

# Communauté de communes Ardèche des Sources et Volcans

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



# SOMMAIRE

Préambule : portée réglementaire et secteurs concernés

## **1. OAP thématiques - Principes d'aménagement communs à tout le territoire - p6**

- 1.1 Référentiel des formes urbaines
- 1.2 Gestion des eaux pluviales
- 1.3 Prise en compte des continuités écologiques
- 1.4 Diversification et facilitation des mobilités
- 1.5 Équipement commercial et artisanal

## **2. OAP sectorielles**

### **2.1. OAP valorisation entrée de territoire - p22**

- Lalevade-Prades - L'entrée du territoire

### **2.2. OAP d'aménagement résidentiel - p25**

- Barnas - Le Haut
- Barnas - Le Bouix
- Burzet - Centre village
- Jaujac - secteur sportissage
- Jaujac - Centre bourg
- Jaujac - proximité EHPAD
- Jaujac - Le Vert
- Lalevade - Quartier de la gare
- Lalevade - Quartier de la pépinière
- Mayres - La Pierrette
- Meyras - Centre bourg 2
- Meyras - Neyrac 1
- Montpezat-sous-Bauzon - La Prades
- Montpezat-sous-Bauzon - Les Soubeyrols

- Pont-de-Labeaume - Romégier
- Prades - Chemin du Puits Taillades
- Prades - Village
- St-Cirgues-de-Prades - Paillette
- St-Pierre-de-Colombier - Le Roux
- St-Pierre-de-Colombier - Entrée du bourg
- Thueyts - La Condamine/Le Tramontel
- Thueyts - Vallée de Laval, La Chareyre

### **2.3. OAP de densités - p70**

### **2.4. OAP d'aménagement économique - p87**

- Burzet/Sarralier - STECAL HLL agritourisme
- Chirols/Rabeyrie - STECAL HLL agritourisme
- Meyras/Amarnier - ZA Bourges/Fontaulière
- Meyras - Neyrac 2
- Thueyts - Camping pont de Mercier
- Thueyts - STECAL HLL quartier Dardet

# PRÉAMBULE

## Portée réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) ont pour objet de définir les intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, portion du territoire intercommunal...).

Article L.151-6 du code de l'urbanisme :

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L.141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-17.*

Article L.151-7 du code de l'urbanisme :

*I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la*

*réalisation de commerces;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.*

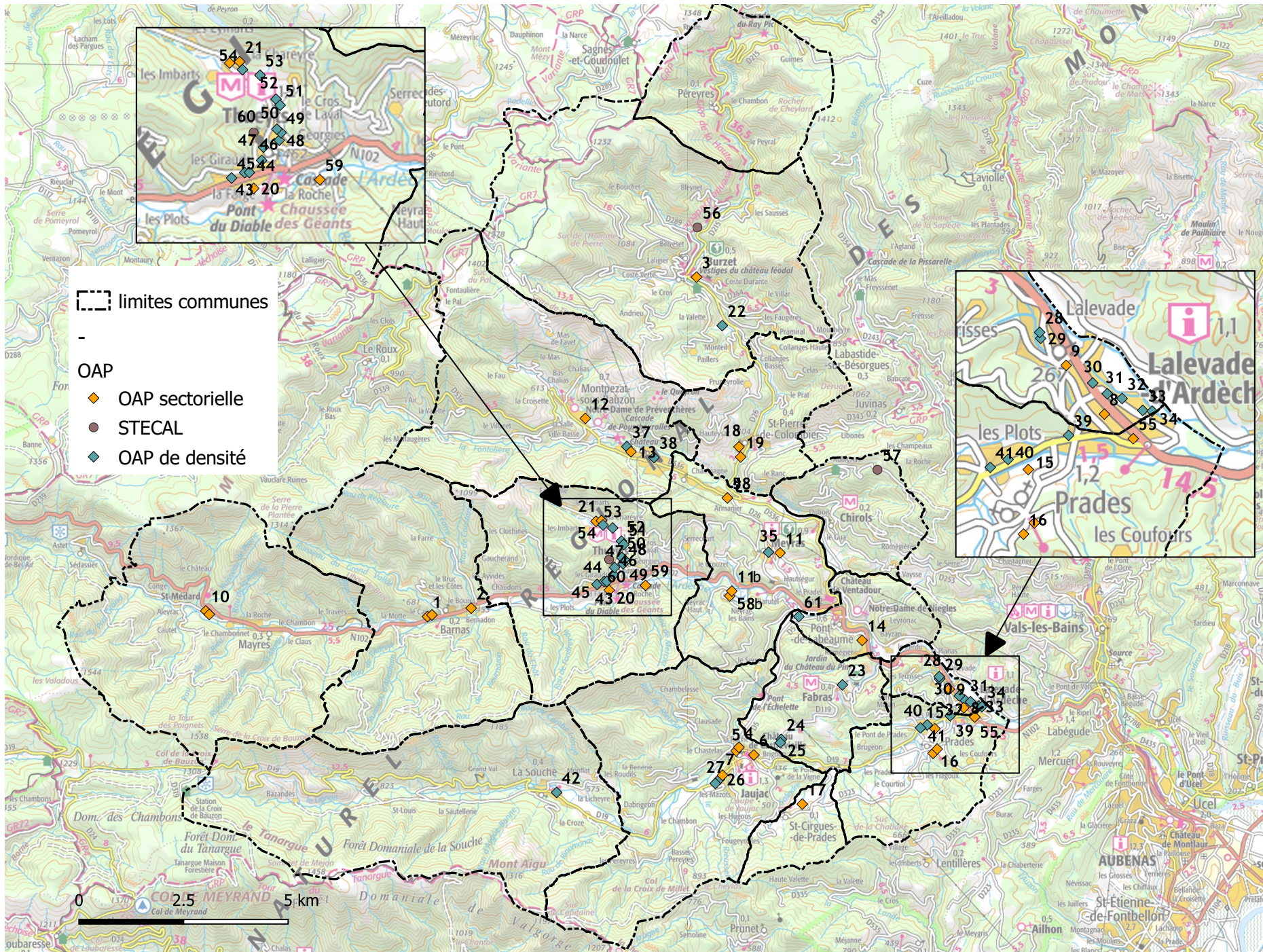
*II. En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité (et non de conformité) : les opérations de construction ou d'aménagement doivent respecter l'esprit de la règle. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés, des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.

Article L.152-1 du code de l'urbanisme :

*L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.*



# 1. OAP THÉMATIQUES

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMUNS À TOUT LE TERRITOIRE

↳ Opposable aux tiers dans un lien de compatibilité, ce premier volet thématique s'applique à tout projet sur le territoire et fixe des principes à respecter et des objectifs à atteindre pour répondre aux orientations du PADD. Ces principes d'aménagement communs s'articulent avec le règlement écrit et le règlement graphique qui régissent l'occupation et la constructibilité du sol, ainsi qu'avec l'ensemble des OAP sectorielles.

## 1.1 Référentiel des formes urbaines

Les constructions nouvelles doivent être simples avec un ou deux volumes, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres, telles que les maisons anciennes. Chaque projet devra s'inspirer de la morphologie urbaine des tissus anciens et être conçu en cohérence avec le contexte alentour.

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants tout au long de leur vie, les programmes de constructions devront favoriser la **diversification des logements** en mixant, quand cela est possible, différentes typologies de logements.

Le PLUi affirme par ailleurs sa volonté de **limiter la consommation d'espaces** en promouvant des formes urbaines plus économes. Dans ce sens, les formes d'habitat individuel groupé, intermédiaire, et petit collectif sont des alternatives à l'habitat individuel pur à privilégier.

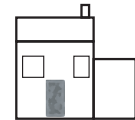
La simplicité des volumes et les formes urbaines plus compactes favorisent également les économies de construction et sont davantage **performantes sur le plan thermique** du fait d'une moindre surface en contact avec l'extérieur permettant de limiter les déperditions.

Ci-dessous sont exposées les principales caractéristiques des différentes formes urbaines à développer sur le territoire :

- Habitat individuel pur :

Il s'agit d'une forme d'habitat où ne réside qu'un seul foyer, par opposition à l'habitat collectif comportant plusieurs logements dans un même bâtiment et des espaces communs. Il est caractérisé par la maison individuelle. C'est un mode d'habitat consommateur d'espaces, qui entraîne un coût plus important en infrastructures et équipements, l'accroissement du mitage des paysages et des espaces agricoles et naturels, ainsi que des déplacements motorisés plus denses.

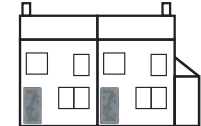
habitat individuel pur



- Habitat individuel groupé :

Cette typologie d'habitat se caractérise par la mitoyenneté. Il s'agit de maisons accolées, en bandes ou jumelées. La gestion des espaces extérieurs peut être individualisée ou collective.

habitat individuel groupé



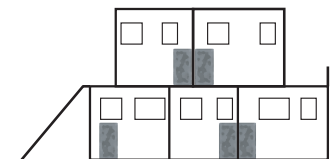
- Habitat intermédiaire :

Il s'agit d'un ensemble d'habitations avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas 4 niveaux (RDC + 2 étages + combles aménagés par exemple). Une partie du logement bénéficie d'un espace privé extérieur, sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable). Les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. L'entrée du logement a un caractère privatif.

Pour les habitants, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés. L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat qui participe à la création de lieux de proximité.

Il peut s'agir de maisons superposées et accolées, de fermes rénovées dans lesquelles sont aménagés plusieurs logements. La gestion du stationnement extérieur est collective.

habitat intermédiaire



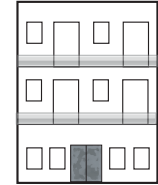
- Habitat collectif :

Il s'agit d'une forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel qui n'en comporte qu'un seul. La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable ; sur le territoire il s'agit le plus souvent d'ensemble de petite taille avec moins d'une dizaine de logements, ne dépassant pas 4 niveaux.

C'est un mode d'habitat qui est peu consommateur d'espace et permet une meilleure desserte (infrastructures, équipements...) à un coût moins élevé.

Cette forme d'habitat se caractérise également par les espaces communs, extérieurs (stationnements, jardins...) et intérieurs (entrée d'immeuble...).

habitat collectif



### Exemples d'habitat intermédiaire



### Exemples d'habitat individuel groupé



### Exemples de petits collectifs



## 1.2 Gestion des eaux pluviales

### CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :

Le bassin versant de l'Ardèche est caractérisé par des intensités de pluies très fortes pendant les orages ou lors d'épisodes pluvieux généralisés. Ces précipitations provoquent des ruissellements très importants et des inondations par débordement des petits cours d'eau, des fossés, du réseau pluvial ou par le seul ruissellement. En conséquence, il a été considéré préférable de proposer de traiter efficacement les eaux pluviales pour des phénomènes fréquents en vue d'améliorer la situation sur les secteurs bâtis sans espérer d'amélioration significative sur l'hydraulicité globale de l'Ardèche. **Le SAGE fixe un objectif de non aggravation de la situation initiale du fait de l'imperméabilisation des sols** (disposition b.3 «Intégrer la problématique de l'assainissement pluvial dans les documents d'urbanisme et éviter ou compenser l'imperméabilisation des sols»).

Ainsi, l'orientation 3.5 du PADD prévoit de «**limiter l'imperméabilisation des sols sur les aménagements nouveaux, réduire les sols imperméabilisés et veiller à la gestion des eaux pluviales dans chaque aménagement programmé pour ne pas accroître le risque inondation**». En cohérence avec les dispositions du SAGE Ardèche concernant la problématique de l'assainissement pluvial, les principes d'aménagement décrits ci-après doivent permettre de ne pas aggraver la situation initiale du fait de l'imperméabilisation des sols.

Pour rappel, **en application du code de l'environnement** (article R.214-1 - Loi sur l'Eau), **selon le projet, l'élaboration d'un dossier Loi sur l'eau** par le maître d'ouvrage (public ou privé) peut être nécessaire. Selon la surface totale du projet, une déclaration ou une autorisation sera nécessaire précisant où se situent les rejets d'eaux pluviales et quelles sont les mesures permettant de compenser les impacts du projet.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Chaque aménagement devra proposer les conditions nécessaires pour atteindre la **transparence hydraulique**. Il s'agit de l'aptitude que possède un aménagement à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement est considéré "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n'amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas la proportion des eaux qui s'infiltrent dans le sol, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux, n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue. La transparence hydraulique concerne tous les types de pluies (de la plus petite pluie à la pluie exceptionnelle).

**Toute opération, quelle que soit sa surface, doit ainsi faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.**

> Les eaux pluviales «privatives» doivent être traitées sur l'unité foncière : en l'absence de réseau, des dispositifs doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

> Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

> Un système de récupération et de stockage des eaux pluviales devra être installé lorsque c'est techniquement possible (également dans un objectif d'économie de la ressource en eau). Celui-ci devra être protégé des vues (enterré ou intégré aux constructions).

> Les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble doivent s'accompagner d'une étude spécifique sur la gestion des eaux et du ruissellement pour s'assurer de la compatibilité du projet avec la sensibilité du terrain.

> Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs aux opérations (par exemple le bassin de rétention ou d'infiltration), doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti. Des méthodes alternatives à l'utilisation de bassins de rétention seront préférentiellement aménagées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...).

## Les principes d'aménagement

### > Gestion in situ des eaux pluviales

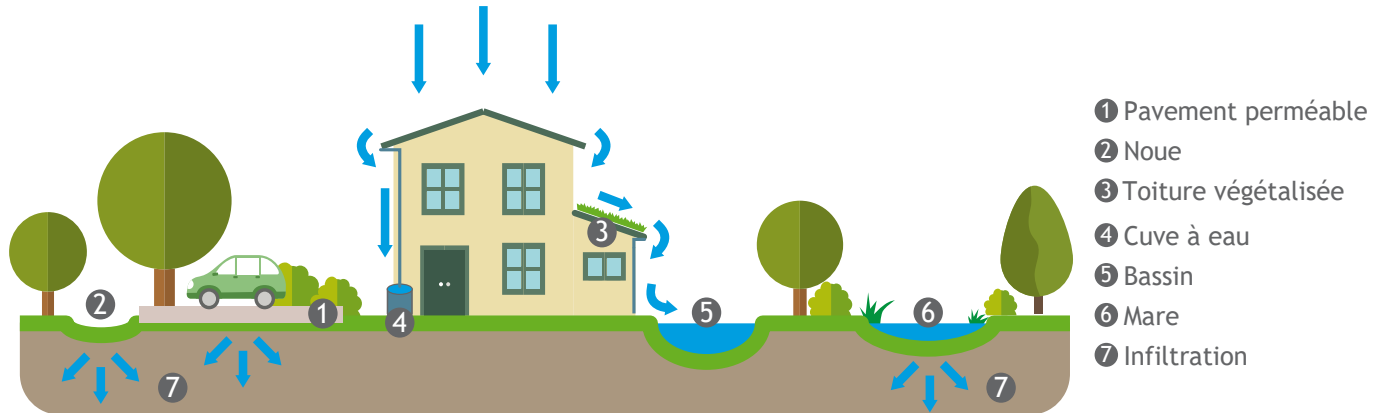
- Favoriser l'infiltration
- Limiter l'imperméabilisation
- Limiter le ruissellement

### > Réduire les volumes et débits rejetés dans le réseau et dans le milieu

- Rétention / régulation avec rejet à débit limité
- Favoriser l'infiltration
- Limiter l'imperméabilisation

### > Intégrer l'eau dans les espaces publics et privés en améliorant le cadre de vie

*Solutions de gestion des eaux pluviales in situ*  
©extrait du guide du SYMASOL, 2016



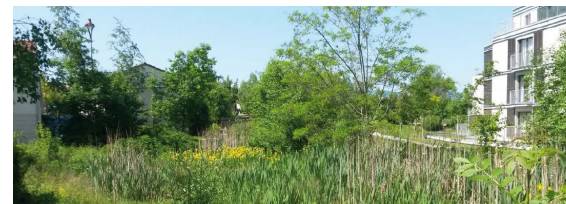
Exemple de différentes techniques alternatives possibles pour gérer les eaux pluviales d'une maison



Dalles engazonnées ©SYMASOL, 2016



Noue d'infiltration ©SYMASOL, 2016



Bassin de rétention végétalisé ©SYMASOL, 2016

## 1.3 Préservation des continuités écologiques

### 1.3.1 Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue est composée des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Tout projet d'aménagement devra veiller à ne pas compromettre les continuités écologiques pour la faune et la flore du territoire en les fragmentant ou en les fragilisant. Il s'agit de perpétuer l'ensemble des services environnementaux qu'elle rend (adaptation au changement climatique, restitution au cycle de l'eau, qualité de l'air, de l'eau, et du sol, etc.) et d'améliorer notre cadre de vie (espaces de respiration, paysagers, identité et attractivité du territoire).

Dès sa conception, tout projet situé à proximité ou au sein de la Trame Verte et Bleue devra prendre en compte la sensibilité écologique du site.

De manière générale, l'imperméabilisation des sols doit être particulièrement limitée et les espaces de pleine terre privilégiés. En cas de contraintes techniques, il faudra recourir à des revêtements perméables.

Le projet prévoira le prolongement ou la non rupture de la Trame Verte et Bleue à sa propre échelle sous forme linéaire ou en pas japonais.

Les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives, etc.) devront ainsi être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération en respectant une fonctionnalité équivalente.

La conception des aménagements et l'implantation des constructions doivent veiller à assurer une transition progressive entre les différents milieux et à intégrer le projet dans le paysage. Ainsi, les franges des opérations se situant en bordure de zone agricole ou naturelle doivent être végétalisées de manière diversifiée (haies champêtres, vergers, jardins, etc.). Lorsque la frange de contact du projet s'appuie sur un massif forestier, le principe d'une lisière naturelle (bande enherbée et plantations arbustives), qui marque une transition entre le projet et le boisement, doit être maintenu ou créé, tout en respectant la zone de recul de 30 mètres entre les constructions et le massif forestier afin de limiter le risque incendie. Enfin, un aménagement paysager des voies de desserte et des espaces non bâtis autour des constructions doit être prévu afin de créer une transition entre le domaine public et le domaine privé. Les aménagements végétalisés des espaces non bâtis seront composés au minimum de deux strates (herbacée, arbustive ou arborée) et composés d'essences locales et résistantes à la sécheresse.

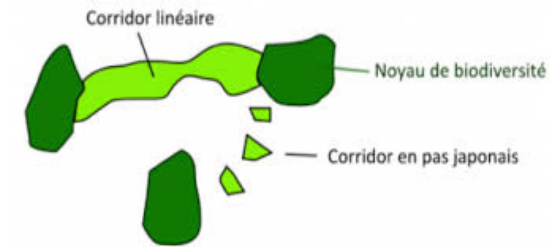
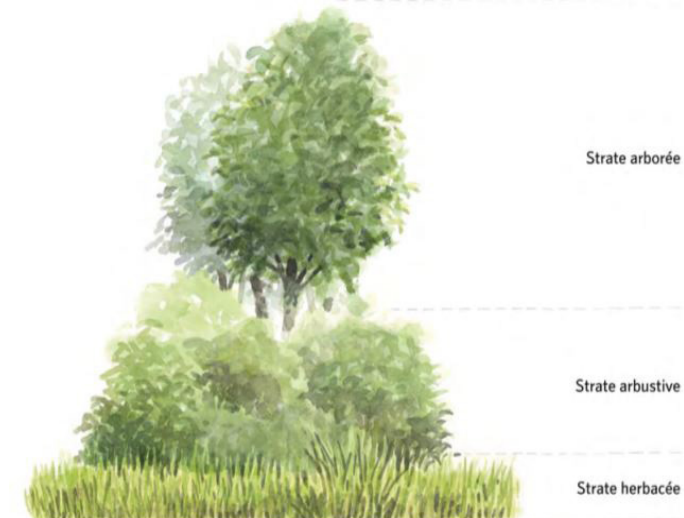


Schéma de corridors connectant des réservoirs de biodiversité © Life Elia



Aménagements paysagers des espaces non bâtis autour des constructions et des trottoirs à Notre-Dame-de-l'Osier © CAUE de l'Isère



Aménagement végétalisé multi-strates © Eurométropole de Strasbourg

Dans tous les cas, la conception des aménagements et l'implantation des constructions doivent permettre de maintenir ou de créer des ouvertures visuelles depuis l'espace public vers la Trame Verte et Bleue.

Les clôtures hautes et fermées contribuent à la dégradation paysagère, à la fragmentation écologique et à la régression de la biodiversité. Les haies sont ainsi privilégiées. Elles peuvent être plus ou moins épaisses avec plus ou moins de rangs. Néanmoins, les haies monospécifiques sont interdites pour leur sensibilité aux maladies ou encore leur pauvreté en termes de biodiversité. Les espèces doivent être locales et résistantes à la sécheresse. Il est par ailleurs conseillé de planter en quinconce, en alternant entre espèces à feuilles caduques et espèces à feuilles persistantes.

En cas de présence de clôtures, qu'elles soient en bois, minérales, grillagées<sup>1</sup> ou mixtes, elles devront permettre la circulation de la petite faune (ouverture sous grillage, taille des mailles du grillage adaptée, etc.). Des aménagements peuvent également permettre de rendre perméables les clôtures existantes :

- Installer des végétaux grimpants sur les clôtures facilitant leur traversée par une partie des espèces.
- Créer des ouvertures au ras du sol d'une taille minimale de 15 cm de hauteur sur 15 cm de large.
- Remplacer les murs par des haies champêtres constituées d'espèces de plantes locales.

Les continuités écologiques des bords de cours d'eau, aquatiques et terrestres, font également l'objet d'une attention particulière. Elles sont maintenues, voire restaurer lorsqu'elles sont endommagées. Les ripisylves et les espaces libres compris dans la marge de recul définie par le règlement (10 mètres du haut de la berge) sont particulièrement à préserver, notamment de l'imperméabilisation, pour leur rôle dans la filtration des eaux, l'effet tampon sur les crues, la prévention de l'érosion des berges, la diversité des habitats pour la faune, ou encore leur qualité paysagère. Les aménagements de cheminements actifs et les aménagements légers, types équipements publics de plein air réalisés aux abords de cours d'eau, sont ainsi conçus et implantés en tenant compte du fonctionnement hydrologique et de la nature géologique des sols.

Enfin, les coupes franches pratiquées dans les massifs forestiers provoquent une modification brutale des écosystèmes forestiers et perturbent la faune sauvage. Les coupes doivent ainsi faire l'objet d'une planification à long terme intégrant les enjeux écologiques à une large échelle dépassant celle des parcelles en jeu.

<sup>1</sup> Grillages souples de teinte grise, grillages de type "grillages noués légers galvanisés", grillages rigides soudés de teinte grise, par exemple.



Ouverture visuelle depuis la rue vers la ripisylve et le massif forestier, Jaujac © Ardèche des Sources et Volcans



Clôture champêtre © Stefan Kühn. Porter à connaissance des enjeux faunistiques et des fonctionnalités écologiques, LPO Ardèche, 2018

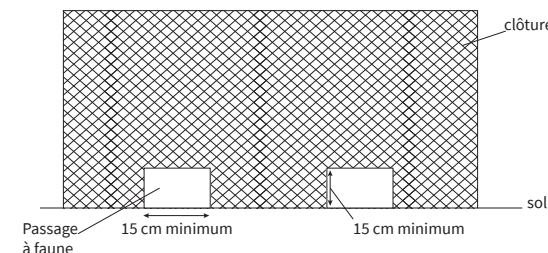
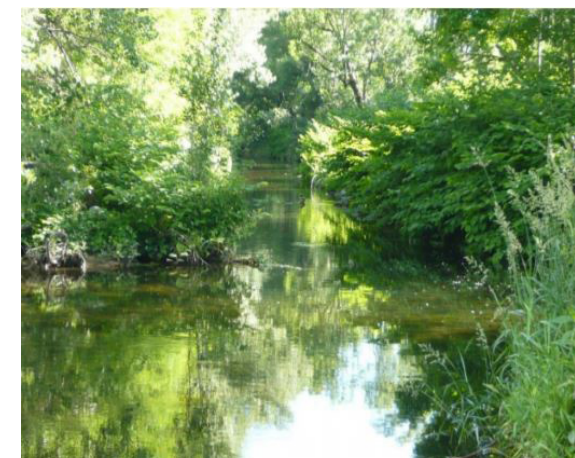


Schéma d'une clôture avec passages à faune © Ardèche des Sources et Volcans



Passage à petite faune dans une clôture © Porter à connaissance des enjeux faunistiques et des fonctionnalités écologiques, LPO Ardèche, 2018



Ripisylve préservée © Syndicat mixte Ardèche Claire

### 1.3.2 Déclinaison de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain

Au-delà de l'attention particulière à apporter aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques, constitutifs de la Trame Verte et Bleue, des actions en faveur des continuités écologiques sont à mettre en œuvre plus globalement sur l'ensemble du territoire, et notamment en milieu urbain. L'objectif est d'allier au mieux aménagement et dynamique écologique, et que chaque projet apporte sa pierre au maintien et au renforcement d'un cadre de vie de qualité et du bien-être des habitants en favorisant un véritable réseau de milieux naturels interconnectés.

Dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain et de densification des espaces déjà urbanisés, il est nécessaire d'y préserver et d'y développer les éléments de nature. Ils répondent en effet à de nombreux enjeux : espaces de loisirs et de convivialité, développement de la biodiversité, réduction des pollutions, des îlots de chaleur, des eaux de ruissellement, etc., et nous apportent ainsi de nombreux bénéfices. Les îlots végétalisés, parcs, jardins, etc. en milieu urbain doivent donc être préservés et développés. Des espaces en pleine terre sont maintenus ou créés, ainsi que des espaces non bâtis aux sols perméables : jardins collectifs ou privés ou encore abords de voie de circulation. En effet, lorsque la surface disponible pour les espaces végétalisés est restreinte, les voies de circulation peuvent être accompagnés d'alignements d'arbres, de noues paysagères, ou de trottoirs enherbés. Les interruptions entre ces éléments naturels doivent être au maximum évitées. Les espaces bâtis peuvent notamment contribuer à les relier, par la végétalisation des murs par exemple.

Par ailleurs, des aménagements d'accueil de la faune (naturels ou non) en milieu urbain peuvent être mis en place afin de leur offrir des « micro-habitats » : nichoirs, murets ou tas de pierre/de bois, hôtels à insectes, potagers, jardinières, bassins d'eau... L'ensemble de ces aménagements peuvent s'installer aussi bien dans les espaces privés que dans les espaces collectifs, et ainsi constituer des éléments structurants de l'espace public.

Enfin, l'éclairage nocturne constitue une pollution lumineuse ayant un impact sur le fonctionnement des écosystèmes. En complément de la Trame Verte et Bleue, il s'agit de constituer une Trame Noire en limitant au maximum les éclairages artificiels (hors intérêt public de sécurité routière par exemple), en veillant à l'orientation de la lumière, et en mettant en œuvre des dispositifs économiques afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne et de réaliser des économies d'énergie.



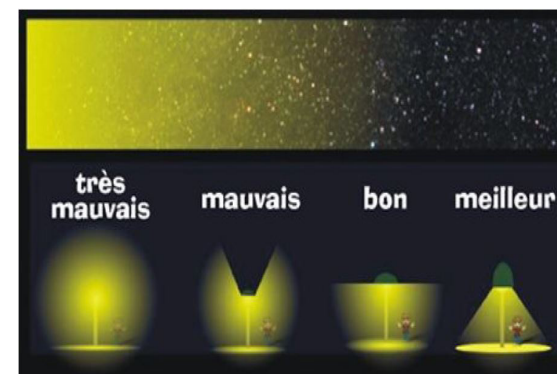
Mur végétalisé. © Porter à connaissance des enjeux faunistiques et des fonctionnalités écologiques, LPO Ardèche, 2018



Potager et hôtel à insectes © Fiche technique n°6 « Limiter l'impact des clôtures sur la biodiversité », Club Urbanisme, bâti et biodiversité LPO.



Nichoirs intégrés au bâti ou en excroissance © Porter à connaissance des enjeux faunistiques et des fonctionnalités écologiques, LPO Ardèche, 2018



Orientation de l'éclairage des lampadaires © Porter à connaissance des enjeux faunistiques et des fonctionnalités écologiques, LPO Ardèche, 2018

## 1.4 Diversification et facilitation des mobilités

### Contexte et objectifs :

Le territoire Ardèche des Sources et Volcans est marqué par une forte dépendance à la voiture et la carence en réseaux de transports collectifs réguliers.

L'activité touristique, essentiellement estivale, génère d'importants flux de circulation et l'encombrement des parcs de stationnement particulièrement sur les sites touristiques majeurs.

Le territoire porte une réflexion depuis quelques années pour le développement des modes doux. Un schéma directeur cyclable est initié en 2020 afin de projeter les aménagements à réaliser dans les années à venir. Le PLUi programme dorénavant et déjà des équipements en faveur de la réduction des gaz à effet de serre et de la fluidification du trafic, à travers notamment le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle, en cohérence avec les orientations générales inscrites dans le PADD. Cela se traduit par :

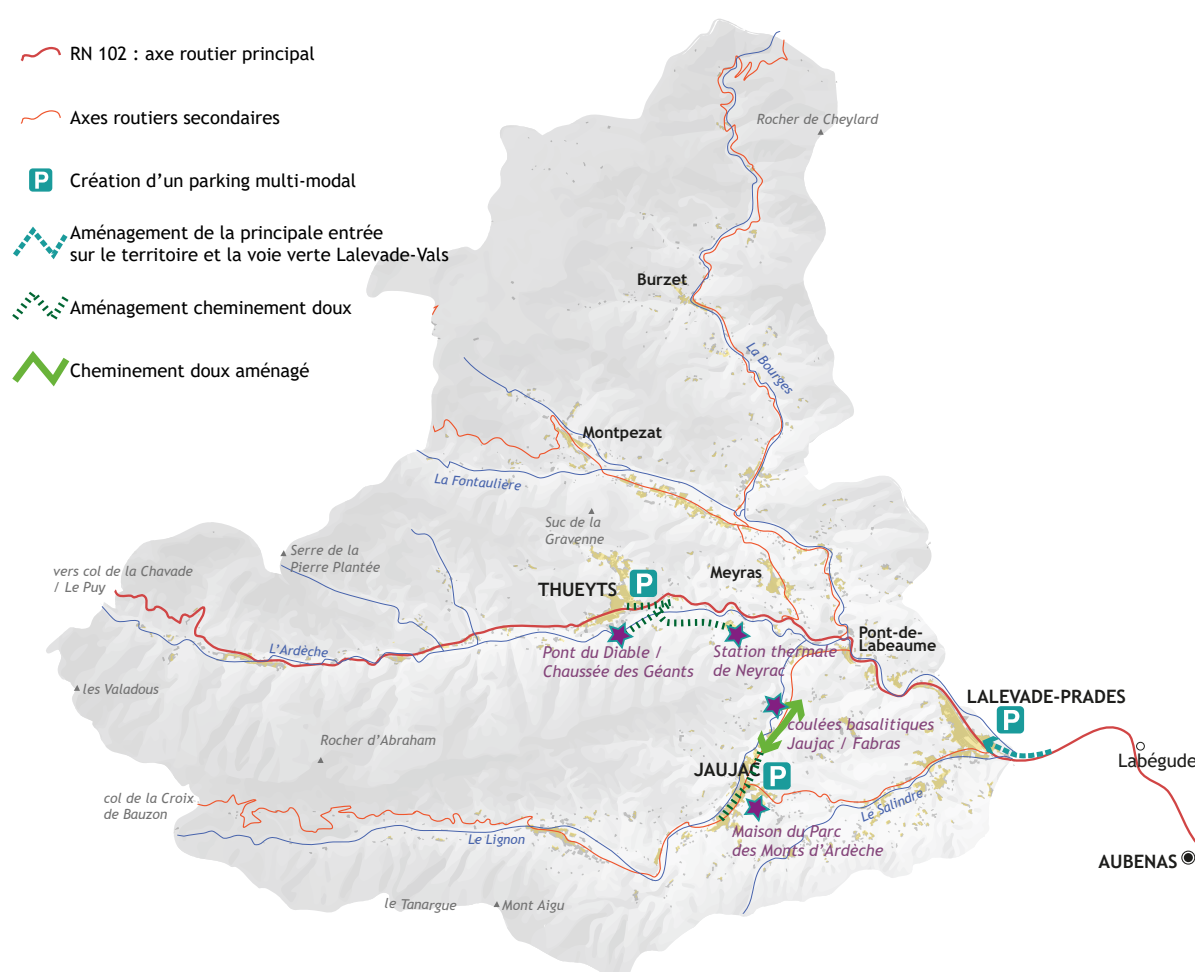
- l'optimisation du tissu urbain existant et le développement de l'urbanisation en continuité des espaces urbanisés, à proximité des commerces et services, limitant ainsi les besoins de déplacement,
- la localisation d'aménagements en faveur des mobilités actives,
- l'amélioration des conditions de circulation et/ou la création de voies partagées,
- la gestion des stationnements dans les secteurs tendus/saturés (notamment dans les centre-bourgs et sites touristiques) et la création de parkings multi-modaux dans les polarités stratégiques du territoire.

