

# Fiche d'examen au cas par cas

## 1. Intitulé du projet

**Procédure** concernée : **Modification n°1 du P.L.U.**

**Territoire** concerné : commune de **Largentière (07)**.

## 2. Identification de la personne publique responsable

Commune de Largentière – Jean-Roger DURAND, Maire

Courriel : mairielargentiere@wanadoo.fr

## 3. Caractéristiques principales de la procédure

### 3.1. Caractéristiques générales du territoire

Commune concernée : Largentière (07)

Nombre d'habitants : *1.724 habitants en 2015*

Superficie du territoire : 7,22 km<sup>2</sup>

### 3.2. Objectifs de cette procédure :

La commune dispose d'un (PLU) approuvé le 16/12/2015. Cette 1ère procédure de modification est engagée afin :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU à l'Ouest du quartier de Volpilliaire et intégrer les zones AUa4 et AUa5 du quartier en zone UC ;
- d'adapter les orientations d'aménagement concernant la zone UC de Ginestet.

### 3.3. Grandes orientations d'aménagement :

Ne sont pas modifiées par le projet

### 3.4. Grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure :

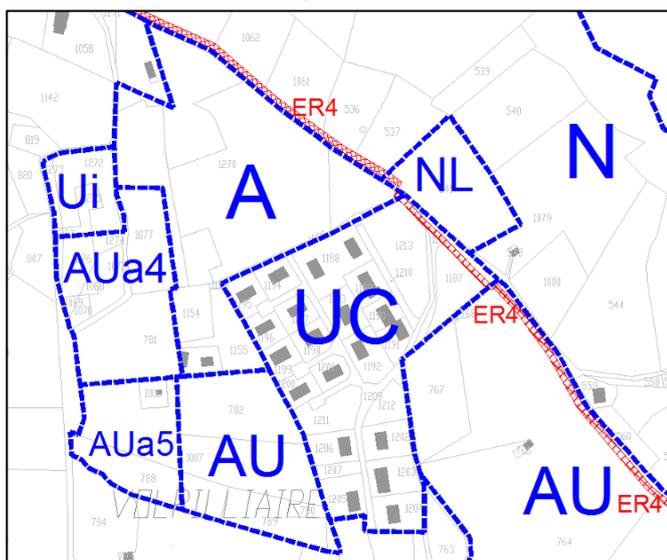
*Voir le dossier du projet de modification n°1 du PLU joint en annexe*

Les évolutions réglementaires envisagées portent sur :

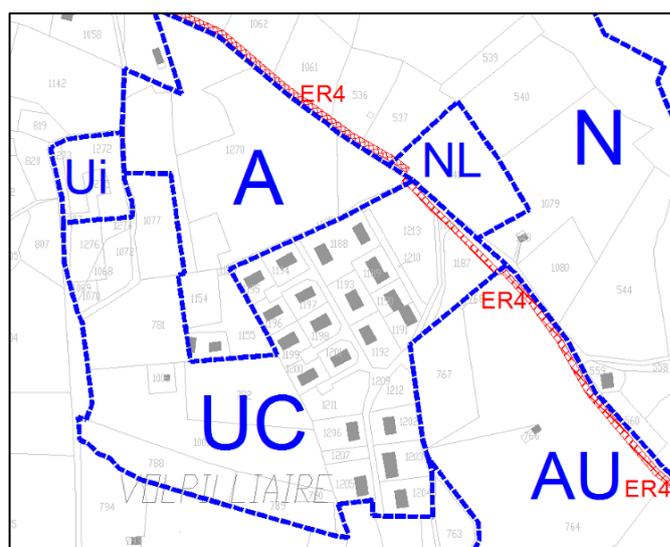
#### 3.4.1 L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU ouest (1 ha) et le classement en zone UC des zones AUa Quartier Volpilliaire

Le zonage et les orientations d'aménagement de ces zones sont donc modifiés.

Extrait plan de zonage actuel :



Extrait plan de zonage modifié :



Les zones AUa4 (en cours d'urbanisation), AUa5 et AU (projet d'aménagement) sont intégrées en zone UC.

Les orientations d'aménagement pour l'ensemble du secteur sont adaptées pour tenir compte des aménagements en cours et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.

La zone AU ouverte à l'urbanisation n'est concernée par aucun périmètre d'inventaire ou de protection des milieux naturels. Elle ne présente pas d'intérêt écologique particulier, ni d'intérêt agricole : elle est constituée d'une lande à la végétation rase, qui est en outre un lieu de passage piéton « informel » entre la cité de Nemours-Neuilly à l'Est et la déchetterie communale au Nord-Ouest. Elle est située en bordure d'une zone urbanisée, en dehors de toute zone de risque et sans sensibilité paysagère particulière.

Par conséquent, le projet de modification du PLU, qui vise à ouvrir à l'urbanisation la zone AU de 1 ha, n'aura pas d'incidence dommageable notable prévisible pour l'environnement.

#### 3.4.2 L'adaptation des orientations d'aménagement de la zone UC de Ginestet

Ces adaptations sont mineures par rapport au PLU actuel car elles concernent uniquement les principes d'accès routiers, qui sont assouplis en vue d'autoriser un accès direct à la RD5, et les sens d'orientation des faitages, avec un sens supplémentaire autorisé.

Ces adaptations mineures et localisées ne sont donc pas susceptibles d'entraîner des impacts dommageables pour l'environnement.

### 3.5. Autres types de consultations réglementaires auxquelles sera soumis le projet :

- Demande de dérogation auprès du Préfet pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU, au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, après avis de la CDPENAF et du SCOT Ardèche Méridionale.

### 3.6. Contexte de la planification : le projet est-il concerné par...

- ✓ les dispositions de la loi Montagne : NON. Seule une partie de la commune est concernée par ces dispositions. Les secteurs faisant l'objet de la modification du PLU ne sont pas dans cette partie du territoire et ne sont donc pas concernés.
- ✓ les dispositions de la loi Littoral : NON
- ✓ une DTA ou DTADD : NON
- ✓ un SCoT, un schéma de secteur : NON
- ✓ un (ou plusieurs) SDAGE ou SAGE : SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée. SAGE Ardèche.

### 3.7. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale :

Le PLU actuellement en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

## 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

### 4.1. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

Les modifications ne remettent pas en cause la gestion économe du foncier prévu au PLU de 2015.

**Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation une partie du territoire :** OUI, une zone AU de 1 ha est ouverte à l'urbanisation quartier Volpilliaire. Les orientations d'aménagement modifiées fixent le nombre minimal de logements attendus, afin d'optimiser l'utilisation des terrains concernés.

### 4.2. Milieux naturels et biodiversité

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

- ✓ Zone Natura 2000 : Les sites Natura 2000 les plus proches des secteurs faisant l'objet de la modification sont situés à près de 2 Km au Nord-Ouest de la zone AU ouverte à l'urbanisation (SIC « Cévennes ardéchoises », qui touche le territoire communal) et à plus de 2 Km au Sud-Est (« Vallée moyenne de l'Ardèche et ses affluents », entièrement en dehors du territoire communal).
- ✓ Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) : NON. Pas de ZICO sur la commune (ni sur les communes voisines).
- ✓ Parc national, parc naturel marin, réserve naturelle (régionale ou nationale) ou parc naturel régional : Une partie du territoire communal est comprise dans le PNR des Monts d'Ardèche, mais les secteurs objets de la présente modification ne sont pas situés dans le périmètre du PNR.
- ✓ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I : La ZNIEFF de type 1 la plus proche des secteurs faisant l'objet de la modification est située à 1,2 Km au Nord-Ouest de la zone AU (« Vallée du Roubreau et affluents », qui touche le territoire communal).

- ✓ Arrêté préfectoral de protection de biotope : NON
- ✓ Continuité écologique connue (réseau écologique Rhône-Alpes...) : Le SRCE Rhône-Alpes identifie un très large corridor à remettre en état entre les Monts d'Ardèche au Nord-Ouest et les Gras au Sud-Est. Quasiment tout le territoire communal est concerné par ce corridor. Cependant, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, compte tenu de sa situation, entre un secteur bâti et un secteur en cours d'urbanisation, de sa taille modeste (1 ha), de son caractère ni boisé, ni humide, ne remet pas en cause les continuités écologiques existantes.
- ✓ Zones humides recensées : Aucune zone humide ne concerne les secteurs objets de la présente modification, ni n'est située à proximité.

#### 4.3. Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

- ✓ Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) : Les secteurs objets de la modification ne sont concernés par aucun monument historique, ni périmètre de protection.
  - ✓ Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) : Les secteurs objets de la modification ne sont pas concernés par une ZPPAUP ou AVAP.
  - ✓ Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) : NON
  - ✓ Directive de protection et de mise en valeur des paysages : NON
- Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) : NON

#### 4.4. Ressource en eau

##### **Captages :**

- ✓ Le projet est-il concerné par un périmètre de protection de captage : NON
- ✓ Des 500 captages prioritaires Grenelle 2 : NON
- ✓ De captages repérés par un SDAGE : NON

##### **Usages :**

Le projet de modification n'entraînera pas de changement dans les besoins en eau par rapport au PLU actuel.

Le secteur concerné est desservi par un réseau d'assainissement collectif, dont les effluents sont traités dans une station d'épuration affectée à ce quartier et en capacité de traiter les effluents supplémentaires générés par cette ouverture à l'urbanisation.

