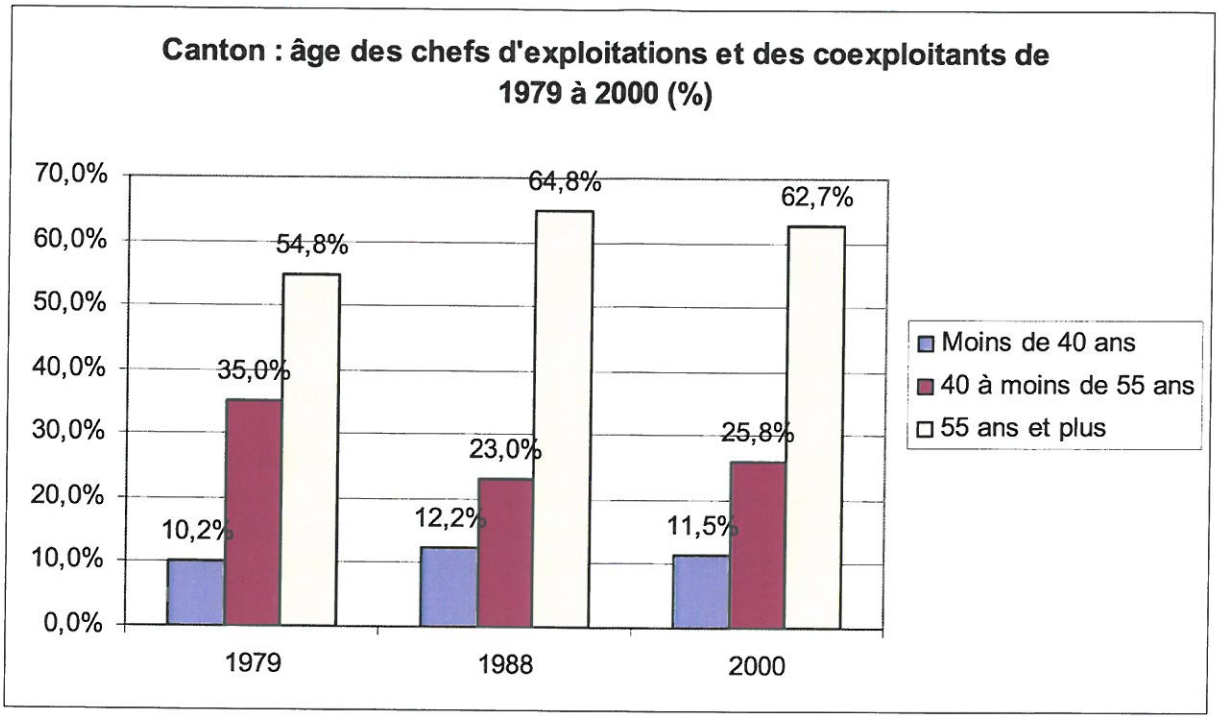
Commune

Age des Chefs d'exploitation	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	4	4	2
40 à moins de 55 ans	25	10	5
55 ans et plus	56	36	25

Age des Chefs d'exploitation	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	4,7%	8,0%	6,3%
40 à moins de 55 ans	29,4%	20,0%	15,6%
55 ans et plus	65,9%	72,0%	78,1%

N.B. : avant toute analyse des chiffres, Il faut noter que l'effectif statistique étant très faible (25 chefs d'exploitations et coexploitants en 2000 à Saint Etienne de Fontbellon), les plus petites fluctuations ont des répercussions importantes sur les évolutions en pourcentages et peuvent donner l'impression de fortes évolutions, par ailleurs très faibles en valeur absolue.





L'évolution de l'âge moyen des chefs d'exploitations et coexploitants dans la commune montre une répartition relativement constante parmi les classes d'âges. Depuis 1979 au moins, la moyenne d'âge est très élevée, comme dans le canton. A Saint Etienne de Fontbellon, la population agricole a toutefois davantage vieillie depuis 1979, avec en 2000, presque 80 % des chefs d'exploitations et coexploitants qui ont 55 ou plus.

H. Bilan et perspectives

La situation de l'agriculture dans la commune est préoccupante, avec :

- une Surface Agricole Utilisée qui a fortement reculé, à cause du développement urbain et économique (la déviation de la R.D. 104 a aussi prélevé des surfaces agricoles non négligeables), mais aussi en liaison avec les difficultés d'exploitation de toute la partie Ouest du territoire (espaces pentus, en terrasses, très difficilement mécanisables),
- une conjoncture difficile pour la viticulture au plan national, alors que la production de vin constitue l'activité principale,
- une moyenne d'âge élevée chez les agriculteurs.

En terme de développement, une attention toute particulière devra donc être portée sur la préservation des espaces agricoles qui par leur taille, leur homogénéité peuvent s'avérer pérenne sur le long terme : il s'agit essentiellement de la partie Sud Est du territoire. Ailleurs, dans les enclaves cultivées au sein de l'espace bâti et dans la partie Ouest, entre l'agglomération et le pied des Cévennes, les enjeux de développement urbain, face à des enjeux agricoles faibles, vont imprimer une pression foncière forte sur des espaces agricoles qui, s'ils ne possèdent pas une grande valeur agronomique, jouent un rôle incontestable de coupure verte, au sein d'une agglomération qui tend à s'épancher.

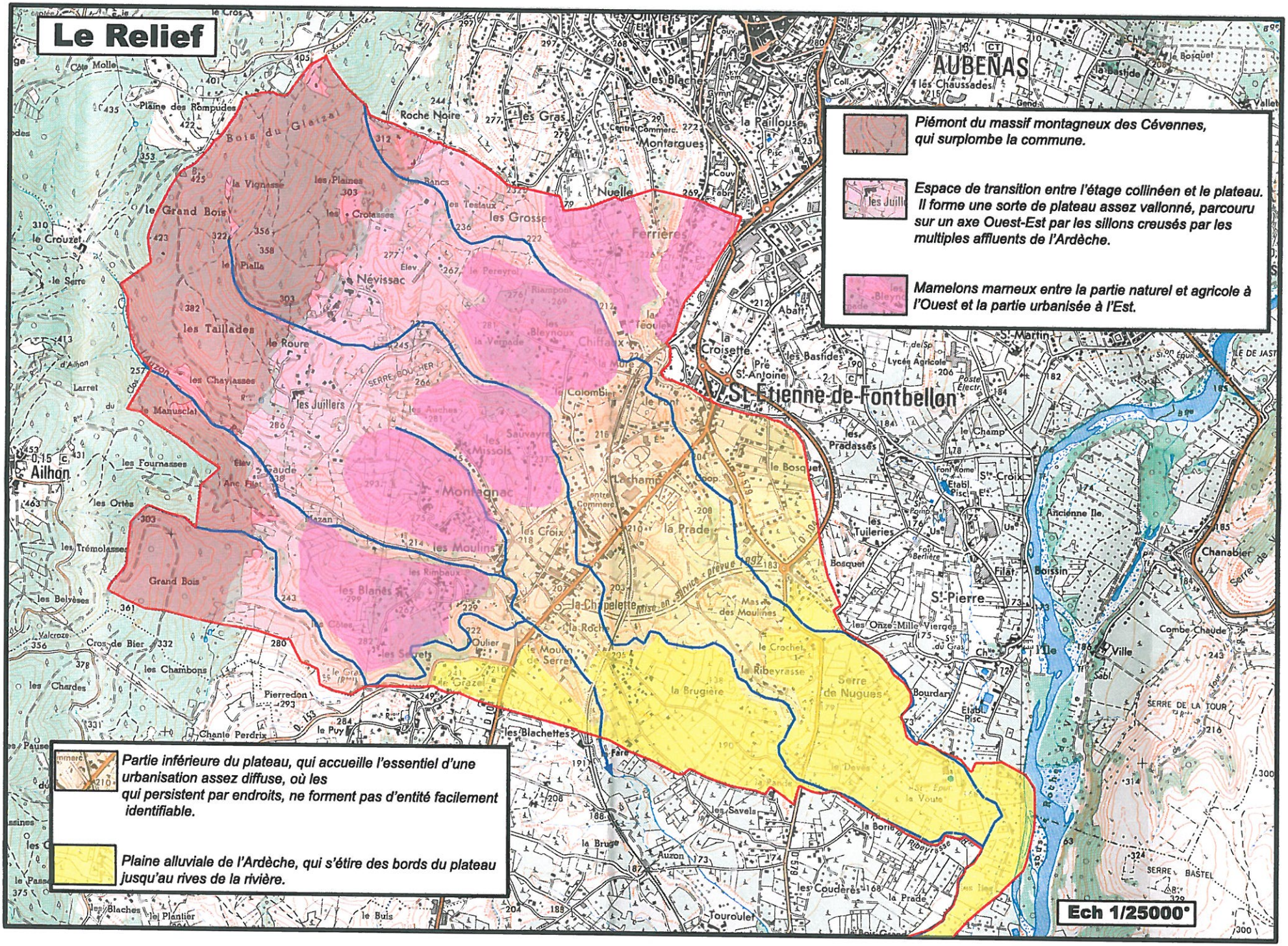
VI. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

A. Le relief

Le relief de la commune se présente en plusieurs unités qui s'étagent en niveaux successifs, sur un axe Ouest-Est :

- l'extrême Ouest, piémont du massif montagneux des Cévennes, surplombe la commune. Entièrement boisé, il présentant une très large dominante naturelle,
- L'espace de transition entre l'étage collinéen et le plateau. Il forme une sorte de plateau assez vallonné, parcouru sur un axe Ouest-Est par les sillons creusés par les multiples affluents de l'Ardèche,
- les mamelons marneux entre la partie naturelle et agricole à l'Ouest et la partie urbanisée à l'Est,
- la partie inférieure du plateau, qui accueille l'essentiel d'une urbanisation assez diffuse, où les espaces naturels, qui persistent par endroits, ne forment pas d'entité facilement identifiable. Il s'agit de simple prés, ou bosquets, présents ponctuellement,
- La plaine alluviale de l'Ardèche, qui s'étire des bords du plateau jusqu'au rives de la rivière.

Le Relief


Piémont du massif montagneux des Cévennes, qui surplombe la commune.
Espace de transition entre l'étage collinéen et le plateau. Il forme une sorte de plateau assez vallonné, parcouru sur un axe Ouest-Est par les sillons creusés par les multiples affluents de l'Ardèche.
Mamelons marneux entre la partie naturel et agricole à l'Ouest et la partie urbanisée à l'Est.
Partie inférieure du plateau, qui accueille l'essentiel d'une urbanisation assez diffuse, où les
qui persistent par endroits, ne forment pas d'entité facilement identifiable.
Plaine alluviale de l'Ardèche, qui s'étire des bords du plateau jusqu'au rives de la rivière.
Ech 1/25000°
AUBENAS
St-Etienne-de-Fontbellon
Ailhon
Montagnac
la Chapelette
St-Pierre
Ferrières
Montargues
Névissac
les Juillers
les Taillades
le Grand Bois
Bois du Glaizal
Serre de Nugues
SERRE DE LA TOUR
SERRE BASTEL

B. Le profil environnemental de la commune

Il se confond avec les composantes du relief. On trouve d'Ouest en Est :

- l'étage collinéen, qui dans la commune prend la forme d'un vaste coteau boisé qui occupe environ un cinquième du territoire,

- entre l'étage collinéen (coteaux boisés), et l'espace urbanisé se situe une secteur en voie d'évolution : anciennement très agricole, la déprise des cultures en terrasses et la transformation en prés de plusieurs anciennes parcelles cultivées donnent à l'ensemble un caractère naturel croissant, avec l'apparition de landes à genêts,

- la plaine alluviale de l'Ardèche, où l'agriculture intensive a confiné les espaces naturels endémiques à quelques bandes boisées ou bosquets d'arbres. La raréfaction des milieux propices à la reproduction de la faune et le paysage très ouvert, composé de grandes parcelles agricoles exploitées en cultures annuelles mais surtout en vergers et en vignes a beaucoup appauvri la diversité les écosystèmes,

- l'extrême Sud Est- du territoire communal, partie intégrante de la ripisylve de l'Ardèche, elle présente une très grande diversité faunistique et floristique, protégée par un périmètre de Z.N.I.E.F.F. de type 1, de zone Natura 2000 et d'arrêté de biotope,

- les ripisylves des ruisseaux : plusieurs ripisylves sont facilement identifiables dans la commune. Elles accompagnent des ruisseaux qui prennent naissance à l'étage collinéen, à l'Ouest, pour rejoindre l'Ardèche à la pointe Sud Est de la commune. Ces ruisseaux, encaissés lorsqu'ils passent entre les mamelons marneux, à la transition entre l'étage collinéen et le plateau, sont accompagnés d'une flore commune des milieux humides. Lorsqu'ils traversent le plateau urbanisé, puis la plaine très alluviale très agricole, ils perdent leurs bandes boisées.

Globalement, d'un point de vue environnemental, les secteurs les plus intéressants restent la ripisylve de l'Ardèche, protégée d'ailleurs par plusieurs périmètres (zone Natura 2000, Z.N.I.E.F.F., arrêté de biotope). Il faut toutefois noter que la ripisylve de l'Ardèche ne fait que tangenter le territoire communal. Puis à un niveau inférieur, l'étage collinéen à l'Ouest de la commune, avec ses espaces boisés. La plaine, très agricole, constitue une coupure environnementale plus qu'un lien. Si cette dernière ne présente pas de couloir écologique évident (pas de véritable « coulée verte »), dans cet espace très largement cultivé, elle reste cependant perméable à la faune. Il en va différemment de l'espace bâti, qui s'est étalé sans discontinuité sur un axe Nord Sud, entre la plaine agricole à l'Est et l'étage collinéen à l'Ouest. Associé aux infrastructures de transports, il forme une barrière forte pour la faune terrestre et il est probable que les liens entre les massifs boisés de l'étage collinéen et la ripisylve de l'Ardèche sont très limités.

L'environnement naturel

Espaces bâtis en inclusion dans les secteurs naturels. A la frange de ces espaces, grâce à la faible densité du bâti, ont subsisté des espaces naturels.

Espace bâti principal : son intérêt environnemental est très faible, au regard de l'omniprésence de l'urbanisation.

Bandes boisées : elles facilitent la circulation de la faune entre les espaces encore très naturels, en créant des passage entre les espaces bâti.

La Déviation de la R.D. 104 : sa large emprise et son encaissement constituent une barrière quasi infranchissable pour la faune terrestre.

La plaine alluviale de l'Ardèche: l'agriculture intensive a beaucoup appauvri les écosystèmes. Les vignes et les vergers constituent toutefois une réserve de nourriture pour l'avifaune notamment.

Ripisylve de l'Ardèche. Très grande diversité faunistique et floristique, protégée par un périmètre de Z.N.1.E.FF de type 1, de zone Natura 2000 et un arrêté de biotope. Seule une fa s'inscrit dans la ripisylve.

Ensemble boisé homogène du pied des Cévennes : il joue un rôle d'habitat pour la faune au sens large (grands et mammifères, petits reptiles, avifaune…).

Espace mixte agricole / naturel. Cet espace de transition, où se mêlent plusieurs habitats présente une plus grande bio diversité que les autres secteurs de la commune (exception faite des rives de l'Ardèche). Les espaces encore ouverts présentent un intérêt entomologique et les terrasses de pierres constituent un habitat pour les petits reptiles.

C. Les zones de protections identifiées

Les zones de protections environnementales spécifiques comprises dans le territoire communal se concentrent sur une très faible superficie, en limite Sud Est, là où Saint Etienne de Fontbellon vient tangenter l'Ardèche et sa ripisylve. Les données ci-après proviennent de la DIREN Rhône Alpes.

D. Les Z.N.I.E.F.F.

Plusieurs Z.N.I.E.F.F. ont été créées sur le territoire communal. Elles ont le caractère d'un inventaire, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de la révision du P.L.U. Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.

1. ENSEMBLE FONCTIONNEL FORME PAR L'ARDECHE ET SES AFFLUENTS (LIGNE, BAUME, DROBIE, CHASSEZAC...) N°0716. SOURCE : DIREN RHONE ALPES

Cette vaste zone naturelle aux contours digités met en exergue l'ensemble fonctionnel remarquable formé par la rivière Ardèche, ses milieux annexes ainsi que ses principaux affluents. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse identifie à l'échelle du bassin la basse vallée de l'Ardèche parmi les milieux aquatiques remarquables au fonctionnement peu ou pas altéré. Il rappelle que la basse Ardèche s'inscrivait historiquement dans le domaine vital des poissons migrateurs rhodaniens. Elle conserve d'ailleurs des frayères fonctionnelles (Alose feinte du Rhône) et fait partie du plan de reconquête des axes de migration, qui souligne à cet égard l'intérêt particulier des axes Beaume-Chassezac et Ardèche-Rhône, avec de plus la présence d'espèces piscicoles rares ou endémiques du bassin rhodanien (Apron). Cet ensemble fluviatile conserve par ailleurs un patrimoine remarquable tant dans le domaine piscicole (Bouvière, Lamproie de Planer, Toxostome...), qu'en matière de crustacées (Ecrevisse à pattes blanches), d'insectes (très grande richesse en libellules, dont des espèces à répartition méditerranéenne très localisées dans la région comme le Gomphus de Graslin, l'Agrion bleuâtre, l'Agrion blanchâtre ou la Cordulie splendide, Magicienne dentelée, coléoptère Cétoine bleue...), de reptiles et de batraciens (Seps tridactyle, Lézard ocellé, Coronelle lisse, Pélobate cultripède, Rainette méridionale ...), mais aussi d'avifaune (Aigle botté et Aigle de Bonelli, Hirondelle rousseline, voire Percnoptère d'Egypte nicheur jusque dans des périodes récentes...), ou de mammifères (nombreux chiroptères dont le Minioptère de Schreibers, Castor d'Europe, Loutre...). La flore, qui comporte des espèces remarquables (Ciste de Pouzolz, circonscrit à quelques stations du piémont cévenol...) et des plantes endémiques du Massif Central (cas de l'OEillet du granite), présente également un grand intérêt. Celui-ci va de pair avec la présence de types d'habitats naturels remarquables (lits de graviers méditerranéens...). Enfin, le secteur abrite un karst de type méditerranéen développé dans les calcaires ou les dolomies, caractérisé par des phénomènes de dissolution relativement lents, et une karstification ancienne. Le peuplement faunistique du karst de l'Ardèche est relativement bien connu, et cette zone est concernée par certains sites de recherche (karst de Foussoubie...). Elle conserve quelques remarquables stations disjointes d'espèces méridionales, dont la plus célèbre est un crustacé dépigmenté connu ici dans deux grottes dont celle de la Dragonnière. Un Amphipode endémique est également connu du seul site de la grotte du Colombier. D'autres espèces (notamment des coléoptères dont l'un est inféodé au milieu souterrain superficiel dans les zones particulièrement

humides) sont des endémiques dont la répartition est circonscrite au sud-est du Massif Central. Enfin, le site est concerné par une nappe phréatique, dont il faut rappeler qu'elle recèle elle-même une faune spécifique. Il s'agit d'un peuplement à base d'invertébrés aquatiques aveugles et dépigmentés. Ainsi, 45% des espèces d'Hydrobiidae (la plus importante famille de mollusques continentaux de France avec une centaine de taxons : Moitessieria, Bythinella…) sont des espèces aquatiques qui peuplent les eaux souterraines et notamment les nappes. Un crustacé amphipode endémique est par ailleurs connu de la nappe phréatique de l'Ardèche et du Chassezac. La biodiversité est ainsi considérée comme importante dans celle-ci. Le zonage de type II traduit le bon état de conservation général de cet ensemble, au sein duquel la richesse du patrimoine biologique est retranscrite par plusieurs zones de type I souvent soumises à de fortes interactions, et délimitant les espaces abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables (tourbières, landes et prairies humides, escarpements rocheux…). Il souligne également particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passages etd'échanges entre les Cévennes et le piémont méditerranéen (et zone d'échange avec le fleuve Rhône pour ce qui concerne la faune piscicole), corridor écologique fluvial, zone d'alimentation ou de reproduction pour de multiples espèces, dont celles précédemment citées. Certaines d'entre-elles exigent un vaste territoire vital (Aigle de Bonelli…). Le cas des populations d'Apron disséminées sur plusieurs des rivières concernées, et la nécessité d'assurer la pérennité des échanges entre celles-ci, est un exemple qui illustre l'intérêt d'une prise en compte global du fonctionnement d'un tel ensemble. Le zonage de type II souligne enfin la sensibilité particulière du bassin versant, en rapport avec le maintien des populations locales d'espèces fluviatiles réputées pour leur sensibilité particulière vis à vis de la qualité du milieu (cas de l'Ecrevisse à pattes blanches). Il met enfin en exergue la sensibilité particulière de la faune souterraine, tributaire des réseaux karstiques et très dépendante de la qualité des eaux provenant là encore du bassin versant. La sur-fréquentation des grottes, le vandalisme des concrétions peuvent de plus rendre le milieu inapte à la vie des espèces souterraines. Les aquifères souterrains sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive. L'ensemble présente par ailleurs un évident intérêt paysager (la basse-Ardèche est citée comme exceptionnelle dans l'inventaire régional des paysages) et géomorphologique (avec, entre autres, le Pont d'Arc cité à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes), mais aussi biogéographique, paléontologique, spéléologique et archéologique (grottes ornées…).

Milieux naturels

22.34	*GROUPEMENTS AMPHIBIES MERIDIONAUX*
24.224	*FOURRES ET BOIS DES BANCS DE GRAVIERS*
24.225	*LITS DE GRAVIERS MEDITERRANEENS*
24.44	*VEGETATION DES RIVIERES EUTROPHES*
24.53	*GROUPEMENTS MEDITERRANEENS DES LIMONS RIVERAINS*
31.21	*LANDES SUB MONTAGNARDES A VACCINIUM*
31.842	*LANDES A CYTISUS PURGANS*
32.342	*MAQUIS A CISTUS SALVIIFOLIUS*
34.33	*PRAIRIES CALCAIRES SUBATLANTIQUES TRES SECHES*
34.5	*PELOUSES XEROPHILES MEDITERRANEENNES*
35.1	*PELOUSES ATLANTIQUES A NARD RAIDE ET COMMUNAUTES PROCHES*
37.21	*PRAIRIES HUMIDES ATLANTIQUES ET SUBATLANTIQUES*
44.122	*SAUSSAIES A SAULE POURPRE MEDITERRANEENNES*
44.14	*GALERIES MEDITERRANEENNES DE GRANDS SAULES*
44.4	*FORETS MIXTES DE CHENES D'ORMES ET DE FRENES DES GRANDS FLEUVES*
44.911	*BOIS D'AULNES MARECAGEUX MESO EUTROPHES*
45.3	*FORETS DE CHENES VERTS MESO ET SUPRA MEDITERRANEENNES*
64.6	*DUNES INTERIEURES MEDITERRANEENNES*
65	*GROTTES*

Flore

Adénocarpe à feuilles pliées	*Adenocarpus complicatus subsp. complicatus*
Orcanette des teinturiers	*Alkanna tinctoria Tausch «(L.) Tausch»*
Anogramma à feuilles minces	*Anogramma leptophylla (L.) Link*
Asarine couchée	*Asarina procumbens Miller*
Aspérule bleue	*Asperula arvensis L.*
Doradille du Forez	*Asplenium foreziense Le Grand.*
Asplénium de Pétrarque	*Asplenium petrarchae (Guérin) DC.*
Lunetière à feuilles de chicorée	*Biscutella cichoriifolia Loisel.*
Micropus dressé	*Bombycilaena erecta*
Jonc fleuri	*Butomus umbellatus L.*
Centaurée presque blanchâtre	*Centaurea maculosa subsp. subalbida*
Centaurée pectinée	*Centaurea pectinata L.*
Centranthe de Lecoq	*Centranthus lecoqii Jordan*
Ciste de Pouzolz	*Cistus pouzolzii Delile*
Ciste à feuilles de sauge	*Cistus salvifolius L.*
Cléistogénès tardif	*Cleistogenes serotina (L.) Keng*
Œillet du granite	*Dianthus graniticus Jordan*
Rossolis à feuilles rondes	*Drosera rotundifolia L.*
Dryoptéris de l'Ardèche	*Dryopteris ardechensis Fraser-Jenkins*
Epipactis à petites feuilles	*Epipactis microphylla (Ehrh.) Swartz*
Bruyère arborescente	*Erica arborea L.*
Gagée jaune	*Gagea lutea (L.) Ker-Gawler*
Gratiole officinale	*Gratiola officinalis L.*
Gymnocarpium dryoptéris	*Gymnocarpium dryopteris (L.) Newman*
Corbeille d'argent à gros fruits	*Hormathophylla macrocarpa (DC.) Küpfer*
Lycopode sélagine	*Huperzia selago (L.) Schrank & C.F.P. Mart.*
Hydrocharis morène	*Hydrocharis morsus-ranae L.*
Millepertuis androsème	*Hypericum androsaemum L.*
Millepertuis à feuilles de Linaire	*Hypericum linariifolium Vahl*
Genévrier de Phénicie	*Juniperus phoenicea L.*
Lotier grêle	*Lotus angustissimus L.*
Mélilot de Naples	*Melilotus neapolitanus Ten.*
Notholéna de Maranta	*Notholaena marantae (L.) Desv.*
Ophioglosse commun (Langue de serpent)	*Ophioglossum vulgatum L.*
Orchis punaise	*Orchis coriophora L.*
Orchis à fleurs lâches	*Orchis laxiflora Lam.*
Orchis de Provence	*Orchis provincialis Balbis ex DC.*
Fougère royale	*Osmunda regalis L.*
Pétasite blanc	*Petasites albus (L.) Gaertner*
Fléole des sables	*Phleum arenarium L.*
Polystic à dents sétacées	*Polystichum setiferum (Forsskål) Woynar*

Faune vertébrée

Amphibien

Crapaud calamite	*Bufo calamita*
Rainette méridionale	*Hyla meridionalis*
Pélobate cultripède	*Pelobate cultripes*
Pélodyte ponctué	*Pelodytes punctatus*

Mammifère

Campagnol amphibie	*Arvicola sapidus*
Castor d'Europe	*Castor fiber*
Sérotine commune	*Eptesicus serotinus*
Loutre	*Lutra lutra*
Minioptère de Schreibers	*Miniopterus schreibersi*
Putois	*Mustela putorius*
Petit murin	*Myotis blythi*
Vespertilion de Daubenton	*Myotis daubentoni*
Vespertilion à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus*
Grand murin	*Myotis myotis*
Vespertilion de Natterer	*Myotis nattereri*
Oreillard méridional (gris)	*Plecotus austriacus*
Rhinolophe euryale	*Rhinolophus euryale*
Grand rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*
Petit rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros*
Molosse de Cestoni	*Tadarida teniotis*

Oiseau

Autour des palombes	*Accipiter gentilis*
Rousserolle turdoïde	*Acrocephalus arundinaceus*
Alouette des champs	*Alauda arvensis*
Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*
Martinet à ventre blanc	*Apus melba*
Héron cendré	*Ardea cinerea*
Héron pourpré	*Ardea purpurea*
Grand-duc d'Europe	*Bubo bubo*
Engoulevent d'Europe	*Caprimulgus europaeus*
Bouscarle de Cetti	*Cettia cetti*
Petit Gravelot	*Charadrius dubius*
Circaète Jean-le-Blanc	*Circaetus gallicus*
Busard cendré	*Circus pygargus*
Cisticole des joncs	*Cisticola juncidis*
Pigeon colombin	*Columba oenas*
Grand Corbeau	*Corvus corax*
Hirondelle de fenêtre	*Delichon urbica*
Pic épeichette	*Dendrocopos minor*
Aigrette garzette	*Egretta garzetta*
Bruant fou	*Emberiza cia*
Faucon pèlerin	*Falco peregrinus*
Faucon hobereau	*Falco subbuteo*
Gobemouche noir	*Ficedula hypoleuca*
Bécassine des marais	*Gallinago gallinago*
Aigle de Bonelli	*Hieraaetus fasciatus*
Aigle botté	*Hieraaetus pennatus*
Hirondelle rousseline	*Hirundo daurica*
Hirondelle de rochers	*Hirundo rupestris*
Pie-grièche à tête rousse	*Lanius senator*
Alouette lulu	*Lullula arborea*
Guêpier d'Europe	*Merops apiaster*
Bruant proyer	*Miliaria calandra*
Milan noir	*Milvus migrans*
Merle bleu	*Monticola solitarius*
Bergeronnette printanière	*Motacilla flava*
Bihoreau gris	*Nycticorax nycticorax*
Balbuzard pêcheur	*Pandion haliaetus*
Rémiz penduline	*Remiz pendulinus*
Sterne pierregarin	*Sterna hirundo*
Fauvette passerinette	*Sylvia cantillans*
Fauvette orphée	*Sylvia hortensis*
Fauvette pitchou	*Sylvia undata*