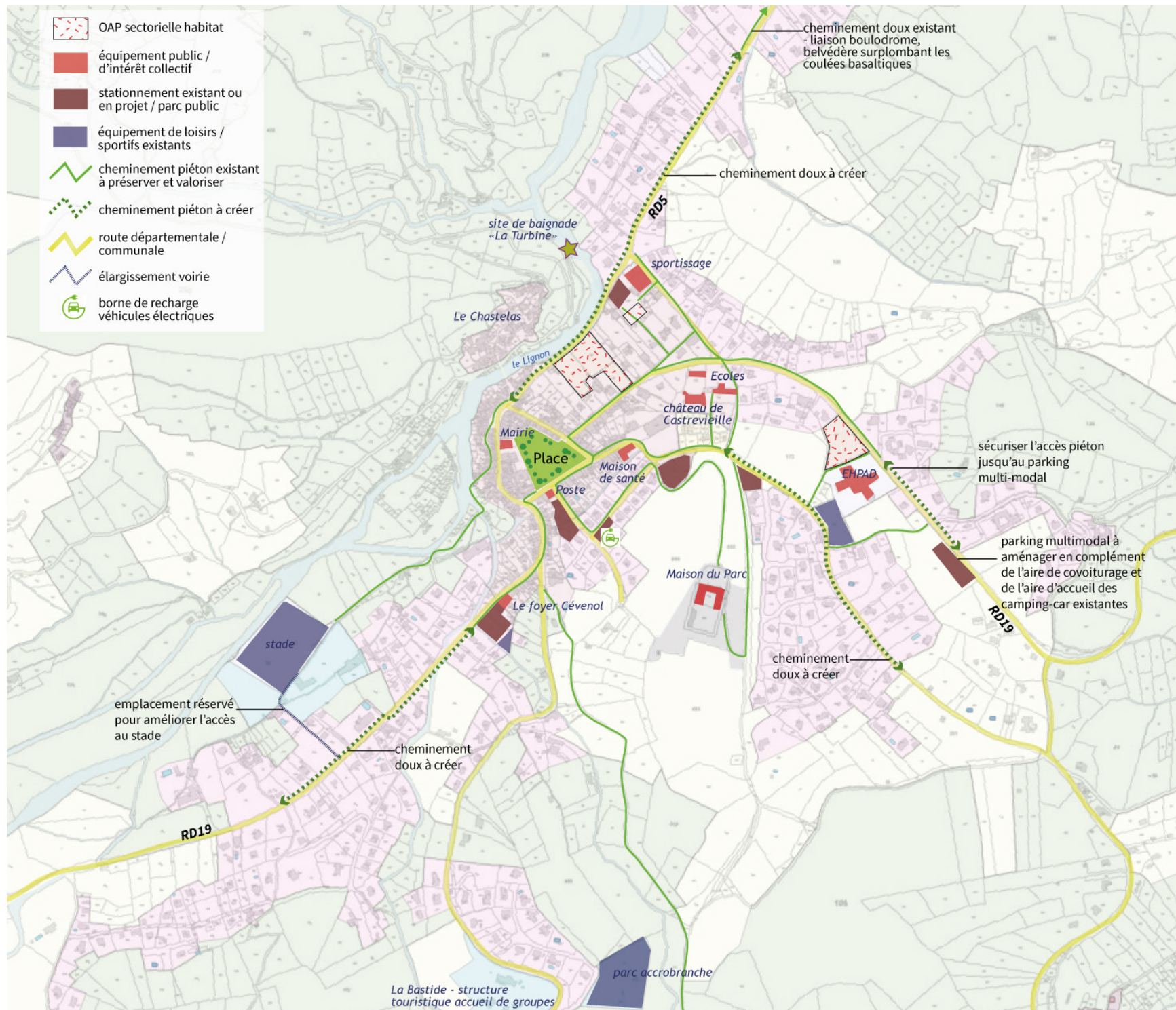
Par ailleurs chaque projet de développement urbain devra veiller à intégrer les liaisons piétonnes dans ses aménagements et ses connexions avec les chemins existants, et à prendre en compte les projets de desserte par les transports collectifs. Le traitement des espaces de stationnement fera l'objet d'une attention particulière veillant à son intégration paysagère et à la perméabilité des revêtements employés.

Des orientations d'aménagement de trois polarités du territoire figurent dans les pages suivantes. L'objectif est d'améliorer le fonctionnement des mobilités à l'échelle de leur bourg et en connexion avec des sites touristiques majeurs. Il s'agit du pôle principal, Thueyts, et des deux bourgs périphériques occupant un rôle stratégique à l'échelle intercommunale :

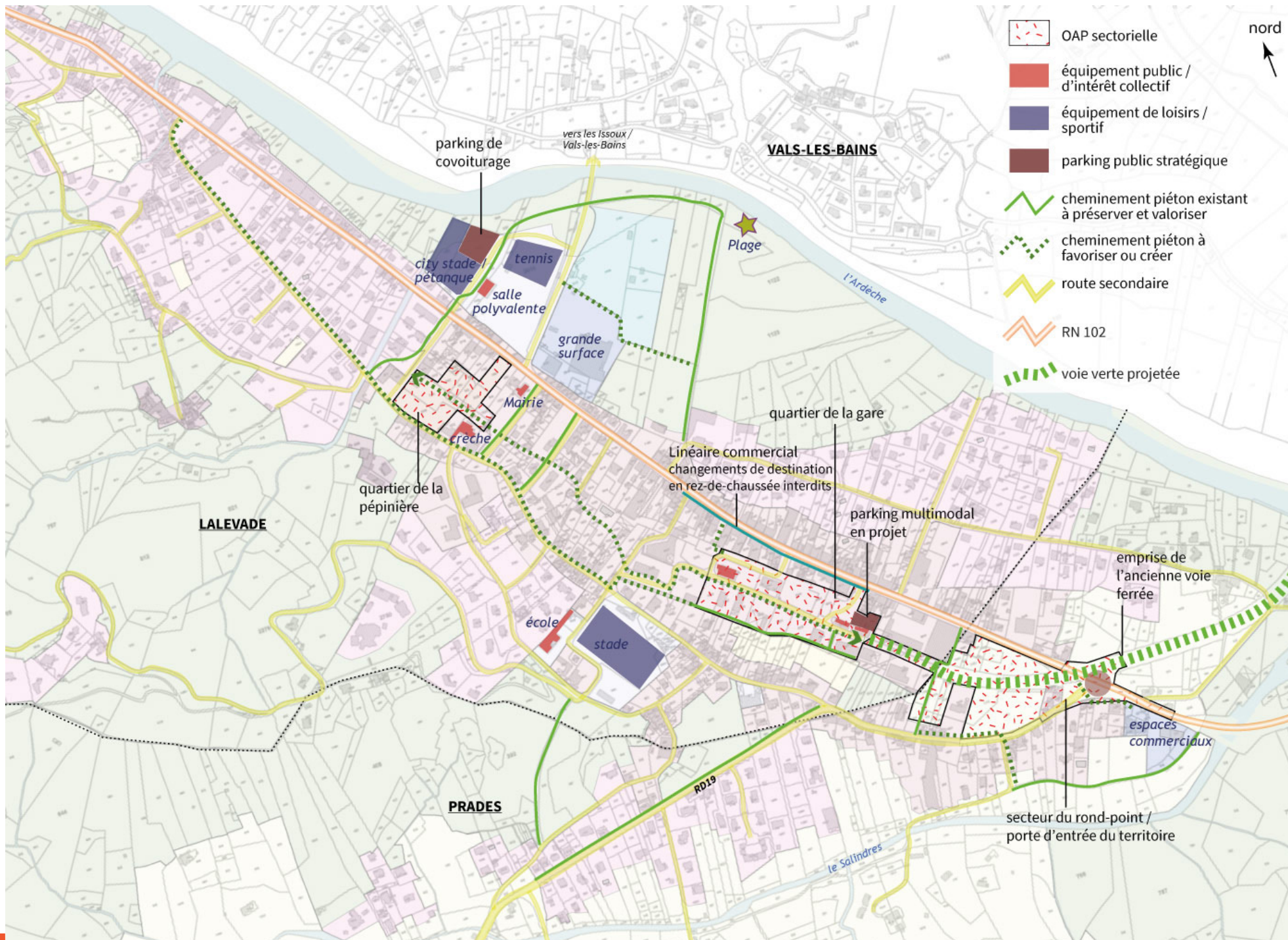
- Lalevade/Prades : bien qu'excentré spatialement, cet ensemble urbain concentre un nombre important de services, commerces, habitants... à la convergence de tout un bassin de vie, porte d'entrée du territoire, au carrefour des flux vers le bassin d'Aubenas,
- Jaujac : ce bourg périphérique assure une fonction résidentielle importante mais également de commerces de proximité et services pour toute la vallée du Lignon. La commune porte une politique engagée en faveur de l'amélioration des mobilités.

La question de la mobilité est traitée au regard des projets de développement du territoire et s'intègre plus largement à celle du traitement des espaces publics.

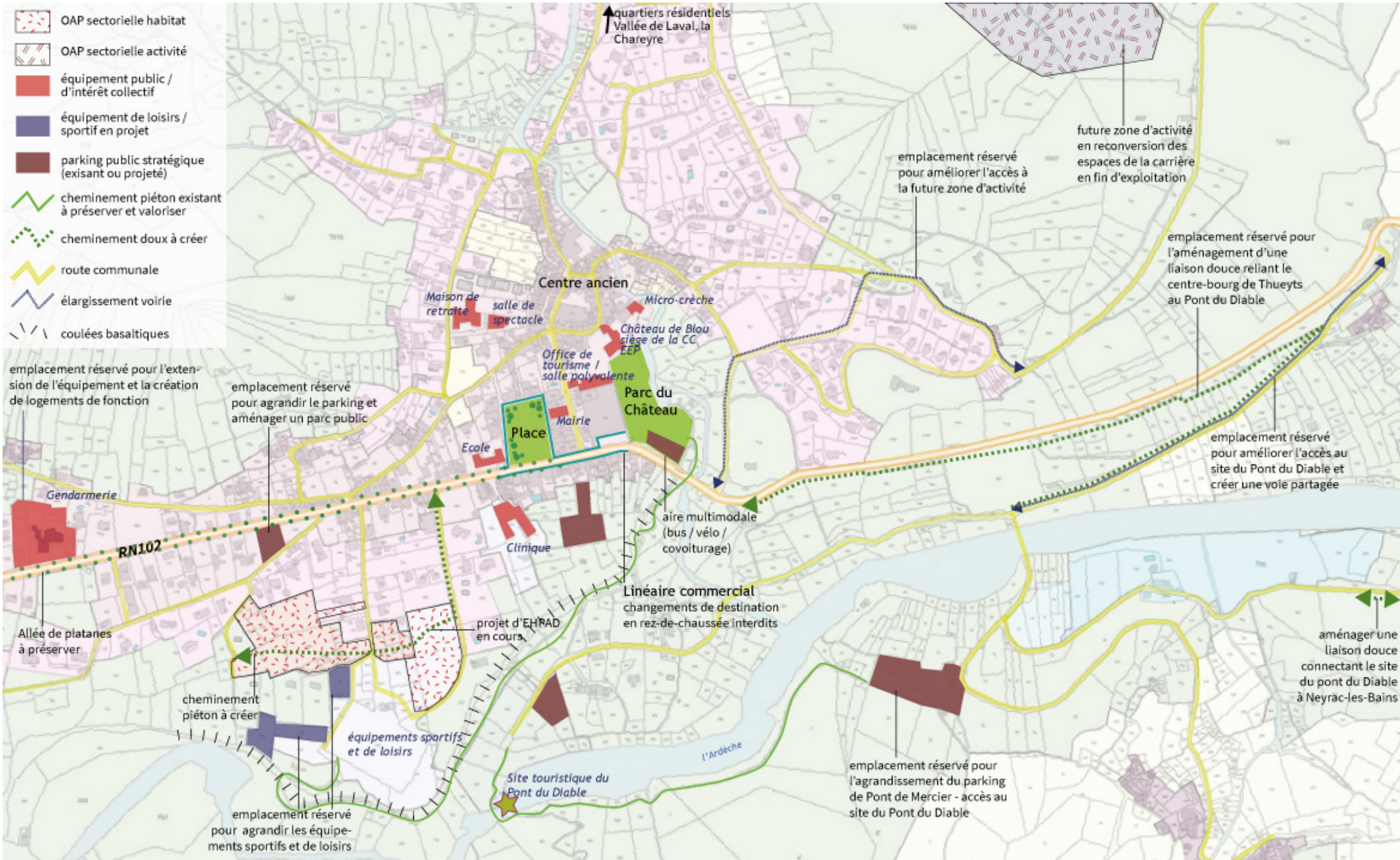




- OAP sectorielle habitat
- équipement public / d'intérêt collectif
- stationnement existant ou en projet / parc public
- équipement de loisirs / sportifs existants
- cheminement piéton existant à préserver et valoriser
- cheminement piéton à créer
- route départementale / communale
- élargissement voirie
- borne de recharge véhicules électriques



# THUEYTS



## 1.5 Équipement commercial et artisanal

### Contexte et objectifs :

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé (article L.151-6 du code de l'urbanisme), le PLUi doit contenir une Orientation d'Aménagement et de Programmation comprenant les dispositions mentionnées à l'article et L.141-16 et 141-17 du code de l'urbanisme.

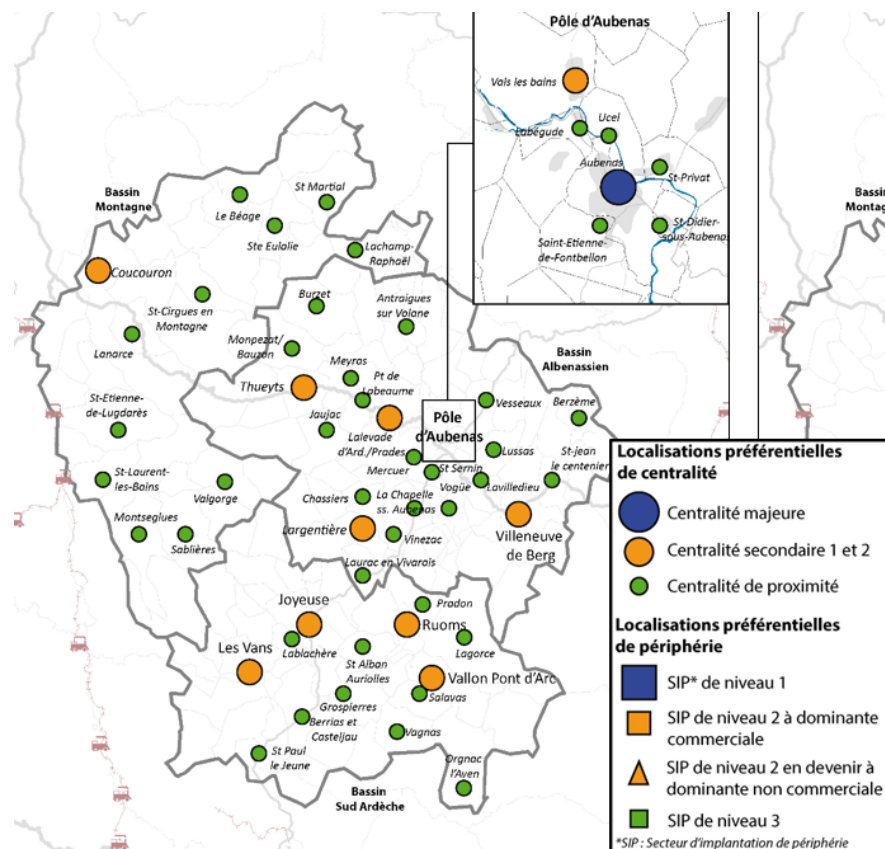
Dans le cadre du projet de SCoT Ardèche Méridionale arrêté le 17/02/2020, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) encadrent les implantations commerciales sur le territoire.

La carte ci-contre présente l'armature commerciale et artisanale du SCoT.

Lalevade-Prades et Thueyts sont identifiées comme des centralités commerciales secondaires du pôle d'Aubenas. Des conditions d'implantation et recommandations sont prévues dans le DAAC.

Les bourgs périphériques et le village relais sont identifiés comme des centralités de proximité.

Les vocations préférentielles par niveau d'armature commerciale et les plafonds de surface de vente par unité commerciale sont précisées dans le tableau ci-dessous. Les valeurs dans le tableau des vocations préférentielles pour les localisations de centralité sont exprimées par unité commerciale en surface de vente couverte (et en surface de plancher). La définition des fréquences d'achat est présentée dans le tableau page suivante.



Les vocations préférentielles pour les localisations de centralité

Niveau hiérarchie commerciale	Quotidien (< 300m <sup>2</sup> )	Commerce > 300 m <sup>2</sup>			
		Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité majeure					
Centralités secondaires de niveau 1 et 2		2 500 m <sup>2</sup> (3 500 m <sup>2</sup> )	3 000 m <sup>2</sup> (4 500 m <sup>2</sup> )	1 000 m <sup>2</sup> (1 800 m <sup>2</sup> )	1 000 m <sup>2</sup> (2 200 m <sup>2</sup> )
Centres-bourgs de proximité et quartiers		800 m <sup>2</sup> (1 100 m <sup>2</sup> )			

	Localisation préférentielle
	Localisation préférentielle sous conditions. Les conditions sont précisées dans le DAAC et prennent notamment en compte les enjeux spécifiques à chaque pôle.
	Localisation non préférentielle

<sup>10</sup> Les vocations préférentielles s'appuient sur la nomenclature des fréquences d'achat. Les fréquences d'achat sont définies en annexe du DOO

<sup>11</sup> L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

► Rappel des fréquences d'achats

Fréquences d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formats de vente concernés	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Régulière	Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services ...	Entre 1 200 à 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
	Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaire spécialisé...	> 8 000 habitants (1 000 m²).	Moyennes surfaces alimentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « lourde »		Bricolage, jardinage, petits matériaux	> 10 000 à 15 000 habitants	Grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS) non alimentaires	Voiture
Occasionnelle « légère »		Habillement, chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, ...	> 10 000 à 20 000 habitants		Modes doux Transports en commun Voiture
Exceptionnelle		Mobilier, électroménager, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), ...	> 40 000 à 50 000 habitants  > 200 000 habitants pour concepts métropolitains / d'envergure métropolitaine / atypique (pas d'activités spécifiques)		Voiture

Livre 4 - DAAC pour arrêt au 17/02/20



4

### Stratégie d'aménagement et de développement commercial :

En cohérence avec ces principes du projet du SCOT, l'orientation 2.3 du PADD vise ainsi à atteindre ces objectifs : « Consolider le pôle commercial de Lalevade-Prades et maintenir l'activité commerciale de proximité ».

La proximité des commerces et services contribue à la qualité de vie des citoyens et permet de limiter les déplacements, donc de réduire la consommation énergétique et les émissions de Gaz à Effet de Serre. Mais les exigences de viabilité économique, amènent *a contrario* à limiter et regrouper les offres plus spécialisées et variées, sur les pôles urbains plus importants (pôle d'Aubenas).

Pour trouver un certain équilibre entre ces logiques contradictoires, le PADD a fixé l'objectif de consolider des niveaux de services et de commerces de façon graduée, selon l'armature urbaine définie, à savoir :

- Renforcer la centralité commerciale de Lalevade-Prades sur la rue centrale et la zone mixte quartier de la gare et le secteur du rond-point sur la RN102 à proximité de la confluence Salindre-Ardèche.
- Maintenir la fonction commerciale du centre de Thueyts.
- Conserver la proximité commerciale dans les bourgs périphériques et les villages.

On entend par offre commerciale de proximité :

- ✓ Les produits du quotidien (boulangerie, alimentation, magasin polyvalent, tabac-presse, bar-café)
- ✓ Les produits d'usage occasionnel (pharmacie, coiffeur, restaurant...)
- ✓ Les produits de détente et tourisme (restaurant, brocante, produits locaux et artisanaux...).

Le PLUi affirme les principes d'amélioration de la qualité des équipements commerciaux et de limitation de leurs impacts sur l'environnement naturel et urbain en limitant les friches et la consommation foncière. Pour cela, il s'agit de favoriser la mobilisation des surfaces commerciales vacantes et de limiter l'emprise en termes de consommation d'espaces des nouvelles implantations.

## Localisations préférentielles :

Pour répondre à ces objectifs, le PLUi a défini :

> **deux polarités commerciales (Thueyts et Prades/Lalevade)** où l'offre commerciale diversifiée doit être confortée sur les centralités urbaines et dans les espaces commerciaux de Prades/Lalevade.

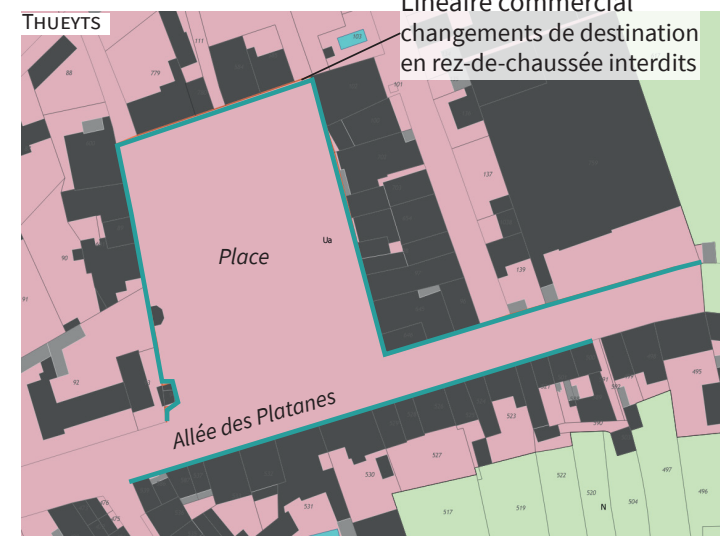
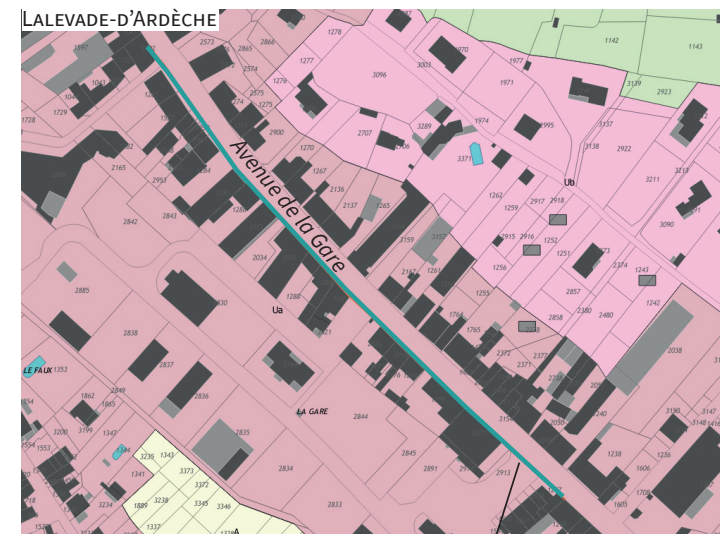
- Des secteurs sont concernés par un linéaire commercial, en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, ils sont identifiés sur le règlement graphique. Ils sont situés dans la centralité commerciale de Lalevade et autour de la place du pôle central de Thueyts. Sur ces secteurs, les changements de destination de la destination « commerces et activités de services » vers la destination « habitation » sont interdits. Cette interdiction ne s'applique que sur les rez-de-chaussée. L'offre commerciale de proximité et diversifiée doit être maintenue dans ces secteurs.

Sur Lalevade, afin de créer une complémentarité avec le linéaire proche, la zone UA du quartier de la gare, qui fait l'objet d'une OAP sectorielle, vise à devenir un espace fonctionnel mixte avec des rez-de-chaussée réservés aux activités économiques légères (commerces, services).

- Les secteurs du rond-point de Prades et du supermarché de Lalevade sont classés en zone Ulc afin d'affirmer leur vocation d'accueil principal de commerces de moyenne surface. Aucune création dans ces secteurs n'est envisagée, seules de petites extensions peuvent être réalisées. L'offre quantitative, en surface de vente, apparaît suffisante pour satisfaire les besoins de la population locale. Le pôle d'Aubenas répond largement aux besoins hebdomadaires à exceptionnels des habitants en complément de l'offre présente localement.



> La zone UA dans **les centre-bourgs des bourgs périphériques et villages** vise à assurer une mixité fonctionnelle. L'offre commerciale de proximité, du quotidien doit pouvoir être confortée et/ou développée dans les noyaux urbains. Les surfaces de ventes sont limitées à 300m<sup>2</sup> dans ces secteurs.



Linéaire commercial  
changements de destination  
en rez-de-chaussée interdits

### Principes d'aménagement pour les nouveaux projets commerciaux :

Les nouvelles implantations des commerces de proximité doivent s'intégrer au tissu urbain, en priorité par réhabilitation de l'existant voire reconquête d'immeuble ou d'îlot bâti.

Les nouveaux projets commerciaux intègrent une plus forte densité d'aménagement afin de limiter la consommation d'espaces. La densification sera rendue effective par :

- La réalisation de constructions sur plusieurs étages, avec une mixité fonctionnelle de ces constructions (commerces en RDC et logements ou bureaux en étage).
- La mutualisation des accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux et les différents usages.

Les nouveaux projets commerciaux doivent limiter leur impact paysager par des aménagements garantissant l'insertion visuelle du projet, et présenter une qualité environnementale et paysagère renforcée. La prise en compte de ce principe est évaluée au regard :

- De la végétalisation et de la perméabilité des espaces extérieurs, notamment des espaces publics et des espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont principalement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement.
- Du maillage piéton/vélo interne à la zone.
- Des aménagements paysagers des infrastructures dédiées aux modes actifs de déplacement, et des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.).
- Du traitement des façades (couleur, position et taille des enseignes).
- Du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone...).
- Des aménagements permettant de dissimuler et mutualiser les points de collecte des déchets.
- De l'intégration paysagère du stockage des matériaux ou produits en extérieur.

Les nouveaux projets commerciaux doivent contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales (noues végétalisées, toitures végétalisées, etc.), et en réduisant les surfaces imperméabilisées. Les nouveaux projets commerciaux doivent optimiser l'énergie consommée, notamment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. La prise en compte de ce principe est évaluée au regard :

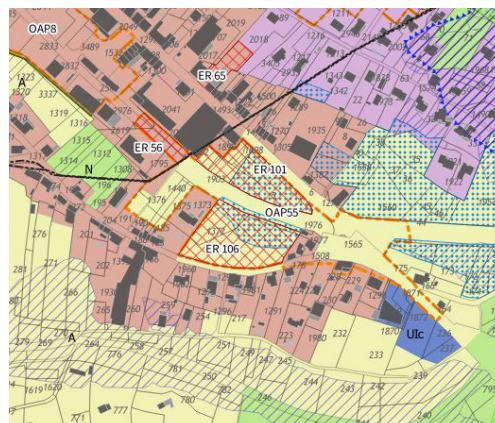
- De l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée, etc.).
- Du rendement des dispositifs d'éclairage et de refroidissement.
- Du système de vitrage.
- De la présence éventuelle de puits de lumière et des équipements d'éclairage projetés.
- De la mise en place de dispositifs de production énergétique propre (panneaux photovoltaïques, etc.).

## **2. OAP SECTORIELLES**

### **2.1. OAP VALORISATION ENTRÉE DE TERRITOIRE**

## 55 LALEVADE - PRADES

### L'entrée du territoire par le carrefour de Prades



#### Contexte / objectif :

L'entrée du territoire est bien identifiée au niveau du rond-point de Prades, marquée par le passage de l'ancienne voie ferrée, d'une coupure non bâtie qualitative et la présence de zones humides. La présence d'un flux de circulation important, la négation du passage de la rivière du Salindre et le développement commercial périphérique banalisant le paysage, n'offrent pas un accueil qualitatif à l'image du territoire.

Le carrefour de Prades doit devenir une véritable entrée qualitative du territoire pour le visiteur arrivant depuis Aubenas. Il est ici question de l'image singulière du territoire à faire valoir en ce lieu.



#### Projet :

→ Se saisir du passage de l'ancienne voie ferrée pour conforter le projet de la voie verte

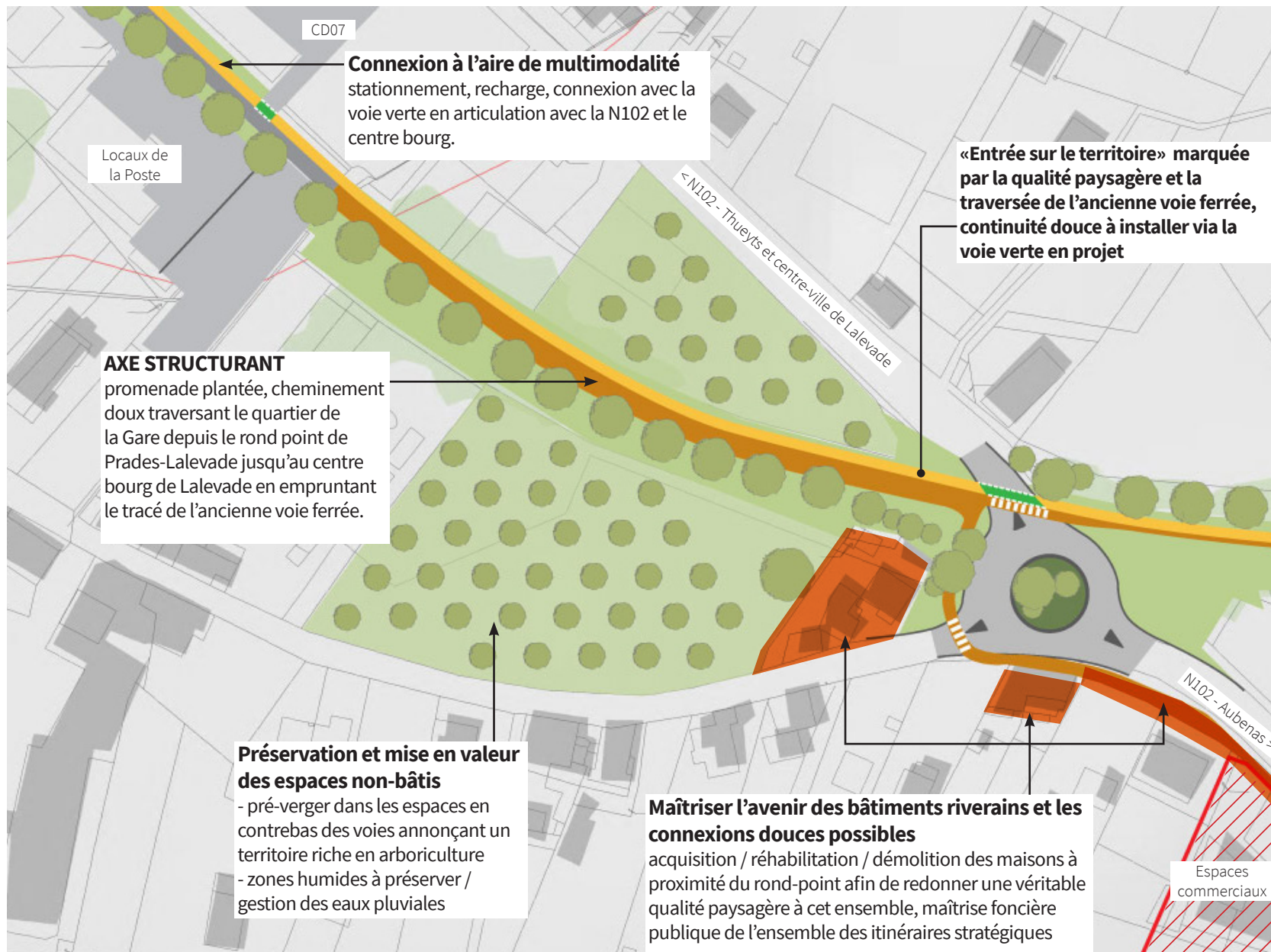
- Aménager un itinéraire doux (piéton et cyclable) sur l'axe de l'ancienne voie ferrée
- Marquer le franchissement de la N102 (ralentissement des flux, mise en sécurité des usagers)
- Révéler l'ancien axe ferroviaire par un alignement d'arbres

→ Penser l'entrée de la ville dans le cadre du projet de requalification globale

- Planter un pré-verger dans les espaces en contrebas des voies annonçant un territoire riche en arboriculture
- Préserver ces espaces non-bâti
- Réfléchir à un projet d'acquisition/réhabilitation/démolition des maisons à proximité du rond-point afin de redonner une véritable qualité paysagère à cet ensemble
- Asseoir une maîtrise foncière publique de l'ensemble des itinéraires permettant de retrouver la connexion de l'ancienne voie ferrée au centre-bourg et à la Gare, mais aussi des abords de la N102 au pôle commercial
- Préserver les zones humides et leur rôle pour la gestion des eaux pluviales.

## LALEVADE - PRADES

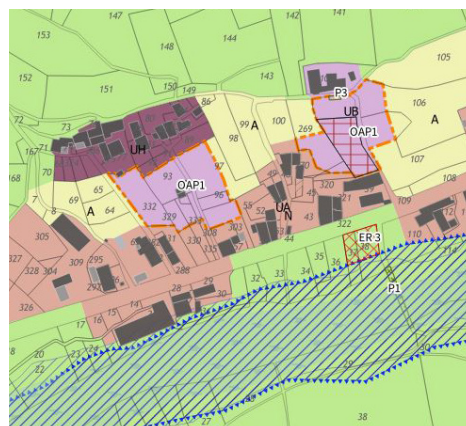
### L'entrée du territoire par le carrefour de Prades



## **2. OAP SECTORIELLES**

### **2.2. OAP D'AMÉNAGEMENT RÉSIDENTIEL**

# 1 BARNAS - LE HAUT



Ce secteur se situe dans le bourg de Barnas, à proximité des quelques commerces et services, en retrait des nuisances de la RN102.

Il doit permettre l'installation de nouveaux habitants souhaitant construire une maison individuelle à proximité de l'axe RN102, en épaissement de l'enveloppe urbaine de Barnas, dans un secteur légèrement en pente.

