

Département de l'Ardèche

# Saint Etienne de Fontbellon

## Plan Local d'Urbanisme



## II Projet d'Aménagement et de Développement Durable



**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**

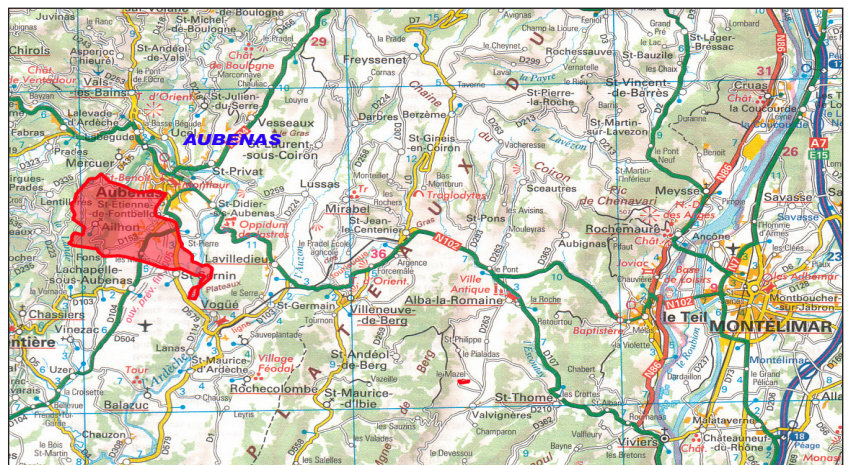
**e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)**

<b>Introduction</b>	<b>P2</b>
<b>Bases du projet</b>	<b>P3</b>
<b>Economie locale</b>	<b>P4</b>
<b>Logique de développement</b>	<b>P5</b>
<b>Diversifier l'habitat</b>	<b>P7</b>
<b>Organiser l'urbanisation</b>	<b>P9</b>
<b>Hiérarchiser le tissu urbain</b>	<b>P12</b>
<b>Développer le pôle de services publics</b>	<b>P13</b>
<b>La capacité d'accueil</b>	<b>P14</b>
<b>L'agriculture</b>	<b>P16</b>
<b>L'environnement</b>	<b>P19</b>
<b>Le Grand paysage</b>	<b>P22</b>
<b>Les paysages urbains</b>	<b>P25</b>
<b>Cohérence réseaux/projet</b>	<b>P28</b>
<b>L'accueil des gens du voyage</b>	<b>P30</b>

Saint Etienne de Fontbellon forme avec la ville centre l'agglomération d'Aubenas. Elle s'inscrit dans une logique de pôle de services à l'échelle du canton et connaît une dynamique démographique depuis 1975. Son cadre de vie est mi-urbain mi-rural, avec des secteurs propices à l'habitat résidentiel et des accès directs à un large panel de fonctions commerciales et de services, partagé entre la ville centre (Aubenas) et la commune elle-même.

Cet situation, mi-urbaine mi-rurale traduit une position de transition, entre l'affirmation d'un rôle urbain et un contexte encore partiellement rural, avec de vastes espaces naturels à l'Ouest (le Bois du Glaizal en particulier) et une activité agricole qui se maintient dans des enclaves au sein de l'espace urbanisé et surtout à l'extrémité Sud de la commune, notamment le long de l'Ardèche.

Dotée de l'ensemble des fonctions commerciales, au sein de l'espace urbain de l'agglomération d'Aubenas, desservie par un réseau viaire dense, dans un secteur au cadre de vie prisé, Saint Etienne de Fontbellon est donc attractive. Elle est un lieu de résidence recherché, sans doute durablement, ainsi qu'un secteur de développement économique d'échelle cantonale au moins.



## Organisation du document :

Après l'énoncé des bases du projet communal, seront présentées les orientations choisies par la commune pour son développement.

Pour chaque orientation, on a d'abord :

Rappelé les principaux éléments de diagnostic (pour appréhender l'intégralité du diagnostic, on pourra se reporter au rapport de présentation),

Enoncé les objectifs et orientations de la commune, notamment au regard du diagnostic,

Défini les moyens mis en œuvre dans le P.L.U. pour atteindre ces objectifs.

*Saint Etienne de Fontbellon : la commune forme avec Aubenas l'agglomération urbaine centrale du Sud Ardèche. Cette agglomération exerce une forte attractivité sur les petites communes alentours.*

## Orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune

### L'ECONOMIE LOCALE

Dans la logique actuelle de développement marqué du commerce et de l'artisanat, **Saint Etienne de Fontbellon souhaite affirmer sa dimension de pôle d'emploi et de services à l'échelle cantonale**, en promouvant l'installation de nouvelles entreprises et de commerces, via des zones d'activités, qu'elles soient communales ou intercommunales.

### LA LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT

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

**Le développer les équipements publics**, en cohérence avec la croissance démographique prévisible.

### LES CHOIX TERRITORIAUX

Il s'agit aussi :

**De promouvoir une démographique croissance maîtrisée**, qui assure un essor le plus linéaire possible, avec une urbanisation graduée, compatible avec le niveau d'équipement de la commune,

En parallèle au développement démographique et économique, de **préserver les éléments clé de son paysage**,

Si l'activité agricole a très sensiblement reculé face au développement de l'habitat et de l'économie locale, en laissant plusieurs friches, notamment à l'Ouest et au Sud, elle est essentielle à l'identité communale. **Après identification des secteurs encore porteurs d'un potentiel agricole avéré, la commune souhaite assurer leur protection**,

**De protéger les secteurs présentant un intérêt environnemental avéré**, (les rives de l'Ardèche et les coteaux boisés du Glaizal en particulier),

De rechercher une **cohérence entre réseaux et zones constructibles**, pour limiter l'impact financier du développement urbain et **prévoir un maillage viaire cohérent avec le développement de l'urbanisation**, afin d'éviter à l'avenir les difficultés de circulation, récurrentes au sein de l'agglomération,

**D'élargir la zone d'accueil des gens du voyage existante et améliorer son équipement.**

## Rappel des principaux éléments de diagnostic

Saint Etienne de Fontbellon dispose d'une structure commerciale et artisanale très étoffée au regard de son poids démographique. La force et la diversité de cette structure sont liées à la position géographique de la commune, attenante à Aubenas et à la présence de plusieurs infrastructures de transports. La commune a su valoriser une partie de son territoire en profitant de sa situation, le long de la R.D. 104, pour accueillir une partie importante de l'activité économique de l'agglomération :

- Quelques commerces sont encore présents au village,
- L'essentiel de l'activité commerciale se concentre dans et autour de l'hypermarché dans le secteur des Champs. La taille de cette hypermarché lui donne une échelle inter communale.
- Plusieurs structures commerciales et artisanales importantes sont aussi présentes (d'une emprise supérieure à 300 m<sup>2</sup>). Elles sont localisées pour l'essentiel de part et d'autre de la R.D. 104 et profitent de l'effet de vitrine dégagé par cette voie fortement circulée.

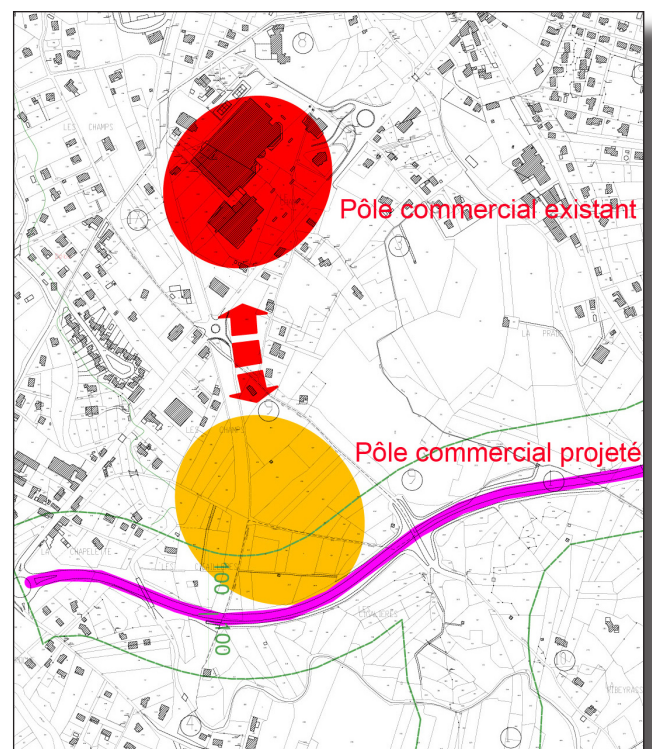
Outre ses zones bâties, la commune a créé lors de la dernière révision du P.O.S., une zone d'activités commerciales dans le secteur des Cigaillières (aujourd'hui de compétence intercommunale), dont la logique, spatiale et économique, est de compléter l'offre commerciale de l'hypermarché existant, en promouvant des activités commerciales diversifiées et de taille moyenne.