Radiole faux lin	*Radiola linoides Roth*
Réséda de Jacquin	*Reseda jacquinii Reichenb.*
Saxifrage de Clusius	*Saxifraga clusii Gouan*
Saxifrage de Prost	*Saxifraga pedemontana subsp. prostii (Sternb.) D.A. Webb*
Spiranthe d'été	*Spiranthes aestivalis (Poiret) L.C.M. Richard*
Stipe d'Offner	*Stipa offneri Breistr.*
Streptopes à feuilles embrassantes	*Streptopus amplexifolius (L.) DC.*
Thym luisant	*Thymus nitens Lamotte*
Trèfle strié	*Trifolium striatum L.*

Chevalier guignette	*Tringa hypoleucos*
Grive musicienne	*Turdus philomelos*
Huppe fasciée	*Upupa epops*

Poisson

Alose feinte	*Alosa fallax*
Barbeau méridional	*Barbus meridionalis*
Toxostome	*Chondrostoma toxostoma*
Lamproie de Planer	*Lampetra planeri*
Bouvière	*Rhodeus sericeus*
Apron	*Zingel asper*

Reptile

Seps tridactyle	*Chalcides chalcides*
Coronelle lisse	*Coronella austriaca*
Couleuvre d'Esculape	*Elaphe longissima*
Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*
Lézard des souches	*Lacerta agilis*
Lézard ocellé	*Lacerta lepida*
Couleuvre de Montpellier	*Malpolon monspessulanus*
Lézard hispanique	*Podarcis hispanica*
Psammodrome d'Espagne	*Psammodromus hispanicus*

Faune invertébrée

Coléoptère

Cétoine bleue	*Eupotosia mirifica*

Crustacé

Ecrevisse à pattes blanches	*Austropotamobius pallipes*

Libellule

Aeschne paisible	*Boyeria irene*
Calopteryx méditerranéeen	*Calopteryx xanthostoma*
Agrion bleuâtre	*Coenagrion caerulescens*
Agrion de Mercure	*Coenagrion mercuriale*
Agrion mignon	*Coenagrion scitulum*
Cordulégastre bidenté	*Cordulegaster bidentata*
Cordulie bronzée	*Cordulia aenea*
Gomphus de Graslin	*Gomphus graslini*
Gomphus similaire	*Gomphus simillimus*
Gomphus très commun	*Gomphus vulgatissimus*
Leste sauvage	*Lestes barbarus*
Cordulie splendide	*Macromia splendens*
Cordulie à corps fin	*Oxygastra curtisi*
Agrion orangé	*Platycnemis acutipennis*
Agrion blanchâtre	*Platycnemis latipes*
Sympetrum à corps déprimé	*Sympetrum depressiusculum*
Sympetrum piémont	*Sympetrum pedemontanum*

Orthoptère

Magicienne dentelée	*Saga pedo*

Papillon

Azuré de la sanguisorbe	*Maculinea teleius*
Sphinx de l'Epilobe	*Proserpinus proserpina*
Diane	*Zerynthia polyxena*
Proserpine	*Zerynthia rumina*

Z.N.I.E.F.F. DE TYPE 1 N°07160001 RIPISYLVE ET LIT MAJEUR DE L'ARDECHE. SOURCE : DIREN RHONE ALPES

Niveau de connaissance

Milieux naturels	1	Amphibiens	1	Reptiles	0	Coléoptères	0
		Mammifères	1			Libellules	2
Végétaux supérieurs	1	Oiseaux	2	Crustacés	0	Orthoptères	0
Mousses, lichens	0	Poissons	3	Mollusques	0	Papillons	1

Légende :
0 = prospection nulle ou quasi inexistante
1 = prospection insuffisante
2 = prospection assez bonne
3 = bonne prospection

Nombre de données d'observation collectées : **32**

Description et intérêt du site

Cette zone correspond à un tronçon d'une dizaine de kilomètres de la vallée de l'Ardèche. Les milieux alluviaux y restent remarquables, en particulier à l'aval. Le lit mineur, relativement mobile, comporte des faciès très variés (diversité d'écoulement, de substrat...). Les milieux humides périphériques (mares, bras secondaires, petits affluents...) sont également très nombreux. Cette diversité des habitats aquatiques participe au maintien d'une faune très riche : en dehors de la Loutre, huit espèces d'amphibiens (comme par exemple le Pélodyte ponctué et la Rainette méridionale) et plus de quarante espèces de libellules ont été recensées (dont l'Agrion de Mercure, l'Agrion mignon et le Sympétrum piémontais). La ripisylve (galerie forestière bordant les cours d'eau) est dans l'ensemble large et très diversifiée. Elle abrite une faune importante avec en particulier de nombreux oiseaux : Faucon hobereau, Bouscarle de Cetti, Pic épeichette... Le Balbuzard pêcheur est régulier en halte migratoire grâce à l'abondance des poissons. Enfin les parois rocheuses situées à proximité de la rivière sont très favorables à la faune rupestre : Hibou grand-duc, Merle bleu... Globalement, il convient de souligner l'intérêt du site pour l'avifaune. Ainsi, plus de cent cinquante espèces ont été observées, dont plus de quatre-vingt nichent régulièrement.

Milieux naturels

24.225	LITS DE GRAVIERS MEDITERRANEENS
44.122	SAUSSAIES A SAULE POURPRE MEDITERRANEENNES
44.14	GALERIES MEDITERRANEENNES DE GRANDS SAULES

Flore

Pas de données disponibles

Faune vertébrée

Amphibiens	
Rainette méridionale	*Hyla meridionalis*
Pélodyte ponctué	*Pelodytes punctatus*
Mammifères	
Castor d'Europe	*Castor fiber*
Loutre	*Lutra lutra*
Oiseaux	
Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*
Héron cendré	*Ardea cinerea*
Grand-duc d'Europe	*Bubo bubo*
Bouscarle de Cetti	*Cettia cetti*
Petit Gravelot	*Charadrius dubius*
Cisticole des joncs	*Cisticola juncidis*
Pic épeichette	*Dendrocopos minor*
Faucon hobereau	*Falco subbuteo*
Bécassine des marais	*Gallinago gallinago*
Milan noir	*Milvus migrans*
Merle bleu	*Monticola solitarius*
Balbuzard pêcheur	*Pandion haliaetus*
Chevalier guignette	*Tringa hypoleucos*
Huppe fasciée	*Upupa epops*
Poissons	
Toxostome	*Chondrostoma toxostoma*
Bouvière	*Rhodeus sericeus*

Faune invertébrée

Libellules	
Agrion de Mercure	*Coenagrion mercuriale*
Agrion mignon	*Coenagrion scitulum*
Sympetrum piémont	*Sympetrum pedemontanum*
Papillons	
Azuré de la sanguisorbe	*Maculinea teleius*

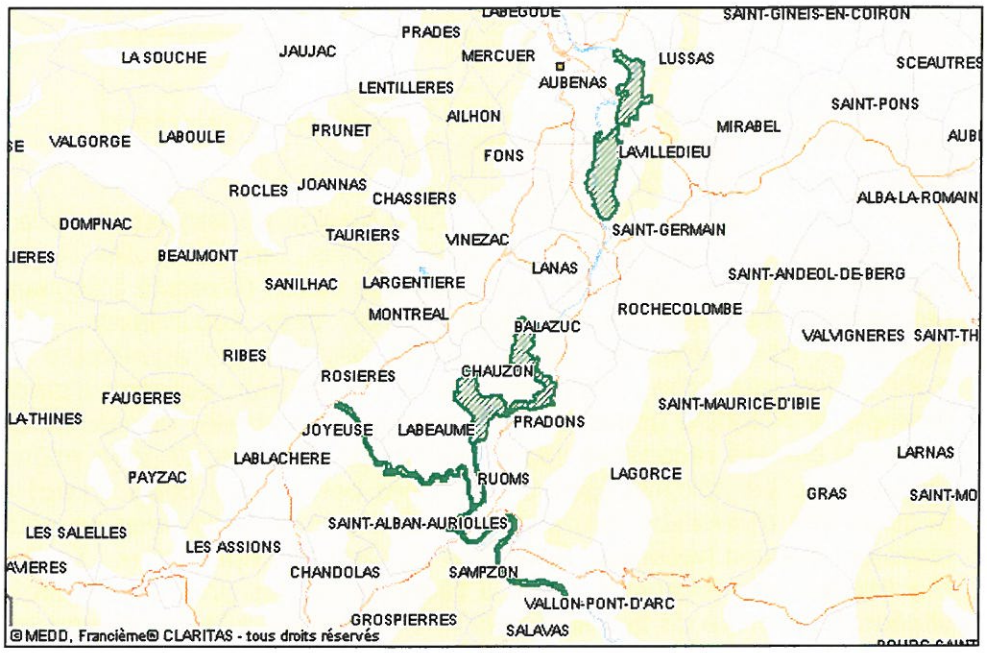
E. Zone Natura 2000 : Vallée moyenne de l'Ardèche et ses affluents

site Natura 2000
commune
département
région
réseau routier
zone urbaine
zone boisée
hydrographie

Dimensions de la carte :

Largeur : **45 km**

Hauteur : **29 km**



Identification

Code :	FR8201657
Appellation	VALLEE MOYENNE DE L'ARDECHE ET SES AFFLUENTS
Date de compilation	12/1995
Mise à jour	09/2001
Historique	Date de proposition comme SIC : 03/1999

Localisation

Superficie :	1759 ha
Altitude minimale :	100 m
Altitude maximale :	521 m
Région biogéographique :	Méditerranéenne

Description

Le long de l'Ardèche et en bordure du plateau, les nombreuses grottes renferment une faune cavernicole très riche. La forêt de bord de cours d'eau (ripisylve) et les milieux aquatiques accueillent de nombreuses espèces (castor, loutre, apron et de nombreux oiseaux) dans le cadre des gorges d'une esthétique remarquable. Sur le plateau, les gras présentent des surfaces importantes de pelouses sèches. Bien que continental, le climat a une influence méditerranéenne. L'intérêt du site est également esthétique et morphologique.

Les Gras s'étendent vers le nord en un paysage ruiniforme de pelouses sèches à orchidées, parsemées de nombreux blocs érodés (dolines, lapiaz et reliefs tabulaires).Le long de l'Ardèche, on observe une zone à alluvions quaternaires bordée de marnes et calcaires (Jurassique et Crétacé).

Composition du site :

Pelouses sèches, Steppes	30 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	20 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	15 %

Forêts caducifoliées	15 %
Forêts sempervirentes non résineuses	10 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	10 %

Types d'habitats présents	**% couv.**	**SR[1]**
Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco Brometalia)(*sites d'orchidées remarquables)*	18 %	C
Parcours substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea*	12 %	C
Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	8 %	C
Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	8 %	C
Rivières permanentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion avec rideaux boisés riverains à Salix et Populus alba	5 %	C
Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	5 %	C
Matorrals arborescents à Juniperus spp.	3 %	C
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	2 %	C
Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion	1 %	C
Mares temporaires méditerranéennes*		C
Grottes non exploitées par le tourisme		C

Espèces présentes : Invertébrés	**PR[2]**
Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale)	C
Cordulie à corps fin (Oxygastra curtisii)	C
Cordulie splendide (Macromia splendens)	C
Damier de la Succise (Euphydryas aurinia)	C
Ecrevisse à pattes blanches (Austropotamobius pallipes)	C
Gomphe à cercoïdes fourchus (Gomphus graslinii)	C
Grand capricorne (Cerambyx cerdo)	C
Lucane cerf-volant (Lucanus cervus)	C

Espèces présentes : Mammifères	**PR[2]**
Barbastelle (Barbastella barbastellus)	C
Castor d'Europe (Castor fiber)	C
Grand Murin (Myotis myotis)	C
Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrum-equinum)	C
Loutre (Lutra lutra)	C
Minioptère de Schreibers (Miniopterus schreibersi)	C
Petit Murin (Myotis blythii)	C
Petit Rhinolophe (Rhinolophus hipposideros)	C
Rhinolophe Euryale (Rhinolophus euryale)	C
Vespertilion à oreilles échancrées (Myotis emarginatus)	C
Vespertilion de Capaccini (Myotis capaccinii)	C

Espèces présentes : Poissons	**PR[2]**
Apron (Zingel asper)	C
Barbeau méridional (Barbus meridionalis)	B

Blageon (Leuciscus souffia)	C
Chabot (Cottus gobio)	C
Grande Alose (Alosa alosa)	C
Toxostome (Chondrostoma toxostoma)	C

(1)Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

(2)Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

***Habitats ou espèces prioritaires (en gras) :** habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.*

Le ministère de l'écologie et du développement durable alimente ce service pour rendre accessible au public les informations sur la contribution française à la constitution du réseau Natura 2000. **Les informations contenues dans cette page sont un extrait simplifié de celles transmises à la Commission européenne au 15 juin 2004.** Le contour du site représenté sur la carte ci-dessus est celui transmis à la Commission européenne. En revanche, le fond cartographique n'est pas celui de référence et doit être considéré comme schématique.

F. L'arrêté de biotope

Sur la commune, le périmètre de l'arrêté de biotope se confond avec la zone Natura 2000. Il souligne l'intérêt faunistique et floristique de l'Ardèche et de sa ripisylve et défini des prescriptions relatives à la protection de l'intérêt environnemental du site.

G. Synthèse

La zone la plus riche d'un point de vue environnemental représente une très faible partie du territoire communal, mais s'inscrit dans le vaste espace de la ripisylve de l'Ardèche et de ses abords. Cet espace cumule une zone Natura 2000, un arrêté de protection de biotope et une Z.N.I.E.F.F. de type 1. Il est excentré par rapport au plateau proprement dit, qui concentre l'essentiel de l'urbanisation. Le projet de développement lié au P.L.U. n'interfèrera pas avec les périmètres de protection environnementaux. Plus largement, la plaine agricole forme encore un vaste espace tampon entre l'urbanisation et l'Ardèche. Cet espace tampon protège la zone naturelle.

D'une manière générale, (et fort logiquement), les zones de protection de l'environnement spécifiques (Z.N.I.E.F.F. de type 1, zones Natura 2000…), n'englobement pas le secteur central du territoire communal (c'est-à-dire, pour l'essentiel, le plateau), dans lequel s'est développée l'activité humaine et l'essentiel de l'urbanisation récente. Ce dernier n'est concerné par aucune zone spécifique de protection des espaces naturels.

Cependant, au-delà des zones de protections spécifiques, il apparaît clairement que des secteurs de la commune, autres que la ripisylve de l'Ardèche, présentent un intérêt environnemental particulier :

- le Bois de Glaizal dominé par les résineux (pins maritimes en grande majorité), au pied des Cévennes, forme le seul véritable espace de forêt homogène. Il constitue donc l'unique site propice au développement de la grande faune terrestre. Si d'un point de vue floristique, la forêt ne présente pas de spécificité, avec la présence d'essences largement répandues, le couvert végétal joue un rôle essentiel de stabilisation des sols et de frein à l'érosion. Il serait donc tout à fait opportun de reconduire son classement dans le P.L.U. en espace boisé à conserver (au titre de l'article L130 du code de l'urbanisme),
- entre le Bois de Glaizal et l'espace urbanisé, s'étend un territoire « mi agricole mi naturel ». Cet espace est diversifié d'un point de vue environnemental, avec une topographie tourmentée, une alternance de bandes boisées, de cultures en terrasses à l'abandon, de landes à genêts. Cette diversité est propice à la cohabitation d'écosystèmes familiers des milieux fermés (forêt) et d'écosystèmes liés aux milieux ouverts. En cas d'urbanisation dans ce secteur, il faudra porter une attention particulière sur les terrains concernés.

VII. LES RISQUES NATURELS

A. Le risque incendie

1. LA SITUATION

Le taux de boisement sur la commune est de l'ordre de 27%. La commune de Saint Etienne de Fontbellon possède un massif boisé sensible aux incendies de forêt (91 départs de feux déclarés depuis 1973) qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation diffuse.

Devront être pris en considération les impératifs de protection de la forêt méditerranéenne tels qu'ils résultent de la circulaire 87-71 du 20/08/1987.

2. PROTECTION DE LA FORET

Devront être pris en considération les impératifs de protection de la forêt méditerranéenne tels qu'ils résultent de la circulaire 87-71 du 20/08/1987.

L'ensemble du Département de l'Ardèche est concerné par cette directive. Chaque commune se doit de maîtriser l'urbanisation dans les espaces forestiers afin d'éviter les risques de feux sans toutefois exclure des projets d'aménagements tenant compte des particularités locales. Ces projets doivent intégrer les spécificités de la forêt, sa valeur écologique et la protection des sites et des paysages.

REGLEMENTATION DU DEBROUSSAILLAGE

Devront être respectées les dispositions du Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies, notamment en ce qui concerne les interfaces forêt/habitat :

Afin de diminuer la vulnérabilité des enjeux urbains situés sur les interfaces forêt/habitat, des mesures de prévention devront être appliquées dans les aménagements des zones de contact, que l'on nommera interfaces aménagées.

DEFINITION ET LOCALISATION D'UNE ZONE D'INTERFACE AMENAGEE

L'aménagement d'une zone tampon entre une zone habitée et l'espace naturel a pour objectif de réduire le risque d'incendie qui pèse à la fois sur les habitations et sur les bois, forêts landes, maquis, garrigues, plantations et reboisements. L'ouvrage de protection nommé interface aménagée nécessite des travaux visant à réduire le volume de végétation combustible avec un entretien régulier pour limiter son développement. En outre des équipements connexes peuvent être nécessaires pour faciliter l'intervention des sapeurs pompiers.

Il s'agit donc:

- d'intervenir préventivement sur la végétation afin de diminuer la puissance du feu en cas d'incendie par des travaux spécifiques de protection,
- d'installer des équipements pour faciliter la surveillance et le cas échéant la lutte contre les feux.
- de réglementer les constructions et activités dans ces zones.

Toutefois, pour conserver la souplesse nécessaire à l'aménagement et à la gestion d'un territoire en cours d'urbanisation, mais aussi à son évolution future, deux concepts d'interface aménagée peuvent être envisagés : l'interface aménagée fixe et l'interface aménagée transitoire.

Interface aménagée fixe

Lorsque le projet urbain est stable (pour une durée de dix années minimum) ou bien sans évolution possible, il sera possible de prévoir une interface aménagée fixe avec des aménagements permanents et plus lourds en matière d'équipement (notamment des pistes normalisées d'accès ou de lutte pour les secours, intégrées dans le réseau structurant du massif).

Interface aménagée transitoire

Lorsqu'un projet urbain présente un caractère évolutif (par exemple ZAC, ouverture d'une nouvelle zone constructible, etc), l'interface aménagée pourra prendre un caractère transitoire plus limité en terme d'équipements (limité au débroussaillement par exemple), qui devra suivre l'évolution du tissu urbain en création en « glissant » des anciennes limites de la zone constructible aux nouvelles.

Implantation de l'interface aménagée dans un projet d'urbanisation

Pour son implantation, une interface aménagée doit être envisagé :

- soit comme la mise en œuvre des mesures réglementaires en vigueur (Arrêté préfectoral de prévention des incendies de forêt, articles L.321 à L.323-2, R.321 à R.322-9 du Code forestier) dites débroussaillement réglementaire qui incombe à chaque propriétaire de maison ou ayant- droit dans les zones situées à l'intérieur et jusqu'à une distance de 200 mètres des bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et reboisements.

- soit comme un ouvrage complémentaire au débroussaillement réglementaire, du fait d'une importance toute particulière sur le secteur concerné de l'aléa incendie de forêt identifiée lors de la procédure de défrichement préalable au permis de construire;
- soit comme un ouvrage dont l'implantation a été prévue par la commune, pendant l'élaboration de son document d'urbanisme (P.L.U.) dans lequel aura été identifié, notamment par le porter à connaissance, le risque incendie de forêt qui pèse sur les futures zones constructibles ;
- soit comme un ouvrage prescrit par une étude préalable du risque d'incendie de forêt et sa prévention sur le secteur concerné et dont les travaux d'aménagement pourront être intégrés à la réalisation du projet d'urbanisme (par exemple : Z.A.C., lotissement communal, etc ...)

3. *DEFENSE CONTRE L'INCENDIE*

Devront être prises en considération les dispositions édictées par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours qui précisent les caractéristiques des voies de desserte des bâtiments ainsi que les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie :

VOIRIE
Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE.
Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre et sont définis par: - La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951. - Le document technique « D9 »

Il en ressort que les sapeurs-pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m^3 d'eau utilisable en 2 heures.

Cela peut être satisfait par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de Ø100 normalisés, débitant au minimum 1000 l/min sous une pression dynamique de 1 bar,
- soit par l'aménagement de points d'eau naturels,
- soit par la création de réserves artificielles.

Il faut noter que c'est la première solution qui représente le plus d'avantages tant au niveau de la mise en œuvre que pour la multiplication des points d'eau. A titre indicatif, le tableau suivant donne des valeurs de débits et de distances des points d'eau par rapport à certains risques à défendre :

		DEBIT	DISTANCE PAR LES VOIES CARROSSABLES
HABITATIONS	1ère famille	1000 l/mn	200 m
	2ème famille	1000 l/mn	200 m
	3ème famille	1000 l/mn	200 m
	4ème famille	1500 à 2000 l/mn	200 m
ERP, INDUSTRIELS		1000 à 2000 l/mn	200 m
ERP de 5ème CATEGORIE		1000 l/mn	200 m

Pour les établissements à risques élevés, ces exigences peuvent être augmentées.

Il conviendra de veiller à ce que l'implantation des points d'eau permette d'assurer la défense contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme.

Ces points d'eau devront être constamment entretenus en parfait état de fonctionnement. D'une manière générale, il faudra s'assurer qu'un contrôle annuel des poteaux et bouches d'incendie soit effectué par les agents du service municipal des eaux ou par la Société concessionnaire de distribution. Ce contrôle doit faire l'objet d'un compte-rendu succinct en 4 exemplaires rédigé par le maire qui en assurera sa diffusion.

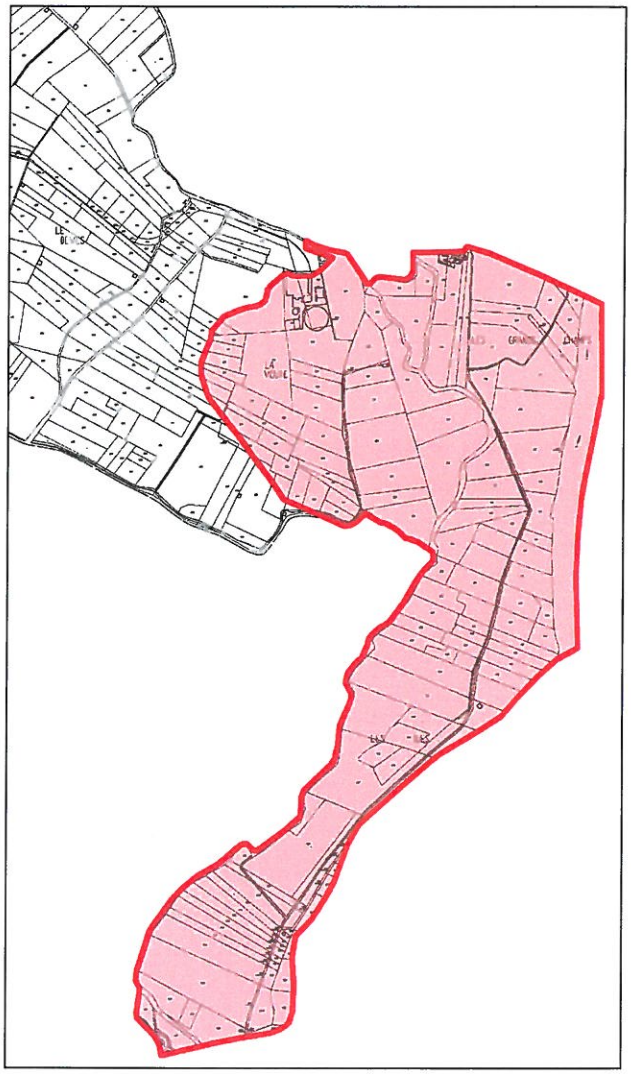
ISOLEMENT DES RISQUES

Il conviendra de veiller à préserver des volumes de protection suffisants autour des établissements et bâtiments présentant des risques particuliers d'incendie afin d'éviter tout phénomène de propagation.

B. Le risque d'inondation lié à l'Ardèche et le PPR

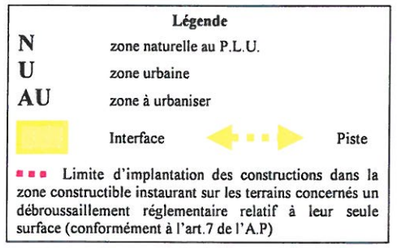
Il existe sur la commune un Plan de Prévention des Risques inondations pour la rivière Ardèche approuvé par arrêté préfectoral du 24 avril 2003. Le P.L.U. se doit de respecter les dispositions du PPR qui vaut servitude d'utilité publique.

De plus, afin de respecter le principe de précaution, il conviendra d'apporter une attention toute particulière aux territoires situés à proximité des talwegs des ruisseaux. En effet, ces espaces sont susceptibles d'être rapidement submergés lors de l'occurrence d'évènements pluvieux exceptionnels. De ce fait, ils devront rester vierges de tout aménagement et construction.



