



# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N  3 DU PLU


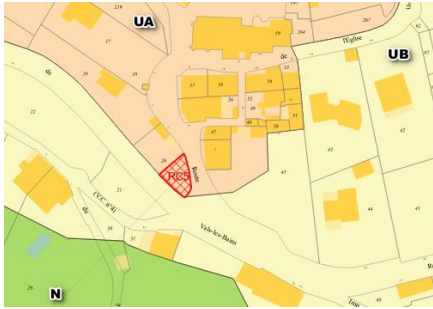

## PRESENTATION

# LES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



- Procédure lancée par arrêté du Conseil communautaire en date du 6 avril 2023
- Modification de l'emplacement réservé RC9,
- Suppression des emplacements réservés RC2, RC10 et RC11,
- Modification du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation concernant les zones 1AU « Lauzas » et « Jumel ».
- Phaser l'ouverture des zones à urbaniser.

# **Evolution des emplacements réservés**


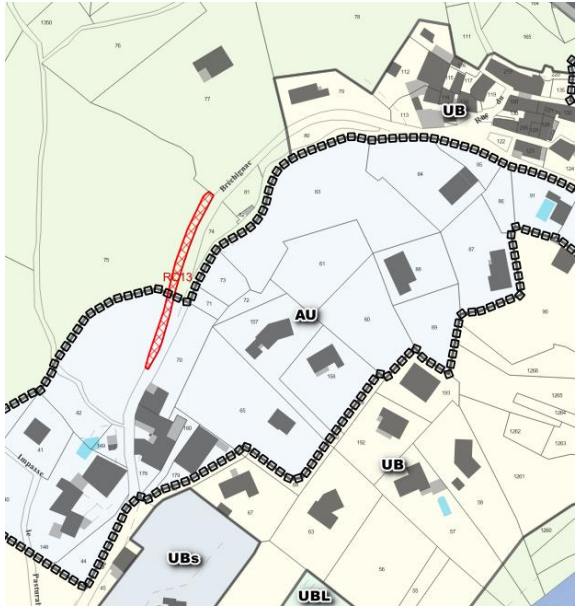
# MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

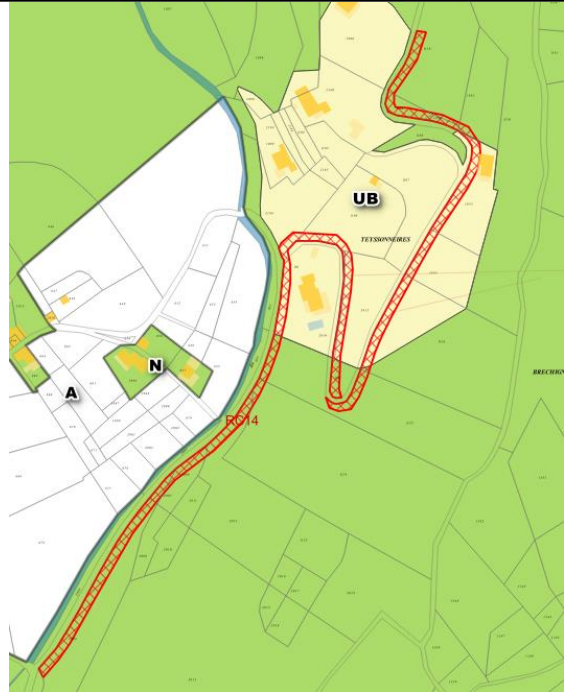
N°	Objet	
RC 2	Aménagement d'un secteur à vocation d'équipement public (école)	<p><b>Suppression de l'emplacement réservé</b> <b>Opération réalisée</b></p> 
RC 5	Elargissement carrefour VC N°9 – RD 578 b	<p><b>Le carrefour va être intégralement aménagé</b> <b>l'emplacement réservé n'est plus adapté.</b> <b>Suppression de l'emplacement réservé</b></p> 
RC 8	Elargissement de la voie communale Le Pastural	<p><b>Le carrefour va être intégralement aménagé</b> <b>l'emplacement réservé n'est plus adapté et sera supprimé</b></p> 

# MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Objet	
RC 9	Agrandissement du cimetière	<p>La commune est propriétaire de la parcelle au nord du cimetière. Cette superficie est suffisante pour une extension. L'emplacement réservé est supprimé</p> 
RC 10	Création voirie Le Lauzas	<p>L'opération est en cours suppression des emplacements réservés</p> 
RC 11	Liaison piétonne lotissement la Chavade - Le Lauzas	

# MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

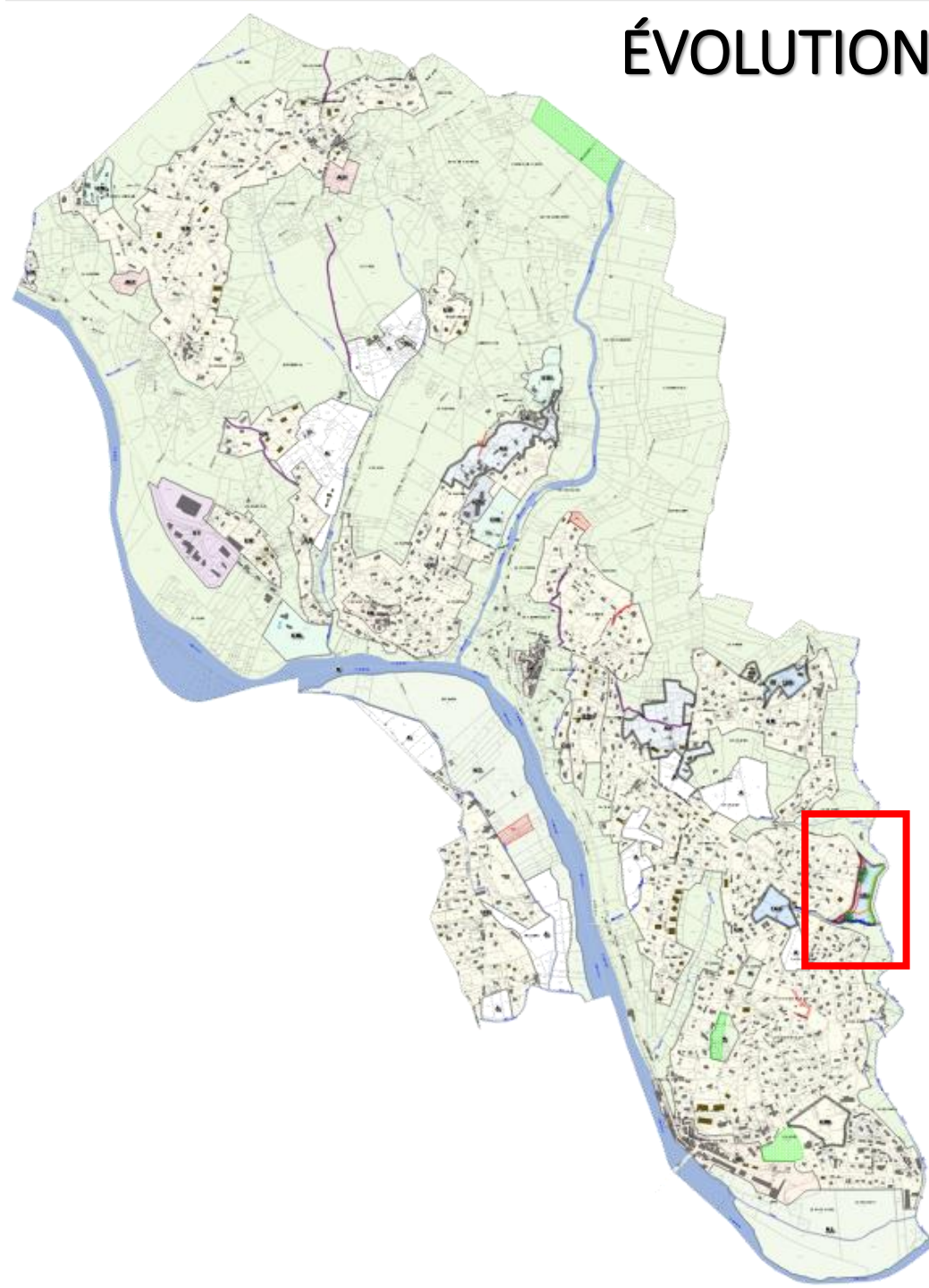
N°	Objet	
RC 13	<p>Elargissement de la voie communale Brechignac</p> <p><b>La commune est propriétaire d'une partie du foncier concerné par l'emplacement réservé. Il sera réduit à la partie sud</b></p>	 