## Enjeux et objectifs

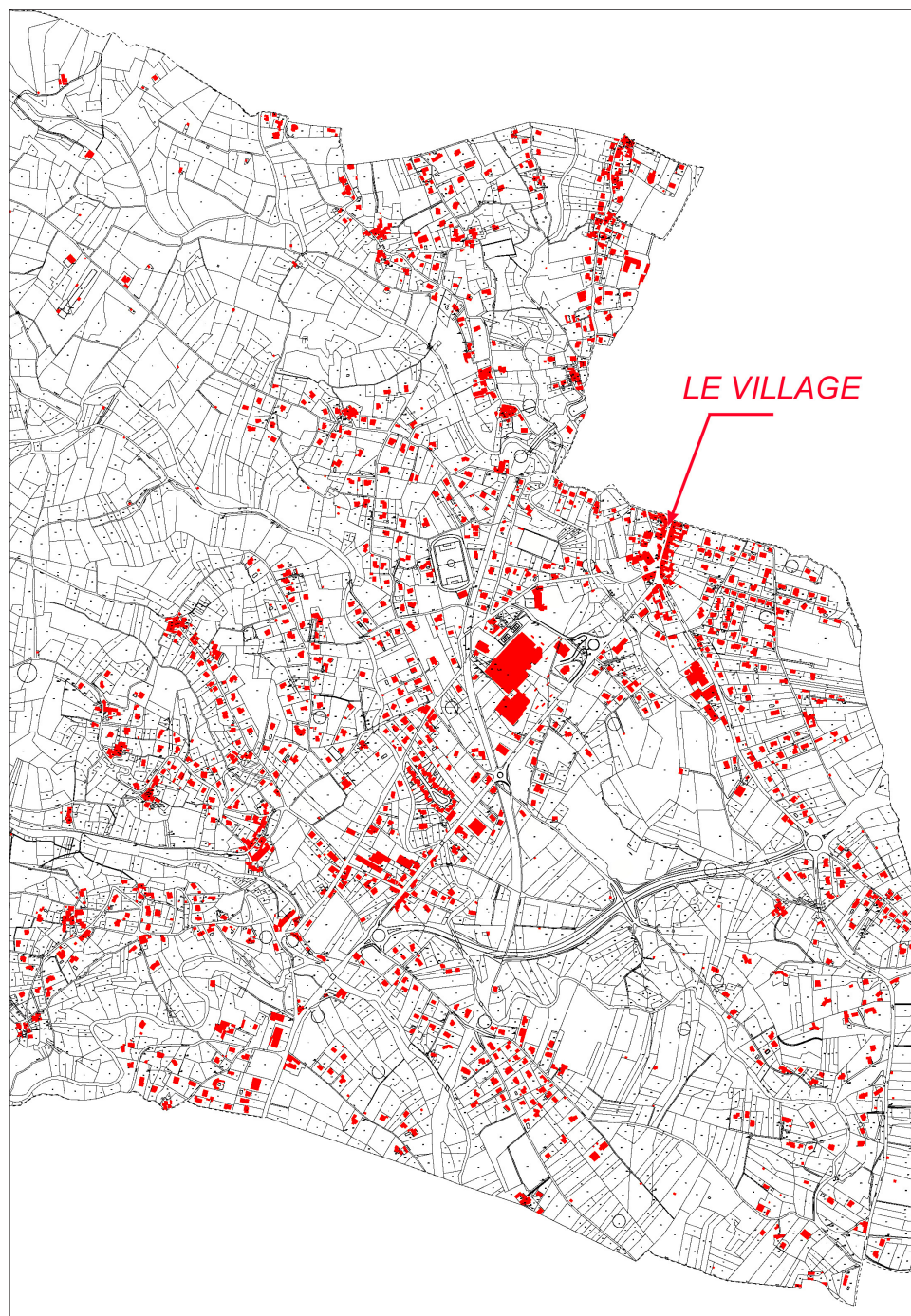
Il s'agit de maintenir le potentiel de développement économique en parallèle à l'essor de l'habitat dans et autour de l'agglomération, en maintenant une zone d'activités dans le secteur des Cigaillières (de compétence intercommunale actuellement), réduite toutefois pour tenir compte des enjeux agricoles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

## Moyens

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



## Rappel des principaux éléments de diagnostic



L'ensemble urbain de la commune s'est considérablement développé à partir des années soixante dix. A partir d'un village « couloir », de très faible emprise, à la pointe Nord de la commune et de quelques hameaux agricoles éparses, s'est développée une urbanisation formée quasi exclusivement de maisons individuelles, accompagnée d'une structure artisanale et commerciale.

Il en a résulté un « nappage » d'une grande partie du territoire, avec une typologie quasi unique, sans dégager de véritable cohérence d'ensemble en terme de densité et de structure viaire : l'ensemble bâti est très homogène et ressemble plus à un vaste quartier résidentiel qu'à un espace bâti organisé.

L'espace bâti est très homogène et ne renvoie pas une image urbaine, alors que paradoxalement, après Aubenas, Saint Etienne de Fontbellon est le pôle majeur du canton.

## ENJEUX

Il s'agit de dégager une cohérence d'ensemble pour le développement urbain à venir de la commune, c'est à dire faire émerger des logiques de quartiers, avec des densités décroissantes au fur et à mesure que l'on s'éloigne de l'espace bâti central. In fine, l'objectif est de mettre en adéquation l'espace urbain de Saint Etienne de Fontbellon avec sa position de pôle, revendiquée et bien réelle à l'échelle du canton. Il s'agit d'éviter le prolongement d'une urbanisation basée uniquement sur le développement de maisons individuelles.

## MOYENS

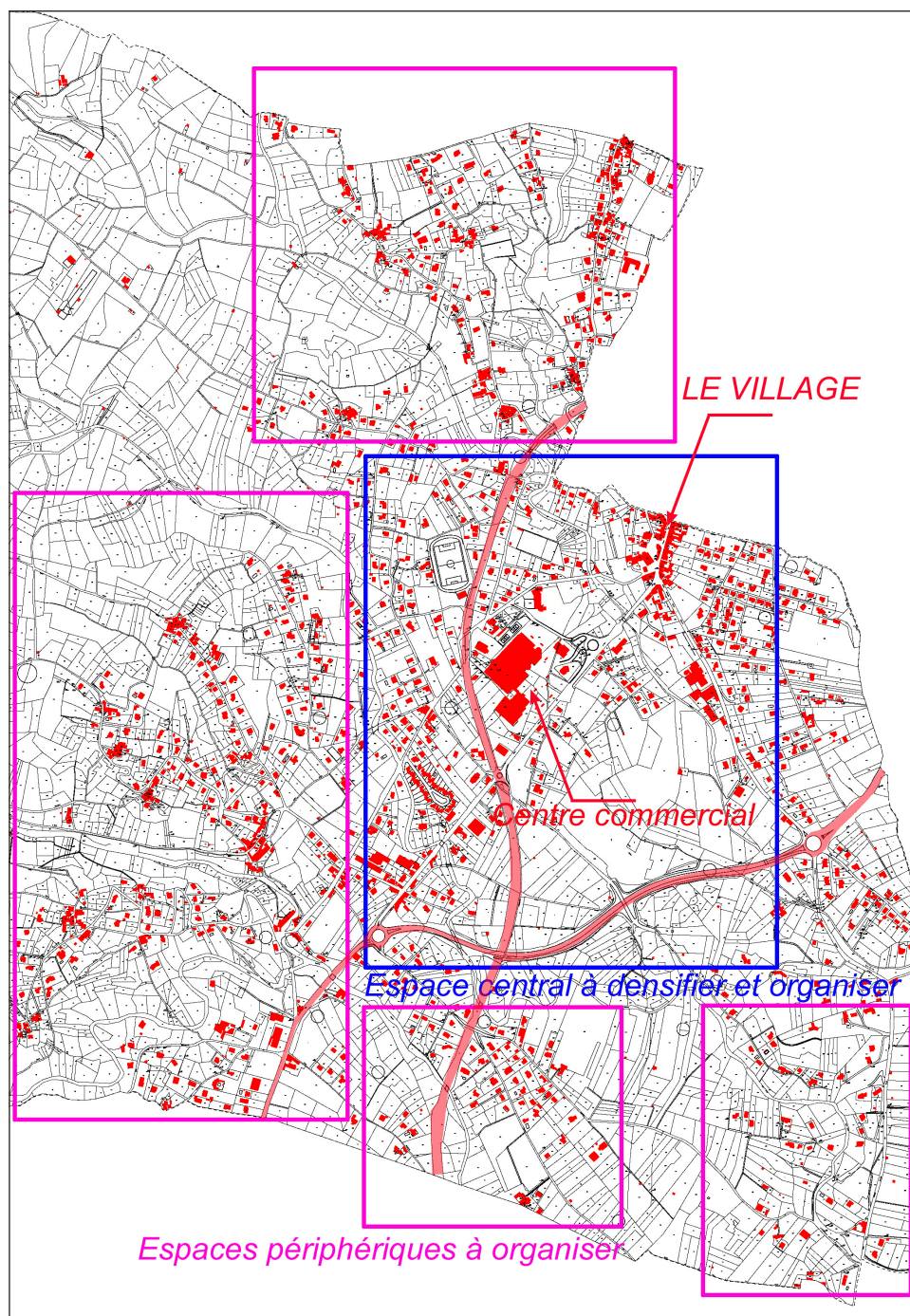
Introduire une logique de développement au sein et/ou dans le prolongement de l'espace bâti existant s'avère complexe et ne peut se traduire que par la somme de plusieurs mesures :

Diversifier et organiser le développement des grands tenements fonciers proches du centre, pour qu'ils puissent dialoguer facilement avec l'espace bâti existant et le renforcer au lieu de l'étendre seulement.

Réfléchir à une organisation viaire globale qui ne conduise plus aux problèmes de circulations récurrents dans l'agglomération d'Aubenas, avec des engorgements quasi journaliers aux heures de pointe.

Définir une hiérarchie de densité entre l'urbanisation centrale et périphérique.

Renforcer le pôle de services publics.

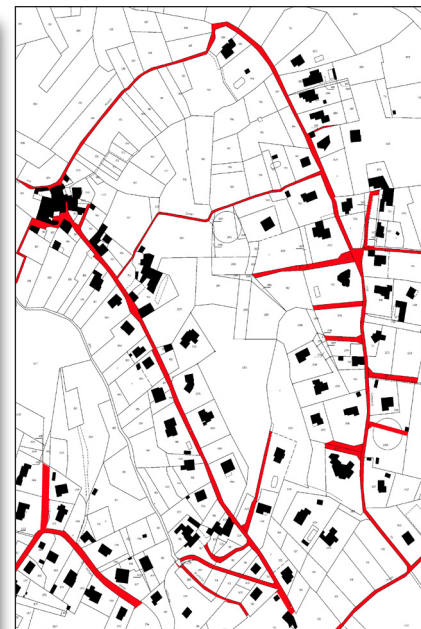
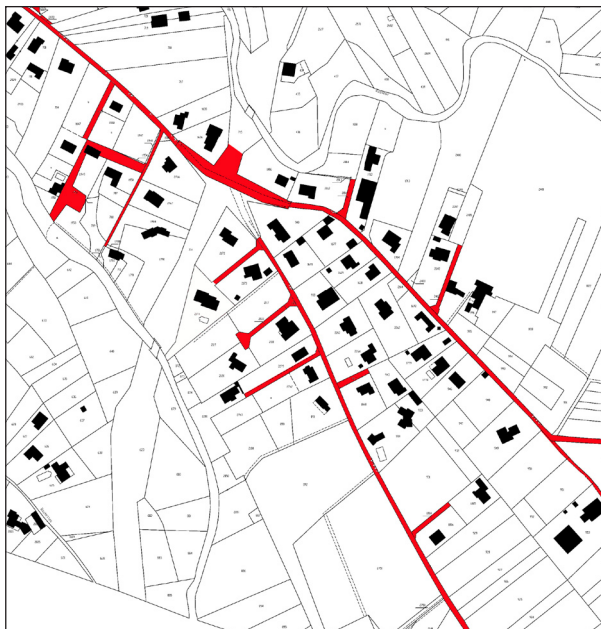


## DIVERSIFIER L'HABITAT

### Rappel des principaux éléments de diagnostic

Ces trente dernières années, l'habitat dans la commune s'est fortement développé, avec l'avènement de quelques lotissements et surtout une urbanisation au coup par coup, en maisons individuelles.