#### 4.5. Sols et sous-sol, déchets

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

- ✓ Sites et sols pollués ou potentiellement pollués : NON
- ✓ Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) : NON.
- ✓ Création ou extension de carrières : NON. Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire : NON

#### 4.6. Risques et nuisances

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

- ✓ Risques ou aléas naturels : Les secteurs objets de la modification ne sont concernés par aucun risque ou aléa naturel connu.
- ✓ Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration : Les secteurs objets de la modification sont situés en dehors des périmètres du PPR Inondation de la Ligne (en vigueur) et en dehors des périmètres du projet de PPR Minier (en cours d'enquête publique).
- ✓ Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances : **NON**
- ✓ Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures : **NON**.

#### 4.7. Air, énergie, climat

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

- ✓ Plan de protection de l'atmosphère (PPA) : **NON**
- ✓ Enjeux relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) : **NON**
- ✓ Projet éolien ou de parc photovoltaïque : **NON**

#### 5. Éléments complémentaires que la commune ou l'intercommunalité souhaite communiquer (*facultatif*)

**NON**

#### 6. Annexes

Délibération motivant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Volpilliaire  
Dossier du projet de modification n°1 du PLU

*Département de l'Ardèche*

**Commune de  
LARGENTIÈRE**

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **MODIFICATION N°1**

### **1. – NOTICE EXPLICATIVE**

Février 2018



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.  
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.17.113  
févr.-18

---

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AU OUEST ET CLASSEMENT EN ZONE UC DES ZONES AUA QUARTIER VOLPILLIAIRE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ZONE UC DE GINESTET</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>LES PIÈCES MODIFIÉES</b>	<b>16</b>

# 1

## Le document d'urbanisme de la commune

La commune de LARGENTIÈRE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2015.

**Une première procédure de modification de ce PLU est engagée, afin :**

- ✓ d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU à l'Ouest du quartier de Volpilliaire et intégrer les zones AUa4 et AUa5 du quartier en zone UC.
- ✓ d'adapter les orientations d'aménagement concernant la zone UC de Ginestet.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.



## 2.1.2. Les équipements publics et l'urbanisation en cours ou prévue :

Le quartier de Volpilliaire dispose d'un réseau d'eau potable suffisamment dimensionné suite à son renforcement en 2013.

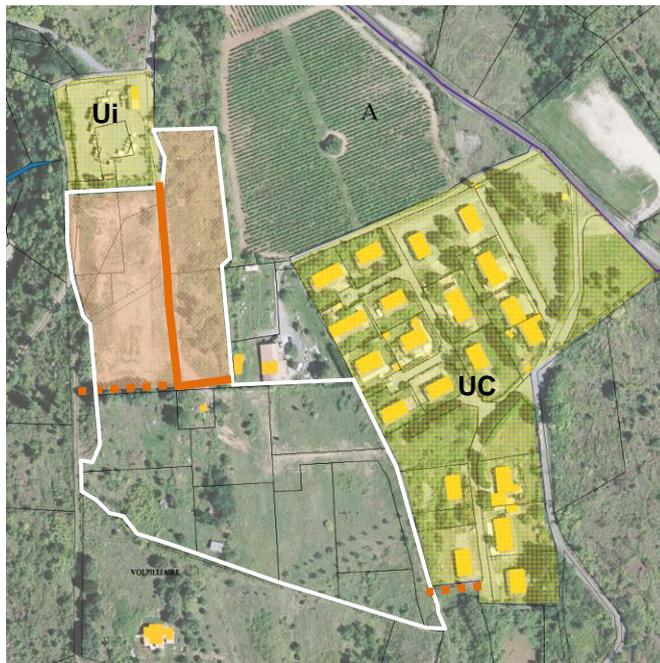
En ce qui concerne l'assainissement, une station d'épuration existante située en contrebas du quartier permet le traitement des effluents de la cité Neuilly-Nemours. Dans la partie ouest du quartier, les zones à urbaniser ouvertes (AUa4 et AUa5) avaient été dimensionnées en fonction de la capacité résiduelle théorique de cette station d'épuration et pour le reste, une zone à urbaniser fermée avait été délimitée dans l'attente de l'augmentation de la capacité de la station ou du raccordement du quartier à la station d'épuration d'Uzer, comme le reste du territoire communal.

Les zones AUa4 et AUa5 représentent 1,51 ha au total et la zone AU Ouest résiduelle 1 ha.

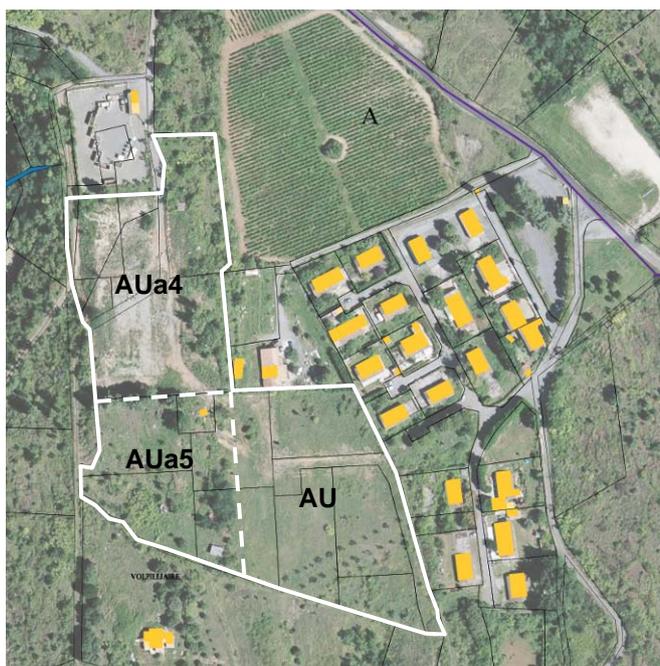
Aujourd'hui l'urbanisation de la zone AUa4 est en cours : la commune, propriétaire du tènement concerné, a obtenu un permis d'aménager et a aménagé la voie et étendu les réseaux nécessaires. Cet aménagement dessert également les tènements au Nord des zones AUa5 et AU voisines.

Le classement en zone UC des zones AUa4 et AUa5 et de la zone AU Ouest, est envisagé par la commune :

- pour tenir compte des aménagements en cours ou projetés à court terme ;
- en tenant en compte du fait que la capacité de la station d'épuration permet d'accepter un volume supplémentaire d'effluents.



La délimitation entre la zone AUo5 et la zone AU n'est en outre plus cohérente avec les derniers découpages parcellaires, comme on le voit sur le schéma ci-contre : plusieurs parcelles sont à cheval sur ces 2 zones.



Il est donc proposé de classer en zone UC les zones AUa4 (en cours d'urbanisation), AUa5 et la zone AU, qui sera ainsi ouverte à l'urbanisation. Par rapport au PLU actuel, 1 ha sera donc ouvert à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement concernant ce secteur devront également être adaptées pour tenir compte de ces changements et des aménagements réalisés ou prévus.

*Nota : La zone AU de 3 ha située à l'Est de la cité n'est pas modifiée.*

## 2.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

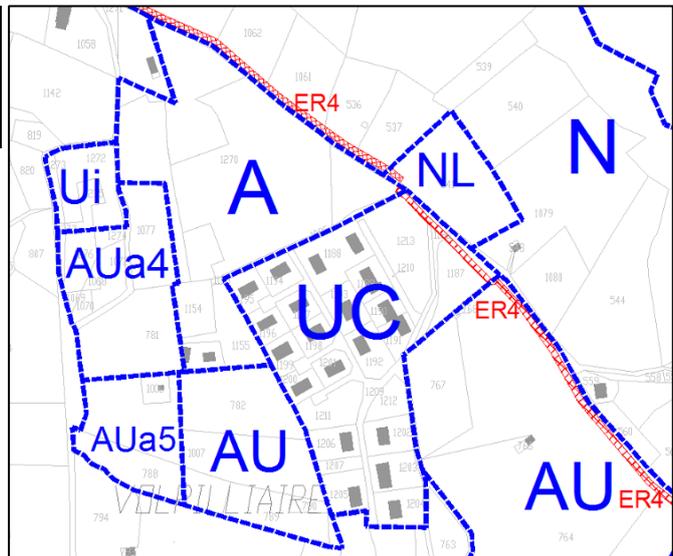
- > classer en zone UC les zones AUa4, AUa5 et AU Ouest de Volpilliaire ;
- > modifier les orientations d'aménagement pour les adapter à ces modifications du zonage et prendre en compte les aménagements finalement prévus.
- > supprimer les références aux secteurs AUa4 et AUa5 dans le règlement de la zone AUa pour tenir compte des modifications du zonage et compléter le règlement de la zone UC pour faire référence aux orientations d'aménagement concernant le secteur de Volpilliaire.

