

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

DOCUMENT AYANT FAIT L'OBJET
D'UN DÉBAT AU SEIN DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 9 AVRIL 2024



Le PADD est la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

C'est un document synthétique qui fait apparaître les grandes orientations retenues pour l'aménagement du territoire de la CCBA pour les 15 prochaines années.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés dans le schéma de cohérence territoriale, et en cohérence avec le diagnostic préalablement établi, **le PADD doit également fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Enfin, il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

STRUCTURE DU PADD

AXE 1 : URBANISME / HABITAT / CADRE DE VIE & PAYSAGE / AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

- 1.1 : Un rééquilibrage démographique pour une ville centre rayonnant sur son bassin de viep 6**
- 1.2 : Une production de 220 logements neufs par anp 8**
- 1.3 : Une politique de l'habitat tournée vers le renouvellement urbain et une diversification des modes d'habiterp 9**
- 1.4 : Une politique de modération de la consommation de l'espace impliquant une densification raisonnéep 12**
- 1.5 : Préserver et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturauxp 16**
- 1.6 : Valoriser les marqueurs paysagers de la CCBAp 19**

AXE 2 : LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- 2.1 : Diversifier l'économie du territoirep 23**
- 2.2 : Une charte d'aménagement commerciale retranscrite dans le PLUip 26**
- 2.3 : Une stratégie touristique s'appuyant sur les spécificités du territoire de la CCBAp 29**
- 2.4 : Sécuriser et renforcer les activités agricoles & Affirmer la vocation sylvicole du territoirep 32**

AXE 3 : LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES À LA POPULATION

- 3.1 : Structurer et consolider les équipements et services d'aujourd'hui ... et construire ceux de demainp 35**
- 3.2 : Renforcer l'aménagement numérique du territoirep 37**

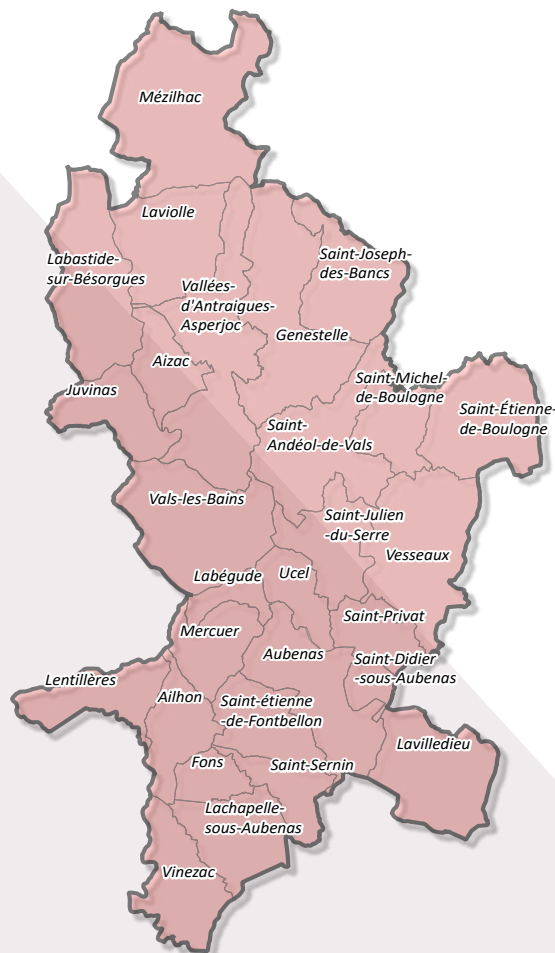
AXE 4 : RÉSILIENCE ENVIRONNEMENTALE, DÉPLACEMENTS ET SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

- 4.1 : Un territoire respectueux des grands équilibres environnementaux et des continuités écologiquesp 40**
- 4.2 : S'adapter au changement climatique et optimiser les ressources énergétiquesp 43**
- 4.3 : Encourager et accompagner les nouveaux modes de déplacementsp 45**
- 4.4 : Répondre aux enjeux de santé environnementalep 47**

Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas

39.884 habitants

28 communes

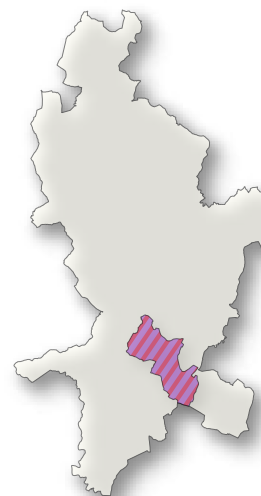


L'armature territoriale

La ville centre

12.253 habitants

Aubenas

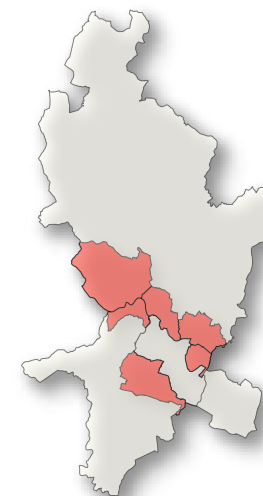


Le pôle central

12.351 habitants

6 communes :

Labégude, Saint Etienne de Fontbellon, Saint Privat, Ucel et Vals-les-Bains

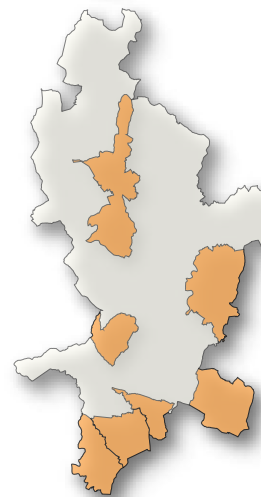


Les bourgs périphériques

10.979 habitants

7 communes :

Lachapelle Sous Aubenas, Lavilledieu, Mercuer, Saint-Sernin, Vallée d'Antraigues Asperjoc, Vesseaux et Vinezac

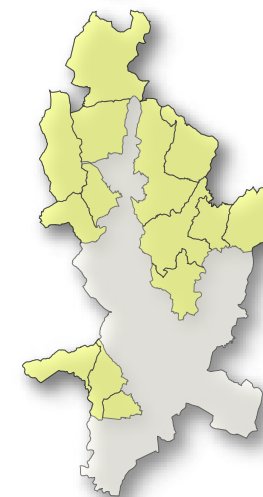


Les villages

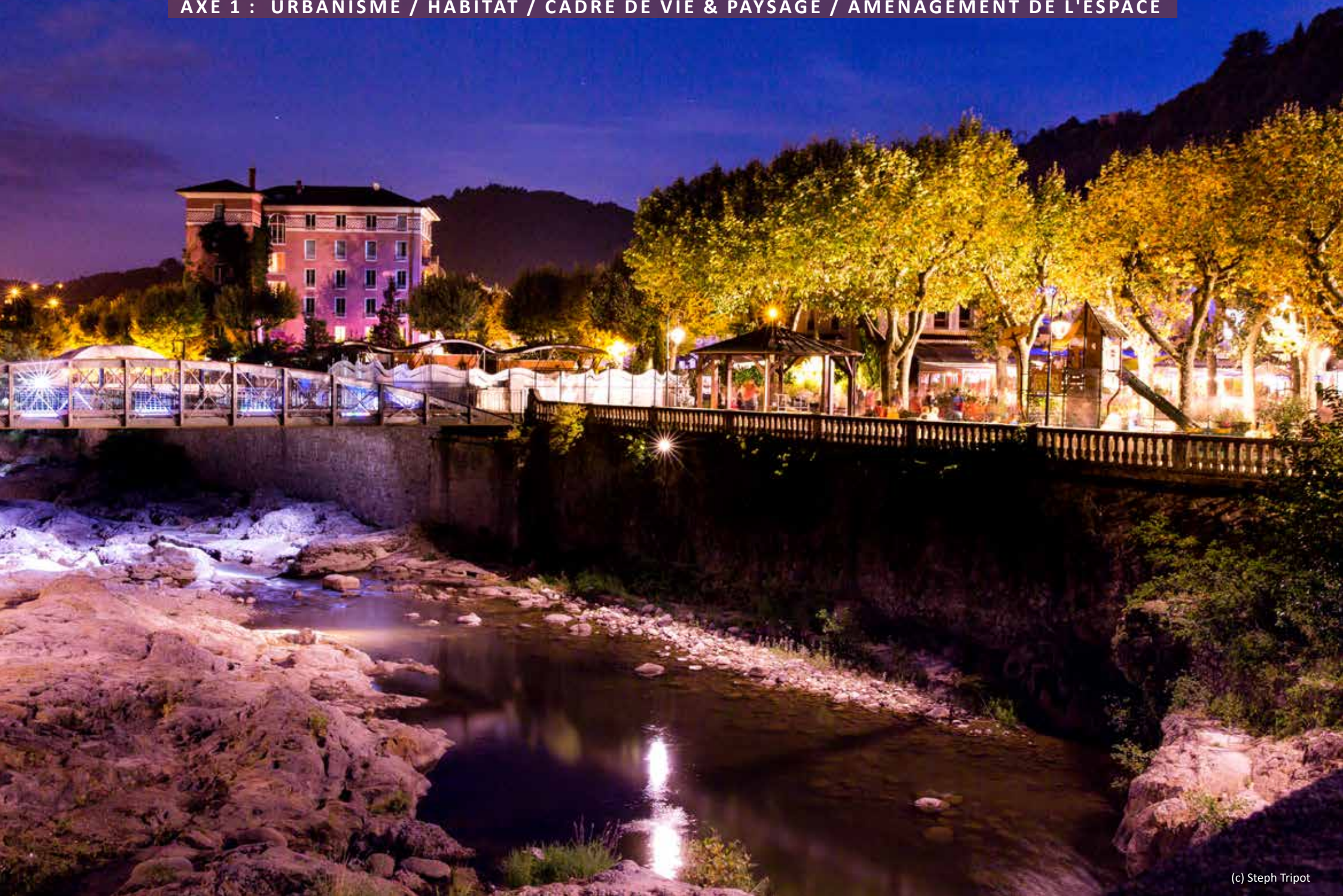
4.301 habitants

14 communes :

Ailhon, Aizac, Fons, Genestelle, Juvinas, Labastide sur Besorgues, Laviolle, Lentillères, Mezilhac, Saint Andeol de Vals, Saint Etienne de Boulogne, Saint Julien du Serre, Saint Joseph des Bancs, Saint Michel de Boulogne



AXE 1 : URBANISME / HABITAT / CADRE DE VIE & PAYSAGE / AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE



ORIENTATION 1.1

Un rééquilibrage démographique pour une ville-centre rayonnant sur son bassin de vie



Aubenas, "ville-centre" dans l'armature territoriale du SCOT, se présente comme la « capitale » du sud Ardèche. Elle exerce une influence forte et ancienne, s'affranchissant des limites institutionnelles.

Toutefois, la dynamique démographique enregistrée à l'échelle de la CCBA ces dernières années a plus été portée par les bourgs périphériques que par la ville-centre et le pôle central (les polarités).

Une orientation forte émanant du SCOT, et reprise dans le PLH, consiste ainsi à redynamiser les polarités et opérer un rééquilibrage démographique au profit de la ville-centre notamment.

L'objectif démographique inscrit dans le PLUi sera donc ventilé avec des taux différenciés selon l'armature territoriale.

Un tel parti d'aménagement s'appuiera également sur un pôle central "renforcé" et un développement "maîtrisé" des bourgs périphériques et des villages.

Cette politique se base ainsi sur une logique de complémentarité entre les communes et n'entrave aucunement un développement réaliste pour les petits villages.

Enfin, le projet démographique du PLUi répondra aux enjeux soulevés dans le diagnostic (vieillesse de la population, parcours résidentiels des jeunes,...).

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Un développement démographique consolidant l'armature territoriale :
 - En se basant sur une croissance de 5200 habitants pour la période 2025 / 2040.
 - En opérant un rééquilibrage démographique au profit de la ville-centre.
 - En définissant un projet résidentiel adapté aux enjeux démographiques.

■ Un développement démographique consolidant l'armature territoriale

En se basant sur une croissance de 5200 habitants pour la période 2025 / 2040

En application du scénario démographique validé dans le SCOT, le PADD prévoit une évolution démographique pour la CCBA basée sur un taux annuel moyen de croissance de 0.78 %.

Ainsi, à l'horizon 2040, la population devrait atteindre environ 47.500 habitants.

En opérant un rééquilibrage démographique au profit de la ville-centre

Les principes reposent sur :

- Une croissance affirmée en faveur des polarités (ville-centre et pôle central)
- Un développement maîtrisé des bourgs périphériques et des villages

Le scénario démographique se base ainsi sur des taux annuels moyen de croissance (TAMC) revus à la hausse pour la ville-centre et le pôle central.

	TAMC 2016/2043	TAMC 2007/2017
Ville-centre :	0.79 %	0.3 %
Pôle central :	0.64 %	0.5 %
Bourgs périphériques :	0.76 %	1.4 %
Villages :	0.76 %	0.7 %

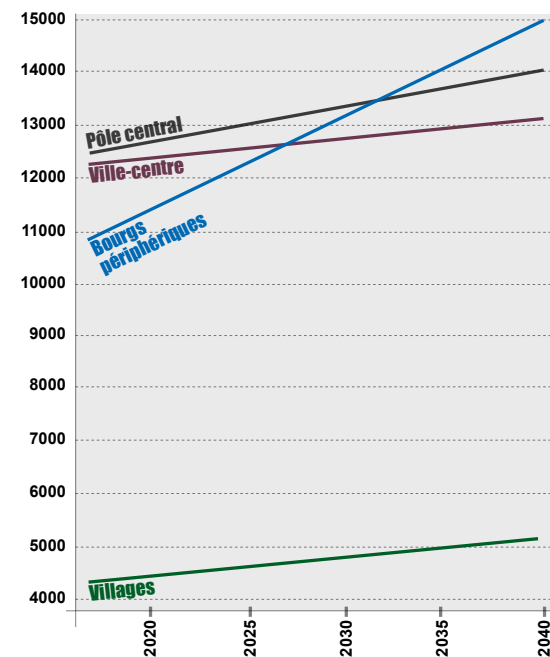
En définissant un projet résidentiel adapté aux enjeux démographiques

Le PADD entend répondre aux enjeux soulevés dans le diagnostic par la mise en place d'une politique d'aménagement globale adaptée aux évolutions démographiques constatées à l'échelle de la CCBA (vieillesse de la population, dynamique portée essentiellement par le solde migratoire, ...).

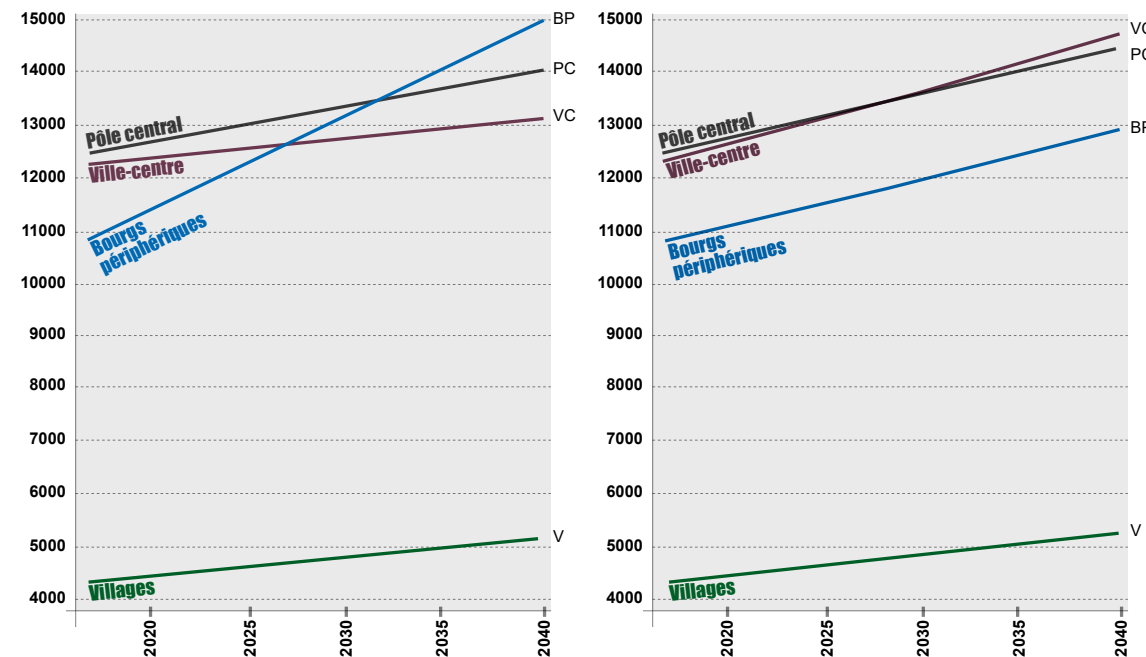
Ce parti d'aménagement, sur lequel s'appuie le projet d'accueil résidentiel du PLH, se base sur les orientations suivantes :

- **Favoriser l'accueil de familles et de jeunes actifs dans la ville centre et le pôle central** dans une optique de rapprochement des lieux de vie, de travail et des équipements et afin de limiter la spécialisation sociale de ces communes (accueil de petits ménages, ménages fragiles, personnes âgées, ...).
- **Maintenir la présence de jeunes ménages sur le territoire** en favorisant leurs parcours résidentiels.
- **Prendre en compte le vieillissement de la population** et accompagner les personnes âgées dans leurs parcours résidentiels (avec l'enjeu du maintien des personnes âgées dans leurs logements).

**Scénario "fil de l'eau"
2017 / 2040**



**Scénario "PLUi"
2017 / 2040**



L'illustration ci-dessus traduit la réalité du "rééquilibrage démographique" opéré dans le scénario "PLUi".

En effet, le scénario dit "fil de l'eau" (qui consiste à reprendre les taux enregistrés entre 2007 et 2017 et les projeter jusqu'en 2040) démontre que la population des bourgs périphériques dépasserait relativement rapidement la population de la ville-centre, Aubenas, puis celle du pôle central.

Le scénario retenu permet en revanche de renforcer le développement démographique de la ville-centre et du pôle central et de contenir la croissance des bourgs périphériques. La population de la ville-centre devrait ainsi revenir en première position à horizon 2030.

L'illustration permet également de constater qu'un tel parti d'aménagement permet aux bourgs périphériques et aux villages de continuer à accueillir de nouveaux habitants.

