

# COMMUNE DE SAINT-BAUZILE

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Approbation du projet*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2017

Le Maire,  
Mme Annie POLLARD BOLOGNE



Mairie de SAINT-BAUZILE  
Place du Village  
07 210 SAINT-BAUZILE

Tél. : 04 75 65 92 68  
Fax : 04 75 65 96 61



**INTERSTICE SARL**

**URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

**VALERIE BERNARD SERRATRICE  
30 AVENUE GENERAL LECLERC  
ESPACE SAINT GERMAIN – BATIMENT ORION  
38200 VIENNE**

**TEL : 04.74.29.95.60**

**INTERSTICE.URBANISME@WANADOO.FR**

# PREAMBULE

---

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

**LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** définit le projet communal pour les 10 à 12 ans à venir. Il présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal.

### **Article L151-5 du Code de l'Urbanisme**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° 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 ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Ces orientations générales s'appuient sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et les objectifs définis par la commune. Il conditionne le contenu des autres pièces constitutives du PLU : règlement, documents graphiques et orientations d'aménagement et de programmation (orientations plus spécifiques par secteurs).

Le PADD constitue le **cadre de référence** permettant d'assurer la cohérence des différentes actions concernant l'aménagement à moyen et long termes et de faire prévaloir des principes fondamentaux énoncés au titre des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

### **Art. L.101-1 du Code de l'Urbanisme**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

### **Art. L.101-2 du Code de l'Urbanisme**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des

*performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

Le PADD se construit également en se référant aux principes fondateurs du développement durable, qui supposent simultanément :

- la satisfaction des besoins actuels sans compromettre ceux de demain ;
- la mixité des fonctions : l'évolution du territoire doit conjuguer la croissance économique, la cohésion sociale et le respect de l'environnement ;
- l'adhésion des différents acteurs du territoire au projet via une démarche de concertation.

#### **LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE SAINT-BAUZILE**

L'état des lieux apporte une connaissance approfondie de la commune sur des problématiques diversifiées : la démographie, l'habitat, le patrimoine, l'environnement, l'économie, l'agriculture, etc.

Ce diagnostic a permis d'identifier des **enjeux thématiques** qui ont guidé l'élaboration du PADD.

Le développement futur souhaité par la commune de Saint-Bauzile repose sur **quatre orientations** :

- ORIENTATION N°1 : « RENFORCER LA CENTRALITE VILLAGEOISE »
- ORIENTATION N° 2 : « CONCILIER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CADRE DE VIE QUALITATIF »
- ORIENTATION N° 3 : « PRESERVER LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE »
- ORIENTATION N° 4 : « MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE »

# ORIENTATION N°1

---

**« RENFORCER LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE »**



# ORIENTATION 1

## « RENFORCER LA CENTRALITE VILLAGEOISE »

### 1 : Améliorer la visibilité du centre bourg par un projet d'urbanisme ambitieux s'appuyant sur les équipements et espaces publics

- **Annoncer /marquer le centre village**
  - Marquer et qualifier les entrées du centre du village : Entrée Nord depuis Chomérac et entrée Sud depuis Saint-Vincent de Barrès
  - Créer un effet de rue structurante en :
    - urbanisant de part et d'autre de la route départementale n° 3 dans le prolongement du bâti existant en face de la Place de la Mairie
    - aménageant si possible une façade commerciale en rez-de-chaussée au droit de la route départementale
  - Renforcer le pôle d'équipements publics et d'espaces publics dans le centre, afin de répondre aux attentes des habitants et favoriser la rencontre et la convivialité du village
  - Urbaniser selon un gradient de densification : densité qui décroît avec l'éloignement au village
  
- **Centrer le développement communal sur le village**
  - Renforcer le nombre d'habitants vivants dans le village ou à proximité en projetant les extensions urbaines dans la continuité du centre village avec deux opérations structurantes :
    - Charnareilles où la construction d'une opération d'une vingtaine de logements est prévue ainsi que l'extension du groupe scolaire
    - La Source avec l'implantation d'une activité économique de long de la RD 3
  - Renforcer les deux principales entités complémentaires au centre village :
    - Les Chalets / La Treille car ce secteur est bien desservi par les réseaux publics, attractif et bien connecté au village par une voie piétonne sécurisée
    - Dianoux / Mounard car ce secteur est attractif, à l'écart des gênes et des nuisances (vent, bruit, poussière) et des risques routiers liés aux rotations de poids lourds.
  - Permettre l'évolution du bâti existant sur le reste du territoire dans les écarts.
  