- Modification du plan de zonage :

**PLU actuel**

**Quartier Volpilliaire**

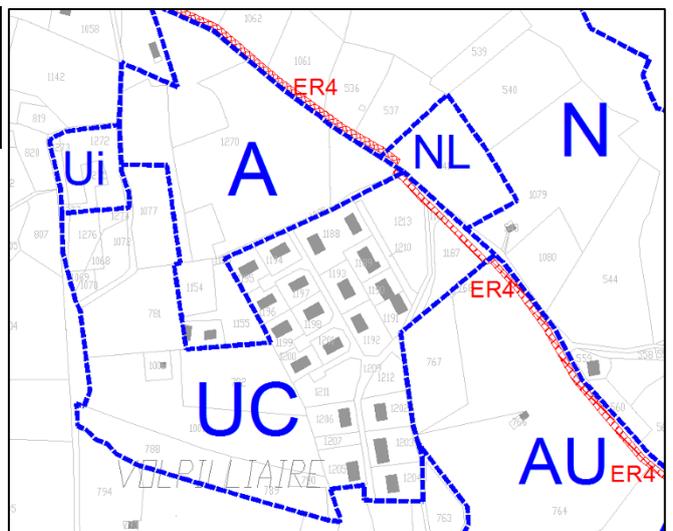
Plan 4-1



**PLU modifié**

**Secteur Volpilliaire**

Plan 4-1



- **Modification des orientations d'aménagement :**

L'orientation d'aménagement n°3 qui concerne le quartier Volpilliaire est modifiée pour :

- prendre en compte les modifications du zonage,
- adapter le schéma de principe selon les aménagements finalement réalisés ou en cours.

> **Modifications apportées au texte de l'orientation n°3** (seuls les aliénas concernés sont mentionnés ici) :

### 3. ZONES ~~AU4 ET AU5~~ UC QUARTIER VOLPILLIAIRE

#### **Description générale :**

~~2 secteurs~~ Secteur de ~~0,97 ha et 0,542,5~~ ha, à l'ouest d'un lotissement ancien. Une parcelle appartenant au SEBA est située au milieu : un réservoir y est implanté.

~~Deux~~ Une zones AU fermées de ~~1 et 3~~ ha ~~permettront~~ ~~permettra~~ de poursuivre le développement du quartier ~~vers l'Est~~, après qu'il ait été raccordé au réseau collectif d'assainissement et à la STEP d'Uzer. ~~La~~ Cette zone AU ~~la plus vaste (3 ha)~~ fait l'objet d'un projet de résidences sénior.

#### Enjeux :

- Optimiser l'utilisation des terrains ;
- ~~— Organiser la desserte ;~~
- Diversifier l'habitat en proposant une offre de logements intermédiaire et/ou groupé locatifs ou non.

#### Vocation :

Le site a une vocation principale d'habitat.

#### **Orientations d'aménagement :**

~~Chaque secteur devra s'aménager dans le cadre d'une opération d'ensemble ; La zone AU4 étant communale, la desserte qui sera réalisée par la commune permettra le bouclage de deux chemins existants et de desservir la zone AU5.~~

#### Réseaux :

- ~~la desserte par le réseau d'eau potable est prévue au droit des 2 zones.~~
- ~~la desserte par le réseau d'assainissement est prévue au droit des 2 zones.~~

#### Voiries et accès :

- La ~~zone AU5 sera à desservir à partir d'un accès unique sur la future voie communale au nord~~ partie Nord du secteur UC est desservi par la voie communale (qui dessert le lotissement communal en cours d'urbanisation) et le sud depuis l'impasse qui sera prolongée.
- ~~Dans les 2 zones AU4, une~~ Une connexion piétonne devra être ménagée vers ~~la zone AU à l'est~~, qui permettra à terme de rejoindre le terrain de sport du quartier situé au nord-est.

#### Habitat et formes urbaines :

- Compte-tenu de l'environnement bâti existant et de la topographie, le quartier est adapté à un habitat individuel relativement dense comprenant de l'habitat intermédiaire et/ou groupé, locatif ou non : au moins 6 logements intermédiaires ou individuels groupés devront être réalisés sur l'ensemble ~~des zones AU4 du quartier du secteur concerné par cette orientation d'aménagement.~~
- La taille moyenne souhaitable des terrains est de ~~650 à 750~~ 800 m<sup>2</sup> pour ~~17-25~~ logements minimum attendus pour l'ensemble ~~du secteur concerné par cette orientation d'aménagement~~ ~~des 2 zones AU4.~~

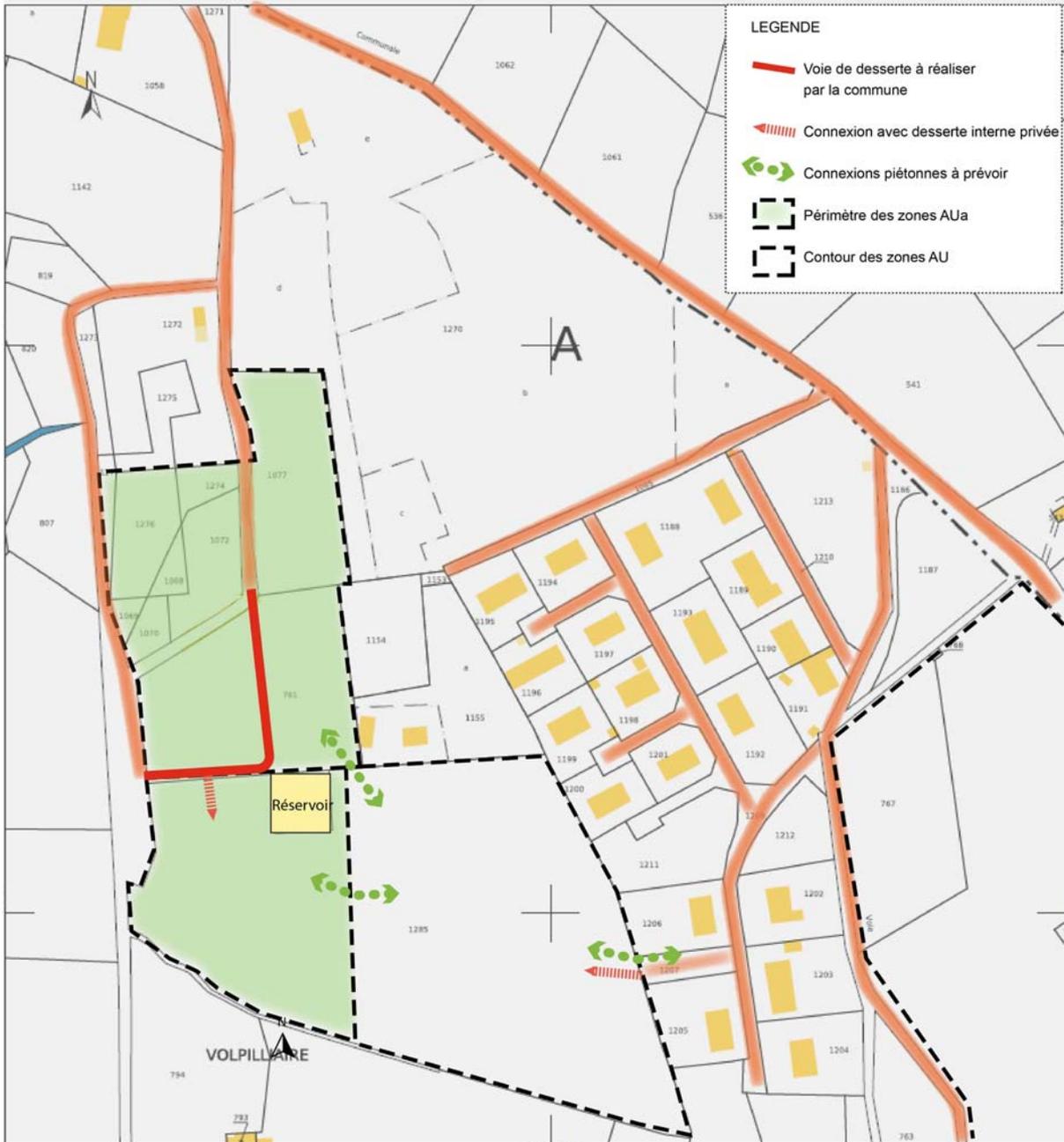
[...]