La pointe Sud de la commune est classée en zone 1 du P.P.R.I : risque fort d'inondation

Les interfaces zones constructibles / forêt



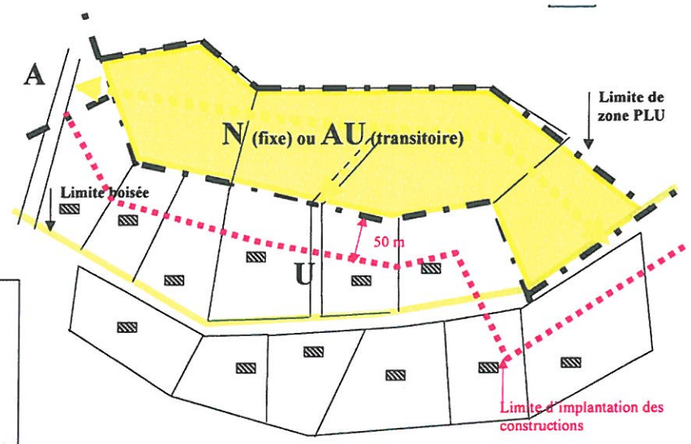
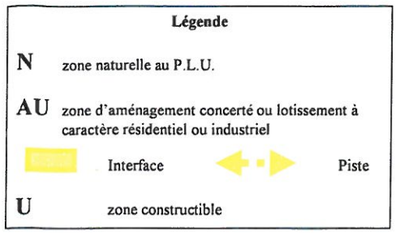


Figure 3 : Exemple d'interface aménagée intégrée dans le document d'urbanisme



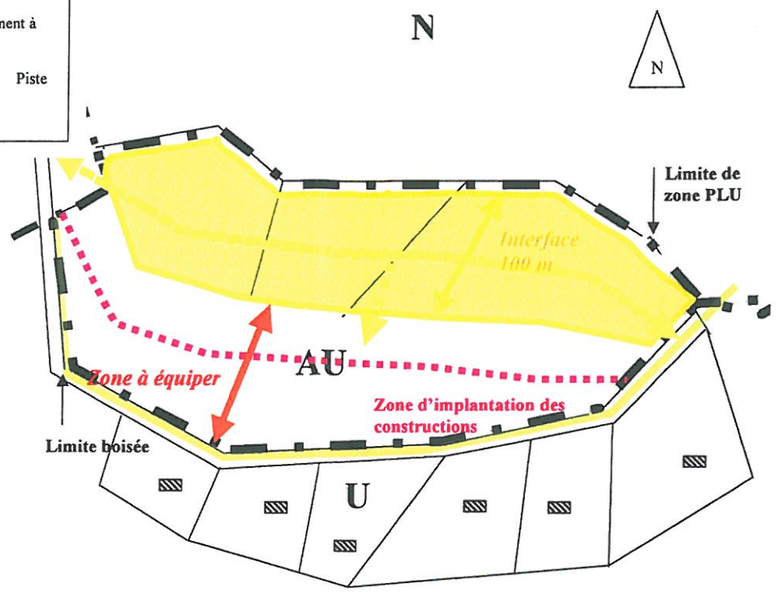
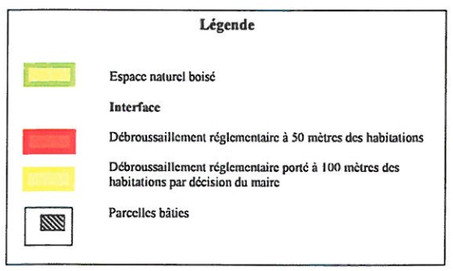


Figure 4: Exemple d'interface aménagée prescrite par une étude préalable



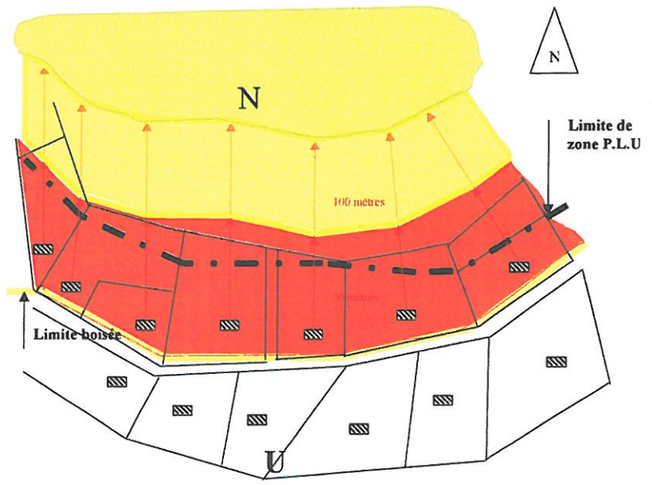
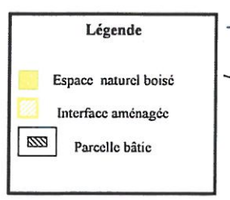


Figure 1 : Exemple d'interface aménagée établie par la mise en œuvre du débroussaillement réglementaire à 50 mètres et à 100 mètres des habitations



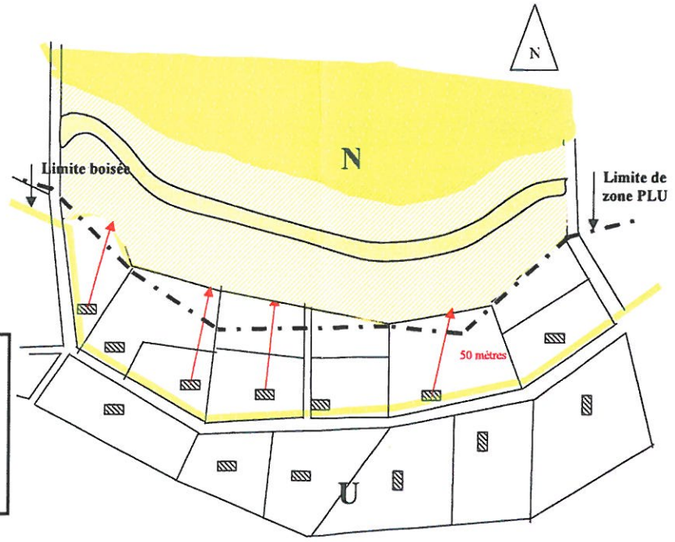


Figure 2 : Exemple d'interface aménagée complémentaire au débroussaillement réglementaire

Source : D.D.A.F.

Le zonage du PPR résulte du croisement de deux critères Les aléas inondation Les enjeux de la commune

Les aléas sont répartis suivant trois classes
- Aléa fort,
- Aléa moyen
- Aléa faible,

Sur la commune, l'inondation liée à l'Ardèche est représentée par la classe d'aléa fort ou moyen.

Les enjeux sont répartis en trois grandes classes :
- Les secteurs urbanisés : centres urbains et autres secteurs urbanisés,
- Les autres espaces (agricoles, boisés, plan d'eau, cours d'eau ...).

Le croisement des aléas et des enjeux conduit à une appréciation hiérarchisée des zones à risque en trois niveaux :
- Zone fortement exposée: zone 1,
- Zone moyennement exposée : zone 2,
- Zone faiblement exposée : zone 3.

Saint Etienne de Fontbellon n'est concerné, au regard du P.P.R. que par l'aléa fort (Zone 1).

Caractéristiques de la zone 1

D'une façon générale, la réglementation relative à cette zone proscrit toute opération d'urbanisation ; pour les dispositions relatives aux habitations, seule est autorisée la surélévation des constructions existantes à condition que la demande corresponde à un souci de mise en sécurité (transfert du niveau habitable le plus exposé). La création de bâtiments agricoles ou à usage artisanal, liés à une activité existante, est autorisée dans des conditions très particulières.

Cette zone regroupe :

- Les zones d'expansion des crues qu'il convient de préserver, essentielles pour une gestion globale des cours d'eau en assurant une solidarité des communes amont-aval et une protection des milieux. Ces zones ont vocation à devenir inconstructibles.
- Les zones d'aléa fort, pour des raisons de sécurité des personnes et des biens.

Toutes les dispositions réglementaires concernent : les constructions neuves, les bâtiments existants et les campings.

Généralités :

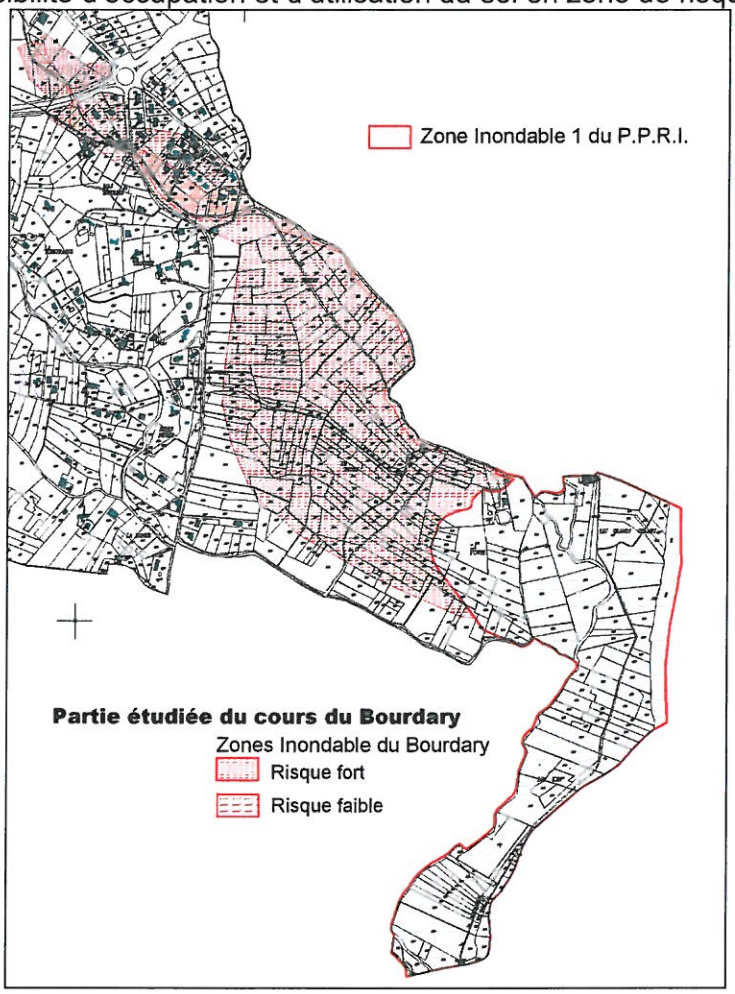
Les autorisations restent subordonnées au respect des trois principes fondamentaux :
le libre écoulement des eaux, la non aggravation des risques et de leurs effets la préservation des champs d'expansion des crues.

Cela signifie qu'un projet, à priori autorisé, peut se voir opposer un refus s'il remet en cause l'un de ces trois principes.

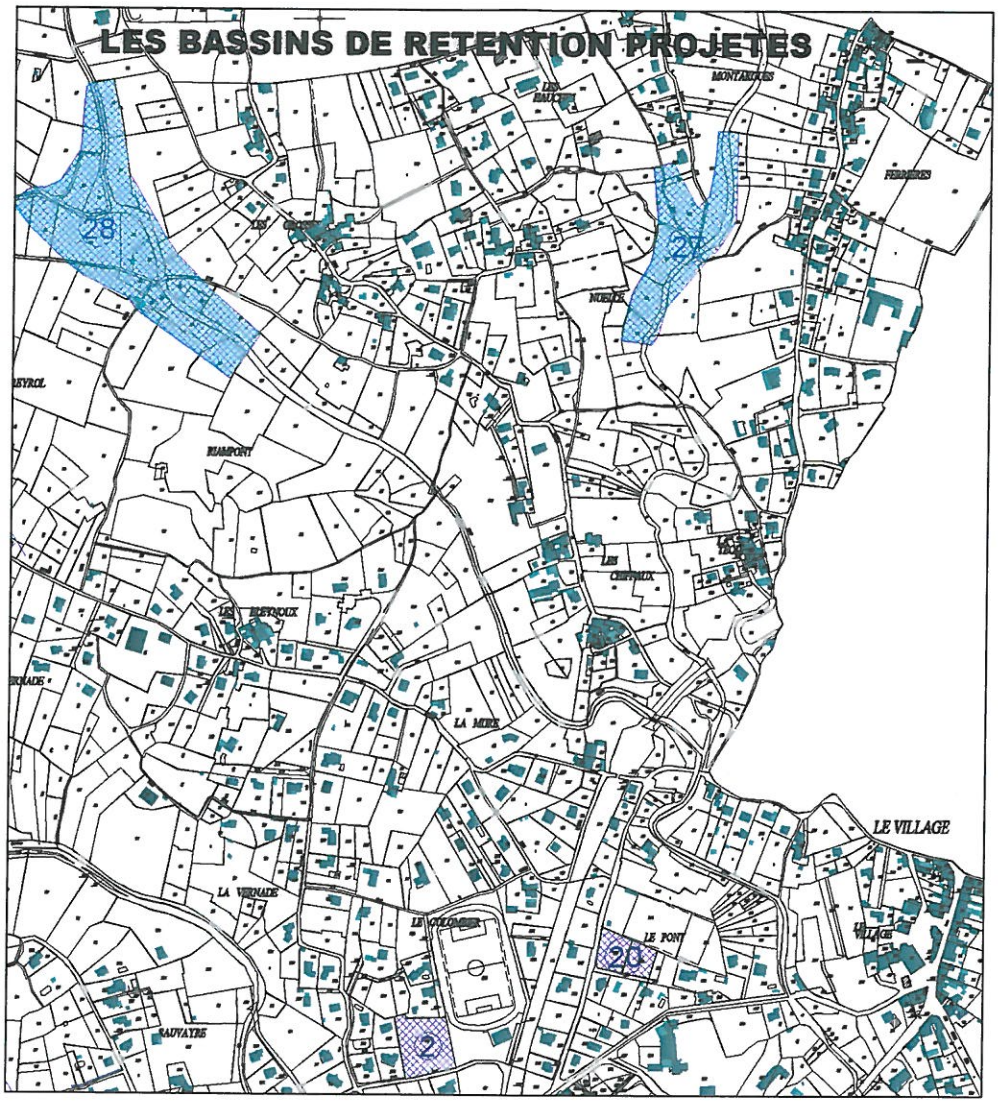
De plus, les autorisations sont des autorisations délivrées « à priori », c'est à dire qu'elles sont indépendantes de celles que le projet devra parallèlement obtenir (respect du code de l'environnement, des dispositions d'urbanisme, réglementation des campings ...) pour pouvoir être mis en œuvre.

C. Le risque d'inondation lié au Bourdary

La Communauté de Communes du Pays Aubenas – Vals a fait réaliser une étude hydraulique sur le ruisseau du Bourdary dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités d'Aubenas. Les conclusions de cette étude, pour la partie du lit du Bourdary qui concerne Saint Etienne de Fontbellon, font apparaitre une zone de risque fort et une zone de risque faible. L'étude ne défini toutefois pas les mesures à intégrer pour se prémunir des risques en cas d'inondation. Dans les zones de risques, il faudra donc appliquer le principe de précaution, en interdisant l'urbanisation dans la zone de risque fort et en limitant fortement les possibilité d'occupation et d'utilisation du sol en zone de risque faible.



Outre des zones de risques, l'étude a préconisé la création de bassins de rétention le long du cours du ruisseau. Certain de ces bassins projetés sont situés sur le territoire de Saint Etienne de Fontbellon. Afin de prévoir leur réalisation, des réserves foncières devront être réalisées sur les emprises prévues par l'étude hydraulique.



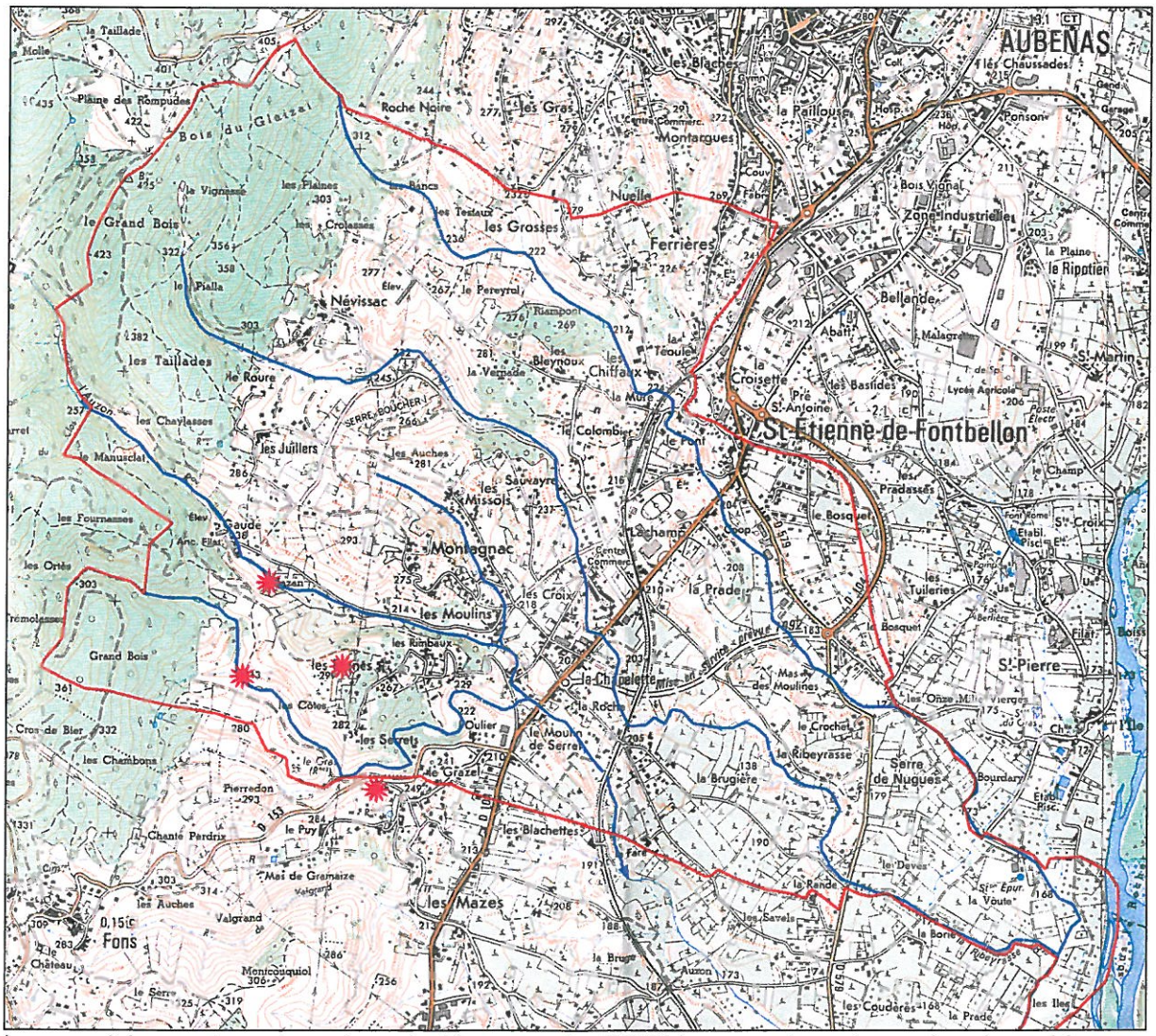
D. Mouvements de terrains

A ce jour, la commune n'a aucun élément de connaissance de coulées de boue et mouvements de terrain. Toutefois, afin de respecter le principe de précaution, il conviendra d'apporter une attention toute particulière aux secteurs susceptibles d'être concernés par ces phénomènes ; ils devront rester vierges de tout aménagement et construction.

E. Les cavités souterraines

Le BRGM a réalisé un inventaire des cavités souterraines présentes à Saint Etienne de Fontbellon. Cet inventaire est présenté ci-après :

Identifiant	Nom	Type
CHAAA0723101	Aven des Côtes	naturelle
CHAAA0723102	Cavité Saint Etienne n°1	naturelle
CHAAA0723103	Grotte de Gaude	naturelle
CHAAA0723104	Grotte du Labyrinthe	naturelle
CHAAA0723105	Trou des Jeunes	naturelle



Les cavités souterrraines inventoriées par le BRGM apparaissent sur le plan cidessus (étoiles rouges).

F. Les Risques technologiques

Afin de maîtriser l'urbanisation, le zonage du PLU tiendra compte de ces risques, notamment ceux concernant les établissements classés dangereux, qui nécessitent des servitudes nouvelles liées à ces bâtiments.

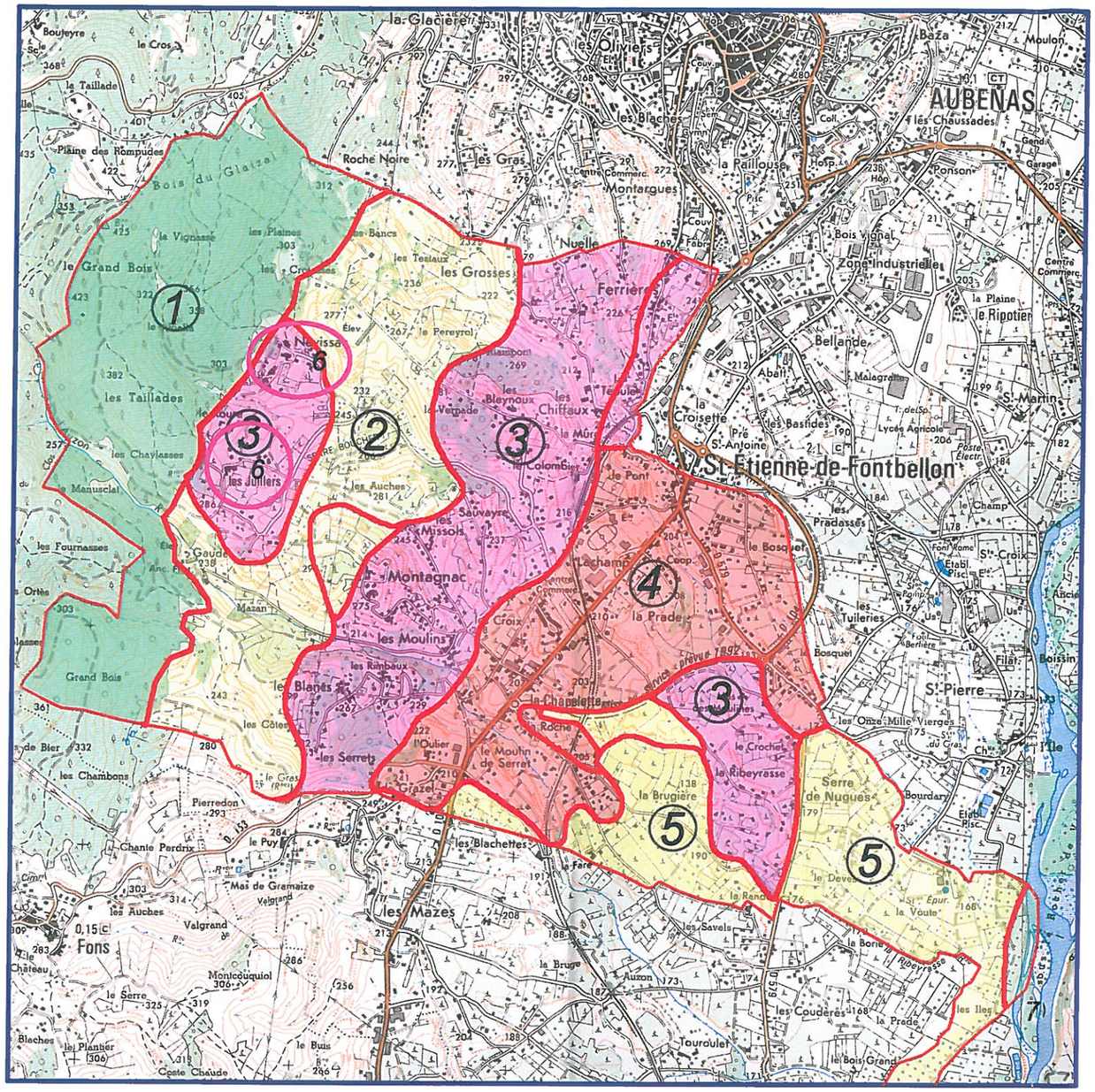
VIII. LE PAYSAGE

A. Le Grand paysage

Saint Etienne de Fontbellon, composante de l'agglomération d'Aubenas, s'inscrit entre le pied des Cévennes à l'Ouest, pour s'étendre jusqu'aux rives de l'Ardèche à l'Est. La commune se situe à la transition entre un espace de moyenne montagne et un territoire de vallée alluviale. Cette position de transition a donné à la topographie et au paysage local une assez grande diversité, par la variété des espaces naturels, les pratiques agricoles (cultures de vergers en terrasses, espaces viticoles ouverts en plaine…).

Aux modes d'occupation agricoles de la commune, typiques de la ruralité qui a caractérisé Saint Etienne de Fontbellon jusque dans les années soixante dix, a succédé le développement d'une urbanisation qui s'est étalée sur un gros quart de l'espace communal. Cet espace bâti homogène (une succession de maisons individuelles, le long des chemins communaux), a contribué à banaliser l'espace, à appauvrir la diversité du paysage d'ensemble, en brouillant sa lecture : au sein du périmètre de l'espace construit, sur le plateau, à une composition paysagère caractérisée par un bâti dense, regroupé, ponctuel entouré d'espaces agricoles ouverts, a succédé une urbanisation au tissu assez lâche, avec des interpénétrations entre bâti, secteurs agricoles et espaces naturels qui ont dilué le contraste du paysage d'ensemble.

Les entités paysagères





1. LE PIED DES CEVENNES
Il constitue l'arrière-plan boisé à l'Ouest. Le pied des collines marque la ligne de ciel.



3. LA TRANSITION BATI / AGRICOLE
Cet espace est mi bâti mi naturel : les constructions se sont développées sur des terres anciennement agricoles, en partie sommitales des vallons. Les maisons ont été implantées en bandes, de part et d'autre des chemins. La topographie n'a pas permis de donner de l'épaisseur à un espace bâti développé sur de grandes parcelles. Les secteurs pentus ont conservé une couverture boisée, qui accompagne les ruisseaux en fond de vallons.



2. L'ESPACE AGRICOLE EN TRANSITION
Initialement très agricole, les modes de valorisation de l'espace sont devenus au fil du temps de moins en moins compatibles avec une agriculture mécanisée (cultures en terrasses), avec pour conséquences l'abandon progressif des terres et l'avancée de la friche.



4. L'ESPACE BATI CENTRAL

Il se compose d'un agglomérat de constructions individuelles pour l'essentiel, avec peu d'opérations d'ensemble. D'une emprise importante, homogène il a « noyé » le village et les hameaux anciens. Cet espace, d'un point de vue paysager, manque de diversité et de hiérarchie.
Il génère un paysage assez répétitif, qui n'est plus rural mais pas encore urbain.



5. LA TERRASSE ALLUVIALE
L'occupation humaine a pris une forme agricole essentiellement. Le paysage est formé par une alternance de parcelles plantées en vignes majoritairement.
On note la disparition quasi-totale des bois et haies.



6. HAMEAUX ENTRE COTEAU BOISE ET ESPACE AGRICOLE
Historiquement, ces hameaux sont la représentation même d'une occupation du sol d'origine ancienne et agricole, avec de petits noyaux bâtis qui surplombent les terres agricoles, implantés à la marge de celles-ci. Est venu se greffer aux abords des noyaux bâtis initiaux une urbanisation assez diffuse, le long des chemins.



7. LA RIPISYLVE DE L'ARDECHE

Espace naturel « sauvage » par excellence, il tagente au Sud Est le territoire communal.
Le paysage y est fermé, dominé par un boisement hydrophile.

B. Les unités de paysage

Malgré l'homogénéisation de l'espace bâti, on peut encore distinguer plusieurs unités de paysage dans la commune.

1. LE PIED DES CEVENNES

Il constitue l'arrière-plan boisé à l'Ouest. Le pied des collines et marque la ligne de ciel.

2. L'ESPACE AGRICOLE EN TRANSITION

Initialement très agricole, les modes de valorisation de l'espace sont devenus au fil du temps de moins en moins compatibles avec une agriculture mécanisée (cultures en terrasses), avec pour conséquence l'abandon progressif des terres et en corollaire l'avancée de la friche et des landes. La question du devenir de cet espace se pose avec acuité. A l'échelle de la commune, son basculement progressif vers une dominante naturelle pourrait s'inscrit dans une logique de territoire (coupure entre les hameaux en pied de coteau à l'Ouest et l'espace bâti principal à l'Est), mais sa valorisation partielle pour la construction constituerait toutefois une alternative à la friche.

3. L'ESPACE DE TRANSITION ENTRE SECTEUR AGRICOLE ET ESPACE BATI CENTRAL

Cet espace est mi-bâti mi naturel : les constructions se sont développées sur des terres anciennement agricoles, en partie sommitales des vallons. Les constructions ont été implantées en bandes, de part et d'autre des chemins. La topographie n'a pas permis de donner de l'épaisseur à un espace bâti développé sur de grandes parcelles. Les secteurs pentus ont conservé une couverture boisée, qui accompagne les ruisseaux en fond de vallons.

4. L'ESPACE BATI CENTRAL

Il se compose d'un agglomérat de constructions individuelles pour l'essentiel, avec peu d'opérations d'ensemble. D'une emprise importante, homogène il a « noyé » le village et les hameaux anciens. Cet espace, d'un point de vue paysager, manque de diversité et de hiérarchie. Il génère un paysage assez répétitif, qui n'est plus rural mais pas encore urbain.

5. LA TERRASSE ALLUVIALE

Son occupation humaine a pris une forme agricole exclusive. Le paysage de la plaine alluviale est formé par une alternance de parcelles plantées en vignes pour l'essentiel. On note la disparition quasi-totale des bois et haies, à quelques exceptions près. La topographie, ici peu contraignante, a permis une exploitation agricole intensive qui s'accommode mal des obstacles naturels au passage des engins mécaniques. Ces obstacles ont donc été supprimés.

6. LES HAMEAUX ENTRE COTEAU BOISE ET ESPACE AGRICOLE EN TRANSITION

Historiquement, ces hameaux sont la représentation même d'une occupation du sol d'origine ancienne et agricole, avec de petits noyaux bâtis qui surplombent les terres cultivées. Est venu se greffer aux abords des noyaux bâtis initiaux une urbanisation assez diffuse, le long des chemins.

7. LA RIPISYLVE DE L'ARDECHE

Espace naturel « sauvage » par excellence, il tangente au Sud Est le territoire communal. Le paysage y est fermé, dominé par un boisement hydrophile.