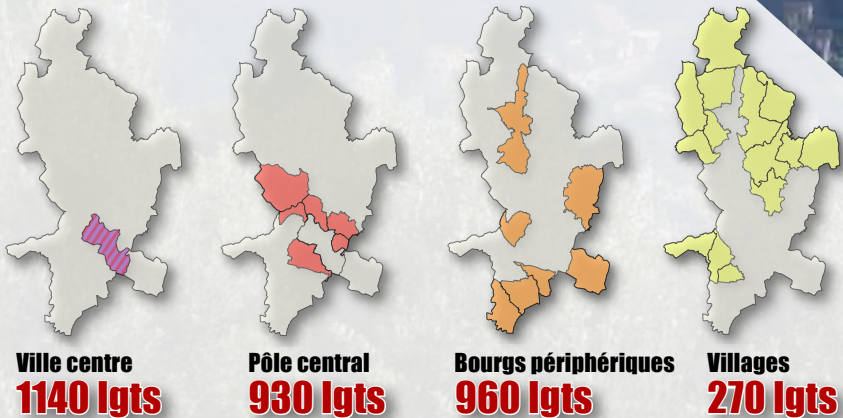
ORIENTATION 1.2

Une production de 220 logements neufs par an sur la période 2025 / 2040



Nombre de logements neufs à produire sur 15 ans :

Ville centre :	1140
Pôle central :	930
Bourgs périphériques :	960
Villages :	270
Total CCBA :	3300



Pour accueillir la population souhaitée à horizon 2040, il sera nécessaire de construire de nouveaux logements mais également de s'appuyer sur une politique de renouvellement urbain (voir orientation 1.3).

La présente orientation ne traite que des objectifs en matière de production neuve.

Les besoins ont ainsi été estimés à 220 logements neufs par an sur la période 2025/2040.

Ces objectifs de production de logements ont été définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Cette production permettra ainsi de répondre :

- Aux besoins de la population déjà présente et aux évolutions sociétales (vieillesse de la population, déshabitation des jeunes, développement des familles monoparentales ou recomposées,...).
- Aux besoins en logements en réponse à l'objectif démographique défini, à savoir 5200 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.

Les objectifs de production de logements ont également été « ventilés » pour chaque secteur de l'armature territoriale afin de pouvoir les décliner de manière précise et répondre aux réalités territoriales.

Nota : le PLUi devra s'assurer que la disponibilité de la ressource en eau soit en adéquation avec cet objectif en matière de construction neuve (voir orientation 4.2).

ORIENTATION 1.3

Une politique de l'habitat tournée vers le renouvellement urbain et une diversification des modes d'habiter

La réponse aux besoins en logements passe par un objectif quantitatif de production de logements neufs, mais exige également une approche qualitative précise en termes de modes d'habiter, de typologies de logements ainsi qu'une intervention volontariste en matière de renouvellement urbain.

La facilitation des parcours résidentiels, dans leur diversité, constitue à ce titre un objectif majeur du PLUi.

Au cœur de ces parcours, la diversité des formes d'habiter, le renouvellement urbain et la qualité du cadre de vie doivent être valorisés.

Le PADD entend ainsi mettre en œuvre le projet d'accueil résidentiel du PLH qui a défini trois orientations stratégiques :

- *Poursuivre la réhabilitation du parc existant et encourager le réinvestissement du parc vacant.*
- *Diversifier l'offre en logements afin de mieux répondre aux besoins des habitants.*
- *Favoriser un développement de l'habitat plus équilibré sur le territoire et économe en foncier.*

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Adapter la politique de l'habitat aux réalités territoriales.
- Poursuivre la réhabilitation du parc existant et encourager le réinvestissement du parc vacant.
- Diversifier l'offre en logements afin de mieux répondre aux besoins.

Adapter la politique de l'habitat aux réalités territoriales

En déclinant des objectifs territorialisés

L'objectif du PLUi est d'être en mesure de répondre au besoin de développement résidentiel tout en affichant des ambitions en matière de consommation foncière et de qualité du cadre de vie.

Le PLUi s'appuiera sur les orientations territorialisées du PLH pour le calibrage des zones constructibles mais aussi pour la mise en place d'outils réglementaires adaptés (emplacements réservés, OAP sectorielles, servitudes de mixité sociale, ...).

Poursuivre la réhabilitation du parc existant et encourager le réinvestissement du parc vacant

En se dotant d'une stratégie globale tournée vers le renouvellement urbain

Pour favoriser la reconquête urbaine et garantir l'habitabilité des logements au vu des évolutions réglementaires et des nouvelles aspirations des habitants, les solutions sont souvent "multiples" et "transversales" : Amélioration de la qualité du cadre de vie, lutte contre les îlots de chaleur, possibilités de stationnement, accès aux modes doux de déplacement et contexte économique et social favorable (présence de commerces, de services, de lieux de convivialité ...).

Le parc de logements vacants étant par ailleurs le plus souvent inadapté aux aspirations actuelles des ménages (luminosité, confort, absence d'extérieur, ...), le PADD entend mettre en œuvre une politique globale et transversale visant à améliorer le cadre de vie dans les secteurs impactés par un fort taux de vacance.

En effet, les ménages accepteront d'autant plus l'idée de réinvestir "l'ancien" si le niveau de services au quotidien, la qualité du logement et des espaces publics environnants sont nettement améliorés ou valorisés.

Cette orientation du PADD permettra la mise en place d'un panel d'outils réglementaires assez large. Exemples : définition d'un emplacement réservé pour démolir un bâtiment et faire un jardin public / OAP sectorielle fixant comme condition d'ouverture à l'urbanisation la réalisation d'un cheminement piéton reliant une voie verte , ...)

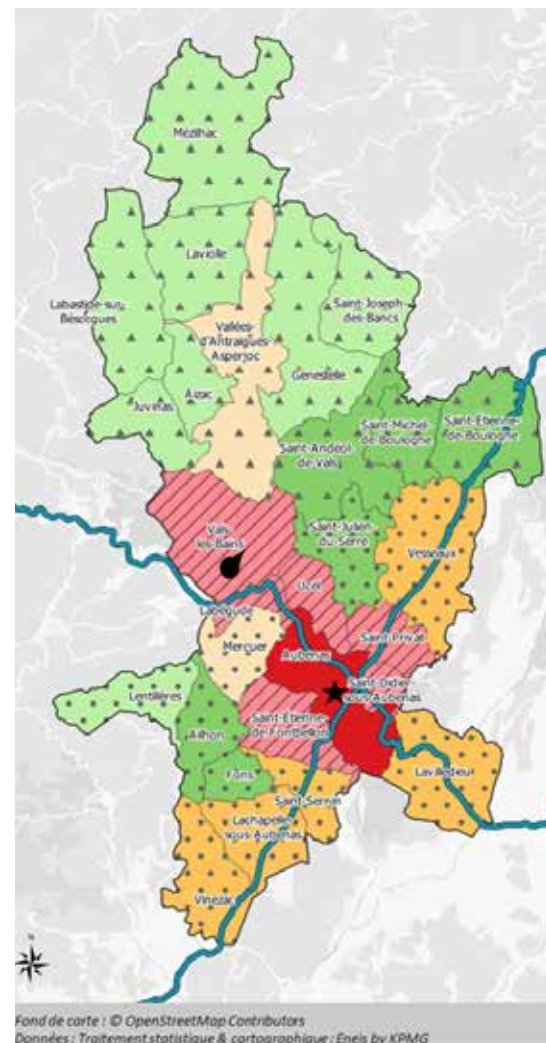
En affichant un objectif volontariste en matière de renouvellement urbain

Le SCOT affiche un objectif vertueux en matière de mobilisation des logements vacants :

➔ **Résorption de 355 logements vacants sur la période 2016-2043**

Dans l'orientation 2.2 du PADD, qui détermine les besoins en logements neufs, cet objectif de résorption de la vacance a été déduit du besoin total.

Le projet d'accueil résidentiel territorialisé



Orientations par secteur :

★ Ville-centre

Poursuivre la requalification du parc ancien et du cadre de vie de manière globale (en lien avec le programme action cœur de ville).

Diversifier l'offre et développer une offre en accession attractive en direction des familles ou des retraités.

☛ Vals les Bains

Prendre en compte la vocation spécifique de Vals les Bains liée à la présence des thermes (maintien voire développement des capacités d'accueil des curistes).

▨ Pôle central

Améliorer le parc privé existant.

Poursuivre la diversification de l'offre en logements (accession / locatif / formes urbaines,...).

▲▲ Secteur Nord

Permettre le développement d'un nombre de logements suffisant pour maintenir une dynamique démographique positive.

Accompagner les parcours résidentiels des habitants, notamment des plus fragiles (personnes âgées par exemple), à travers l'aide à la réhabilitation de leurs logements.

●● Secteur Sud

Développer l'offre en logements locatifs et de petite taille.

Limiter la consommation foncière (à travers des formes urbaines plus denses)

➔ **Le PLH affiche le principe général que 35 % du besoin total en logements doit être satisfait par la mobilisation du parc vacant ou via un programme de "renouvellement urbain".**

Diversifier l'offre en logements afin de mieux répondre aux besoins

En prévoyant une diversification de l'offre en logements

Comme l'énonce le SCOT, *pour satisfaire les besoins actuels et anticiper les demandes de demain, le territoire se doit d'impulser une autre forme de développement résidentiel que le "tout pavillonnaire actuel"*.

Le territoire de la CCBA connaît effectivement une tendance à la "spécialisation résidentielle" où la ville-centre et le pôle central concentrent la majorité des ménages seuls, les communes périphériques du sud confirment leur vocation familiale et les villages observent pour la plupart un vieillissement de leur population.

Cette spécialisation est d'autant plus marquée que l'offre en logements à l'échelle de la CCBA est peu diversifiée : le marché de l'accession domine, tiré par les communes du sud du territoire, tandis que le marché locatif est limité et concentré dans la ville-centre et le pôle central.

Le PADD porte ainsi l'objectif de diversifier l'offre et de proposer une variété de logements sur l'ensemble du territoire.

La diversification concerne la typologie des logements mais également leurs formes urbaines (voir orientation 1.4).

En répondant aux besoins des ménages à toutes les étapes de leurs parcours résidentiels

La production de logements doit permettre aux ménages de pouvoir bénéficier d'un parcours résidentiel en phase avec leurs aspirations.

Les objectifs sont donc de garantir une juste proportion entre accession à la propriété et logements locatifs (le SCOT prévoit le maintien d'un taux de logements locatifs à 37 % des résidences principales) et d'adapter les typologies de logements aux besoins identifiés (taille, localisation et configuration).

En matière de production de logements locatifs sociaux, le SCOT prévoit pour la CCBA un taux de 12.5 % de logements locatifs conventionnés sur les résidences principales à l'horizon 2043.

➔ **Cela nécessite d'imprimer un rythme moyen de production de 52 logements locatifs conventionnés par an à l'échelle de la CCBA.**

Le PADD prévoit par ailleurs que les programmes de logements locatifs conventionnés soient majoritairement réalisés dans les bourgs périphériques et le pôle central afin de répondre à la demande qui s'exerce sur ces secteurs.

Le PADD entend ainsi mettre en œuvre cette orientation via le panel d'outils réglementaire mobilisable dans le PLUi.

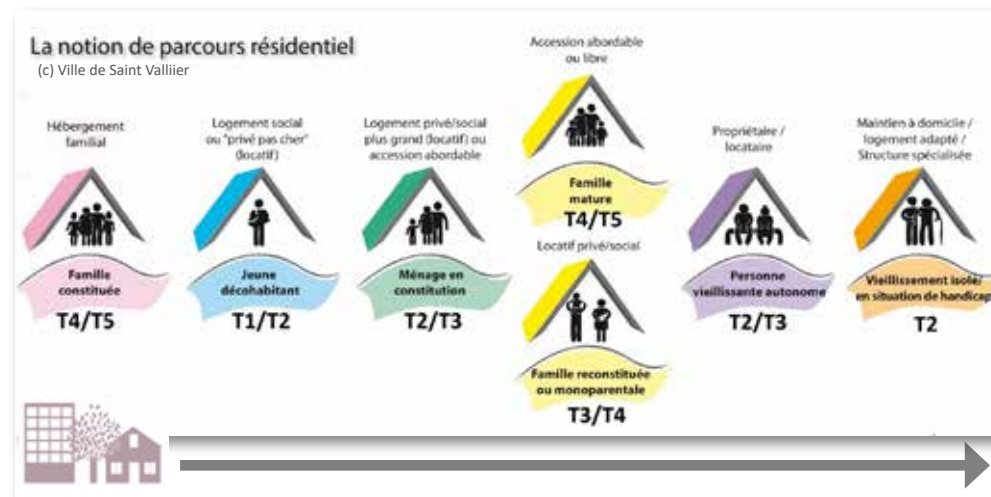
En apportant une réponse aux besoins spécifiques du territoire

Le PADD s'appuie sur les orientations du PLH visant à :

- Favoriser l'adaptation des logements des personnes âgées et/ou handicapées (en incluant la nécessaire accessibilité des espaces publics et communs).
- Soutenir et encadrer le développement de formes d'habitat innovantes (habitat participatif, intergénérationnel, habitat léger constituant le logement permanent ...).
- Créer de bonnes conditions d'accueil des travailleurs saisonniers.
- **Renforcer l'offre en petits logements locatifs abordables** compte tenu de l'évolution de la taille des ménages et d'une insuffisance de l'offre en la matière.
- Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage.

Si un PLUi ne dispose pas de leviers réglementaires directs pour retranscrire la totalité de ces orientations, il sera néanmoins possible de mettre en place certains outils :

- Servitudes dites "de mixité sociale", où l'on peut imposer un pourcentage de logements affectés à des catégories précises (locatif, locatif conventionnés, ...) et des tailles de logements adaptées.
- Emplacements réservés pour constituer des réserves foncières.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles.
- ...



ORIENTATION 1.4

Une politique de modération de la consommation de l'espace impliquant une densification raisonnée

La modération de la consommation de l'espace représente un enjeu majeur à l'échelle nationale et locale.

En application de la loi Climat & Résilience, l'objectif est de diviser par deux le rythme de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021*, puis de suivre une trajectoire permettant d'atteindre le ZAN (zero artificialisation nette des sols) à horizon 2050.

* A l'échelle de la CCBA, l'observatoire national de l'artificialisation a relevé une consommation d'espace de 209 hectares pour la période 2011/2021

Le PADD entend ainsi fixer une trajectoire de consommation de l'espace respectant ces dispositions réglementaires.

En parallèle, le SCOT a défini des objectifs de densité minimale à respecter pour l'urbanisation des dents creuses stratégiques et des zones dites "en extension" en fonction de l'armature territoriale :

■ Ville-centre :	35 lgts/ha
■ Pôle central :	30 lgts/ha
■ Bourgs périphériques :	25 lgts/ha
■ Villages :	17 lgts/ha
■ CCBA :	24 lgts/ha

Cette orientation doit tendre vers une densification "raisonnée" et contribuer à la mise en place de formes urbaines manquantes ou déficitaires à l'échelle de la CCBA (individuel groupé / petits collectifs...).

Enfin, au regard de l'étude des capacités de densification et de mutation des zones déjà urbanisées et des espaces encore disponibles dans le tissu urbain, le développement de la construction sera fortement priorisé dans les enveloppes urbaines existantes.

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Prioriser le développement dans les enveloppes urbaines existantes
- Assurer une densification raisonnée des enveloppes urbaines
- Développer des formes urbaines adaptées au projet d'accueil résidentiel du PLH

Prioriser le développement dans les enveloppes urbaines

En prévoyant une production de logements localisée à 80 % au sein des enveloppes urbaines

Le code de l'urbanisme définit un principe clair de sobriété foncière :

➔ **Le PLUi ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est démontré que les espaces urbanisés existants ne permettent pas de satisfaire les besoins en matière de développement.**

Dans ce cadre, une analyse de densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée afin de définir le nombre de logements pouvant être construits à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes. Les bâtiments pouvant muter vers la destination "logement" ont également été pris en compte (anciennes usines par exemple).

Après un travail de terrain (nature et contraintes des parcelles résiduelles disponibles, composition du foncier, possibilité d'imposer des règles de densification ou non selon la taille des parcelles, ...), le nombre potentiel de logements neufs pouvant être réalisés dans les enveloppes urbaines a été estimé à environ 2700 logements neufs, ce qui représente 80 % du besoin total (3300 logements).

Par conséquent, le PADD prévoit qu'environ 80 % des logements neufs devront se réaliser à l'intérieur même des enveloppes urbaines de la CCBA.

En déclinant les objectifs de sobriété foncière selon l'armature territoriale

Comme l'indique le diagnostic, c'est logiquement dans les bourgs périphériques, qui ont connu un fort développement résidentiel diffus, et dans une moindre mesure dans le pôle central et la ville centre, que la très grande majorité des espaces résiduels constructibles ont été recensés. La mobilisation de ces espaces devraient ainsi permettre de satisfaire 90 % des besoins pour les bourgs périphériques et 80 % pour les communes du pôle central et la ville-centre. **Par conséquent, le PADD énonce qu'environ 90 % des logements neufs devront se réaliser à l'intérieur des enveloppes urbaines des bourgs périphériques et 80 % pour le pôle central et la ville-centre.**

Inversement, dans les villages, qui n'ont pas connu de fort développement et où l'on retrouve une urbanisation traditionnellement dense, le potentiel résiduel d'urbanisation dans les enveloppes urbaines est faible, voire très faible. Celui-ci ne permet de satisfaire qu'environ la moitié des besoins en logements neufs. **Le PADD prévoit ainsi pour les villages qu'au moins 50 % des logements neufs seront réalisés dans les enveloppes urbaines.**

En respectant la trajectoire de sobriété foncière prévue par la loi dite "climat et résilience"

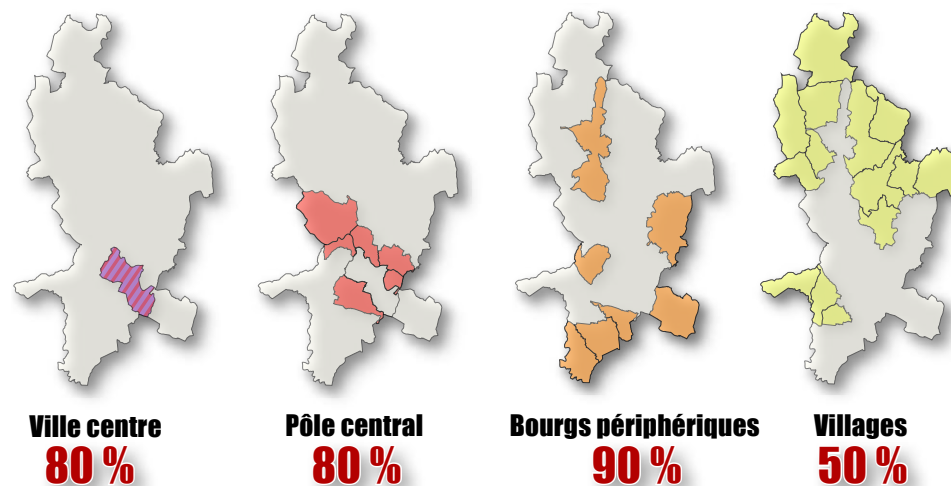
La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) rendue possible par le PLUi pour tous types d'usages (habitat, économie, services, équipements, etc.) devra respecter les objectifs de la loi dite "climat et résilience", en se basant, à horizon 2031, sur une réduction de 50 % au minimum de la consommation enregistrée entre 2011 et 2021, à savoir 209 hectares. Pour la période 2031-2041, le PLUi se basera sur une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols devant conduire au "zero artificialisation nette" des sols à horizon 2050.