> Modifications apportées au schéma de l'orientation n°3

Schéma actuel

PLU LARGENTIÈRE  
Orientations d'Aménagement

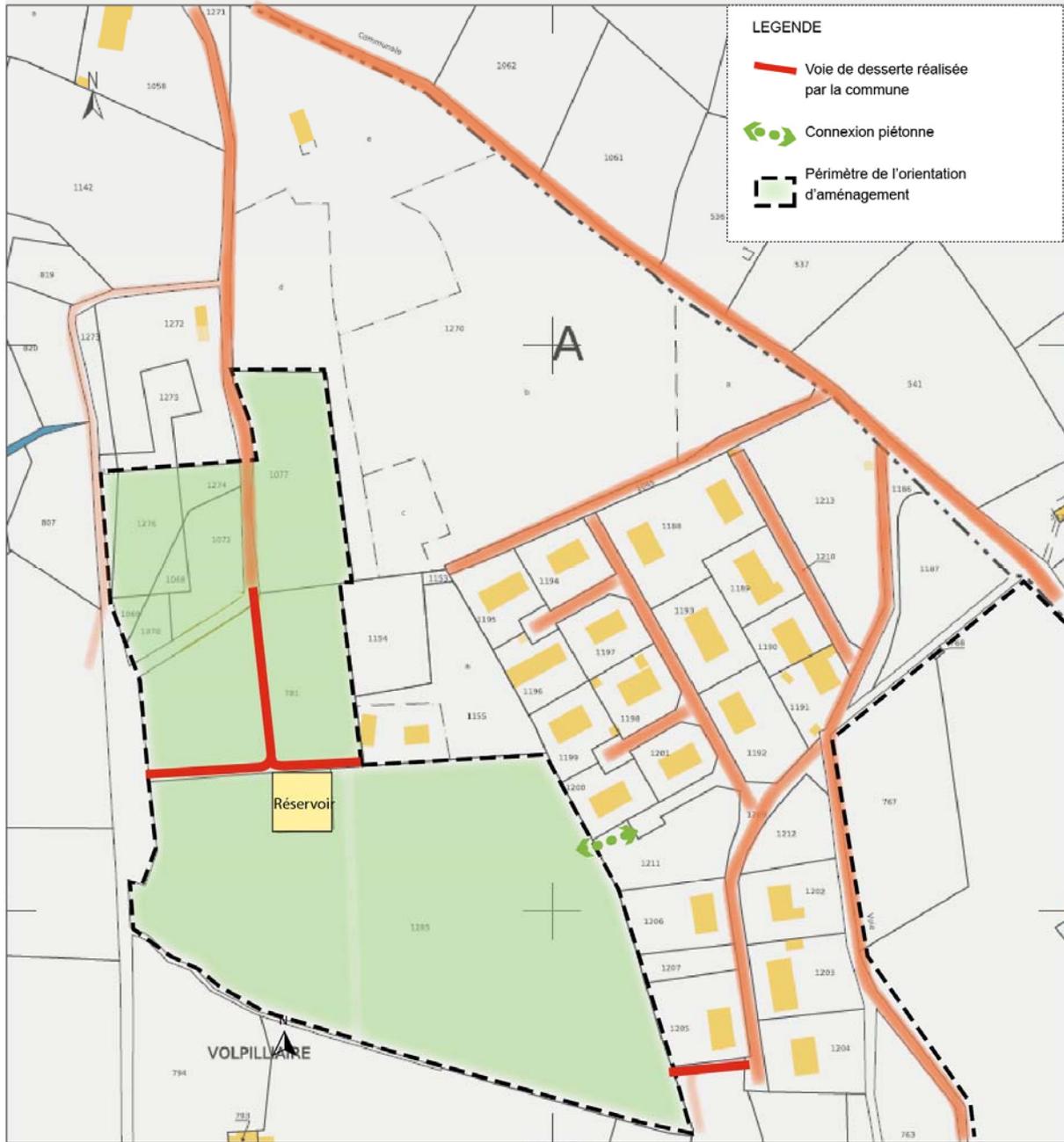
Quartier Volpillaire



### Schéma après modification :

PLU LARGENTIÈRE  
Orientations d'Aménagement

Quartier Volpillaire



- **Modification du règlement :**

Le règlement de la zone UC (article 2) est complété pour faire référence aux orientations d'aménagement concernant la zone UC de Volpilliaire.

Le règlement de la zone AUa (caractéristiques de la zone et article 2) est modifié pour y supprimer les références aux secteurs AUa4 et AUa5.

## > **Modification de l'article 2 de la zone UC**

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

[...]

En outre, dans le secteur de la zone UC de Volpilliaire concerné par des orientations d'aménagement, les opérations de construction à destination d'habitat doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement (pièce 2b du PLU).

[...]

## > **Modification des caractéristiques de la zone AUa :**

### **ZONE AUa**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

Zone insuffisamment équipée, ayant une vocation principale d'habitat et urbanisable à court ou moyen terme en fonction de la réalisation des équipements publics dans la zone.

La zone AUa est réservée à une urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers d'habitation nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

L'urbanisation de la zone AUa doit se faire selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Les différents secteurs sont numérotés de AUa1 à **AUa5-AUa3** de manière à faciliter leur identification.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

> **Modification de l'article 2 de la zone AUa** (seuls les aliénas concernés sont mentionnés ici)

**ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

[...]

**2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

2.1) – Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- **Zone AUa1 (Bas-Celas)** : les opérations de construction seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation de la desserte principale (la voie figure en emplacement réservé ER10) et des réseaux d'eau et assainissement par la commune. Elles devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Zone AUa2 (Ginestet Ouest)** : les opérations de construction seront autorisées après réalisation de la desserte principale (la voie figure en emplacement réservé ER9) et extension du réseau d'assainissement. Elles devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Zones AUa3 (Ginestet Est) ~~et AUa4 et AUa5 (Volpilliaire)~~** : les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur concerné. Elles devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## 2.3 Impacts de l'ouverture à l'urbanisation

- **Pour l'environnement :**

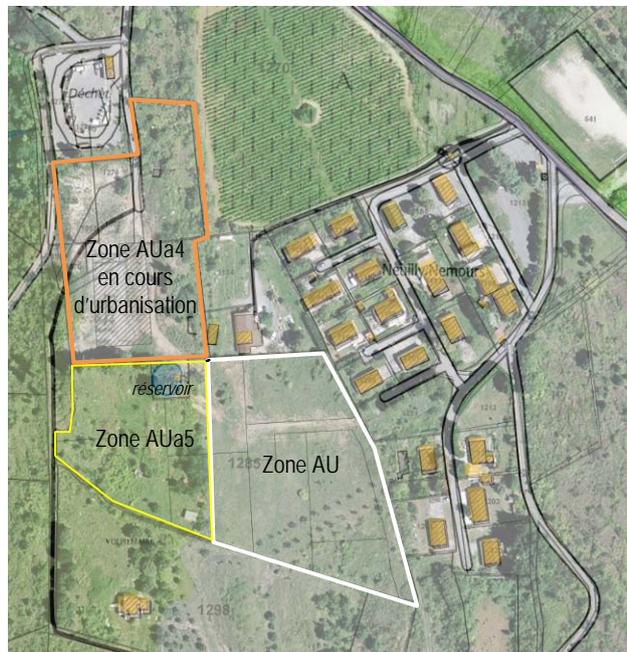
- > **Milieus naturels :**

La zone AU ouverte à l'urbanisation n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection des milieux naturels.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à près de 2 Km au Nord-Ouest de la zone AU (SIC Cévennes ardéchoises) et à plus de 2 Km au Sud-Est « Vallée moyenne de l'Ardèche et ses affluents »

Aucune ZNIEFF de type 1 n'est présente à moins d'1,2 Km de la zone AU.

La zone AU elle-même ne présente pas d'intérêt écologique particulier (absence de zone humide) et est constituée d'une lande à la végétation rase qui est en outre un lieu de passage piéton « informel » entre la cité de Nemours-Neuilly à l'Est et la déchetterie communale au Nord-Ouest.



Elle est située en bordure d'une zone urbanisée.

**Par conséquent le projet de modification du PLU, qui vise à ouvrir à l'urbanisation la zone AU de 1 ha, n'aura pas d'incidence dommageable notable prévisible pour les milieux naturels en général, ni pour les sites Natura 2000.**

- > **Risques :** La zone AU n'est concernée par aucun risque naturel ou technologique.

- > **Paysage :** Depuis les voies, la zone AU est située à l'arrière des secteurs déjà urbanisés qui la bordent et par conséquent est assez peu visible. Son urbanisation n'aura donc qu'un impact local et limité sur le paysage.

- > **Pollution :** Les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation seront traitées dans la station d'épuration (gérée par le SEBA) située en contrebas.

- **Pour l'agriculture :**

La zone AU ne concerne pas des terres agricoles cultivées ni pâturées, mais une lande à la végétation basse. Elle ne jouxte pas non plus de zone à vocation agricole.

Elle n'aura donc pas d'impact sur l'agriculture.

# 3

## Modification des orientations d'aménagement zone UC de Ginestet

### 3.1 Contexte et objectifs

Le quartier de Ginestet constitue l'entrée principale sur la commune de Largentière depuis la RD 5. Dans ce quartier, la zone UC englobe un habitat diffus où subsistent des tènements relativement importants et très visibles depuis la RD : des orientations d'aménagement sont donc définies dans le PLU pour ces secteurs.

L'objectif de ces orientations est de « Structurer l'implantation des bâtiments dans les secteurs de la zone UC très visibles, afin de favoriser une entrée de ville valorisante pour la commune » ;

Pour répondre à cet objectif, les orientations d'aménagement définissent donc des espaces à privilégier pour l'implantation du bâti et des sens d'orientation des façades principaux.

En outre, ces orientations précisent que les accès seront organisés à partir des chemins existants, sans mentionner la possibilité de desserte à partir de la RD5.

Or, un projet de construction dans ce secteur a reçu l'aval du département, gestionnaire de la RD5, pour réaliser un accès direct sur cette voie.

Il est donc proposé de modifier les orientations d'aménagement pour laisser la possibilité d'accès sur la RD5 dans ce secteur.

En outre, un sens de façade perpendiculaire à celui proposé dans l'orientation actuelle sera ajouté, car il resterait cohérent avec l'objectif de structuration du bâti dans le secteur.