L'inventaire des logements construits montre une part très importante de l'habitat individuel pavillonnaire par rapport au logement collectif ou individuel groupé.



## Objectifs

Au sein des zones qui se développeront à proximité du centre, il s'agit de favoriser une diversité et une mixité de l'habitat, qui permettra au plus grand nombre de se loger. Il s'agit aussi de promouvoir l'habitat intermédiaire, peu représenté aujourd'hui, pour disposer d'une offre en logements la plus large possible.

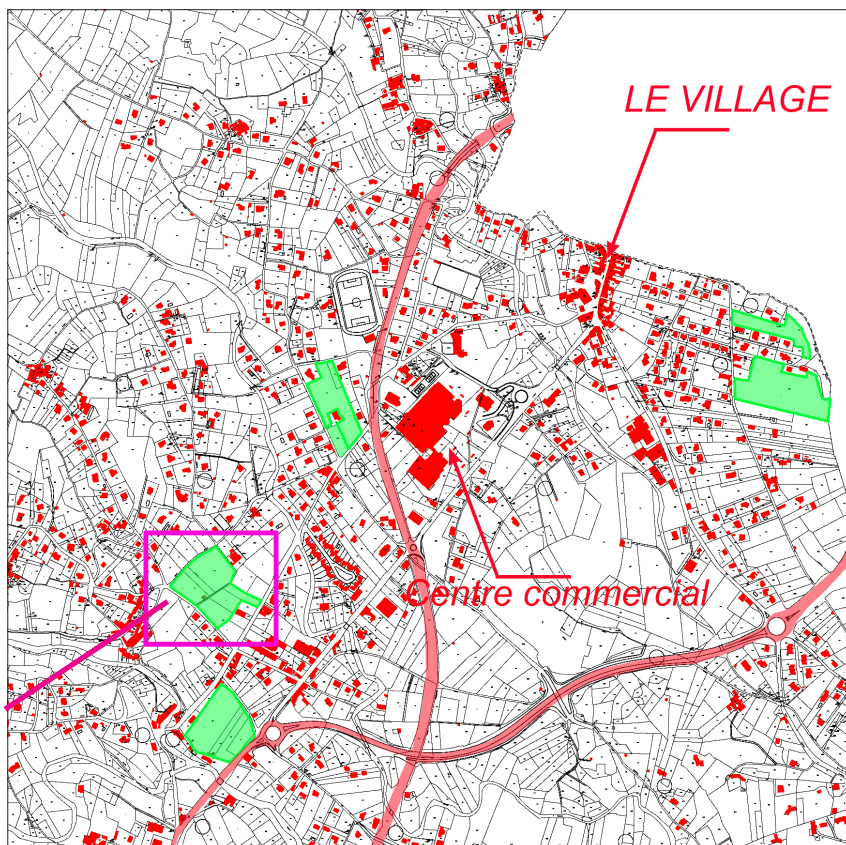
*les extraits cadastraux comme les photos aériennes mettent en évidence la (trop) grande homogénéité de la typologie du bâti dans la commune*

## DIVERSIFIER L'HABITAT

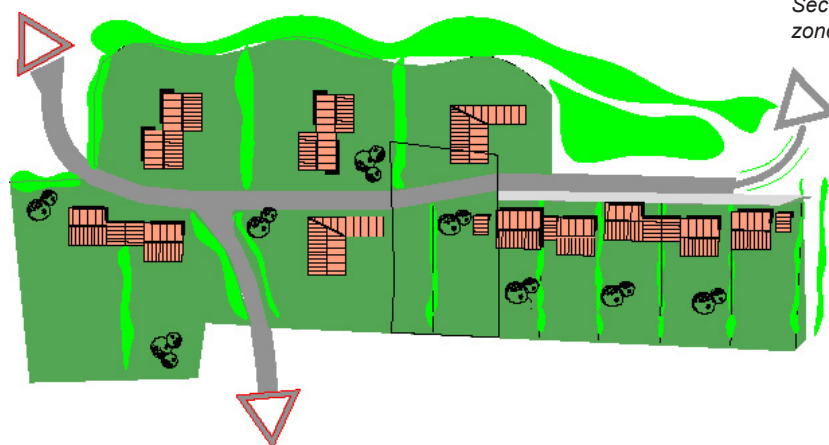
### Moyens

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 densités 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.

**Dans la zone AU des Croix (Urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble), il est fait application de l'article L123-2-d du code de l'urbanisme : 20 % au moins des logements créés devront être des logements locatifs aidés par l'Etat.**



Secteur de développement d'un habitat mixte : il s'agit des zones A Urbaniser (AU) définies par le P.L.U.

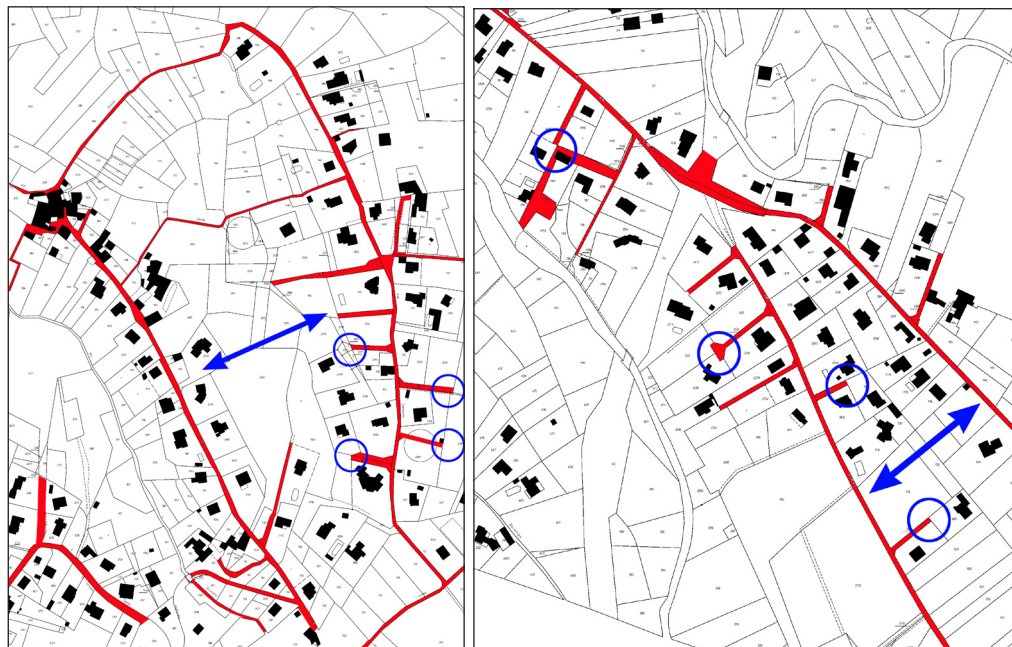


Principe de mixité dans les opérations d'ensemble, entre habitat résidentiel et habitat plus dense (ici de l'habitat individuel groupé)

## Organiser l'urbanisation

### Rappel des principaux éléments de diagnostic

L'urbanisation dans la commune a été développée essentiellement sous forme de maisons construites au coup par coup. Ce mode d'urbanisation, n'a pas toujours permis de mettre en cohérence réseaux de dessertes et implantations des constructions, de manière à rationaliser l'urbanisation et à éviter le gâchis de terrain. Il n'a pas permis de dégager une véritable logique de quartier : le plus souvent, les impasses s'y multiplient et les espaces communs ont été réduits au minimum technique.



*Ces modèles d'urbanisation sont typiques d'un développement au coup par coup, au gré des opportunités foncières, avec des constructions dont les accès viennent chacun se greffer sur les voies publiques existantes, souvent d'origine agricole au départ et assez étroites. Le maillage et le regroupement des accès sont très souvent absents. Il n'y a pas ou peu de réseau viaire secondaire, même piéton : tout les flux se retrouvent sur une même voie, avec des risques accrus d'accident et à terme, d'engorgement. On note aussi la quasi absence d'espaces communs en dehors des espaces de voirie.*

## Objectifs au regard du diagnostic

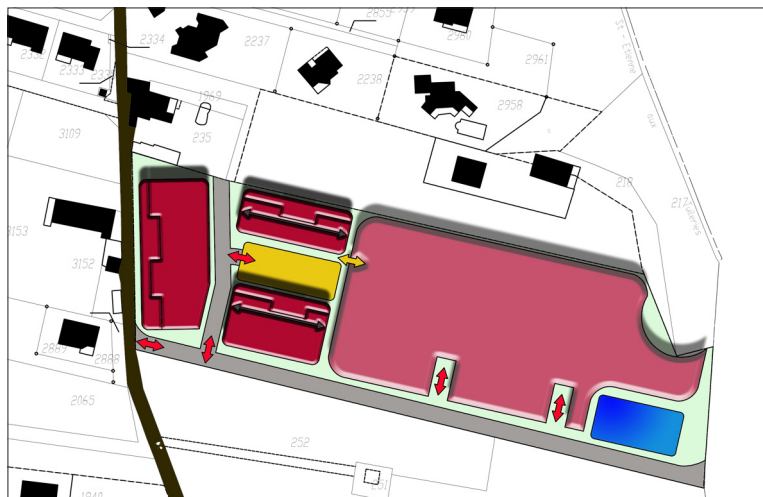
Il s'agit d'influencer une logique de développement sous forme d'opérations d'ensemble dans les secteurs denses ou à densifier, en y ajoutant une dimension supplémentaire de qualité de vie qui passe :

- par le maillage des voies, avec le moins d'impasses possible (pour aussi faciliter l'accès des secours et des véhicules de services publics),
- par la création d'espaces communs au sein des opérations d'ensemble, pour créer des aires de jeux et des lieux de rencontre,
- par la définition d'itinéraires piétons permettant de cheminer en toute sécurité et en limitant les déplacements en voiture au sein des lotissements.

Dans les secteurs plus périphériques, qui continueront probablement de se développer au coup par coup, il s'agit d'anticiper les besoins en voirie, en prévoyant l'élargissement des axes principaux et en facilitant le maillage des voies.