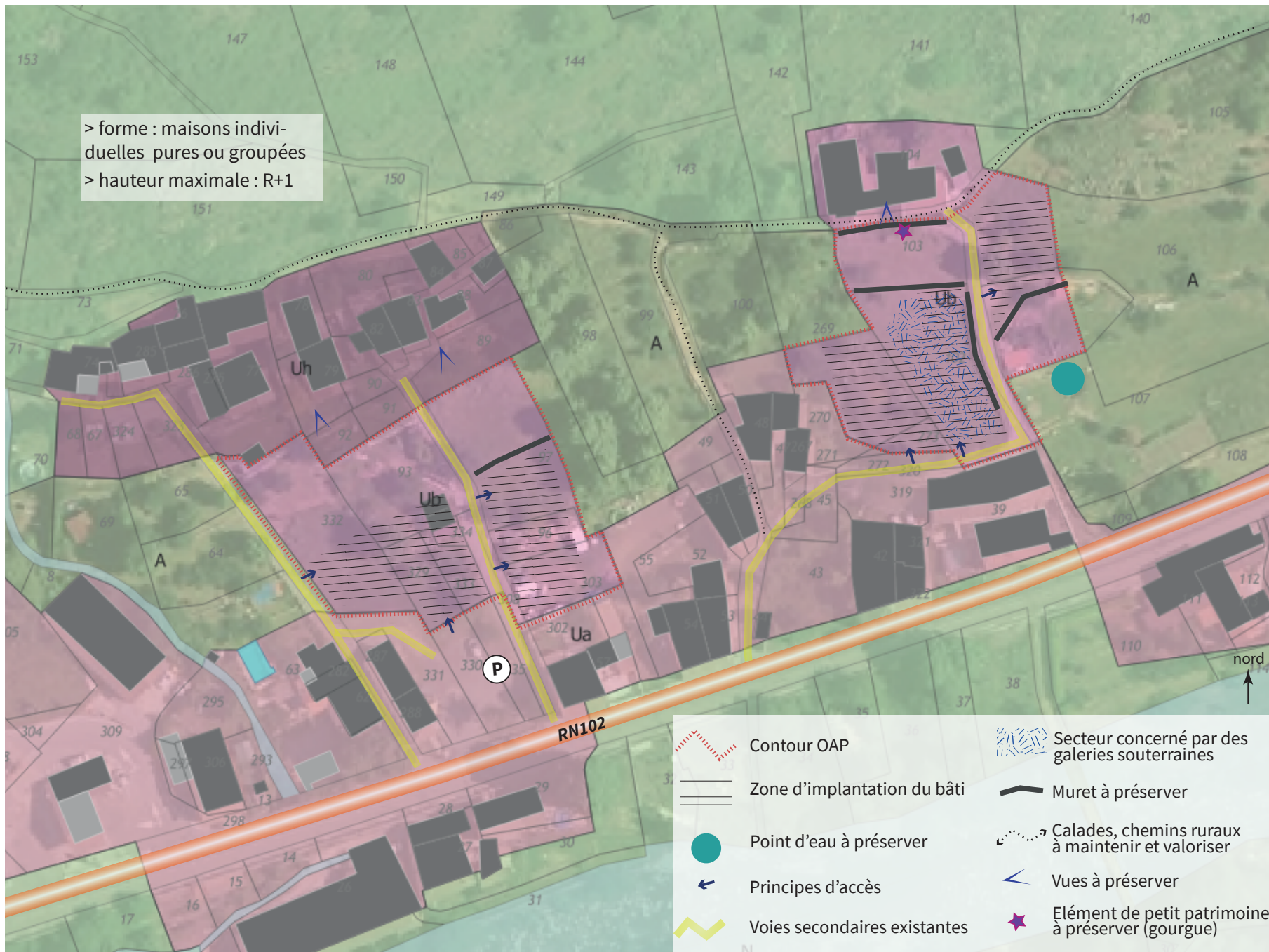
Les constructions devront s'implanter en préservant une coupure avec le groupe d'habitations existantes sur la partie haute, réservée pour des espaces végétalisés, préservant ainsi la vue depuis les habitations existantes.

Un terrain devra faire l'objet d'une étude des sols préalable, des galeries souterraines seraient présentes.

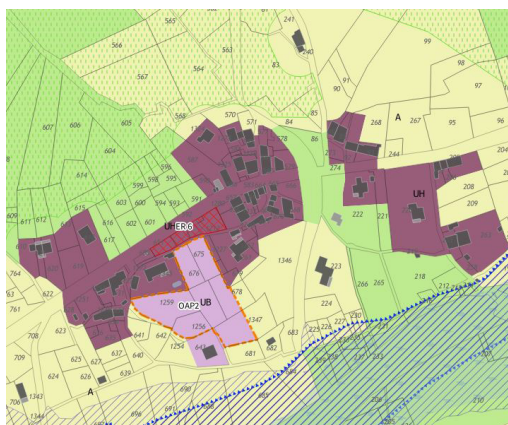
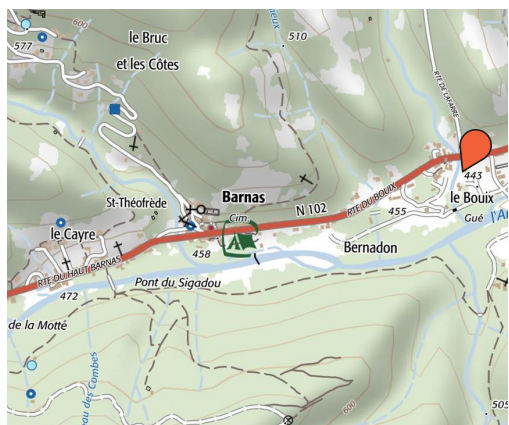


<b>Superficie</b>	5119 m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	15 logements/ha soit 7/8 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Non réglementées : le projet est situé en zone urbaine, les constructions pourront se faire dès l'approbation du PLUi, sous réserve de l'amélioration des réseaux AEP.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Faibles enjeux écologiques sauf une portion sur la parcelle 107 : milieu humide artificiel à préserver.
<b>Agriculture</b>	Tènements non identifiés comme surfaces agricoles à enjeux. Seule la partie la plus à l'est présente un potentiel mais à l'écart de la zone d'implantation du bâti prévue.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Exposition favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Sensibilité paysagère du site, les projets devront veiller à prendre en compte la qualité architecturale du bâti environnant. Quelques murets à préserver et une gourgue.
<b>Risques et nuisances</b>	Nuisances sonores avec la proximité de l'axe RN102 classée voie bruyante (secteur situé dans la bande de 100m de part et d'autre de la voie soumise à des prescriptions d'isolement acoustique). Galeries souterraines sur une parcelle.
<b>Mobilités et modes doux</b>	Connexions piétonnes (chemins ruraux) vers les commerces et services de Barnas, évitant la RN 102.
<b>Équipements</b>	Réseau AEP insuffisant. Pour le reste, ce quartier est desservi par tous les équipements nécessaires à son développement. Assainissement individuel.

Les travaux d'amélioration du réseau d'adduction en eau potable, insuffisamment dimensionné pour l'instant pour permettre ces nouvelles constructions, sont planifiés dans un délais court (1 à 2 ans à approbation du PLUi).



## 2 BARNAS - LE BOUX



Le secteur se situe au hameau du Bouix, à moins de 500 mètres du bourg de Barnas.

Les terrains bénéficient d'une exposition favorable, d'un retrait par rapport aux nuisances liées à la circulation sur la RN102 tout en étant bien desservis grâce à cet axe. Le site présente une topographie relativement plane. Ce secteur compte plusieurs maisons individuelles implantées en continuité ou à l'écart du hameau traditionnel.

L'objectif de cette OAP est de permettre d'organiser l'espace afin de maîtriser l'urbanisation sur ce secteur de développement diffus. Ce secteur permettra d'accueillir de nouvelles constructions de type maisons individuelles (pures ou groupées) pour des ménages souhaitant s'installer à l'écart du bourg tout en étant bien connectés à Thueyts.

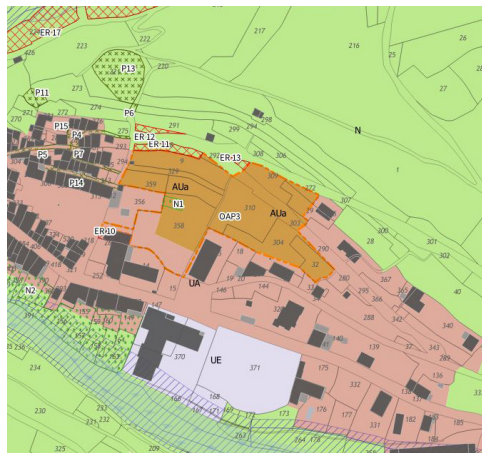
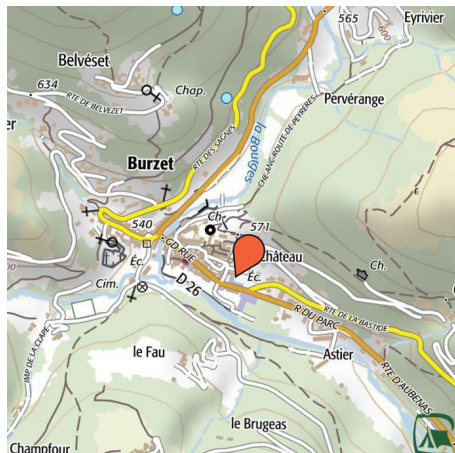
<b>Superficie</b>	4520 m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	15 logements/ha soit 7 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Non réglementées : le projet est situé en zone urbaine, les constructions pourront se faire dès l'approbation du PLUi.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Peu d'enjeux écologiques, une haie arborée à préserver.
<b>Agriculture</b>	Tènement non identifié comme surface à enjeux.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Exposition favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Quelques murets à préserver sur le bas du secteur.
<b>Risques et nuisances</b>	Nuisances sonores avec la proximité à l'axe RN102 classée voie bruyante (secteur situé dans la bande de 100m de part et d'autre de la voie soumise à des prescriptions d'isolation acoustique).
<b>Mobilités et modes doux</b>	Possibilité de rejoindre Thueyts par des voies secondaires / cheminements doux existants ou projetés, évitant ainsi la RN 102.
<b>Équipements</b>	La zone est suffisamment équipée pour permettre les nouvelles constructions projetées. Assainissement individuel.





> forme : maisons individuelles pures ou groupées  
 > hauteur maximale : R+1

### 3 BURZET - CENTRE VILLAGE



Ce site est situé au cœur du bourg de Burzet, à proximité immédiate des commerces et services, de la traverse et des espaces publics structurants. Il présente un réel potentiel pour créer un lien entre les différents espaces habités de cette partie du village. Il s'agit en majorité de foncier communal, permettant d'assurer la cohérence avec les espaces publics voisins (école, ancien EHPAD, maison de santé, place, etc.)

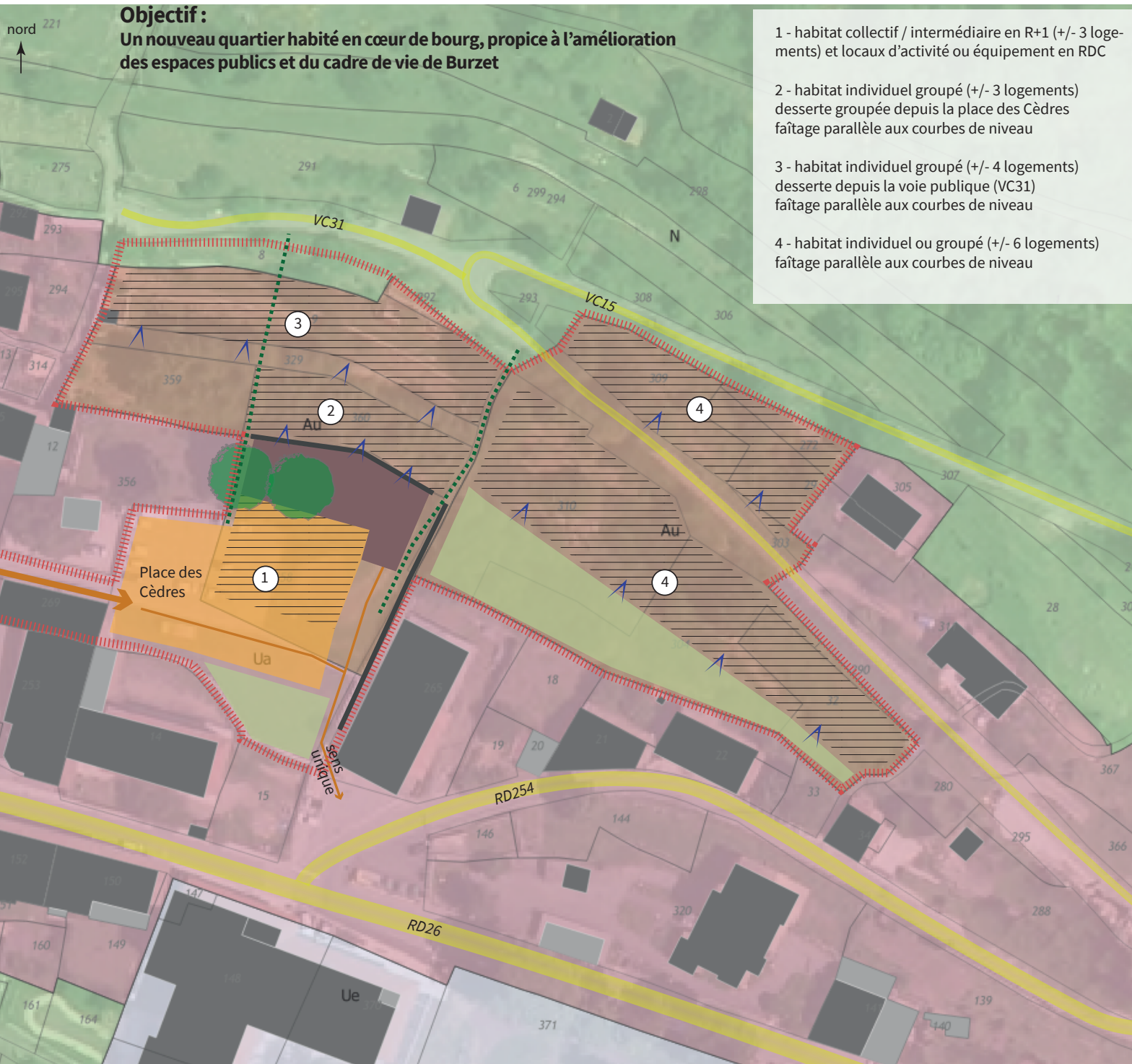
Quelques contraintes d'accès sur la partie basse sont à lever. Les projets devront également intégrer la sensibilité paysagère de ce site.

L'objectif sera de proposer un programme et une forme urbaine permettant un épaississement urbain dans la pente, à proximité immédiate du centre, et correspondant aux nouvelles attentes des habitants. Cette nouvelle offre d'habitat dans le bourg permettra de redynamiser un îlot autour d'un espace public structurant au cœur du village et de répondre aux divers besoins du parcours résidentiel des ménages.

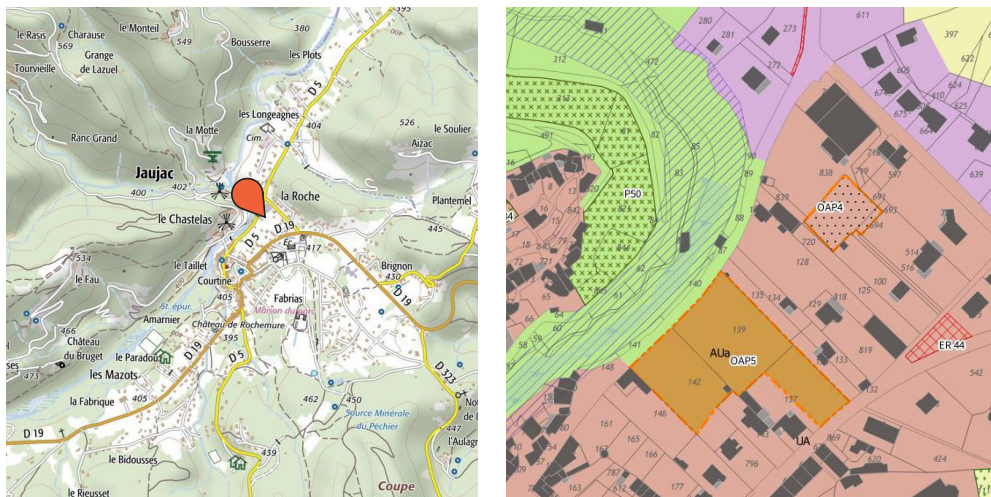


<b>Superficie</b>	8875m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	18 logements/ha, soit 16 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Non réglementées.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Peu d'enjeux écologiques. Arbres (cèdres) remarquables.
<b>Agriculture</b>	Pas d'enjeux agricoles : il s'agit partiellement d'une prairie naturelle qui n'est pas exploitée et en partie utilisée pour le stockage des déchets verts de la commune.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Orientation très favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Qualité paysagère : terrasses, murets, cèdres, vue. Situé dans le périmètre de protection du MH inscrit «Château de Gallimard» et du MH classé «Eglise St-André».
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	Accès routier à améliorer et cheminements doux à préserver et à renforcer.
<b>Équipements</b>	Réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif à proximité immédiate de la zone.  Sur la partie 1 du schéma ci-après, les constructions pourront également être raccordées au réseau de chaleur communale (chaufferie bois).

-  contour OAP
-  centralité à créer : espace public, petit collectif avec mixité fonctionnelle et stationnements
-  zone d'implantation du bâti
-  espaces à réserver pour des jardins
-  espace collectif / stationnement
-  vue à préserver
-  arbres remarquables à préserver
-  muret à préserver sauf pour nécessité d'accès
-  connexion entre les places à requalifier
-  principe de desserte secondaire
-  continuités douces à aménager et / ou mettre en valeur
-  voies secondaires existantes



## 4 JAUJAC - SECTEUR SPORTISSAGE



Ce terrain se situe au cœur de Jaujac, au fond d'un grand parking public, contre « sportissage », ancien bâtiment industriel reconverti par la commune en salle culturelle et sportive, ateliers techniques municipaux, logements dans les niveaux supérieurs, et espace de stockage de la CUMA.

L'objectif de ce projet sera la construction d'un ou deux bâtiments de type petits collectifs en R+1 et combles ou R+2. Le programme devra prévoir une majorité de logements de taille T2 ou T3. Les rez-de-chaussée pourront éventuellement accueillir des locaux d'activités (bureaux, services...).

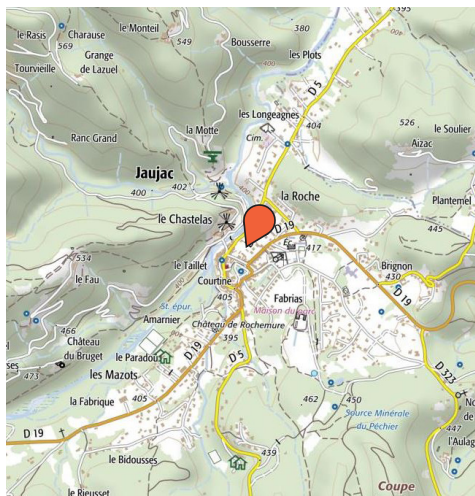
L'espace public traversant le site sera bien délimité, marquant la liaison en cheminement piéton depuis sportissage vers la rue des écoles.

<b>Superficie</b>	1100 m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	70log/ha, soit 8 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Mixité sociale</b>	Au moins 80% de logements locatifs à vocation sociale.
<b>Biodiversité</b>	Milieu urbain, avec un faible intérêt écologique.
<b>Agriculture</b>	Non concerné.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Exposition favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Arbres à préserver, sensibilité paysagère en vue depuis le Chastelas.
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	Cheminement piéton existant traversant la zone.
<b>Équipements</b>	Tous les équipements desservent la zone.





## 5 JAUJAC - CENTRE BOURG



Ce tènement se situe stratégiquement, au cœur de Jaujac, à proximité immédiate des commerces et services.

Deux accès voitures au secteur sont existants, l'un avec la rampe d'accès depuis la RD5 située en contrebas et l'autre depuis la RD19.

L'objectif de ce projet sera de développer des typologies de logements alternatives à l'habitat pavillonnaire ou des immeubles de centre-bourg. Le programme devra proposer des formes d'habitat de type individuel groupé ou intermédiaire en R+1 et éventuellement combles aménagés. Chaque logement aura ainsi un accès et un espace extérieur privé. Afin de préserver de larges espaces d'agrément, les zones de stationnement pourront être éventuellement mutualisées et des jardins partagés. Le programme devra prévoir au moins 25% des logements de taille T3 ou inférieur.

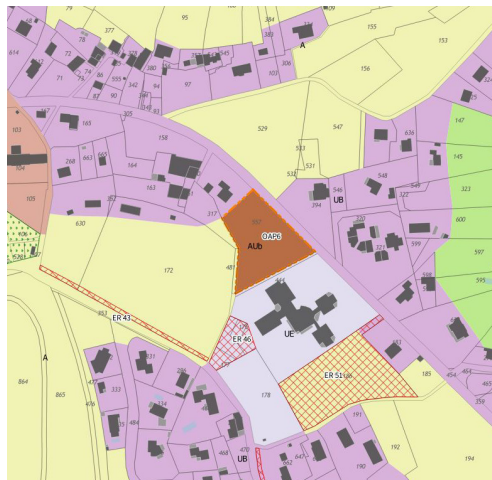
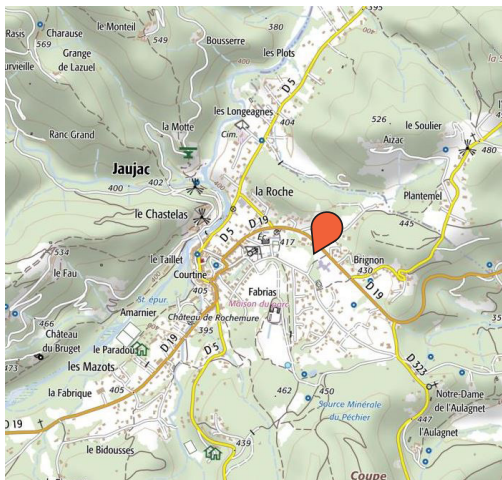
Compte tenu de la forte sensibilité paysagère de ce secteur depuis le Chastelas par rapport à la silhouette du bourg, des aménagements paysagers seront à prévoir en transition entre la route et l'implantation des constructions.

<b>Superficie</b>	5700 m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	Moyenne globale de 20 log/ha, soit 11 logements.
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Faibles enjeux écologiques, ancien verger.
<b>Agriculture</b>	Non concerné.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Bonne exposition
<b>Paysage et patrimoine</b>	Fort sensibilité paysagère depuis le Chastelas, arbres à préserver, murets en bordures du tènement à conserver sauf pour la création des accès.
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	Situé en centre-bourg, bien desservi par les cheminements piétons sécurisés réalisés ou programmés.
<b>Équipements</b>	Tous les équipements desservent la zone.





## 6 JAUJAC - PROXIMITÉ EHPAD



Ce secteur est situé à proximité immédiate du centre-bourg, à 250 mètres des écoles maternelle et primaire, relié avec un cheminement piéton sécurisé le long de la route départementale.

Le contexte bâti de ce secteur est partagé entre des maisons individuelles du côté centre-bourg et des formes d'habitat plus denses de type petit collectif / intermédiaire et l'EHPAD au sud-est de la zone.

Ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat de forme intermédiaire réservant des espaces privatifs extérieurs. Les constructions seront de niveau R+1, voire R+2. L'accès pourra être réalisé dans le cadre d'un aménagement commun avec l'entrée de l'EHPAD et l'arrêt de bus.

Un passage sera réservé afin d'assurer la continuité écologique entre la zone humide au sud-ouest et les prairies au nord.

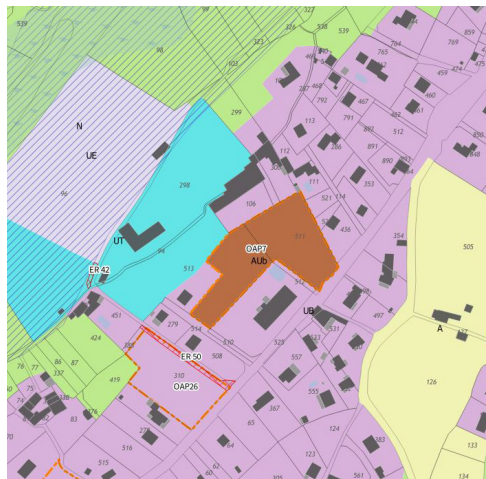
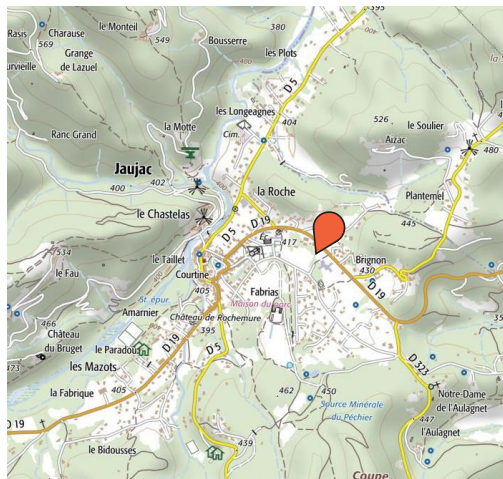
L'aménagement de la zone sera conçu en veillant à conserver au maximum les arbres présents et une bordure végétale le long de la RD19 afin d'assurer les transitions paysagères entre les constructions programmées et les secteurs visibles depuis l'espace public. Les espaces dédiés au stationnement devront se situer à proximité de l'accès, en bordure de route afin de réserver les abords des constructions à des espaces verts, récréatifs et des jardins.

<b>Superficie</b>	3400m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	Moyenne globale 20 log/ha minimum, soit 6-7 logements.
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Faibles enjeux écologiques, ancien verger.
<b>Agriculture</b>	Tènement non identifié comme surface à enjeux.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Orientation favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Parc avec de nombreux arbres à conserver au maximum dans le cadre du projet.
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	Cheminement piéton existant sécurisé le long de la RD en direction du bourg et reliant également le secteur au sud à la route des Sausses. Plusieurs cheminements projetés reliant les quartiers et sécurisant l'accès piéton à l'aire de covoiturage.
<b>Équipements</b>	Tous les équipements desservent la zone.





## 7 JAUJAC - LE VERT



<b>Superficie</b>	5000m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	20log/ha, soit 10 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Faibles enjeux écologiques, ancien verger.
<b>Agriculture</b>	Tènement non identifié comme surface à enjeux.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Orientation favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Parc avec arbres à conserver au maximum dans le cadre du projet.
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	Cheminement piéton en projet sécurisé le long de la RD en direction du bourg.
<b>Équipements</b>	Tous les équipements desservent la zone.

Le site a été choisi pour sa situation très favorable, à proximité immédiate du centre-bourg et d'équipements sportifs, prochainement relié par des cheminements doux et implanté en retrait de la RD19.

Il s'agit d'un tènement important offrant de nombreuses possibilités pour accueillir de nouvelles habitations, avec des formes urbaines plus denses que le modèle habitat pavillonnaire. Les formes urbaines proposées s'inscriront en transition avec les différentes constructions existantes : l'habitat individuel dense de centre-bourg, les anciens moulinages et l'habitat de type pavillonnaire qui l'entoure. Le programme devra proposer des formes d'habitat de type individuel groupé ou intermédiaire en R+1 ou R+2. Chaque logement aura ainsi un accès et un espace extérieur privé. Afin de préserver de larges espaces d'agrément, les zones de stationnement pourront être éventuellement mutualisées et des jardins partagés.

Le moulinage jouxtant ce tènement offre de nombreuses possibilités de mutation, tel que l'accueil d'activités touristiques et de bureaux, qui impulsera une nouvelle dynamique sur ce secteur.





## 8 LALEVADE - LE QUARTIER DE LA GARE



### Contexte / objectif :

Ce quartier présente un réel potentiel pour créer un quartier attractif et singulier aux usages multiples (habitat, artisanat, stockage, commerces ...) dans un cadre existant chargé d'histoire (patrimoine bâti ferroviaire et industriel lié au commerce des fruits). Il profite de la proximité immédiate avec les commerces et services du centre-bourg, ainsi qu'avec la RN102 tout en étant à distance des nuisances. Le site assure déjà une mixité fonctionnelle (commerces, services, quelques logements). De grandes emprises foncières, bâties et non bâties, présentent un fort potentiel de développement.

Le projet urbain à l'échelle de ce quartier, s'appuyant sur ses nombreuses qualités, a pour objectifs de :

- proposer une nouvelle offre d'habitat
- permettre la mutation d'une zone d'activités
- valoriser le patrimoine industriel
- accueillir des habitants et des visiteurs.



<b>Superficie</b>	2 ha, dont 6037m <sup>2</sup> libres
<b>Densité minimale prescrite</b>	40-50 logements/ha, soit 25 à 30 logements sur les secteurs potentiels
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Non réglementées : le projet est situé en zone urbaine, la densification et la dynamisation de ce cœur urbain pourra se faire dès l'approbation du PLUi.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Milieu urbain, avec un faible intérêt écologique.
<b>Agriculture</b>	Non concerné.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Orientation favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Patrimoine industriel à valoriser : ancienne voie ferrée / halle ferroviaire / ancienne gare . Canal d'irrigation et jardins à l'arrière.
<b>Risques et nuisances</b>	Non concerné.
<b>Mobilités et modes doux</b>	Assurer une continuité douce avec la voie verte, valoriser un cheminement doux en bordure de béalière, aménager une aire multimodale.
<b>Équipements</b>	Les équipements sont suffisants pour permettre le développement envisagé.

Au-delà de la production de logements, il est attendu la construction de commerce(s), service(s) ou locaux pour petite(s) activité(s) dans les rez-de-chaussée.

L'axe central de ce quartier sera requalifié avec des plantations en bord de voie, des espaces dédiés aux piétons et cycles, et des stationnements et accès mutualisés aux logements et aux bureaux. Une attention particulière sera portée à l'aménagement paysager des espaces de stationnement et collectifs (végétalisation, plantations...).



- > constructions de nouveaux bâtiments mixtes (activités tertiaires + logements)
- > formes : petits collectifs / intermédiaires
- > hauteur minimum : R+1 et émergences en R+2
- > stationnements mutualisés

- contour OAP
- espaces publics à valoriser
- zone d'implantation du bâti
- espaces à réserver pour des jardins
- alignement d'arbres à maintenir et continuité végétale à planter
- voie partagée à aménager
- continuités douces à maintenir et à valoriser
- parking multimodal à aménager
- voie verte en projet ViaArdèche
- béalière à mettre en valeur

PLUi Ardèche des Sources et Volcans - OAP - MS N°2

## 9 LALEVADE - QUARTIER DE LA «PÉPINIÈRE»



### Contexte / objectif :

Ce tènement se situe stratégiquement, au cœur de Lalevade, à proximité de la RN 102 mais suffisamment en retrait des nuisances, et à proximité immédiate des commerces et des services du centre-bourg. La grande qualité paysagère du site permet d'envisager un cadre de vie très qualitatif pour les logements et les espaces collectifs.

Ce projet de densification, sur une grande emprise foncière, présente une réelle opportunité pour dynamiser le centre-bourg et valoriser le cadre de vie existant.

Il a pour objectifs d'anticiper l'urbanisation des terrains constructibles du bourg en proposant une nouvelle offre d'habitat dans le bourg et de profiter de cette réflexion pour repenser le quartier et ses abords, l'accès aux équipements et la qualité des espaces publics avec les logiques de développement à l'échelle du bourg.

Le programme devra permettre le développement de différentes typologies de logements alternatives à l'habitat pavillonnaire. Certains rez-de-chaussée seront dédiés à de l'activité (bureaux, salles associatives...). L'implantation des constructions devra préserver de larges espaces publics et d'agrément, conservant les sols perméables avec différents usages (jardins, vergers, prairies...).

Les espaces dédiés au stationnement devront se situés à proximité de l'accès, en bordure de route afin de réserver les abords des constructions à des espaces verts, récréatifs et des jardins.

<b>Superficie</b>	8200 m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	25 logements/ha, soit ~20 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
<b>Mixité sociale</b>	30% minimum de logements locatifs à vocation sociale.
<b>Biodiversité</b>	Milieu semi-naturel, avec un faible intérêt écologique.
<b>Agriculture</b>	Tènement non identifié comme surface à enjeux.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Orientation favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Qualité paysagère à préserver : murets, arbres, vues...
<b>Risques et nuisances</b>	Proximité à la RN102 sur la partie la plus à l'est.
<b>Mobilités et modes doux</b>	Assurer les connexions entre les rues de l'église, des écoles et la RN102.
<b>Équipements</b>	Les équipements eau / assainissement collectif / défense incendie sont suffisants pour permettre le développement envisagé.

L'aménagement de la desserte principale est un préalable au développement de ce quartier. Les voies à créer devront assurer une qualité paysagère participant à l'amélioration du cadre de vie, favoriser les déplacements doux et permettre l'infiltration des eaux pluviales.



Nb : les numéros des opérations ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.



> stationnements mutualisés à proximité des voies de dessertes

**opération 1 :**

- > +/- 10 logements en R+1 et émergences en R+2, et locaux activités en RDC (ou + de logements en RDC si pas d'activité)
- > forme : habitat groupé ou intermédiaire
- > espace vert collectif au centre
- > jardins potagers en bordure de la rue des écoles

**opération 2 :**

- > +/- 4 logements en R+1, et locaux activités en RDC (ou + de logements en RDC si pas d'activité)
- > forme : petits collectifs ou intermédiaire
- > jardins à l'arrière

**opération 3 :**

- > +/- 6 logements en R+1
- > forme : habitat groupé ou intermédiaire

## 10 MAYRES - LA PIERRETTE



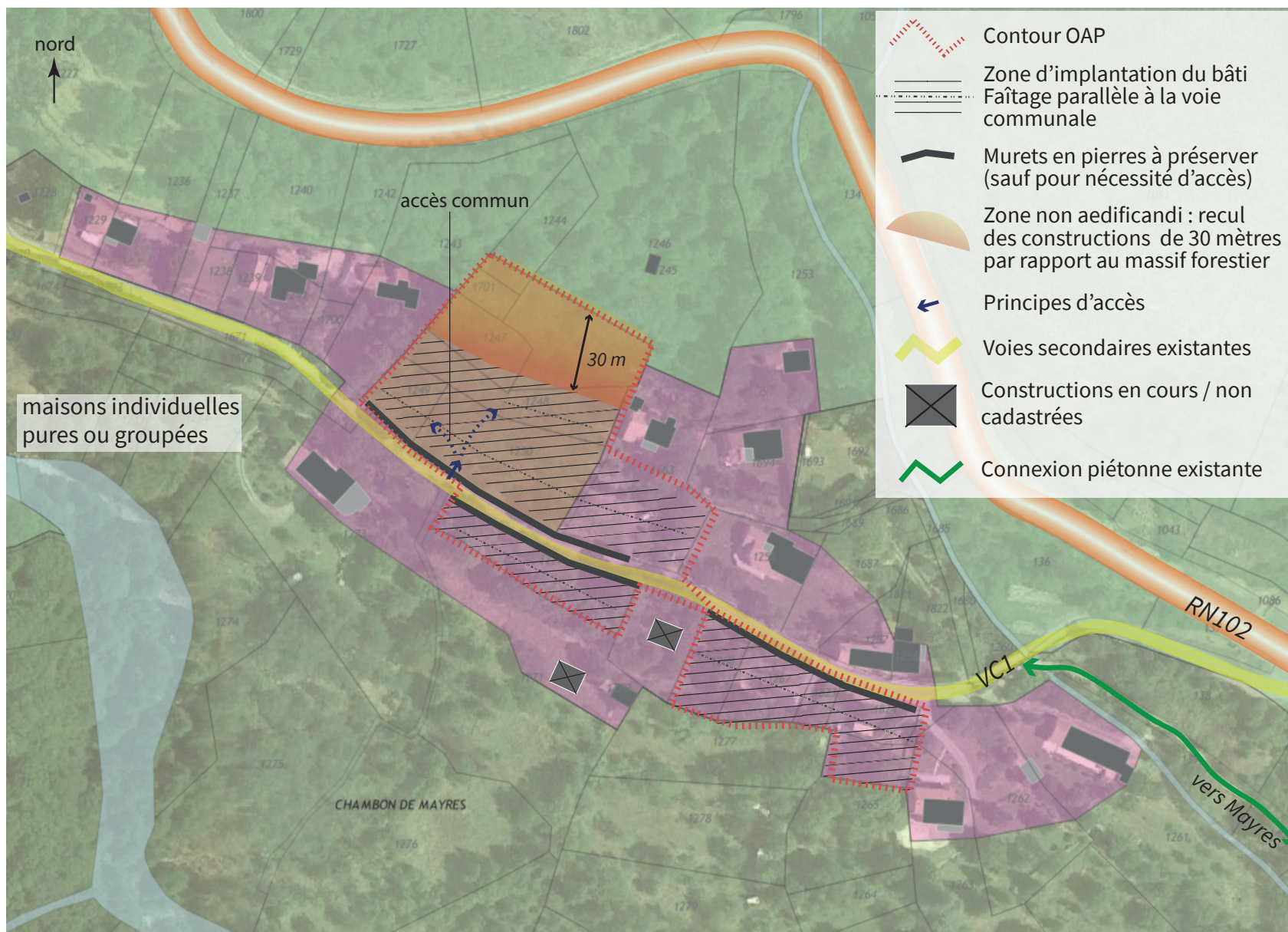
La zone se localise au niveau du hameau de la Pierrette, en amont du village (à 700 mètres), le long de la route conduisant au Cautet, dans un secteur de développement diffus des habitations.