- **Développer une centralité villageoise capable d'assurer la progression démographique future et renforcer le rôle de pôle de vie du centre village :**
  - Phaser l'urbanisation au regard des prévisions démographiques du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal, de l'ordre de 3 à 4 logements par an
  - Adapter le dimensionnement des équipements et des réseaux publics aux prévisions démographiques (station d'épuration, agrandissement de l'école, ...)
  - Introduire une fonction commerciale en centre bourg autant que faire se peut : implantation d'un commerce / service de première nécessité, un restaurant/hébergement sur le secteur « La Source » le long de la RD 3.

## 2 : Poursuivre la politique de diversification du parc de logements

### - Agrandir et diversifier le parc de logements

- Produire un nombre de logements en adéquation avec les préconisations du PLH Barrès-Coiron soit de l'ordre de 40 logements au maximum à l'horizon 12 ans
- Diversifier les statuts et les typologies de logement pour répondre aux différents besoins des parcours résidentiels (logements locatifs sociaux, accession, ...)

	Le temps du PLH – 6 ans (Avril 2012 à Avril 2018)	Le temps du PLU – 12 ans (2018 à 2029)
	Par an	sur 12 ans
<b>Nombre total de logements attendus</b>	3 à 4 / an	30 à 40
<b>Dont nombre de logements individuels</b>	70 %	21 à 28
<b>Dont nombre de logements groupés</b>	30%	3 minimum
<b>Dont nombre de logements intermédiaires (1) ou collectifs</b>		6 à 12
<b>Dont nombre de logements conventionnés</b>	0 à 1 / an	6

(1) Il s'agit de logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

### - Assurer à la commune une réelle maîtrise du développement communal

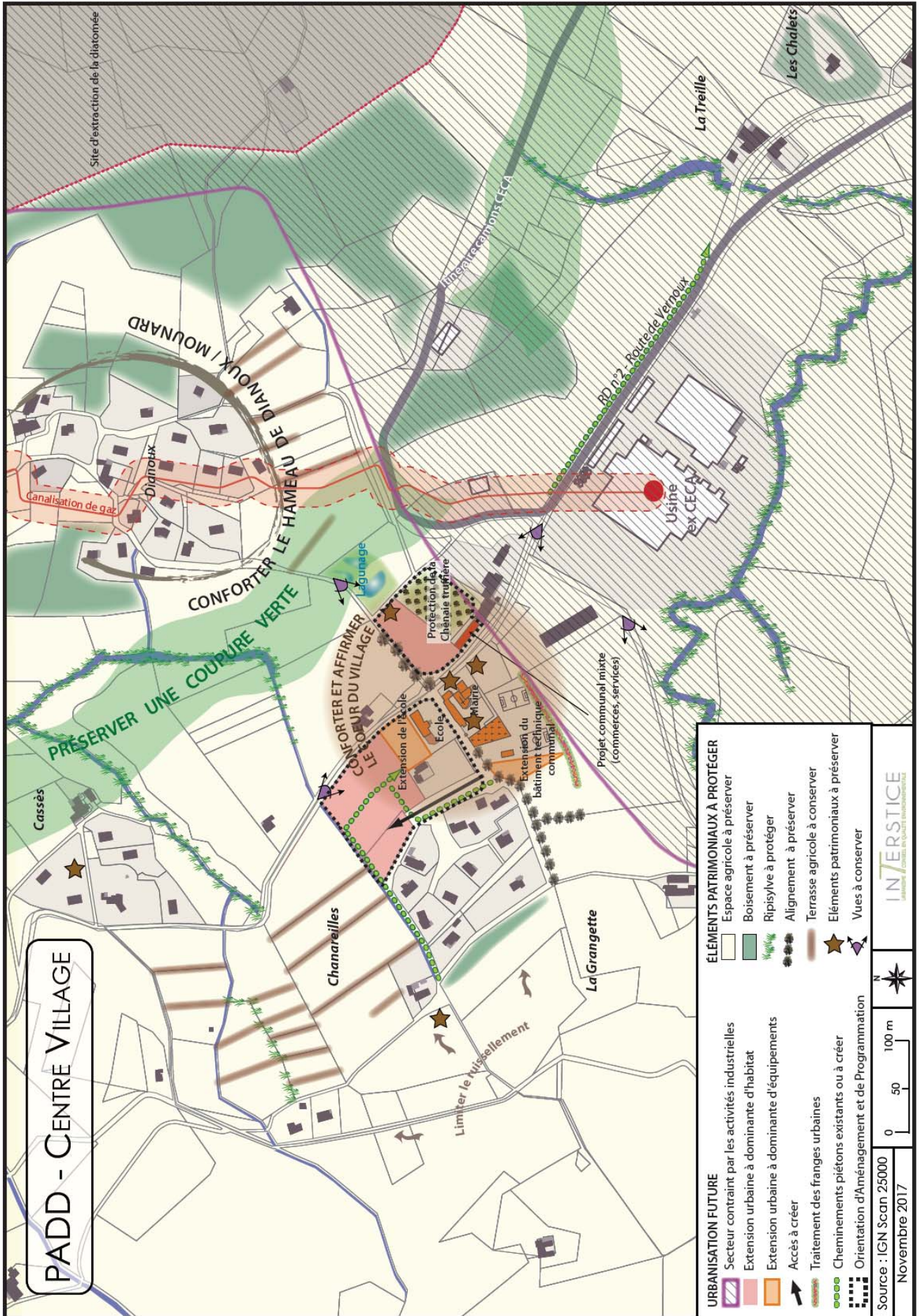
- Définir des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs de développement futur : Charnareilles, La Source, Dianoux-Mounard, Les Chalets et La Treille.