## Organiser l'urbanisation

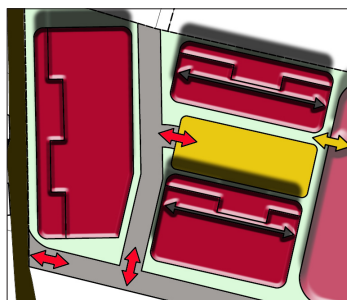
### Moyens au regard des objectifs



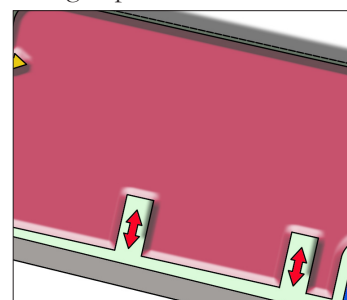
Ici, l'exemple de l'orientation d'aménagement de la zone AU du Bosquet.

Dans les opérations d'aménagement à venir, définies sur les plujs vastes unités foncières au coeur 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.



Ilots denses : principe de bâtiments en petit collectif ou individuel groupé.



Ilot sans prescription spécifique sur l'implantation du bâti ou la nature de l'habitat. Dans cet îlot, l'habitat pourra être moins dense.

## *Organiser l'urbanisation*

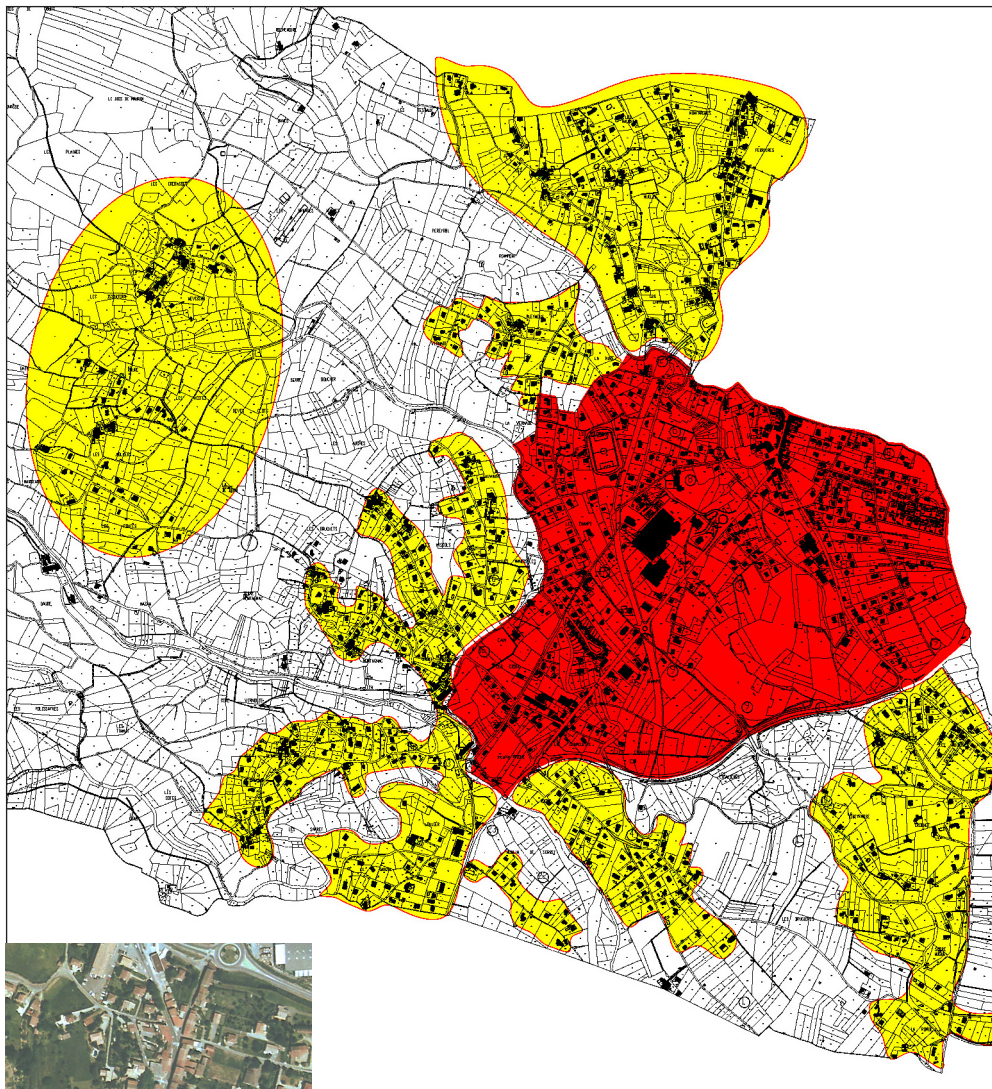
### Moyens au regard des objectifs



*Les liaisons entre le centre urbain et les hameaux résidentiels sont renforcés par l'amélioration de la voirie principale de desserte : on évitera ainsi les difficultés de circulation qui pourraient émerger lors du développement de la construction dans ces hameaux.*

## Hiérarchiser le tissu urbain

### Moyens



En rouge : l'espace bâti central, délimité au Sud par la déviation de la R.D. 104, à l'Ouest par l'étage collinéen, au Nord, par le village historique. Dans cet espace, qui concentre les services publics, les activités principales, il s'agit d'affirmer et renforcer la densité et la centralité.

En jaune, l'espace bâti périphérique, composé exclusivement de maisons individuelles, associées à quelques bâtiments agricoles anciens, qui se structurent parfois en hameaux (Les Juillers, Nevissac, Ferrières). Dans ces secteurs, l'objectif n'est pas la densification, pour des raisons d'équilibre démographique, mais aussi de dimensionnement insuffisant des infrastructures et de cohérence territoriale. Il s'agit d'y maintenir un caractère bucolique.



Le village historique

Dans la partie centrale et le vieux village, le règlement incitera à la densité, par un coefficient d'occupation des sols fort (0,4), ou par l'absence totale de C.O.S. (le vieux village)

Dans les secteurs périphérique, (exception faite des noyaux bâtis anciens, très circonscrits), la densité sera plus faible, via un coefficient d'occupation des sols inférieur (0,25) et ce, dans tous les espaces représentés en jaune sur la carte ci-contre



Le centre : à renforcer et à densifier

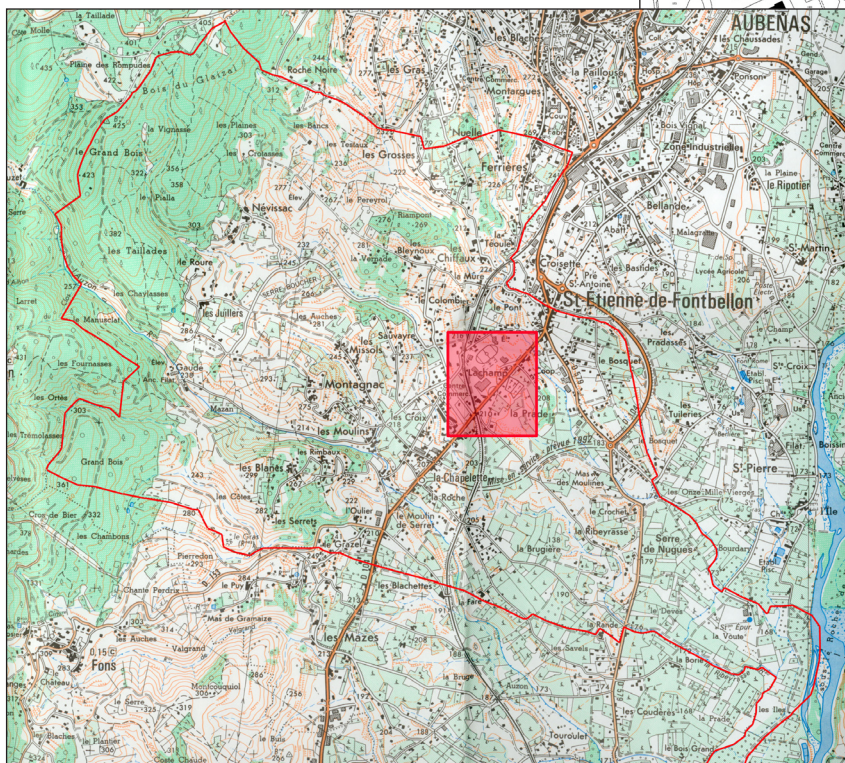
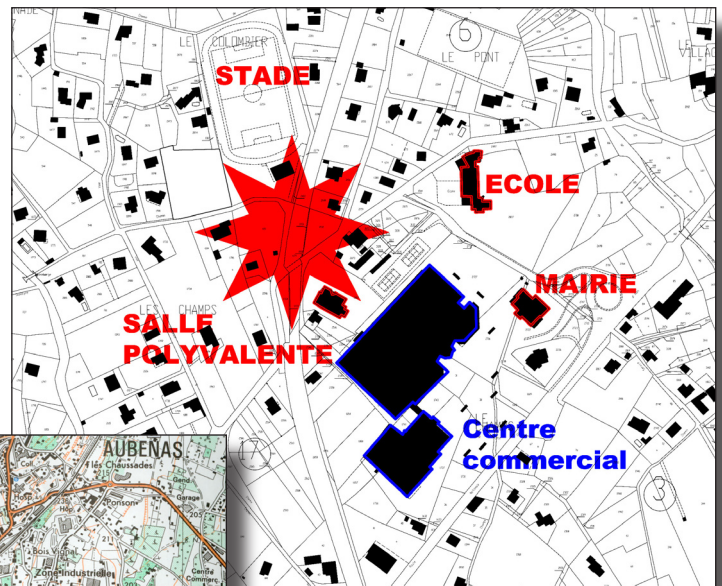


Les secteurs périphériques : objectif de développement mesuré

## DEVELOPPER LE POLE DE SERVICES PUBLICS

### Rappel des principaux éléments de diagnostic

Au cœur de l'espace bâti principal, à proximité du centre commercial, la commune dispose d'un pôle de services publics, avec la mairie, la salle polyvalente, le stade et l'école.



### Objectifs

Au regard de la croissance prévisible de la population, il s'agit, pour lutter contre l'effet de « banlieusation », de doter la commune d'une offre de services susceptible de renforcer et de développer le tissu socio-associatif, d'offrir sur place, aux habitants de la commune, des activités de loisirs et de détente.