L'urbanisation de terrains situés en dehors des enveloppes urbaines devra donc être calibrée en respectant les objectifs de modération de la consommation de l'espace évoqués ci-dessus.

PROPORTION DE LOGEMENTS NEUFS DEVANT ÊTRE RÉALISÉS DANS LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES DE LA CCBA



DÉCLINAISON PAR ARMATURE TERRITORIALE



Nota : Les données seront mises à jour préalablement à l'arrêt du projet de PLUi en fonction de l'évolution des enveloppes urbaines (nouvelles constructions ...).

Assurer une densification raisonnée des enveloppes urbaines

En appliquant les dispositions réglementaires inscrites dans le SCOT

Le développement urbain de la CCBA s'est réalisé, comme dans la plupart des communes françaises, en plusieurs étapes.

La fin du XX^{ème} et le début du XXI^{ème} siècle ont notamment été marqués par un fort étalement urbain.

Le contexte réglementaire et les politiques nationales en matière d'urbanisme ont depuis fortement évolué et la sobriété foncière est désormais un objectif majeur devant être inscrit dans les documents d'urbanisme.

Dans ce contexte, le SCOT a défini deux leviers principaux visant à modérer la consommation de l'espace :

→ L'optimisation des "dents creuses" stratégiques :

Le SCOT recommande la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à assurer la densification des dents creuses stratégiques, dès lors que celles-ci dépassent un seuil de superficie fixé selon l'armature territoriale (2000 m² pour la ville-centre, 2500 m² pour le pôle central et les bourgs périphériques et 3000 m² pour les villages).

Le PLUi se basera sur cette recommandation pour définir les dents creuses stratégiques.

→ La définition d'une densité résidentielle minimale :

Le SCOT a défini des densités minimales moyennes à respecter pour l'urbanisation des dents creuses stratégiques et des zones situées en extension de l'enveloppe urbaine :

Ville-centre :	35 logements par hectare
Pôle central :	30 logements par hectare
Bourgs périphériques :	25 logements par hectare
Villages :	17 logements par hectare

A l'échelle de la CCBA, la moyenne s'établit à 24 logements par hectare.

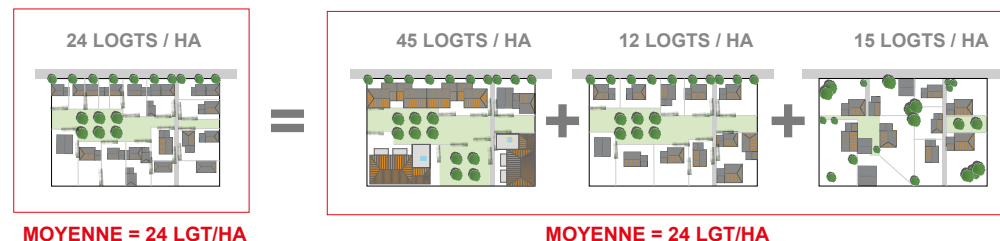
Le PADD entend ainsi mettre en œuvre les dispositions du SCOT qui permettront d'assurer une division par deux du rythme de consommation foncière enregistré entre 2011 et 2021.

En conciliant qualité de vie résidentielle et économie de l'espace

Les objectifs de densification ne se matérialiseront pas par une simple application arithmétique, où l'ensemble des terrains constructibles seraient calibrés sur une base de 24 logements hectares (soit 416 m² par logement).

Le PADD entend, au contraire, **appréhender la densification sous une forme de moyenne**, où pour parvenir aux objectifs définis, le PLUi pourra prévoir une mixité de formes urbaines et de densités.

Cela permettra également de ne pas provoquer de rupture de densité dans certains quartiers, où un équilibre résidentiel existe.



Un important travail d'accompagnement de la densification urbaine devra être réalisé au travers du règlement du PLUi et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de concilier "qualité de vie résidentielle" et "économie de l'espace".

Les travaux réalisés en atelier ont effectivement permis de constater que la densité, si elle peut être mesurée mathématiquement, c'est surtout sa perception qui est importante.

Les notions de compacité, de continuité, de qualité des espaces publics et espaces verts sont notamment primordiales.

La localisation des espaces à densifier est également une notion à prendre en compte.

Ainsi le PLUi veillera à ce que les espaces stratégiques supportant une forte densification soient prioritairement localisés sur des secteurs équipés en réseaux divers et situés à proximité des services et commerces ou, à défaut, qu'ils soient desservis par une ligne de transport en commun ou encore d'un accès rapide à une voie cyclable ou piétonne.

Enfin, le PLUi porte comme ambition de **limiter les effets d'une densification spontanée non encadrée**, via le règlement écrit et la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (gestion des accès, des implantations en limites séparatives, limitation des voies en impasses, qualité des espaces collectifs, ...).

Développer des formes urbaines adaptées au projet d'accueil résidentiel du PLH

En proposant une variété de formes urbaines sur l'ensemble du territoire

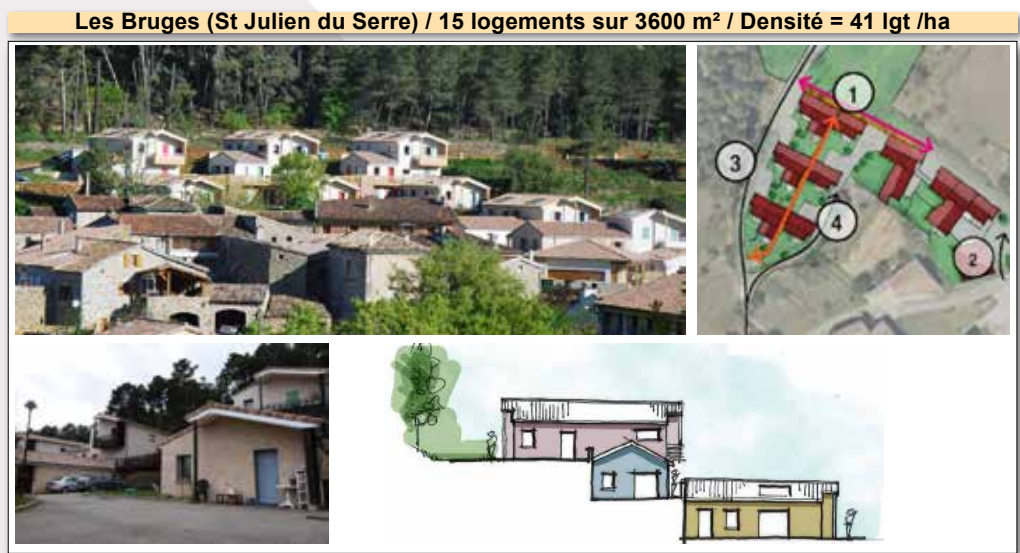
Afin de s'inscrire en cohérence avec l'orientation 1.3 qui prône "une diversification des modes d'habiter" le PADD porte l'objectif de proposer une variété de formes urbaines sur l'ensemble du territoire.

Or, comme dans la plupart des communes d'Ardèche méridionale, un déficit en matière d'habitat individuel dit "groupé" a été identifié dans le diagnostic (même si l'on recense quelques programmes portés par des bailleurs sociaux ayant développé cette typologie de formes urbaines).

Par conséquent, le PLUi entend programmer, en fonction des besoins identifiés par le PLH, des opérations d'habitat individuel "groupé" via la définition d'orientations d'aménagement et de programmation adaptées.

Cette typologie de forme urbaine présente également l'avantage de pouvoir satisfaire les besoins liés aux jeunes ménages mais également aux personnes âgées et de pouvoir se faire sous forme locative ou en accession à la propriété.

Enfin, ces formes urbaines peuvent s'insérer parfaitement dans le tissu résidentiel, sans provoquer de forte rupture de densité et en cohabitant avec des quartiers pavillonnaires, où subsisteront des capacités de constructions de maisons individuelles.



Exemple d'habitat individuel groupé

En développant des formes urbaines adaptées aux enjeux propres des communes

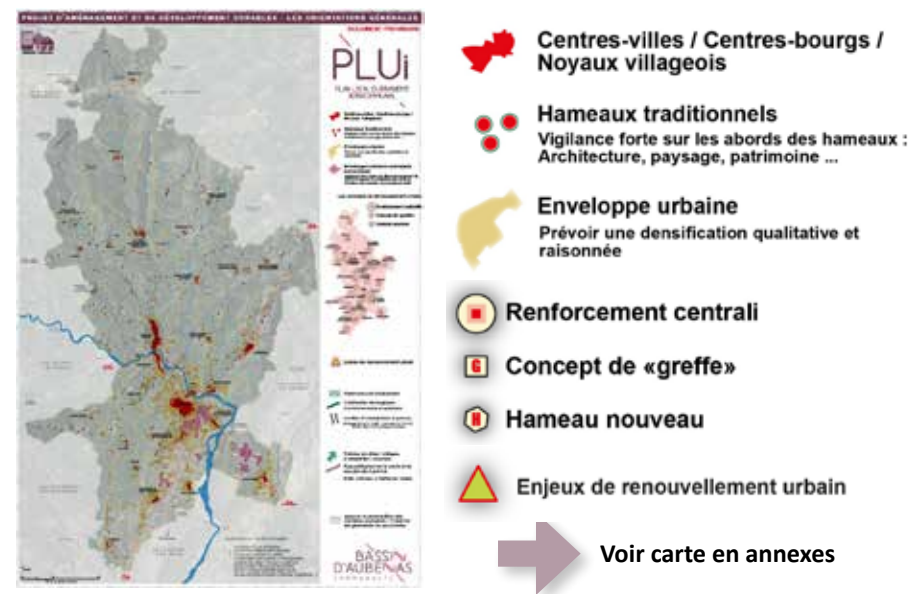
Au regard des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés et des objectifs en matière de politique de l'habitat, les grandes orientations en matière de formes urbaines ont été définies et cartographiées (voir carte en annexe). Le PADD énonce ainsi comme principe général une densification et un renforcement des centralités urbaines (centres-villes, centres-bourgs, noyaux villageois), une densification qualitative et raisonnée des enveloppes urbaines existantes et une préservation des hameaux traditionnels.

Des secteurs à enjeux de renouvellement urbain ont également été définis et cartographiés sur la carte de synthèse.

Pour certaines communes, où la mobilisation des espaces déjà urbanisés ne sera pas suffisante pour satisfaire les besoins en matière de logements neufs ou de politique de l'habitat, des extensions en dehors de l'enveloppe urbaine pourront être définies. Celles-ci devront alors respecter des critères qualitatifs d'urbanisation ainsi que les objectifs de densité définis par le SCOT. Elles pourront prendre la forme de "greffes" urbaines ou de hameau nouveau le cas échéant.

Ces extensions dite "en greffes" seront localisées en continuité du tissu urbain existant et leur aménagement devra notamment favoriser des liaisons piétonnes ou cyclables vers les lieux de centralité les plus proches (centres-bourgs, centre du village...).

Les extensions ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, aux enjeux environnementaux et au caractère patrimonial et paysager du site. Enfin, elles ne devront pas concurrencer le renforcement du centre-ville, centre-bourg ou centre-village lorsque celui-ci peut se développer.



ORIENTATION 1.5

Préserver et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux

Le diagnostic et l'étude de stratégie paysagère ont mis en avant un fort enjeu concernant le cadre de vie au sens "large" du terme.

Une prise de conscience sur la banalisation du paysage en cours sur certains secteurs de la CCBA a notamment été relevée.

Préserver et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux de la CCBA devient par conséquent un objectif majeur du PLUi.

Cette orientation concerne la qualité et l'aspect extérieur des constructions et des équipements collectifs mais aussi la trame paysagère et la nature "en ville".

L'ensemble des espaces résiduels dans l'enveloppe urbaine n'ont effectivement pas vocation à être urbanisés ou densifiés.

Enfin, la mise en valeur du patrimoine rural emblématique et le traitement qualitatif des espaces publics sont également des objectifs primordiaux développés dans cette orientation.

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine du territoire
- Encadrer les aspects extérieurs des constructions
- Adapter les constructions au site
- Insérer les petits équipements et ouvrages collectifs
- Concrétiser une réelle politique de nature en ville

Protéger et mettre en valeur le patrimoine du territoire

En identifiant et protégeant le patrimoine rural emblématique et le patrimoine industriel

Le PLUi entend préserver le patrimoine rural emblématique ayant été identifié dans les communes. Cela peut-être un lavoir, un four à pain, une calade, des terrasses ...



Quelques exemples d'éléments identifiés

Dans un autre registre, le patrimoine industriel pourra également faire l'objet de mesures de préservation et de mise en valeur.

Certains bâtiments, au regard de leurs superficies peuvent également faire l'objet de changements de destination vers d'autres usages (anciens moulins, anciennes usines,...).

En préservant les abords des hameaux et les silhouettes villageoises et urbaines emblématiques

Le bâti qui compose les hameaux se révèle relativement "vulnérable". Une grande partie de la valeur patrimoniale, architecturale et paysagère de ces hameaux traditionnels dépend effectivement des espaces «ouverts» qui les entourent.

Le PLUi veillera à conserver des limites franches entre le bâti traditionnel et l'environnement naturel et agricole ou à prévoir un encadrement réglementairement adapté des extensions de ces hameaux.

Les silhouettes villageoises et urbaines emblématiques seront également préservées et mises en valeur dans le PLUi. On peut notamment citer la silhouette urbaine d'Aubenas et les silhouettes villageoises d'Antraigues, Saint Andéol de Vals, Ailhon, Vinezac, Lentillères, Fons, Genestelle et Saint Joseph des Bancs.



Exemple d'un hameau traditionnel de la CCBA

En mettant en valeur le patrimoine institutionnel, géologique et archéologique

Le territoire est concerné par 20 monuments historiques classés et inscrits. En complément de cette protection institutionnelle, un Site Patrimonial Remarquable (SPR) est en cours d'élaboration sur la commune d'Aubenas.

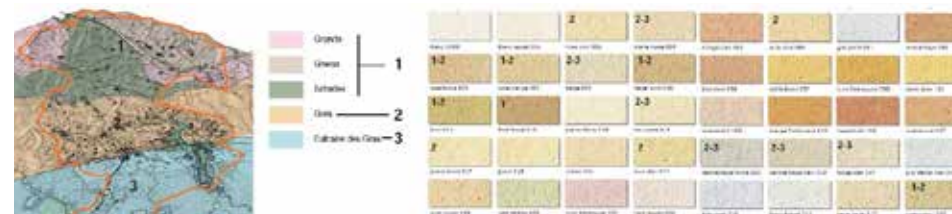
Le patrimoine géologique remarquable sera pris en compte dans le PLUi à travers la mise en valeur et la préservation des géosites de la CCBA (site de reptiles dans le grès du Trias, belvédère de l'Airette, Suc de Montivernoux, neck de Crau, coupe d'Aizac et coulée basaltique).

Le patrimoine archéologique sera également pris en compte dans le PLUi (6 zones de présomption de prescriptions archéologiques localisées à Aubenas et Saint Etienne de Fontbellon).

Encadrer les aspects extérieurs des constructions

En réglementant l'utilisation des couleurs et la finition des enduits

Un nuancier des teintes permettra d'écarter l'utilisation de couleurs d'enduits trop vives ou trop claires. Des sous-secteurs pourront toutefois être définis afin d'y autoriser l'utilisation de couleurs vives (exemple d'un village-rue qui souhaite faire l'objet d'une opération façades colorées). La finition des enduits sera également réglementée (finition écrasée et semi écrasée interdite ...)



Exemple de nuancier adapté au support géologique

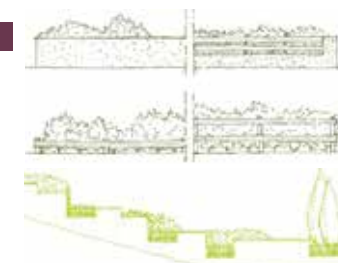
En harmonisant les aspects des toitures

Le PLUi encadrera l'aspect et les couleurs des toitures et édictera des règles concernant l'implantation des panneaux photovoltaïques.

En encadrant la réalisation des haies et des clôtures

Les clôtures et haies contribuent à la mise en valeur paysagère d'une ville ou d'un village. Elles se présentent souvent comme la première image donnée aux visiteurs et usagers et peuvent participer à la structuration d'un quartier (effets d'alignements ...)

Le PLUi édictera des règles qualitatives.



En disposant d'un panel d'outils adaptés aux différents contextes de la CCBA

Le PADD énonce un principe général de recherche de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère se traduisant par un large panel d'outils réglementaires dans le PLUi.

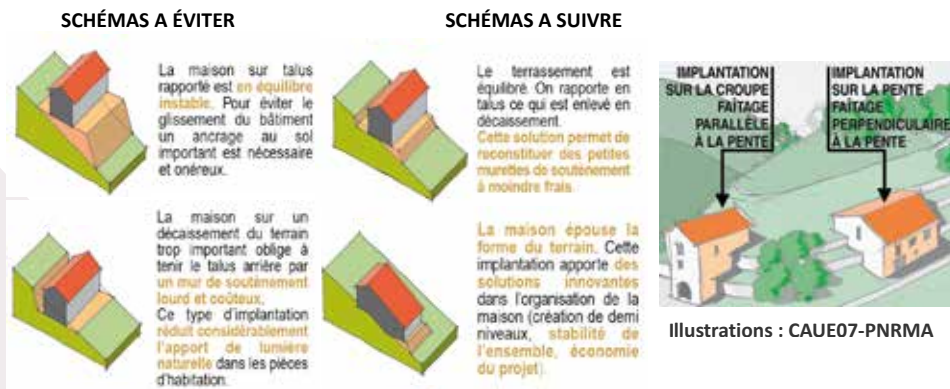
Ces outils (règlement, OAP,...) seront adaptés à la diversité du territoire et aux enjeux rencontrés localement (règlements différenciés, utilisation de plans de secteurs ...).