### 3.2 Modification du PLU

- L'orientation d'aménagement concernant la zone UC de Ginestet est modifiée :

> La partie écrite est complétée comme suit (les ajouts sont en caractères rouge)

#### 2.3 Orientations d'aménagement tènements de la zone UC :

- Les accès seront organisés à partir des chemins existants (voir les pointillés et flèches en jaune sur le schéma) dans la mesure du possible, ou de la RD5 avec l'accord du gestionnaire de la voie.
- L'implantation des constructions sera organisée de manière à structurer ce quartier d'entrée sur la commune :
  - ✓ le sens des façades principaux respectera les orientations indiquées sur le schéma suivant (2 orientations sont parfois possibles au choix (quand il y a 2 flèches perpendiculaires)).
  - ✓ Les bâtiments seront implantés au nord, voire à l'ouest des parcelles pour dégager des jardins au sud ou à l'est ;

> Le schéma est modifié comme suit :

Schéma actuel :

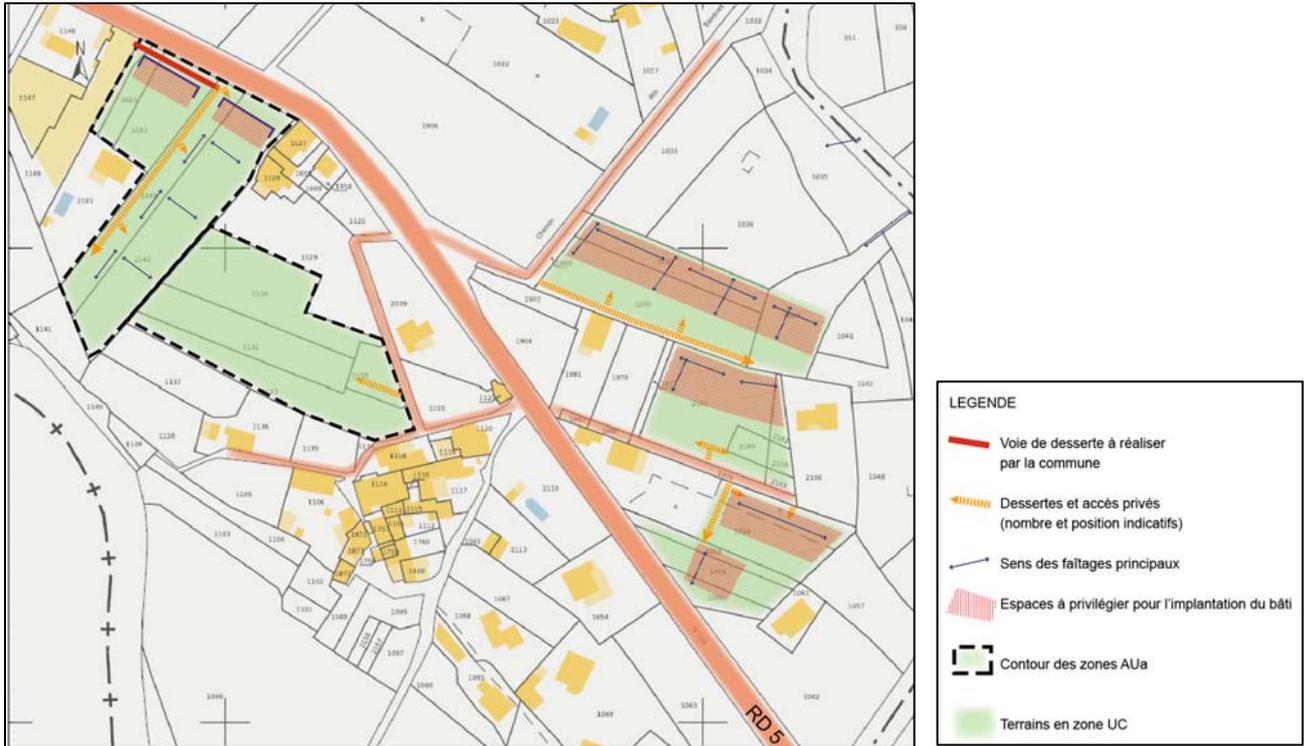
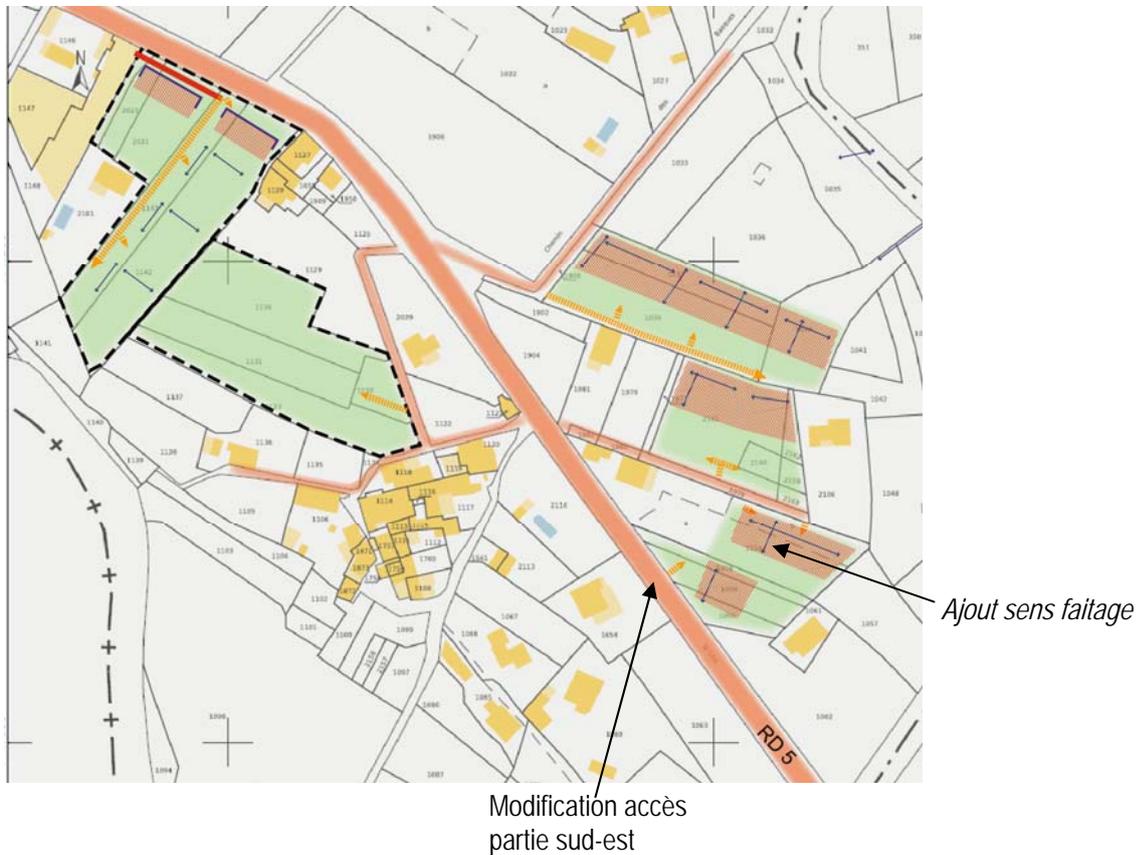


Schéma après modification :



### **3.3 Impact de la modification des orientations d'aménagement**

La modification proposée ne change pas le caractère constructible du secteur concerné, mais offre uniquement la possibilité, dans ce secteur uniquement :

- de réaliser un accès sur la RD5, avec l'aval du gestionnaire de cette voie ;
- de permettre un sens de faitage supplémentaire.

Elle ne remet pas non plus en cause l'objectif de structuration du bâti qui avait justifié la mise en place de ces orientations d'aménagement.

L'impact de cette modification peut donc être considéré comme négligeable et en aucun cas dommageable pour l'environnement.

# 4

## Les pièces modifiées

### 4.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent les volets n° 2 et n°3 du présent dossier de modification :

- 1. Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
- 2. Règlement** : le règlement des zones UC et AUa est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel.
- 3. Orientations d'aménagement** : les orientations n°2 et 3 sont modifiées et seront donc à substituer aux orientations actuelles.

### 4.2 Pièce graphique modifiée

La pièce graphique modifiée compose le volet n° 4 du présent dossier de modification avec :

- 4.1 : plan d'ensemble au 1/5000.