### Moyens

Au sein du pôle existant, la commune a décidé de créer un gymnase à proximité du stade et des écoles. Ce nouvel équipement facilitera le développement des activités sportives dans la commune et pourra être utilisé par l'école, depuis laquelle il sera très facilement accessible. En outre, afin d'anticiper les besoins au regard du développement projeté de l'urbanisation, la commune a acquis récemment des terrains en vue de l'extension de l'école.

## Rappel des principaux éléments de diagnostic

Saint Etienne de Fontbellon, à la transition entre un espace rural et urbain, allie un cadre de vie rural et une proximité immédiate de l'ensemble des fonctions urbaines. Cet atout a inscrit la commune dans un fort développement démographique, qui va très probablement se poursuivre dans les années à venir. Une pression foncière importante s'exerce donc.

La mobilisation à court terme des zones constructibles pourrait rompre l'équilibre démographique et la croissance graduée.

En faisant l'inventaire des secteurs constructibles et encore non bâtis du P.O.S., on arrive à près 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.

## Objectifs

Il s'agit de définir une capacité à bâtir globale qui permette un développement démographique raisonné et compatible avec le niveau d'équipement de la commune, en cohérence avec le projet de recomposition du territoire : une densité assez importante au coeur de l'espace urbain et plus faible dans les zones périphériques, au caractère rural encore marqué.

L'accueil d'environ 400 habitants supplémentaires sur une dizaine d'années permettrait de prolonger le développement démographique qu'a connu la commune entre 1999 et 2004 (+200 habitants environ en 5 ans). Le recul sur l'ampleur du développement démographique de ces 5 dernières années a mis en évidence la capacité de la commune à accueillir cette croissance sans problème sur un plan technique (les réseaux ont été suffisants) ni en termes de superstructures : équipement sportifs, écoles notamment. Ces 200 nouveaux habitants, arrivés entre 1999 et 2004 ont par ailleurs été « socialement assimilés », avec un développement de l'espace bâti associé qui est resté à l'intérieur de la trame urbaine définie par le bâti existant, c'est-à-dire sans prélever notablement des espaces agricoles et naturels. Les projets traduits dans le P.L.U. d'extension de l'école et de création de nouveaux équipements sportifs et de loisirs ont par ailleurs anticipé l'essor démographique projeté dans le cadre du P.L.U.

## Moyens

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 (UD) : 7 logements à l'hectare.

Dans les quartiers d'habitat résidentiel en assainissement autonome (UD1), 6 logements à l'hectare.

Dans les secteurs proches du village, (UB) 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.

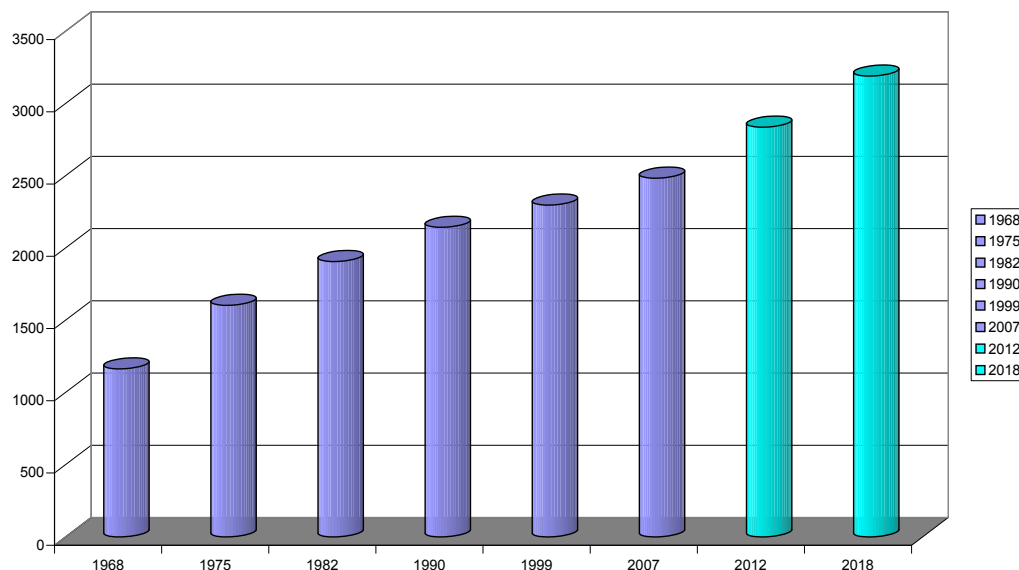
**Superficies théoriquement disponibles à la construction (hors rétention foncière) :**

**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 460 logements, pour une croissance démographique totale de 690 habitants (avec 1,5 habitant en plus par logement créé).

Hors rétention foncière, les superficies constructibles mobilisées par le P.L.U. porteraient donc la population communale à environ 3190 habitants à l'horizon 2018, soit une croissance annuelle moyenne de 2,5% sur 10 ans. Cette croissance bien que notable est compatible avec un développement mesuré, qui reste inférieur à celui mesuré entre 1968 et 1982.

Projections démographiques



**Les prévisions de croissance démographique ont été réalisées sans prendre en compte le phénomène de rétention foncière (certains terrains classés en zone constructible, ne s'urbaniseront probablement pas dans les 10 ans qui viennent). L'expérience du P.O.S. a montré que cette rétention était loin d'être négligeable à Saint Etienne. Il est donc probable que les prévisions de croissance soient surestimées.**

## Rappel des principaux éléments de diagnostic

Depuis 1979, la structure agricole de la commune a connu une évolution significative à la baisse, avec une réduction importante de la Surface Agricole Utilisée, 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 a contribué aussi au déclin de l'agriculture, avec le délaissement de toute la frange agricole à l'Ouest de l'agglomération, jusqu'aux bois du Glaizal. Cette frange, par sa topographie et la nature de ses sols, se prêtant de moins en moins à une agriculture mécanisée.

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.

A moyen terme, l'activité agricole est véritablement menacée. La frange Ouest du territoire, avec ses coteaux difficilement cultivables est déjà en grande partie enfrichée. Seule la pointe Sud de la commune et quelques enclaves cultivées au sein de l'espace bâti semblent pérennes à moyen terme.

## Objectifs

**Il s'agit :**

**\_d'identifier les secteurs qui présentent de véritables enjeux dans le cadre d'une agriculture moderne (y compris certains secteurs proches ou enclavés dans l'espace bâti) et de les protéger d'un développement extensif de l'urbanisation.**

**\_de protéger les sièges d'exploitation agricoles de la spéculation foncière qui tend à les transformer en bâtiments d'habitation, pour préserver les outils de travail des agriculteurs actuels et futurs.**



*L'enclave agricole de La Prade*



*Les zones cultivées de la pointe Sud de la commune*



*Les terrasses en voie d'enfrichement à l'Ouest du centre urbain*

## Moyens





Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain les secteurs importants pour l'activité agricole, en particulier la pointe Sud du Territoire et l'enclave de La Prade.

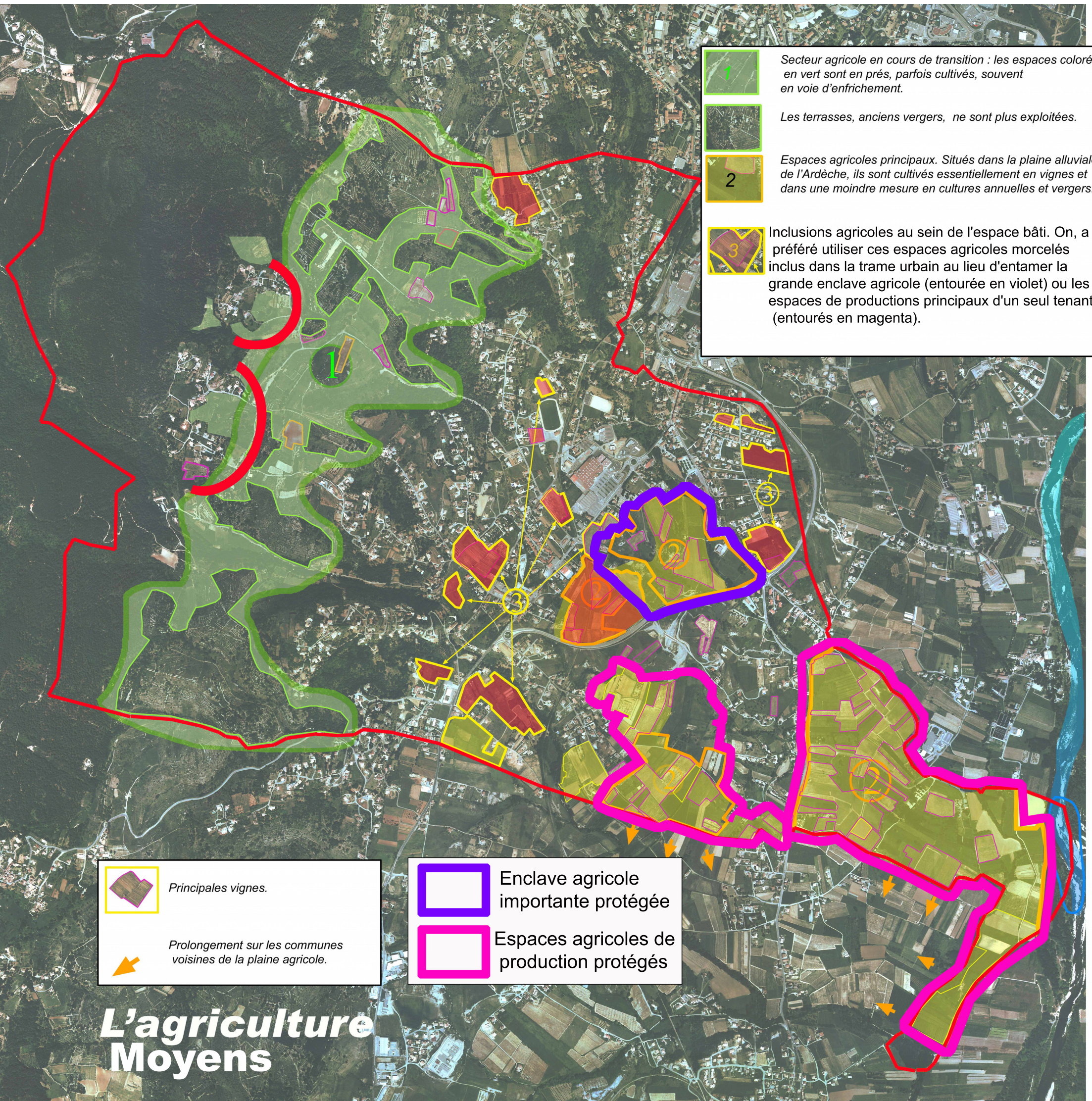
Les secteurs du développement urbain créés par le P.L.U. se situent en continuité de zones déjà bâties. Les unités foncières visées sont suffisamment morcelées pour ne pas réduire de manière significative la surface utile de telle ou telle exploitation agricole. Les zones constructibles nouvelles se situent pour l'essentiel sur des prés non cultivés, notamment en ce qui concerne les zones à bâtir dans le prolongement des hameaux de Nevissac et des Juillers.