Le projet entend ainsi veiller à l'intégration des nouvelles constructions en respectant les caractéristiques des formes architecturales traditionnelles, sans écarter le recours aux compositions architecturales contemporaines.

Adapter les constructions au site

En assurant une bonne insertion des bâtiments dans la pente et sur la parcelle

L'objectif est de fixer des règles pour la réalisation des terrassements et des murs de soutènement. Des préconisations concernant l'implantation sur la parcelle seront également définies, notamment dans le but d'assurer une densification "qualitative".



En prenant en compte les effets d'alignement des volumes bâtis

Le PLUi définira des règles afin de conserver (ou de prolonger) les effets d'alignements existants ... avec des règles alternatives permettant de s'adapter aux diverses situations.

Insérer les petits équipements et ouvrages collectifs

En assurant leur insertion urbaine et en favorisant la multifonctionnalité

L'objectif de cette orientation est de limiter les impacts «inesthétiques» des petits équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (locaux ordures ménagères, bâches de protection incendie, bassins de rétention, ...).

La «multifonctionnalité» apparaît souvent comme une bonne approche permettant de limiter la consommation d'espace et d'apporter plus de qualité dans la réalisation de l'équipement (exemple : un bassin de rétention des eaux pluviales pouvant servir d'aire de jeux et d'espace paysager).

En assurant des possibilités de stationnement dans les hameaux et les villages

L'orientation consiste à limiter le stationnement «anarchique» venant «nuire» à la mise en valeur du patrimoine et générant parfois des constructions précaires à la périphérie des hameaux et villages.

La prise en compte des nouvelles formes de mobilité devra également être anticipée lors de la création des aires de stationnement (aire de covoiturage, bornes de recharges, intermodalité, voitures autonomes, plateformes de livraisons ...).

Concrétiser une politique de "nature en ville"

En préservant la trame végétale dans les enveloppes urbaines

Le patrimoine de nos villes, villages et hameaux, c'est également la trame végétale que l'on peut y trouver. Celle-ci peut prendre différentes formes (un parc, une haie, un bosquet, un arbre isolé ...).

La densification de l'urbanisation ne doit pas se faire au détriment de la nature en ville et tous les terrains disponibles dans l'enveloppe urbaine n'auront pas vocation à être densifiés ou urbanisés.

La densification urbaine est par ailleurs bien plus facilement acceptée lorsque l'opération nouvelle dispose à proximité immédiate d'espaces publics ou communs "qualitatifs" où la végétalisation prend toute sa place.

Le projet entend ainsi inscrire la trame végétale comme une composante à part entière du projet urbain.

En luttant contre les îlots de chaleur

Préserver la trame végétale c'est également lutter contre les îlots de chaleur, notamment dans les enveloppes urbaines de la CCBA.

Cette orientation permettra non seulement de préserver la trame végétale identifiée dans les communes mais également de définir des règles concernant les futurs aménagements.

Le PLUi veillera ainsi à favoriser le recours à la végétalisation des espaces publics ou collectifs (exemple : réservation d'espaces non imperméabilisés permettant des plantations)...



Exemple de rue avec arceaux végétalisés (Andalousie)



Pied de façade en "pleine terre" (Vals les Bains)

ORIENTATION 1.6

Valoriser les marqueurs paysagers de la CCBA

À la croisée des dynamiques agricoles, naturelles, urbaines, sociales et culturelles, le paysage est un patrimoine commun en constante évolution qui marque l'identité de notre territoire.

L'étude de stratégie paysagère de la CCBA a permis d'identifier les caractéristiques et singularités de notre territoire, situé à l'interface de plusieurs entités paysagères.

Les enjeux qui ressortent de cette étude nous permettent de définir des objectifs d'évolution et de construction des paysages de demain à travers 3 orientations :

- *Parcourir, découvrir ou redécouvrir le territoire de la CCBA.*
- *Habiter les paysages.*
- *Exploiter, gérer et protéger les paysages ressources.*

Le PLUi s'appuie sur les trois thématiques de l'étude de stratégie paysagère :

- *Parcourir, découvrir ou redécouvrir le territoire de la CCBA.*
- *Habiter les paysages.*
- *Exploiter, gérer et protéger les paysages ressources.*

■ Parcourir, découvrir ou redécouvrir le territoire de la CCBA

En valorisant les points de vue emblématiques

Le PADD entend mettre en valeur les points de vue emblématiques du territoire recensés dans le cadre de l'étude de stratégie paysagère et ceux identifiés par les communes.

Ils participent effectivement à la mise en scène du territoire de la CCBA et mettent en avant sa diversité paysagère. Certains cônes de vue seront identifiés et préservés dans le PLUi via le règlement et les OAP.

La fermeture progressive des paysages pouvant parfois nuire à certains cônes de vue (enfrichement, boisement qui progresse sur d'anciennes friches cultivées), **le PLUi privilégiera la reconquête agricole sur ces secteurs afin de maintenir au maximum les milieux ouverts.**

En valorisant l'accès à l'eau dans les communes

La CCBA est fortement marquée par son réseau hydrographique qui se présente comme une forte valeur ajoutée paysagère et environnementale (trame bleue).

L'étude de stratégie paysagère insiste sur l'importance de valoriser la relation à l'eau qui s'est progressivement perdue dans certaines communes (enfrichement des berges, aménagements urbains tournant le dos à la rivière ...).

Le PADD entend ainsi permettre de retrouver un lien à l'eau, en prenant en compte les impératifs de maintien des fonctionnalités écologiques des cours d'eau et de leurs ripisylves.

L'aménagement de la voie verte à Saint Privat est un très bon exemple de valorisation.

Il facilite les modes doux de déplacement tout en ayant permis à la commune (et aux usagers de la voie verte) de retrouver un lien à la rivière.



Les abords de la voie verte à Saint Privat



En maintenant, ré-ouvrant ou créant des chemins de découverte du paysage

L'étude de stratégie paysagère évoque le très fort potentiel de découverte paysagère que constituent les chemins et sentiers de randonnées reliant notamment les villages et hameaux traditionnels.

Le PADD entend ainsi favoriser le maintien, la création ou la ré-ouverture des chemins de découverte du paysage. Des emplacements réservés peuvent également être définis afin de solutionner des problèmes de maîtrise foncière le cas échéant.

En valorisant et requalifiant les entrées de villes

Le long des deux grands axes routiers, la RN 102 et la RD 104, les entrées de villes ont essentiellement été pensées pour la voiture.

Elles souffrent d'un langage souvent routier et peu qualitatif qui tend à banaliser le paysage et qui n'incite pas aux déplacements en mode doux.

Le PADD porte ainsi le projet de valoriser les entrées de villes et remodeler les secteurs dégradés avec des aménagements qui conservent et valorisent l'identité des villes et villages traversés (dans le choix des matériaux utilisés et des essences végétales notamment).

Les aménagements devront également prendre en compte les coupures d'urbanisation, les ouvertures visuelles sur les éléments marquants du paysage (vue sur un clocher, sur un site naturel,...).

Ils devront enfin, dans la mesure du possible, faciliter les modes de déplacements piétons et cyclables.



Exemple d'aménagement paysager à Lachapelle sous Aubenas avec intégration d'une piste cyclable.

Habiter les paysages

En aménageant les paysages du quotidien

Le PADD entend permettre aux communes de valoriser le paysage vu et vécu quotidiennement par les usagers du territoire.

Cela peut passer par l'aménagement d'équipements et d'espaces publics fédérateurs, suscitant l'arrêt des visiteurs, promeneurs et riverains, pour des usages de loisirs, d'accueil d'événements, de jeux, de rencontre ou de confort ...

Ces aménagements peuvent également être pensés le long des voies douces et autres cheminements et prendre une forme très sobre (installation d'un banc public, d'un panneau explicatif, d'une œuvre d'art,...).

Exploiter, gérer et protéger les paysages ressources

En mettant en valeur le patrimoine agricole de la CCBA

Les aménagements agricoles traditionnels ont laissé une forte empreinte dans le paysage local. On peut naturellement citer les terrasses, les béalières, les cabanons de vignes, les clèdes (...).

Le PLUi identifiera les éléments les plus emblématiques afin de permettre leur préservation et leur mise en valeur.

L'intérêt réside dans le fait que ce patrimoine est également générateur de ressource en permettant notamment une réelle production agricole de proximité et en renforçant l'attrait touristique de la CCBA.

En exploitant de manière raisonnée le patrimoine forestier de la CCBA

La sylviculture offre une opportunité économique majeure pour la CCBA. Ainsi sous réserve d'organiser la filière et d'exploiter la forêt de manière raisonnée, ce patrimoine paysager se présente comme une ressource à exploiter. **Le PADD entend ainsi favoriser une exploitation raisonnée de la forêt** (voir orientation 2.3).

En identifiant les milieux ouverts et agricoles mettant en valeur le patrimoine bâti

Comme indiqué dans l'orientation 1.5, la mise en valeur du bâti traditionnel passe le plus souvent par un maintien des zones ouvertes environnantes.

La préservation des terres agricoles et pastorales à la périphérie des hameaux et des villages est donc un enjeu paysager que le PLUi prendra en compte.



Le village de Mezilhac et les zones de pâturage entourant le bâti

(c) Steph Tripot

AXE 2 : LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE



ORIENTATION 2.1

Diversifier l'économie du territoire

Le PADD doit accompagner le développement économique de la CCBA à l'horizon 2040.

L'objectif principal est que le PLUi puisse conforter les activités économiques déjà présentes sur le territoire et répondre aux besoins d'implantation de nouvelles entreprises.

Il doit également favoriser et assurer un parcours "résidentiel" complet aux entreprises.

En matière de création d'emplois, et afin d'assurer une cohérence avec le projet d'accueil démographique, le PADD fixe un objectif de 2000 emplois supplémentaires à l'horizon 2040 (maintien du taux d'emploi pour satisfaire l'accroissement attendu de la population).

A cet objectif quantitatif, s'ajoutent des orientations stratégiques de diversification de l'économie.

Ainsi, la stratégie de développement économique doit prendre appui sur l'économie résidentielle existante mais aussi sur un renforcement de l'économie dite "productive".

Le PADD entend également répondre aux enjeux de sobriété foncière en s'appuyant sur les règles de dimensionnement du SCOT.

L'optimisation du foncier économique passe toutefois par une nécessaire prise en compte des contraintes de terrain.

Les périmètres des zones d'activités économiques seront ainsi ajustés en fonction des besoins économiques du territoire.

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Répondre aux besoins en matière de développement économique
- Renforcer les activités "productives" du territoire
- Accompagner la mutation de l'économie dite «résidentielle»

Répondre aux besoins en matière de développement économique

En favorisant l'implantation des activités économiques dans le tissu urbain existant

Le SCOT défend une politique ambitieuse en matière d'accueil démographique et l'assortit logiquement d'un objectif de création de 8500 emplois pour la période 2016-2043.

A l'échelle de la CCBA, cela représente un objectif de 2000 emplois supplémentaires à horizon 2040.

Pour répondre à cet objectif, le PLUi doit définir les conditions permettant d'organiser le développement économique de la CCBA dans une dynamique générale de modération de la consommation de l'espace.

Dans ce contexte, le PADD entend favoriser l'implantation des activités économiques dans le tissu urbain existant.

Les enveloppes urbaines constituent ainsi les secteurs préférentiels pour l'implantation ou la relocalisation des activités économiques, notamment celles relevant de l'économie dite "résidentielle".

Les activités relevant du secteur tertiaire ont, par exemple, vocation à s'insérer prioritairement dans, ou à proximité, des centralités (centres-villes, centres-bourgs, villages), les flux générés participant activement au dynamisme des centres-villes et à la vitalité des commerces.

Ce principe général de sobriété foncière doit cependant être adapté aux différents contextes. En effet, certains types d'entreprises ont des besoins fonciers ou présentent des contraintes techniques qui ne permettent pas leurs implantations dans un environnement trop contraint (taille des parcelles, nuisances générées, accessibilité aux réseaux, desserte pour poids lourds ...).

Les zones d'activités économiques (ZAE) constituent alors les localisations préférentielles pour les activités économiques peu compatibles avec une insertion dans le tissu urbain.

En optimisant le foncier disponible dans les ZAE existantes

Le développement des ZAE devra se faire prioritairement sur le stock foncier existant, via une optimisation des parcelles disponibles existantes.

Le PADD entend ainsi mettre en place un contexte réglementaire permettant une densification qualitative et encadrée (emprise au sol minimale, règles d'implantation, OAP, ...).

Cette optimisation doit en effet s'accompagner d'une logique d'aménagement qualitatif contribuant à améliorer l'image globale des ZAE.

Le réaménagement, ou la densification, de ces espaces doit être l'occasion, lorsque cela sera possible, de créer des liaisons piétonnes et cyclables, de prévoir des aménagements paysagers, d'aménager des lieux de rencontre et de services pour les usagers et les salariés présents, ...

Ce volet qualitatif répond par ailleurs à une demande forte formulée par les entreprises lors de l'étude de positionnement économique stratégique réalisée par la CCBA en 2018.

AXE 2 : LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Orientation 2.1 : Diversifier l'économie du territoire

En s'appuyant sur le SCOT pour dimensionner l'offre foncière dédiée à l'économie

Les zones d'activités existantes et le foncier dédié à l'économie d'une manière plus générale ne répondent que partiellement aux demandes des entreprises. Pour remédier à cette situation, le SCOT a hiérarchisé et dimensionné l'offre foncière dédiée aux activités économiques.

Le PADD entend ainsi s'appuyer sur les orientations du SCOT pour le calibrage de l'offre foncière dédiée à l'économie.

A l'échelle de la CCBA le calibrage du SCOT s'est appuyé sur :

- 4 ZAE "structurantes". De surfaces supérieures à 15 ha, elles ont été qualifiées de prioritaires pour l'implantation des entreprises à forte valeur ajoutée ou nécessitant des surfaces importantes : ZAE Ponson-Moulon à Aubenas / ZAE Ripotier à Aubenas / Parc d'activités du Vinobre à Lachapelle sous Aubenas / ZAE Lucien Auzas à Lavilledieu.

La ZAE Lucien Auzas est la seule zone d'activité d'intérêt régional du Sud Ardèche.

- 9 ZAE "secondaires". De surfaces comprises entre 5 et 15 ha, elles ont vocation à accueillir des activités de rayonnement intercommunal : Moulon inférieur, les Pradasses, les Tuileries, Bourdary, Chamboulas, Chastrenas (ex RD104), les Cigalières, les Sagniers, les Crousasses.

- 2 ZAE "d'intérêt local". De surfaces inférieures à 5 ha, elles répondent aux besoins de développement de l'économie de proximité : ZAE de l'Escrinet, ZAE de la Prade.

Le PLUi s'appuiera sur les objectifs de consommation d'espace déterminés par le SCOT (sur la période 2016-2043) pour calibrer le foncier économique à l'échelle du PLUi (horizon 2040).

Le SCOT prévoit notamment une surface autorisée en "viabilisation ou extension" de 28.6 hectares pour les ZAE structurantes, 12.8 hectares pour les ZAE secondaires et 2.8 hectares pour les ZAE d'intérêt local.

La traduction à l'échelle du PLUi devra être effectuée en se positionnant sur la période 2016-2040 tout en retranchant les espaces déjà consommés depuis 2016.

Il est important de noter que pour les zones d'activités économiques un principe de "fongibilité" doit être retenu.

En effet, certaines zones initialement comptabilisées dans le SCOT ne seront pas aménagées au regard de leurs localisations, de leur intérêt environnemental et agricole ou pourront être destinées à une autre vocation.

En matière de consommation de l'espace, notamment en ce qui concerne les extensions des ZAE, la trajectoire de consommation et d'artificialisation des sols définie dans l'orientation 1.4 devra être respectée et pourra également conduire à un phasage d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones.

En assurant un développement maîtrisé des entreprises en sites isolés

Certaines entreprises, implantées en "sites isolés", contribuent activement au dynamisme économique du territoire.

Le PLUi doit leur assurer un développement économique maîtrisé permettant leur pérennisation. Le SCOT a par ailleurs prévu une enveloppe de consommation foncière pour ce type de demande.

Renforcer les activités "productives" du territoire

En misant sur les spécificités industrielles et artisanales de la CCBA

Le territoire de la CCBA dispose d'une économie à dominante "résidentielle" qui présente des avantages (consommation locale, évasion commerciale modérée, peu de risques de délocalisation, ...) mais aussi des fragilités (emplois précaires, faible rémunération, saisonnalité,...).

Ainsi, afin de ne pas dépendre du seul facteur résidentiel, le PADD entend renforcer les activités productives s'appuyant sur les spécificités industrielles et artisanales de la CCBA.

En effet, si l'Ardèche méridionale n'est plus un territoire industriel comme il a pu l'être jusqu'au début du XX^{ème} siècle (textile, mines,...), on recense encore de nombreux établissements industriels majoritairement concentrés sur Aubenas et le pôle central et dont l'activité doit être renforcée et pérennisée dans le PLUi.

De nombreuses industries de pointe existent effectivement sur le territoire et leur développement doit être assuré dans le PLUi.

Cette orientation est également valable pour tout le réseau de sous-traitance et de logistique en lien avec ces entreprises.

L'industrie agro-alimentaire est également une spécificité du bassin d'Aubenas permettant une valorisation de nos ressources locales (châtaignes, viandes, salaisons, eaux minérales,...).

Celle-ci doit être confortée dans le PLUi.

Le PADD porte également l'objectif de renforcer le secteur artisanal de la CCBA et plus particulièrement de faciliter les reprises d'activités, parfois rendues difficiles par la localisation des locaux professionnels des artisans (notamment lorsque les biens professionnels ne sont pas dissociés des biens personnels).

Il s'agit d'une orientation forte car l'artisanat représente un secteur économique majeur et présent dans toutes les communes de la CCBA.