C. L'espace bâti

1. ETAPE 1 - L'URBANISATION ANCIENNE (JUSQU'A LA FIN DES ANNEES SOIXANTE DIX)

Basée sur une « colonisation » de l'espace naturel par l'agriculture, elle s'est traduite :

- par l'implantation de corps de fermes avec leurs dépendances, à la frange des espaces cultivés, sur des terrains souvent peu propices à l'exploitation. Se sont développés ainsi les hameaux des Juillers et de Nevissac, à la transition entre la bande agricole (en voie d'enfrichement) et les coteaux boisés, pied des Cévennes,
- plus à l'Est, ont été édifiés des noyaux bâtis encore plus ponctuels (Les Grosses, Les Missols, Chiffaux), sur les mamelons marneux qui dominent le plateau, préservant les sols fertiles en contre-bas et permettant de disposer d'une vue large sur la plaine. Ce qui transparaît, c'est le souci de parcimonie dans le prélèvement des terrains nécessaires à l'implantation des bâtiments, par simple logique de préservation des espaces de production, qui assuraient la subsistance des exploitants.

Pour l'ensemble de ces hameaux, on ne peut pas véritablement parler de tissu urbain, mais d'agglomération ponctuelle et organique du bâti. Ce modèle de développement a ensuite évolué au XIX^{ième} siècle. La logique d'implantation initiale du bâti historique, parfaitement adaptée aux besoins dans une structure médiévale de la société (proximité des terres agricoles, situation dominant la vallée), s'est trouvée rapidement en déphasage avec les évolutions socio-économiques qui ont donné aux échanges une place prépondérante. S'est donc structuré un village sur ce qui constituait à l'époque la voie principal de transit dans la vallée de l'Ardèche (aujourd'hui la R.D. 104 dans son tracé initial), facilitant ainsi les déplacements et les échanges.

Le village trahit un développement intimement lié à la R.D. 104 : il ne présente pas un tissu urbain radio-concentrique, mais linéaire, formé d'un front bâti en ordre continu de part et d'autre de la voie.



Le village : son modèle est globalement linéaire, les constructions sont implantées d'une limite latérale à l'autre de leur parcelle. La relation entre espaces bâtis et espaces publics (voirie et placettes) est très étroite.



Les hameaux : composés par un corps de ferme et ses dépendances, il reste ponctuel et ne dégage pas d'espace public à proprement parler.

2. LE VILLAGE





A l'arrière de la rue centrale se développe une place autour de laquelle on trouve l'église et l'ancienne mairie. Isolée du trafic routier par un front bâti continu, elle bénéficie d'une relative « tranquillité » et convivialité.





La rue centrale se confond avec la R.D. 104, qui malgré la déviation, continue de subir un trafic automobile très important, lié aux accès vers le centre commercial. La récente mise en sens unique de cette voie dans la traversée du village a toutefois limité son impact en terme de nuisances.

3. ETAPE 2 - L'URBANISATION RESIDENTIELLE DIFFUSE (ENTRE 1975 JUSQU'A AUJOURD'HUI

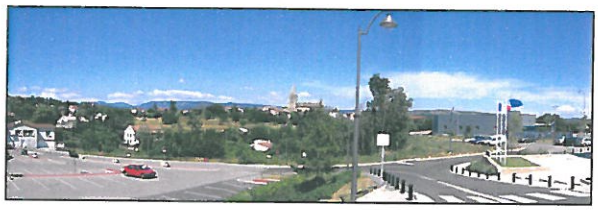
Dans cette période, les facteurs d'évolution de l'espace bâti ont changé : là ou initialement, le développement du logement était essentiellement lié aux besoins locaux, notamment ceux du monde agricole, s'est initié un développement de l'habitat dû essentiellement à un facteur exogène : on est venu de l'extérieur pour construire.

D'une urbanisation contrainte essentiellement par les impératifs agricoles et les besoins propres aux mouvements démographiques internes (et faibles) de Saint Etienne de Fontbellon, on est passé à une urbanisation en rupture avec les contraintes économiques initiales de préservation des terres, inféodée à une demande en terrains à bâtir pour partie extérieure à la commune, basée sur la stratégie foncière de chaque propriétaire, en liaison avec le desserrement de la ville d'Aubenas. Cette mutation n'a pas dégagé de cohérence d'ensemble : la rupture a été visible dans le territoire d'un point de vue quantitatif et qualitatif. Des maisons d'habitation se sont développées au gré des opportunités foncières dans le plateau agricole, ce mode de développement ne venant buter que sur des limites franches, comme la déviation de la R.D. 104 au Sud, où les mamelons marneux à l'Ouest, Il en a résulté plusieurs secteurs d'habitat, développés le long des chemins ruraux, qui ont entamé très largement les unités agricoles du centre de la commune.

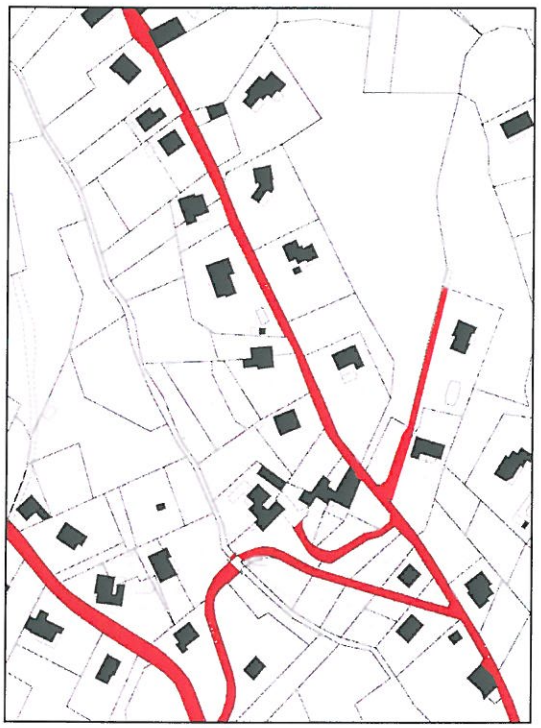
Avec le renchérissement des terrains, les superficies des terrains support des constructions sont allées décroissantes. On ne trouve toutefois, en dehors du bâti ancien, qu'une seule opération d'ensemble véritablement dense, aux Champs.

4. L'ESPACE BATI RECENT

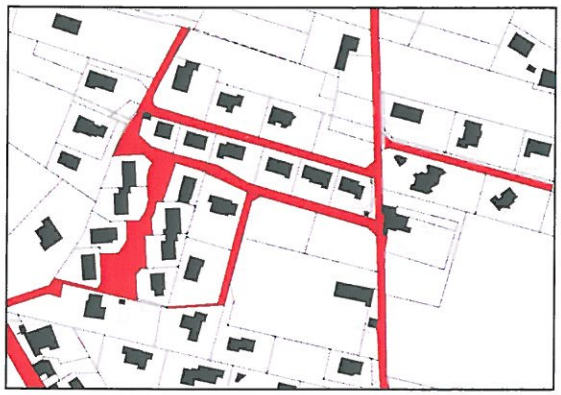




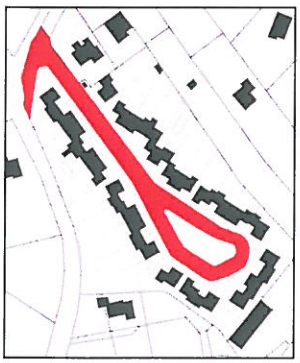
Ces clichés, pris depuis la mairie, montrent le mode d'urbanisation largement majoritaire : un habitat basé sur la maison individuelle



L'habitat résidentiel : les constructions se développement de part et d'autre de la voie, qui ne joue plus qu'un rôle purement fonctionnel,



L'habitat pavillonnaire : plus proche du village et souvent plus récent, la densité y est plus forte (des lots de 500 m² environ),



L'habitat individuel groupé : il n'est représenté dans la commune que par une seule opération. « passerelle » entre l'ultra densité du village et l'habitat pavillonnaire « classique ». Le développement de telles opérations permettrait de rentabiliser le foncier et de donner un caractère plus urbain à l'ensemble bâti.

5. LE FIL CONDUCTEUR DU DEVELOPPEMENT URBAIN RECENT

A un bâti ténu, représenté par quelques noyaux agricoles et un village « couloir », a succédé à partir des années soixante dix, une urbanisation assez diffuse, dominée par un développement lié à l'habitat résidentiel, résultat de l'influence du pôle d'Aubenas.

Aujourd'hui, l'espace bâti est homogène. Saint Etienne de Fontbellon a connu quantitativement un développement urbain important et rapide, sans toujours l'accompagner d'une structure viaire, une organisation spatiale véritablement urbaine.

D. Synthèse

S'il est encore aisé de distinguer dans le paysage d'ensemble des unités naturelles et agricoles clairement identifiables (le massif de pins du pied des Cévennes, la plaine agricole, la ripisylve de l'Ardèche), l'espace urbain, assez homogène manque de repères et de hiérarchie. Le P.L.U., outre un objectif assez évident, d'un point de vue paysager, de protection des grandes unités naturelles et agricole, dans un souci de préservation du contraste du paysage et de respect de l'identité de la commune, devra répondre à un enjeu d'organisation du développement urbain, de manière à produire un espace bâti lisible, c'est-à-dire organisé autour d'un réseau de voies hiérarchisées (avenues, rues, ruelles…), atour duquel pourra se développer une urbanisation qui présentera une densité cohérente avec l'importance respective des voies.

IX. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

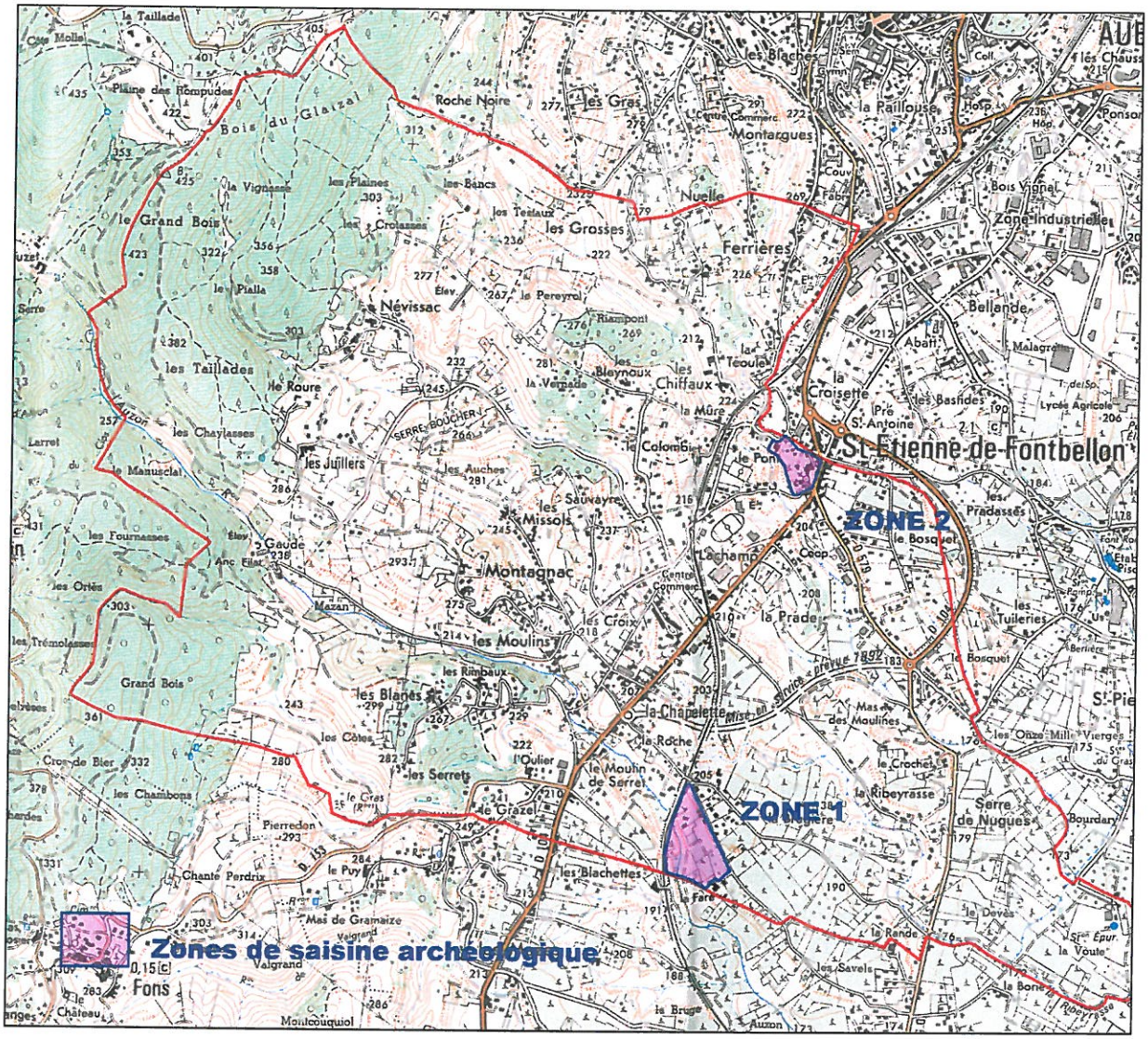
La commune possède plusieurs sites archéologiques, qui témoignent d'une occupation très ancienne du territoire :

- Gaude : grotte sépulcrale, habitat (néolithique - âge du bronze)
- Bourg : habitat (gallo-romain), occupation, cimetière (moyen âge)
- La Fare : habitat (néolithique), villa (gallo-romain)
- La Brugière : occupation (néolithique)
- La Chapelette : occupation (néolithique)
- Mazan : occupation (néolithique)
- Mas des Moulines : occupation (âge du fer)

Outre les sites archéologiques mentionnés ci-dessus, la commune a fait l'objet d'un arrêté de Monsieur le Préfet de Région, en application de la loi sur l'archéologie préventive, déterminant des zones dans lesquelles toute demande d'autorisation d'urbanisme devra lui être communiquée (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie).Ces zones sont définies ci-après :

Zone 1 : au quartier de la Fare, depuis les années 1970 de nombreuses découvertes attestent de la présence d'un établissement antique. La présence de colonnes de calcaire, de céramique de diverses catégories, de mobilier domestique, indiquent que l'on est en présence d'une villa, dont l'occupation, attestée par un large éventail de 18 monnaies s'étale du début de notre ère au V^{ième} siècle.

Zone 2 : au Nord de l'église on a découvert une construction antique, murs et sols de béton, dont l'occupation n'a pas pu être précisée, mais que le mobilier, monnaies et céramiques, date du Haut Empire. Une réutilisation durant le Haut Moyen Age, avec une vocation funéraire en lien avec l'église, est repérable. Ce site témoigne lui aussi d'une mise en valeur intensive de la plaine d'Aubenas à l'époque antique.Dans ces zones : tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou travaux divers situés devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie, 6 quai Saint-Vincent, 69283 LYON cedex 01) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2002-89.


ZONE 2
ZONE 1
Zones de saisine archéologique
St-Etienne-de-Fontbellon
Montagnac
Névissac
Ferrières
Montargues
Nuelle
les Grasses
les Taillades
le Roure
les Moulins
la Chapelette
les Blanes
les Serrets
le Grazel
Fons
Valgrand
Mas de Gramaize
Pierredon
Chante Perdrix
les Blachettes
la Croisette
la Prade
Zone Industrielle
Bellande
les Tuileries
Serre de Nugues
Montcouquiol

X. BILAN DU P.O.S.

A. Les zones NB esseulées

Le P.O.S. de Saint Etienne de Fontbellon, comme c'est le cas de manière récurrente pour la majorité de ces documents, s'est appuyé avant tout sur une logique foncière, qui poussée à l'extrême, a réparti la capacité à construire en fonction des disponibilités de terrains, sans toujours dégager de logique d'ensemble dans la définition des zones. A Saint Etienne de Fontbellon, plusieurs zones sont issues de cette logique foncière. Il s'agit des zones NB, constructibles, mais où le renforcement des réseaux n'est pas prévu, développées en discontinuité du village, souvent en prélevant des terres agricoles.

B. Les zones d'activités économiques

Ces zones ont permis le développement d'un tissu économique étoffé dans la commune. A la différence des zones d'habitat, elles ont eu un rôle structurant majeur, au travers de l'implantation du pôle commercial, qui a fait évoluer la commune d'un rôle d'espace dortoir, à partir des années soixante-dix, vers un rôle d'acteur économique majeur de l'agglomération.

C. La protection des espaces naturels et agricoles

Si globalement, l'espace central de la commune a été le siège d'une urbanisation intensive, les P.O.S. ont su poser des limites à l'étalement urbain en s'appuyant sur des barrières de croissance franches, comme la déviation de la R.D. 104 au Sud, ou les mamelons marneux à l'Ouest. Au-delà de ces limites franches, a subsisté une activité agricole au Sud. La ripisylve de l'Ardèche a également été préservée. A l'Ouest, la forêt, par son classement en Espace Boisé à Conserver, a été pérennisée. Le P.O.S. n'a toutefois (mais en avait-t-il les moyens ?), pas accompagné la déprise agricole entre le pied des Cévennes et l'agglomération.

D. Capacité d'accueil du P.O.S.

En faisant l'inventaire des secteurs constructibles et encore non bâtis du P.O.S., on arrive à plus de 40 ha. Si cette superficie doit être tempérée, un certain nombre des terrains comptabilisés étant probablement gelés pour plusieurs années (rétention foncière), elle reste importante et résulte de l'avancée de l'espace bâti sur un mode diffus, qui a laissé de nombreuses « dents creuses », qui constituent autant d'opportunités de développement et d'alternatives à l'extension pure et simple des zones constructibles existantes.

E. En synthèse

Les P.O.S. successifs ont permis un essor important de la commune, avec à la clé, depuis 1968, un développement démographique soutenu, qui tend à se stabiliser depuis 1990 toutefois.

Le tissu urbain qui a émergé est d'une manière globale, assez peu orienté, avec, dans quasiment toutes les directions, une typologie récurrente de l'habitat (maisons individuelles pavillonnaires). Cette homogénéité de l'espace bâti à eu tendance à banaliser la commune, à diluer son identité au sein de l'agglomération d'Aubenas. A contrario, le développement économique, s'il n'a pas évité quelques clichés, avec l'implantation de bâtiments à l'architecture pas toujours très heureuse le long de la R.D. 104, a été globalement pensé en amont, avec comme point d'orgue la création du centre commercial, qui a renforcé la commune au sein de l'agglomération.

Malgré une urbanisation assez extensive, les principaux espaces naturels ont été globalement préservés et au Sud de la déviation de la R.D. 104, l'espace agricole protégé s'est maintenu. Compte tenu de la capacité résiduelle importante dans les zones constructibles du P.O.S., il ne sera a priori pas (ou peu) nécessaire de prélever des espaces naturels ou agricoles d'importance pour assurer le développement de ces dix prochaines années.

XI. L'EAU POTABLE

Source : Syndicat intercommunal d'assainissement et d'eau de Saint Etienne de Fontbellon et Saint Sernin.

Pour la production et la distribution de son eau potable, la commune s'est regroupée avec Saint Sernin.

Points de production communs à Sait Etienne de Fontbellon et à Saint Sernin :

ORIGINE	DEBIT	TOTAL
SOURCE DE RHODE	9 m3/h	550 000 m3/an
SOURCE DU CROUZET	11 m3/h	
FORAGE DES VISTES	40 m3/h	
IMPORTATION PDV / SAINT SERNIN	10.8 m3/h	
IMPORTATION AUBENAS	20 000 m3/an	

Le réseau de Saint Etienne de Fontbellon est interconnecté avec celui de Saint Sernin, ce qui permet le renforcement des quartiers situés à l'Est de la RD 104.

Les secteurs situés à l'Ouest de ce même axe sont desservis par 2 conduites principales de diamètres 125 et 150 mm.

Tous les secteurs concernés sont en 2007 suffisamment approvisionnés pour la commune de SAINT ETIENNE DE FONTBELLON.

La production annuelle pour l'ensemble du Syndicat, pour la période 2006-2007 est de 380 000 m3 / an.

2.1– ELEMENTS TECHNIQUES

2.1.a - Production

Le S.I.A.E. utilise pour sa production principale :

- 2 sources : Rhodes et Le Crouzet
- 2 forages : Les Vistes 1, 2 et 3

La source de Martinesche a été abandonnée en 1997 .

D'autre part, une convention entre le S.I.A.E. et la Commune d'AUBENAS a été signé. Elle prévoit la fourniture de 20000 m3 d'eau minimum par an au S.I.A.E.par le service des eaux de la Commune d'AUBENAS. Cette fourniture est effective depuis juin 2005par une interconnexion des deux réseaux située aux limites des communes d'AUBENAS et de ST EITENNE DE FONTBELLON au Quartier des Grosses.

Le S.I.A.E. devrait disposer également d'une ressource supplémentaire de 3 litres seconde par sa souscription au SEBA sur l'alimentation de Pont de Veyrières.

La source de RHODES est située sur la commune d'AILHON, proche de la rivière l'Auzon, elle est constituée de 2 parties : un drain non visible en forme de V et une chambre de captage. Le rapport du géologue décrit un débit de 2.75 litres/seconde. L'eau est amenée par gravité jusqu'au réservoir des JUILLERS, sur la commune de ST ETIENNE DE FONTBELLON. Pour pouvoir réaliser le périmètre de protection, il est nécessaire d'acquérir une partie de la parcelle ou se situe le captage. Les propriétaires ne donnant aucune suite aux propositions du S.I.A.E, une procédure d'expropriation pour utilité publique est engagée.

La source du CROUZET est située sur la commune de AILHON, sur la rive droite de l'Auzon. Deux bassins composent cet ouvrage. Le premier reçoit la totalité de la source et il est muni d'un trop plein. Le deuxième est un bassin de décantation, il alimente par gravité les réservoirs des Juillets. Le débit établi par le géologue est de 5,4 litres par seconde. La procédure de mise en conformité des périmètres de protection est terminée. L'acquisition par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau de ST ETIENNE DE FONTBELLON ST SERNIN du périmètre immédiat est réalisé. Les travaux de mise en conformité de ce périmètre ont été réalisés.

Le forage de VISTES 1 se situe sur la commune de ST ETIENNE DE FONTBELLON. Le niveau aquifère concerné se trouve dans le trias. Profondeur de forage : 76 ML débit estimé : 30 à 35 m3/ heure sur 20H/J

Le forage de VISTES 2 sa situation et son niveau aquifères sont identiques au Forage 1. Profondeur utile : 82 ML, débit estimé : 25 m3/ heure. Toutes les eaux pompées transitent par les réservoirs des JUILLERS

Un troisième forage dit « de secours » a été mis en service en 2005. Il est situé dans le périmètre immédiat des forages 1 et 2. Sa profondeur est de 120 ml, son débit est identique au forage n° 1

Pour l'ensemble des forages existants, un débit total exploitable est limité à 70 m3/heure.

L'alimentation sur le réseau SEBA de Pont de Veyrières : La souscription totale du Syndicat sur l'alimentation de Pont de Veyrières a été ramené à 3 litres seconde par délibération du Comité Syndical en date du 25.10.2005 au lieu de 10 litres/secondes. A ce jour, cette souscription ne peut être considérée comme une source de production du Syndicat, la connexion existante sur la Commune de ST ETIENNE DE FONTBELLON n'étant pas utilisable. Ces trois litres secondes seront utilisés pour alimenter le futur réservoir qui sera réalisé sur la Commune de ST SERNIN.Un projet pour la réalisation d'un réservoir de 250 m3, le raccordement au réseau Pont de Veyrières et la conduite de distribution à partir de ce réservoir a été adopté en Comité Syndical en date du 13 décembre 2006. Ce projet s'élève à 305.000,00 € H.T.

La production moyenne journalière est la suivante

Sur l'année 2005, la production moyenne a été de **1010 M/3 jour,** une augmentation de 7.45 % par rapport à 2004.

En 2004, la production moyenne a été de **940 M3 / jour.**

En 2003, la production moyenne a été de **882 M3 / jour.**

En 2002, la production moyenne a été de **920M3 / jour.**

PRODUCTION ESTIMEE ET EFFECTIVE EN M3/ JOUR

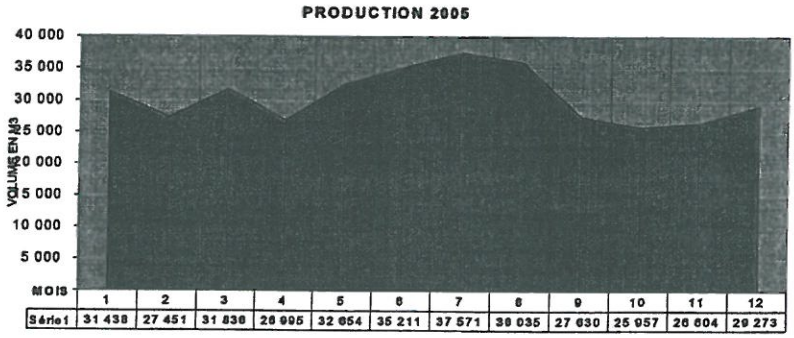
Origine	RHODES CROUZET	VISTES1	VISTES 2	VISTE 3	PONT DE VEYRIERES	AUBENAS	TOTAL
Débit estimé par géologue en M3/J	580	1680					2260
Production 2005	460	370	125		0	55	1010
Production 2004	487	290	163		0		940
Production 2003	481	231	170		0		882
Production 2002	421	343	156		0		920

EN LITRES/ SECONDES

2005	11.69
2004	10.88

La production varie selon les périodes de l'année. (Voir tableau ci-dessous).

PRODUCTION 2005					
DIAMETRE	PRODUCTION PAR COMPTEUR				PRODUCTION MENSUELLE
	ETIENNE DE FONTBELLT			T SERNI	
	150	125	AUB	100	
JANVIER	23283	1382		6773	[illegible]
FEVRIER	19746	1239		6466	[illegible]
MARS	23417	1844		6575	[illegible]
AVRIL	19158	1682		6155	[illegible]
MAI	22583	2386		7685	[illegible]
JUIN	23734	2701		8776	[illegible]
JUILLET	23808	2953	1827	8983	[illegible]
AOUT	22245	2624	2617	8549	[illegible]
SEPTEMBRE	17595	1995	1761	6279	[illegible]
OCTOBRE	17846	1638	1795	4678	[illegible]
NOVEMBRE	16796	1695	1691	6422	[illegible]
DECEMBRE	17447	4279	1567	5980	[illegible]
TOTAL ANNEE	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



Maximum en juillet

2.1.b - Distribution

- L'eau produite est stockée dans 3 réservoirs sur le quartier des JUILLERS à ST ETIENNE DE FONTBELLON
- Après traitement à la station de chloration des JUILLERS, elle est distribuée :

- sur le réseau de ST ETIENNE DE FONTBELLON par deux conduites principales, une quartier Haut avec « sur-presseur » Ø 125 et une quartier bas Ø 150.
- sur le réseau de ST SERNIN avec stockage dans quatre réservoirs : au quartier des BONITAUX (contenance 50.150.150 m3) et au quartier GRAMMAIZE (contenance 60 m3) alimenté par gravité ou par pompe si les réservoirs des BONITAUX ne sont pas pleins.

Le réseau d'alimentation en eau potable couvre le territoire des communes de ST ETIENNE DE FONTBELLON et de ST SERNIN. Il est connecté avec certains quartiers d'AUBENAS. Sa longueur totale est d'environ 55 kilomètres (35 pour ST ETIENNE DE FONTBELLON, 20 pour SAINT SERNIN).

Voir schéma des installations dans annexes page 26.