Les sièges d'exploitations agricoles ont été reclassés en zone A, pour affirmer la vocation d'outils de travail des bâtiments et éviter leur changement de destination.

Globalement, le P.L.U. n'a pas prélevé de nouvelles terres dans les grands espaces agricoles. Si certaines enclaves cultivées sont classées en zone constructible, le devenir urbain de ces terrains est logique au regard de la politique de développement définie par la commune, à savoir une urbanisation dans la continuité de l'ensemble bâti existant. Indirectement, ce choix préserve du mitage les espaces agricoles les plus importants.

### Légende de la carte page suivante

	<b>Les principaux secteurs agricoles pérennes de la communes sont protégés par un classement en zone agricole A</b>
	<b>L'enclave agricole de La Prade, récemment plantée en vignes est étendue sur une partie de la zone d'activités commerciales définies dans l'ancien P.O.S.</b>
	<b>Les terrains cultivés classés en zone constructibles sont situés à l'intérieur de l'espace bâti, en enclaves. Leur urbanisation permet de dégager suffisamment d'espace constructible pour éviter l'étalement urbain sur les grandes entités agricoles pérennes.</b>
	<b>Malgré la déprise agricole qui s'est installée sur la frange Ouest du territoire, les zones constructibles définies autour des hameaux des Juillers et de Nevissac préservent la continuité Nord/Sud de la bande agricole naturelle</b>





**1** Secteur agricole en cours de transition : les espaces colorés en vert sont en prés, parfois cultivés, souvent en voie d'enfrichement.


Les terrasses, anciens vergers, ne sont plus exploitées.


**2** Espaces agricoles principaux. Situés dans la plaine alluviale de l'Ardèche, ils sont cultivés essentiellement en vignes et dans une moindre mesure en cultures annuelles et vergers.

**3** Inclusions agricoles au sein de l'espace bâti. On a préféré utiliser ces espaces agricoles morcelés inclus dans la trame urbaine au lieu d'entamer la grande enclave agricole (entourée en violet) ou les espaces de productions principaux d'un seul tenant (entourés en magenta).

 Principales vignes.

 Prolongement sur les communes voisines de la plaine agricole.

 Enclave agricole importante protégée

 Espaces agricoles de production protégés

# L'agriculture Moyens

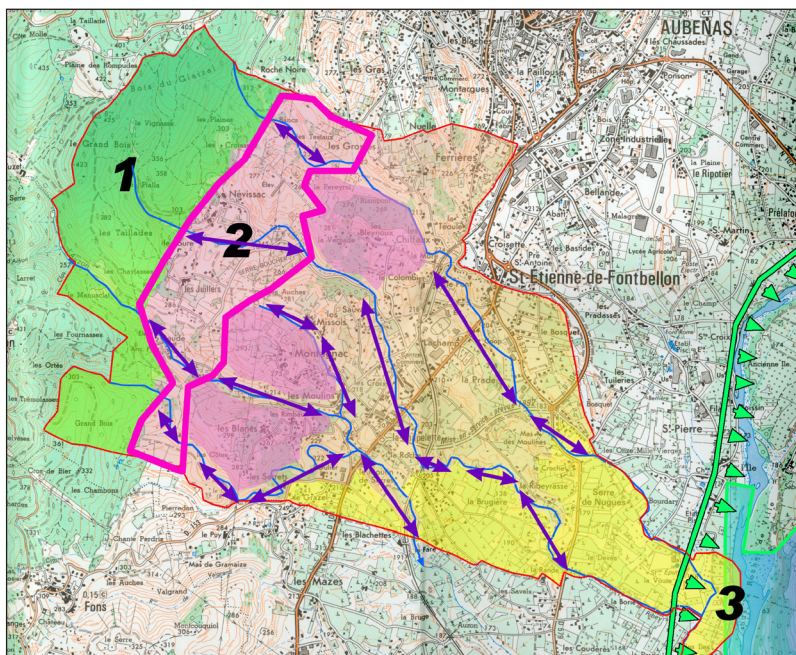
## Rappel des principaux éléments de diagnostic

Globalement, d'un point de vue environnemental, les secteurs les plus intéressants dans la commune sont 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 (bois du Glaizal. 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. Associée aux infrastructures de transports, elle 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, voire inexistantes.

### Objectifs

Protéger les espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique (l'étage collinéen boisé et la ripisylve de l'Ardèche, les terrasses enfrichées à l'Ouest)

Pérenniser les zones de passage de la faune terrestre entre les bois du Glaizal et les mamelons qui dominent l'espace urbanisé.



Les flèches violettes représentent les secteurs privilégiés de passage de la faune terrestre



1 La limite Ouest de la commune : les coteaux sont recouverts d'une forêt homogène, dominée par les pins sylvestres



2 Les terrasses en voie d'enfrichement à l'ouest du centre urbain : le recul de l'agriculture a redonné à ces espaces un caractère naturel, qui présente, grâce à l'association de plusieurs milieux naturels, une diversité faunistique intéressante



3 La ripisylve de l'Ardèche : espace naturel protégé de grand intérêt environnemental

## Moyens

### Classement en zone naturelle de la rypisylve de l'Ardèche,

Les massifs de pins maritimes de l'étage collinéen à l'Ouest ont été classés en Espaces Boisés à Conserver au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Tout défrichement y est interdit (coupe de plus de 4 hectares) et la destination forestière des sols devra obligatoirement être maintenue.

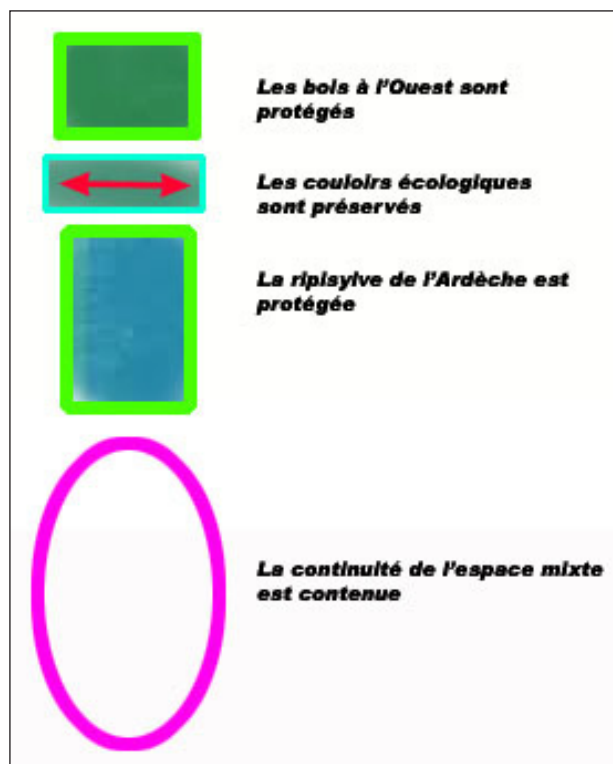
Les bandes boisées qui assurent le lien entre les bois de l'étage collinéen et les mamelons qui surplombent l'espace urbanisé ont été protégés.

Dans l'espace mixte, entre les bois du Glaizal à l'Ouest et les mamelons rocheux, il a été décidé de ne pas accroître la densité du bâti (actuellement faible), ni d'étendre de manière sensible les zones constructibles. Ce choix permettra par ailleurs de ne pas aggraver les rejets en milieu naturel, dans des sols peu aptes à l'épuration et non desservis par le réseau d'assainissement collectif. La continuité de l'espace mixte "agricole - naturel" a été préservée.



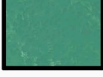



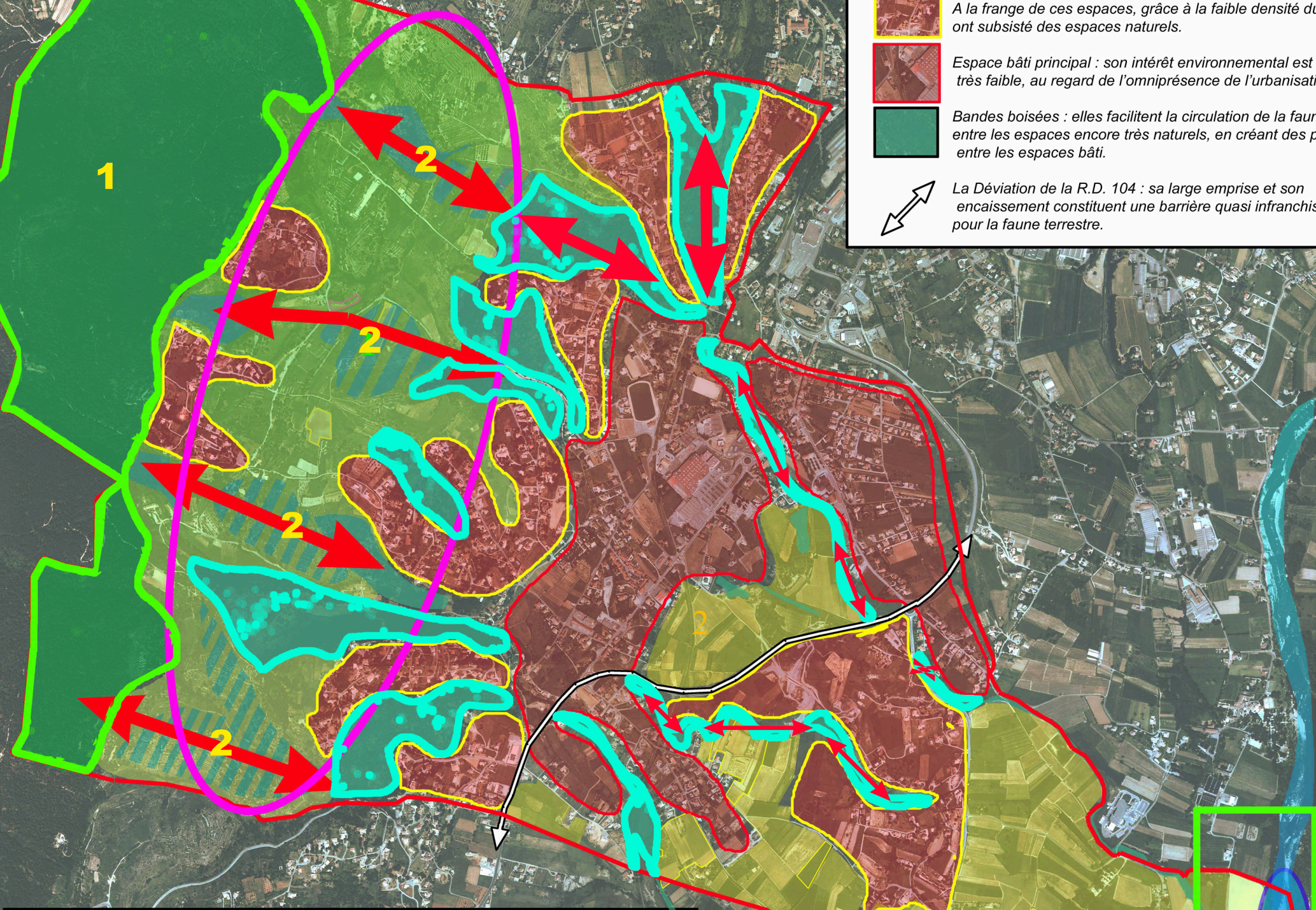
A l'entrée Sud du village, un ruisseau et sa rypisylve