AXE 2 : LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Orientation 2.1 : Diversifier l'économie du territoire

En sécurisant et renforçant les activités agricoles et sylvicoles

Les activités agricoles et sylvicoles font partie de la sphère de l'économie productive et présentent un très fort potentiel de développement économique à l'échelle de la CCBA. Elles peuvent également alimenter les industries agro-alimentaires locales ainsi que les entreprises de traitement et de transformation du bois.

Le PADD entend donc "sécuriser" et "renforcer" les activités agricoles et sylvicoles.

La "sécurisation" passe principalement par la préservation des terres agricoles et sylvicoles et le "renforcement" par un PLUi favorisant la reconquête agricole et la facilitation des conditions d'exploitation de la forêt. Les orientations sur l'agriculture et la sylviculture sont développées dans le chapitre 2.4.

Accompagner la mutation de l'économie dite «résidentielle»

En tirant profit d'opportunités économiques liées à la mutation de l'économie résidentielle

L'économie résidentielle se développe autour des besoins des habitants et des usagers du territoire. Or, ceux-ci évoluent en fonction de la composition de la population et des évolutions sociétales (vieillesse de la population, volonté de consommer localement ... mais aussi développement du e-commerce, ...).

Cette mutation de l'économie ouvre par conséquent de nombreuses opportunités de développement ainsi que de nouveaux marchés. **Le PADD entend profiter de ces nouvelles opportunités économiques.**

Celles-ci concernent de nombreux secteurs de l'économie. On peut citer les métiers du BTP, concernant les adaptations des logements pour les seniors, l'emploi de matériaux locaux, l'éco-construction, le développement des énergies renouvelables, ... mais aussi d'autres secteurs économiques très variés : les nouvelles modalités de déplacements, le besoin croissant en matière culturelle favorisant les métiers de l'événementiel, le besoin en logistique lié au développement de l'e-commerce (entrepôts...).

En s'orientant vers une multifonctionnalité "habiter" et "travailler"

Dans un contexte global de vieillissement de la population et après une période de crise sanitaire, la géographie de la consommation évolue. On observe plusieurs tendances dont certaines semblent s'établir durablement. Les communes ont notamment fait part de leur volonté de maintenir, ou de développer, une vie sociale et commerciale dans les villages, notamment ceux situés le plus à l'écart des centralités.

La volonté de moins cloisonner la fonction "habiter" et "travailler" a également été mise en avant avec l'objectif de développer des tiers lieux, où les espaces de travail se mélangent à d'autres aspects de la vie en collectif. Le développement du télétravail offre également de nouvelles perspectives. Ces nouveaux mode de travail peuvent également participer à la revitalisation des centres-villes et villages (activités tertiaires essentiellement).

Le PADD entend ainsi favoriser et encourager la multifonctionnalité "habiter" et "travailler" tout en prévoyant des garde-fous (pas de nuisances, pas de concurrence avec les commerces de centralité,...)

ORIENTATION 2.2

Une charte d'aménagement commercial retranscrite dans le PLUi

Le commerce constitue un véritable moteur pour la CCBA en terme de créations d'emplois.

Ce secteur reste néanmoins fragile.

La vacance commerciale sur les centres-villes d'Aubenas et Vals les Bains reste effectivement élevée et des friches commerciales sont présentes en périphérie.

Dans ce contexte, la CCBA s'est dotée en 2020 d'une charte d'aménagement commercial, avec le but d'en faire un véritable outil de gouvernance.

Cette démarche intervient par ailleurs en parallèle avec l'opération "Action Cœur de Ville" en cours sur la commune d'Aubenas.

Le PADD entend ainsi décliner les orientations de la charte d'aménagement commercial dans le PLUi via un panel d'outils adaptés aux enjeux relevés.

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Décliner la charte d'aménagement commercial dans le PLUi
- Encadrer le développement commercial en périphérie
- Maintenir une offre commerciale de proximité

■ Décliner la charte d'aménagement commercial dans le PLUi

En définissant les secteurs à privilégier pour les implantations commerciales

Dans un contexte, national et local, où la vacance commerciale dans les centres-villes reste élevée et les modes de consommation évoluent (avec le développement du e-commerce notamment), **la CCBA s'est dotée en 2020 d'une charte d'aménagement commercial visant à conforter le commerce dans les centralités.**

Cette charte s'inscrit par ailleurs en parfaite compatibilité avec les orientations du SCOT, qui visent à conforter l'offre commerciale dans les centralités, encadrer le développement commercial en périphérie et maintenir une offre commerciale diversifiée de proximité.

Afin de limiter les développements commerciaux en dehors des centralités et des zones commerciales périphériques identifiées dans le SCOT, la charte encourage ainsi le développement commercial dans l'ensemble des centres-villes, centres-bourgs, villages et zones urbaines présentant une certaine densité.

La charte précise que chaque commune doit délimiter sa ou ses centralités urbaines en fonction de plusieurs critères (densité urbaine, diversité des fonctions, présence d'équipements publics et collectifs, ...).

Le PLUi entend ainsi mettre en œuvre les orientations de la charte et du SCOT en prévoyant, via le règlement graphique et/ou une OAP thématique, la définition des "centralités" pour chacune des 28 communes de la CCBA.

En prévoyant des outils réglementaires adaptés à la mise en œuvre de la charte

Outre la définition des centralités, secteurs préférentiels pour l'accueil et le développement du commerce, **le PLUi mettra en place des outils réglementaires de nature à encadrer le développement et l'implantation des activités commerciales :**

- Règlement écrit précis en jouant sur les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions (la destination commerces et activités de service comprend effectivement 7 sous destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques).
- Prévoir des "linéaires de préservation de la diversité commerciale". Ceux-ci figureront sur le règlement graphique et peuvent permettre, par exemple, d'interdire les changements de destination des commerces vers l'habitation (uniquement sur les rez de chaussée).
- Prévoir des "linéaires de développement commercial". Ceux-ci figureront sur le règlement graphique et peuvent imposer pour toute nouvelle construction que le rez de chaussée soit destiné à une vocation commerciale (en prévoyant un accès pour les éventuels logements se situant dans les étages).
- Prévoir des règles pour interdire les divisions cellulaires dans les zones périphériques amenant à la création de commerces de moins de 300 m².
- ...

AXE 2 : LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Orientation 2.2 : Une charte commerciale retranscrite dans le PLUi

■ Encadrer le développement commercial en périphérie

En respectant les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT traduit la volonté de maîtriser le développement des équipements commerciaux en périphérie en localisant et dimensionnant les espaces fonciers mobilisables pour du commerce en dehors des centralités.

Il est effectivement nécessaire de prévoir du foncier économique pour les activités commerciales peu compatibles avec une implantation en tissu urbain et qui n'entrent pas en concurrence avec les commerces de centre-ville.

Par ailleurs, il convient de rappeler que cette typologie de commerces, de part son installation en périphérie d'Aubenas, a également permis de limiter l'évasion commerciale vers d'autres pôles plus urbains (Montélimar, Alès, ...).

Le SCOT a identifié trois secteurs d'implantation périphérique (SIP) pour la CCBA :

- Un SIP de niveau 1 à Aubenas et Saint Didier sous Aubenas "Ponson Moulon / Millet" où le foncier mobilisable pour du commerce > 300 m² * est limité à 3.5 hectares.
- Deux SIP de niveau 2 à Saint Etienne de Fontbellon "Les Champs nord" et "Les Champs Sud / Les Cigalières" où le foncier mobilisable pour du commerce > 300 m²* est respectivement limité à 0 et 1.5 hectares.

** Le DAAC du SCOT prévoit des conditions concernant les surfaces de vente selon les fréquences d'achat (régulière, occasionnelle "lourde", occasionnelle "légère", exceptionnelle).*

Il convient toutefois de rappeler que le projet de SCOT a été arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi climat et résilience du 22 août 2021 (même si son approbation a eu lieu après) et qu'en conséquence il n'a pas pu intégrer les nouvelles dispositions du code de commerce (art L752-6) qui fixe désormais comme principe qu'aucune autorisation d'exploitation commerciale ne puisse être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols.

Par conséquent, le SIP "Les Champs Sud / Les Cigalières" ne pourra pas bénéficier d'une autorisation d'exploitation commerciale au regard de l'occupation des sols actuelle.

Ce secteur sera ainsi destiné à recevoir d'autres usages et occupation du sol : Voir orientation 3.1.

Enfin, les implantations commerciales de périphérie sont également fortement contrôlées du fait de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) d'Aubenas, engagée dans le programme Action Cœur de Ville qui vise notamment à renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville.

■ Maintenir une offre commerciale de proximité

En mettant en place une politique globale d'aménagement favorisant le commerce

La CCBA présente une densité commerciale et de services bien supérieure à la moyenne nationale.

Celle-ci se concentre toutefois en très grande majorité dans la ville-centre et le pôle central.

Par conséquent, certains villages ne disposent que d'une offre commerciale très limitée, voire inexistante pour certaines communes.

Or, comme cela a été relevé dans l'orientation 2.1, l'économie résidentielle mute progressivement et génère de nouveaux besoins et de nouvelles attentes, notamment en matière de consommation locale, de circuits courts d'alimentation mais aussi de lieux de rencontre et de convivialité dans les villages.

Dans ce contexte, le PADD entend favoriser le maintien et le développement de commerces dans les villages.

Les commerces (ou commerces multi-services) peuvent effectivement apporter une réponse satisfaisante aux différentes attentes évoquées ci-dessus.

Le PLUi doit ainsi contribuer à la mise en place d'une politique globale d'aménagement favorisant le maintien ou la création de commerce(s) dans les villages.

Enfin, le développement du e-commerce doit également être pris en compte.

Les tiers lieux, ou les commerces locaux, peuvent alors devenir des lieux de prise de commande et de réception, des annexes d'agences postales (...).

Ils peuvent également assurer d'autres fonctions (télé-consultation médicale, ...).

L'objectif étant que le développement du numérique et du commerce électronique ne renforce pas les effets de "villages-dortoirs".

De manière générale, ce type d'activité commerciale dans les villages doit tendre vers une multifonctionnalité accrue permettant d'accroître les services rendus à la population.

Le développement de l'attractivité des centres-bourgs et des villages, par une multiplication des flux, sera l'un des leviers pour le maintien et le développement d'activités commerciales et de services.

AXE 2 : LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Orientation 2.2 : Une charte commerciale retranscrite dans le PLUi



Épicerie / bar à Vinezac

ORIENTATION 2.3

Une stratégie touristique s'appuyant sur les spécificités du territoire de la CCBA

L'Ardèche méridionale est reconnue à l'échelle nationale pour ses activités de pleine nature et ses sites naturels.

De part sa topographie, le territoire de la CCBA apparaît comme difficile d'accès et tend à devenir le support d'un tourisme d'immersion.

La diversité des espaces naturels, du patrimoine bâti, des paysages qu'offre cette Ardèche "secrète" ont tout intérêt à être mis en scène pour développer une offre touristique de qualité.

La ville d'Aubenas, de part son patrimoine architectural et culturel, existant et en construction, doit se présenter comme un point d'accroche facilitant la diffusion du flux touristique à travers le reste du territoire.

La CCBA doit ainsi devenir une destination à part entière et non plus une simple «escale».

Enfin, le PLUi doit favoriser une offre touristique diversifiée permettant un fonctionnement sur l'ensemble de l'année.

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Faire du tourisme un enjeu de développement local
- Proposer une expérience client différente
- Travailler l'image et le positionnement de la destination touristique

Faire du tourisme un enjeu de développement local

En maintenant le cadre de vie du Bassin d'Aubenas

Maintenir la qualité du cadre de vie est une orientation transversale du PADD, qui concerne l'architecture, l'urbanisme, l'agriculture, le paysage, l'environnement, le patrimoine bâti, culturel, et gastronomique...

Le PADD entend ainsi préserver le cadre de vie de la CCBA qui se présente comme un gisement de très forte qualité et un très fort levier d'attractivité touristique et économique.

Le tourisme représente effectivement un enjeu très fort en matière de développement local.

En proposant une offre touristique diversifiée sur l'ensemble de l'année

Le PADD porte l'objectif de diversifier l'offre touristique sur l'ensemble du territoire de la CCBA afin de lui permettre de capter une clientèle au-delà de la seule période estivale.

Pour cela, il existe plusieurs leviers (développés ci-après), comme la montée en gamme de la capacité d'accueil hôtelière, la mise en scène du patrimoine naturel et culturel, la création d'une offre en tourisme itinérant,

D'autres aménagements et équipements peuvent également permettre d'élargir l'offre touristique.

Le tourisme d'affaires apparaît par exemple comme un secteur "multi-saisons" à développer et la création d'équipements adaptés, tel qu'un palais des congrès, viendrait également conforter le développement de cette offre touristique à fort potentiel.

L'étude de stratégie touristique a également relevé un déficit en matière d'activités dites "en intérieur" et un besoin d'élargir "les temps de découverte" avec notamment le développement d'activités nocturnes, tout au long de l'année (bars, restaurants, activités ludiques et culturelles, ...).

L'objectif du PADD est donc de diversifier l'offre touristique afin de ne pas dépendre que de "l'eau et du soleil" et de permettre un apport économique plus étalé tout au long de l'année.

Enfin, cette orientation permettra d'apporter de nouveaux services et activités pouvant également profiter aux résidents permanents de la CCBA et donc participer à son attractivité résidentielle.



Place du Château d'Aubenas un soir d'été

Proposer une expérience client différente

En mettant en scène le patrimoine naturel et culturel

La CCBA a l'opportunité de valoriser à la fois son patrimoine naturel mais aussi de développer un tourisme dit "culturel".

Le PADD entend ainsi s'appuyer sur les sites touristiques majeurs pour capter et diffuser le flux touristique sur l'ensemble du territoire de la CCBA et mettre en scène le patrimoine naturel et culturel.

La commune d'Aubenas constitue à ce titre un point d'accroche majeur sur lequel s'appuyer afin de diffuser le flux touristique sur le reste du territoire : Le centre historique et son patrimoine bâti, le futur centre d'art contemporain et le pôle d'art et d'artisanat en construction sont autant d'éléments permettant de structurer une offre culturelle spécifique et diversifiée.

Cette offre culturelle pourrait être enrichie par la découverte des sites touristiques "relais", identifiés par le SCOT, tels que le Château de Boulogne à Saint-Michel-de-Bologne, le château de Craux à Genestelle, la maison Champanet à Vals-les-Bains mais aussi les centres anciens de Ailhon, d'Antraigues-sur-Volane et de Vinezac, labellisés "villages de caractères".

Enfin, les activités touristiques ne devront pas se développer au détriment des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques. **Le PADD incite ainsi à trouver la meilleure cohabitation possible avec les sites naturels en général et la rivière en particulier.**

Pour les projets touristiques en lien avec la rivière, une réglementation adaptée devra être définie (régularisation de la base de canyoning à Labastide sur Besorgues notamment).

En développant une offre de tourisme itinérant

Le diagnostic du PLUi a mis en évidence un manque en matière de tourisme itinérant. Une offre de découverte sur un circuit randonnée en 3 jours représenterait par exemple un atout touristique supplémentaire pour la CCBA.

Le déploiement des voies vertes sur le territoire de la CCBA ainsi que la mise en valeur des chemins de randonnées favorisent par ailleurs la mise en réseau de nos sites touristiques et pourrait permettre le développement d'un tourisme itinérant et multi-saisons que le PADD entend favoriser.

En valorisant davantage la filière "bien-être"

La station thermale et de bien-être située sur la commune de Vals-les Bains, dont l'établissement a été récemment modernisé, constitue également un atout touristique spécifique et structurant de notre territoire.

Le PLUi souhaite ainsi accompagner la ville thermale de Vals les Bains dans son développement touristique en lien avec la filière "bien-être".

AXE 2 : LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Orientation 2.3 : Une stratégie touristique s'appuyant sur les spécificités du territoire de la CCBA

Travailler l'image et le positionnement de la destination touristique

En définissant le positionnement touristique de la destination

Le territoire de la CCBA offre une importante variété de paysages marquée par la diversité de ses reliefs, de ses espaces naturels, de ses villages et hameaux anciens, de ses ouvrages d'art et de son patrimoine rural. Autant d'éléments qui nécessitent de sortir des sentiers battus pour être appréciés par les touristes.

Le PADD entend ainsi s'appuyer sur un concept "d'Ardèche secrète", où ce qui peut apparaître comme une faiblesse devient en réalité une force (la difficulté d'accès de certains sites, le relief contraignant, la nature sauvage ...).

La découverte du territoire devient alors un privilège pour le touriste et permet de développer un tourisme dit expérientiel.*

A l'échelle du SCOT, deux types de tourisme coexistent effectivement : un tourisme de masse, concentré autour des gorges de l'Ardèche et un tourisme plus diffus et qui répond à des attentes de découvertes des espaces naturels notamment au travers des modes doux de déplacements (randonnée pédestre, cyclotourisme, ...).

La CCBA est ainsi clairement concernée par cette deuxième catégorie de tourisme ce qui n'empêche aucunement une relation de complémentarité avec la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche, surtout lorsque la voie verte permettra, à court terme, de relier Aubenas aux communes de Ruoms et Vallon Pont d'Arc.

** Le tourisme expérientiel, également appelé tourisme de découverte ou tourisme immersif, est un type de tourisme qui met l'accent sur l'expérience vécue par le voyageur plutôt que sur la destination elle-même.*



(c) Steph Tripot

Vue sur le vignoble

En favorisant le développement d'une offre d'hébergement de qualité

L'étude de stratégie touristique a mis en avant un manque en matière d'hôtellerie de "gamme supérieure" pour accompagner la diversification de l'offre touristique.

Le positionnement culturel et patrimonial d'Aubenas ainsi que le développement de l'offre de santé de Vals-les-Bains appellent ainsi à une diversification de la clientèle qui doit s'accompagner d'une montée en gamme de l'hébergement hôtelier.

Le diagnostic a également permis de relever un besoin en matière de petites unités d'hébergement touristique intégrées à l'environnement et idéalement connectées aux chemins de randonnées ou aux voies vertes.

Le PADD porte ainsi le projet de favoriser la mise en place d'unités touristiques de dimension et de capacité d'accueil modérées de type Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), Habitations Légères de Loisirs "insolites", hébergements modulables, Cabanes, ...

Le développement de ces unités devra se faire dans le respect des équilibres environnementaux et agricoles définis dans le présent PADD.