*Département de l'Ardèche*

**Commune de  
LARGENTIÈRE**

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **MODIFICATION N°1**

### **4. – PIÈCE GRAPHIQUE MODIFIÉE** 4.1 Plan d'ensemble - Extrait

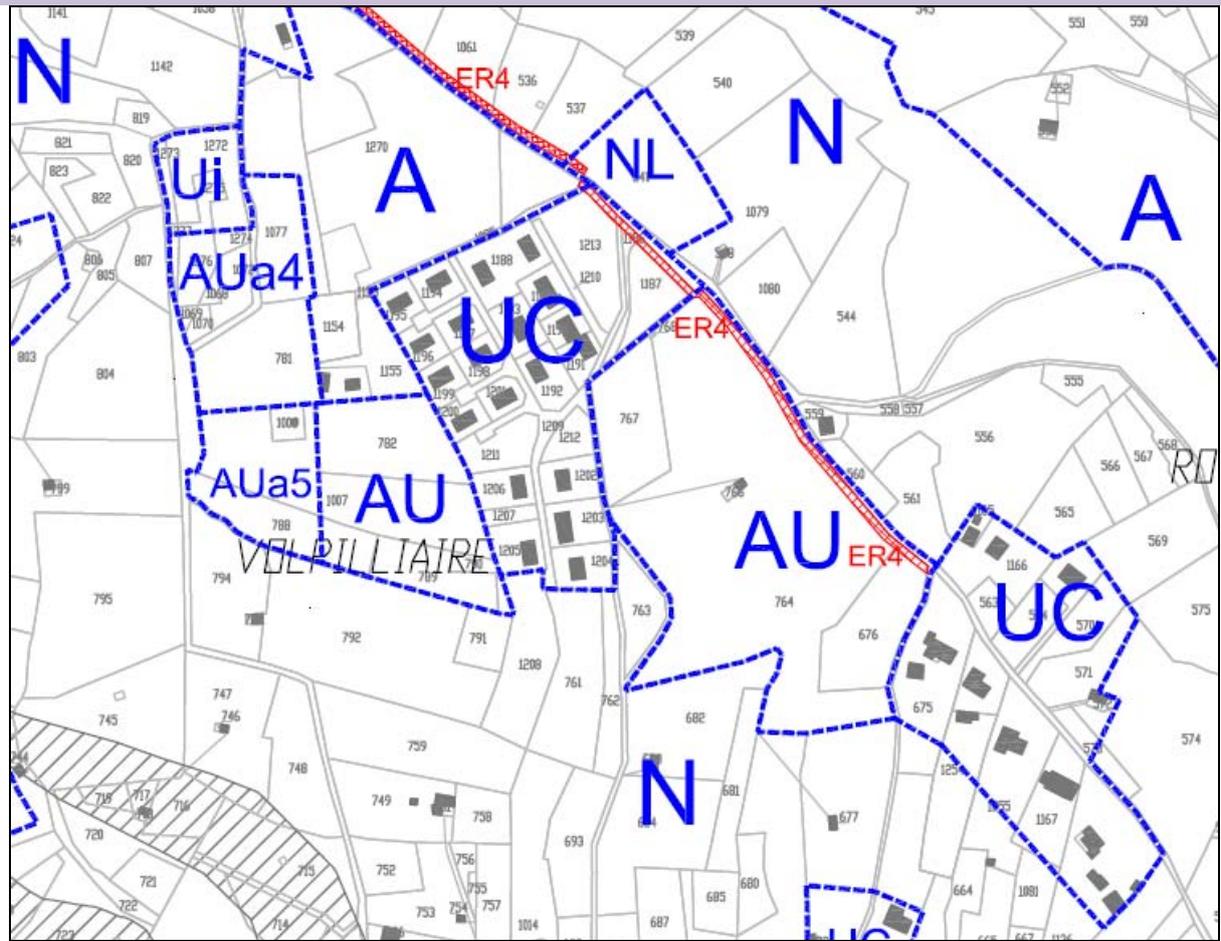
Février 2018

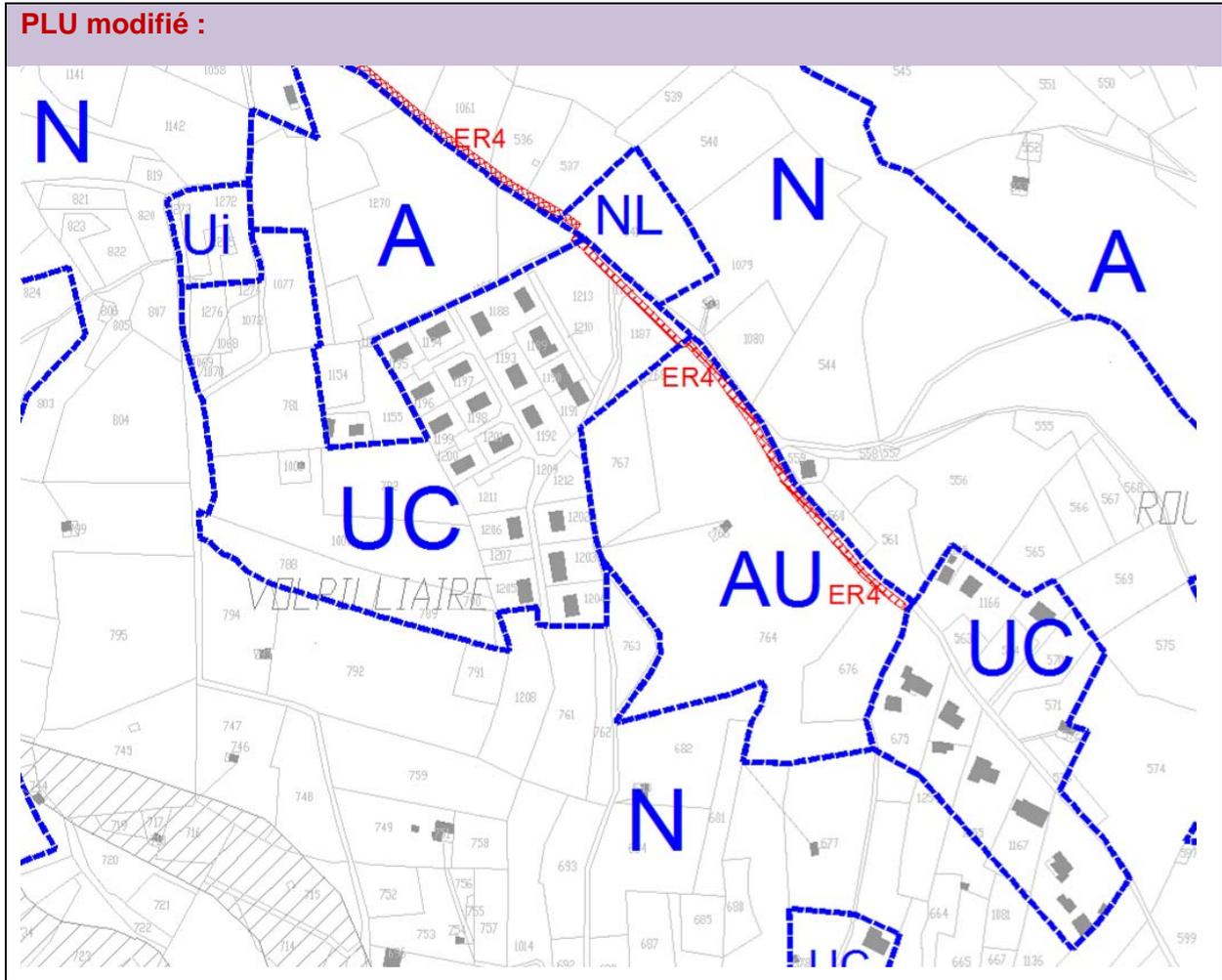


*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.  
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.17.113  
févr.-18

**PLU actuel :**





**Modification :-** Intégration des zones AUa4, AUa5 et AU Ouest en zone UC

*Département de l'Ardèche*

**Commune de  
LARGENTIÈRE**

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **MODIFICATION N°1**

### **2. – PIÈCE ÉCRITE MODIFIÉE** Orientations d'aménagement n°2 et 3

Février 2018



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.  
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.17.113  
févr.-18

## **2. ZONES AUa2 ET AUa3 ET UC QUARTIER GINESTET**

### **Description générale :**

Ce quartier constitue l'entrée principale sur la commune de Largentière sur la RD 5. Deux zones AUa sont délimitées au nord-ouest du hameau ancien : elles sont peu visibles depuis la RD5, les bâtiments existants les occultant largement. En revanche, la zone UC englobe un habitat diffus où subsistent des tenements relativement importants et très visibles depuis la RD : des orientations d'aménagement sont donc également définies pour ces secteurs.

### **Enjeux :**

- Structurer l'implantation des bâtiments dans les secteurs de la zone UC très visibles, afin de favoriser une entrée de ville valorisante pour la commune ;
- Organiser la desserte de la zone AUa2 ;
- Diversifier l'habitat en proposant une offre de logements intermédiaires et/ou groupés locatifs.

### **Vocation :**

Le site a une vocation principale d'habitat.

Compte-tenu de l'environnement bâti existant, la zone UC est adaptée à un habitat individuel qui permettra d'utiliser les « dents creuses ».

La zone AUa pourra accueillir un habitat individuel plus dense avec des bâtiments groupés.

### **2.1 Orientations d'aménagement zone AUa2 :**

La zone AUa2 occupe 0,53 ha.

Elle pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires :

- réalisation de la voie de desserte principale qui fait l'objet d'un emplacement réservé et rejoint un espace public bénéficiant d'un accès correct sur la RD5 ; Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 5

- extension du réseau d'assainissement (qui existe au droit de la zone à l'est).

Le réseau d'eau potable est présent.

### **Habitat et formes urbaines :**

- Compte-tenu de l'environnement bâti existant, la zone est adaptée à un habitat individuel relativement dense. 8 logements de type individuels groupés locatifs devront être réalisés sur cette zone AUa2 permettant de diversifier l'offre de logements.
- La taille moyenne des terrains sera de l'ordre de 450 et 750 m<sup>2</sup> pour 8 logements attendus pour l'ensemble de la zone AUa2.

### **Implantation des constructions :**

- pour les constructions en façade de la RD5 : toutes les constructions devront respecter un recul similaire vis-à-vis de la RD5 qui sera le plus proche possible de cette dernière (le recul minimum est fixé dans le règlement à 12 m de l'axe de la voie) afin de dégager des terrains au sud et conserver un bâti proche de la voie, comme ce qui existe déjà de part et d'autre.
- pour les autres constructions : implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies.
- les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés à angle droit ;

## **2.2 Orientations d'aménagement zone AUa3 :**

La zone AUa3 occupe 0,52 ha. L'ensemble des réseaux est présent au droit de la zone : voirie, assainissement collectif, eau potable.

Elle pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sera desservie à partir d'un seul accès sur la voie communale.