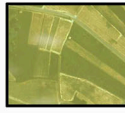
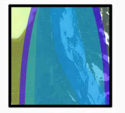

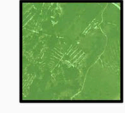
Légende de la carte page suivante



# L'environnement naturel Moyens

-  *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 passages 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.*

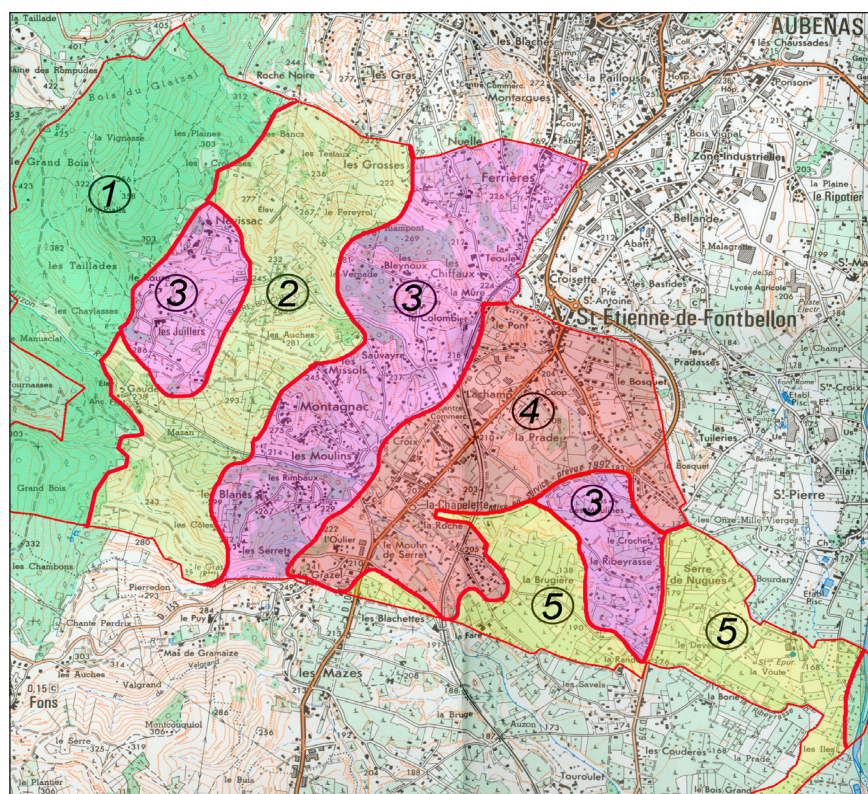


-  *La plaine alluviale de l'Ardèche: l'agriculture intensive a beaucoup appauvri les écosystèmes. Les vignes et les vergers constituent toutefois une réserve de nourriture pour l'avifaune notamment.*
-  *Ripisylve de l'Ardèche). Très grande diversité faunistique et floristique, protégée par un périmètre de Z.N.1.E.FF de type 1, de zone Natura 2000 et un arrêté de biotope. Seule une faible partie du territoire communal 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.*

## Rappel des principaux éléments de diagnostic

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 s'inscrit donc 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 grande diversité, par la variété des espaces naturels, les pratiques agricoles (cultures de vergers en terrasses, espaces viticoles ouverts...). Le paysage de la commune présente plusieurs visages.

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 du territoire communal**

## Objectifs

### **Pérenniser les grands ensembles qui composent le paysage de Saint Etienne de Fontbellon :**

boisements et reliefs, plaine agricole, espaces non-bâties, rivières et ripisylves.

Il est nécessaire de reconnaître et de préserver les grands ensembles du paysage pour maîtriser l'évolution urbaine et assurer une qualité de vie qui demeure un facteur d'harmonie sociale, de croissance économique.

**Donner progressivement au paysage d'ensemble une composition claire : l'espace bâti central, qu'il s'agit de densifier et de hiérarchiser, les espaces agricoles ouverts du Sud à protéger, l'écran boisé des coteaux de l'étage collinéen, à l'Ouest, qui forment l'arrière plan du paysage d'ensemble, à préserver**

**Respecter les grandes unités du paysage et leurs contrastes, en stoppant l'étalement des zones de bâti diffus au sein des espaces naturels et agricoles formant encore de véritables entités bien identifiables.**

*La notion de patrimoine s'est récemment élargie, prenant en compte le(s) paysage(s). Cela révèle notre "nouvel" attachement à notre environnement naturel.*

## Moyens

**Les Grands massifs boisés qui forment l'arrière plan, l'écrin du grand paysage, au Nord et au Sud sont protégés,**

**Les bandes boisées sont protégées,**

**L'urbanisation centrale sera densifiée et les contrastes avec les espaces agricoles ouverts alentours est ainsi renforcé,**

**l'urbanisation diffuse "satellite" autour de l'espace bâti central est limitée,**

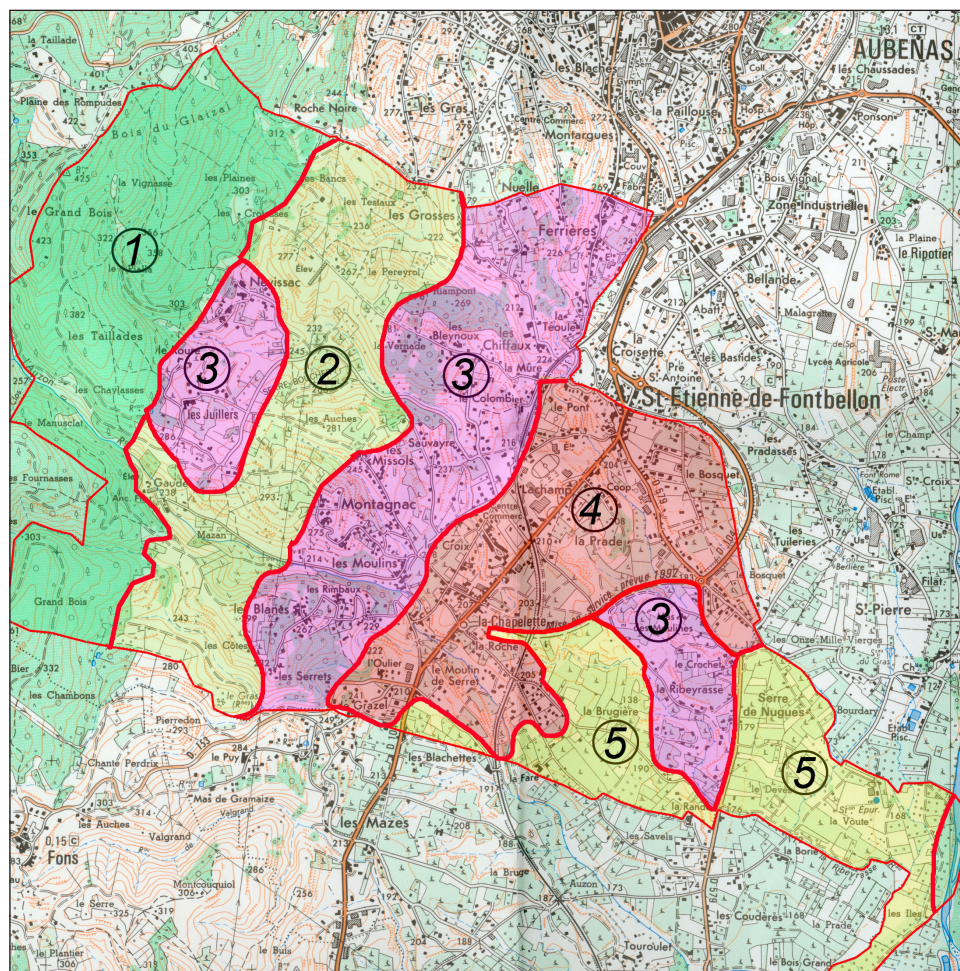
**L'ouverture visuelle des espaces agricoles au Sud est maintenue par un classement en zone A.**

## Actions et opérations relatives à la préservation du paysage

Le paysage est pris en compte à toutes les échelles du territoire.

Au niveau géographique, les grands ensembles boisés, les reliefs, les rivières, les espaces non-bâti structurant sont préservés.

Les éléments identitaires de la commune conservent leur intégrité : ouverture de la plaine, perspectives sur le village...



**1 Le massif boisé écrin du territoire communal est protégé**

**2 La coupure franche entre les hameaux à l'Ouest et l'espace urbain principal est préservée**

**3 L'extension du bâti diffus périphérique est limitée,**

**4 L'espace urbain principal est renforcé dans le paysage d'ensemble par de nouvelles possibilités de densification (renforcement du C.O.S.)**

**5 L'ouverture des espaces agricoles au Sud est maintenue.**

## Rappel des principaux éléments de diagnostic

### L'espace bâti se compose:

**du village actuel**, implanté le long d'une route départementale. De faible emprise, il présente un caractère bâti dense, avec une architecture datant du XIX<sup>ème</sup> siècle.