Hébergement modulable Dropbox (source : Inextenso)



Habitations légères de loisirs (source Mialon charpente)

ORIENTATION 2.4

Sécuriser et renforcer les activités agricoles

Affirmer la vocation sylvicole du territoire

Le constat d'une diminution des surfaces agricoles et du nombre d'exploitation sur le territoire de la CCBA est préoccupant.

Les difficultés rencontrées par le monde agricole ne traduisent pas pour autant un désintérêt pour la profession ni même le dépérissement inéluctable de cette activité. Bien au contraire, les questions d'autonomie alimentaire, de production saine et locale reviennent au cœur de nos préoccupations et de nombreux jeunes agriculteurs cherchent à s'installer.

Le PLUi doit être un outil au service de l'agriculture pour en priorité la sécuriser mais aussi la développer.

Concernant la sylviculture, il convient de rappeler que le territoire est recouvert à 56 % d'espaces boisés.

Si certains de ces espaces constituent des réservoirs de biodiversité à préserver, d'autres présentent un très fort potentiel d'exploitation.

Le PLUi a ainsi pour ambition d'affirmer la vocation sylvicole de la CCBA et de faciliter une exploitation raisonnée de ses massifs boisés.

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Sécuriser et renforcer les activités agricoles
- Renforcer la vocation sylvicole du territoire

AXE 2 : LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Orientation 2.4 : Sécuriser et renforcer les activités agricoles Affirmer la vocation sylvicole du territoire

Sécuriser et renforcer l'activité agricole

En assurant la pérennité des espaces agricoles

La réduction de la consommation de l'espace liée à l'habitat et aux activités économiques constitue le premier levier de maintien du foncier agricole (voir orientations 1.4 et 2.1).

Au delà des engagements en matière de réduction de la consommation de l'espace, **les espaces agricoles stratégiques à forte valeur devront faire l'objet de mesures de préservation garantissant leur destination à usage agricole.**

Des limites franches entre les enveloppes urbaines et les espaces agricoles stratégiques seront définies. Le PLUi veillera également à ce que l'urbanisation ne vienne pas enclaver les exploitations agricoles et porter atteinte aux espaces agricoles fonctionnels. L'objectif étant de garantir le bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Le PLUi entend par ailleurs porter une attention particulière à la plaine alluviale de l'Ardèche et aux terres irrigables. En effet, ces terres agricoles sont particulièrement adaptées au maraîchage et à l'arboriculture et représentent par conséquent un enjeu majeur de préservation et de reconquête. Le Projet Alimentaire Territorial (PAT) de la CCBA rappelle notamment la nécessité de fortement favoriser ce type de culture contribuant à l'autonomie alimentaire du territoire (concept d'agriculture nourricière).

La plaine alluviale de l'Ardèche est située, assez logiquement et pour une grande partie, en zone inondable. Les règlements des PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) peuvent parfois poser des problèmes aux agriculteurs (construction de serres, ...). Cette difficulté réglementaire ne peut toutefois pas être réglée par le PLUi, le PPRi étant une compétence de l'État.

En matière de pérennisation des activités agricoles, le PADD entend faciliter les possibilités de diversification économique des exploitations : Cela peut passer par l'agrotourisme, la mise en œuvre de circuits courts locaux, le multi-usage d'un même site (castanéiculture et pastoralisme par exemple). Le PLUi apportera des solutions adaptées au développement de cette pluriactivité, sous réserve toutefois que l'activité agricole reste bien l'activité économique principale.

La CCBA pourrait également à terme accueillir une pépinière d'entreprises agricoles.

Enfin, la question du logement des agriculteurs est majeure, notamment dans un contexte où les reprises d'activités sont difficiles et pourtant amenées à se multiplier au regard de l'âge moyen des exploitants.

Le PLUi devra faciliter l'installation des jeunes agriculteurs et la transmission des exploitations agricoles.

En favorisant la reconquête agricole des terres abandonnées

Le diagnostic agricole a effectué un travail de cartographie localisant les zones aujourd'hui enfrichées ou boisées présentant un bon potentiel de reconquête agricole.

Le PLUi entend définir un contexte réglementaire (zonage et règlement écrit) favorisant la reconquête agricole de ces secteurs.

En s'adaptant aux enjeux environnementaux et climatiques

Le diagnostic agricole a mis en avant les enjeux auxquels devront faire face certaines exploitations : gestion de la ressource en eau, adaptation des cultures face aux changements climatiques, ... **Le PLUi devra définir des outils permettant de pérenniser, voire développer, les structures existantes favorisant une bonne gestion de la ressource en eau, tels que les réseaux d'irrigation existants sur le territoire de la CCBA notamment.**

En limitant les conflits d'usage entre le développement résidentiel et l'agriculture

Le développement de l'urbanisation a généré des zones d'interfaces avec l'activité agricole qui sont sources de risques sanitaires et de conflits, notamment liés à l'épandage de produits phytosanitaires. Si des obligations de recul pour l'épandage vis-à-vis des riverains doivent être respectées par l'exploitant agricole, **le développement de l'urbanisation doit également être encadré pour ne pas pénaliser les exploitations existantes.** Une OAP thématique, fixant des règles et des préconisations pour les zones constructibles situées à l'interface des zones agricoles, sera définie dans le PLUi. Le principe général retenu est le suivant : c'est l'urbanisation qui doit s'adapter au contexte et non l'inverse.

Le principe dit de distance de réciprocité devra également être respecté. Celui-ci prévoit que les constructions à usage d'habitation sont tenues de respecter des distances d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles existants. Les distances varient selon si l'activité d'élevage relève du règlement sanitaire départemental (RSD) ou des installations classées pour l'environnement (ICPE).

Affirmer la vocation sylvicole du territoire

En facilitant le désenclavement et l'exploitation des massifs forestiers

La desserte routière des massifs reste le principal frein pour l'exploitation du bois (gabarit, limite de tonnage,...). **Le PLUi pourra ainsi définir des emplacements réservés pour permettre une amélioration de ces conditions de desserte** (création de piste, élargissement de voirie, ...).

Il est par ailleurs intéressant de rechercher des synergies avec la nécessaire adaptation aux changements climatiques et aux risques accrus d'incendies de forêt. Ainsi, le PLUi pourrait prévoir des pistes "multifonctions" permettant une desserte des massifs pour les engins de lutte contre les incendies mais également pour les exploitants forestiers.

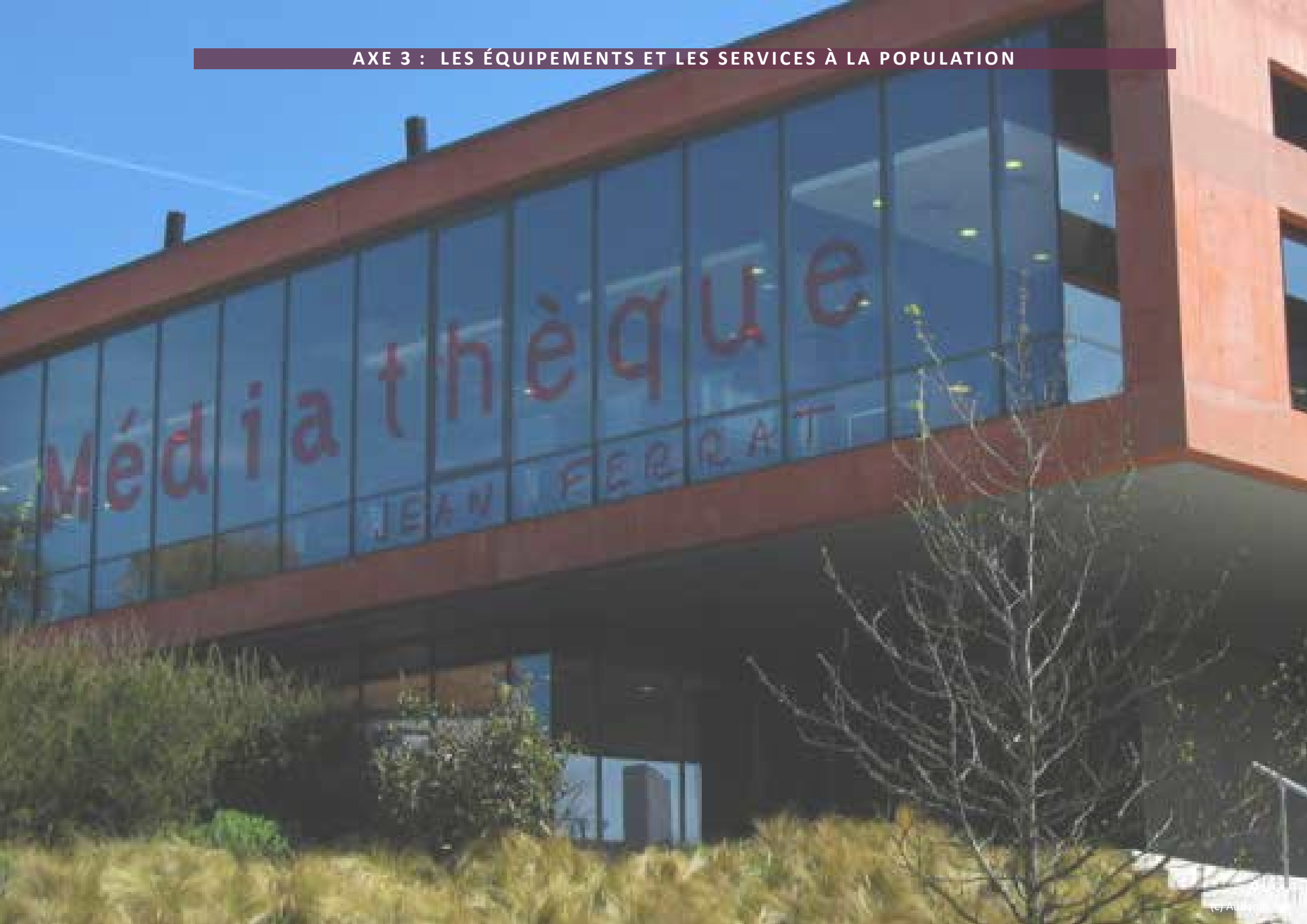
Egalement, afin de favoriser l'exploitation au cœur des massifs boisés, des emplacements réservés et un règlement adapté doivent être prévus pour **permettre la création de plateformes de première et deuxième transformation.**

En conciliant l'exploitation des massifs avec la protection des milieux

Le diagnostic sylvicole a identifié les massifs forestiers favorables pour le développement de la sylviculture. **Ces espaces pourront faire l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques permettant l'exploitation forestière.**

En revanche, les espaces boisés situés dans les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés dans la trame verte et bleue et ceux jouant un rôle environnemental devront faire l'objet d'une préservation. En effet, la forêt rend des services environnementaux très importants dans divers domaines (stockage carbone, source de matériaux bio-sourcés pour la construction, maintien des sols contre l'érosion, perméabilité des sols pour l'infiltration, ...).

AXE 3 : LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES À LA POPULATION



ORIENTATION 3.1

Structurer et consolider les équipements & services d'aujourd'hui ... et construire ceux de demain ...

Aubenas concentre de nombreux équipements et services structurants (hôpital, médiathèque, lycées, piscines ...) dont le rayonnement dépasse largement les frontières de la CCBA.

Le PADD entend maintenir ce niveau d'équipement et même le renforcer.

Ainsi, si la ville-centre et le pôle central ont effectivement vocation à accueillir les équipements et services structurants à fort rayonnement, ils peuvent également recevoir et capter certaines fonctions absentes du territoire (palais des congrès, pôle de recherche ...).

La mise en place du PLUi est également l'occasion de permettre à la CCBA d'adapter son niveau d'équipements et de services aux besoins liés aux dynamiques démographiques en cours.

L'objectif principal consiste ainsi à compléter l'offre de services et d'équipements en adéquation avec le projet d'accueil résidentiel.

Le PADD se fixe enfin comme principe de répondre aux besoins d'équipements "de proximité", le tout dans une logique de complémentarité et de mutualisation.

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Compléter l'offre d'équipements et de services en adéquation avec le projet d'accueil résidentiel
- Répondre aux besoins d'équipements de proximité

Compléter l'offre d'équipements et de services en adéquation avec le projet d'accueil résidentiel

En renforçant la couverture médicale pour répondre au vieillissement de la population

Dans un contexte général de vieillissement de la population, le PLUi doit permettre un maintien du niveau d'équipement actuel mais également le renforcer dans plusieurs domaines, dont celui de la santé. **En cohérence avec le SCOT, le PADD entend ainsi renforcer la couverture médicale du territoire.**

Les orientations sont :

- Maintenir les équipements et services médicaux existants et conforter le pôle sanitaire d'Aubenas structuré autour de son hôpital.
- Favoriser l'implantation de maisons de santé pluriprofessionnelles et pluridisciplinaires pour renforcer l'offre médicale de premier recours et favoriser l'installation de praticiens.
- Généraliser, grâce au déploiement de la fibre optique, la télémédecine.
- Maintenir un maillage de proximité en matière de services d'urgence et de premiers secours.
- Augmenter si nécessaire les capacités d'hébergement et de prise en charge des personnes dépendantes, notamment par le développement du logement intermédiaire à destination des personnes en perte d'autonomie.
- Accompagner le développement du centre thermal de Vals les Bains, qui permet désormais d'accueillir jusqu'à 5000 curistes par saison.

En confortant l'offre en matière d'établissements scolaires, de petite enfance et d'enseignement

La CCBA dispose d'un bon niveau d'équipement scolaire du 1er et 2nd degré. Celui-ci profite par ailleurs à l'ensemble du bassin de l'Ardèche méridionale. **Dans l'optique d'attirer de jeunes ménages sur le territoire, le PADD entend maintenir ce niveau d'équipement.**

Ce niveau d'équipement et service pourrait par ailleurs être conforté, notamment au niveau des formations "post-bac" et de l'enseignement supérieur, par des partenariats avec des universités ou des centres de recherche.

En stimulant la vie culturelle, sportive et associative de la CCBA

Un des objectifs du PADD est de favoriser l'accueil de familles et de jeunes actifs dans la ville-centre et le pôle central notamment. La mise en place d'équipements culturels et associatifs peut ainsi fortement participer à rendre plus attractives les centralités si une vie culturelle s'y installe durablement. Le développement du pôle des métiers d'art et la création d'un centre d'art contemporain à Aubenas entrent par ailleurs parfaitement dans cette logique.

Un besoin a également été identifié en matière de création d'une salle de spectacle et/ou d'un palais des congrès destiné à accueillir de grands événements.

Le PADD porte ainsi l'objectif de renforcer les équipements et les services existants en lien avec la vie culturelle et associative et de permettre la réalisation de nouveaux équipements.

AXE 3 : LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES À LA POPULATION

Orientation 3.1 : Structurer et consolider les équipements & services d'aujourd'hui ... et construire ceux de demain ...

En matière d'équipements sportifs, **le PLUi devra également permettre la construction d'un nouveau stade de rugby**, en remplacement du stade de Dugradus, situé en zone inondable et qui par conséquent ne peut pas faire l'objet d'agrandissement et de mise aux normes.

Plusieurs autres besoins ont été recensés à l'échelle de la CCBA en matière d'équipements sportifs (boulodrome, gymnase,...).

Le PADD énonce un principe général visant à répartir au mieux les équipements sur le territoire intercommunal, sans générer d'effet de concurrence entre eux et avec les équipements existants.

Par ailleurs, le site des Cigalières, à Saint Etienne de Fontbellon, initialement prévu comme un secteur d'implantation périphérique dans le SCOT, sera destiné à la création d'un pôle d'équipement mixte dédié aux activités récréatives, sportives et culturelles, pouvant notamment accueillir de grands équipements de type palais des congrès, hôtellerie adaptée et services connexes.

Ce site est adapté pour recevoir ce type d'aménagements et d'équipements au regard de la superficie disponible, son niveau de desserte routière et sa connexion directe à la future voie verte reliant Saint Sernin à Saint Etienne de Fontbellon.

Répondre aux besoins d'équipements de proximité

En favorisant les projets d'aménagement d'équipements dans les communes

Les villages présentent parfois un déficit en matière d'équipements et de services pouvant nuire à leur attractivité résidentielle et touristique.

Le PLUi entend ainsi favoriser les projets d'aménagement et d'équipement des communes leur permettant de renforcer les services rendus à la population.

Cela peut être des aménagements d'espaces publics, des espaces multi-fonctions favorisant la vie de village, ou permettant des expositions éphémères d'art,

Cela peut également être des aménagements plus techniques et fonctionnels (aires de stationnement, parkings vélo, bornes électriques,).