N°	Objet	
RC 14	<p>Elargissement de la voie d'accès au quartier de Teyssonnières</p> <p><b>Les travaux ont été faits sur la bande roulante – l'emplacement réservé est supprimé</b></p>	

# **Evolution de l'orientation d'aménagement de Jumel**



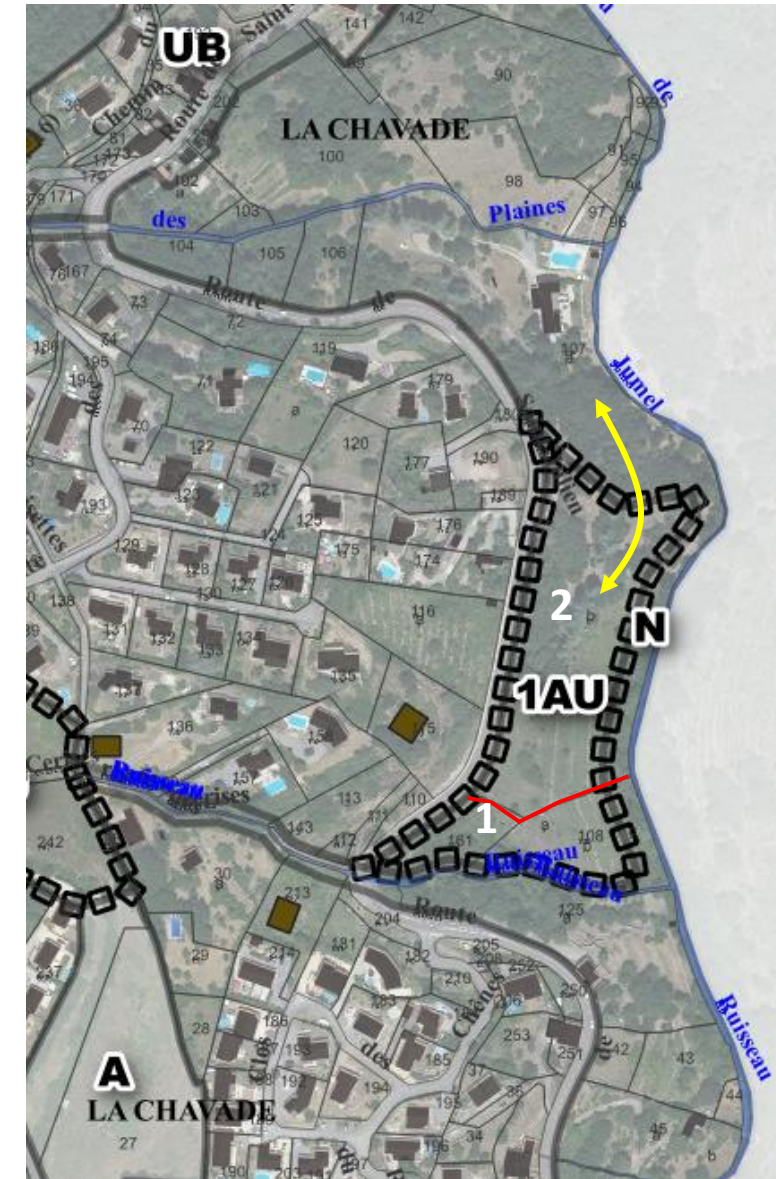
# ÉVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE JUMEL



La zone 1AU de Jumel est localisée en limite Est de la commune de Ucel, dans la vallée du ruisseau du Buis. Elle représente une superficie totale de 1,2 hectare.