Ce secteur présente l'avantage d'une situation favorable avec une bonne exposition à l'ensoleillement, et en retrait des nuisances sonores liées à la RN102.

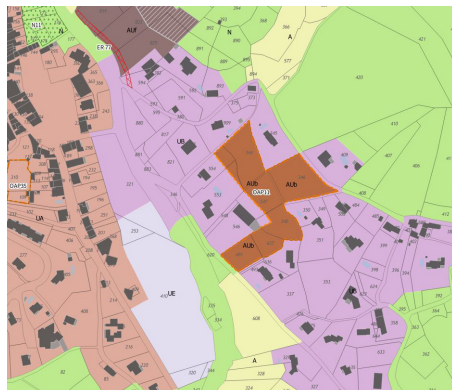
Les terrains concernés par la présente OAP sont cernés par des constructions existantes. Cette OAP permettra d'optimiser l'espace en organisant les implantations dans ce secteur où le mitage a été important.



<b>Superficie</b>	6838 m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	12 logements/ha, soit 8 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur en zone AU conditionnée au défrichage d'une bande de 30 mètres entre les futures constructions et la zone boisée au nord. L'urbanisation du reste de la zone est non réglementée : le projet est situé en zone urbaine, les constructions pourront se faire dès l'approbation du PLUi, sous réserve de l'équipement du quartier d'une borne défense incendie.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Milieu anthropisé ou semi-naturel avec un faible intérêt écologique.
<b>Agriculture</b>	Tènement non identifié comme surface à enjeux.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Orientation favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Urbanisation assez récente autour avec plusieurs maisons individuelles de part et d'autre du projet. Quelques murets à préserver.
<b>Risques et nuisances</b>	Risque incendie : zone de recul de 30 mètres entre l'espace boisé et les constructions.
<b>Mobilités et modes doux</b>	Zone desservie par une voie communale, un chemin piéton permet de rejoindre le bourg évitant la RN102.
<b>Équipements</b>	Les équipements eau potable / assainissement autonome et capacité des sols / accès sont suffisants pour permettre le développement envisagé. Equipement d'une borne défense incendie sur ce quartier à prévoir.



## 11 MEYRAS - CENTRE BOURG 2



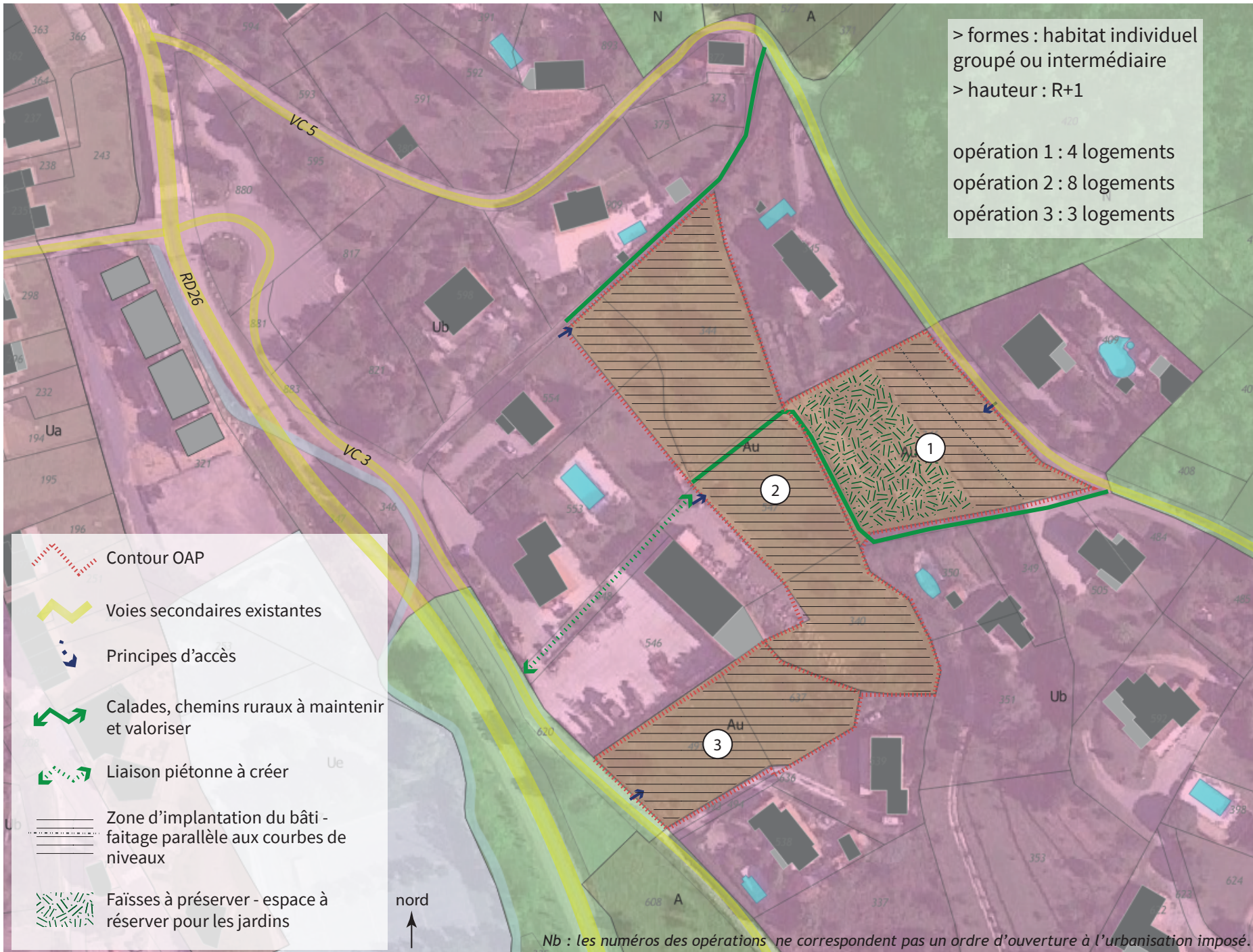
Ce secteur se situe à proximité du centre-bourg et des équipements publics (écoles, commerces, cabinets médicaux, espaces publics de loisirs...). Il s'agit de terrains en pente composés de prairies, et de stockage de matériaux.

Les terrains concernés par la présente OAP sont cernés par des constructions existantes. Cette OAP permettra d'optimiser l'espace en organisant les implantations dans ce secteur où le mitage a été important.

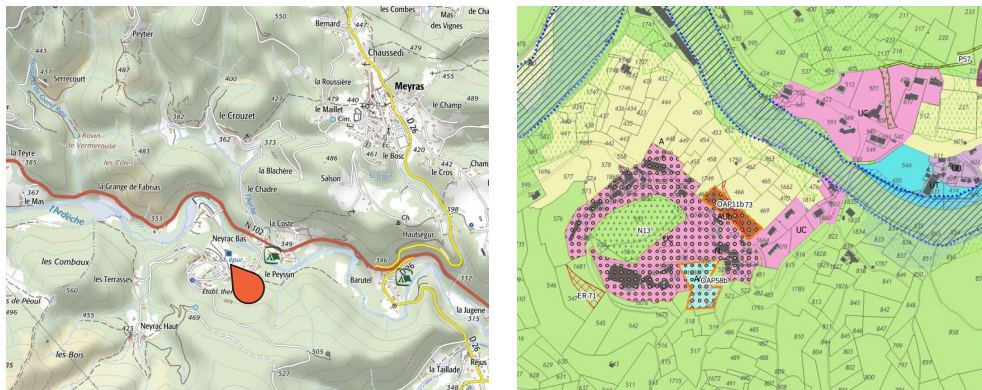
L'objectif est de développer différentes typologies de logements alternatives à l'habitat pavillonnaire ou de centre-bourg. Les formes urbaines attendues seront *a minima* en R+1, de type habitat individuel groupé ou intermédiaire. Afin de préserver de larges espaces d'agrément, les zones de stationnement pourront être éventuellement mutualisées et les jardins partagés. Les stationnements devront se situer au plus proche de la voie de desserte. Les niveaux des constructions devront s'adapter à la topographie.

<b>Superficie</b>	8200m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	18 logements/ha, soit 15 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être réalisée en trois phases distinctes.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Milieus anthropisés sans grand intérêt écologique, composés de prairies et de stockage de matériaux.
<b>Agriculture</b>	La partie au sud est une prairie fauchée le reste de la zone ne présente pas d'enjeux agricoles. Les enjeux ne sont pas déterminants sur le secteur : petit tènement enclavé.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Orientation favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Sensibilité paysagère (site visible de loin).
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	Connexion cheminements doux à prévoir
<b>Équipements</b>	Les équipements eau / assainissement collectif / défense incendie sont suffisants à proximité de la zone pour permettre le développement envisagé.





## 11b MEYRAS - NEYRAC 1



Ce secteur se situe au cœur de la station thermale de Neyrac. L'établissement thermale s'est récemment développé (en 2019), agrandissant ses équipements permettant d'accueillir désormais 7000 curistes (contre une capacité d'accueil de 4000 curistes auparavant). L'offre d'hébergement sur le site doit être renforcée afin de soutenir l'activité thermale, structurante pour le développement touristique du territoire.

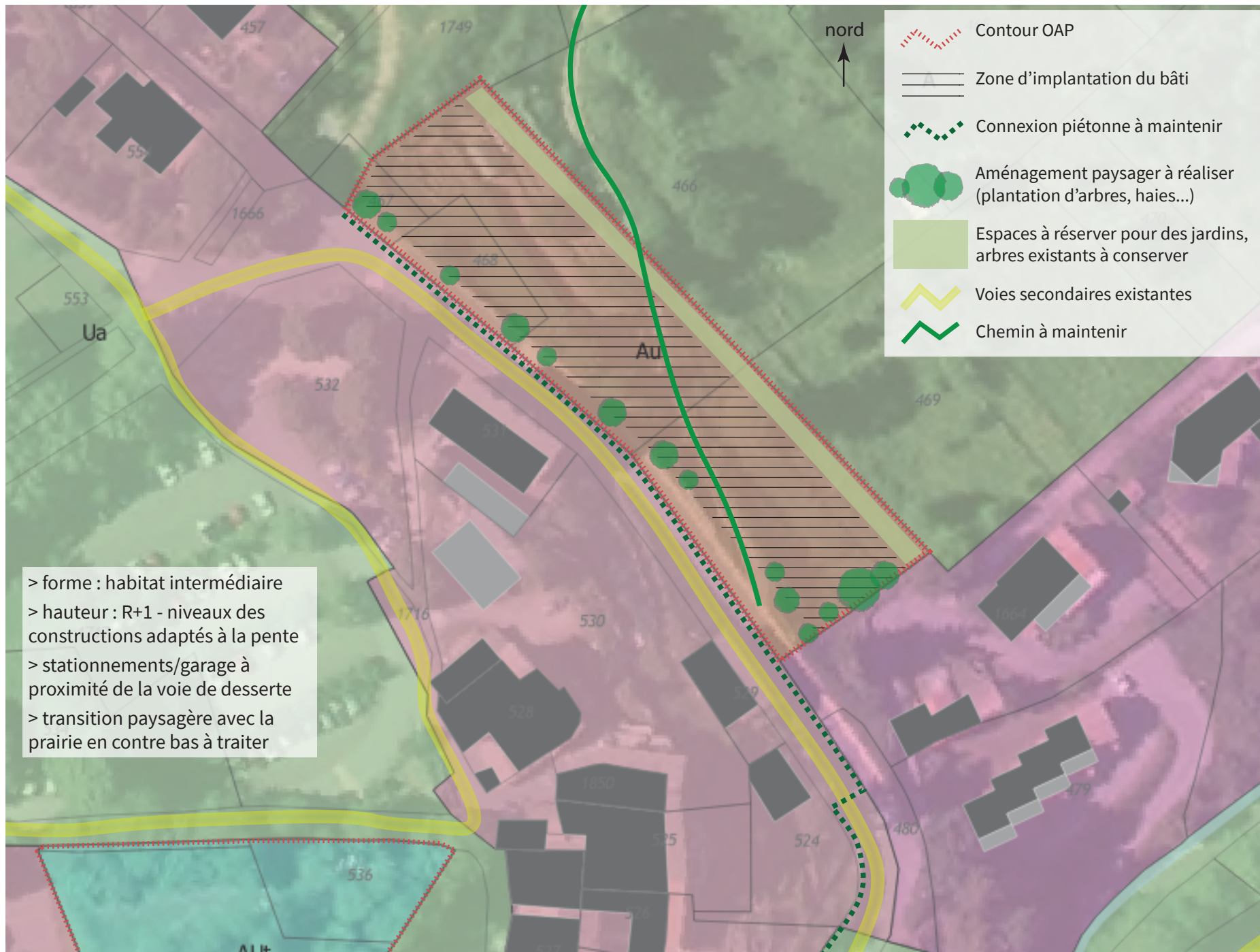
L'objectif de cette opération sera d'accroître l'offre d'hébergements à proximité immédiate des thermes. Les constructions seront implantées dans des terrains en pente, les niveaux des constructions devront s'adapter à la topographie. Ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat de forme intermédiaire, en R+1 minimum.

Le projet devra intégrer la sensibilité paysagère de ce site, visible depuis de nombreux points dans la vallée. Une attention particulière sera portée sur le traitement de l'interface entre les nouvelles constructions et la prairie présente en contre bas de l'opération.

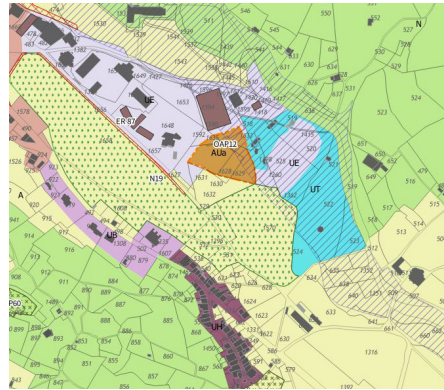
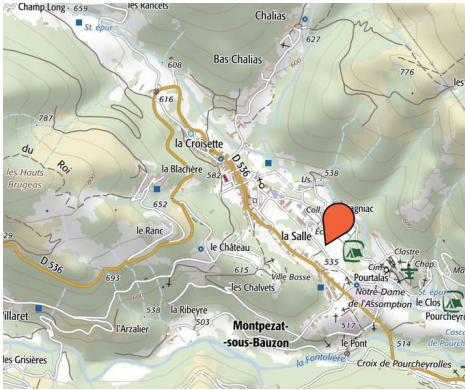
Superficie	2800m <sup>2</sup>
Densité minimale prescrite	20 logements/ha, soit 5-6 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Mixité sociale	non réglementé
Biodiversité	milieu sans grand intérêt écologique
Agriculture	le tènement jouxte sur la partie basse une prairie naturelle fauchée (au nord est)
Energie / bioclimatisme	exposition peu favorable (nord-est)
Paysage et patrimoine	sensibilité paysagère (site visible de loin)
Risques et nuisances	non concerné
Mobilités et modes doux	cheminement doux existant connectant station thermale à Neyrac bas + projet de liaison avec le pont de Mercier à Thueyts
Équipements	assainissement collectif insuffisant eau potable : ok accès : ok défense incendie : ok

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation de la nouvelle station d'épuration des eaux usées.





## 12 MONTPEZAT-SOUS-BAUZON - LA PRADES



Ce secteur présente l'avantage d'être situé en continuité du centre-bourg, à proximité directe des équipements, commerces et services. Le développement envisagé s'inscrit dans le prolongement et en cohérence avec les implantations des équipements réalisés ces dernières décennies (EHPAD / collège / écoles / gymnase / HLL du camping...).

Il s'agit de terrains communaux, situés dans un secteur de pente moyenne. Le programme devra proposer des formes d'habitat de type intermédiaire ou petit collectif, permettant de réserver de larges espaces verts autour des constructions. Les niveaux des constructions (minimum R+1, maximum R+2) devront s'adapter et s'inscrire dans la pente.

Le programme devra prévoir au moins 25% de logements de taille T2 ou T3. Les rez-de-chaussée pourront éventuellement accueillir des locaux d'activités (bureaux, services...).

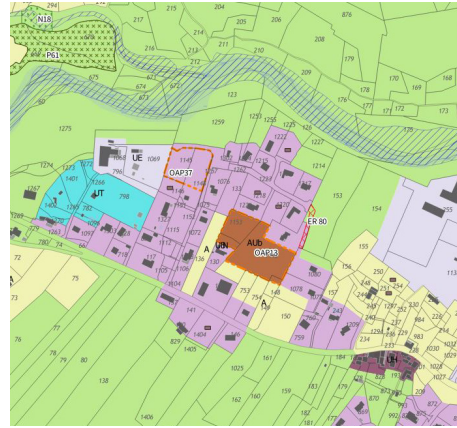
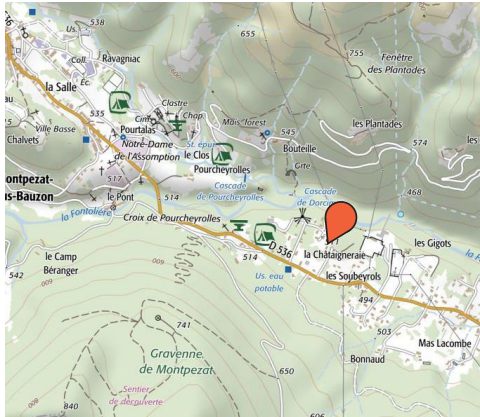
Les enjeux paysagers de l'implantation des constructions sont modérés pour la silhouette du village. Néanmoins, le projet devra intégrer la sensibilité paysagère de ce site, localisé dans le prolongement de la Prairie de la Prades et à proximité de deux Monuments Historiques et d'un Site Inscrit. Ainsi, les choix des matériaux et des couleurs devront assurer la discrétion des projets de construction.

<b>Superficie</b>	5071 m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	24 log/ha soit 12 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Mixité sociale</b>	/
<b>Biodiversité</b>	Zone humide artificielle à préserver.
<b>Agriculture</b>	Faibles enjeux, il s'agit d'une prairie pâturée par des chevaux d'une faible qualité fourragère.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Exposition favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Sensibilité paysagère avec la proximité de la prairie centrale, du site de la ville basse et des Monuments Historiques Eglise de Notre-Dame de Prévenchères et ancienne commanderie de l'Hôpital.
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	Proximité centre-bourg et équipements publics, cheminements piéton en proximité, le long de la Prairie.
<b>Équipements</b>	Tous les équipements desservent la zone : AEP / assainissement collectif et chaufferie bois. Desserte routière à l'entrée de la zone depuis le gymnase, aménagement voirie prévu en liaison avec la route existante le long de la prairie de la Prades.





### 13 MONTPEZAT-SOUS-BAUZON - LES SOUBEYROLS 1



<b>Superficie</b>	7113m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	20log/ha soit 14 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Présence de résineux, faible intérêt pour la faune et la flore sur le site du projet.
<b>Agriculture</b>	Ne concerne pas de surface agricole identifiée à enjeux.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Exposition favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	/
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	/
<b>Équipements</b>	AEP / assainissement individuel / desserte existante depuis la RD536 suffisants.

Le site a été choisi dans l'objectif de finir l'urbanisation récente sur ce quartier des Soubeyrols, bénéficiant de l'ensemble des équipements nécessaires à l'urbanisation, dans un renforcement. Cela va ainsi permettre de fermer l'urbanisation et d'affirmer les limites urbaines de ce quartier sur ces terrains bordés par des voies et des constructions.

Il s'agit de terrains en friche ne présentant pas d'intérêts écologiques et non identifiés à enjeux agricoles.

Ce secteur permettra de développer une offre en logements complémentaire à celle programmée en centre-bourg et alternative à l'habitat pavillonnaire dans ce quartier.

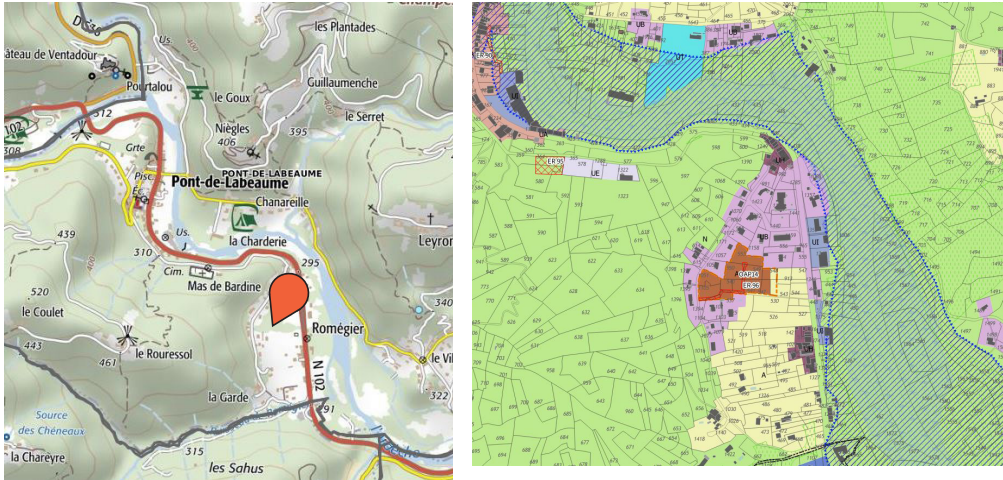
Les formes urbaines attendues seront de type habitat individuel groupé. Afin de préserver de larges espaces d'agrément, les zones de stationnement pourront être éventuellement mutualisées et les jardins partagés. Les stationnements devront se situés au plus proche de la voie de desserte.



# LES SOUBEYROLS 1



## 14 PONT-DE-LABEAUME - ROMÉGIER



La zone se situe au cœur du quartier de Romégier à environ 1 km du centre-bourg où se trouvent les commerces et services.

Ce secteur se trouve en retrait des nuisances de la RN102, sur des terrains relativement enclavés. Une partie des terrains est en friche.

Une route secondaire, évitant la RN102, connecte ce quartier au centre-bourg permettant le développement des modes de déplacement doux pour accéder aux équipements et commerces de Pont-de-Labeaume.





Le programme devra permettre le développement de différentes typologies de logements alternatives à l'habitat pavillonnaire ou de centre-bourg. Les formes urbaines attendues seront *a minima* en R+1, de type habitat individuel groupé ou intermédiaire. Afin de préserver de larges espaces d'agrément, les zones de stationnement pourront être éventuellement mutualisées et les jardins partagés. Les stationnements devront se situer au plus proche de la voie de desserte.

<b>Superficie</b>	7900m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	20 logements/ha, soit 16 logements minimum
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Milieus anthropisés ou semi-naturels avec un faible intérêt écologique.
<b>Agriculture</b>	Ne concerne pas de surface agricole identifiée à enjeux.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Exposition correcte.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Trame végétale à conserver sur la frange est du secteur.
<b>Risques et nuisances</b>	Nuisances sonores avec la proximité à l'axe RN102 classée voie bruyante (secteur situé dans la bande de 100m de part et d'autre de la voie soumise à des prescriptions d'isolement acoustique).
<b>Mobilités et modes doux</b>	Route secondaire VC3 reliant le quartier au centre-bourg, support pour la création d'une liaison douce.
<b>Équipements</b>	Les équipements eau, assainissement collectif et défense incendie sont suffisants à l'entrée de la zone pour l'accueil de ces nouvelles constructions.

Les constructions dans ce secteur ne pourront se faire que lorsque la voirie sera réalisée.

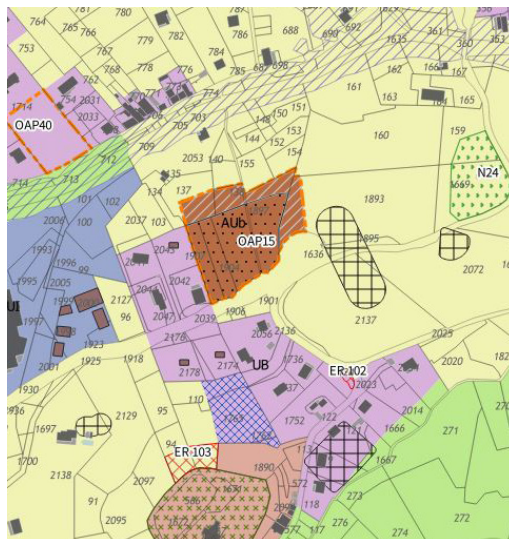
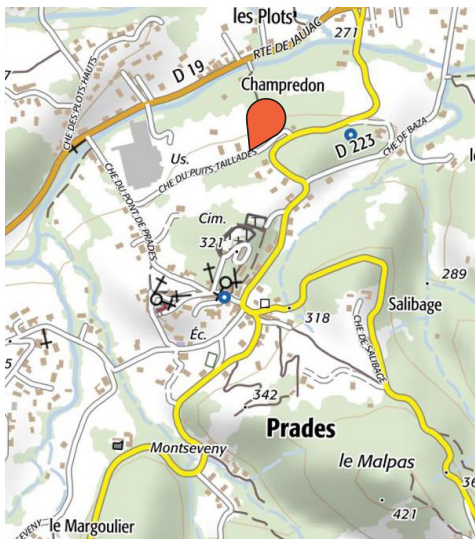




-  Contour OAP
-  Accès : principe de desserte à créer
-  Trame végétale à conserver
-  Voies secondaires existantes

- > forme : habitat individuel groupé ou intermédiaire
- > hauteur : R+1
- > stationnements à proximité de la voie de desserte
- > jardins privés ou partagés

## 15 PRADES - CHEMIN DU PUIITS TAILLADES



Ce secteur se situe en extension de Prades, à proximité de la zone d'activités économiques de l'ancienne usine SATEX, et à moins de 500 mètres du centre-bourg.

Il concerne des terrains en friche, avec une pente modérée.

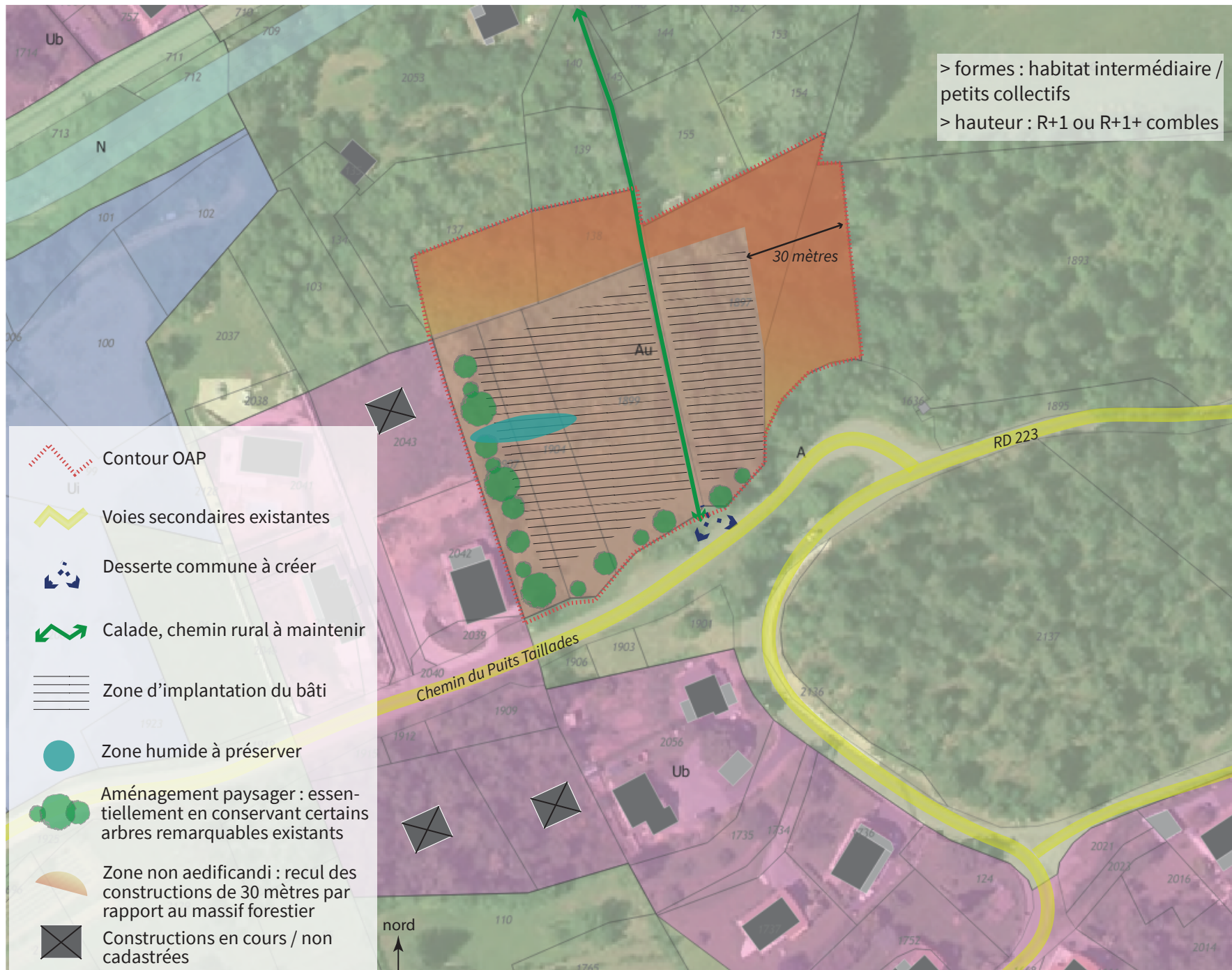
L'objectif de ce projet sera de proposer des logements alternatifs à l'habitat pavillonnaire largement présent sur ce bourg périphérique. Ainsi, le programme devra permettre des formes d'habitat plus denses, de type intermédiaire ou petit collectif, permettant de réserver de larges espaces verts autour des constructions. Ils devront être de niveau R+1 avec éventuellement un aménagement des combles. Ces logements seront majoritairement à destination locative ou en accession à la propriété, afin de répondre aux divers besoins du parcours résidentiel des ménages sur la commune.

Le chemin rural traversant la zone sera élargi et aménagé en route en conservant un cheminement piéton, permettant également la desserte d'habitations existantes en contre-bas.

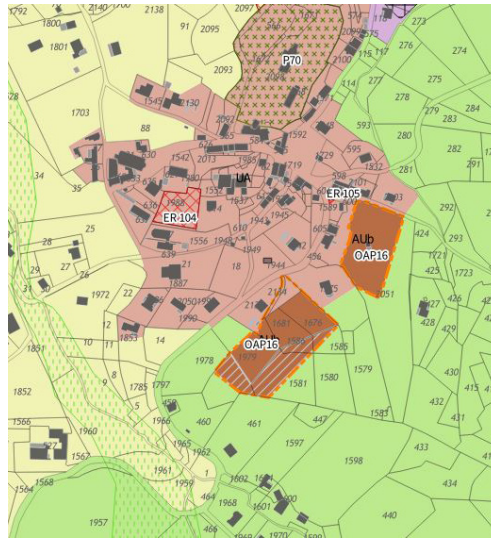
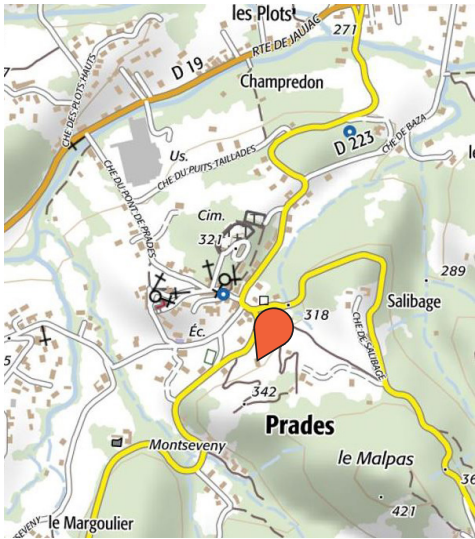
<b>Superficie</b>	5900 m <sup>2</sup> (hors zone non aedificandi)
<b>Densité minimale prescrite</b>	20 logements/ha soit 12 logements minimum
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Mixité sociale</b>	50% de logements locatifs à vocation sociale.
<b>Biodiversité</b>	Quelques arbres remarquables à conserver, une petite zone humide a été identifiée et doit être préservée.
<b>Agriculture</b>	Ne concerne pas de surface agricole identifiée à enjeux.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Orientation favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	/
<b>Risques et nuisances</b>	Exposition de ce quartier au risque incendie : les constructions devront être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisère boisée.
<b>Mobilités et modes doux</b>	Connexion aux Plots par un ancien chemin rural traversant le site, puis le Salindre.
<b>Équipements</b>	Equipements suffisants à l'entrée de la zone - eau potable - assainissement collectif - défense incendie

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au déboisement sur une bande de 30 mètres autour des futures constructions.





## 16 PRADES - VILLAGE



Ce secteur se situe à proximité du centre-bourg et des équipements publics (écoles, espaces publics de loisirs...).

L'objectif de ce projet sera de proposer des terrains à bâtir pour l'implantation de nouveaux logements dans le bourg et de limiter l'étalement urbain sur des surfaces agricoles à enjeux. Cette opération devra s'intégrer dans la continuité du bourg : respect des logiques d'implantation, organisation des parcours et des espaces publics et privés.