### - Modérer la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Cet objectif comporte deux volets :

- Ne retenir que les secteurs permettant de répondre aux stricts besoins de développement démographique de la commune à horizon 12 ans, c'est à dire la construction de l'ordre de 40 logements neufs au maximum.  
Mobiliser prioritairement le foncier disponible dans l'enveloppe des hameaux : Dianoux/Mounard d'une part, et La Treille/Les Chalets d'autre part. Prévoir des extensions urbaines mesurées participant à accroître la vitalité du village dans des opérations mixtes et structurantes.
- Tendre vers une réduction de la surface consommée par logement ou pour les activités économiques, en organisant les développements urbains futurs (orientation d'aménagement et de programmation, opérations d'ensemble, ...).







# ORIENTATION N°2

---

**« CONCILIER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE  
ET CADRE DE VIE QUALITATIF »**



## ORIENTATION 2

### « CONCILIER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CADRE DE VIE QUALITATIF »

#### 1- Pérenniser une agriculture dynamique et structurante notamment pour les paysages

- Encourager au maintien d'une activité agricole dynamique afin d'éviter l'abandon progressif de certains secteurs de la commune engendrant la fermeture des paysages (enfrichement)
- Préserver l'espace agricole du mitage
- Préserver les sites d'exploitation agricole de toute nouvelle urbanisation : Grand Val, Petit Barry...

#### 2- Prendre en compte l'activité industrielle dans les choix d'aménagement du territoire

- Ne pas exposer davantage de population aux nuisances (bruit, poussière, effluence, risque routier) générées par l'exploitation de la carrière et l'entreprise CHEMIRON FRANCE (ex CECA SA) : stopper l'urbanisation des secteurs vulnérables notamment aux abords des sites et des axes empruntés par les poids lourds.
- Améliorer l'intégration paysagère de l'entreprise qui bénéficie d'une visibilité forte (entrée de village)