### **Habitat et formes urbaines :**

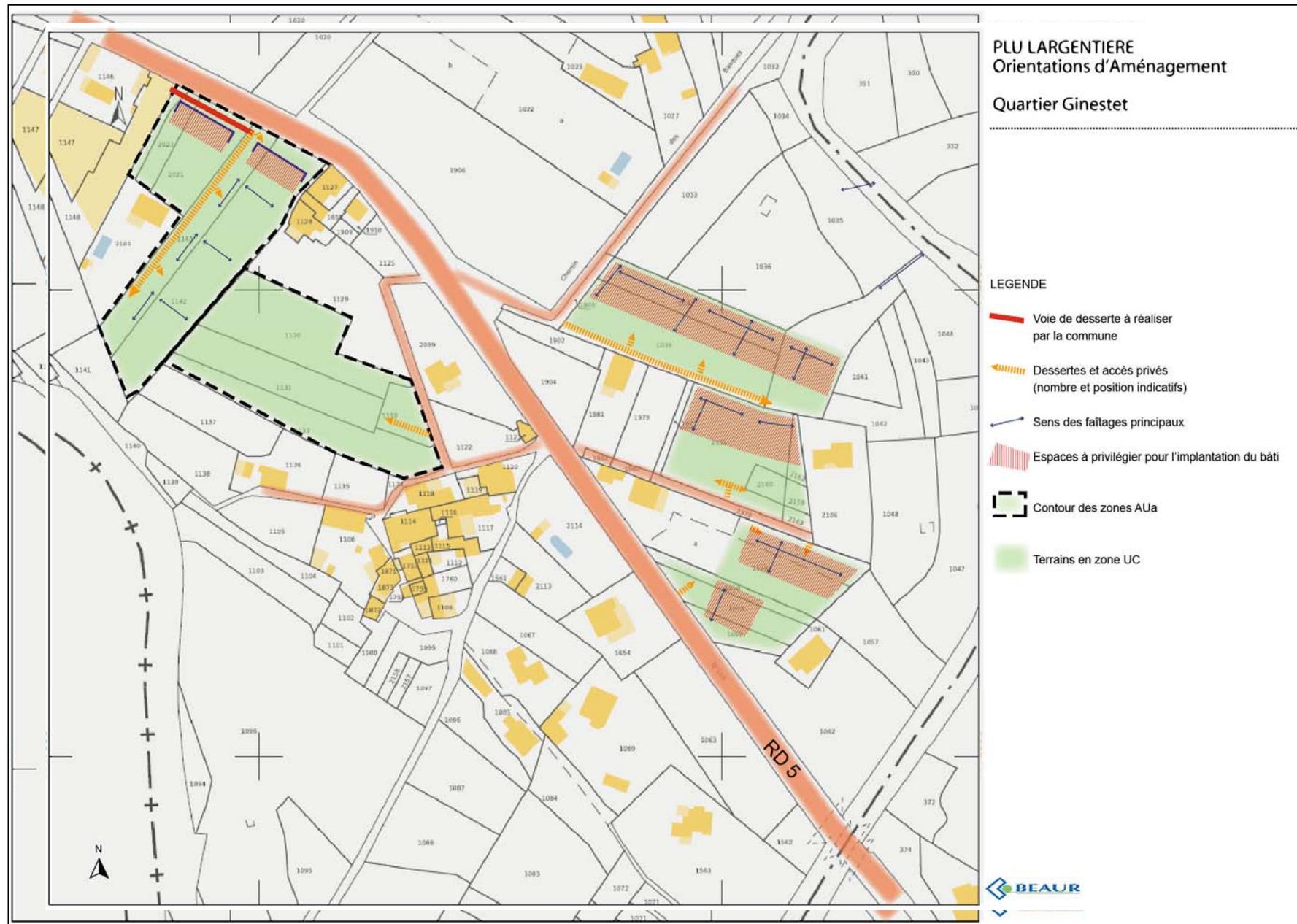
- Compte-tenu de l'environnement bâti existant, la zone est adaptée à un habitat individuel, où les constructions pourront être accolées.
- La taille moyenne des terrains sera de 500 à 900 m<sup>2</sup> pour 8 logements attendus pour l'ensemble de la zone AUa3.

### **Implantation des constructions :**

- implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies ou au parcellaire.
- les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés à angle droit ;

## **2.3 Orientations d'aménagement tènements de la zone UC :**

- Les accès seront organisés à partir des chemins existants (voir les pointillés et flèches en jaune sur le schéma) **dans la mesure du possible, ou de la RD5 avec l'accord du gestionnaire de la voie.**
- L'implantation des constructions sera organisée de manière à structurer ce quartier d'entrée sur la commune :
  - ✓ le sens des façades principaux respectera les orientations indiquées sur le schéma suivant (2 orientations sont parfois possibles au choix (quand il y a 2 flèches perpendiculaires)).
  - ✓ Les bâtiments seront implantés au nord, voire à l'ouest des parcelles pour dégager des jardins au sud ou à l'est ;



### **3. ZONES ~~AUa4~~ ET ~~AUa5~~ UC QUARTIER VOLPILLIAIRE**

#### **Description générale :**

~~2 secteurs~~ **Secteur** de ~~0,97 ha et 0,542,5~~ ha, à l'ouest d'un lotissement ancien. Une parcelle appartenant au SEBA est située au milieu : un réservoir y est implanté.

~~Deux~~ **Une** zones AU fermées de ~~1 et 3~~ ha ~~permettront~~ **permettra** de poursuivre le développement du quartier **vers l'Est**, après qu'il ait été raccordé au réseau collectif d'assainissement et à la STEP d'Uzer. ~~La~~ **Cette** zone AU ~~la plus vaste (3 ha)~~ fait l'objet d'un projet de résidences sénior.

#### Enjeux :

- Optimiser l'utilisation des terrains ;
- ~~— Organiser la desserte ;~~
- Diversifier l'habitat en proposant une offre de logements intermédiaire et/ou groupé locatifs ou non.

#### Vocation :

Le site a une vocation principale d'habitat.

#### **Orientations d'aménagement :**

~~Chaque secteur devra s'aménager dans le cadre d'une opération d'ensemble ; La zone AUa4 étant communale, la desserte qui sera réalisée par la commune permettra le bouclage de deux chemins existants et de desservir la zone AUa5.~~

#### Réseaux :

- ~~la desserte par le réseau d'eau potable est prévue au droit des 2 zones.~~
- ~~la desserte par le réseau d'assainissement est prévue au droit des 2 zones.~~

#### Voiries et accès :

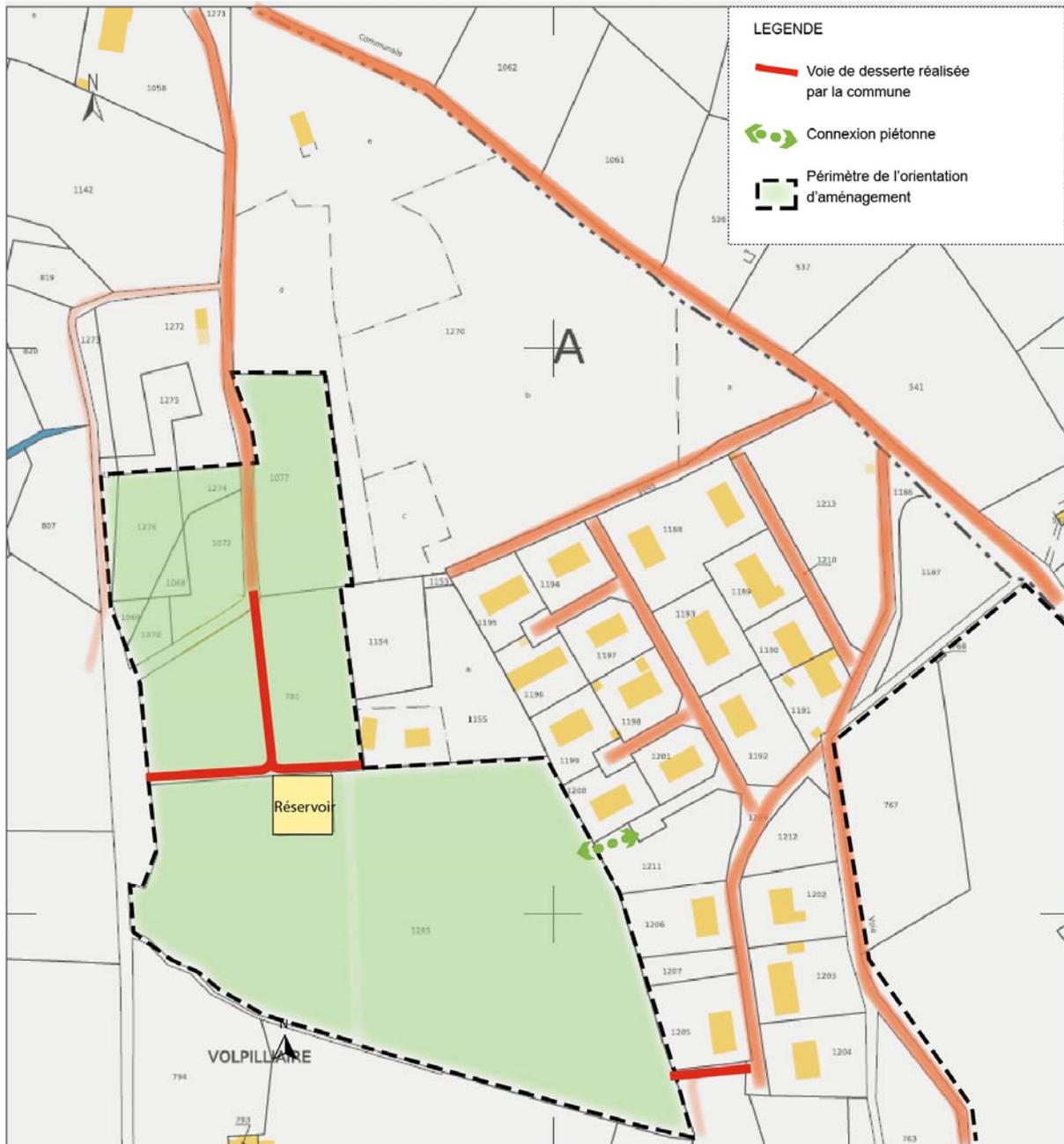
- ~~La zone AUa5 sera à desservir à partir d'un accès unique sur la future voie communale au nord~~ **partie Nord du secteur UC est desservi par la voie communale (qui dessert le lotissement communal en cours d'urbanisation) et le sud depuis l'impasse qui sera prolongée.**
- ~~Dans les 2 zones AUa, une~~ **Une** connexion piétonne devra être ménagée vers ~~la zone AU à l'est~~, qui permettra à terme de rejoindre le terrain de sport du quartier situé au nord-est.