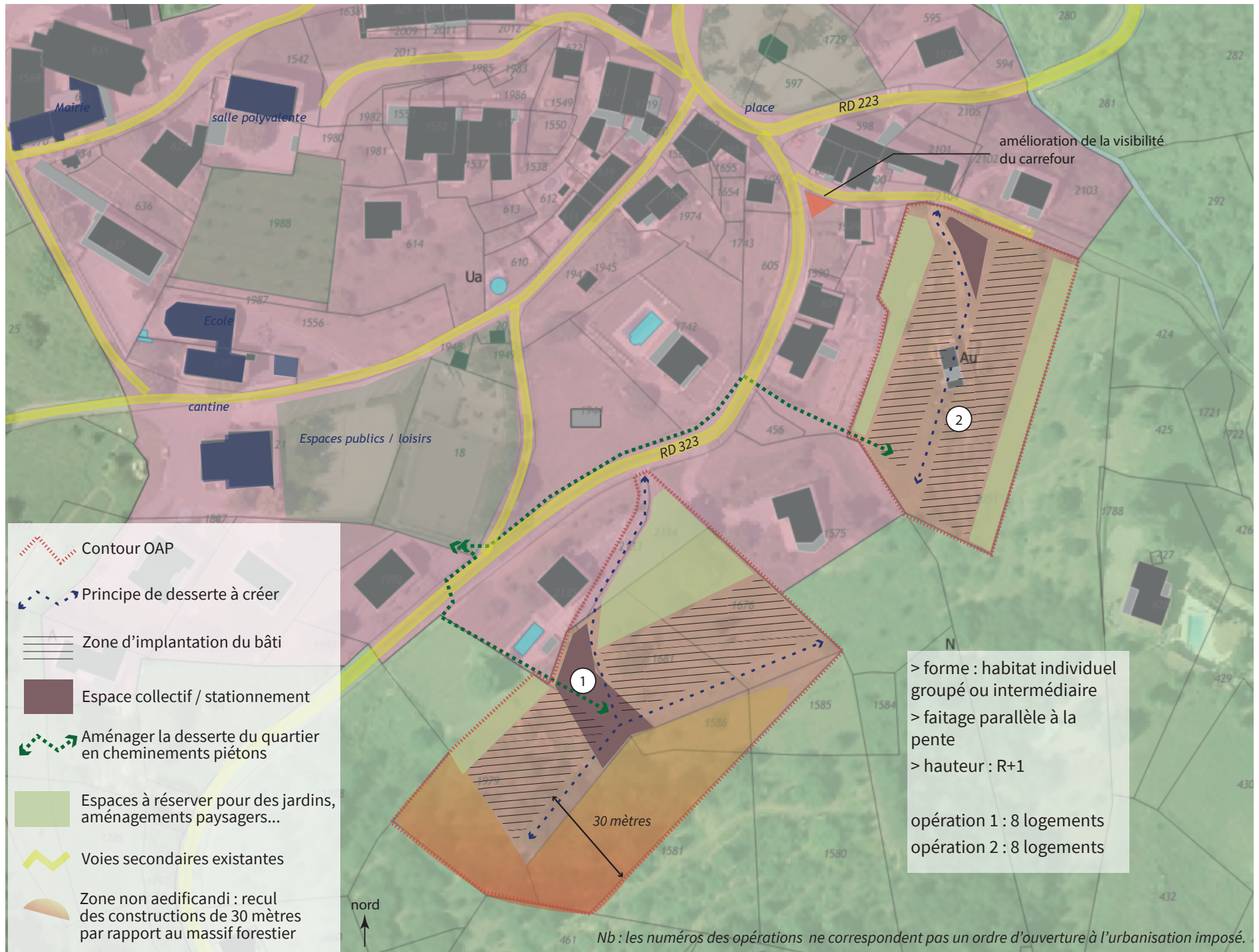
Le programme devra proposer une offre de logements prioritairement destinée à de jeunes ménages, principalement de type locative et en accession à la propriété. Les formes urbaines attendues seront de type intermédiaire ou individuel groupé, de niveau R+1. La moitié des logements devra avoir une taille maximale de type 3.

Le projet devra s'implanter dans un secteur en pente, les constructions s'adapteront au terrain. Le projet devra intégrer la sensibilité paysagère de ce site, visible depuis de nombreux points dans la vallée, et situé à proximité d'un Monument Historique, partiellement en covisibilité. Ainsi, les choix des matériaux et des couleurs devront assurer la discrétion des projets de construction.

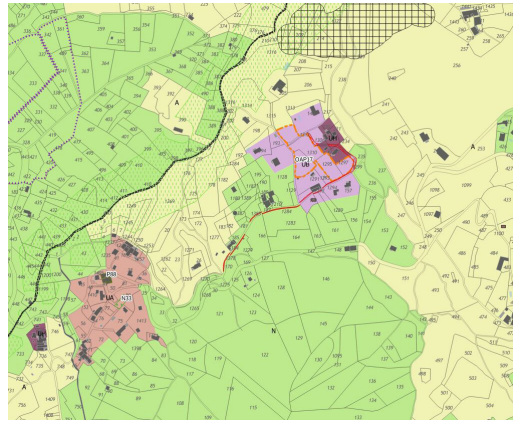
<b>Superficie</b>	8396 m <sup>2</sup> (hors zone non aedificandi)
<b>Densité minimale prescrite</b>	20 logements/ha soit 16 logements minimum
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être réalisée en deux phases distinctes.
<b>Mixité sociale</b>	/
<b>Biodiversité</b>	Faibles enjeux écologiques. Composé de friches, prairies et boisements.
<b>Agriculture</b>	Ne concerne pas de surface agricole identifiée à enjeux.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Orientation moyenne, exposition nord-ouest.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Sensibilité paysagère (visible de loin. Covisibilité MH Maison forte Montsevery.
<b>Risques et nuisances</b>	Exposition de ce quartier au risque incendie : les constructions devront être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisière boisée.
<b>Mobilités et modes doux</b>	Chemins piétons à aménager reliant ces secteurs aux espaces publics et aux équipements du village.
<b>Équipements</b>	Equipements suffisants à l'entrée de la zone : - eau potable - assainissement collectif - défense incendie.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de ce secteur est conditionnée au déboisement sur une bande de 30 mètres autour des futures constructions.





## 17 ST-CIRGUES-DE-PRADES - PAILLETTE



La zone se localise à 500 mètres du village de St-Cirgues-de-Prades, dans le quartier de Paillette.

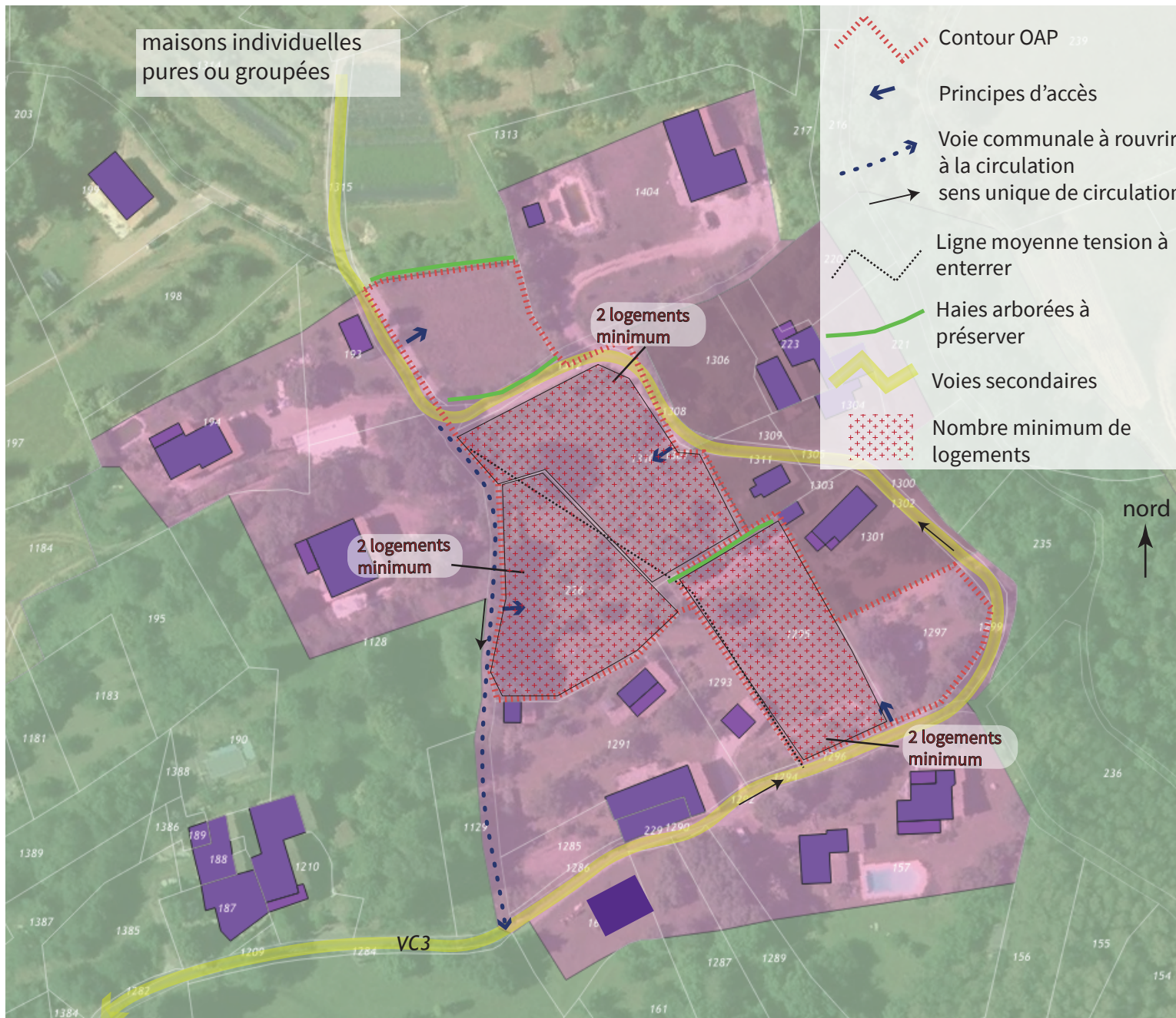
Le site présente une topographie relativement plane.

L'objectif sera de permettre l'accueil de nouveaux ménages sur la commune et sur un secteur qui s'est largement développé au cours des années précédentes en extension du hameau traditionnel de Paillette. Les terrains concernés par la présente OAP sont cernés par des constructions existantes. Cette OAP permettra d'optimiser l'espace en organisant les implantations dans ce secteur où le mitage a été important.

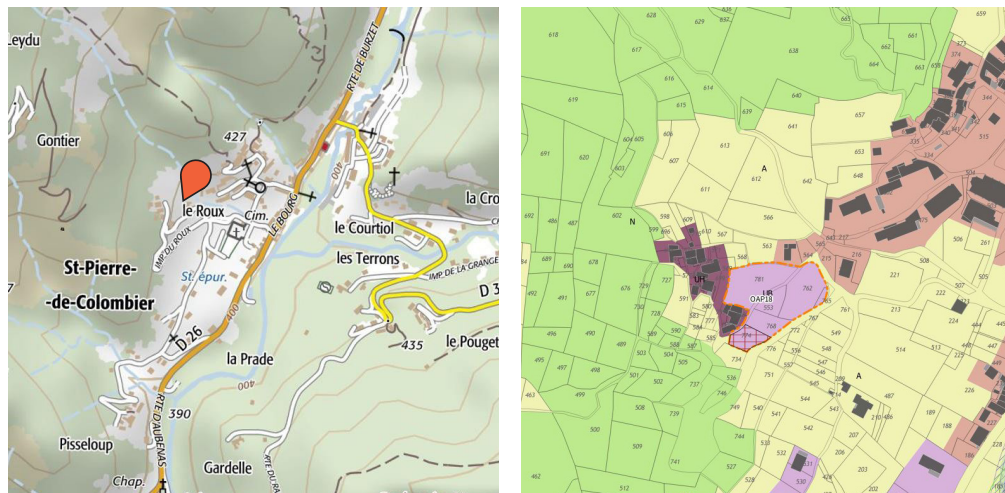
L'ancienne voie communale sera réouverte afin de créer un sens unique de circulation dans ce quartier. Un élargissement de la voie est prévu depuis la RD323.

<b>Superficie</b>	6600m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	12 logements/ha, soit 8 logements minimum
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Milieu à faibles enjeux écologiques. Composé de friches, quelques haies arborées (fruitiers, frênes, mûriers) et de la forêt mixte sur la partie sud.
<b>Agriculture</b>	Tènement non identifié comme surfaces agricoles à enjeux. Trop enclavé et cerné par des constructions pour présenter un potentiel en reconquête.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Orientation favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Murets en pierres à préserver.
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	/
<b>Équipements</b>	Les équipements présents sont suffisants pour accueillir les nouveaux logements (eau potable / défense incendie / assainissement autonome).





## 18 ST-PIERRE-DE-COLOMBIER - LE ROUX



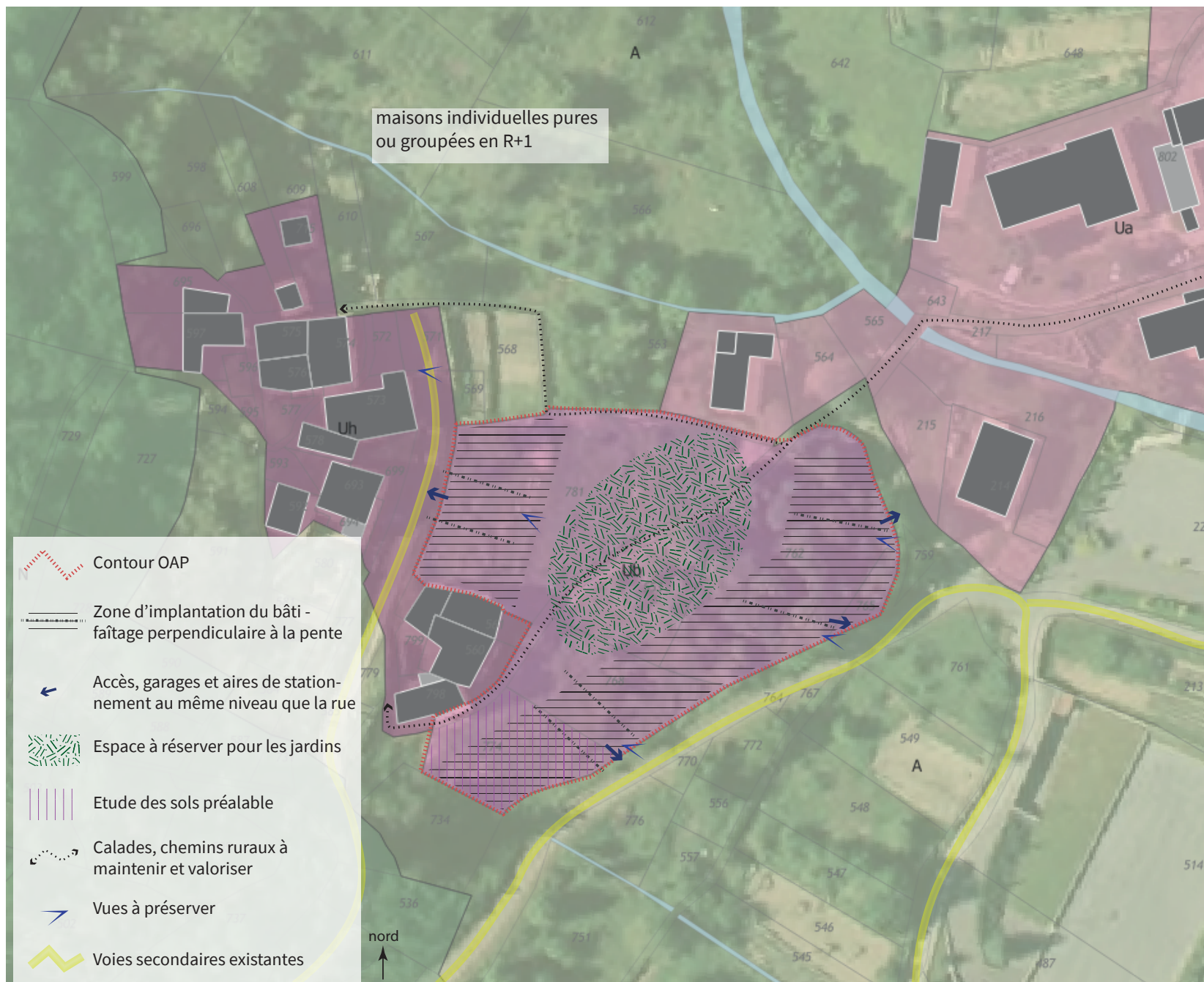
Ce secteur se situe en continuité du village, le connectant au hameau du Roux, à proximité des commerces et services, dans un secteur en pente.

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans la pente, s'adaptant au terrain et à proximité des voies de desserte et des réseaux. Le faitage sera perpendiculaire aux courbes de niveaux. L'implantation des garages et aires de stationnement seront au même niveau que la route.

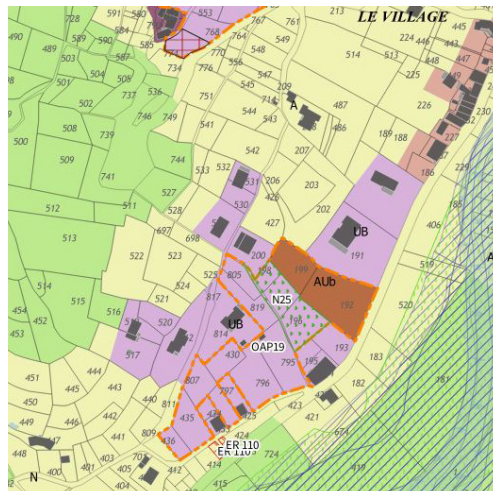
Le projet devra intégrer la sensibilité paysagère de ce site, visible depuis de nombreux points dans la vallée.



<b>Superficie</b>	3620m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	~15 logements/ha, soit 5-6 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Non réglementées : le projet est situé en zone urbaine, les constructions pourront se faire dès l'approbation du PLUi.
<b>Mixité sociale</b>	/
<b>Biodiversité</b>	Faibles enjeux écologiques. Composé de friches et pelouses.
<b>Agriculture</b>	Non identifié comme surfaces à enjeux agricoles.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Exposition très favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Qualité paysagère : calades, murets...
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	Chemin rural traversant le secteur et connectant le hameau du Roux au village.
<b>Équipements</b>	Desserte, réseaux eau potable, assainissement individuel suffisants > Enfouissement de la ligne électrique aérienne basse tension raccordant le hameau du Roux au village à prévoir lors des aménagements



## 19 ST-PIERRE-DE-COLOMBIER - ENTRÉE DU BOURG



Le secteur est situé à l'entrée du bourg de St-Pierre-de-Colombier. Il présente une topographie relativement plane et une bonne exposition à l'ensoleillement.

Il s'agit de terrains cernés par des constructions existantes, bénéficiant de l'ensemble des équipements nécessaires à l'urbanisation. La présente OAP permet d'optimiser l'espace en organisant les implantations dans ce secteur où le mitage a été important.

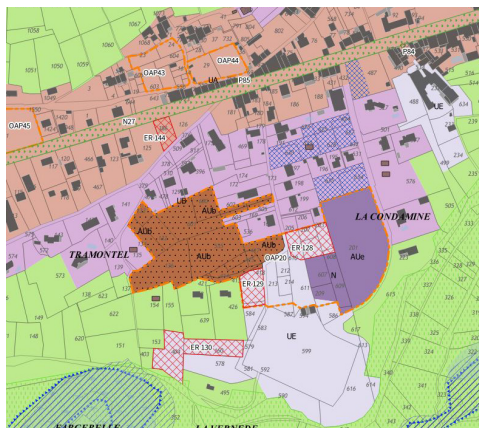
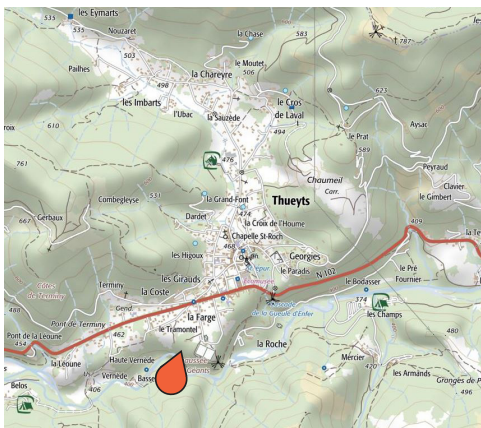
Certains terrains sont à préserver pour les enjeux écologiques qu'ils présentent (milieu humide et boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).



<b>Superficie</b>	7574 m <sup>2</sup>
<b>Densité minimale prescrite</b>	13 logements/ha, soit 10 logements minimum
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur en zone AU afin d'organiser les aménagements en commun. L'urbanisation du reste de la zone est non réglementée : le projet est situé en zone urbaine, les constructions pourront se faire dès l'approbation du PLUi.
<b>Mixité sociale</b>	/
<b>Biodiversité</b>	Secteur présentant de faibles enjeux écologiques. Composé d'anciens vergers, de friches, prairies et jardins. Présence d'un ruisseau intermittent et d'un milieu boisé à préserver.
<b>Agriculture</b>	Non identifié comme surfaces à enjeux agricoles.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Très favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	/
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	/
<b>Équipements</b>	Adduction en eau potable suffisante, assainissement autonome ou collectif (pour les terrains où un réseau gravitaire permettrait une liaison à la STEP), défense incendie. Voirie : un aménagement permettant un débouché sécurisé sur la RD 26 améliorerait la desserte de la partie aval de la zone et du hameau de Pisseloup.



## 20 THUEYTS - LE TRAMONTEL / LA CONDAMINE



Ce secteur est situé dans le centre-bourg de Thueyts, à proximité des commerces et services (hôpital privé La Condamine, école publique, France Services, mairie...) et en continuité des équipements sportifs (stade de foot, terrain de tennis...). Il s'agit de terrains relativement planes, actuellement pâturés par des chevaux ou d'anciens vergers.

Le projet d'aménagement prévoit quatre zones (n° 1, 2, 3 et 4) affectées au développement résidentiel, et une zone mixte (n°5) pour l'aménagement d'équipements publics : micro-crèche et établissement pluridisciplinaire de santé avec des logements. Un espace est également dédié à l'extension des équipements sportifs et de loisirs existants au cœur de ce quartier. L'objectif de ce quartier sera de renforcer et diversifier l'offre résidentielle en centralité de la commune (jeunes adultes, familles avec enfants, seniors) en développant des typologies de logements alternatives à l'habitat pavillonnaire et aux immeubles de centre-bourg. Les constructions dans ce quartier (zones n° 1, 2, 3 et 4) pourront atteindre les niveaux R+1 (et éventuellement combles) et seront de type habitat intermédiaire ou petit collectif. L'implantation des constructions devra préserver de larges espaces d'agrément, conservant les sols perméables avec différents usages (jardins, vergers, prairies...). À cet effet, les zones de stationnement pourront être mutualisées et les jardins partagés. Le programme devra prévoir au moins 30% des logements de taille T3 ou inférieure.

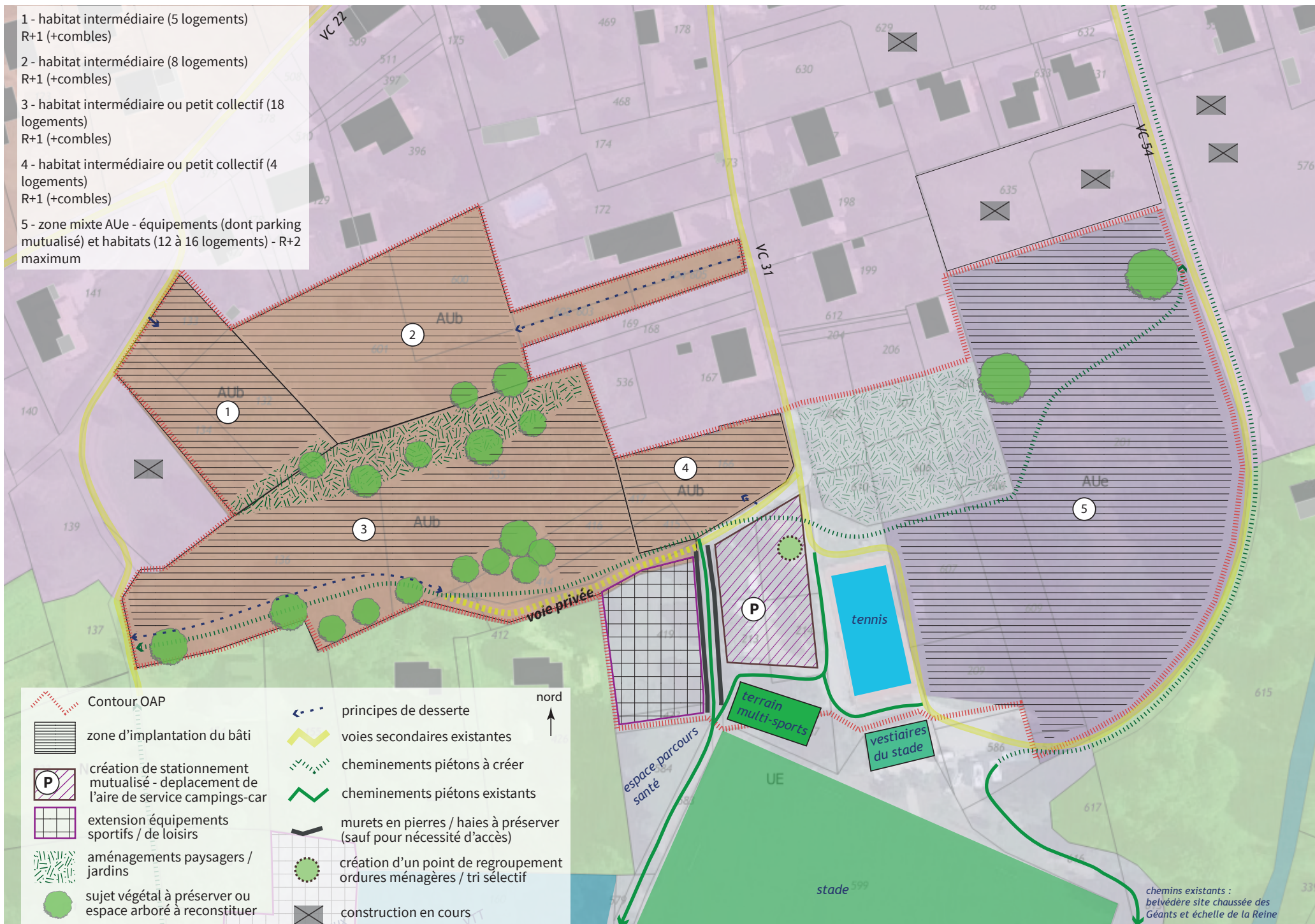
Concernant la zone mixte avec l'établissement de santé (n°5 sur le schéma), afin d'optimiser le foncier, le bâtiment pourra accueillir des logements sur les niveaux supérieurs, jusqu'en R+2 (partiellement), tout en s'insérant en cohérence avec les constructions existantes à proximité.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sur le site et à leur harmonie avec les caractéristiques architecturales environnantes.

<b>Superficie</b>	26193m <sup>2</sup> , dont 11844m <sup>2</sup> AUB, à vocation complètement résidentielle et 8617m <sup>2</sup> AUE, à vocation mixte, équipements et logements
<b>Densité minimale prescrite</b>	29,6 logements/ha, sur la zone AUB, soit 35 logements Sur la zone AUE : ~25 logements/ha de densité en dehors de la part dédiée aux équipements publics, soit entre 12 et 16 logements
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble pour chacune des zones AUB (N° 1, 2, 3 et 4 sur le schéma de l'OAP).
<b>Mixité sociale</b>	25% de logements locatifs à vocation sociale.
<b>Biodiversité</b>	Faibles enjeux écologiques, quelques arbres à préserver.
<b>Agriculture</b>	Non identifié comme surfaces à enjeux agricoles.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Exposition très favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Proximité du site classé de la Chaussée des géants/ Pont du Diable, situé également partiellement dans le périmètre de protection du MH inscrit «Immeuble Jardet», sans être en covisibilité. Quelques arbres à préserver.
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	Chemins doux à organiser : > prévoir une connexion piétonne traversant toute la zone, permettant de relier les voies communales 22, 31 et 54. > aménagement d'un cheminement doux le long de la VC54.
<b>Équipements</b>	Secteurs desservis par tous les réseaux dont l'assainissement collectif.

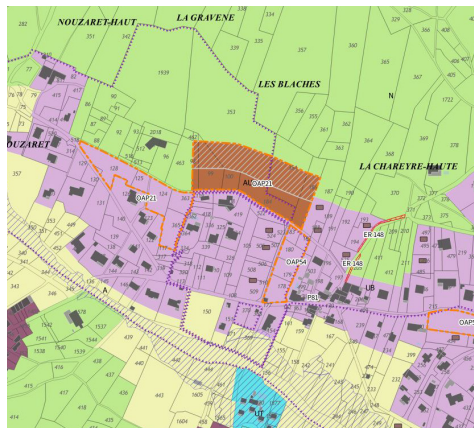


- 1 - habitat intermédiaire (5 logements)  
R+1 (+combles)
- 2 - habitat intermédiaire (8 logements)  
R+1 (+combles)
- 3 - habitat intermédiaire ou petit collectif (18 logements)  
R+1 (+combles)
- 4 - habitat intermédiaire ou petit collectif (4 logements)  
R+1 (+combles)
- 5 - zone mixte AUe - équipements (dont parking mutualisé) et habitats (12 à 16 logements) - R+2 maximum



- |  |   |  |  |  |      |
|--|---|--|--|--|------|
|  | Contour OAP   |  | principes de desserte  |  | nord |
|  | zone d'implantation du bâti   |  | voies secondaires existantes   |  |      |
|  | création de stationnement mutualisé - déplacement de l'aire de service campings-car |  | cheminements piétons à créer   |  |      |
|  | extension équipements sportifs / de loisirs   |  | cheminements piétons existants                                       |  |      |
|  | aménagements paysagers / jardins  |  | murets en pierres / haies à préserver (sauf pour nécessité d'accès)  |  |      |
|  | sujet végétal à préserver ou espace arboré à reconstituer                           |  | création d'un point de regroupement ordures ménagères / tri sélectif |  |      |
|  | construction en cours   |  |  |  |      |

## 21 THUEYTS - VALLÉE DE LAVAL, LA CHAREYRE

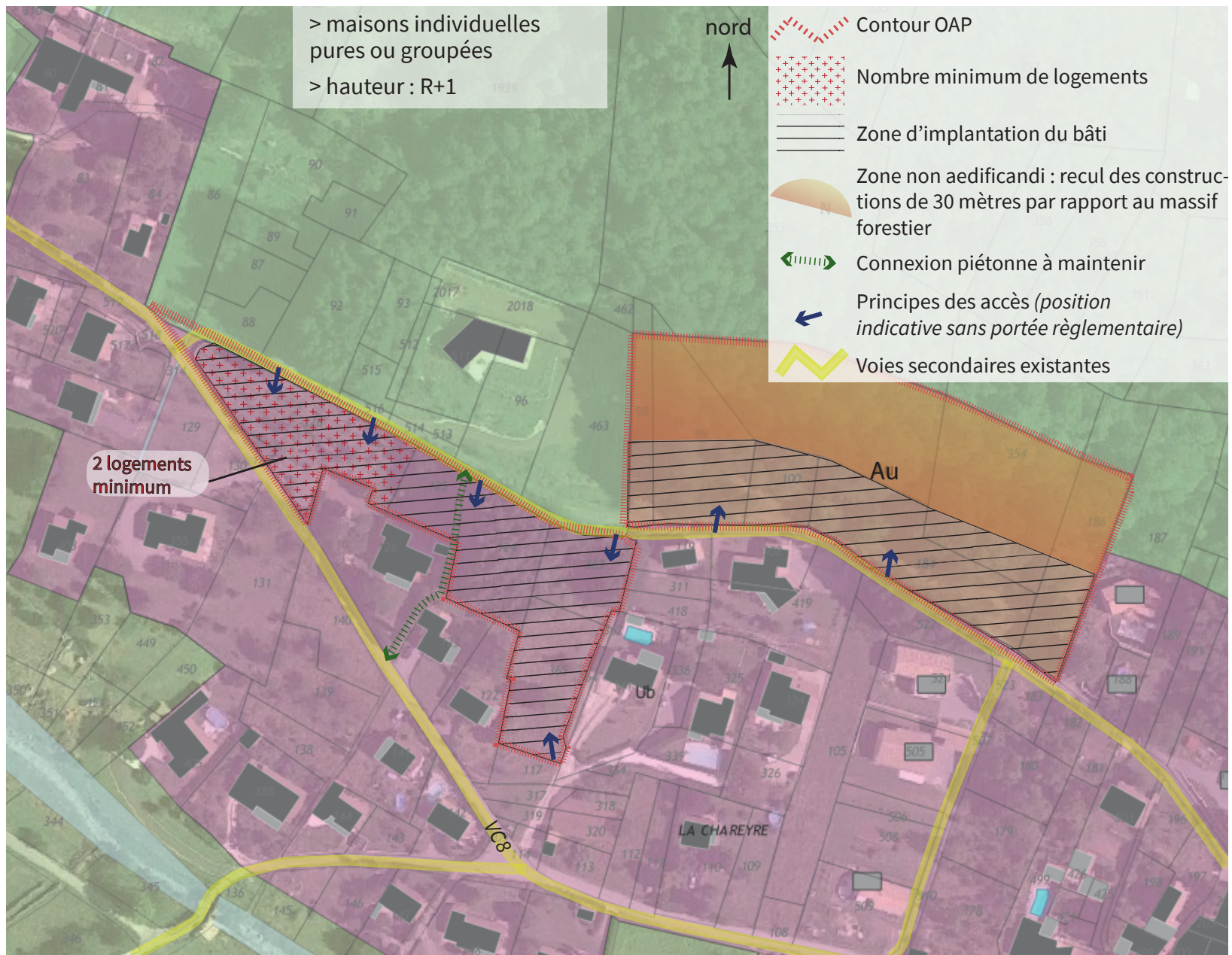


Ce secteur se situe dans la continuité d'un quartier pavillonnaire, dans la vallée de Laval, à proximité de l'ancien hameau La Chareyre. Les futures constructions seront implantées sur des terrains en pentes et bénéficieront d'une bonne exposition et d'une vue dégagée sur la vallée.