Les canalisations sont en majorité en fonte ductile. Le niveau de maillage est important entre les deux communes. Les canalisations sont de diamètre varié : 150/125/100/60/50/40/30

POUR EXEMPLE DESCRIPTION DU RESEAU DE LA COMMUNE DE ST SERNIN

DIAMETRE EN ML	LONGUEUR EN ML	CONTENANCE EN M3
40	1 740	2,11
60	12 318	34,8
80	95	0,48
100	3 755	29,50
125	1 325	16,25
150	1 320	23,50
Total	20 553	106.64

2.1.c - Qualité de l'eau

Qualité sur la production

Les procédures de mise en conformité des périmètres de protection des sources sont terminées :

- LE CROUZET: Arrêté D.U.P. en date du 07/10/1998
- LES RHODES Arrêté D.U.P. en date du 24/11/1997
- LES VISTES : Arrêté D.U.P. en date du 24/11/1997

- **LE CROUZET** : Les travaux de mise en conformité sont terminés. Le Périmètre de protection est entièrement réalisé.
- **LES RHODES** : les travaux ont été arrêtés en raison de l'orientation des drains à l'extérieur de la parcelle appartenant au S.I.A.E. De nouvelles procédures sont engagées pour permettre l'acquisition du terrain nécessaire à ce périmètre.
- **LES VISTES** : Les périmètres de protection des VISTES sont établis. L'assainissement des périmètres de protection rapprochée (obligation réglementaire sur arrêté D.U.P. du 24/11/1997) a été réalisé.

Qualité sur la distribution.

- **Traitement**

L'eau est traitée au niveau des réservoirs des JUILLERS. Le traitement de stérilisation se fait au chlore gazeux.

- **Contrôle**

L'eau de distribution fait l'objet d'une surveillance permanente :

- par les agents du S.I.A.E.,
- par les agents communaux dans le cadre de la mise à disposition du personnel,
- par un laboratoire d'analyses délégué par la D.D.A.S.S.

Au 31 12.2005, le contrôle de la qualité de l'eau est réglementé par :

- le code de la santé publique, la loi sur l'eau 92-3 du 3 janvier 1992
- le décret 89-3 du 3 janvier 1989, l'arrêté préfectoral le 26 juillet 1999

Qui précisent :

- Le contenu des paramètres à prendre en compte dans les analyses, analyse bactériologique, physique et chimique,
- Le type d'analyse à réaliser pour la ressource, la production et la distribution,
- Les fréquences annuelles d'analyses pour la ressource et la distribution réglementaire.

Pour le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau de ST ETIENNE DE FONTBELLON ST SERNIN, la D.D.A.S.S. a établi un programme réglementaire de contrôle sanitaire des eaux d'alimentation, en annexe le tableau des analyses a effectuer.

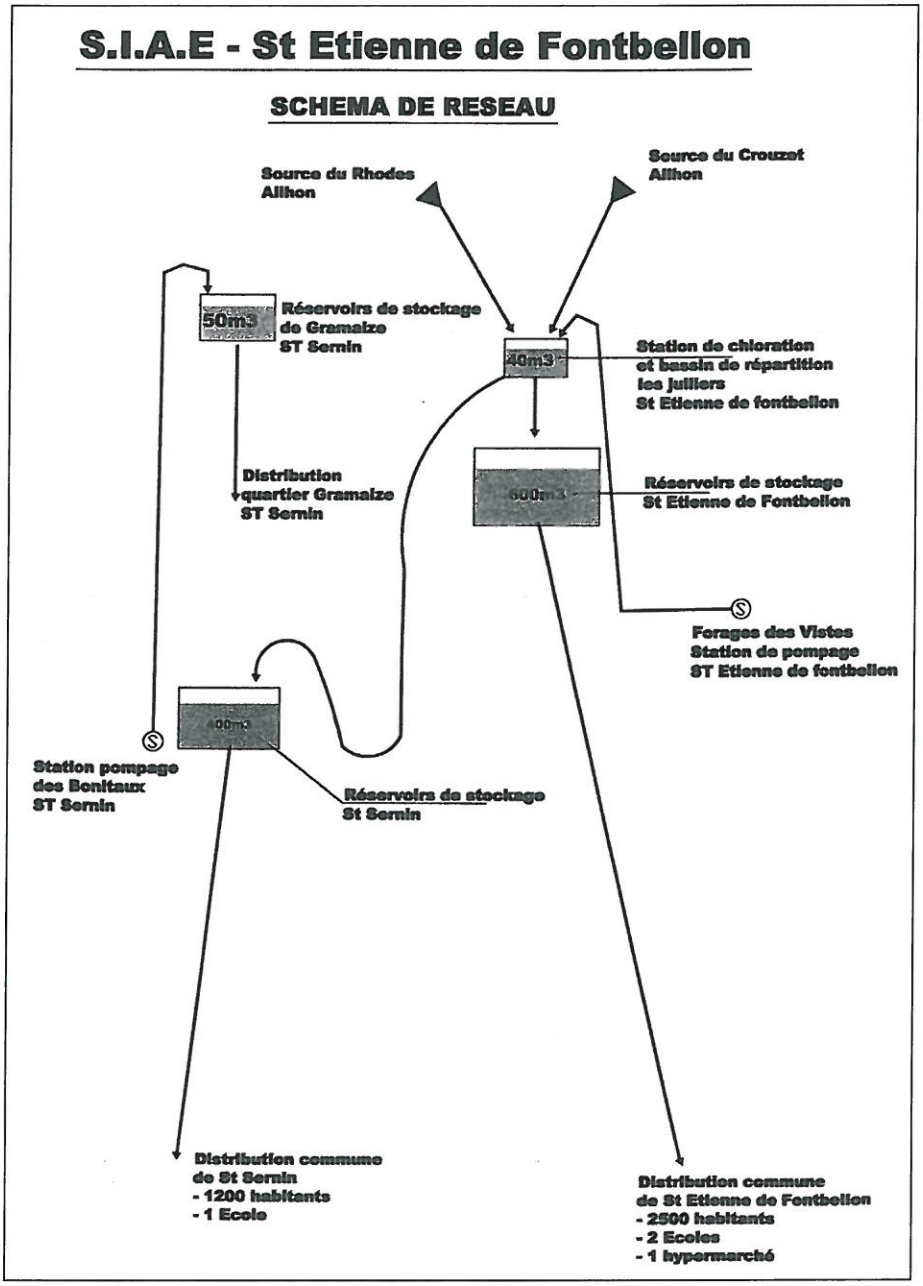
Le rapport annuel de la D.D.A.S.S.2005 est joint en pièces annexes.

2.1.d. - Bilan des interventions

Le personnel technique du S.I.A.E., et le personnel des communes de ST ETIENNE DE FONTBELLON et ST SERNIN dans le cadre d'une convention de mise à disposition du personnel communal assure les interventions sur le réseau d'eau potable : entretien courant et réparations sur les réseaux eaux et assainissement, ainsi que la pose et les relevés des compteurs sur chaque commune

DETAIL DES INTERVENTIONS DES AGENTS TECHNIQUES des Communes ANNEE 2005 (en heures)

	Production	Relevé compteurs	Travaux AEP	Travaux EU	TOTAL
ST ETIENNE	18	292	159	7	476
ST SERNIN	21.5	26.50	91.5	34	173.5
TOTAL	39.5	318.5	250.5	41	649.50


S.I.A.E - St Etienne de Fontbellon
SCHEMA DE RESEAU
Source du Rhodes
Allhon
Source du Crouzet
Allhon
50m3
Réservoirs de stockage
de Gramaize
ST Sernin
40m3
Station de chloration
et bassin de répartition
les Juilliers
St Etienne de fontbellon
Distribution
quartier Gramaize
ST Sernin
600m3
Réservoirs de stockage
St Etienne de Fontbellon
Forages des Vistes
Station de pompage
ST Etienne de fontbellon
Station pompage
des Bonitaux
ST Sernin
Réservoirs de stockage
St Sernin
Distribution commune
de St Sernin
- 1200 habitants
- 1 Ecole
Distribution commune
de St Etienne de Fontbellon
- 2500 habitants
- 2 Ecoles
- 1 hypermarché

XII. L'ASSAINISSEMENT

A. L'assainissement collectif

3.1 – ELEMENTS TECHNIQUES

3.1.a - Réseaux et installations techniques

le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau de ST ETIENNE DE FONTBELLON ST SERNIN a compétence en matière d'assainissement collectif.
Le réseau d'assainissement collectif couvre une partie du territoire du Syndicat et il est en constante évolution .En 2005 ont été raccordés, sur la commune de ST ETIENNE DE FONTBELLON, les quartiers de : Moulin St Antoine, Pont de Rigaud, Les Rimbaux, Les Blancs, Les Serrets.

Il existe 6 stations de relevage :

- 2 sur la commune de St Etienne de Fontbellon : Baruze et Les Champs
- 4 sur la commune de St Sernin : Pont d'Auzon, La Borie et La Crotte Chastaldin, Le Suchet

3.1.b - Station d'épuration

Les eaux usées sont traitées par la station du Bourdary gérée par le Syndicat du Bourdary regroupant les communes de AUBENAS et de SAINT DIDIER et le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau de ST ETIENNE DE FONTBELLON ST SERNIN.

Le nombre d'abonnés raccordés au réseau d'assainissement collectif évolue chaque année de part le raccordement de nouveaux abonnés sur des réseaux existants antérieurement et de part la création de nouvelles tranches du réseau dans des quartiers à forte densité de population.

Le nombre de branchements au réseau d'assainissement collectif est en 2005 :

- ST ETIENNE DE FONTBELLON de 787 pour un total de 1160 branchements soit 67.84 %
- ST SERNIN de 384 pour un total de 621 branchements, soit 61.83 %.

Nombre de branchements raccordés au réseau d'assainissement sur les trois dernières années

ANNEE	TOTAL BRANCHEMENTS			BRANCHEMENTS NON ASSAINIS			BRANCHEMENTS A L'ASSAINISSEMENT			% A L'ASSAINISSEMENT		
	TOTAL	STE	STS	TOTAL	STE	STS	TOTAL	STE	STS	TOTAL	STE	STS
2003	1698	1108	590	834	550	284	864	558	306	50.88 %	50.36 %	51.86 %
2004	1734	1121	613	822	535	287	912	586	326	52.6 %	52.27 %	53.18 %
2005	1781	1160	621	610	373	237	1171	787	384	65.75 %	67.84 %	61.83 %

La station d'épuration intercommunale :
Les conditions d'exploitations de la station d'épuration ont été fixées par l'arrêté préfectortal n°2008-65-12, dont ci-après sont repris des extraits :

Vu le rapport du service chargé de la police de l'eau,

Vu l'avis favorable émis par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques au cours de sa séance du 24 janvier 2008,

VU le projet d'arrêté adressé à Mme la Président du syndicat intercommunal du Bourdary en date du 25 janvier 2008,

Considérant que le pétitionnaire n'a pas émis d'avis dans le délai de 15 jours qui lui est réglementairement imparti sur le projet d'arrêté d'autorisation qui lui a été transmis ;

Considérant que les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées ont évoluées depuis l'arrêté d'autorisation,

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en conformité les installations et l'arrêté d'autorisation avec ces prescriptions techniques,

Considérant que les ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées doivent faire l'objet d'une autosurveillance,

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en conformité les installations et l'arrêté d'autorisation avec les prescriptions relatives à l'autosurveillance,

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture de l'Ardèche,

ARRETE

Article 1: autorisation

Le syndicat du Bourdary est autorisé à :

- exploiter une station d'épuration de capacité nominale de 24 000 équivalents-habitants correspondant à une charge en DBO_5 de 1440 kg/j et un débit de référence de 3600 m^3/j.
- rejeter les eaux usées après traitement dans l'Ardèche

dans les conditions du présent arrêté.

Cette autorisation est délivrée au titre des articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement.

TITRE I : FILIERE EAU

Article 2: rejet

Le rejet après épuration s'effectuera dans le cours d'eau « Ardèche » dans les conditions suivantes :

- le débit maximal instantané sera de 90 l/s
- le débit moyen maximum journalier sera de 50 l/s
- la température du rejet traité doit être inférieure à 25°C
- le pH de l'effluent doit être compris entre 6 et 8.5
- il ne doit pas contenir de substances capables d'entraîner la destruction du poisson ni de la faune de fond de cours d'eau, ou de gêner leur reproduction
- il ne doit pas contenir des substances de nature à favoriser la manifestation d'odeurs
- en dehors des situations inhabituelles décrites à l'article 4, les échantillons moyens journaliers doivent respecter les valeurs suivantes en concentration ou en rendement :

Paramètres	Concentration maximale	Rendement
DBO_5	25 mg/l	80 %
DCO	90 mg/l	75 %
MES	35 mg/l	90 %
NTK	40 mg/l	/

Ces valeurs se réfèrent aux méthodes normalisées, sur échantillon homogénéisé, non filtré ni décanté.

Article 3 : conformité de la station d'épuration
La conformité de la station d'épuration sera appréciée sur le nombre d'analyses conformes par rapport au nombre annuel d'analyses réalisées :

Nombre d'échantillons prélevés dans l'année	Nombre maximal admissible d'échantillons non conformes
8 à 16	2
17 à 28	3

Article 4 : tolérance
Elles peuvent ne pas respecter ces performances dans les situations inhabituelles suivantes :
- précipitations inhabituelles (occasionnant un débit supérieur au débit de référence) ;
- opérations programmées de maintenance réalisées dans les conditions prévues à l'article 16, préalablement portées à la connaissance du service de police de l'eau ;
- circonstances exceptionnelles (telles qu'inondation, séisme, panne non directement liée à un défaut de conception ou d'entretien, rejet accidentel dans le réseau de substances chimiques, actes de malveillance).
Les paramètres non conformes devront toutefois respecter les seuils suivants :

Paramètres en mg/l	Concentration maximale
DBO_5	50
DCO	250
MES	85

Article 5 : dispositif de rejet
Le dispositif de rejet doit être aménagé de manière à réduire la perturbation apportée par le déversement au milieu récepteur. Il ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Le rejet doit être effectué dans le lit mineur du cours d'eau, à l'exception de ses bras morts. Toutes dispositions doivent être prises pour prévenir l'érosion du fond ou des berges, assurer le curage des dépôts et limiter leur formation.

Article 6 : ouvrages de surverse
Les points de délestage du réseau, et notamment les déversoirs d'orage des systèmes de collecte unitaires, sont conçus et dimensionnés de façon à éviter tout déversement pour des débits inférieurs au débit de référence et tout rejet d'objet flottant en cas de déversement dans les conditions habituelles de fonctionnement. Ils doivent être aménagés pour éviter les érosions au point de déversement et limiter la pollution des eaux réceptrices.

Article 7 : déversement dans le réseau
Les réseaux de collecte des eaux pluviales ne doivent pas être raccordés au système de collecte des eaux usées domestiques, sauf justification expresse de la collectivité et à la condition que le dimensionnement du système de collecte et de la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement le permette.
Les matières solides, liquides ou gazeuses, y compris les matières de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau de collecte des eaux usées.
Les bassins d'orage éventuels, exception faite des bassins assurant également le rôle d'infiltration, doivent être étanches. Ils doivent être conçus de façon à faciliter leur nettoyage et la prévention des odeurs lors des vidanges. Celles-ci doivent être réalisables en 24h maximum.

Article 8 : raccordement d'effluents non domestiques au système de collecte
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit être préalablement autorisé par le syndicat du Bourdary. L'absence de réponse à la demande

d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.
L'autorisation fixe, notamment, sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.
Ces autorisations ne peuvent être délivrées que lorsque le réseau est apte à acheminer ces effluents et que la station d'épuration est apte à les traiter. Leurs caractéristiques doivent être présentées avec la demande d'autorisation de leur déversement.
Ces effluents ne doivent pas contenir les substances visées par le décret n°2005-378 du 20 avril 2005 susvisé, ni celles figurant à l'annexe V de l'arrêté du 22 juin 2007 susvisé, dans des concentrations susceptibles de conduire à une concentration dans les boues issues du traitement ou dans le milieu récepteur supérieure à celles qui sont fixées réglementairement.
Si néanmoins une ou plusieurs de ces substances parviennent à la station d'épuration en quantité entraînant un dépassement de ces concentrations, l'exploitant du réseau de collecte procède immédiatement à des investigations sur le réseau de collecte et, en particulier, au niveau des principaux déversements d'eaux usées non domestiques dans ce réseau, en vue d'en déterminer l'origine. Dès l'identification de cette origine, le syndicat du Bourdary doit prendre les mesures nécessaires pour faire cesser la pollution, sans préjudice des sanctions qui peuvent être prononcées en application des articles L. 216-1 et L. 216-6 du code de l'environnement et de l'article L.1337-2 du code de la santé publique.
En outre, des investigations du même type sont réalisées et les mêmes mesures sont prises lorsque ces substances se trouvent dans les boues produites par la station d'épuration à des niveaux de concentration qui rendent la valorisation ou le recyclage de ces boues impossibles.
L'autorisation de déversement définit les paramètres à mesurer, la fréquence des mesures à réaliser et, si les déversements ont une incidence sur les paramètres DBO_5, DCO, MES, NGL, PT, pH, NH_4^+, le flux et les concentrations maximales et moyennes annuelles à respecter pour ces paramètres. Les résultats de ces mesures sont régulièrement transmis au syndicat du Bourdary et au gestionnaire de la station d'épuration qui les annexent aux documents mentionnés à l'article 29.
Ces dispositions ne préjugent pas, pour les établissements qui y sont soumis, du respect de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Ces dispositions sont dans ce cas définies après avis de l'inspection des installations classées.

Article 9 : matières de vidange
La réception des matières de vidange est autorisée dans les conditions suivantes :
- la station doit être équipée d'un dispositif de dépotage approprié
- elle ne doit pas être surchargée et être en bon état de fonctionnement
- la charge en DBO_5, imputable aux matières de vidange doit être inférieure à 20% de la charge en DBO_5 admissible sur la station
- le rapport des débits des matières de vidange et de l'effluent global admis sur la station doit rester inférieur à 3%.

L'aire de dépotage doit être conçue de manière à récupérer les déchets solides, qui seront évacués avec les déchets ménagers, ainsi que les eaux de lavage, qui seront renvoyées en tête de station.
Son exploitation devra minimiser les dégagements d'odeurs. Un système de désodorisation devra être mis en place si nécessaire.

L'arrêté préfectoral précise que la capacité de la station d'épuration (implantée sur le territoire communal) est de 24 0000 Equivalent Habitant (EH). Les mesures effectuées en 2007 font état d'une charge en entrée de station de 20514 EH (voir tableau ci-après).

Année 2007

ENTREE STATION

		Concentration en mg/l			Charge en équivalent habitants		
Analyses	**Volume**	**DBO_5**	**DCO**	**MES**	**DBO_5**	**DCO**	**MES**
janv-01	2500	349	1 054	399	16 157	19 519	19 938
janv-02	2664	340	759	208	16 773	14 978	11 082
févr-01	2696	450	930	360	22 467	18 572	19 411
févr-02	2737	220	587	239	11 151	11 901	13 077
mars-01	2744	220	755	221	11 179	15 346	12 142
mars-02	3029	500	1 037	390	28 046	23 267	23 626
avr-01	3111	580	1 411	560	33 414	32 516	34 843
avr-02	2826	460	1 226	516	24 073	25 664	29 178
mai-01	2948	360	1 047	566	19 653	22 863	33 371
mai-02	2446	440	1 305	741	19 930	23 645	36 262
juin-01	2640	240	599	323	11 733	11 714	17 054
juin-02	2302	270	732	438	11 510	12 482	20 155
juil-01	2710	390	1 177	503	19 572	23 627	27 236
juil-02	2640	314	1 150	644	15 351	22 489	34 018
août-01	2380	380	1 131	573	16 748	19 939	27 251
août-02	2665	380	919	454	18 754	18 142	24 214
sept-01	2249	430	1 049	513	17 909	17 476	23 068
sept-02	2050	400	905	264	15 185	13 743	10 824
oct-01	2380	530	926	250	23 359	16 325	11 900
oct-02	2525	460	1 054	434	21 509	19 714	21 904
nov-01	2616	450	1 492	679	21 800	28 912	35 512
nov-02	5870	150	456	156	16 306	19 828	18 314
déc-01	2808	660	1 236	528	34 320	25 709	29 671
déc-02	2520	850	1 820	654	39 667	33 973	32 949
Moyenne	***2752***	***409***	***1032***	***442***	***20274***	***20514***	***23625***

B. L'assainissement non collectif

Une partie des terrains construits et constructibles du P.L.U. ne sont pas desservis par le réseau public d'assainissement. L'assainissement y est non collectif, avec, selon la nature et la perméabilité du sol, des prescriptions techniques pour la réalisation des systèmes d'assainissement, définis dans le cadre du Schéma Général d'assainissement. Les secteurs constructibles en assainissement non collectif dans le P.L.U. présentent l'indice 1 (Ud1 ou AUd1 par exemple) sur les plans de zonage.

On se reportera à ce document, pour connaitre, selon la localisation de la parcelle, la filière d'assainissement à mettre en place.

XIII. L'ELIMINATION DES DECHETS

Le traitement et l'élimination des déchets sont effectués dans le cadre de la Communauté de Communes du VINOBRE, à laquelle adhère Saint Etienne de Fontbellon.

Dans la commune, les déchets ménagers sont collectés une fois par semaine et deux fois par semaine en période estivale.

La commune a mis en place le tri sélectif, avec une collecte deux fois par mois.

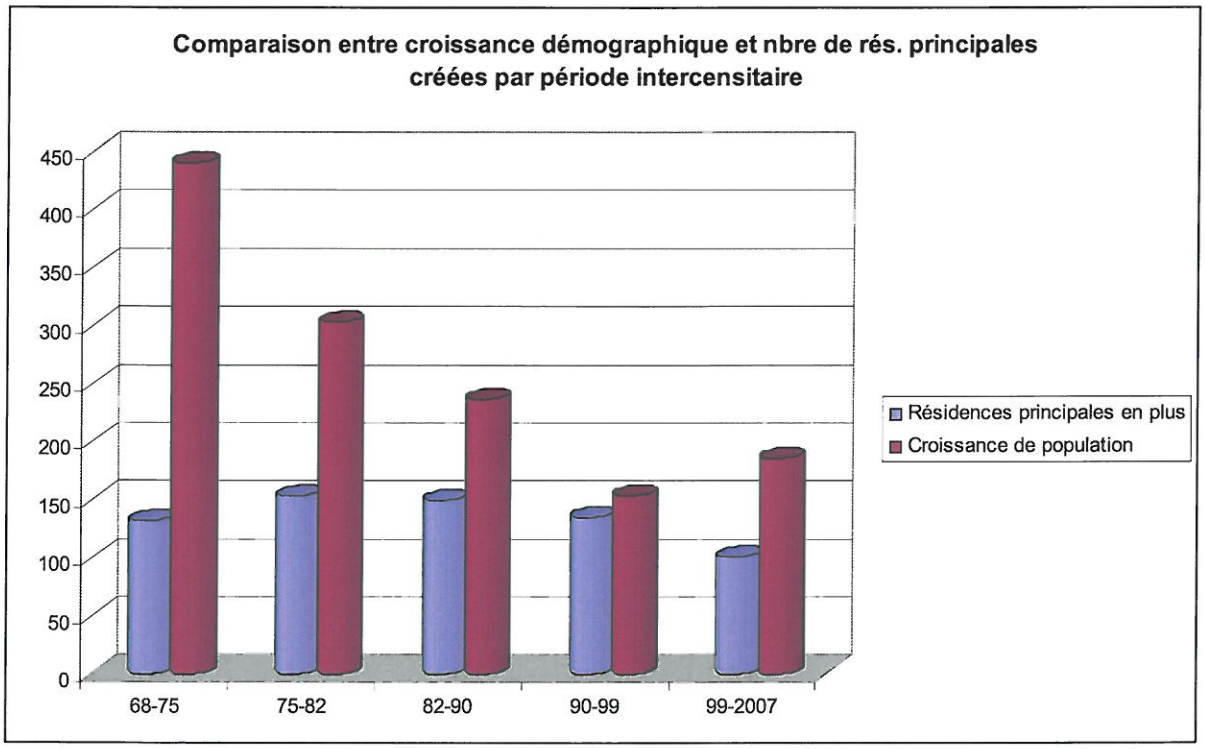
Une déchetterie est en service sur la commune à La Bégude.

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

I. EVOLUTION COMPAREE

Construction de résidences principales et croissance démographique :

	68-75	75-82	82-90	90-99	
Résidences principales	+132	+153	+150	+135	+101
Habitants	+440	+303	+237	+154	+186
Hab. en plus à St Etienne par log. créé	+3,3	+2,0	+1,6	+1,1	+1,8



Dans une première phase de développement, entre 1968 et 1982, la commune a connu un essor démographique très important, car elle cumulait l'avantage de se situer à proximité immédiate du pôle urbain d'Aubenas et de disposer de terrains abordables et en quantité pour la construction de maisons individuelles. De nouvelles familles avec enfants se sont donc installées, donnant une très forte impulsion démographique.

Depuis 1990, l'évolution est plus complexe. Si la commune bénéficie d'infrastructures de transports améliorées (déviation de la R.D. 104), d'un pôle commercial très attractif pour l'ensemble des habitants de l'agglomération et des petites communes alentours, malgré un marché de l'habitat toujours très dynamique, (avec 135 logements créés entre 1990 et 1999), la croissance de population au regard du nombre d'habitations construites est faible, avec 1,1 habitant en plus par logement, pour 3,3 entre 1968 et 1975. Ce rapport augmente entre 1999 et 2004, (1,8)

Si la commune est toujours attractive, avec une croissance du parc de résidences principales d'une assez grande régularité depuis 1968, (de 20 à 15 logements créés par an), la composition des familles qui s'installent dans la commune a varié avec notamment un âge moyen qui augmente (en corrélation avec l'augmentation du coût des terrains).

Entre 1990 et 1999, le solde naturel est légèrement négatif. Le solde migratoire est en pourcentage très faible par rapport à celui de la période 1968-1975 et presque trois fois inférieur à celui mesuré entre 1982 et 1990. Avec le développement de l'espace bâti dans la commune, ses liaisons fortes avec la ville centre, la naissance d'un pôle d'emplois et d'une structure commerciale étoffée, la commune est passée progressivement d'une croissance démographique typique du développement de l'habitat résidentiel propre aux communes rurales à une croissance démographique « plus urbaine », c'est-à-dire qui s'équilibre globalement entre départs et arrivées.

On peut donc penser, qu'en prenant une moyenne entre l'évolution mesurée entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 2007, le rapport entre croissance du parc de logements et croissance démographique sera de 1,5 habitants en plus par logement construit dans la commune.

II. LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION PREVISIBLE

Le rythme de la construction semble se stabiliser autour de 15 à 20 logements par an depuis une quinzaine d'années. En supposant que la commune, sur un modèle plus urbain, se rapproche de l'évolution d'Aubenas, ville centre, on peut penser que son parc de résidences principales va augmenter d'environ 150 logements, en supposant que les terrains à bâtir soient en nombre suffisant, ce qui au regard de la capacité résiduelle du P.O.S. est le cas.

III. DENSITE MOYENNE PREVISIBLE DE L'URBANISATION A VENIR

La densité moyenne des logements a été variable depuis 1975 :

- dans les zones NB récentes, essentiellement localisées autour des hameaux en bordure Ouest et en limite Sud de la commune, elle est d'environ 5 logements à l'hectare,
- dans les zones d'habitat individuel plus denses de la partie centrale de l'espace urbanisé, elle est d'environ 10 logements à l'hectare.

En prolongeant la tendance à une densité accrue au travers de la création d'opérations d'ensemble on peut estimer les densités : Mode d'évaluation de la capacité à bâtir : au regard du développement récent de l'urbanisation, les densités sur lesquelles ont été basées l'évaluation de la capacité à bâtir sont les suivantes :

- Dans les quartiers d'habitat résidentiel : 7 logements à l'hectare.
- Dans les quartiers d'habitat résidentiel en assainissement autonome, 6 logements à l'hectare,
- Dans les secteurs proches du village, où le réseau public d'assainissement et le règlement permettent une densité plus forte : 10 logements à l'hectare.
- Enfin, dans les zones urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (AU), cette capacité a été évaluée à 12 logements à l'hectare.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ET LA DELIMITATION DES ZONES

I. RAPPEL DE L'ARTICLE L 110 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

II. RAPPEL DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eau,*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*
-

Les articles L 110 et L 121-1 s'appliquent aux S.Co.T., P.L.U. et Cartes Communales. Ces documents d'urbanisme s'appliquent toutefois à échelles de territoire très différentes. On comprend donc que certains objectifs énoncés dans les articles L 110 et L 121-1 sortent quelque peu du champ de compétences du P.L.U. de Saint Etienne de Fontbellon proprement dit mais s'inscrivent plus à une échelle intercommunale.