#### Habitat et formes urbaines :

- Compte-tenu de l'environnement bâti existant et de la topographie, le quartier est adapté à un habitat individuel relativement dense comprenant de l'habitat intermédiaire et/ou groupé, locatif ou non : au moins 6 logements intermédiaires ou individuels groupés devront être réalisés sur l'ensemble ~~des zones AUa du quartier du secteur concerné par cette orientation d'aménagement.~~
- La taille moyenne souhaitable des terrains est de ~~650 à 750~~ **800** m<sup>2</sup> pour ~~17-25~~ **logements minimum attendus pour l'ensemble du secteur concerné par cette orientation d'aménagement** ~~des 2 zones AUa.~~

**Implantation des constructions :**

- implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies.
- les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés à angle droit ;

**PLU LARGENTIERE****Orientations d'Aménagement****Quartier Volpillaire**

*Département de l'Ardèche*

**Commune de  
LARGENTIÈRE**

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **MODIFICATION N°1**

### **3. – PIÈCE ÉCRITE MODIFIÉE** Règlement Zones UC et AUa

Février 2018



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.  
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.17.113  
févr.-18

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- a) Les constructions à usage :
  - de commerce, artisanal, de bureaux, et d'entrepôt à condition que la construction soit de type traditionnel ou présente une architecture qui assure son intégration dans l'environnement urbain ;
  - d'annexes\* à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux de même aspect et de même couleur que ceux de la construction principale.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- d) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
  - L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation\* contraire au statut de la zone.
  - La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

En outre, dans le secteur de la zone UC de Volpilliaire concerné par des orientations d'aménagement, les opérations de construction à destination d'habitat doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement (pièce 2b du PLU).

### **Secteurs concernés par des risques :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du règlement du P.P.R. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Le long des chemins départementaux 5, 305 et 103, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- En outre, le cas échéant, les constructions devront respecter les principes concernant les accès définis dans les orientations d'aménagement pour la zone UC du Ginestet.

Pour les autres dispositions de cet article, voir Titre I – Dispositions générales.

## ZONE AUa

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone insuffisamment équipée, ayant une vocation principale d'habitat et urbanisable à court ou moyen terme en fonction de la réalisation des équipements publics dans la zone.

La zone AUa est réservée à une urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers d'habitation nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

L'urbanisation de la zone AUa doit se faire selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Les différents secteurs sont numérotés de AUa1 à ~~AUa5~~ AUa3 de manière à faciliter leur identification.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

### ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - industriel,
  - artisanal
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes.
- Les carrières\*.
- Le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

## **ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

### **1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
  - d'équipements collectifs\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
  - d'annexe\* à condition qu'elle constitue un complément à une construction existante, à condition qu'elle soit réalisée avec des matériaux de même aspect et de même couleur que ceux de la construction principale et soit accolée à celle-ci.
- b) L'aménagement et l'extension des habitations existantes.
- c) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

### **2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

**2.1) –** Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- **Zone AUa1 (Bas-Celas)** : les opérations de construction seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation de la desserte principale (la voie figure en emplacement réservé ER10) et des réseaux d'eau et assainissement par la commune. Elles devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Zone AUa2 (Ginestet Ouest)**: les opérations de construction seront autorisées après réalisation de la desserte principale (la voie figure en emplacement réservé ER9) et extension du réseau d'assainissement. Elles devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Zones AUa3 (Ginestet Est) et AUa4 et AUa5 (Volpilliaire)** : les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur concerné. Elles devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du lundi 22 janvier 2018**

L'an deux mille dix-huit, le vingt-deux du mois de janvier, à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Largentière, dûment convoqué par M le Maire, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. DURAND Jean Roger, Maire, en session ordinaire.

**Etaient présents :** M. DURAND Jean Roger, M. PAUL André, Mme ANJOLRAS Huguette, M. EMMANUEL Clément, M. MILLET Georges adjoints, Mlle FRAY Monique, M. ROSE Hermand, Mme AMET Maryse, Mme SOBOUL Josette, Mme OUZEBIHA Arlette, Mme GIACALONE Corinne, Mme MAIGRON Agnès, M. TOULOUSE Thierry, M. COSTE Michel, Mme VILLALONGA Marie Laure, M. MENDRAS Laurent et Mme ENSUQUE Claire.

**Absents excusés :** M. GLEYZE Jean Luc.

**Absent :** M. LACROIX Bernard.

**Procuration :** M. GLEYZE Jean Luc a donné procuration à Mme OUZEBIHA Arlette.

**Secrétaire de séance :** Mme MAIGRON Agnès.

\*\*\*\*\*

**OBJET : N° 2018-14 : MODIFICATION N°1 DU PLU : MOTIVATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU QUARTIER VOLPILLIAIRE :**

Monsieur Le Maire expose au Conseil Municipal les considérations suivantes :

- Il a été initié par délibération n°2017-48 en date du 03 juillet 2017, et par arrêté n° 12.2018 du 19 janvier 2018 une procédure de modification du PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU quartier Volpilliaire.

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune de L'ARGENTIERE est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16/12/2015.

Depuis l'approbation du PLU en 2016, les zones d'urbanisation futures vouées à l'habitat, seul le quartier de Volpilliaire fait l'objet de projets de constructions significatifs. Compte tenu du Plan de Prévention des Risques Miniers (P.P.R.M.), de nombreux secteurs ne sont plus constructibles.

Or la commune a désespérément besoin d'accueillir de nouveaux habitants pour faire face au déclin démographique. Compte-tenu de ces projets en cours ou à court terme, compte-tenu du fait que les limites des zones AUa5 et AU ne sont plus pertinentes avec les découpages parcellaires actuels, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Volpilliaire est nécessaire.

Cette zone dispose de tous les réseaux et la capacité de la station d'épuration de la cité Nemours-Neuilly est suffisante pour faire face à cette urbanisation.

- Et d'adapter les orientations d'aménagement concernant la zone UC de Ginestet.

Les dispositions du code de l'urbanisme imposent désormais que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Monsieur le Maire demande donc au Conseil municipal de prendre une délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Volpilliaire (1ha), au regard des capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées sur la commune et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Il précise que cette ouverture à l'urbanisation sera par ailleurs soumise aux dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme. Par conséquent, l'accord du Préfet, obtenu après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles et du SCOT, sera nécessaire pour pouvoir ouvrir cette zone à l'urbanisation.

Il invite le conseil à se prononcer.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE : à l'unanimité des membres présents

-D'approuver l'engagement de la procédure de modification du PLU,

MOTIVE l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Volpilliaire par les justifications suivantes :

- Le quartier de Volpilliaire est le seul quartier sur lequel des projets de construction sont en cours ou en projet à court terme ;
- Les zones à urbaniser constructibles sur les autres quartiers font, soit l'objet d'une forte rétention foncière (Ginestet), soit leur mise en œuvre opérationnelle est complexe et pas envisageable à court terme ;
- Les zones urbaines ne disposent pour accueillir de nouvelles constructions que de parcelles isolées entre des secteurs déjà bâtis, ce qui, étant donné l'absence de pression foncière, ne permettra qu'une urbanisation aléatoire et au coup par coup, cette urbanisation étant fortement ralentie par les contraintes du PPR Minier et par la rétention foncière entre autres ;
- Le quartier Volpilliaire dispose de tous les réseaux nécessaires ;
- La commune doit pouvoir accueillir de nouvelles constructions, donc de nouveaux habitants pour faire face au déclin démographique. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU permettrait la concrétisation de projets portant à la fois sur la zone AUa5 et sur la zone AU actuelles.

Nombre de conseillers en exercice :	19
Nombre de présents:	17
Nombre de votants:	18
Pour :	18
Contre :	0

Fait et délibéré à Largentière, le jour, mois et an que dessus  
Au registre suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme  
A Largentière, le 22 janvier 2018,  
Le Maire,

Le Maire,  
Mr DURAND Jean-Roger



- 6 FEB. 2018