L'objectif de ce secteur d'extension sera de proposer une offre d'habitat alternative à celle plus dense programmée dans le centre-bourg, pour répondre aux divers besoins de l'accueil de nouveaux habitants sur le pôle de Thueyts. Il s'agit à travers cette OAP d'encadrer le développement de nouvelles maisons individuelles ou individuelles groupées afin d'optimiser l'espace et de rentabiliser les investissements publics réalisés. En effet, le quartier a été équipé dans le cadre d'une PVR (participation voirie et réseaux), un ancien dispositif permettant le financement de la voirie et des réseaux, réparti entre les propriétaires des terrains nouvellement desservis.

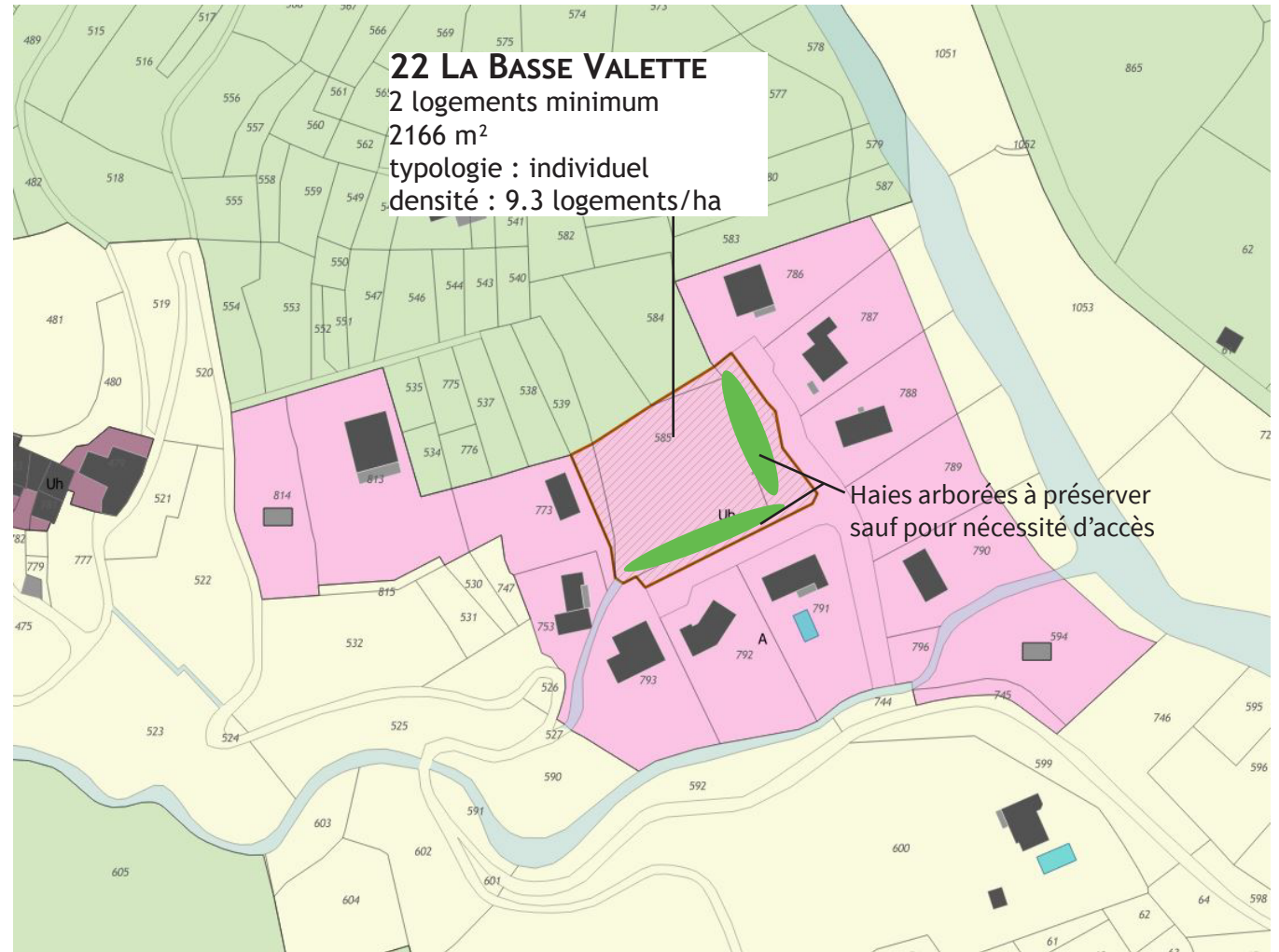
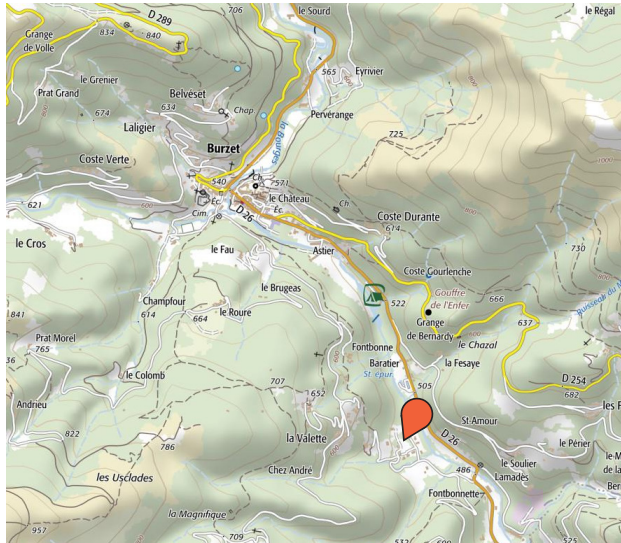


<b>Superficie</b>	8420m <sup>2</sup> (hors zone non aedificandi)
<b>Densité minimale prescrite</b>	15 logements/ha, soit 12 à 13 logements dont 6 logements minimum sur la zone AU
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur en zone AU conditionnée au défrichement d'une bande de 30 mètres entre les futures constructions et la zone boisée au nord. L'urbanisation du reste de la zone est non réglementée : le projet est situé en zone urbaine, les constructions pourront se faire dès l'approbation du PLUi.
<b>Mixité sociale</b>	Non réglementée.
<b>Biodiversité</b>	Milieus semi-naturel, avec un faible enjeu écologique (majoritairement des terrains en friches, quelques boisements, et quelques vignes à l'abandon).
<b>Agriculture</b>	Non identifié comme surfaces à enjeux agricoles.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Exposition très favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	L'implantation du bâti devra s'intégrer dans la pente, respectant les terrasses existantes.
<b>Risques et nuisances</b>	Exposition de ce quartier au risque incendie : les constructions devront être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisère boisée.
<b>Mobilités et modes doux</b>	Une connexion piétonne à maintenir reliant la voie de desserte du quartier avec la VC 8.
<b>Équipements</b>	La zone est desservie par tous les équipements nécessaires à son développement.

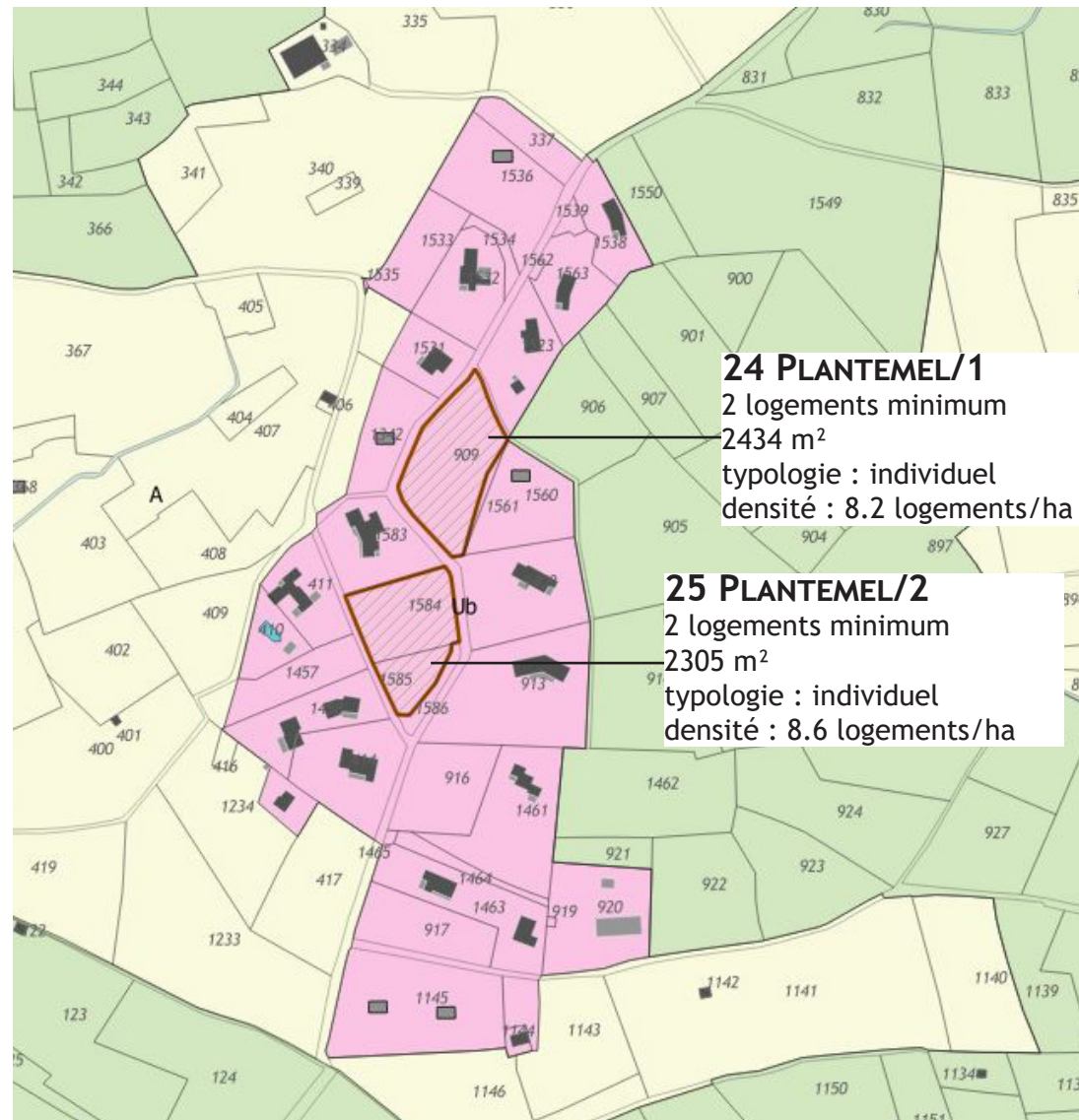
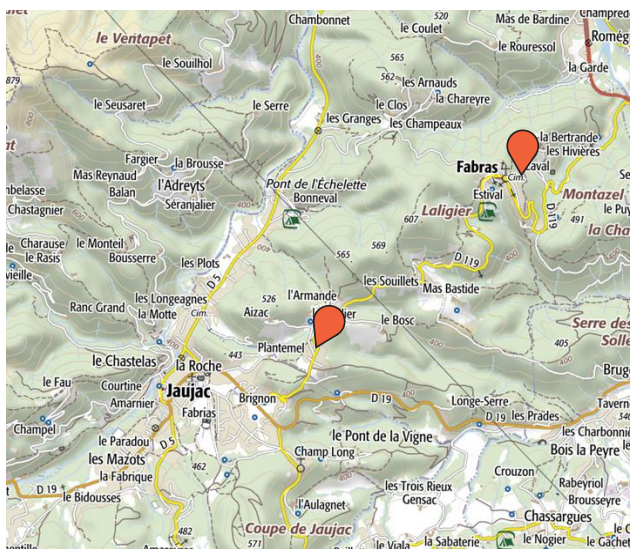


## **2. OAP SECTORIELLES**

### **2.3. OAP DE DENSITÉ**



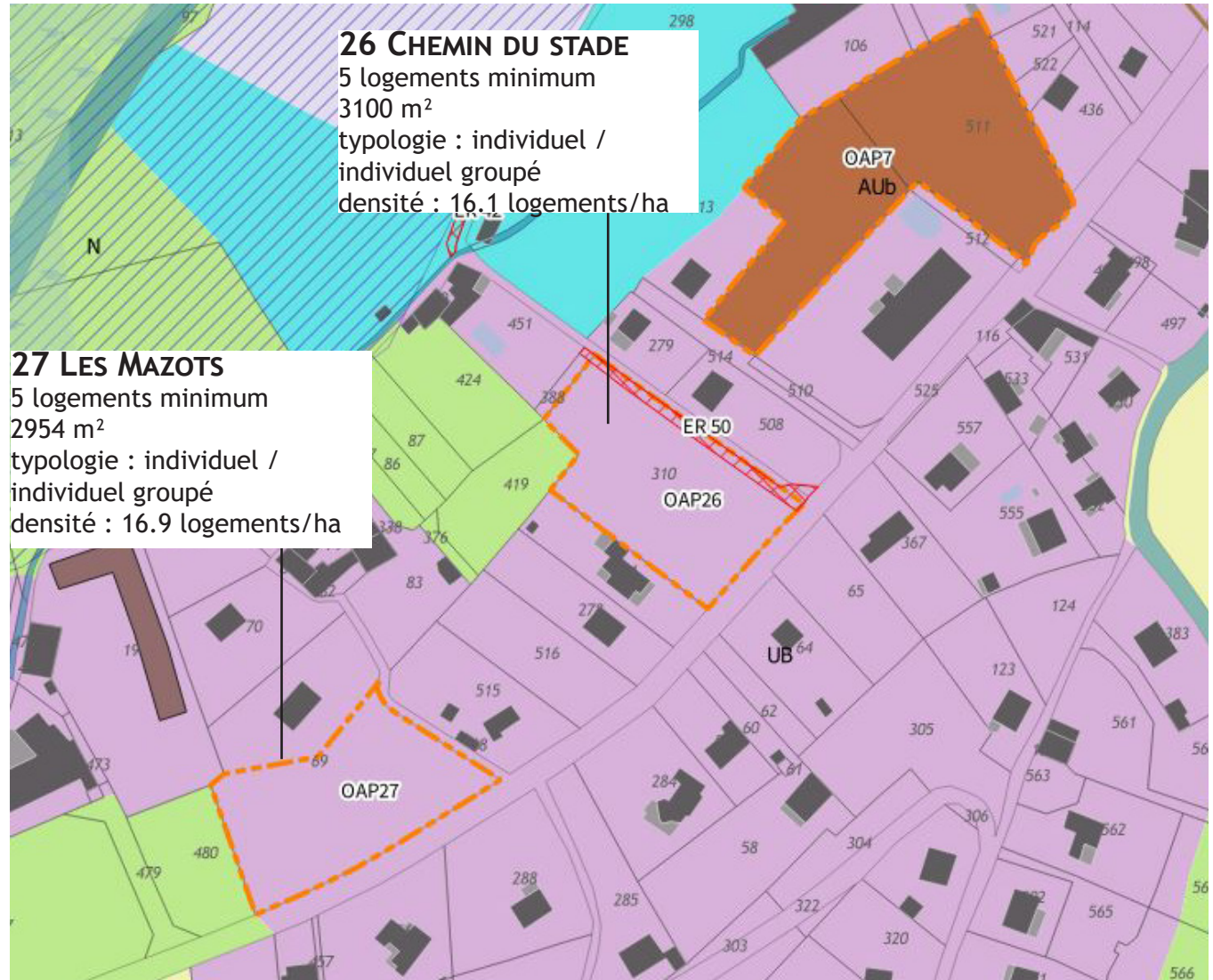
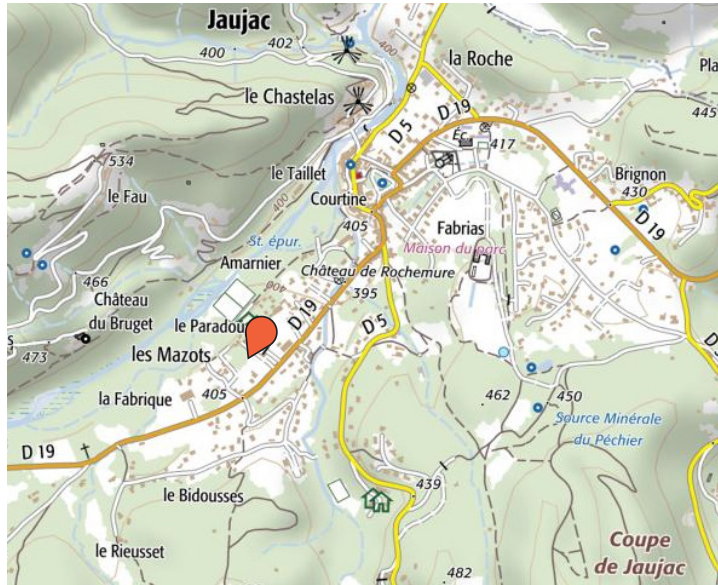
# FABRAS



**24 PLANTEMEL/1**  
 2 logements minimum  
 2434 m<sup>2</sup>  
 typologie : individuel  
 densité : 8.2 logements/ha

**25 PLANTEMEL/2**  
 2 logements minimum  
 2305 m<sup>2</sup>  
 typologie : individuel  
 densité : 8.6 logements/ha

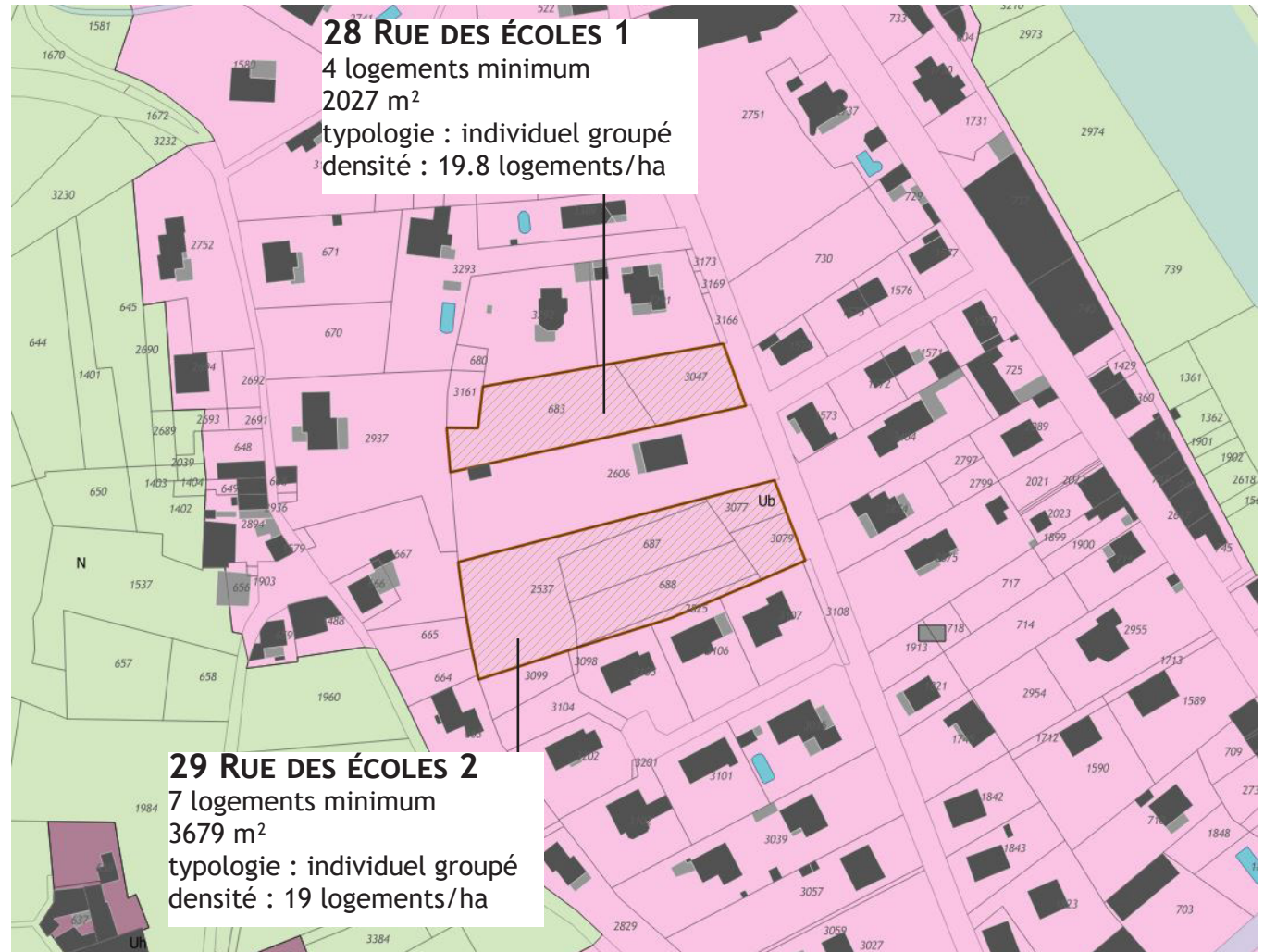
**23 FABRAS**  
 4 logements minimum  
 1016 m<sup>2</sup>  
 typologie : intermédiaire/  
 petit collectif  
 densité : 40 logements/ha



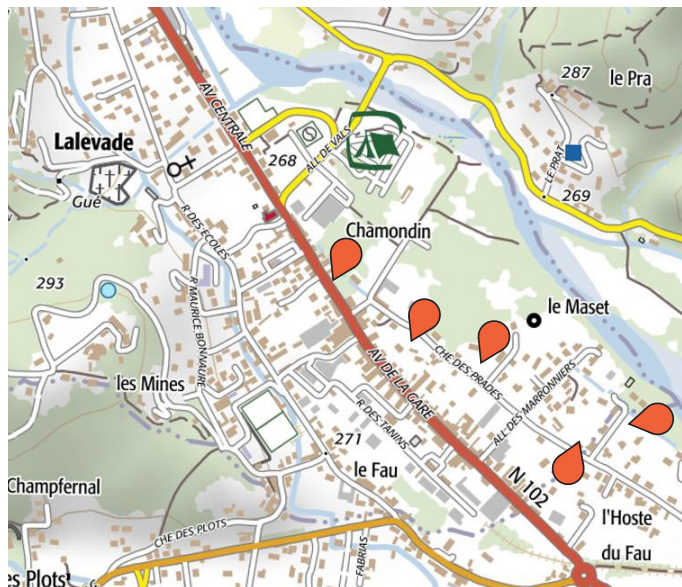
**26 CHEMIN DU STADE**  
 5 logements minimum  
 3100 m<sup>2</sup>  
 typologie : individuel /  
 individuel groupé  
 densité : 16.1 logements/ha

**27 LES MAZOTS**  
 5 logements minimum  
 2954 m<sup>2</sup>  
 typologie : individuel /  
 individuel groupé  
 densité : 16.9 logements/ha

# LALEVADE



## LALEVADE



### 30 AVENUE DE LA GARE

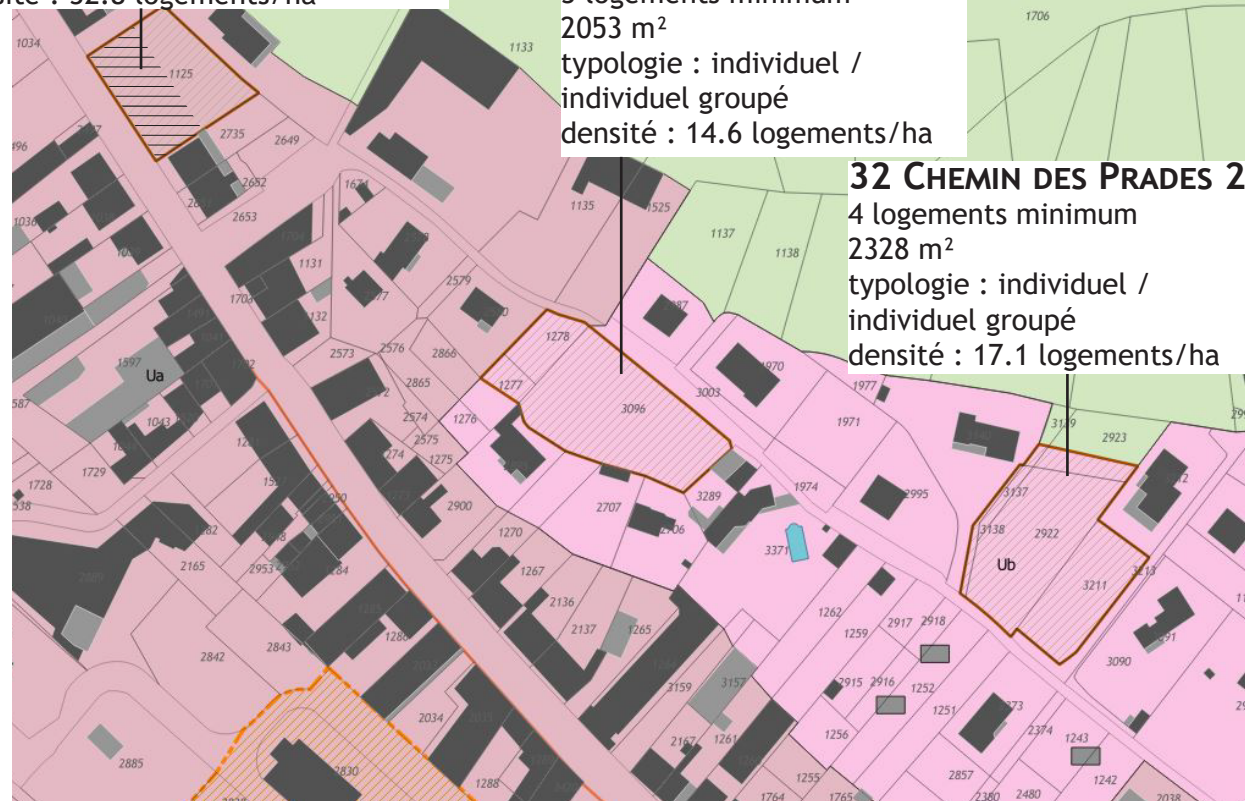
4 logements minimum - 1220 m<sup>2</sup>  
zone d'implantation du bâti :  
alignement avec les constructions  
existantes  
typologie : intermédiaire ou collectif  
densité : 32.8 logements/ha

### 31 CHEMIN DES PRADES 1

3 logements minimum  
2053 m<sup>2</sup>  
typologie : individuel /  
individuel groupé  
densité : 14.6 logements/ha

### 32 CHEMIN DES PRADES 2

4 logements minimum  
2328 m<sup>2</sup>  
typologie : individuel /  
individuel groupé  
densité : 17.1 logements/ha

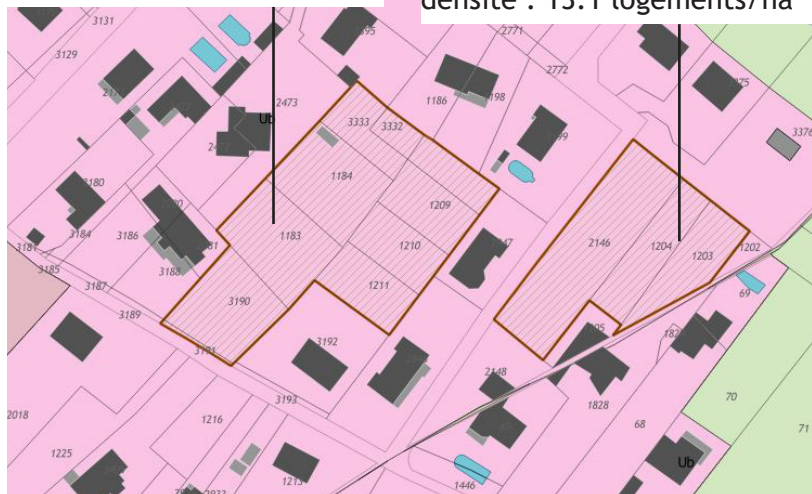


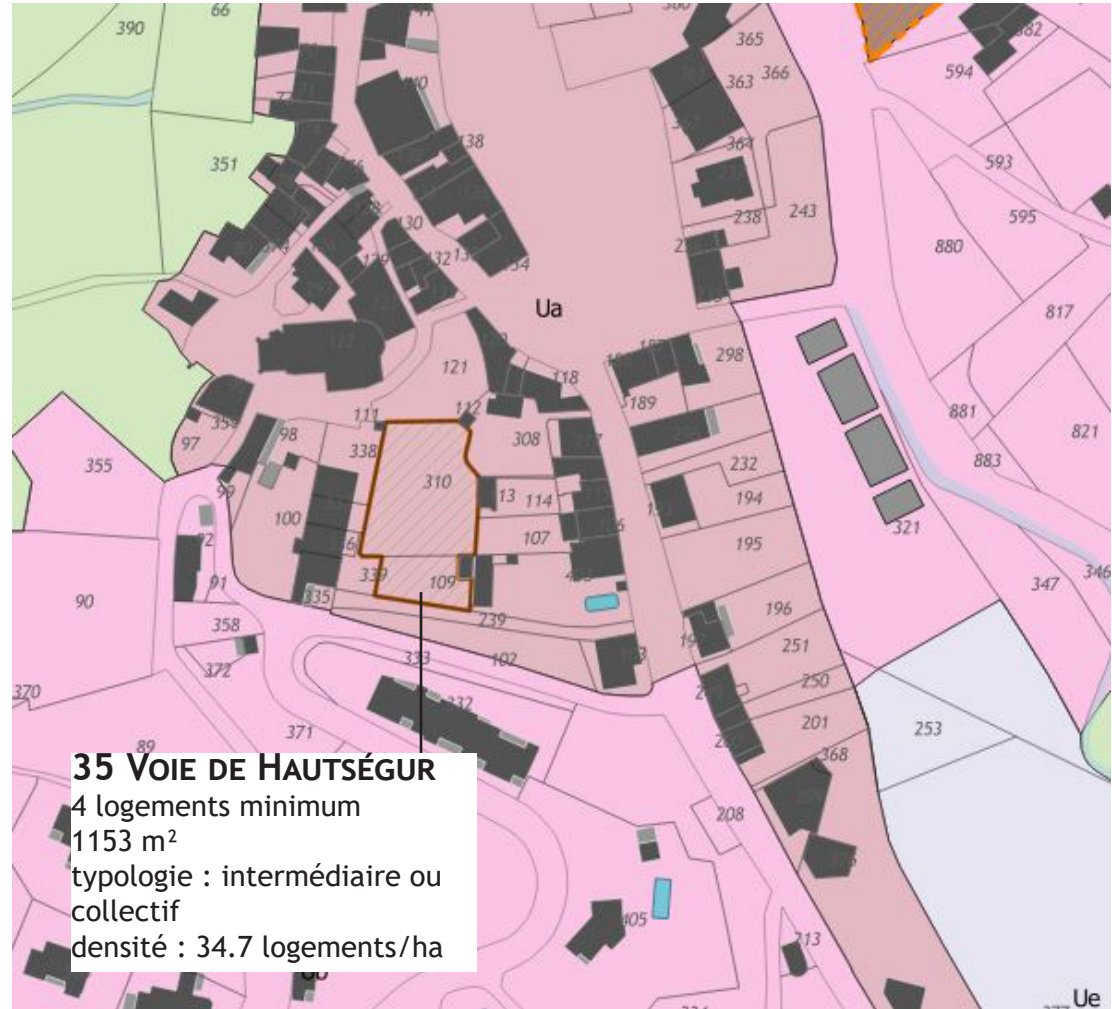
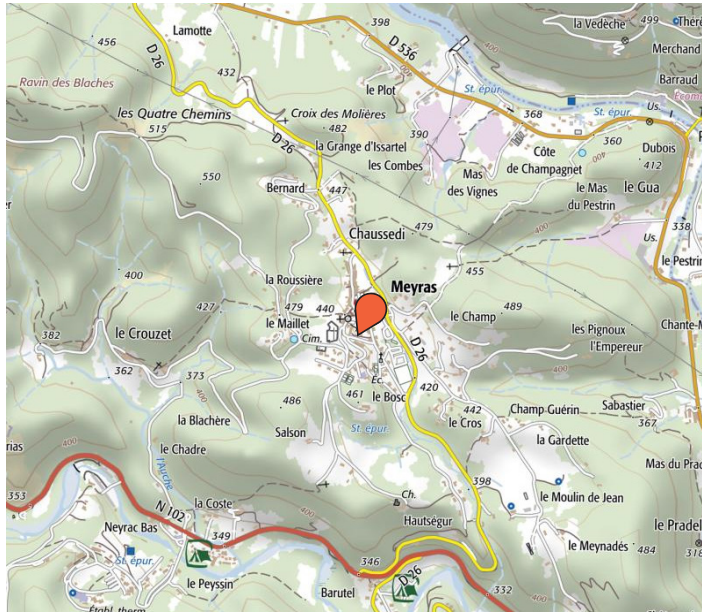
### 33 CHEMIN DES PRADES 3

6 logements minimum  
4006 m<sup>2</sup>  
typologie : individuel /  
individuel groupé  
densité : 15 logements/ha

### 34 CHEMIN DE LA STATION

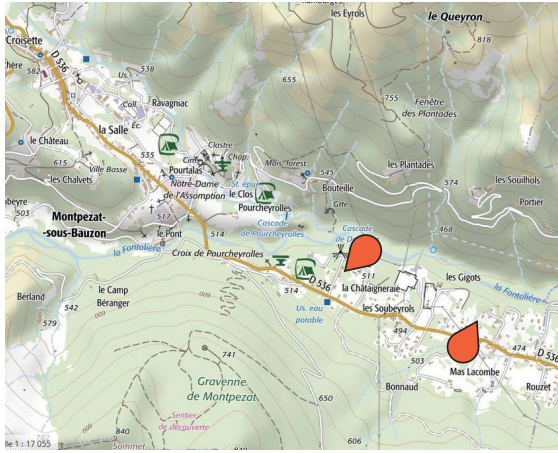
3 logements minimum  
2289 m<sup>2</sup>  
typologie : individuel /  
individuel groupé  
densité : 13.1 logements/ha