III. LE CONTEXTE LOCAL ET SES PRINCIPAUX ENJEUX

Saint Etienne de Fontbellon est une commune aux enjeux multiples. Au sein de l'agglomération d'Aubenas, elle forme un pôle urbain d'échelle cantonale (voire au-delà), avec ses zones d'activités commerciales, qui constituent un pôle de service d'échelle intercommunale. Outre ce rôle de pôle, elle est aussi un secteur d'habitat prisé, par les fonctions urbaines qu'elle offre elle-même ou dont elle est proche (Aubenas), associées à un cadre de vie résidentiel, qui a conservé une dimension rurale.

L'agriculture est encore bien présente dans la commune, notamment au Sud et il s'agit de définir les conditions de sa préservation, nécessaire à l'identité de la commune et à l'entretien de ses paysages.

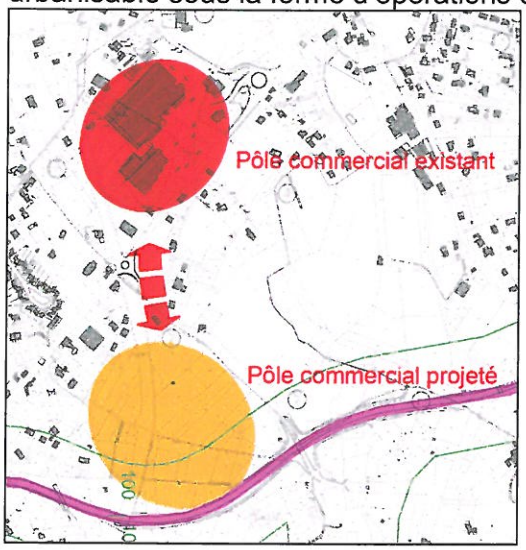
La commune recèle également des espaces naturels remarquables et notamment ses coteaux boisés à l'Ouest et la ripisylve de l'Ardèche, à sa pointe Sud. Ces espaces relèvent aussi d'enjeux de préservation.

Saint Etienne de Fontbellon s'inscrit dans un espace d'agglomération urbaine et à la fois dans un espace qui a préservé une dimension rurale et naturelle. Cohabitent donc des enjeux forts en termes de développement de l'offre en logements, dans un contexte général de carence, d'essor économique et de préservation d'espaces agricoles et naturels. La commune est donc le siège d'une certaine dualité Espace rural – Espace urbain et péri urbain.

L'objectif principal est d'assurer un développement qui préserve et renforce les équilibres entre ces grandes composantes du territoire.

I. LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Le développement d'un pôle commercial à Saint Etienne de Fontbellon (Zone des Cigalières) traduit un besoin en espaces de développement économique à l'échelle de la Communauté de Commune et la volonté de la commune de lutter contre l'effet « village dortoir » (on habite à Saint Etienne mais on travaille, ou on utilise les fonctions urbaines ailleurs). Il a donc été décidé de créer une zone d'activités commerciales et artisanales, urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble, Cette localisation traduit :



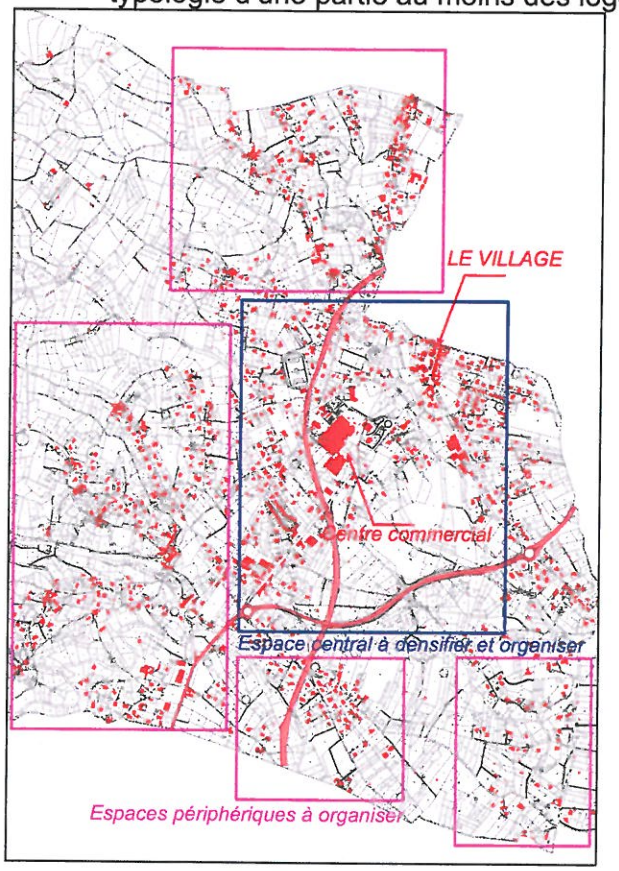
- La création d'une zone complémentaire à la zone qui accueille l'hypermarché actuel, en diversifiant l'offre et en facilitant l'effet « pôle commercial »,
- l'accès facile via la déviation et le demi-échangeur, qui desservira directement la zone et, via une voie à créer, offrira un nouvel itinéraire crédible par rapport à la traversée du village, qui aujourd'hui génère des nuisances sonores et altère la qualité de vie dans le centre historique de la commune.

II. LA LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT : ORIENTER L'ESPACE BATI – TROUVER UN LIEN ENTRE TYPOLOGIE ET LOCALISATION

Le « socle » de l'urbanisation offre plusieurs visages à Saint Etienne de Fontbellon : des paysages naturels et agricoles diversifiés, une topographie qui se décline en différentes entités facilement identifiables. Le mode d'urbanisation dominant a plutôt ignoré la structure du territoire, pour « napper » de manière homogène l'espace central de la commune avec une typologie bâti quasi identique quels que soient le quartier : des maisons individuelles, qui viennent se connecter sur le réseau communal principal, en s'égrenant le long de ce réseau. Il en résulte une lecture très difficile du paysage et une perte d'identité de la commune, qui tend à devenir, du point de vue de l'habitat, un vaste quartier résidentiel (même si économiquement, la commune, par ses équipements, joue un rôle important au sein de l'agglomération).

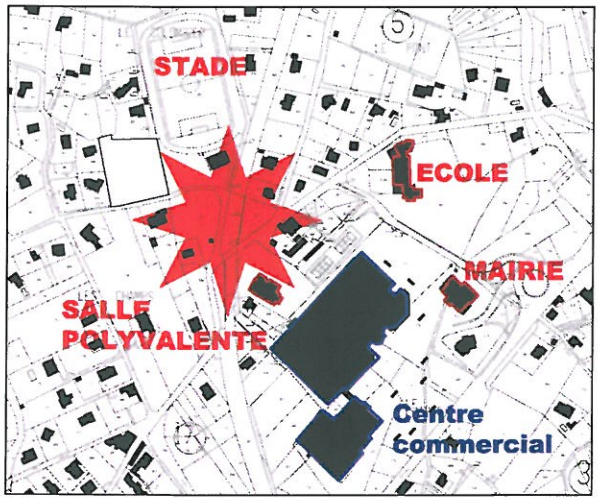
Le choix de la commune a donc été de faire évoluer la typologie bâtie :

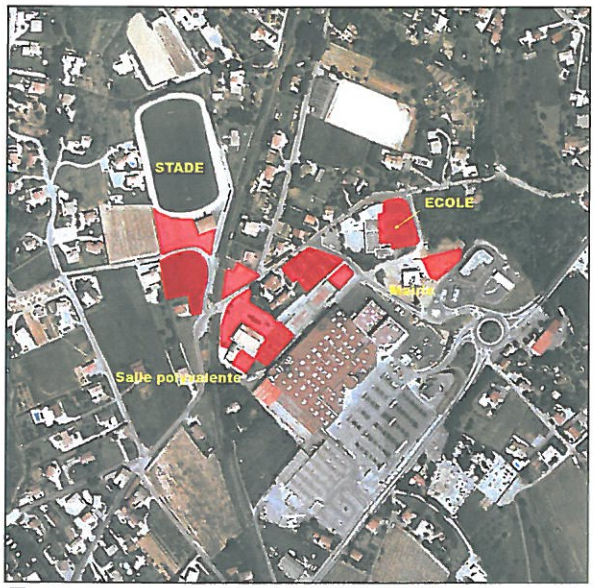
- Organiser les zones constructibles les plus vastes, en les classant en zone urbanisable sous forme d'opération d'ensemble,
- exercer, via la définition d'orientations d'aménagement, un moyen de contrôle sur la typologie d'une partie au moins des logements.



- associer l'urbanisation à une véritable logique de développement qui inscrive la commune d'un point de vue fonctionnel, dans une structure plus urbaine, tout en conservant, dans les quartiers périphériques au moins, une dimension rurale : favoriser la densité dans les (nombreuses) « dents creuses » de l'espace bâti principal, développer l'habitat résidentiel moins dense dans les zones plus excentrées, dans le prolongement des hameaux existants.

III. DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS PUBLICS



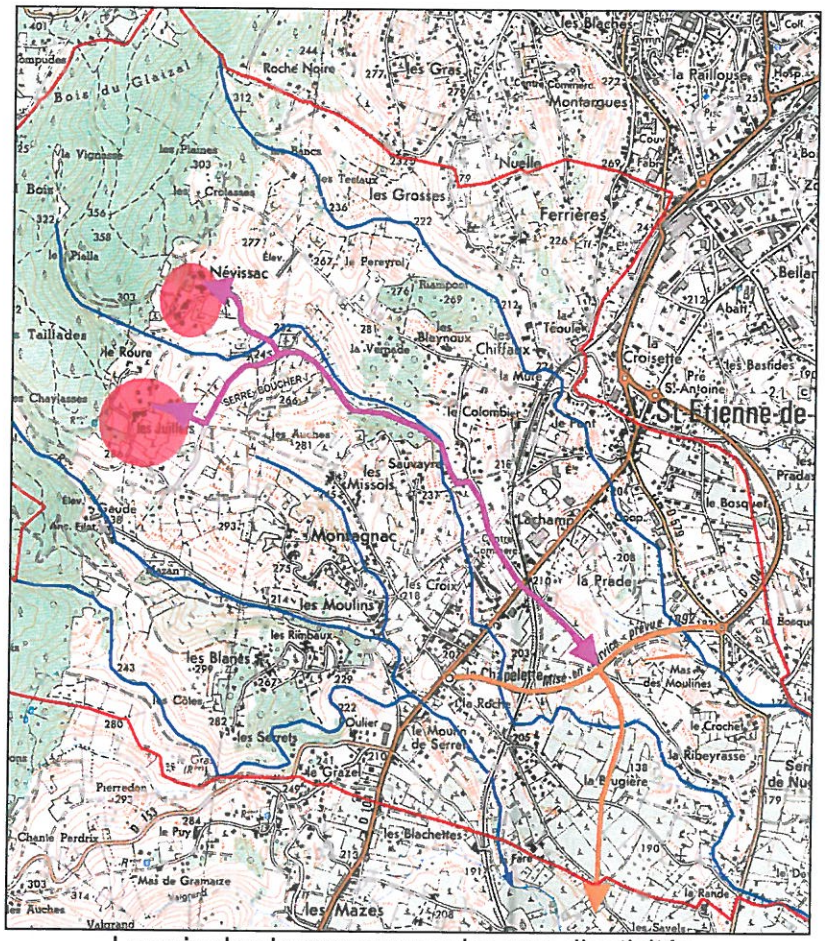


En rouge, les aires de stationnement existantes

Avec en perspective la mise en œuvre d'opérations d'ensemble et une croissance démographique en devenir, il s'agit de poursuivre la création d'équipements publics et de loisirs, pour permettre aux habitants de disposer, outres les fonctions urbaines de commerce, d'espaces publics et d'équipements permettant d'améliorer la qualité du cadre de vie : stades, gymnases…autour d'un pôle d'équipements existants (terrains de sports, écoles, mairie) qui par ailleurs renforceront la centralité du cœur urbain de la commune.
En outre, dans le prolongement de l'école actuelle, la commune a acheté les terrains nécessaires à son extension, pour prévoir les besoins futurs, notamment ceux liés au développement de l'urbanisation prévue par le P.L.U.

Au sein du pôle existant, les aires de stationnement sont déjà nombreuses et suffisantes pour les équipements actuels et projetés.

Outre les équipements de superstructure (gymnase, école), le développement de l'urbanisation a été accompagné de mesures visant à l'amélioration de la circulation dans la commune, avec des élargissements et des créations de voies publiques et la programmation d'une voie structurante, qui assurera une desserte suffisamment dimensionnée des hameaux de Nevissac et des Juillers ainsi que le désenclavement de la zone d'activités :



La voie des hameaux vers la zone d'activités.

IV. DEFINIR DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES EN QUANTITE SUFFISANTE POUR ASSURER LES BESOINS ET UN DEVELOPPEMENT GRADUE

L'inventaire des interstices encore constructibles au sein de l'espace bâti a permis d'apprécier l'importance des la surface constructible résiduelles issues du P.O.S. actuel. A partir de ce constat, le P.L.U. n'a pas augmenté de manière très sensible la capacité à bâtir déjà présente dans le P.O.S. L'enveloppe constructible totale (terrains classés en zone constructible et non bâtis) se décompose de la manière suivante :
Superficies théoriquement disponibles à la construction :

- **AU : 6,4 ha,**
- **AUds : 1,4 ha,**
- **UB : 12 ha,**
- **UD : 26,8 ha,**
- **UD1 : 11,1 ha.**

En se basant sur les densités prévisibles des différentes zones constructibles et en considérant leurs surfaces respectives, le potentiel (hors rétention foncière), est d'environ 440 logements, pour une croissance démographique totale de 690 habitants et une croissance annuelle moyenne projetée de l'ordre de 2,5 % par an sur 10 ans.

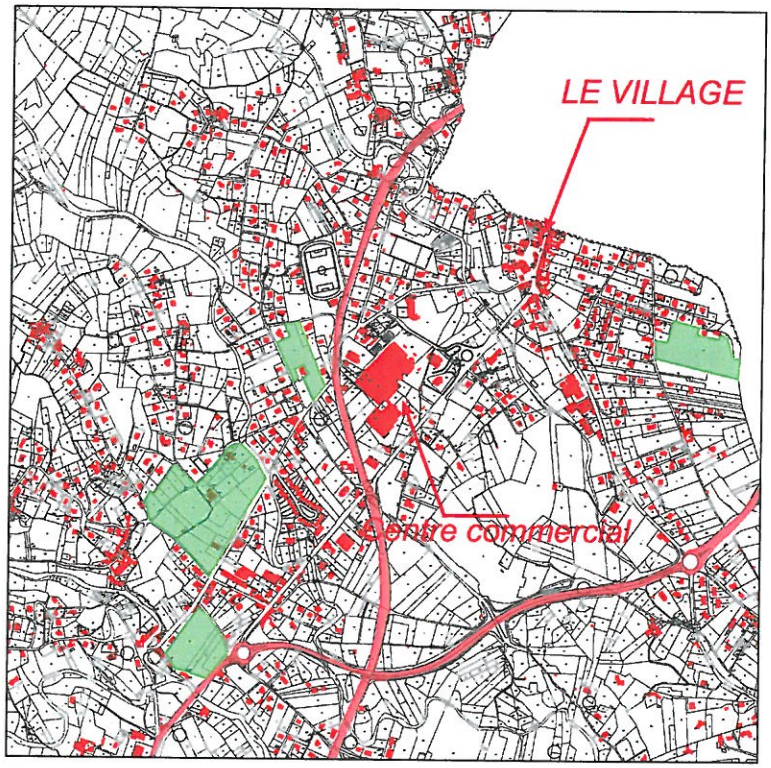
Cette croissance projetée se justifie à plusieurs échelles :

- A l'échelle de l'agglomération d'Aubenas et de son canton : la ville centre dispose aujourd'hui de peu surfaces potentiellement constructibles et dans une logique de développement de l'agglomération et de limitation des déplacements, (proximité entre habitat, fonction de commerces et de services, emplois), il est normal que Saint Etienne de Fontbellon, au cœur de l'agglomération, puisse dégager une offre en logements à l'échelle de son développement économique mais aussi à l'échelle du développement économique de l'agglomération.
- Si la croissance démographique projetée est notable, elle reste compatible avec le niveau d'équipement de la commune : Saint Etienne de Fontbellon est très bien desservie par les réseaux. Elle est aussi bien dotée en équipements publics, dont certains sont en cours de renforcement : emplacements réservés créés pour la création de nouveaux équipements sportifs et extension de l'école en cours notamment.

L'essor démographique projeté traduit aussi une dynamique qui reste à l'échelle de la commune, avec une croissance annuelle moyenne de 2,5% par an environ sur 10 ans, on reste dans des ordres de grandeur compatibles avec ceux des périodes intercensitaires récentes. On aura ainsi atteint l'objectif d'un développement démographique gradué qui respecte l'équilibre socio-économique de la commune.

V. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

Au-delà de l'aspect « quantitatif de l'offre en logements ou en terrains à bâtir », en constatant que la quasi-totalité des logements construits dans la commune s'incarnaient dans la maison individuelle (assez logique en périphérie du cœur urbain, mais d'une manière plus contestable en son sein, notamment au regard d'une recherche de cohérence de densité et de typologie bâtie, entre centre et périphérie), la commune a choisi de porter un effort tout particulier sur un plan qualitatif : en diversifiant l'offre en logements pour compléter l'espace bâti actuel, et le faire évoluer vers un modèle plus urbain (en terme d'organisation), en satisfaisant les besoins du plus grand nombre. Ce choix s'est traduit par plusieurs zones A Urbaniser où la diversification des logements est imposée (habitat groupé, jumelé, intermédiaire…)



En outre, afin de faciliter la diversification de l'offre en logements, il a été décidé d'imposer un minimum de logements s locatifs aidés par l'Etat dans certaines zones AU. Il s'agit ici de favoriser la mixité sociale en produisant des logements locatifs dans une commune où l'essentiel de l'urbanisation a produit des logements en propriété.

VI. ASSURER LA COHERENCE EQUIPEMENTS / DEVELOPPEMENT

La commune a choisi de limiter l'impact financier du développement urbain, en ne classant en zone constructible que les secteurs desservis de manière suffisamment dimensionnée par les réseaux (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, réseau d'assainissement). Ainsi, le développement de l'urbanisation n'aura pas pour conséquence un accroissement significatif des dépenses publiques.

En outre, afin de structurer d'une manière globale, à l'échelle de la commune, les grandes infrastructures de réseaux, on a prévu des emplacements réservés pour l'élargissement ou la création de voies nouvelles, notamment entre les hameaux à l'Ouest et le cœur urbain de la commune : afin d'éviter à l'avenir les difficultés de circulation, récurrentes au sein de l'agglomération.

La station d'épuration intercommunale possède une capacité de traitement de 24 000 Equivalent Habitant (EH). Elle traite actuellement environ 20 500 EH. Les estimations haute de croissance démographique mettent en évidence une augmentation de population d'environ 660 habitants. Le P.L.U. est donc compatible avec la capacité de traitement de la station d'épuration intercommunale.

VII. AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La commune, bien que n'étant pas soumise à une obligation au regard de la loi, dispose d'une zone d'accueil des gens du voyage. Afin de mieux organiser cette aire, pour améliorer les conditions d'accueil, la commune a décidé d'agrandir légèrement la zone et d'y améliorer les équipements existants.

VIII. PRESERVER LES TERRES AGRICOLES

Le territoire de la commune a conservé une dimension agricole. En dehors des espaces urbains et naturels, l'agriculture présente toutefois plusieurs visages :

A. Le territoire agricole principal

Au Sud de l'espace bâti et au Sud Est, jusqu'aux rives de l'Ardèche, l'agriculture s'est globalement bien maintenue, malgré la segmentation du territoire par les grandes infrastructures de transports : Il s'agit des zones agricoles de plaine, (et pour une plus faible partie au pied du plateau, le long de la déviation de la R.D. 104) actuellement cultivées, notamment en vignes. Si l'urbanisation dans la commune s'est développée de manière assez étalées, donnant à de grandes superficies un aspect mi-urbain, mi-agricole, les secteurs de plaine, au Sud, possèdent encore un caractère agricole exclusif, avec des ensembles cultivés homogènes facilement identifiables. Ces espaces agricoles, qui présentent un potentiel intéressant ont été protégés par un classement en zone A (agricole).

B. Les enclaves agricoles

Le développement urbain en tâche d'huile, sur un modèle peu dense, a généré des enclaves agricoles au sein de l'espace bâti. Dans la plupart des cas de faibles superficies, ces enclaves ont été classées en zone constructible, en partant du principe qu'il est préférable de construire dans ces enclaves, de faibles superficies, difficilement exploitables (conflits d'usages latents avec les habitations proches), plutôt que de poursuivre l'étalement urbain sur les secteurs agricoles de fort potentiel au Sud, qui présentent de vastes superficies d'un seul tenant. L'étude agricole a cependant fait une exception notable sur le traitement de ces enclaves agricoles : l'enclave de La Prade a été protégée par un classement en zone agricole et même étendue sur un secteur actuellement classé en zone d'activités dans le P.O.S. : ces terrains sont plantés de jeune vignes et l'exploitation agricole des terres est garantie au moins à moyen terme, sur une superficie, qui, si elle jouxte du bâti ou des zones constructible, reste significative (près de 17 hectares).

C. Le secteur situé entre les hameaux des Juillers et de Nevissac à l'Ouest et le centre bâti à l'Est

Il s'agit d'un espace, longitudinal sur un axe Nord-Sud, Cet espace a certainement représenté à une époque une zone agricole de première importance, avec des cultures en terrasses, où devaient notamment se développer vignes et vergers. Ces terrasses, peu adaptées à l'agriculture mécanisée ont été peu à peu abandonnées. Si leur empreinte sur le terrain persiste, (les murets de pierres et clapas sont encore visibles), Elles sont aujourd'hui pour l'essentiel, en pré au mieux, en friche au pire.

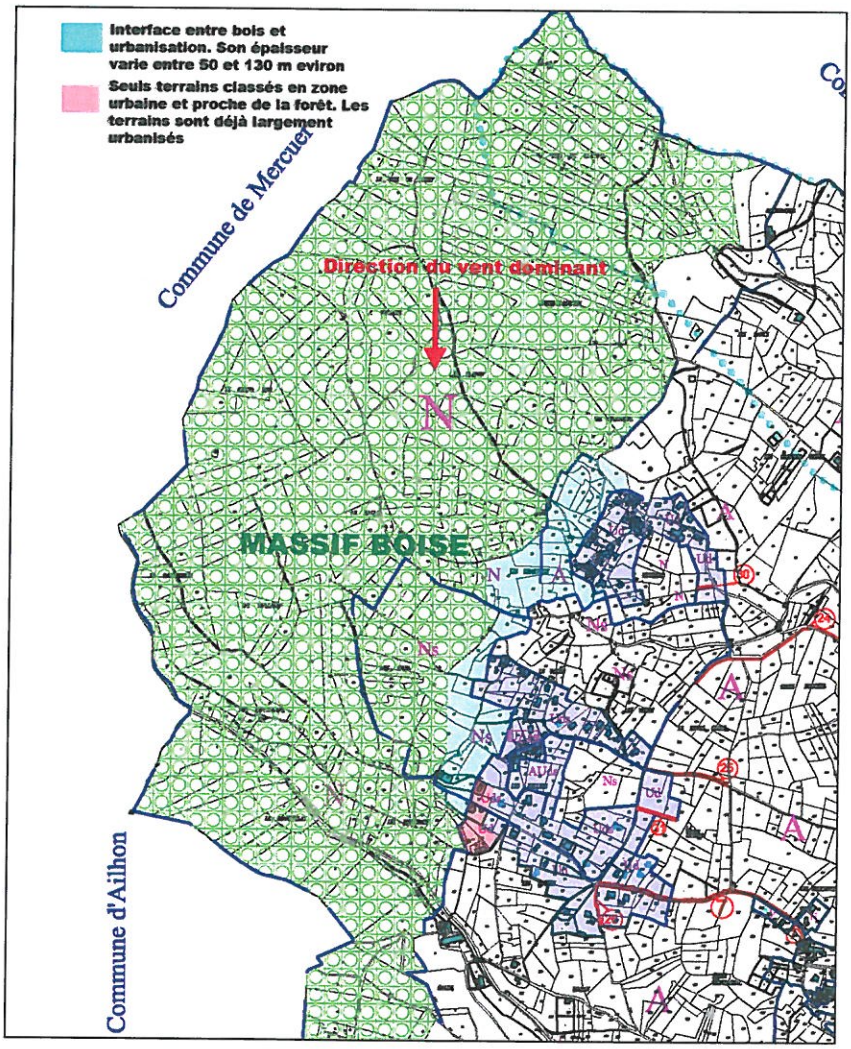
Si dans le cadre de l'activité agricole telle qu'elle se développe aujourd'hui, ces secteurs présentent peu d'enjeux, ils peuvent à terme s'avérer important dans une possible diversification de l'activité agricole (culture de l'olivier, de vergers en terrasses, dans le cadre d'une agriculture biologique ou autre). Par souci de préservation, il a donc été décidé de ne prélever des terres pour construire dans ce secteur qu'avec parcimonie, autour des pôles existants (les hameaux) et sans rompre la continuité de l'espace agricole, telle qu'elle existe aujourd'hui sur un axe Nord-Sud. Ces zones d'habitat résidentiel s'inscrivent dans une logique d'équilibre de l'offre en logement, en complément de l'habitat dense du centre de l'agglomération.

D. Intégrer les risques naturels prévisibles

La commune est sujette à deux types de risques naturels : le risque inondation (Ardèche et Bourdary, plus les vallats qui traversent la commune sur un axe Nord Ouest – Sud Est) et le risque de feux de forêt. Le risque de séisme ne se traduit pas par des prescriptions particulières du point de vue de l'urbanisme mais par des règles relatives aux modalités de construction et le risque de mouvement de terrain ne concerne pas les zones d'urbanisation actuelles ou projetées.

1. SUR LE RISQUE DE FEUX DE FORET

Le territoire communale possède un massif forestier (pins maritimes essentiellement), qui occuppe sa frange Nord Ouest. Par principe de précaution, aucune zone constructible ou d'urbanisaiton future n'a été établie au sein ou même à la frange du massif boisé.



On a maintenu une zone tampon entre la forêt et les zones constructibles de manière à prévenir le risque d'incendie.

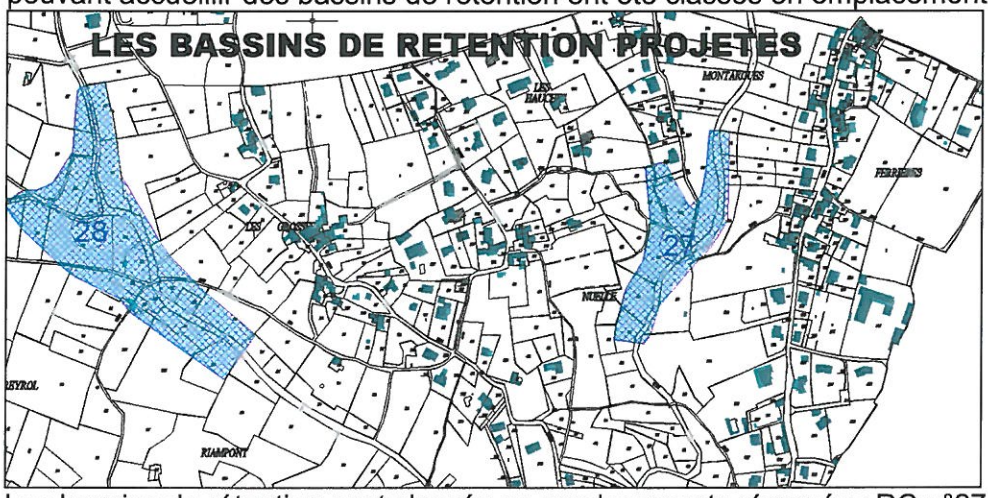
Ailleurs dans la commune, les bois sont essentiellement constitués de ripisylves, peu vulnérables au risque incendie.