#### 3- Diversifier l'économie locale

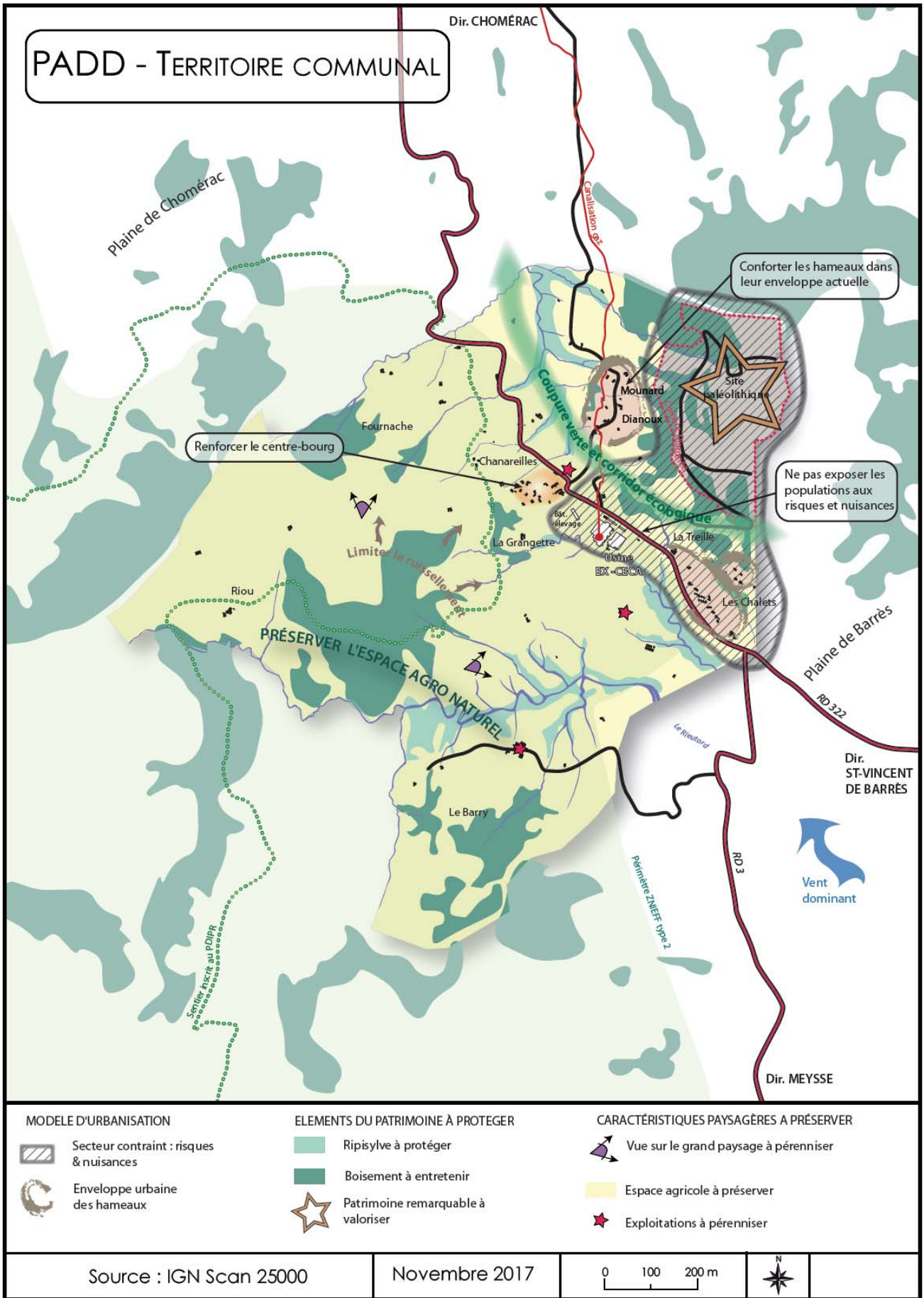
- Création de petites zones à vocation économique sur les activités déjà préexistantes sur la commune pour leur permettre un développement modéré
- Offrir un service économique (commerce/service) au centre village en implantant un commerce de première nécessité (boulangerie, épicerie, restauration, hébergement...) bénéficiant de l'effet de passage dû au trafic de transit et la présence d'un grand nombre d'emplois sur la commune :
- Développer / encourager l'économie touristique de la commune : exposer au public les spécimens paléontologiques issus de la carrière de Diatomée, augmenter et diversifier l'offre d'hébergement touristique, favoriser la découverte du petit patrimoine local, chemins de randonnées, signalétique...

#### 4- Privilégier l'accès aux communications numériques

- Une commune rurale doit privilégier l'accès aux **communications numériques** pour notamment permettre le développement du télétravail et favoriser l'installation d'activités. La commune de Saint-Bauzile met en œuvre toutes les possibilités liées à ses propres compétences et à ses moyens financiers, pour permettre l'accès au réseau de communication numérique de haut-débit.







**PADD - TERRITOIRE COMMUNAL**

**MODELE D'URBANISATION**

- Secteur contraint : risques & nuisances
- Enveloppe urbaine des hameaux

**ELEMENTS DU PATRIMOINE À PROTEGER**

- Ripisylve à protéger
- Boisement à entretenir
- Patrimoine remarquable à valoriser

**CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES À PRÉSERVER**

- Vue sur le grand paysage à pérenniser
- Espace agricole à préserver
- Exploitations à pérenniser

Source : IGN Scan 25000

Novembre 2017

0 100 200 m







# ORIENTATION N°3

---

**« PRESERVER LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE  
ET LE CADRE DE VIE »**



## ORIENTATION 3

### « PRESERVER LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE »

#### 1- Pérenniser et affirmer l'identité rurale de la commune

- **Préserver les paysages traditionnels porteurs de l'identité rurale locale**
  - Stopper le mitage des versants de la Montagne d'Andance et du Plateau de Lérou et pérenniser leur vocation agro naturelle.
  - Conserver une « coupure verte » dans la vallée entre le hameau de Dianoux/Mounard et le centre village
  - Maîtriser l'avancée de la forêt (enfrichement) afin d'enrayer la fermeture des paysages (banalisation) et de pérenniser la richesse des milieux naturels
  - Entretenir et préserver la ripisylve des cours d'eau et des ruisseaux (continuum écologique)
  - Pérenniser les vues sur les grands paysages (atout touristique fort) : contreforts du Coiron, plaine de Chomérac, vue sur le village, vue sur la mairie et sur la Grangette à l'entrée Sud du village...
  