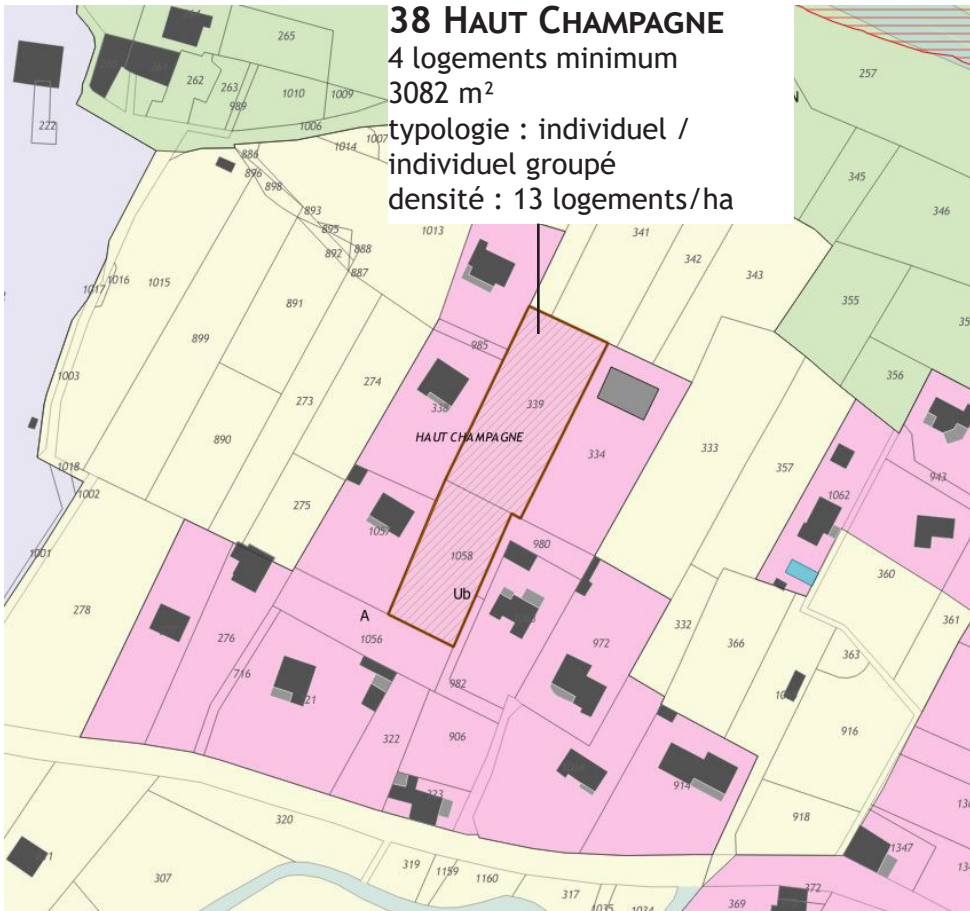
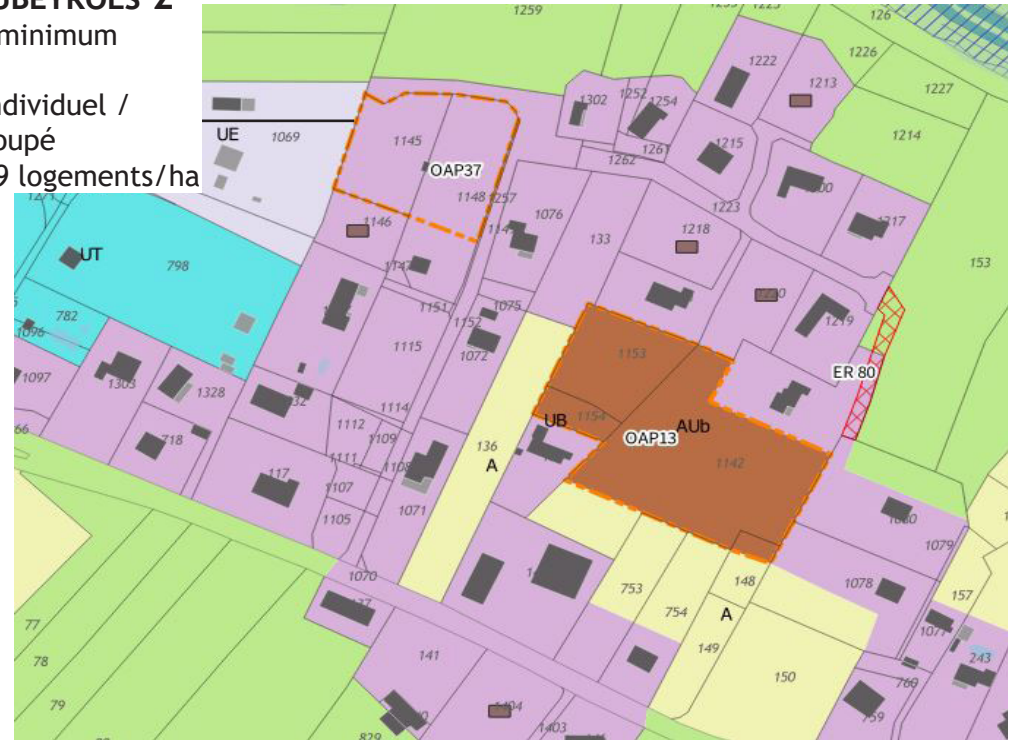


**35 VOIE DE HAUTSÉGUR**  
 4 logements minimum  
 1153 m<sup>2</sup>  
 typologie : intermédiaire ou collectif  
 densité : 34.7 logements/ha

# MONTPEZAT-SOUS-BAUZON

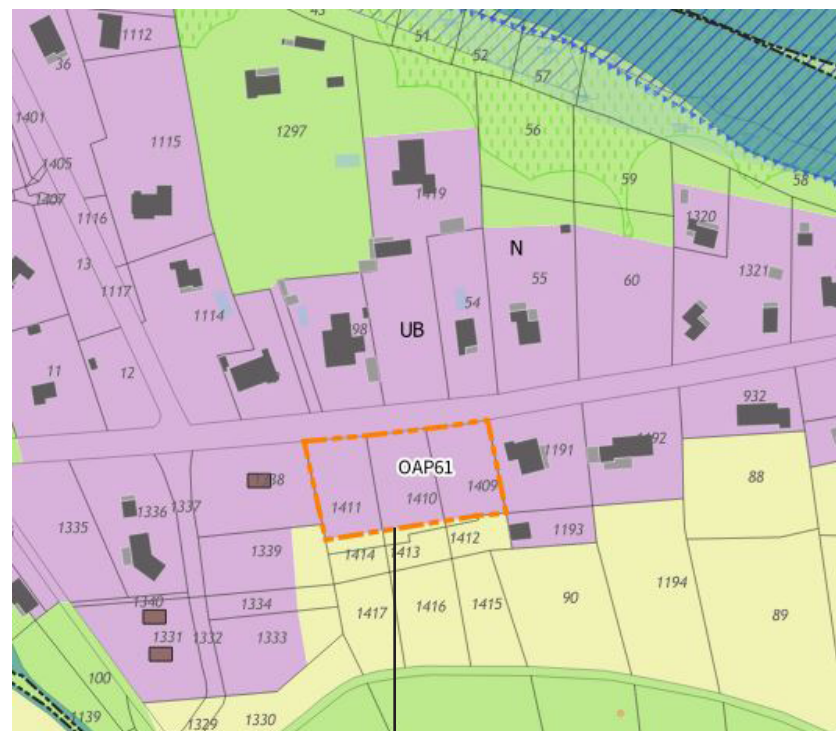


**37 LES SOUBEYROLS 2**  
4 logements minimum  
3368 m<sup>2</sup>  
typologie : individuel /  
individuel groupé  
densité : 11.9 logements/ha



**38 HAUT CHAMPAGNE**  
4 logements minimum  
3082 m<sup>2</sup>  
typologie : individuel /  
individuel groupé  
densité : 13 logements/ha

## PONT-DE-LABEAUME



### 61 RÉJUS

4 logements minimum

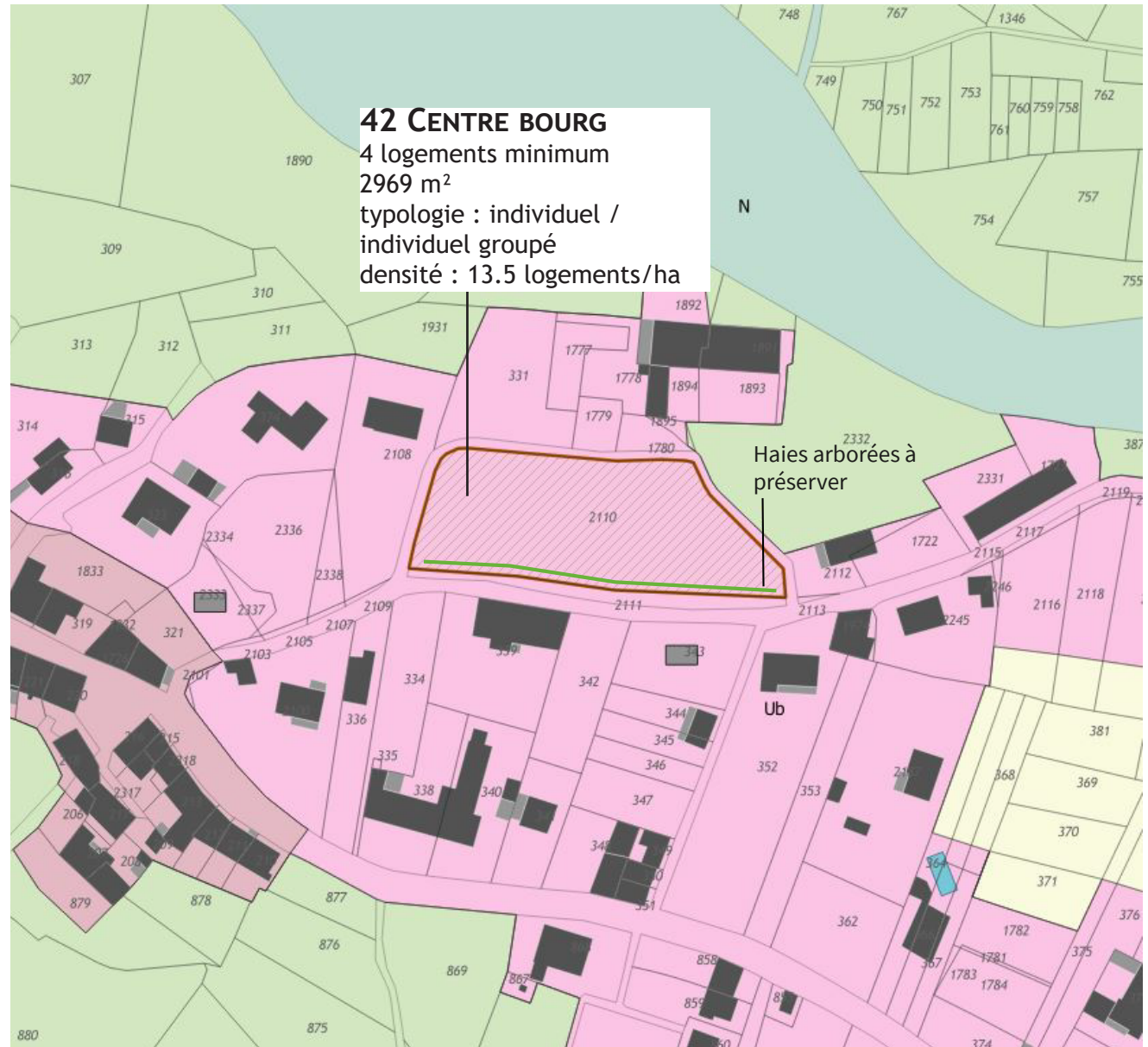
2500 m<sup>2</sup>

typologie : individuel / individuel groupé

densité : 16 logements/ha

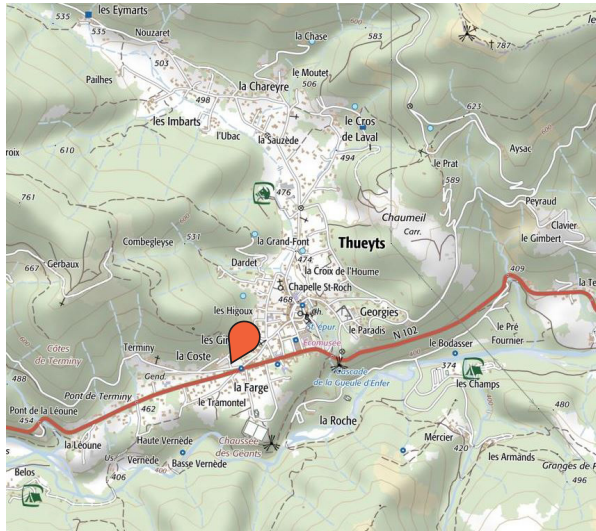


# LA SOUCHE



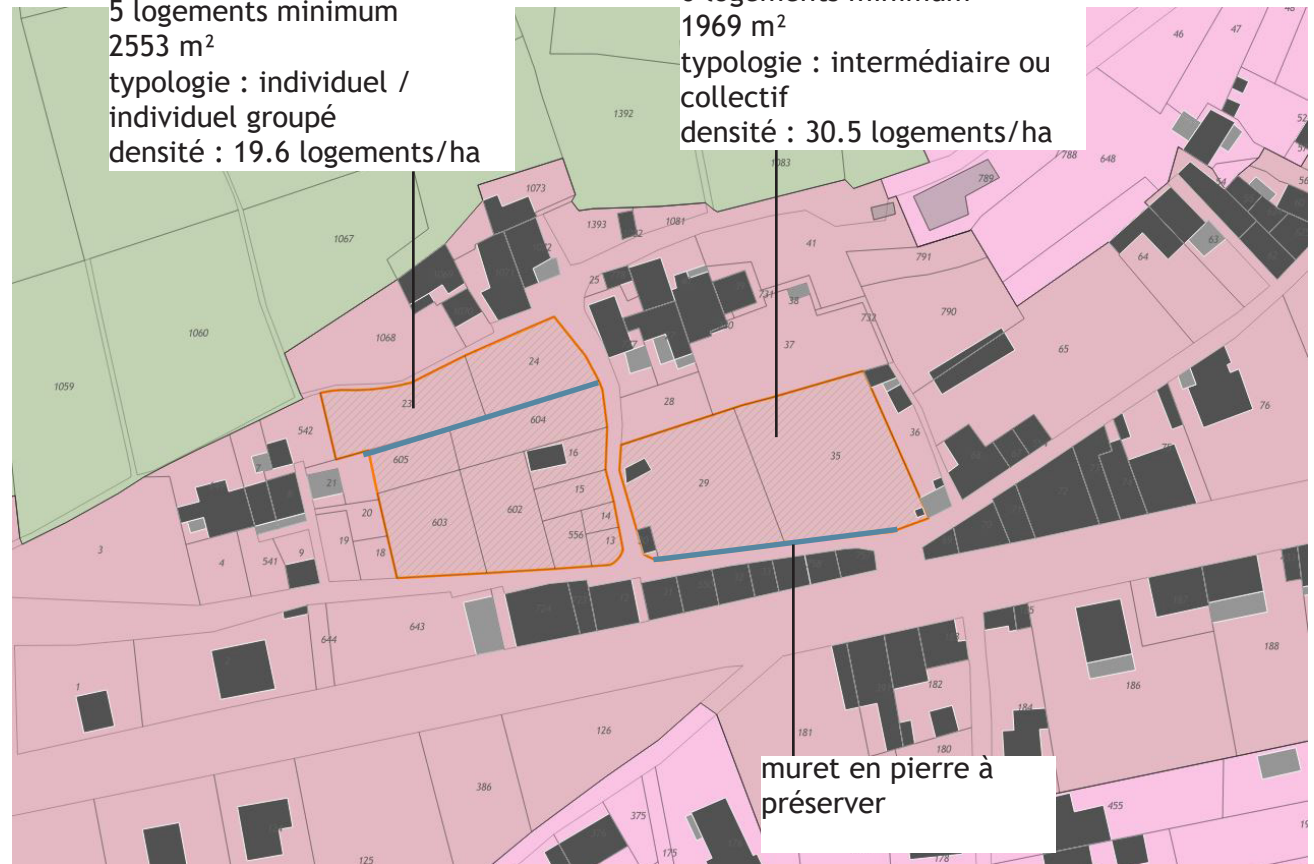
**42 CENTRE BOURG**  
4 logements minimum  
2969 m<sup>2</sup>  
typologie : individuel /  
individuel groupé  
densité : 13.5 logements/ha

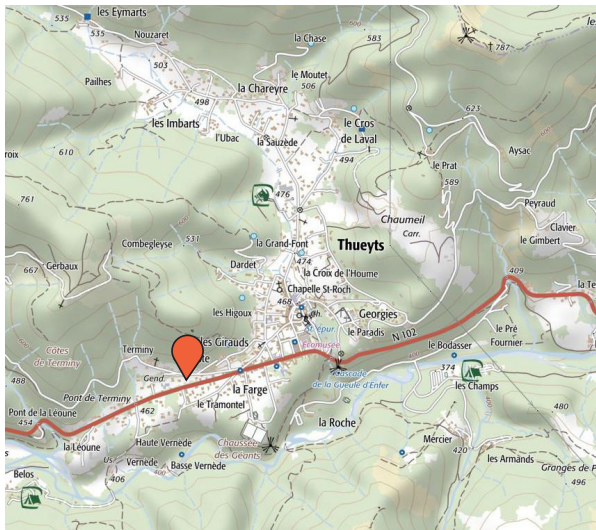
Haies arborées à  
préservier



**43 ROUTE DE TERMINY 1**  
 5 logements minimum  
 2553 m<sup>2</sup>  
 typologie : individuel /  
 individuel groupé  
 densité : 19.6 logements/ha

**44 ROUTE DE TERMINY 2**  
 6 logements minimum  
 1969 m<sup>2</sup>  
 typologie : intermédiaire ou  
 collectif  
 densité : 30.5 logements/ha

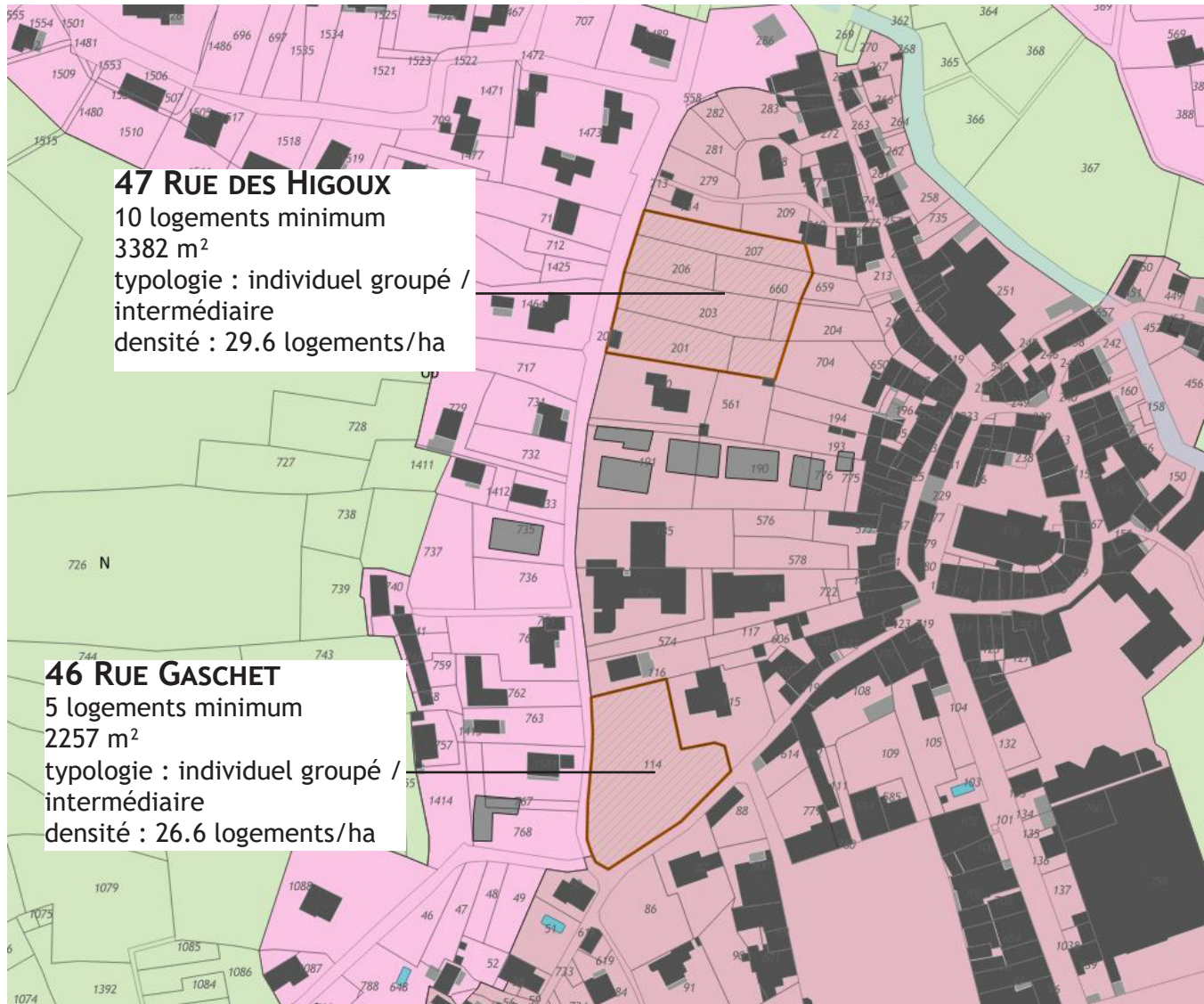
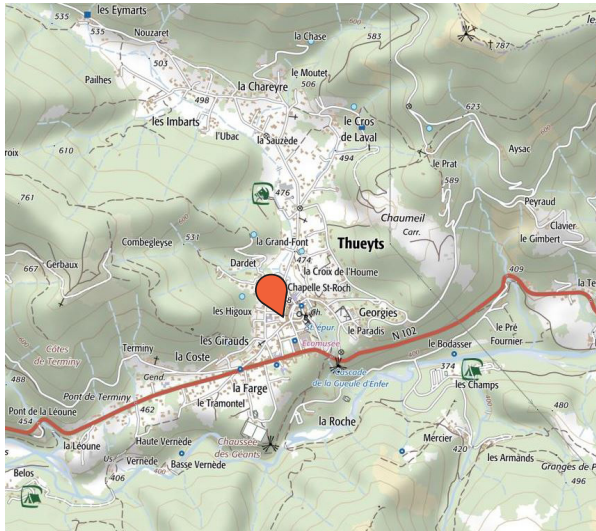




**45 AVENUE DES PLATANES**  
9 logements minimum  
2986 m<sup>2</sup>  
typologie : intermédiaire ou collectif  
densité : 30 logements/ha

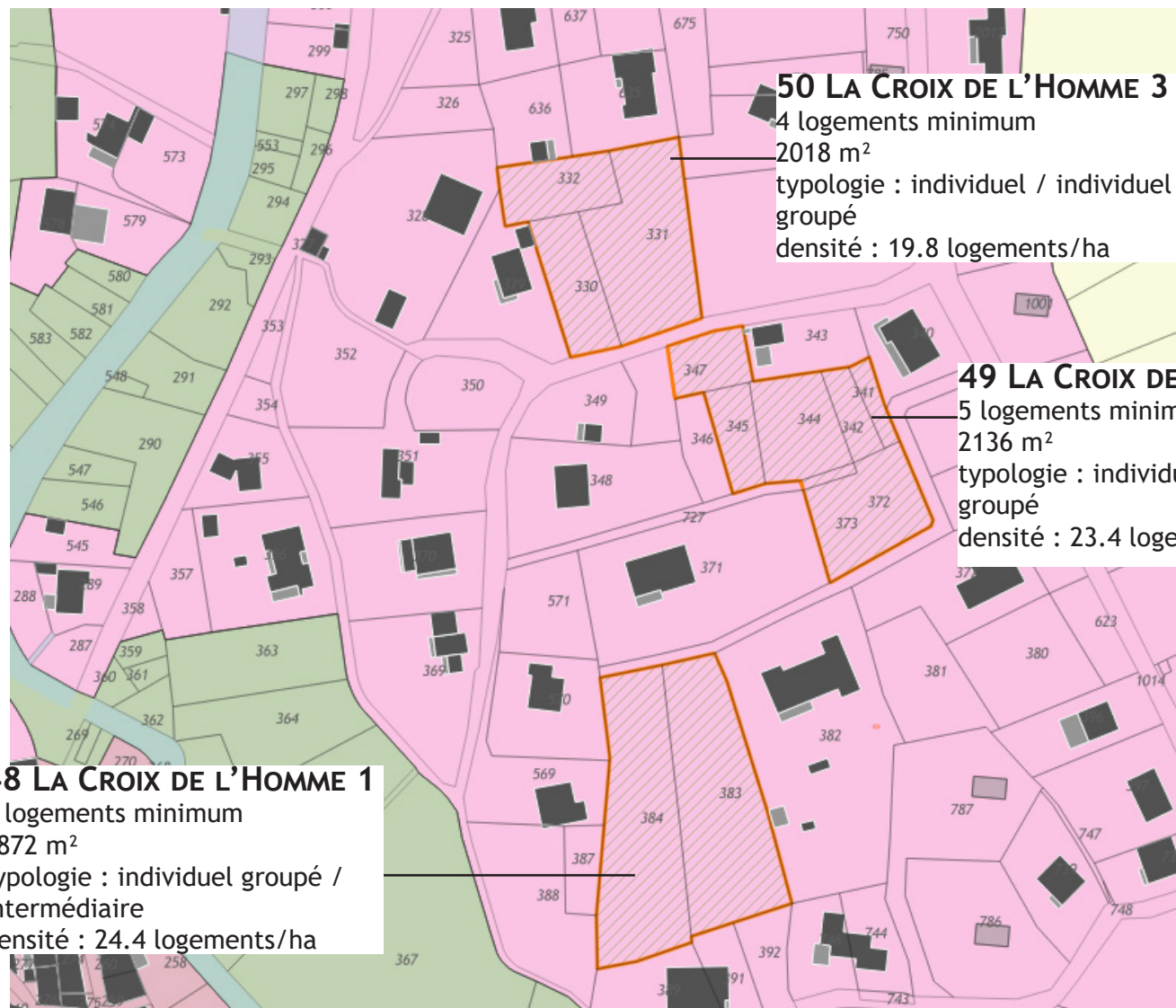
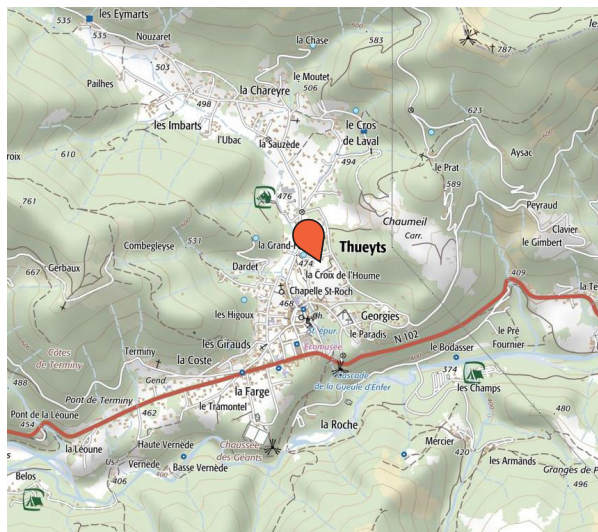
muret en pierre à préserver (sauf pour nécessité d'accès)

zone d'implantation du bâti



**47 RUE DES HIGOUX**  
 10 logements minimum  
 3382 m<sup>2</sup>  
 typologie : individuel groupé /  
 intermédiaire  
 densité : 29.6 logements/ha

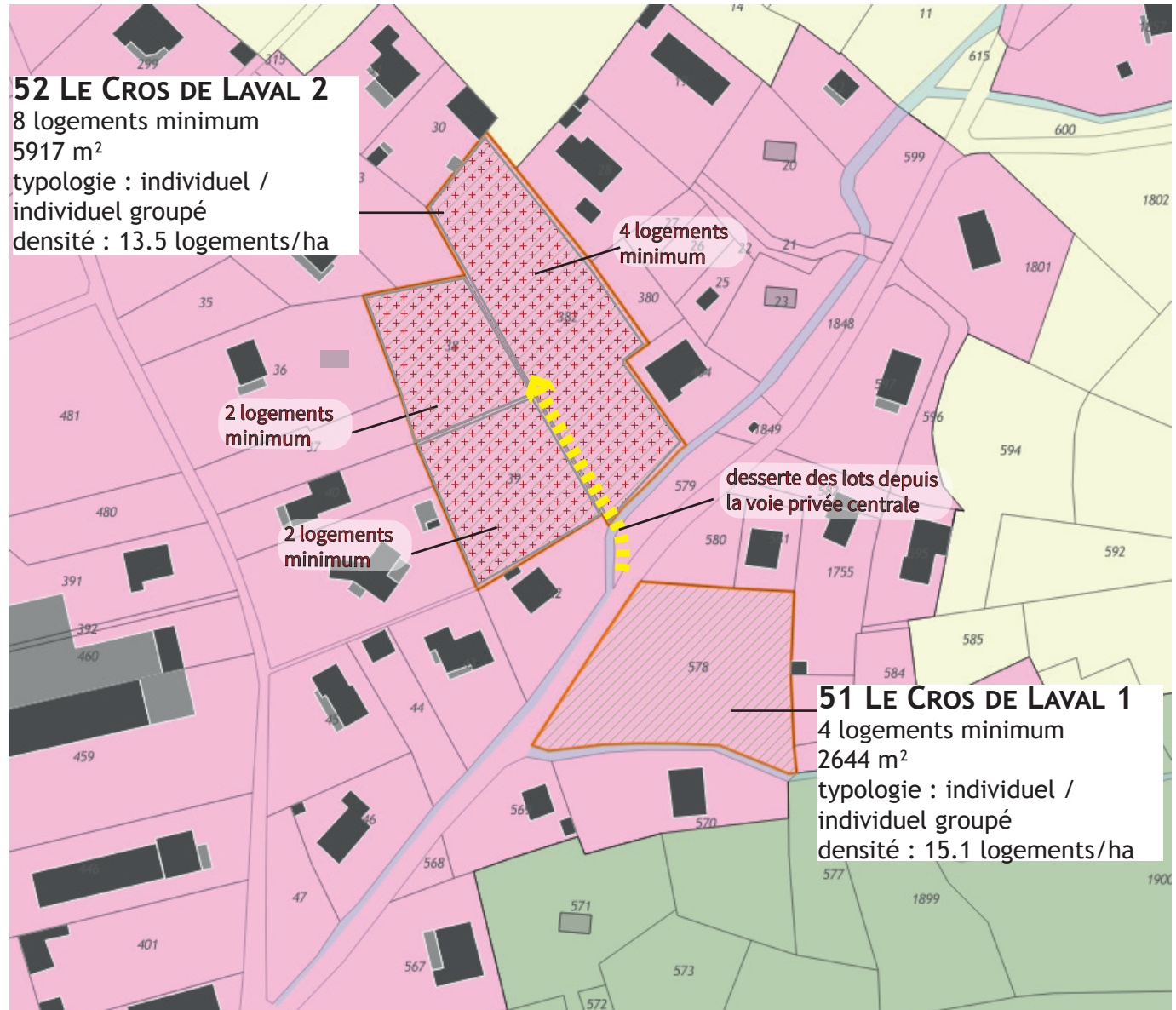
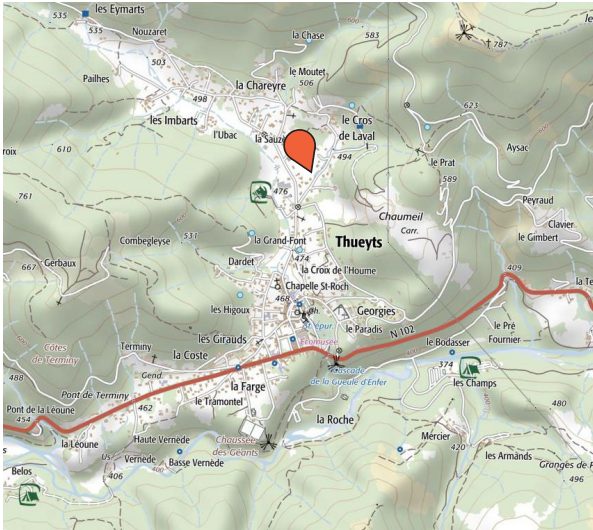
**46 RUE GASCHET**  
 5 logements minimum  
 2257 m<sup>2</sup>  
 typologie : individuel groupé /  
 intermédiaire  
 densité : 26.6 logements/ha

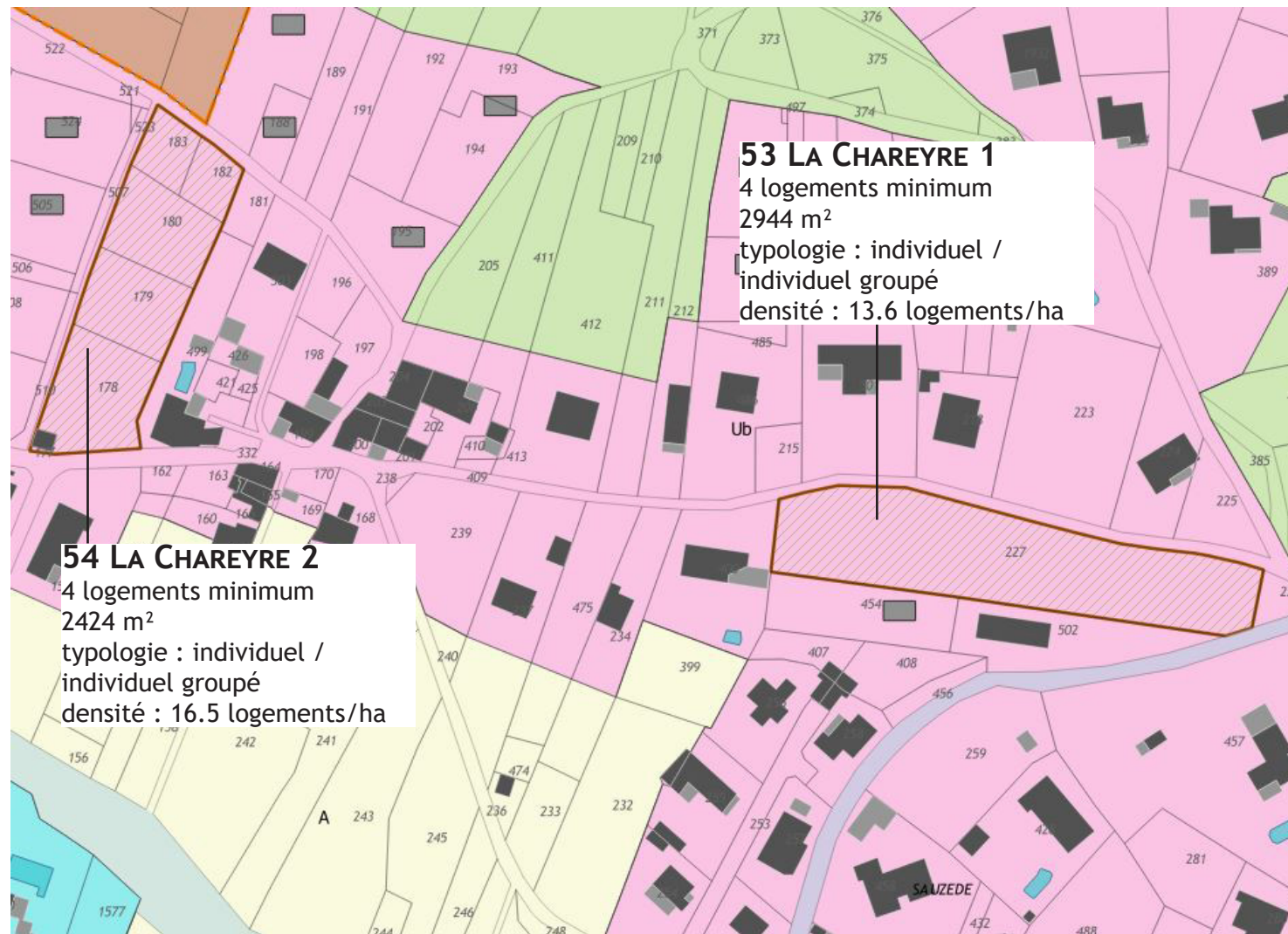
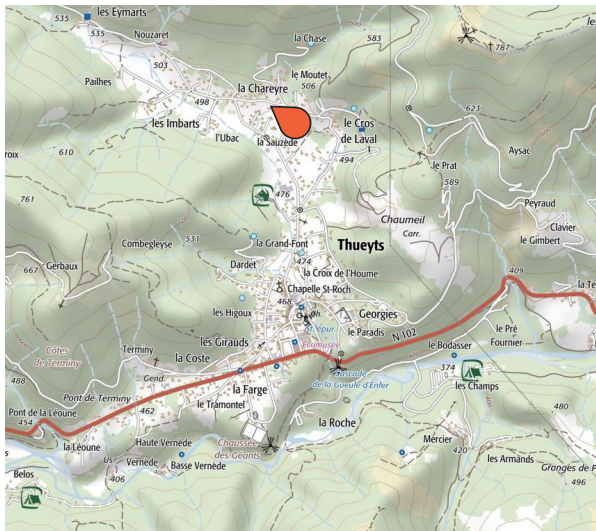


**50 LA CROIX DE L'HOMME 3**  
 4 logements minimum  
 2018 m<sup>2</sup>  
 typologie : individuel / individuel  
 groupé  
 densité : 19.8 logements/ha

**49 LA CROIX DE L'HOMME 2**  
 5 logements minimum  
 2136 m<sup>2</sup>  
 typologie : individuel / individuel  
 groupé  
 densité : 23.4 logements/ha

**48 LA CROIX DE L'HOMME 1**  
 7 logements minimum  
 2872 m<sup>2</sup>  
 typologie : individuel groupé /  
 intermédiaire  
 densité : 24.4 logements/ha

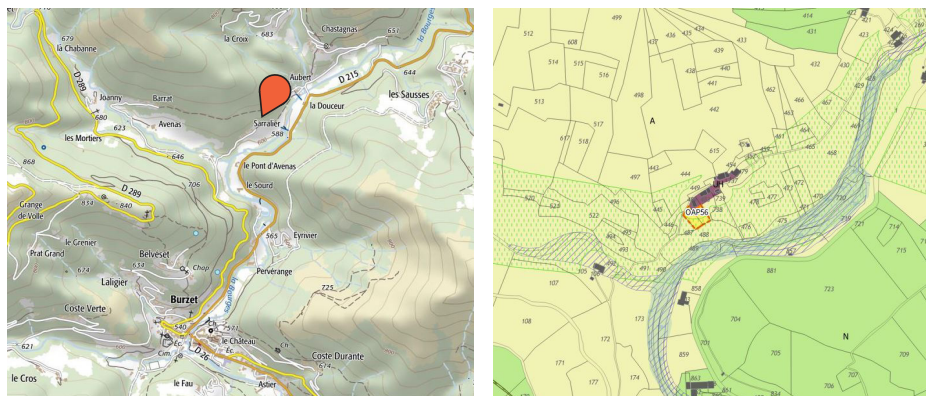




## **2. OAP SECTORIELLES**

### **2.4. OAP D'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE**

## 56 BURZET - SARRALIER STECAL HLL AGRITOURISME



Le projet se situe au hameau du Sarralier sur la commune de Burzet, dans la vallée de la Bourges, à 600 mètres d'altitude.