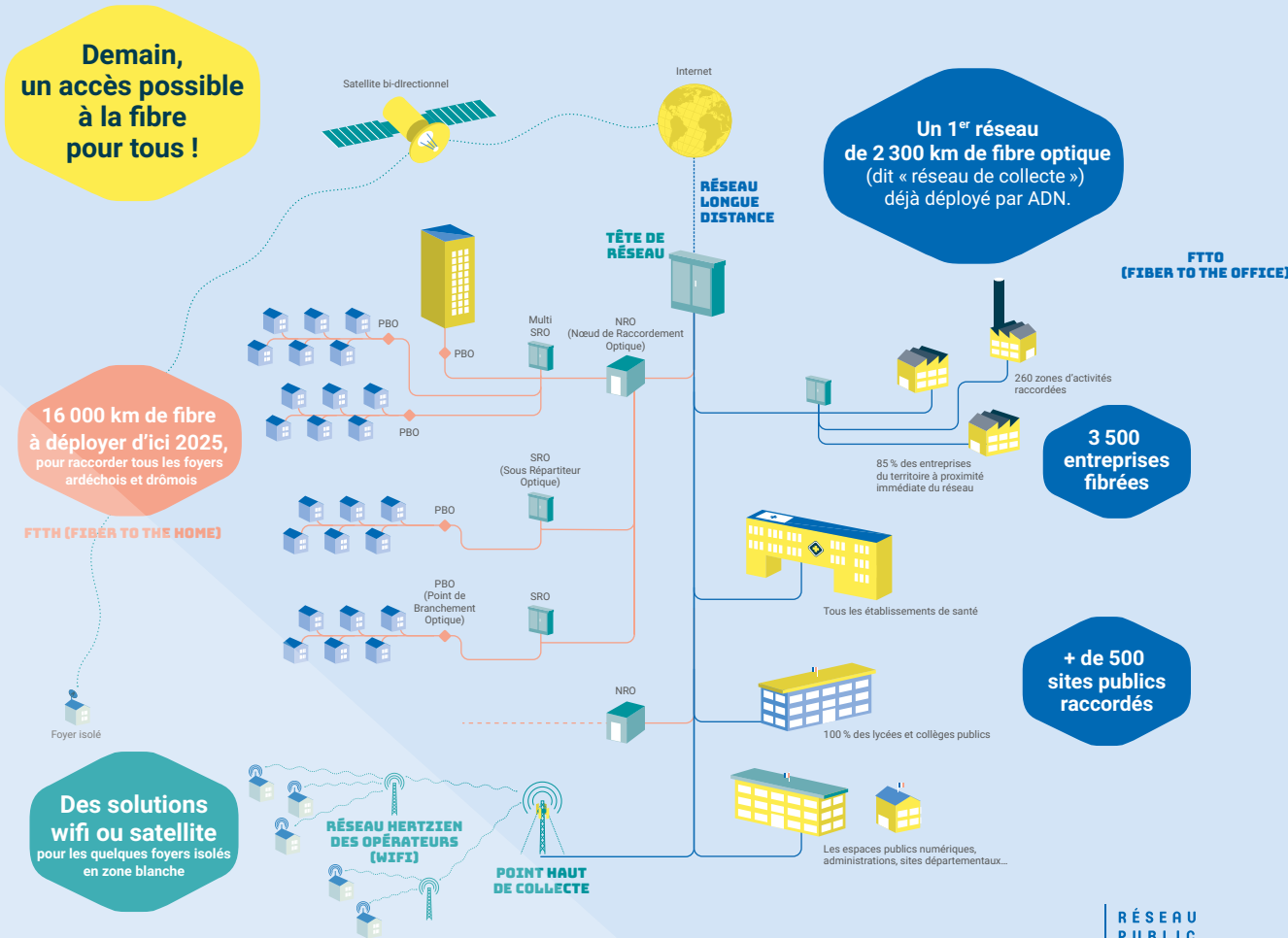
Enfin, afin de renforcer la présence des services publics de proximité, des espaces "France services" se sont implantés sur le territoire de la CCBA. Ces guichets regroupent plusieurs administrations pour simplifier le quotidien des usagers. L'objectif est de maintenir un bon maillage de ces guichets.



Aménagement d'un espace public mixte à Vals les Bains (végétalisation, surface perméable, jeux intégrés...)

ORIENTATION 3.2

Renforcer l'aménagement numérique du territoire



Une bonne couverture numérique du territoire (téléphonie et internet Haut Débit) permet d'inverser la vision que l'on peut avoir du rapport entre la ville et la campagne.

Le numérique peut notamment permettre de compenser (en partie) un niveau de services à la population logiquement plus faible dans les villages que dans les pôles urbains.

Le renforcement numérique du territoire concerne également l'économie et les déplacements.

La CCBA offre effectivement un cadre de vie privilégié, qui, accompagné d'un bon niveau d'aménagement numérique, devrait voir se développer de manière significative les nouvelles façons de travailler, de se déplacer et d'habiter (télétravail, espaces collaboratifs partagés, tiers lieux ...).

Le développement d'une économie "numérique" présente par ailleurs l'intérêt de «lisser» les emplois sur l'ensemble du territoire, et par conséquent de limiter les obligations de déplacements.



(c) Ardèche Drôme Numérique

Le PLUi porte l'objectif suivant :
- Consolider le maillage des infrastructures numériques

Consolider le maillage des infrastructures numériques

En permettant une meilleure accessibilité numérique

L'échange de données numériques est devenu indispensable pour assurer une bonne qualité de services à la population comme aux entreprises.

Il s'agit désormais, comme l'indique le SCOT, d'un outil de lutte contre la distance "physique" rendant accessible à tous les connaissances, services, marchés, usages et réseaux de contact autrefois majoritairement réservés aux habitants et entrepreneurs des zones urbaines.

En application du schéma directeur d'aménagement numérique de l'Ardèche et de la Drôme, la fibre optique est en cours de déploiement sur l'ensemble du territoire.

Le PADD vise les objectifs suivants :

- **Accroître la qualité de la desserte numérique** des pôles d'activités économiques et de service au public.
- **Favoriser les échanges dématérialisés** à l'intérieur et avec l'extérieur du territoire.
- **Faire émerger de nouveaux modes de travail collaboratif** (tiers lieux, télétravail).
- **Développer de nouvelles formes d'accès aux services publics**, la télémédecine, notamment dans les secteurs en déprise médicale, ainsi que l'enseignement et la formation à distance.

Cette orientation, issue du SCOT, doit, en lien avec le développement des usages et objets connectés, **permettre une meilleure accessibilité numérique et favoriser l'émergence de villages ou territoires "intelligents"**, capables de croiser les atouts de la petite échelle (proximité, convivialité, dialogue, identité) avec des services à la population performants, modernes et inclusifs, dans une perspective de transition écologique et sociale.

En parallèle avec l'enjeu de maintenir ou de créer une vie sociale et commerciale dans les communes **l'aménagement numérique du territoire se présente par ailleurs comme un réel vecteur de limitation de mobilité**, on parle alors de "non-mobilité".



La conciergerie à Aubenas qui regroupe une boutique éphémère, une salle de réunion, un espace de travail partagé



Ardèche Campus connecté: réseau de tiers lieux d'enseignement supérieur

AXE 4 : RÉSILIENCE ENVIRONNEMENTALE, DÉPLACEMENTS ET SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE



ORIENTATION 4.1

Un territoire respectueux des grands équilibres environnementaux et des continuités écologiques

Afin de contribuer à l'enrayement de l'érosion de la biodiversité, les lois "Grenelle" ont introduit un outil d'aménagement : la Trame Verte et Bleue (TVB).

Cet outil vise à constituer un maillage écologique permettant le développement et la circulation d'espèces animales et végétales entre les différents réservoirs de biodiversité de la CCBA.

Le projet entend ainsi protéger les zones environnementales sensibles et faire apparaître les continuités écologiques à préserver ou à restaurer.

Les éléments dits "de nature ordinaire" seront également reconnus comme vecteurs de connexion écologique.

Enfin, la biodiversité liée à la "nature en ville" sera également valorisée

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Préserver la biodiversité au moyen de la Trame Verte et Bleue
- Reconnaître les espaces de "nature ordinaire" comme vecteurs de connexion écologique
- Valoriser et favoriser la biodiversité en milieu urbanisé

■ Préserver la biodiversité au moyen de la Trame Verte et Bleue

En protégeant les réservoirs de biodiversité

Le PLUi veillera à préserver durablement les réservoirs de biodiversité, identifiés dans l'état initial de l'environnement. Ceux-ci comprennent :

- Les zones spéciales de conservation inscrites dans le réseau Natura 2000 ;
- Les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral de protection du biotope ;
- Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1 ;
- Les zones importantes pour la conservation des oiseaux ;
- Les espaces naturels sensibles du Département ;
- Les sites gérés par le conservatoire des espaces naturels de Rhône-Alpes (zones humides) ;
- Les espaces de fonctionnalité des zones humides dans la plaine de l'Ardèche ;
- Les cours d'eau d'intérêt écologique reconnu.

Les périmètres des réservoirs de biodiversité pourront, lors de leur retranscription sur le règlement graphique, être ajustés au moyen d'études environnementales complémentaires.

En assurant un maillage écologique fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité

La Trame Verte et Bleue a pour objectif de constituer un maillage écologique permettant le développement et la circulation d'espèces animales et végétales entre les différents réservoirs de biodiversité.

Le PADD vise ainsi à maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques identifiées.

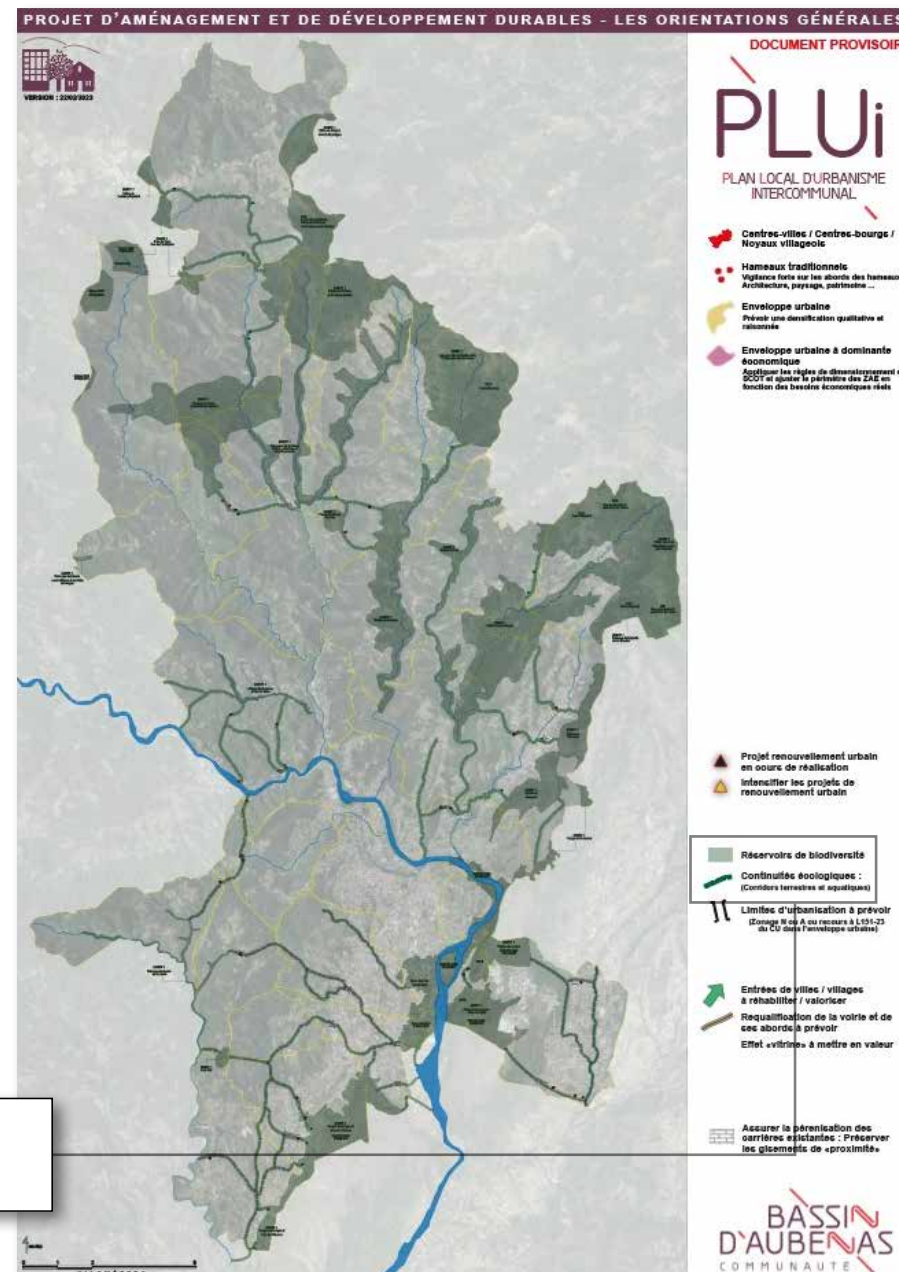
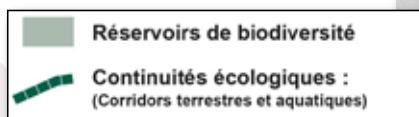
Lors de la déclinaison locale de la TVB à l'échelle de la CCBA, certaines zones d'interfaces sensibles, ou présentant de potentielles ruptures de continuité, ont été mises en évidence.

Le PLUi veillera, pour ces secteurs, à définir des outils réglementaires spécifiques en fonction des enjeux recensés (coupures d'urbanisation à prévoir, zonages spécifiques, OAP thématiques et sectorielles, règlement écrit, trames au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ...).

Exemples : maintien d'une zone tampon inconstructible de 10 m autour des cours d'eau, réglementation des clôtures pour la libre circulation de la faune, limitation de l'emprise au sol, OAP sectorielle prévoyant la plantation d'un linéaire de haies, ...



Continuité écologique identifiée (viaduc à Saint Etienne de Fontbellon)



Report cartographique de la TVB de la CCBA

Reconnaitre les espaces de "nature ordinaire" comme vecteurs de connexion écologique

En préservant les espaces dit de "nature ordinaire"

En dehors des enveloppes urbaines et des espaces de développement urbain et économique des communes, la très grande majorité des espaces du territoire seront classés en zones agricoles ou naturelles du PLUi sans toutefois être identifiés comme "réservoirs de biodiversité" ou "continuités écologiques".

Cela ne signifie pas qu'ils présentent aucun intérêt environnemental.

Ces espaces dit de "nature ordinaire" participent même à la trame verte et bleue et feront l'objet de mesures de préservation tout en permettant aux activités existantes de pouvoir évoluer (bâtiments d'habitations existants pouvant faire l'objet d'annexes et d'extension sous certaines conditions, constructions nécessaires aux exploitations agricoles et sylvicoles, identification des bâtiments pouvant changer de destination, ...).

Ainsi, d'une manière générale, ces espaces plus ou moins perméables, seront préservés et permettront des échanges entre les réservoirs de biodiversité.

En prenant en compte l'ensemble du réseau hydrographique

Le territoire de la CCBA se structure autour d'un important réseau hydrographique.

L'Ardèche se présente comme le cours d'eau principal sur lequel se greffent de nombreux affluents. Ce "chevelu" hydrographique participe activement au maintien de la biodiversité et la Trame Verte et Bleue du PLUi prend en compte l'ensemble des cours d'eau du territoire.

Ces derniers jouent effectivement un double rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Afin de préserver leurs fonctions, le PLUi s'attachera à préserver ces cours d'eau, ainsi que ces abords, en y limitant l'urbanisation, les obstacles à l'écoulement naturel et en maintenant les milieux y étant associés (ripisylves, zones humides ...).

Le maintien d'une bonne qualité de l'eau de ces ruisseaux et rivières est également un objectif important du PADD. Les communes devront notamment s'attacher à assurer une bonne gestion de l'assainissement des eaux usées et du bon fonctionnement de leurs stations d'épuration (capacité épuratoire notamment). Enjeu également majeur pour la préservation des ressources en eau souterraines.

Les petits cours d'eau en zone urbaine présentent également un réel intérêt environnemental. Ils participent en effet à la régulation bioclimatique et hydraulique, la recharge des nappes phréatiques et la diversité de la vie animale et végétale.

Valoriser et favoriser la biodiversité en milieu urbanisé

En renforçant le concept de "nature en ville ou en village"

Le projet repose sur un renforcement de la nature en milieu urbanisé dans un objectif de maintien de la biodiversité et de valorisation des bénéfices que celle-ci peut apporter (lutte contre les îlots de chaleur, enjeux paysagers, place de l'eau en ville ...).

Les objectifs recherchés sont :

- Maintenir et aménager des espaces verts et de respiration en milieu urbain : bosquets, arbres isolés, espaces verts, jardins publics, potagers ...
- Envisager la création de jardins collectifs connectés au réseau de déplacements "mode doux".
- Conserver le plus possible les éléments naturels existants tels que les haies, les zones humides ou les fossés au sein des zones à urbaniser.



Entrée du village de Saint Joseph des Bances
Arbres isolés, végétation rampante sur façades, jardins, potagers, autant d'éléments permettant une régulation de la température en été...

Enfin, des projets de renaturation pourront être mis en place sur le territoire de la CCBA. Cela pourra notamment contribuer à réhabiliter un site ou une friche artisanale ou industrielle tout en favorisant la biodiversité et en améliorant la qualité et le cadre de vie.

ORIENTATION 4.2

S'adapter au changement climatique et optimiser les ressources énergétiques

Depuis le 07 décembre 2021, la CCBA dispose d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Ce document permet de planifier la transition énergétique, l'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la qualité de l'air.

En matière de transition énergétique, il fixe comme objectif, à horizon 2050, de réduire de 40 % la consommation énergétique et de porter la part des énergies renouvelables dans la consommation totale à 100 %.

Le PCAET prévoit également la réalisation à terme d'un schéma directeur des énergies renouvelables à l'échelle de la CCBA.

Le PLUi doit ainsi mobiliser un panel d'outils réglementaires permettant de favoriser la production d'énergies renouvelables.

Concernant l'adaptation aux changements climatiques, les orientations du PLUi devront tendre vers une gestion responsable de la ressource en eau mais également définir les moyens de lutter contre les îlots de chaleur.

Pour la qualité de l'air, le volet est traité dans l'orientation 4.4.

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Tendre vers un territoire à énergie positive à horizon 2050
- Adapter le territoire au changement climatique
- Assurer une gestion responsable de la ressource en eau

Tendre vers un territoire à énergie positive à horizon 2050

En assurant un contexte global favorisant le développement des énergies renouvelables

Le PADD entend mettre en œuvre les orientations du PCAET visant à promouvoir le développement des énergies renouvelables (et prévoyant à terme la réalisation d'un schéma directeur). Pour cela, **le PLUi souhaite favoriser la mise en place d'un bouquet énergétique cohérent et respectueux de l'environnement et des paysages calibré selon la trajectoire de production d'énergie renouvelable définie dans le PCAET à horizon 2050**. Cette trajectoire nécessite d'importants efforts en terme de réduction des consommations, de rénovation énergétique et de développement des énergies renouvelables.

S'il est difficile en phase amont de définir pour l'ensemble du territoire intercommunal les zones d'implantation de projets à grande échelle (parc éolien, centrale photovoltaïque au sol, ...), le PADD affiche néanmoins une position de principe favorable au développement des énergies renouvelables sans délimiter de zones d'implantations. Les zones dites " d'accélération de la production d'énergies renouvelables ", en cours de définition, devront être prises en compte lorsqu'elles auront été validées.

Ainsi, si un projet présente un caractère d'intérêt général et qu'il respecte les différents documents cadre (charte du PNR, SRADDET, schémas éoliens, SCOT, ...), il pourra justifier le recours, avec l'accord des communes concernées, à une procédure dite de "déclaration de projet" emportant mise en compatibilité du PLUi.

En matière d'agri-voltaïsme, le PLUi devra prendre en compte la charte "*photovoltaïque et foncier agricole*" signée le 15 juin 2023 par le Préfet. Celle-ci précise que la priorité est donnée à la mobilisation des terrains artificialisés et indique qu'**un projet agrivoltaïque ne peut être envisagé sur les espaces agricoles seulement si la production agricole reste la production principale**.