**de hameaux anciens disséminés**. Ces hameaux présentent un petit noyau de constructions antérieures au XIX<sup>ème</sup> siècle, souvent accompagnées à leur périphérie de quelques constructions récentes.

**de vastes zones d'habitat diffus**, développées dans la plaine et les coteaux qui surplombent la plaine à l'Ouest. Elles sont composées en majorité de maisons individuelles assez récentes.

**d'une urbanisation liée au développement de l'activité économique et commerciale** de la commune, avec des bâtiments récents préfabriqués qui s'égrenent le long de l'ancien tracé de la R.D. 104 et notamment le vaste centre commercial



**Sur les coteaux :  
le bâti diffus domine**



**Le bâti dense et ancien du vieux village**



## Moyens



**Préserver la continuité du bâti dans le village et le rapport direct à la rue**

### REGLES DE CONSTRUCTION

**Définition de règles architecturales strictes pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant dans le village et les hameaux anciens,**

**Définition de règles d'implantation dans le village et les hameaux permettant la préservation de la forme urbaine et notamment en les principaux alignements dans le village,**

**Définition de règles architecturales évitant les « dérapages » dans les zones résidentielles (toitures à un pan, couleurs d'enduits criardes...)**

### LOCALISATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

**L'extension des zones constructibles éparées, qui a mité le paysage est stoppée. Même si certaines de ces zones ont gardé une capacité à bâtir, l'essentiel de l'urbanisation à venir sera recentrée autour du pôle bâti central, dans un souci de lisibilité du paysage et de renforcement des contrastes.**

### PRESERVATION DU BATI TRADITIONNEL DIFFUS

**Les hameaux anciens disséminés dans l'espace agricole sont protégés par un règlement qui impose de respecter leur cachet architectural en cas d'aménagement ou d'extension.**

**Au sein des opérations d'ensemble, est imposée une structure urbaine qui hiérarchise les voies, qui diversifie les formes bâties et évite l'apparition d'un tissu urbain fermé par les clôtures.**



*Les hameaux des Missols et de Nevissac : à l'instar d'autres hameaux de la commune, ils sont constitués d'un noyau très dense, d'origine agricole. Ils sont les témoignages à préserver de l'architecture traditionnelle locale.*

## L'adéquation réseaux - zones constructibles

N'ont été classés en zone urbaine que les secteurs desservis par les réseaux, exception faite du réseau d'assainissement, lorsque les sols permettaient l'assainissement non collectif.

Dans la commune, plusieurs zones ont été identifiées comme s'inscrivant dans une logique de développement cohérente de l'urbanisation (zones AU), mais leur niveau de desserte par les réseaux n'est pour l'instant pas suffisant pour assurer les besoins des constructions qui pourraient s'y développer et la commune, au regard des superficies libres de constructions et déjà desservies par les réseaux, n'a pas projeté à court terme l'équipement de ces zones AU (d'autant plus que la commune devra au moins partiellement, conformément au code de l'urbanisme, financer, au moins partiellement cet équipement).

Ces zones constituent donc des réserves, dont l'équipement et donc l'ouverture à l'urbanisation sera programmée à moyen et long terme.

## Les liaisons

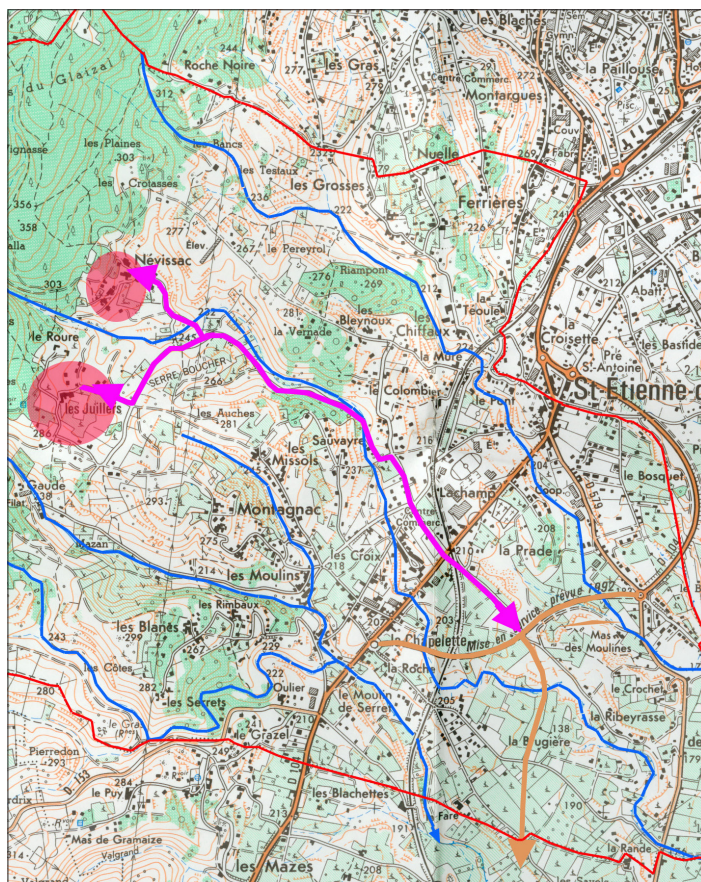
Le développement projeté des hameaux de Nevissac et des Juillers a été accompagné par un projet d'amélioration du réseau viaire, qui assurera dans les meilleures conditions possibles l'accès, depuis ces hameaux, au reste de l'agglomération et notamment aux services publics et au centre commercial.

Au sein des opérations d'ensemble (Zones AU du P.L.U.), au travers d'orientations d'aménagement, le principe de voies à créer a été défini. Le tracé n'est pas imposé, seuls les principes de liaisons entre plusieurs points ont été définis. Par ailleurs, selon les secteurs, la nature des voies à créer a été précisée : voies carrossables, piétonnes ou cyclables.

## L'assainissement l'eau potable et l'électricité

Si l'essentiel des zones construites ou constructibles est desservi par le réseau d'eaux usées, dans les zones non desservies, le Schéma Général d'Assainissement a défini les conditions de mise en place de systèmes non collectifs d'assainissement autonome adaptés à la nature des sols. Pour l'assainissement collectif, la croissance de population maximale estimée en liaison avec les zones constructibles du P.L.U. (+500 habitants) est compatible avec la capacité de la station d'épuration intercommunale, d'une capacité de 24 000 Equivalent Habitant pour une charge polluante actuellement traitée de 20500 EH environ. Par ailleurs, en cas de besoin d'extension de cet équipement, le P.L.U. a prévu l'emplacement réservé nécessaire (n° 21 sur le règlement graphique)

En outre, l'ensemble des zones constructibles est desservi par le réseau d'adduction d'eau potable et d'électricité.

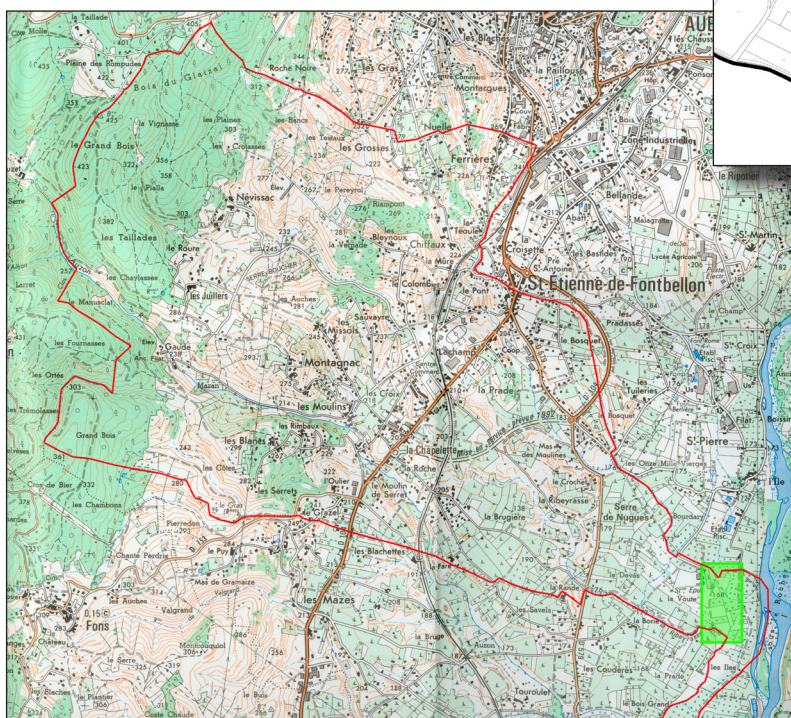
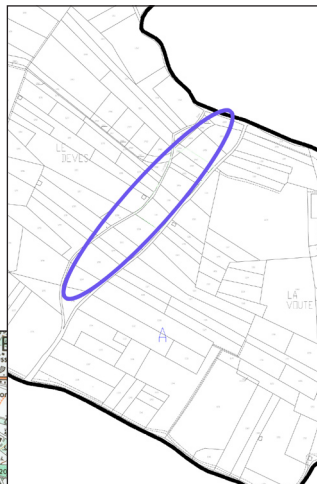


**La future pénétrante (en magenta sur le plan ci-contre. Elle assure les élargissements nécessaires de la voirie en vue du développement des hameaux (en rouge) et au sein de l'espace bâti de l'agglomération, le désenclavement de la zone d'activités et des accès vers les routes départementales et notamment la déviation.**

**Par ailleurs, de nombreux emplacements réservés destinés à l'élargissement ou à la création de voirie ainsi qu'à l'amélioration des carrefours ont été reconduits ou créés.**

## Rappel des principaux éléments de diagnostic

**La commune dispose déjà d'une zone d'accueil des gens du voyage au lieu-dit LE DEVES.**



*La zone actuelle d'accueil des gens du voyage (en vert)*

## Objectifs

**La zone actuelle du DEVES pourrait être agrandie pour satisfaire de nouveaux besoins.**

*Localisation de la zone : à la pointe Sud du territoire communal, proche des rives de l'Ardèche, mais en-dehors des zones naturelles protégées, dans un espace à large dominante agricole*

## Moyens

**Il s'agirait d'équiper cette zone réservée aux gens du voyage pour assurer des conditions de vie décentes à ceux qui l'utiliseront.**