Dans le cadre de la reprise d'une exploitation agricole existante portée sur l'élevage ovin et la production de fruits (châtaignes, myrtilles...), l'installation repose sur la diversification des activités :

- l'atelier principal sera l'élevage de brebis viandes et quelques laitières,
- la production de myrtilles (~1 ha) de la récolte à la transformation (confitures, sirops, jus),
- la production de châtaignes (~3 ha),
- l'accueil à la ferme.

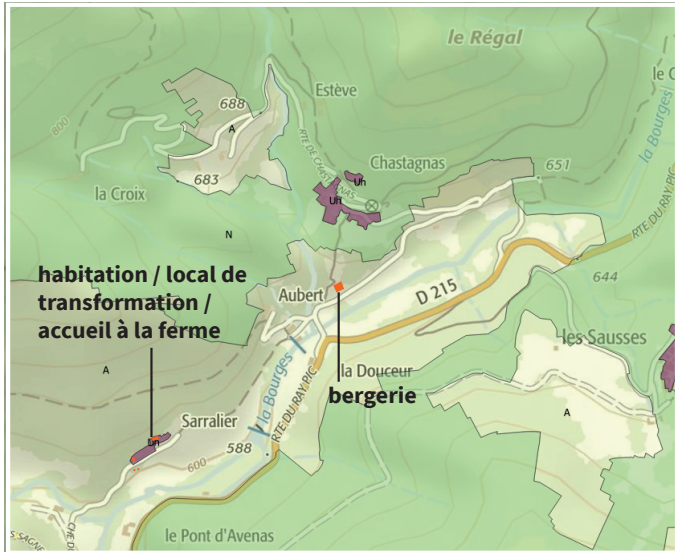
Le projet d'installation s'inscrit dans un parcours Dotation Jeune Agriculteur. Il est prévu la construction d'un bâtiment d'élevage à l'écart du hameau, la rénovation d'une grange en local de transformation et cave d'affinage, et l'installation de leurs deux yourtes à proximité de la grange, dans la continuité du hameau afin de limiter son impact sur les espaces agricoles.

L'objet de ce STECAL est ainsi de permettre l'implantation de 2 HLL pour de l'hébergement touristique (gîtes) avec un petit bloc sanitaire en soutien de l'activité agricole. Il s'agit d'aménagements réversibles, intégralement démontables.

Des aménagements paysagers seront prévus (plantations d'arbres fruitiers et de haies) afin que les constructions s'intègrent et se fondent dans l'environnement existant.

<b>Superficie</b>	986 m <sup>2</sup> (contour du STECAL) - emprise des HLL 50m <sup>2</sup>
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Biodiversité</b>	Faibles intérêts écologiques, mais partiellement dans un réservoir de biodiversité secondaire (ZNIEFF de type 1 "Ray Pic, rochers et rivière de la Bourges").
<b>Agriculture</b>	Surfaces à enjeux (composées de jardins, dans le prolongement d'une prairie).
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Orientation sud-est favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Insertion paysagère sensible (le projet se situera à l'entrée du hameau et sera implanté dans la pente).
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	/
<b>Équipements</b>	Tous les équipements desservent le site. Gestion des eaux usées prévue <i>via</i> micro phyto-épuration ou le raccordement à l'équipement de la maison d'habitation.



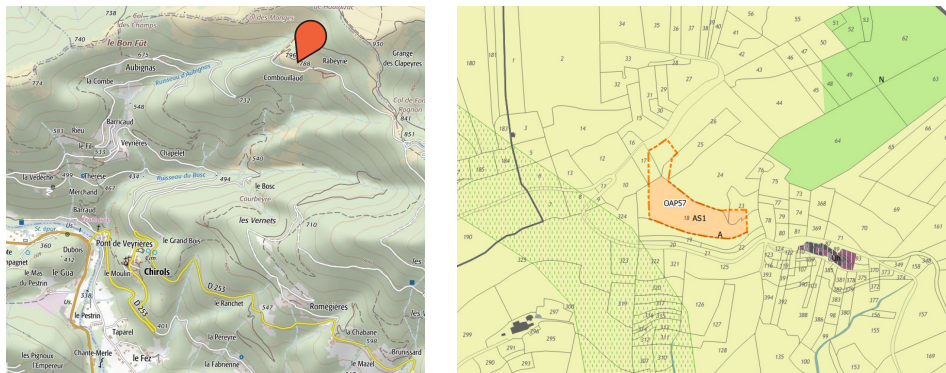


-  Contour du STECAL
-  Emprise possible pour l'implantation des HLL
-  Aménagements paysagers (arbres fruitiers, haies)
-  Espace de stationnement existant (3 places)
-  Chemin piétons existant accédant aux terrasses

**Aménagements autorisés pour les HLL :**  
 > 2 yourtes sur pilotis (emprise maximum : 20m<sup>2</sup> et 30m<sup>2</sup>)  
 > 1 cabane bloc sanitaire (9m<sup>2</sup>)



## 57 CHIROLS - RABEYRIE STECAL HLL AGRITOURISME



L'exploitation agricole Ristori est située autour du lieu-dit Rabeyrie, près du sommet de Ste Marguerite, à 800m d'altitude dans un secteur de pentes difficilement mécanisable.

L'exploitation repose actuellement sur plusieurs activités :

- production de fruits (pommes de variétés locales, framboises, cassis...) transformés à la ferme en jus de fruits bio ;

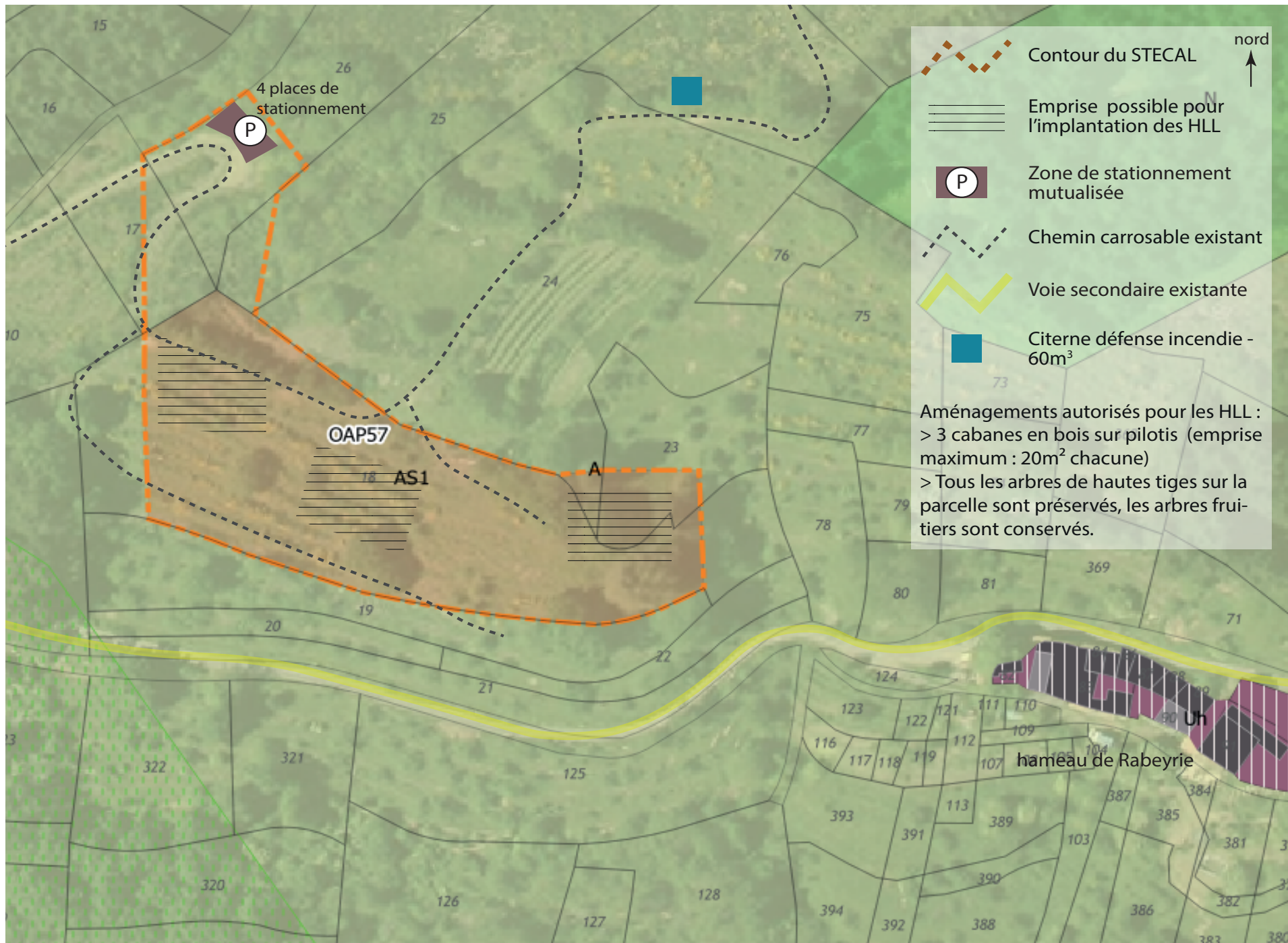
- élevage : 40 ânes (ânes de Provence et petits ânes sardes) pâturant sur 35 ha, maintenant cet espace ouvert et moins sensible aux incendies.

Afin de poursuivre l'évolution de leur activité agricole actuelle, l'exploitation souhaite créer un accueil à la ferme permettant de conserver l'entité économique, faire perdurer l'activité et son potentiel transmissible.

L'objet de ce STECAL est ainsi de permettre l'implantation de 3 HLL pour de l'hébergement touristique (gîtes) en lien avec l'activité agricole.

<b>Superficie</b>	6900m <sup>2</sup> (contour du STECAL) / emprise des HLL = 60m <sup>2</sup>
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Biodiversité</b>	Faibles intérêts écologiques.
<b>Agriculture</b>	Surfaces à enjeux : projet s'insérant dans les vergers exploités.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Orientation très favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Site peu visible depuis la vallée, aménagements prévus s'insérant dans le verger.
<b>Risques et nuisances</b>	/
<b>Mobilités et modes doux</b>	/
<b>Équipements</b>	Les bâtiments sont alimentés en eau et en électricité, les compteurs étant installés en limite du domaine public. L'assainissement des eaux usées est autonome, et sera constitué de bassins plantés.





## 58 MEYRAS - ZAE AMARNIER



Ce secteur se situe au carrefour des vallées de la Fontaulière et de la Bourges, en bordure des routes départementales 536 et 26. Il s'agit en partie d'une friche industrielle et de terrains utilisés pour le stockage de véhicules.

L'arrière de la zone est enrichie et principalement composée de châtaigniers. Le site est ainsi au contact du massif forestier ; l'aménagement de ce secteur sera ainsi conditionné au défrichage préalable sur une bande de 30 mètres.

L'accès est dimensionné pour la desserte de poids-lourds.

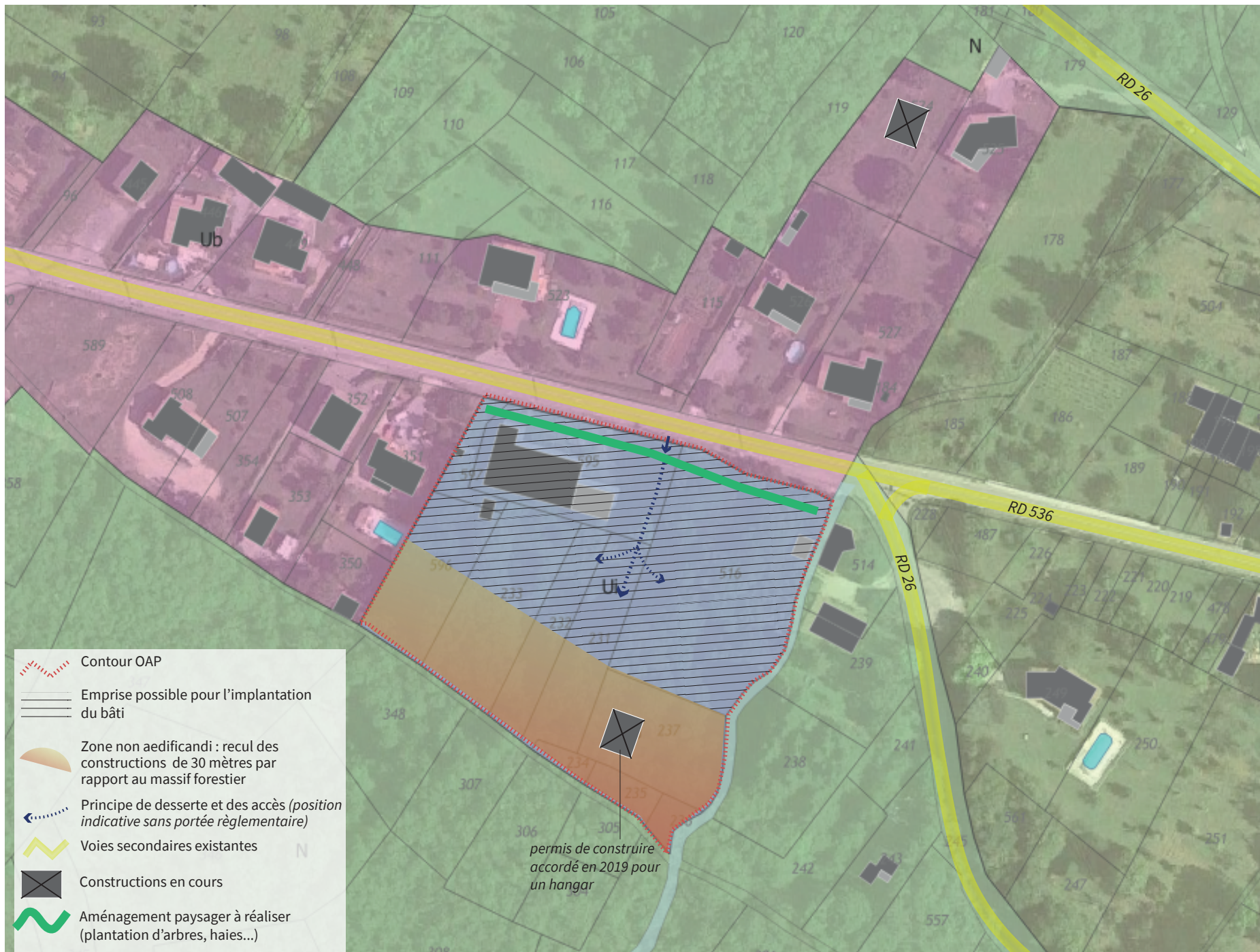
L'objectif de ce secteur est de permettre l'accueil d'activités économiques s'accordant et s'intégrant avec l'environnement résidentiel. Un aménagement paysager sera à prévoir le long de la RD 536, en limite de zone.

Une plateforme de dépôt des déchets verts et inertes pourra également s'implanter dans cette zone.

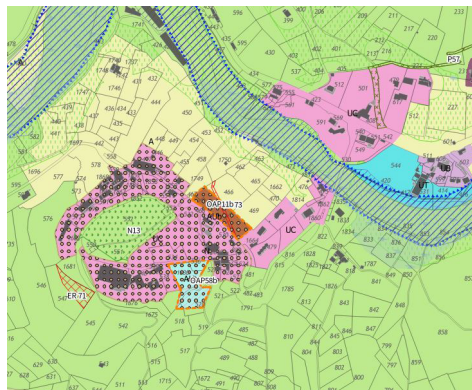
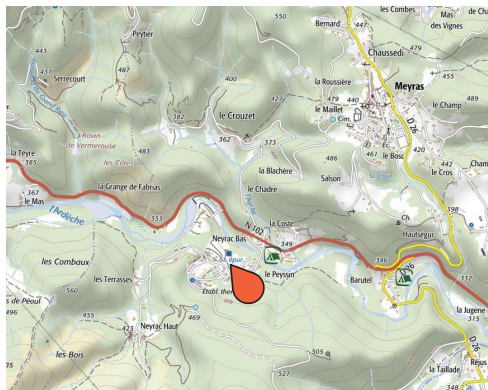


<b>Superficie</b>	1 ha, dont 0.7 ha de consommation foncière, 0.2 ha de reconversion de friche industrielle et 0.1 ha occupé par un entrepôt
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Non réglementées.
<b>Biodiversité</b>	Enjeux modérés : bâti existant dégradé, espaces boisés en friches, dépôt de véhicules...
<b>Agriculture</b>	Non concerné.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Enjeux faibles.
<b>Risques et nuisances</b>	Exposition du site au risque incendie : les constructions devront être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisière boisée.
<b>Mobilités et modes doux</b>	Chemins doux aménagés sur toute la traversée de Champagne.
<b>Équipements</b>	Tous les équipements desservent la zone.





## 58b MEYRAS - NEYRAC 2



Ce secteur se situe au cœur de la station thermale de Neyrac. L'établissement thermale s'est récemment développé (en 2019), agrandissant ses équipements permettant d'accueillir désormais 7000 curistes (contre une capacité d'accueil de 4000 curistes auparavant). L'offre d'hébergement sur le site doit être renforcée afin de soutenir l'activité thermale, structurante pour le développement touristique du territoire.

L'objectif de cette opération sera d'accroître l'offre d'hébergements touristiques à proximité immédiate des thermes. Les constructions seront implantées dans des terrains en pente, les niveaux des constructions devront s'adapter à la topographie. Ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation de résidence touristique de forme habitat collectif, en R+3 ou R+4, gradué dans la pente.

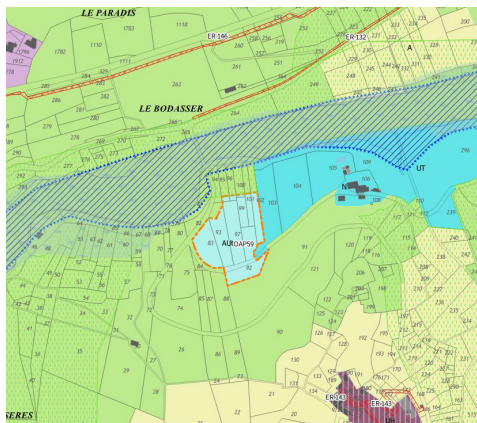


Superficie	2130m <sup>2</sup>
Densité minimale prescrite	70 logements/ha, soit 15 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Mixité sociale	non réglementé
Biodiversité	quelques arbres remarquables à préserver
Agriculture	non concerné
Energie / bioclimatisme	exposition peu favorable (nord-est)
Paysage et patrimoine	peu visible
Risques et nuisances	exposition de ce quartier au risque incendie : les constructions devront être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisière boisée.
Mobilités et modes doux	cheminement doux existant connectant station thermale à Neyrac bas + projet de liaison avec le pont de Mercier à Thueyts
Équipements	assainissement collectif insuffisant eau potable : ok accès : ok défense incendie : ok

L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la nouvelle station d'épuration des eaux usées.



## 59 THUEYTS - CAMPING PONT DE MERCIER



Le camping Pont de Mercier se situe à environ 3 km du centre-bourg de Thueyts par les voies de circulation, à proximité du site classé du Pont du Diable, et à 2 km de la station thermale de Neyrac, par le cheminement doux projeté.

Le camping a été créé en 1963 et comporte actuellement 90 emplacements, avec 37 HLL et 53 emplacements de tourisme.

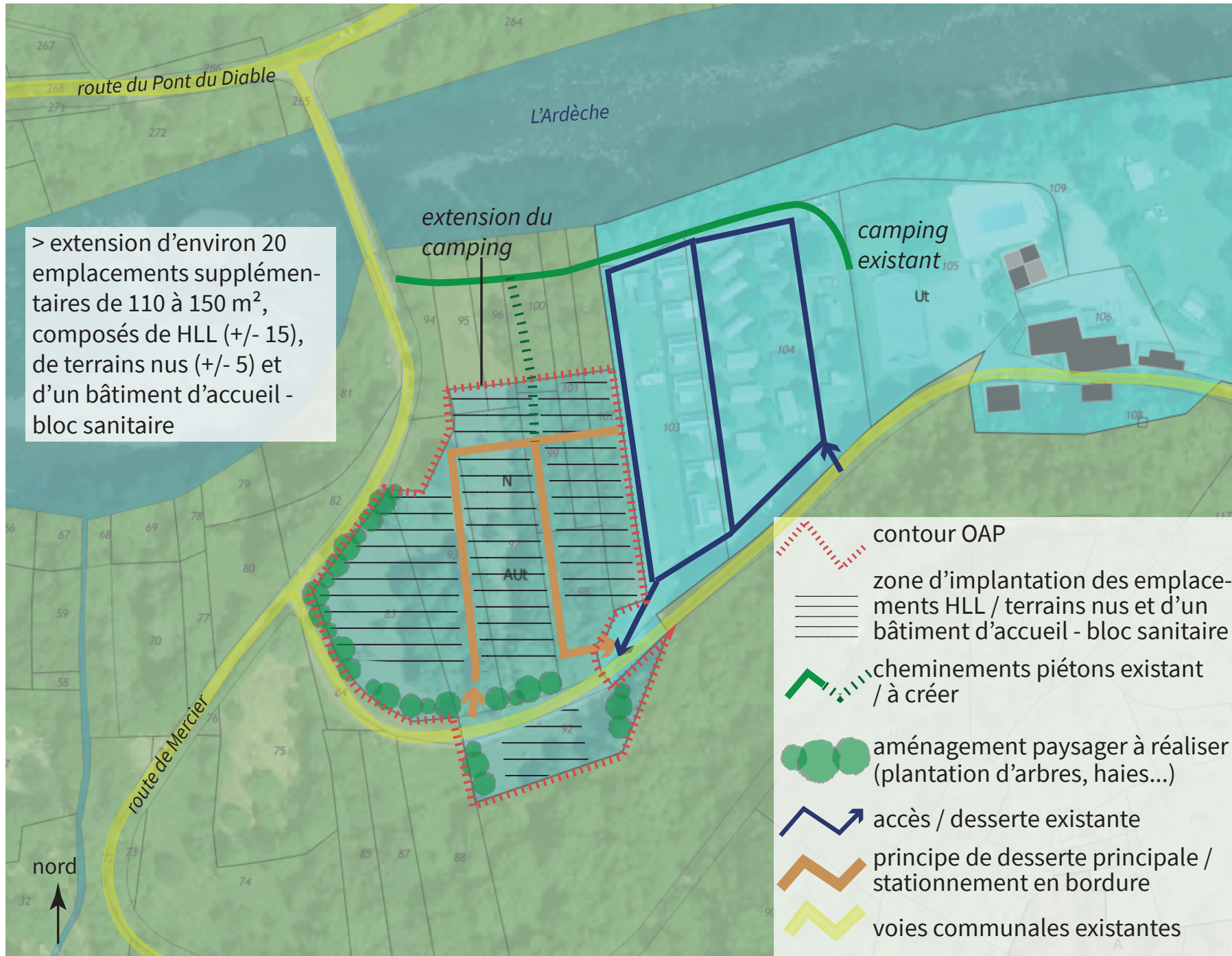
Le secteur se situe en dehors des zones de risque inondation lié à l'Ardèche. Les travaux d'entretien réguliers (débroussaillage...) de la châtaigneraie à l'arrière de la zone permettent de protéger le site par rapport au risque incendie feu de forêt.

L'objectif de cette OAP est d'encadrer le développement d'une extension mesurée du camping afin d'accroître sa capacité d'accueil de curistes et de touristes sur ce site majeur du territoire. L'extension permettra la création d'environ 20 emplacements supplémentaires de 110 à 150 m<sup>2</sup>, pouvant accueillir environ 15 HLL de 30 à 40 m<sup>2</sup>, et/ou environ 5 emplacements nus de tourisme, avec une capacité d'accueil de 60 à 80 personnes environ en taux plein. Il est également prévu la construction d'un pôle d'accueil, avec un bloc sanitaire attenant composé de 2 WC, 2 douches et 2 bacs vaisselle et 2 places de stationnement.

L'implantation des HLL limitera au maximum les covisibilités, d'autant plus que le maintien de la végétation constituera une ligne de coupure visuelle. Les constructions seront de taille peu imposante et de forme comparable aux annexes présentes à proximité. Les haies naturelles périphériques seront conservées, ainsi que la végétation existante sur la prairie pour une meilleure intégration paysagère. La végétation sera renforcée par quelques arbres, arbustes et massifs. Les allées (4m) seront traitées comme des chemins avec un revêtement perméable de type terre/pierre. Les stationnements seront aménagés en bordure.

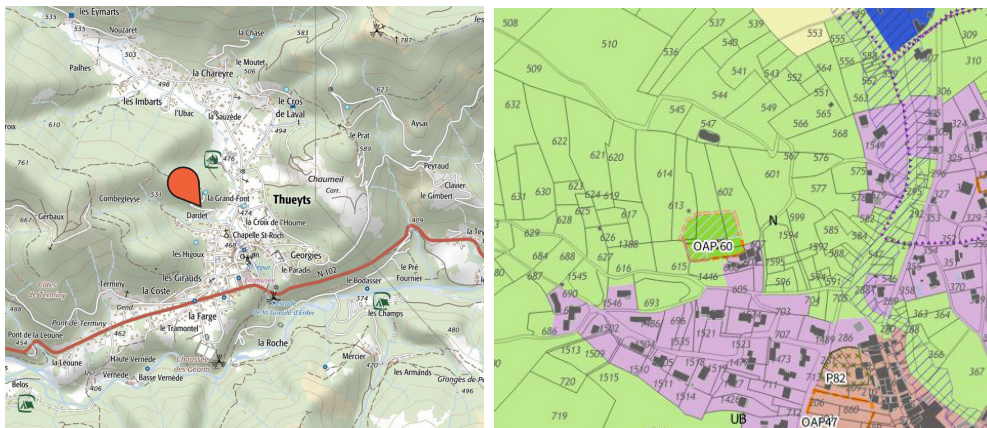
<b>Superficie</b>	0.61ha
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Biodiversité</b>	Faibles enjeux écologiques ; les espaces à fort intérêt écologique, situé à proximité de la rivière, ont été écartés de la zone.
<b>Agriculture</b>	Non concerné.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Enjeux faibles.
<b>Risques et nuisances</b>	Non concerné.
<b>Mobilités et modes doux</b>	Cheminements doux projetés reliant ce secteur au bourg de Thueyts et à Neyrac.
<b>Équipements</b>	Tous les équipements desservent la zone. Etude en cours d'un système d'assainissement par phyto-épuration.





> extension d'environ 20 emplacements supplémentaires de 110 à 150 m<sup>2</sup>, composés de HLL (+/- 15), de terrains nus (+/- 5) et d'un bâtiment d'accueil - bloc sanitaire

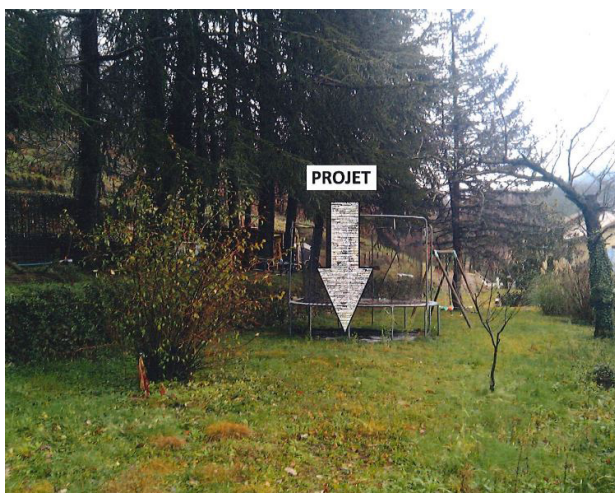
## 60 THUEYTS - STECAL HLL QUARTIER DARDET



Ce STECAL se situe dans le quartier Dardet, à proximité du centre-bourg de Thueyts. L'objectif est de renforcer l'offre d'hébergements touristiques déjà présente sur ce site avec une unité d'accueil de type HLL (gîte), d'une capacité d'accueil de 8 personnes, en complément des gîtes présents dans la maison d'habitation.

Ce projet sera conçu en bois et intégralement démontable. Ce HLL de type cabane en bois s'implantera sur pilotis et s'adossera au mur en pierre sèche existant qui limite la faïsse au nord ; ce mur sera ainsi entièrement conservé.

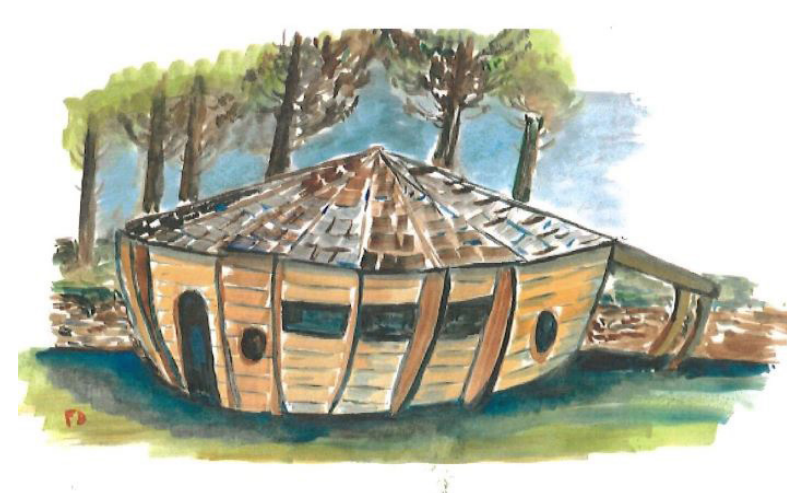
<b>Superficie</b>	2615m <sup>2</sup> (contour du STECAL) / 700m <sup>2</sup> hors zone <i>non aedificandi</i> / emprise du HLL = 35m <sup>2</sup>
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Biodiversité</b>	Ancienne châtaigneraie - jardin de l'habitation / enjeux écologiques modérés.
<b>Agriculture</b>	Non concerné.
<b>Energie / bioclimatisme</b>	Favorable.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Enjeux faibles.
<b>Risques et nuisances</b>	Exposition du site au risque incendie : les constructions devront être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisière boisée.
<b>Mobilités et modes doux</b>	A proximité du centre-bourg de Thueyts, situation favorable pour les déplacements doux depuis le projet vers les commerces, équipements et services du bourg.
<b>Équipements</b>	Tous les équipements desservent la zone.



vue est



vue ouest



esquisse projet