- **Mettre en valeur et entretenir les éléments du petit patrimoine local**
  - « Exploiter » le potentiel culturel du site paléontologique : salle d'exposition, de conférence...
  - Entretenir les terrasses agricoles, voire recréer les linéaires détruits (pour leur qualité de stabilisation sol, de gestion de l'eau pluviale, paysagères et historiques..) et composer avec ces terrasses dans tous les aménagements futurs
  - Protéger les alignements d'arbres structurants (arbres en bordure de chemin, truffière, ripisylve, boisement ponctuel, ...)
  - Préserver et valoriser le petit patrimoine bâti : croix, bassin, pont, ...
  
- **Faire des efforts d'intégration de l'urbanisation nouvelle au territoire : garantir la qualité urbaine et architecturale des extensions urbaines**
  - Continuité des voies et notamment des voies douces
  - Gestion de la pente et aménagement en terrasses
  - Aspect des constructions se référant au bâti traditionnel
  - Traitement des limites espace bâti / espace agricole

## 2- Offrir un cadre de vie qualitatif aux résidents

- **Prendre en compte les risques, les nuisances et les pollutions dans les choix d'urbanisation de la commune :**
  - Urbaniser les secteurs situés à distance des sources de risques (bois, combe, canalisation de gaz) ou nuisances/pollutions (Carrière, usine CHEMVIRON France,, élevage).
  
- **Tendre vers un habitat durable conciliant bien être de l'habitant et la protection de l'environnement :**
  - Promouvoir une urbanisation peu consommatrice d'espace en privilégiant des typologies architecturales plus compactes dans les opérations du centre village
  - Mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique dans les quartiers nouveaux : orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement et aux vents dominants, constructions économe en énergie, gestion des eaux pluviales, ...
  - Autoriser et encourager l'usage individuel de procédés « durables » : panneaux solaires, ossature bois, récupération des eaux pluviales...

# ORIENTATION N°4

---

## « MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE »



## ORIENTATION 4

### « MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE »

Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain se déclinent en deux axes :

#### 1- Un souci de préservation des espaces non urbanisés

Le développement de l'urbanisation se réalise principalement au détriment des espaces agricoles, naturels ou forestiers. Depuis plusieurs années, ce principe a généré à l'échelle nationale, une consommation accélérée d'espaces du fait de l'étalement urbain sous forme pavillonnaire. Saint-Bauzile n'échappe pas à ce phénomène et ce d'autant qu'il est exacerbé au niveau des territoires connaissant un développement de type périurbain.

Le projet communal est de traduire pleinement les enjeux de limitation de la consommation d'espaces pour son développement futur.

- En ne retenant que les secteurs permettant de répondre aux besoins de développement démographique de la commune à l'échéance du PLU (horizon 10/12 années)
- En préservant strictement les terres supports de l'activité agricole, ce qui conduit à limiter les possibilités d'urbanisation à des secteurs ne présentant plus d'enjeux économiques pour cette activité et à ne pas créer de zones bâties susceptibles de gêner indirectement l'activité.
- En conservant la coupure verte en fond de vallée.

#### 2- Une recherche de diversification des formes urbaines au sein d'un paysage construit plus identitaire

L'étalement urbain s'accompagne de la création d'un paysage urbain stéréotypé, composé d'un habitat pavillonnaire implanté au milieu de parcelles desservies par une voirie sans véritables espaces collectifs. Les enjeux actuels sont de retrouver une plus grande diversité de formes urbaines, en recherchant à l'adapter à l'identité du territoire.

- Dans le centre village, l'objectif est d'orienter le développement vers une manière de construire plus proche d'une identité de village, afin de matérialiser davantage le centre. L'objectif est de créer un centre bourg plus grand et plus présent : volumes bâtis plus importants, espaces publics variés, resserrement de la trame urbaine.
- Dans les secteurs plus éloignés du bourg « La Treille », « Les Chalets », « Dianoux », « Mounard », au tissu pavillonnaire, il s'agit de combler les « dents creuses » sans étaler les hameaux.