En favorisant le recours aux énergies renouvelables pour les constructions et aménagements

Le contexte réglementaire a fortement évolué ces dernières années, avec l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience et l'obligation de respecter la RE2020 depuis le 01 janvier 2022 pour la construction de logements. Ainsi, le principe de construire des logements à énergie positive et d'intégrer des procédés de production d'énergie renouvelables pour les constructions et aménagements de parkings (sous certaines conditions de surface) est acquis.

Si le PLUi, au regard de ce nouveau contexte réglementaire, n'est plus obligé de prévoir des règles contraignantes pour imposer des procédés de production d'énergie renouvelable, il peut néanmoins favoriser leur développement via des règles "indirectes" ou des préconisations (orientations des toitures, gestion des hauteurs, ne pas créer de masques, ...). **Le PADD porte ainsi l'objectif de définir des outils favorisant la production d'énergies renouvelables (règlement écrit, OAP thématique,...).**

En favorisant le développement des réseaux de chaleur

Le SDE07, le Département de l'Ardèche et l'ALEC 07 ont signé un contrat d'objectif territorial pour massifier le développement des réseaux de chaleur en Ardèche. Afin de faciliter cet objectif, **le PADD souhaite favoriser le recours aux réseaux de chaleur**. Les objectifs de densification de l'urbanisation et de production de nouvelles formes d'habitat plus compactes facilitent par ailleurs la mise en place et l'extension de réseaux de chaleur. L'objectif inscrit dans le PCAET est également de créer des réseaux de chaleur avec une source issue d'énergies renouvelables.

Adapter le territoire au changement climatique

En luttant contre les îlots de chaleur

Le réchauffement climatique nous oblige à repenser le développement et l'organisation de nos villes et villages. La campagne d'identification des îlots de chaleur réalisée avec la caméra thermique pendant l'été 2021 a permis de mettre en évidence l'importance des choix des couleurs, des matériaux et le rôle primordial de la végétalisation.

Le PADD prône ainsi la mise en place d'un panel d'outils le plus complet possible pour lutter contre les effets générés par les îlots de chaleur.

Le règlement et les OAP définiront ainsi des règles et des préconisations concernant les couleurs à utiliser pour les toitures et les façades, le choix des matériaux à préconiser, les obligations de maintenir des espaces de pleine terre pour permettre la végétalisation des façades, la préservation des espaces boisés existants, la création d'espaces verts dans les projets d'urbanisation, ...).

Assurer une gestion responsable de la ressource en eau

En préservant la ressource et en favorisant les économies d'eau

Afin de satisfaire durablement les différents usages de l'eau (résidentiel, agricole, touristique et économique) il est nécessaire de trouver un juste équilibre entre les besoins de développement et la ressource en eau. En premier lieu, **le PLUi devra s'assurer que la disponibilité de la ressource en eau soit en adéquation avec le projet résidentiel, économique et touristique de la CCBA**. Le plan de gestion de la ressource en eau de l'Ardèche (PGRE), qui fixe les volumes maximums prélevables sur les ressources superficielles à l'étiage et pour chaque usage, devra être respecté.

En application du SAGE et du SCOT, les masses d'eau souterraines stratégiques et les zones de sauvegarde pour l'adduction d'eau potable future devront être préservées (qualité de l'eau et disponibilité de l'eau pour satisfaire les besoins futurs en eau potable).

Le SCOT indique par ailleurs que pour répondre à l'accroissement démographique attendu et à l'augmentation des besoins en eau sans accroître la pression sur les milieux aquatiques, le territoire devra s'appuyer en priorité sur les marges d'économie d'eau.

Outre la modération de la consommation de l'espace prévue dans le PLUi qui aura pour conséquence une réduction en volume des terrains constructibles à l'échelle de la CCBA, le PADD entend favoriser et généraliser les économies d'eau.

Si le PLUi ne peut pas amener de réponse ou de déclinaison réglementaire pour certaines orientations du SCOT (rendement des réseaux, interconnexions des réseaux, ...), il peut néanmoins édicter des règles concernant le stockage de l'eau.

Le PLUi entend ainsi imposer des règles de récupération de l'eau de pluie pour un usage résidentiel (volume d'eau à stocker en fonction de la superficie du toit par exemple).

ORIENTATION 4.3

Encourager et accompagner les nouveaux modes de déplacements



Dans les années à venir, le mode de développement urbain devrait sensiblement minimiser les obligations de déplacements motorisés (limitation de l'urbanisation diffuse, densification urbaine, offre de services de proximité, circuits courts, développement du télétravail, ...).

Malgré cela, et particulièrement dans nos territoires ruraux, la voiture restera encore le mode de déplacement majoritaire.

Il convient, dans ce contexte d'accompagner les nouveaux usages de la voiture et de tendre vers plus d'intermodalité (parkings relais, zones multimodales intégrant les transports en commun, ...)

Le diagnostic ayant mis en avant que 80 % des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture individuelle, il est nécessaire de continuer les efforts entrepris en matière de voies vertes et d'aménagements favorisant les modes actifs de mobilité.

Les orientations du schéma de développement des modes actifs de déplacements et du PCAET seront déclinées dans le PLUi.

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Encourager les modes actifs de déplacement
- Moderniser le réseau routier et tendre vers plus d'intermodalité

Encourager les modes actifs de déplacements*

En continuant le déploiement des voies vertes et en assurant les continuités d'itinéraires

La CCBA s'est dotée d'un schéma de développement des modes actifs de déplacements qui prône un maillage du territoire à travers un réseau hiérarchisé d'itinéraires cyclables.

Ainsi, si le territoire intercommunal dispose d'ores et déjà d'une bonne ossature avec les voies vertes déjà en service, **le PADD entend continuer le déploiement de ce réseau** (22.2 km en projet).

Egalement, afin de renforcer le fonctionnement et l'attrait de ces voies vertes, les continuités d'itinéraires doivent être assurées, notamment entre les villes et les bourgs principaux mais aussi entre les pôles générateurs de trafic (maison de la mobilité, équipements scolaires, sportifs, zones d'activités ...).

Assurer des continuités d'itinéraires est un objectif important du PADD, qui permettra aux usagers du quotidien (notamment ceux qui viennent travailler en vélo) de pouvoir se déplacer plus facilement et dans de bonnes conditions de sécurité.

En complément, des ramifications pourront venir se greffer sur le réseau principal de voies vertes. Celles-ci pourront prendre la forme de pistes cyclables, de voies mixtes "cycles-piétons" ou de voies partagées avec les automobiles.

Le PLUi pourra ainsi prévoir des emplacements réservés pour faciliter la réalisation de ces connexions et aménagements de voies cyclables et/ou piétonnes.

Enfin le PADD porte l'objectif de continuer les connexions aux voies vertes des territoires voisins, ce qui présente par ailleurs un très fort intérêt touristique.

En incluant les modes actifs de déplacements dans les aménagements urbains

Les modes actifs de déplacements doivent être intégrés dans les réflexions d'aménagements urbains, que ce soit pour la construction de nouveaux logements (à inclure dans les OAP sectorielles à enjeux), d'équipements publics, d'espaces verts ou encore d'aménagements routiers. Il s'agit d'une orientation applicable sur l'ensemble du territoire de la CCBA.

De manière plus précise, des secteurs à enjeux ont été relevés dans le diagnostic. **Ainsi, l'axe gare routière / centre ville d'Aubenas devra faire l'objet d'aménagements favorisant les déplacements piétons et cyclables**. Il s'agit d'un axe structurant fort à aménager.

Par ailleurs, comme inscrit dans le PLU d'Aubenas, **l'avenue de Bellande pourrait être progressivement requalifiée en boulevard urbain**, permettant notamment une meilleure connexion urbaine entre la ZAE Moulon/Ponson et l'ancienne gare SNCF, prochainement connectée à la voie verte Aubenas / Saint Etienne de Fontbellon / Saint Sernin.

* On entend par modes actifs les moyens de déplacements alternatifs aux modes motorisés (marche, vélo, trottinette, skateboard, roller, ...).

Moderniser le réseau routier et tendre vers plus d'intermodalité

En améliorant le réseau routier existant

Comme pour l'ensemble de l'Ardèche méridionale, la CCBA ne dispose d'aucune ligne SNCF, aéroport ou autoroute. Le réseau routier est donc indispensable pour la mobilité des habitants de la CCBA mais aussi pour le développement touristique de l'ensemble du secteur géographique.

Le PLUi entend favoriser les projets visant à aménager et moderniser les routes existantes. Cela peut passer par des emplacements réservés pour élargir une voirie, réaliser un créneau de rangement ou encore favoriser un meilleur partage de la route avec les piétons et les cyclistes ...

En facilitant les nouveaux usages de la voiture

En milieu rural, il devient primordial de favoriser les "nouveaux usages de la voiture" afin de compenser le déficit en matière de transports en commun (13 communes de la CCBA ne sont desservies par aucune ligne de transport en commun).

Le PADD entend ainsi permettre la réalisation de parkings relais, aires de covoiturage, bornes de recharge pour véhicules électriques, bien répartis géographiquement et idéalement connectés aux lignes de transport en commun existantes.

Les transports par "câbles" pourront également faire l'objet de réflexion d'aménagement, notamment dans un contexte où la topographie est contraignante.

Le PLUi pourra notamment s'appuyer sur divers schémas (aires de covoiturage, bornes de recharge, stations hydrogène,...) pour mettre en place ce parti d'aménagement.

Cette intermodalité doit également permettre de mieux articuler les voies douces et cyclables avec l'utilisation de voitures individuelles.

Il est ainsi nécessaire de prévoir des parkings relais localisés à proximité directe des voies vertes, mais également des parkings vélos, notamment dans les centralités et les zones d'activités économiques.

Des aménagements annexes pourraient également être aménagés le long des voies vertes ou idéalement à proximité des parkings (aire de pique-nique, toilettes, local pour se changer,...).

Le règlement du PLUi imposera ainsi des normes concernant les places de stationnement vélo et pourra prévoir, le cas échéant, des emplacements réservés pour faciliter la maîtrise foncière pour des projets portés par une collectivité.

ORIENTATION 4.4

Répondre aux enjeux de santé environnementale

La CCBA est concernée par de nombreux risques naturels qui doivent être pris en compte dans l'élaboration du PLUi.

La plupart de ces risques sont par ailleurs encadrés par des servitudes d'utilité publique (SUP).

Les plans de prévention des risques d'inondation (PPRi) constituent par exemple des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLUi.

Le PADD veillera ainsi à protéger les personnes et les biens en appliquant les dispositions réglementaires existantes.

La prise en compte des nuisances et des pollutions dans l'aménagement du territoire doit également s'effectuer à différentes échelles.

C'est par une combinaison d'orientations que le PLUi devrait contribuer à réduire ou limiter les nuisances et les pollutions.

Le PLUi porte les objectifs suivants :

- Protéger la population et les biens face aux risques naturels
- Limiter l'exposition de la populations aux nuisances et pollutions

Protéger la population et les biens face aux risques naturels

En appliquant les dispositions réglementaires et en aménageant le territoire en conséquence

Le PLUi entend anticiper la vulnérabilité du territoire par rapport à l'ensemble des risques naturels (inondations, mouvements de terrain, risque incendie, retrait-gonflement des argiles...) en prévoyant autant que possible dans les aménagements urbains ou les procédés de construction les mesures permettant de réduire la vulnérabilité des biens et de garantir la sécurité des personnes.

Les orientations sont :

- Respecter les dispositions du PGRI*, des PPRi* et des AZI* pour les zones inondables, du SDAGE* pour les eaux de ruissellement et du PDPFCI* pour les risques incendies.
- Appliquer le principe dit «de précaution» pour les cours d'eau non étudiés pouvant présenter des risques d'inondation.
- Respecter l'arrêté relatif aux risques sismiques.
- Prendre en compte les inventaires pour les risques de mouvements de terrains (cavités, mouvements de terrains, inventaire BRGM*, gonflement des sols argileux) et la carte d'aléas de mouvements de terrain pour Vals les Bains.
- Prendre en compte les zones "de travaux" pour les risques miniers.
- Améliorer la prévention et la lutte contre les risques d'incendie par la réalisation de pistes permettant un accès plus facile aux massifs boisés.
- Favoriser le maintien et le développement des équipements de défense des forêts contre les incendies (réserves d'eau, aires de retournement,...).
- Le PLUi rappellera également les règles concernant les obligations légales de débroussaillage.
- La création éventuelle d'une zone à urbaniser sur un espace boisé ou en lisière d'un espace boisé devra s'accompagner de prescriptions de prévention contre le risque incendie, tels que la suppression de l'état boisé, le respect de distance de sécurité entre les constructions et le boisement et la présence de dispositifs de lutte contre l'incendie.

* PGRI =	Plan de Gestion du Risque d'Inondation
* PPRi =	Plan de Prévention des Risques d'inondation
* AZI =	Atlas des zones inondables
* SDAGE =	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
* PDPFCI =	Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies
* BRGM =	Bureau de recherches géologiques et minières

Limitier l'exposition de la populations aux nuisances et pollutions

En prenant en compte les risques technologiques

Pour la CCBA, les risques technologiques regroupent les installations classées, le transport des matières dangereuses et les sites et sols pollués.

Le PLUi devra les prendre en compte dans l'élaboration du règlement graphique et écrit.

En améliorant la qualité de l'air et en limitant les sources de nuisances sonores

Comme dans la majorité des communes, l'une des principales sources de nuisances sonores et de pollution de l'air est celle du trafic automobile.

La cartographie du SRADDET à l'échelle régionale permet par ailleurs de constater que ce sont surtout les sites urbains et la vallée du Rhône qui sont fortement impactés.

Le SRADDET identifie cependant les communes de Aubenas, Ucel et Labégude comme "zones sensibles" à la pollution atmosphérique.

A l'échelle de la CCBA, les effets cumulés du PLUi devrait néanmoins réduire la pollution de l'air, par une combinaison d'orientations :

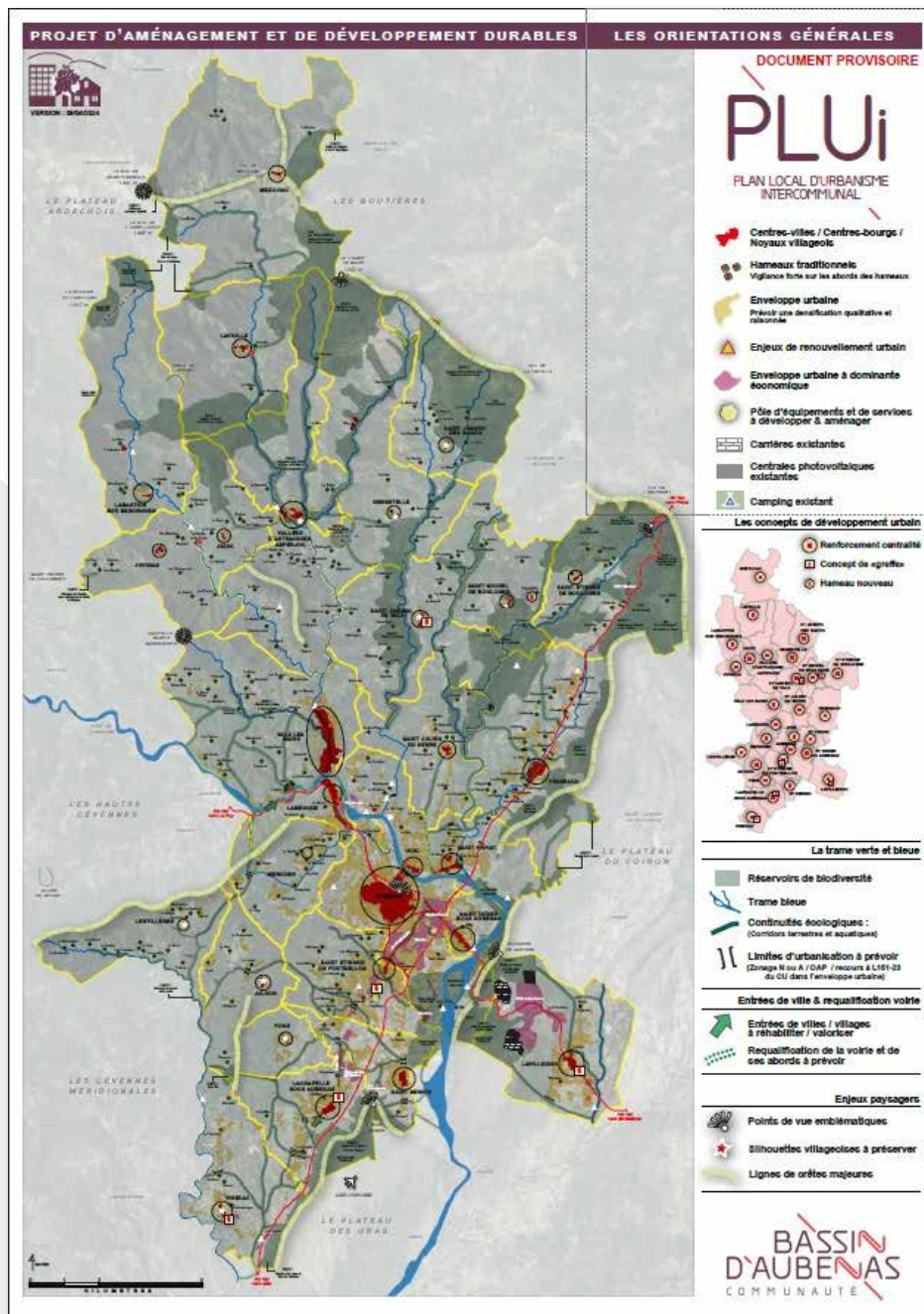
- Limitation de l'étalement urbain et de la consommation de l'espace.
- Facilitation et encouragement des modes actifs de déplacements.
- Préservation de la trame verte et bleue, qui joue également un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'air.

Enfin concernant l'exposition au bruit, le PLUi respectera les arrêtés préfectoraux relatifs au "classement sonore" des voiries.

Pour les secteurs concernés par les voies classées bruyantes, des OAP sectorielles pourront prévoir le cas échéant des règles de recul minimum, des secteurs tampons ou des prescriptions particulière (murs, merlons, orientations des bâtiments,...).

Annexes

cartographie de synthèse



Voir document en annexe séparée pour une meilleure lisibilité.