2. SUR LE RISQUE D'INONDATION

Le risque d'inondation se décompose en deux types :

- Le risque d'inondation relatif à l'Ardèche, qui tangente la pointe Sud Est de la commune,
- Les risques de débordement des ruisseaux affluents de l'Ardèche, qui parcourent la commune sur un axe Nord Ouest – Sud Est.
- Le risque lié à l'Ardèche a été intégré de fait dans le P.L.U. par la prise en compte du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques Inondation) défini pour cette rivière. Il en résulte l'inconstructibilité des terrains concernés (zone 1 du P.P.R.I.)

Le risque lié aux divers cours d'eau qui parcourent la commune, au régime torrentiel a été intégré en maintenant zone naturelle les fonds de vallon et en protégeant les ripisylves, qui associées à l'encaissement des cours d'eau, protège l'urbanisation existante des débordements torrentiels. Concernant le Bourdary proprement dit. En réponse à l'étude d'inondabilité menée par la Communauté de Communes, les zones à risques forts et faibles, y compris les secteurs déjà urbanisés, ont été exclus des zones constructibles (classement en zone naturelle et report de la zone de risque sur le règlement graphique du P.L.U.). Les zones à risques forts sont inconstructibles et les zones à risques faibles ne tolèrent que l'aménagement et l'extension de l'existant sous réserve du respect de prescriptions relatives à la prise en compte du risque (niveau de plancher et/ou niveau refuge). En outre, afin de limiter le risque, en conformité avec les conclusions de l'étude d'inondabilité, les secteurs pouvant accueillir des bassins de rétention ont été classés en emplacement réservé :



Les bassins de rétention sont classés en emplacements réservés : RC n°27 et 28.

IX. PROTEGER ET LES PAYSAGES ET FAIRE EMERGER UNE COHERENCE D'ENSEMBLE

En parallèle à l'essor démographique et économique, il s'agit aussi, dans un objectif de développement durable, de préserver les éléments clé du paysage communal : Saint Etienne de Fontbellon, avec une urbanisation récente basée sur un modèle assez homogène, a « gommé » pour partie les spécificités de son territoire (étiolé par l'étalement urbain) et surtout, dans certains quartiers, l'a banalisé.

La commune a choisi de rompre avec cette banalisation :

- en développant une urbanisation hors des sites agricoles et naturels qui portent les éléments de l'identité pour partie rurale et naturelle de la commune et qui participent aussi à son cadre de vie : les espaces agricoles ouverts, l'Ardèche, la forêt…
- en protégeant la structure bâtie dense du village historique, afin de maintenir la typologie urbaine, les corps de rues, l'alignement des constructions,
- en protégeant les cœurs de hameaux, à la structure bâtie organique, faite de chemins étroits associés à ces bâtiments en pierres typiques de l'architecture locale,
- en maintenant une coupure paysagère nette entre les hameaux d'une part et l'espace bâti central d'autre part,
- en renforçant la densité du cœur de l'espace urbanisé et en limitant celle des secteurs d'habitat périphérique, pour faciliter la lecture de l'ensemble bâti,
- en travaillant sur l'aspect extérieur des constructions pour le paysage de proximité.

X. PROTEGER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

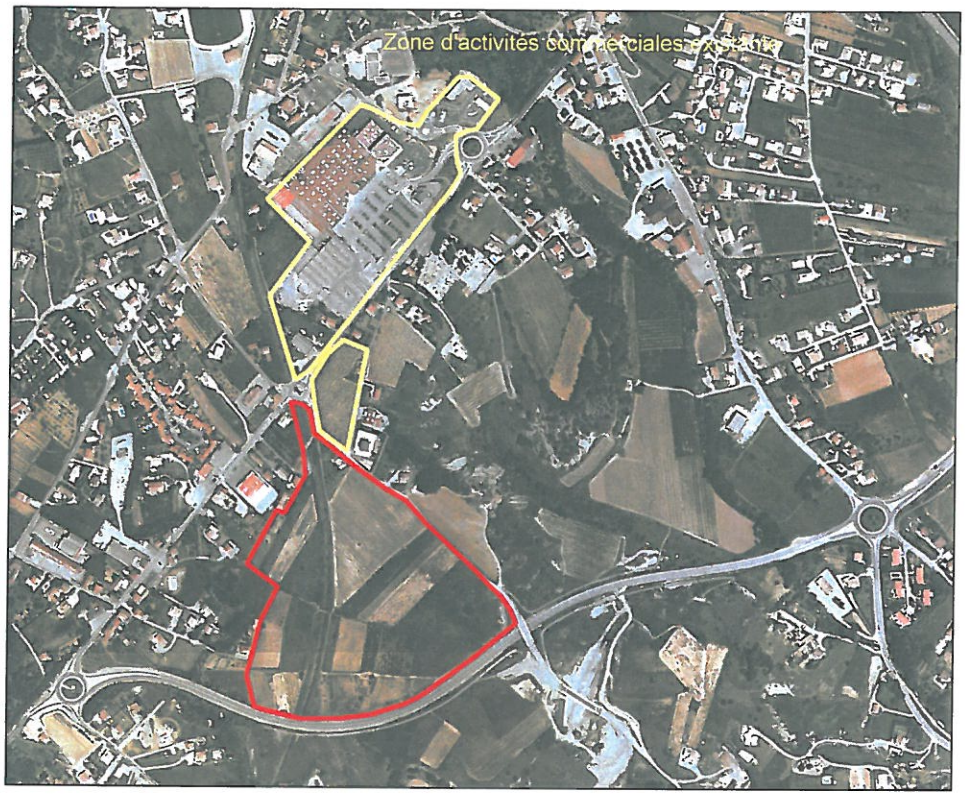
Dans la mesure où le projet de développement pouvait s'appuyer pour l'essentiel, sur des zones déjà très anthropisée, la commune a fait le choix de ne pas entamer, mais aussi de protéger ses espaces naturels remarquables « non renouvelables », qui participent au maintien de la bio diversité, constituent des éléments importants du cadre de vie, du paysage, de lutte contre l'érosion des sols (la forêt), de confinement des inondations (ripisylve de l'Ardèche et de ses affluents, qui forment naturellement des zones d'expansion des crues).

La commune est concernée par de plusieurs zones d'intérêt faunistique et floristique, une zone Natura 2000, le long des rives de l'Ardèche. La ripisylve de l'Ardèche a été protégée. Les vastes bois homogène à l'Ouest ont fait l'objet d'un classement en espaces boisés classés à conserver. Les bandes boisées en fond de ravin ont aussi été protégées pour leur intérêt paysager, mais aussi, au sein d'une espace très anthropisé, pour leur rôle de refuge pour la petite faune terrestre et l'avifaune.

XI. ETUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME : ZONES D'ACTIVITES DES CIGALIERES

Sont ici repris les éléments principaux de l'étude menée dans le cadre du P.O.S. Le P.L.U. ayant reclassé en zone agricole la partie de la zone d'activités située à l'Est de la voie de desserte projetée, l'étude a été mise à jour au regard de cette modification du périmètre de la zone.

A. Localisation de la zone



B. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme révisé a créé un certain nombre de zones urbanisables sous forme d'opération d'ensemble. L'objectif attaché à ce type de zones est de permettre un développement urbain encadré et planifié, qui s'inscrit dans une logique à l'échelle de l'opération elle-même mais aussi à celle de la commune dans son ensemble, voire à l'échelle de l'agglomération d'Aubenas. Les zones AUi des Cigalières et des Champs s'inscrivent dans cette problématique.

Il s'agit, sur la base d'une analyse du site (contexte naturel et urbain), de définir un parti d'aménagement cohérent avec la vocation commerciale de la zone. Ce parti d'aménagement sera traduit par la définition d'une orientation d'aménagement : dessertes, accompagnements paysagers, emprise des bâtiments, qui permettront d'orienter, de structurer l'urbanisation, à la fois dans une recherche de cohérence paysagère, de logique de quartier et de desserte étudiée pour l'ensemble des constructions à venir.

Ce parti d'aménagement sera également retranscrit de manière réglementaire :

- par la création d'emplacements réservés qui matérialiseront sur le plan de zonage la desserte interne principale de la zone et ses connexions avec le réseau viaire existant,
- par la définition de règles spécifiques dans les articles 1 à 14 du règlement de la zone.

C. Diagnostic

1. LOCALISATION DE LA ZONE CONTEXTE GENERAL

La zone s'inscrit dans un triangle formé par la R.D. 104, l'actuelle déviation de la R.D. 104 et la R.D. 579. Ce triangle ainsi délimité fait partie d'un secteur de plateau très morcelé, avec de nombreuses ruptures de pentes. Il forme une zone de transition entre la plaine alluviale de l'Ardèche à l'Est et les collines à l'Ouest.

Le périmètre de la future zone commerciale a conservé jusqu'à aujourd'hui une dominante agricole prononcée. L'urbanisation n'est présente que de manière diffuse, principalement en bande, le long de la RD 579 et de la RD 104.

Coté RD 579, la zone jouxte un vaste secteur d'habitat, plutôt résidentiel (maisons individuelles et plus rarement petit collectif), et coté RD 104 une « bande bâtie » assez hétérogène (commerces et habitat s'étirent le long de la voie).

A l'inverse, vers le Sud, de part et d'autre de l'actuelle déviation de la RD 104, il n'y a pas de rupture de typologie : la dominante agricole et naturelle du « triangle dont font partie les zones AUi » demeure, avec des terrains cultivés (vignes notamment), qui se développent sur un relief de plateau, parfois accidenté. La déviation de la RD 104 a crée une rupture artificielle dans un paysage agricole auparavant homogène. Elle marque une nouvelle délimitation entre l'espace urbain existant ou l'espace voué à l'urbanisation (zone AUi incluses) et l'espace agricole.

2. ETAT INITIAL DU SITE

Le terrain d'assiette des zones AUi est relativement homogène : il se compose de grandes parcelles agricoles, essentiellement de vignes, mais quelques parcelles sont en herbe. Il n'y a pas de haie, les terrains sont légèrement vallonnés. Seule l'ancienne voie ferrée et la tranchée qui lui est associée forment un accident topographique avec lequel il faudra composer : elle constitue une bande inconstructible qui ne pourra être traversée que ponctuellement.

Au regard de la topographie assez homogène de la zone, on pourra penser sans trop de difficulté un aménagement et une desserte fonctionnelle (le milieu très peu vallonné et isotrope s'y prête bien).



En rouge : l'espace urbanisé linéaire, en jaune, les espaces agricoles. Les flèches mettent en évidence la perméabilité visuelle vers l'intérieur de la zone, depuis la déviation.

3. LES VOIRIES

Situation générale
La zone est enserrée par la RD 104, la déviation actuelle de la RD 104 et la RD 579. Paradoxalement, la proximité de ces routes importantes (à l'échelle de l'agglomération), ne permet pas aujourd'hui de désenclaver la zone. Il est donc nécessaire de définir les conditions de ce désenclavement.

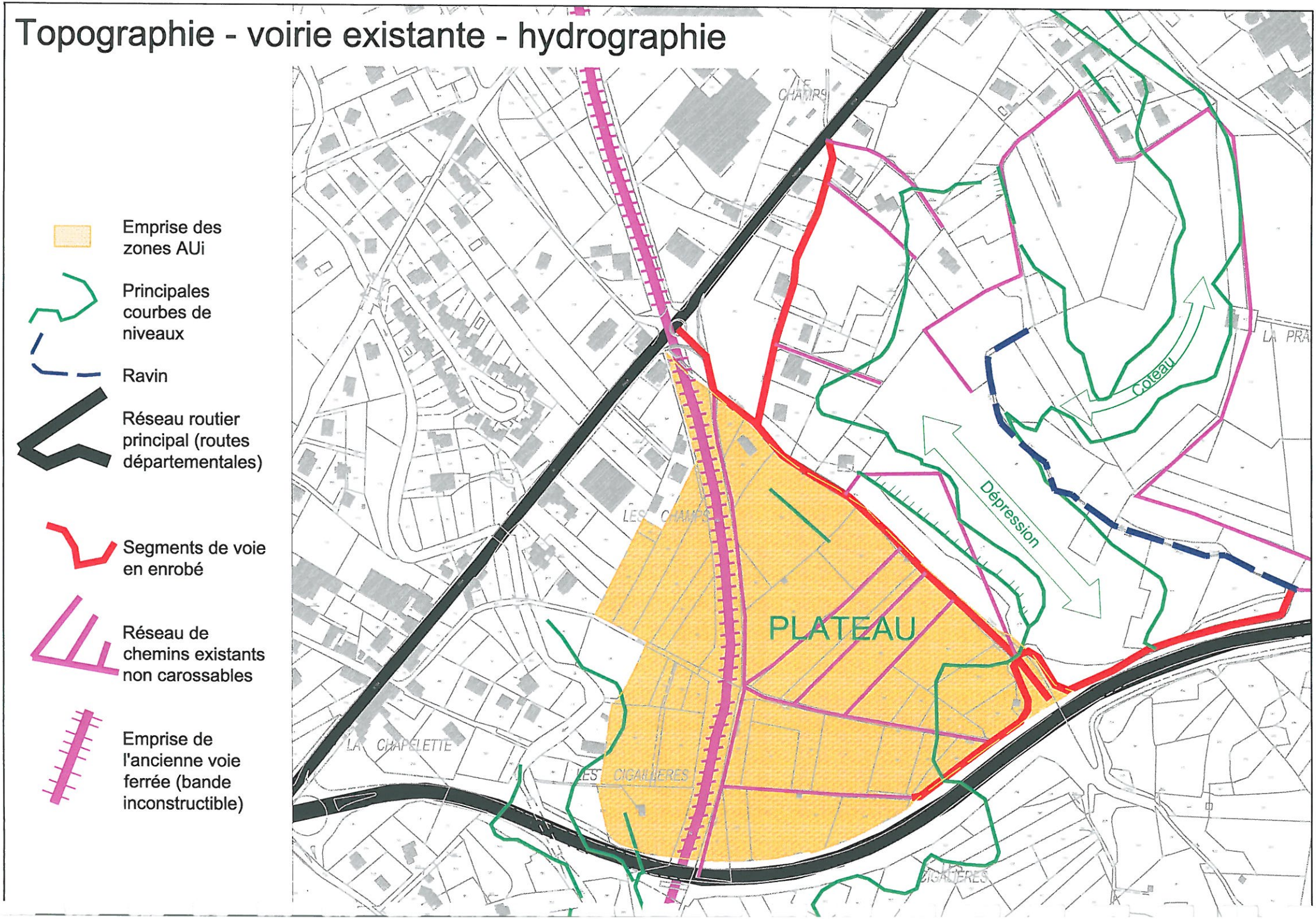
Voies existantes dans le périmètre de la zone
Les voies existantes internes à la zone sont insuffisantes et très largement sous-dimensionnées : il ne s'agit que de chemins d'exploitation étroits et non carrossables. Ces chemins ruraux ne constituent pas un réseau adapté au devenir de la zone : leur maillage n'est pas assez fin pour servir de base au réseau futur de desserte des lots. Seul le chemin du mas de Moulines apparaît comme un élément structurant potentiel pour la zone à venir. Il longe la limite Est des zones (en passant le long de la ligne de Crête du remblai qui forme la rupture topographique principale) et pourra relier à terme l'actuelle déviation de la R.D. 104 (via l'échangeur en cours de construction) à la R.D. 104, par le giratoire existant (au lieu-dit « Les Champs »). Capable de constituer la « colonne vertébrale » de la desserte de la zone et d'assurer sa liaison avec le réseau viaire principal de l'agglomération, ce giratoire est un élément important de la problématique et devra y être intégré.

L'ancienne voie de chemin de fer
Elle scinde la zone en la traversant sur un axe Nord Sud. L'emprise de cette voie constitue une barrière de croissance urbaine. Si la traverser ponctuellement pour organiser le maillage des voies et desservir des parcelles de part et d'autre de son emprise reste possible, l'utiliser comme voie de desserte ou empiéter sur son emprise pour définir des lots n'est pas envisageable.

4. IDENTITE PAYSAGERE DE LA ZONE

Cette identité est aujourd'hui agricole et naturelle : une plage agricole sans haie, très ouverte.

Topographie - voirie existante - hydrographie



D. Enjeux

1. CONTEXTE ECONOMIQUE

A la lumière du contexte actuel : une forte carence foncière pour l'implantation d'activités qui crée un véritable frein au développement économique du bassin d'Aubenas, la zone d'activité s'inscrit dans une dynamique d'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dans un site qui sera très facilement accessible aux habitants de l'agglomération, des activités principalement commerciales, à une échelle complémentaire du type de service proposé par le centre commercial Leclerc (hypermarché) et le commerce de proximité.

2. LOGIQUE DE FLUX ROUTIERS

La zone et sa desserte font partie du projet urbain de la commune, en apportant notamment des réponses à certains problèmes actuels de flux routiers. La question des accès et de la desserte de la zone s'inscrit dans une problématique plus large que son propre périmètre : il s'agit aussi de dévier le flux de circulation lié au centre Leclerc, qui traverse aujourd'hui le centre village, ce qui pose des problèmes de sécurité et de qualité de vie importants. De plus, aujourd'hui, très peu d'automobilistes empruntent la déviation actuelle, préférant traverser le village (trajet et temps de parcours plus courts). La desserte par la déviation de la future zone commerciale permettra « de rentabiliser » davantage cette voie aujourd'hui peu utilisée et d'améliorer le maillage routier principal de la commune et de l'agglomération.

E. Enjeux liés au paysage d'ensemble

Au niveau du piéton ou de l'automobiliste, le site des zones d'activités est finalement peu visible : le long de la R.D. 104, l'urbanisation en bande de part et d'autre de la voie n'a laissé que peu de « fenêtres de visibilité » vers le Sud.

Le long de la RD 579, entre le village centre et le giratoire qui relie RD 579 et R.D. 104, on retrouve cette urbanisation en bande qui a les mêmes effets de fermeture des perspectives. Lorsque le bâti devient moins dense, c'est la topographie et la ripisylve de la Bourdarie qui s'y substituent en masquant la zone.

La seule véritable perspective sur les zones AUi (depuis l'extérieur), qui possèdent des enjeux forts en terme d'identité paysagère et d'attractivité est la perspective visuelle qui s'ouvre sur le site lorsqu'on circule sur l'actuelle déviation de la R.D. 104. Il y peu de différence de niveau entre la route et la limite Sud de la zone. Cette limite constituera la façade la plus visible, « la vitrine » de la zone. Elle revêt donc un intérêt commercial et paysager évident : volonté des commerces et des entreprises de s'implanter en priorité le long de cette façade pour « être vu » et en même temps, nécessité de définir une implantation pour les bâtiments et un accompagnement paysager qui ménage des perspectives vers l'intérieur de la zone et empêche une fermeture totale du paysage par un effet de palissade.

F. Le schéma de voirie

1. DESSERTE PRINCIPALE

La desserte principale s'articule autour d'une transversale qui emprunte le tracé du chemin communal du Mas des Moulines. Ce dernier correspond à la ligne de scission topographique et paysagère de l'enclave actuellement agricole et fait la liaison entre la déviation de la R.D. 104 et la RD 104 elle même. En ce sens, au-delà de la desserte principale de la zone, cette voie permet notamment de rééquilibrer les flux de circulation dans la commune, en offrant une alternative crédible pour l'accès au centre Leclerc, qui passe aujourd'hui dans le village.

Cette voie doit s'inscrire dans une logique de lisibilité urbaine à l'échelle de la zone, comme à l'échelle de la commune. Il s'agit d'affirmer son rôle structurant et son rôle de nouvel axe urbain. Outre une largeur assez importante, elle est accompagnée de plantations d'alignement (arbres de haute tige), qui par leur hauteur et leur port souligneront son importance.

2. DESSERTE INTERNE

Compte tenu de l'absence d'obstacle (en dehors de l'ancienne voie ferrée), le modèle viaire susceptible d'encadrer au mieux le développement à venir est sans aucun doute la trame orthogonale (ou plan en damiers) : elle crée un maillage qui génère des îlots à l'intérieur desquels les bâtiments peuvent naturellement s'implanter, en profitant d'une desserte optimale. C'est cette structure qui a été choisie.

Le plan en damier présente toutefois le désavantage de niveler la hiérarchie urbaine par son isotropie. Sans accompagnement, il peut conduire à la production d'une zone sans point de repère. C'est pourquoi, on doit associer une hiérarchisation, une symbolique aux voies, à leur importance fonctionnelle : outre des largeurs de bandes de roulement différentes, les voies principales et voies secondaires doivent être accompagnées par des aménagements paysagers distincts.

La logique viaire s'articule autour de l'axe du Mas des Moulines qui dessert, par deux contre-allées, le réseau de voies propre à la zone. Ce système de contre-allées permet de gérer les deux modes d'utilisation de l'axe principal sans conflit d'usage: transit entre la RD 104 et son actuelle déviation et desserte des zones AUi.

G. Les îlots constructibles

L'aménagement a été conçu pour accueillir une urbanisation de structure commerciale moyenne. La conception de la desserte de la plus grande partie de la zone (plan en damiers) est toutefois assez souple pour, si le besoin s'en fait sentir ponctuellement, permettre la réalisation d'opérations qui englobent plusieurs lots sans remettre en cause la logique générale de desserte.

H. L'architecture et la volumétrie des bâtiments

L'objectif étant de favoriser une structure commerciale intermédiaire (entre le supermarché et le petit commerce), il faut, pour la zone dans son ensemble, favoriser la création de bâtiments de taille modeste. L'emprise au sol devra également être compatible avec la création, sur chaque parcelle d'un nombre de places de parking suffisant.

Le secteur doit conserver une relative ouverture de l'espace pour cela on a réglementé l'implantation des bâtiments sur une limite séparative au plus.

En front de déviation de R.D. 104 (qui compose la « vitrine » de la zone) : il faut imposer un alignement des constructions et interdire l'implantation en limite séparative pour éviter un effet de « palissade ».

I. Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement a intégré les éléments de diagnostic et d'enjeux pour en faire une synthèse qui s'exprime par :

- la définition d'un schéma de voirie qui fixe les modalités d'accès à la zone via la R.D. 104, et via la déviation de la R.D. 104,
- la définition d'îlots constructibles cohérents avec la desserte par la voirie et les enjeux paysagers,
- la proposition d'un découpage de lots qui corresponde au type d'occupation du sol souhaité : des activités commerciales diversifiées d'échelle moyenne sur la partie de la zone située à l'Est de l'ancienne voie ferrée et à l'Ouest de la même voie, une organisation qui pourra être plus diversifiée, sous réserve du respect des principes de maillage viaire et d'accès piéton par l'Ouest,
- la définition pour l'ensemble de la zone d'aménagements paysagers et de prescriptions architecturales.

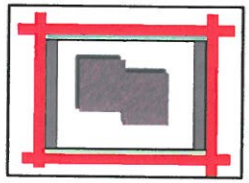
J. Le parti d'aménagement paysager et architectural

L'évolution forte du paysage qui aura lieu au sein de la zone ne doit pas induire pour autant une dégradation. Il s'agit de maintenir une « valeur paysagère à la zone » au travers de l'évolution maîtrisée d'un ensemble agricole et naturel vers un modèle urbain.

En langage urbain, l'ouverture du paysage actuel se traduira par la création de voies larges qui ouvrent sur des perspectives larges, avec des bâtiments de faible hauteur, implantés régulièrement sur un parcellaire en damier et des accompagnement paysagers (plantations, alignements...) qui s'élèvent peu et restent perméables à la vue (importance du traitement des clôtures).

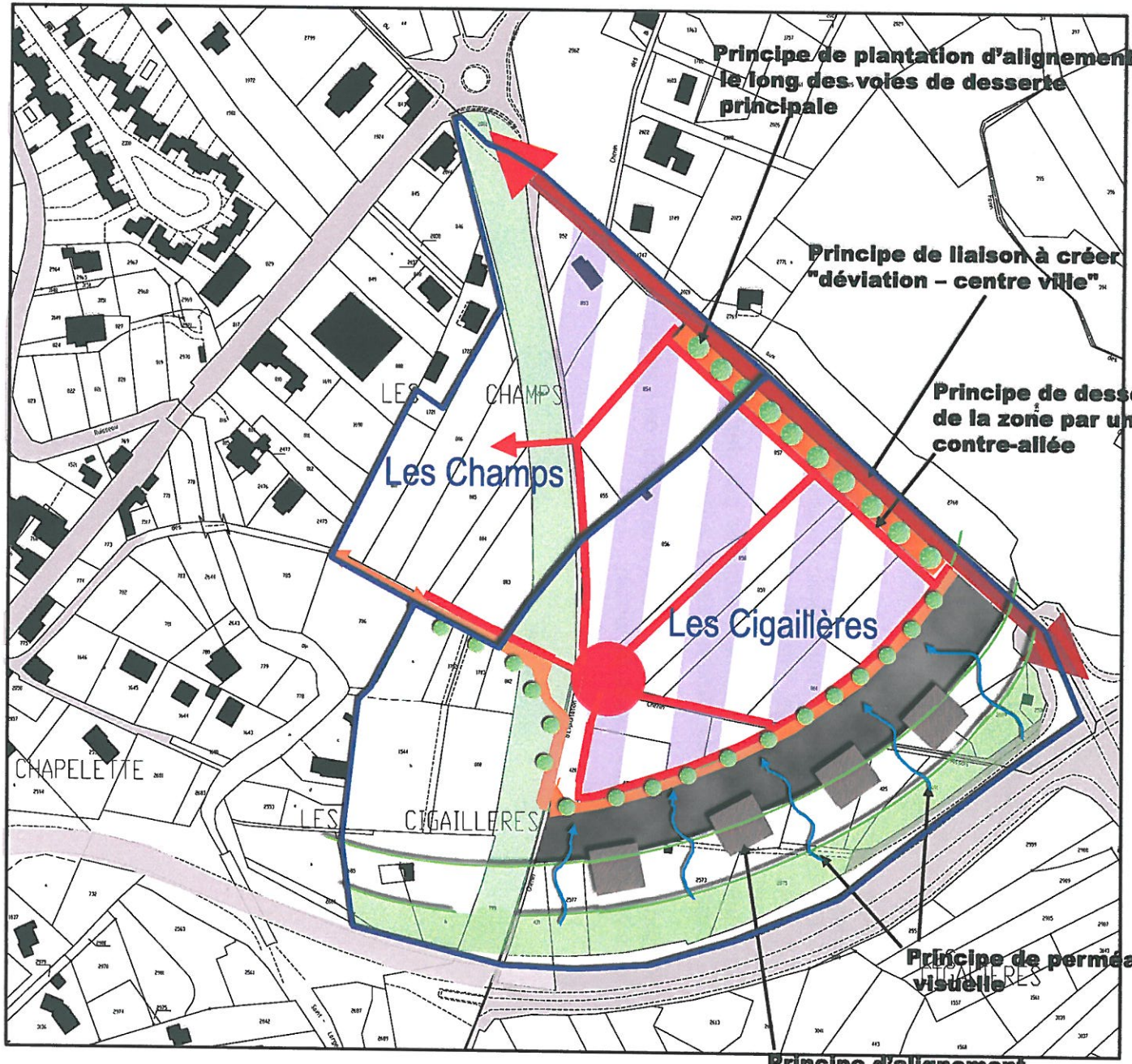
Traduction graphique des objectifs et des enjeux :

Principe d'urbanisation en îlots



Principes de dessertes internes

Accès piétons à la zone



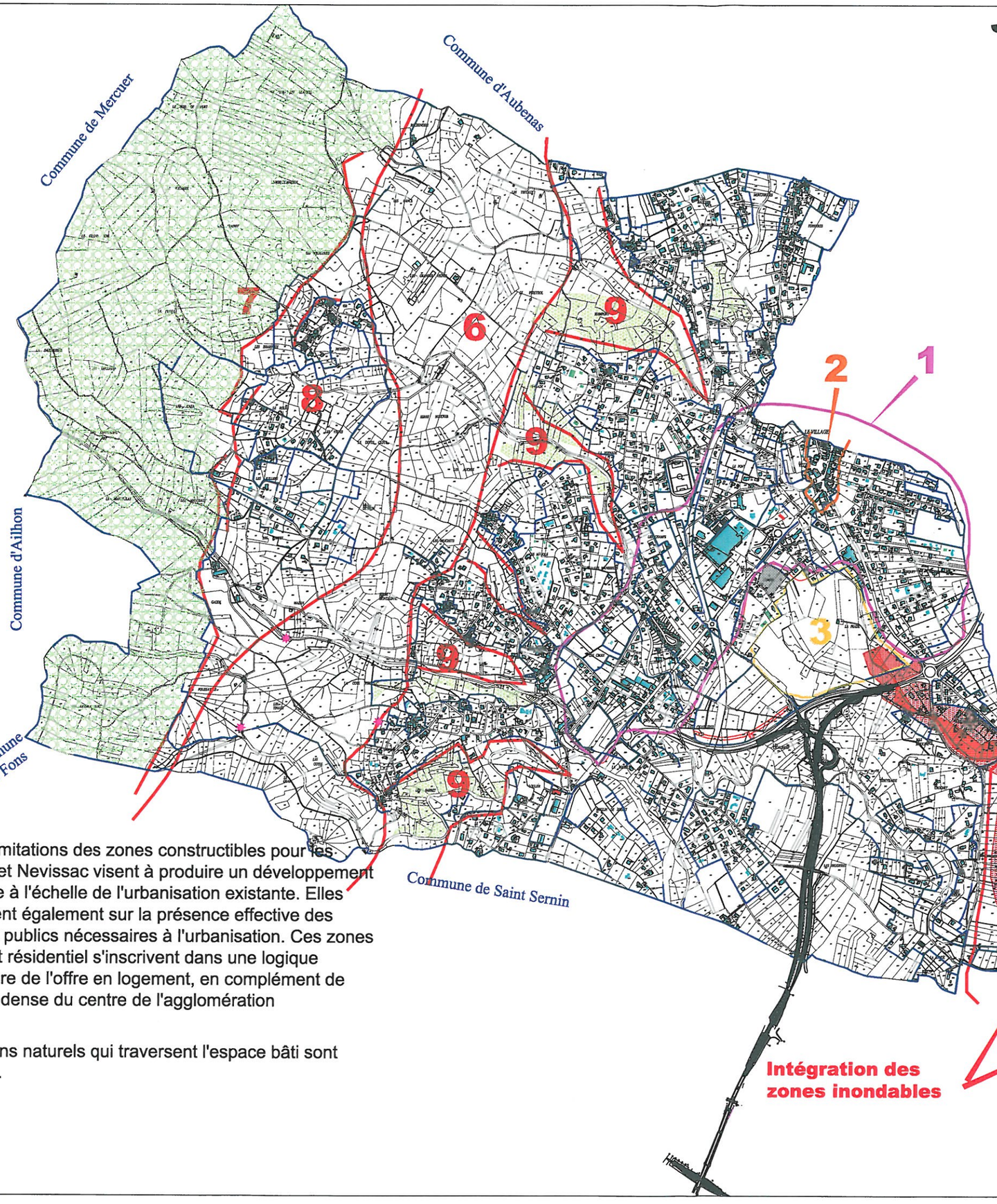
JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Sur le plan ci-après, ont été reportées les justifications des principales limites de zones. Pour toutes les zones, ont par ailleurs été appliqués les principes généraux suivants :

- Confinement de l'étalement urbain et densification du cœur urbain de la commune,
- confortation du village, limitation des déplacements,
- desserte par les réseaux,
- délimitation des zones constructibles par des limites franches dans le paysage : ruptures de pentes, bandes boisées, ruisseaux, secteurs agricoles marqués,

Pour la délimitation des zones agricoles et naturelles, on s'est appuyé sur les cartes IGN, les photos aériennes et les relevés de terrain.

Justification des limites des zones



1 Le secteur 1 contient les zones d'urbanisation semi dense, elle s'arrête à l'Ouest et au Nord sur les pieds de coteaux, à l'urbanisation assez diffuse, au Sud, sur une enclave agricole à préserver

2 La zone Ua s'appuie sur le périmètre de l'urbanisation très dense du vieux village

3 Enclave agricole : le contour de la zone A intègre des terrains cultivés, à vocation agricole marquée, au moins à moyen terme.

4 Limite franche (la route départementale), entre espaces bâtis et espaces agricoles exclusifs

5 La zone N comprend la zone Natura 2000 plus une zone "tampon", à dominante agricole

6 Secteurs en zone agricole : les limites entre zones urbaines et naturelles s'appuient sur les ruptures de pentes et les bois

7 les Espaces Boisés Classés à conserver correspondent à l'emprise effective de la forêt de coteau

8 Les délimitations des zones constructibles pour les Juillers et Nevissac visent à produire un développement qui reste à l'échelle de l'urbanisation existante. Elles s'appuient également sur la présence effective des réseaux publics nécessaires à l'urbanisation. Ces zones d'habitat résidentiel s'inscrivent dans une logique d'équilibre de l'offre en logement, en complément de l'habitat dense du centre de l'agglomération

9 Les vallons naturels qui traversent l'espace bâti sont protégés.

Echelle 1/16000°

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS ISSUES DU REGLEMENT

Ces motifs découlent directement des choix retenus pour établir le P.A.D.D. et délimiter les zones.

I. LES ZONES URBAINES (UA, UB, UD ET LEURS SECTEURS)

Les zones urbaines recouvrent des secteurs déjà desservis par les V.R.D., insérés dans le tissu urbain existant ou dans son prolongement immédiat. Les capacités à bâtir des zones U sont faibles, quartier par quartier. Dans les secteurs indicés « 1 » (U1, Ub1, Ud1), les constructions devront mettre en place des systèmes d'assainissement non collectifs, tels qu'ils ont été définis dans le Schéma Général d'Assainissement.

Les terrains en zone urbaine ont été délimités pour que leur urbanisation, au coup par coup, n'induise pas des problèmes structurels avec le tissu urbain existant ou une organisation des constructions qui gèle un nombre important de m² pour peu de logements construits. Les réseaux étant « dus » aux constructions en zone urbaine, n'ont été classé dans cette zone que des secteurs équipés ou qui le seront à très court terme.

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat et/ou de commerces et de services, visent à assurer la salubrité et la sécurité publique en écartant les activités difficilement compatibles avec l'habitat, telles que les bâtiments agricoles, les installations classées, ou certaines constructions à usage artisanal. Elles visent aussi à éviter la cohabitation entre des secteurs résidentiels et des aires de stockage de toute sorte ou le stationnement des caravanes, dans un souci de préservation du paysage, du cadre de vie.

B.Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

1. ARTICLES 3 ET 4

En zone urbaine, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable d'eaux usées pour des motifs sanitaires évidents. Lorsque le réseau d'eaux usées est absent, toujours dans un souci de salubrité publique, sont imposés des dispositifs autonomes d'assainissement adaptés aux sols et aux terrains, tels qu'ils ont été définis par le Schéma Général d'Assainissement (secteurs indicés « 1 »). Le raccordement au réseau d'électricité est aussi obligatoire...pour des raisons là aussi évidentes de confort. L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 pour des raisons paysagères : il serait contradictoire de prescrire des règles architecturales strictes pour les bâtiments sans traiter le problème que posent les réseaux aériens dans le paysage.

Concernant les eaux pluviales : les impératifs définis en termes de rétention des eaux pluviales visent à limiter les débordements torrentiels à l'aval des zones bâties, dans un souci de limitation des risques naturels.

2. ARTICLES 6, 7 ET 10

Ces trois articles revêtent une importance toute particulière car ils définissent le rapport des constructions à la rue et *in fine* la morphologie du tissu urbain. Suivant les secteurs identifiés au plan de zonage, qui correspondent à des morphologies particulières, on a donc rédigé des articles qui visent à préserver les caractéristiques existantes, quand elles présentaient un intérêt architectural et patrimonial particulier, ce qui est le cas dans les secteurs Ua et Ub. Dans ces secteurs, on s'est attaché à préserver les perspectives des rues et la composition urbaine en îlot (articles U6 et U7). Les hauteurs des constructions nouvelles devront par ailleurs s'harmoniser avec les hauteurs des bâtiments voisins (secteur Ua, article U 10).

En zone Ub et Ud, la hauteur maximale des constructions fixée à 8 mètres permet à la fois la mise en place d'opérations d'habitat intermédiaire (R+1+combles) et le développement de l'habitat résidentiel dans la zone Ud. L'interdiction de construire au-delà de 8 m traduit le souhait de ne pas, notamment dans les coteaux qui surplombent la plaine, créer des points d'appel visuels trop importants.

En zone Ub, dont la vocation centrale appelle à la densification, on a laissé la possibilité d'implanter les constructions sur une limite séparative, afin de faire émerger un tissu urbain semi ouvert. En Ud, qui correspond à des secteurs plus résidentiels de la commune, excentrés par rapport au cœur urbain, on a voulu préserver le caractère aéré du tissu urbain, en cohérence avec l'existant, mais aussi pour traduire la problématique de recherche de cohérence dans le développement urbain de la commune, avec un cœur bâti dense et des quartiers périphériques plus aérés dans leur structure (articles U 6 et U7).

3. LES ARTICLES 11

Les articles 11 de chaque zone définissent les prescriptions architecturales qui s'imposent aux bâtiments. Dans les secteurs Ua et Ub, les prescriptions qui s'y attachent ont été définies pour préserver la densité forte et la valeur patrimoniale des bâtiments. C'est la raison pour laquelle des règles précises ont été élaborées, notamment en ce qui concerne les pentes de toit, les matériaux de couverture, les enduits de façade ou les clôtures. Dans les autres zones U, on a défini un certain nombre de prescriptions visant à reproduire dans le bâti nouveau les caractéristiques emblématiques de l'architecture locale (pentes de toit, couverture de toiture notamment) et à éviter les dérives ponctuelles possibles, pour assurer une relative homogénéité des zones constructibles.

4. LES ARTICLES 12

Ces articles définissent les règles de stationnement des véhicules. Il s'agit ici d'imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant les occupations du sol autorisées (habitat, commerces…), des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation, avec par exemple, la difficulté de croisement de deux véhicules lorsque des voitures stationnement en long, au bord de la voie, au lieu d'être garées sur le terrain d'assiette des constructions.

5. LES ARTICLES 13

Les articles 13 des zones urbaines viennent en complément des règles d'aspect sur le bâti, définies à l'article 11. Elles visent à la préservation de l'identité de la commune, en incitant à la plantation d'essences locales au lieu des essences ornementales génériques, qui participent grandement à la banalisation de l'espace. Dans les opérations d'ensemble, on s'est attaché à imposer un minimum d'espaces plantés communs, pour réserver des espaces de jeux au sein du bâti.

6. LA REGLE DE DENSITE

Un COS de 0,40 a été fixé en zone Ub. Il s'agit de permettre une urbanisation relativement dense, sans pour autant qu'elle induise une trop forte capacité d'accueil, qui serait incompatible avec le niveau d'équipement de la commune. En secteurs Ua et Ub, déjà en grande partie bâti et très dense, il n'a pas été fixé de C.O.S. En zone Ud, qui correspond aux quartiers périphériques au cœur urbain, afin de favoriser une logique de densité radio concentrique, au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre, le C.O.S. a été ramené à 0,25 (au lieu de 0,4 en zone Ub). Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le COS a été ramené à 0,15, par souci de cohérence avec le mode d'assainissement non collectif, qui pour bien fonctionner, nécessite une densité faible.

II. LES ZONES Ui

Ces zones ont pour vocation l'accueil d'activités industrielles et artisanales. Elles sont équipées et immédiatement constructibles

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées en Ui visent à assurer la salubrité et la sécurité publique en écartant les activités difficilement compatibles avec l'industrie et l'artisanat, telles que les bâtiments agricoles ou l'habitat non lié ou nécessaire aux activités dans la zone. Il s'agit d'éviter la profusion d'habitations dans un secteur dont ce n'est pas la vocation. Compte tenu du différentiel entre les coûts de terrain pour l'habitat et l'activité artisanale ou industrielle, y autoriser l'habitat sans restriction aurait conduit à une pression qui aurait exclu de fait les industriels ou artisans à l'accès au foncier, alors que la zone Ui leur est justement destinée.

B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

1. *ARTICLES 3 ET 4*

En zone Ui, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 pour des raisons paysagères.

2. *ARTICLE 5*

La zone UI étant raccordée au réseau public d'égout, il n'est pas possible de définir des superficies minimales de parcelles.

3. *ARTICLES 6, 7 ET 10*

La combinaison de ces trois articles définit la morphologie du tissu urbain. Dans une zone d'activités, il s'agit d'éviter trop de promiscuité entre les activités, pour des motifs de sécurité publique (propagation des incendies dans les bâtiments industriels notamment). On applique également des reculs importants en limite de zone, pour éviter une promiscuité trop grande entre habitat et activités industrielles et artisanales et éviter l'apparition de nuisances (bruit notamment). L'article 10 fixe à 10 m la hauteur maximale des bâtiments. Il s'agit d'éviter, avec des hauteurs trop importantes, le détachement de la zone d'activités dans le paysage urbain, sans que cette hauteur maximale, assez confortable, ne constitue un frein à l'arrivée d'entreprises.

Concernant le recul par rapport aux limites séparatives, un cas particulier a été défini dans la zone Ui de Loulier. Au regard de la topographie (favorable) du terrain et des besoins liés à une activité économique en place, il a été décidé d'autoriser l'implantation sur une limite séparative pour des garages, moyennant le respect de règles de hauteurs, pour concilier développement de l'activité économique en place et respect du voisinage.

4. L'ARTICLE 11

Dans la zone d'activités, la règle vise à éviter les excès, sans toutefois imposer des règles similaires à celles définies pour la zone Ub, pour des bâtiments dont les contraintes fonctionnelles pourraient mal s'accommoder de règles d'aspect extérieur trop strictes. On a toutefois réglementé l'aspect des façades, les toits, les enseignes, de manière à éviter l'apparition de bâtiments susceptibles de créer des points d'appels visuels trop forts.

5. L'ARTICLES 12

Cet article impose des règles de stationnement de manière à éviter toute occupation de l'espace public par des véhicules, susceptible d'entraver la circulation et de favoriser les accidents.

6. L'ARTICLE 13

Cet article complète l'article 11, en réglementant les abords des bâtiments. Il s'agit d'éviter la dégradation des abords des zones, notamment par des stockages divers, en imposant des plantations sur les espaces non destinés à la voirie et sur les espaces de parking.

III. LA ZONE UL

La zone UL correspond aux terrains d'implantation des installations sportives de la commune et de leur éventuelle extension. Il s'agit ici de pérenniser la destination sportive et de loisirs, en ne laissant la possibilité, de ne créer dans le secteur UL que des équipements collectifs liés à ces activités.

IV. LES ZONES AU

Il s'agit de zones, souvent de superficies assez importantes, où les équipements publics sont suffisamment dimensionnés au droit des zones pour accueillir immédiatement des constructions.

Globalement, les articles 3 à 14 des zones AU sont similaires à ceux de la zone urbaine, car il s'agit de produire un modèle d'urbanisation proche. En zone AU, la différence par rapport à la zone urbaine s'exprime sur les modalités d'urbanisation. Les zones AU recouvrent des secteurs de superficie importante (dans presque tout les cas, supérieure à 1 hectare), il s'agit donc d'assurer un développement cohérent en terme d'accès et de composition urbaine, pour rentabiliser le foncier, assurer la diversité de la typologie bâtie. Ce sont les raisons pour lesquelles, dans les zones AU, il n'est possible de construire que sous la forme d'opérations d'ensemble, (lotissement par exemple), seule moyen capable de faire émerger une cohérence à l'échelle de toute la zone. En outre, dans certaines zones AU, on a fait application de l'article L123-2-d du code de l'urbanisme, qui permet d'imposer un minimum de logements locatifs aidés par l'Etat dans les opérations d'aménagement d'ensemble, pour assurer la diversité de l'habitat et la mixité sociale. Il s'agit ici, en plus des règles d'occupation du sol et des orientations d'aménagement qui imposent une diversité de l'habitat, de renforcer la mixité dans des zones proches du village, afin de permettre au plus grand nombre d'accéder au logement.

V. LES ZONES AUd

A l'instar des zones AU, elles sont urbanisables sous forme d'opération d'ensemble, pour une cohérence globale de l'urbanisation, mais le mode d'urbanisation souhaité ici, en terme de densité notamment, est celui du secteur Ud, à vocation plutôt résidentielle.

VI. LA ZONE AUi

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Cette zone vise à doter la commune d'un espace aménagé pour accueillir des commerces et des artisans, à l'échelle communale et intercommunale. L'obligation d'une urbanisation compatible avec les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de l'avancée des équipements publics, vise à assurer une cohérence d'ensemble et une maîtrise d'ouvrage publique, afin de permettre le développement d'un lotissement conçu pour de petites à moyennes structures commerciales et artisanales.

A l'instar de l'articulation zone urbaine / zone AU, la zone AUi reprend sensiblement les mêmes règles que la zone Ui dans les articles 1 et 3 à 14 du règlement. On toutefois été prises en compte les spécificités d'intégration paysagère, en conformité avec l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme :

- A l'article AUi 6, l'implantation en bordure de l'actuelle déviation de la R.D. 104, impose un alignement des façades des constructions donnant sur la R.D. 104 (alignement dans un intervalle reculs portés au plan et non un alignement « strict »). Ceci pour renvoyer une image « organisée » de la zone, observée depuis la déviation de la R.D. 104.
- A l'article AUi 7, en limite sud de la zone, le long de l'actuelle déviation de la R.D. 104 : les constructions doivent être implantées à 7,5 mètres au moins des limites séparatives, pour renvoyer une image d'urbanisation « aérée », qui permette une perméabilité visuelle à l'intérieur de la zone, vue depuis la R.D.104.
- A l'article 9, l'emprise au sol de 50 % vise à limiter la densité, afin de pouvoir développer facilement des espaces de stationnement, des espaces verts, limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi contenir le ruissellement des eaux pluviales.
- Les articles AUi11 et AUi13 se combinent pour définir une certaine cohérence dans l'aspect des constructions et assurer un traitement végétal des voies internes à la zone ainsi que des espaces libres.

VII. LA ZONE AGRICOLE (A)

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Ces zones cultivées (notamment en vignes), qui occupent encore une large partie du territoire communal, sont importantes pour l'équilibre de l'activité agricole locale mais aussi pour la préservation de la part d'identité rurale de la commune et de sa qualité de vie. Elles ont donc été naturellement protégées de l'urbanisation, avec une interdiction de bâtir à l'exception des constructions et ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole.

B.Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol

1. *ARTICLES 3 ET 4*

Les articles 3 et 4 traduisent simplement l'obligation, pour toute occupation du sol le nécessitant le raccordement aux réseaux de voirie, d'eau potable et d'électricité, pour des motifs évidents de salubrité publique.

2. *ARTICLES 5, 6, 7, 8, 9,*

Ces articles, qui réglementent essentiellement la position de la construction sur la parcelle revêtent un intérêt limité en zone agricole, vouée à très peu s'urbaniser. On a toutefois reproduit les règles définies pour la zone urbaine aux articles 6 et 7, par souci de cohérence du règlement et partant du principe que les logements de fonction en zone agricole n'ont pas de raison d'être soumis à un régime différent des logements construits en zone urbaine.

3. *ARTICLE A 10*

Au regard des spécificités liées aux gabarits de certains équipements et bâtiments agricoles, la hauteur maximale a été portée à 10 mètres.

4. *ARTICLES A 11 ET A 13*

Une réglementation différente de l'aspect extérieur a aussi été mise en place à l'article A 11. Elle permet d'éviter les cicatrices potentielles dans le paysage qui pourraient découler de l'implantation de bâtiments agricoles trop standards, tout en évitant de définir des prescriptions économiquement trop difficiles à respecter. L'article 13 complète les exigences pour les bâtiments agricoles en imposant leur accompagnement par des haies végétales. Ces prescriptions visent à concilier préservation du paysage et activité agricole.

VIII. LES ZONES NATURELLES

A. La Zone N

La zone naturelle N est avant tout une zone de protection, où la constructibilité n'est possible que de manière très ponctuelle, dans un souci de protection des sites naturels, de préservation des secteurs présentant un intérêt environnemental marqué et des activités agricoles qui s'y attachent parfois.

B. Le secteur Nh

Certains secteurs bâtis ont dû également être classés en zone naturelle (secteur Nh). Ce secteur permet une évolution du bâti existant sans toutefois créer de point d'ancrage pour l'urbanisation.

Les limitations administratives à l'occupation du sol sont donc restrictives et ne tolèrent pas la création de logements neufs aux articles 1 et 2, (à cause des contraintes paysagères, environnementales ou techniques (réseaux)). Ces limitations fortes relativisent la portée des autres règles d'occupation du sol en zone N, puisque ces dernières s'appliquent uniquement sur du bâti existant ou à la création d'annexes. Les articles 3 à 14 visent à encadrer par des règles génériques ces extensions de bâtiments existants ou ces créations d'annexes, sur un modèle identique à celui défini pour la zone urbaine.

C. Le secteur Ns

Les règles définies pour le secteur Ns visent à assurer la protection de la ressource en eau potable de la commune.

D. Le secteur Ngv

Les règles définies pour le secteur Ngv visent à permettre la création d'équipements collectifs destinés à assurer de bonnes conditions d'accueil pour les gens du voyage, sans pour autant y autoriser la construction d'habitation, dans un secteur très largement naturel et agricole.

E. Le secteur Ndc

Ce secteur est réservé à l'implantation d'équipements collectifs liés à la gestion des déchets. Les règles définies visent à fixer la destination des sols

INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

L'environnement regroupe plusieurs dimensions. Si la notion d'espace naturel et agricole vient spontanément à l'esprit, il ne peut se réduire à cette seule dimension. L'environnement, la qualité de vie qui lui est associée, s'exprime aussi sur un plan économique et social.

La préservation de l'environnement au sens large, repose donc sur des mesures de protection de la faune et la flore, mais aussi sur la définition d'une problématique de maintien des équilibres, entre les espaces naturels, l'agriculture, l'activité économique et l'habitat. A Saint Etienne de Fontbellon, cette notion d'équilibre est fondamentale car elle est garante de la position de la commune, à l'équilibre entre urbanité et ruralité. L'affirmation trop poussée et mal contrôlée de l'habitat résidentiel (sans développement économique, ou services publics nouveaux, par exemple), conduirait inévitablement à une altération de l'environnement au sens large. De ce point de vue, la préservation et la mise en valeur de l'environnement reposent sur la protection des espaces les plus sensibles (et notamment ceux mis en évidence dans le volet environnemental), mais aussi sur la préservation des équilibres entre habitat, vie économique, agriculture, environnement naturel.

I. MESURES DE PROTECTION DIRECTES DEFINIES PAR LE P.L.U.

Le P.L.U. a orienté le développement urbain en évitant soigneusement les secteurs identifiés comme possédant un intérêt faunistique et/ou floristique particulier mis en évidence par l'étude environnementale. Ces secteurs ont été classés en zone N inconstructible :

- les Z.N.I.E.F.F. de type 1,
- les bandes et les massifs boisés,
- la zones Natura 2000.

Ces secteurs sont de toute manière, dans leur plus grande partie, impropres à l'urbanisation (éloignement des réseaux, trop pentus…). L'incidence du P.L.U. sur l'environnement naturel sera très faible et ne portera en aucune manière préjudice aux équilibres des secteurs à préserver : les plus grandes zones constructibles, anciennement agricoles, aujourd'hui pour l'essentiel en prés, friches, insérées au milieu de l'espace bâti notamment, ne présentent pas d'intérêt environnemental particulier et ailleurs dans la commune, les zones à bâtir sont restées de très faible emprise, dans ses secteurs de prés, parfois de culture (mais très rarement pour ce qui concerne les extensions par rapport aux zones à bâtir du P.O.S.) et jamais dans les espaces boisés.

II. LA PROTECTION DE LA ZONE NATURA 2000

On répertorie une zones Natura 2000 sur le territoire communal : la vallée moyenne de l'Ardèche et ses affluents. Cette zone correspond aux berges de l'Ardèche, qui forme la pointe Sud du territoire communal. Elle intègre la rivière elle-même ainsi que les zones humides, les massifs de forêt alluviale qui la longent et une partie des ripisylves qui accompagnent ses principaux affluents.



Les ripisylves de l'Ardèche et de ses affluents principaux à la pointe Sud de la commune (limites communales en rouge).

En vert : la partie du territoire communal en zone Natura 2000.

La commune, sur un plan géographique, n'est que très peu concernée par la zone Natura 2000 (moins de 5 hectares). Le P.L.U. a classé ces terrains en zone naturelle inconstructible (N). Aucune occupation ou utilisation du sol susceptible de remettre en cause la vocation naturelle des terrains ne sera autorisée. Aucun impact négatif direct du P.L.U. sur la zone Natura 2000 n'est mesurable.

Outre la question de l'impact direct, se pose la question des impacts indirects, non liés aux occupations du sol :

- La nature et la gestion des eaux pluviales issues d'éventuelles occupations du sol autorisées en amont par le P.L.U. : les terrains situés autour de la zone Natura 2000 sont agricoles ou naturels. Les eaux pluviales ne changeront pas de nature via le P.L.U. En outre, concernant les zones constructibles situées en bordure des affluents de l'Ardèche qui traversent la commune, les articles 4 des règlements de zone intègre des dispositions relatives à l'infiltration sur le terrain d'assiette des constructions, lorsque cela est possible et pour les opérations d'ensemble, définit des règles pour la rétention et le traitement des eaux pluviales avant rejet.
- La gestion de la forêt alluviale au sein de la zone Natura 2000 : cette forêt a été protégée au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme. Les interventions sur cette forêt, susceptibles de remettre en cause la destination forestière des sols seront soumises à autorisation de la commune (régime des ITD, Installations et Travaux Divers).

III. La prise en compte du Schema Directeur d'Amenagement et Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE "Rhône Méditerranée Corse" approuvé par le Préfet coordonnateur du bassin le 20 Décembre 1996 constitue un instrument ayant vocation à mettre en œuvre les principes posés par la Loi sur l'eau. Il définit 10 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques :

1. Poursuivre encore et toujours la lutte contre la pollution,
2. Garantir une qualité de l'eau à la hauteur des exigences des usages,
3. Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines,
4. Mieux gérer avant d'investir,
5. Respecter le fonctionnement naturel des milieux,
6. Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables,
7. Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés,
8. S'investir plus efficacement dans la gestion des risques,
9. Penser la gestion de l'eau en termes d'aménagement du territoire,
10. Renforcer la gestion locale et concertée.

Dans le cadre de sa politique en matière d'assainissement, d'eaux pluviales et d'eau potable, la commune s'applique à prendre en compte les dispositions du SDAGE et notamment ses 10 orientations fondamentales. Le document d'urbanisme, à travers le PADD et le règlement graphique et écrit, intègre ces dispositions. En effet, le P.L.U intègre le schéma directeur d'assainissement, respecte dans la définition de ses zones constructibles, les limites de la ressource en eau potable ainsi que les limites de son réseau de distribution et les études de risques naturels (création d'emplacements réservés pour les bassins de rétention le long du Bourdary, intégration d'une réglementation visant à limiter les rejets d'eaux pluviales des parcelles urbanisées, classement en zone non constructibles des secteurs à risque d'inondation fort et règles spécifiques pour les secteurs à risque d'urbanisation compatibles avec l'urbanisation.

IV. MESURES DE PRESERVATION DES EQUILIBRES ET DE MISE EN VALEUR

A. Les zones AU

Elles, traduisent, au moyen de leur proximité avec les secteurs de services, de leur organisation et de leur mixité dans les formes d'habitat, la volonté de maintien des équilibres et en limitant les déplacements.

B. Les zones UL

Elles visent à développer, parallèlement à l'habitat, des structures de sports et de loisirs, pour assurer *in situ* des espaces récréatifs à la population, dans un objectif de préservation du cadre de vie.

C. Les prescriptions architecturales et paysagères des règlements de zones

Leur objectif est de préserver le cadre de vie, en protégeant le tissu dense et ancien du village, à forte valeur patrimoniale et de définir un cadre paysager pour les futures zones d'habitat, qui respecte « l'esprit de la commune » en luttant contre la « banalisation » de l'espace bâti.

D. La mise en place de sources d'énergies renouvelables

Le règlement du P.L.U. prévoit la possibilité d'installer des panneaux solaires dans l'ensemble des zones