L'ensemble du secteur d'OA se répartit entre deux propriétaires distincts :

- **1** deux parcelles constituant le sud du périmètre d'OA font partie d'un tènement
- **2** une grande parcelle nord, fait partie d'un tènement plus important associé à une maison au nord de la zone 1AU





# ÉVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE JUMEL

## Le site



Le site est localisé entre la RD 218 et le ruisseau de Jumel. Il présente une topographie complexe avec une pente marquée depuis la route départementale en direction du ruisseau du Buis. Initialement organisé en terrasse, ces dernières ont disparu au fil du temps. Deux accès indépendants existent depuis la RD 218, l'un au nord dessert également une habitation existante, le second créé plus récemment dessert uniquement le tènement sud.





# ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le tènement sud a fait l'objet d'aménagements ayant modifié la topographie générale. L'accès véhicule créé a généré des travaux de terrassement importants.

La végétation, présente au bord de la route départementale, est importante en ce qu'elle stabilise le talus.



Le ruisseau au sud du site a été en partie busé.



# ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le tènement nord est uniquement desservi par la voie privée d'accès à l'habitation (hors OA).

Les abords immédiats de la route départementale, présentent une pente importante.

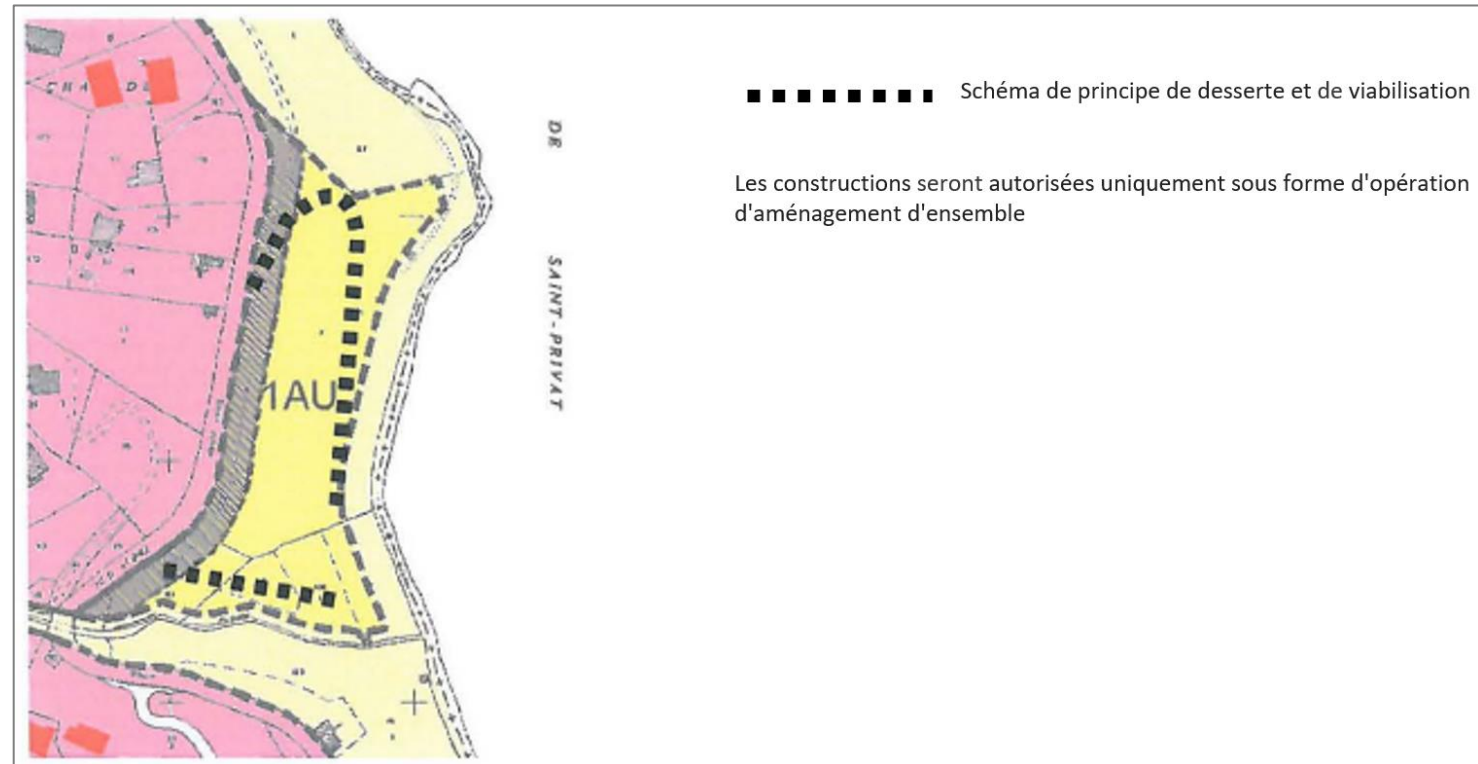
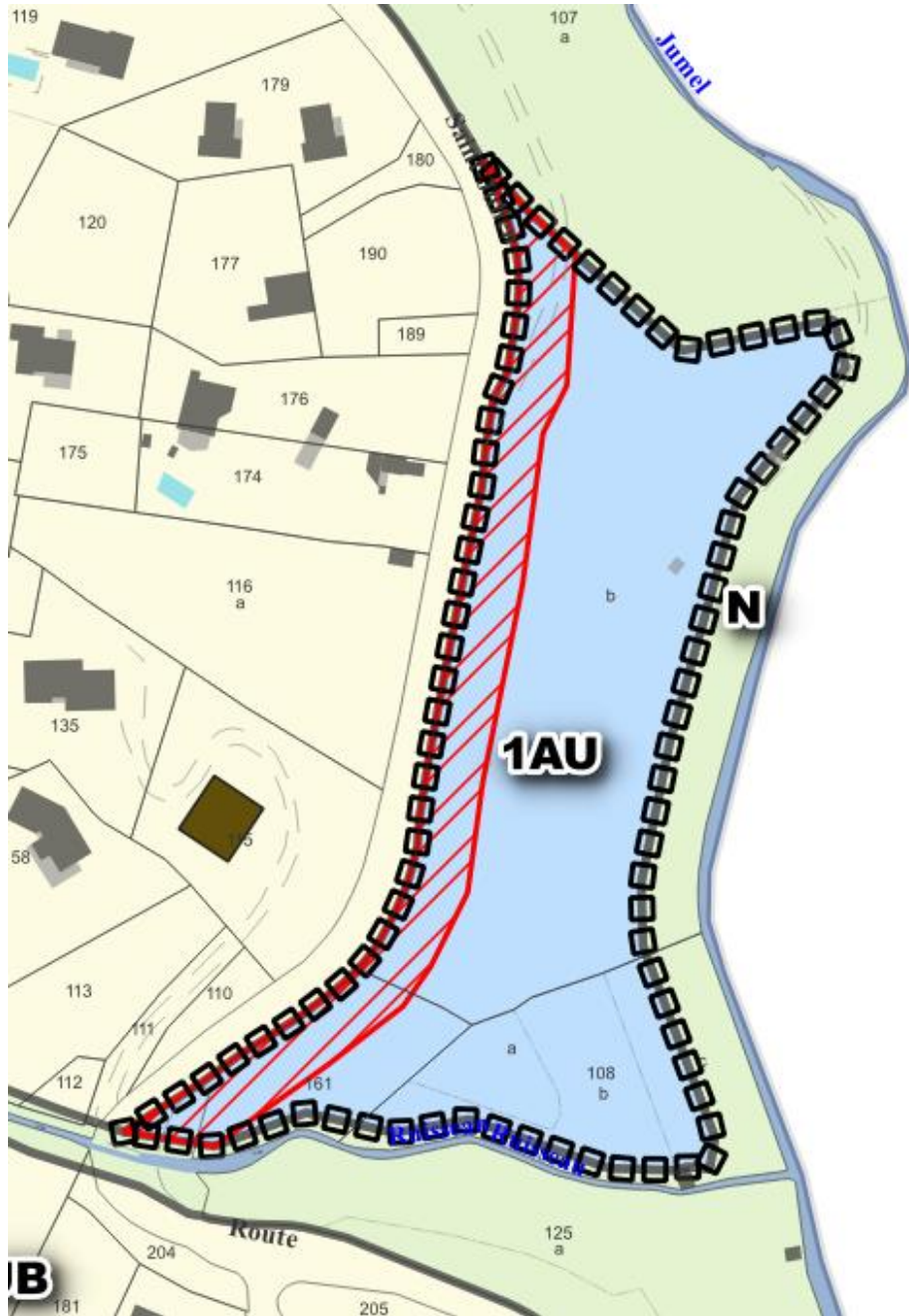




# ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

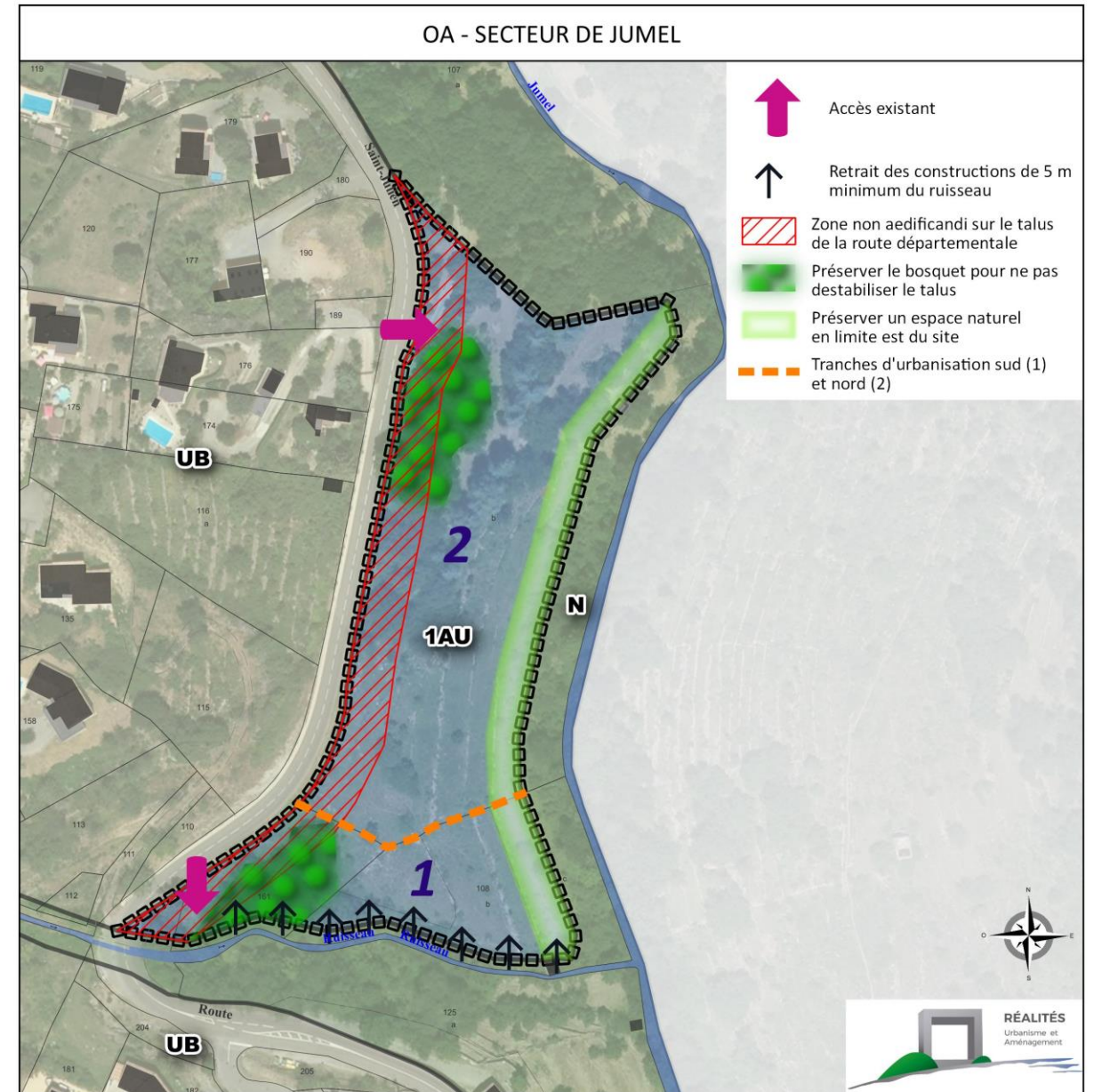
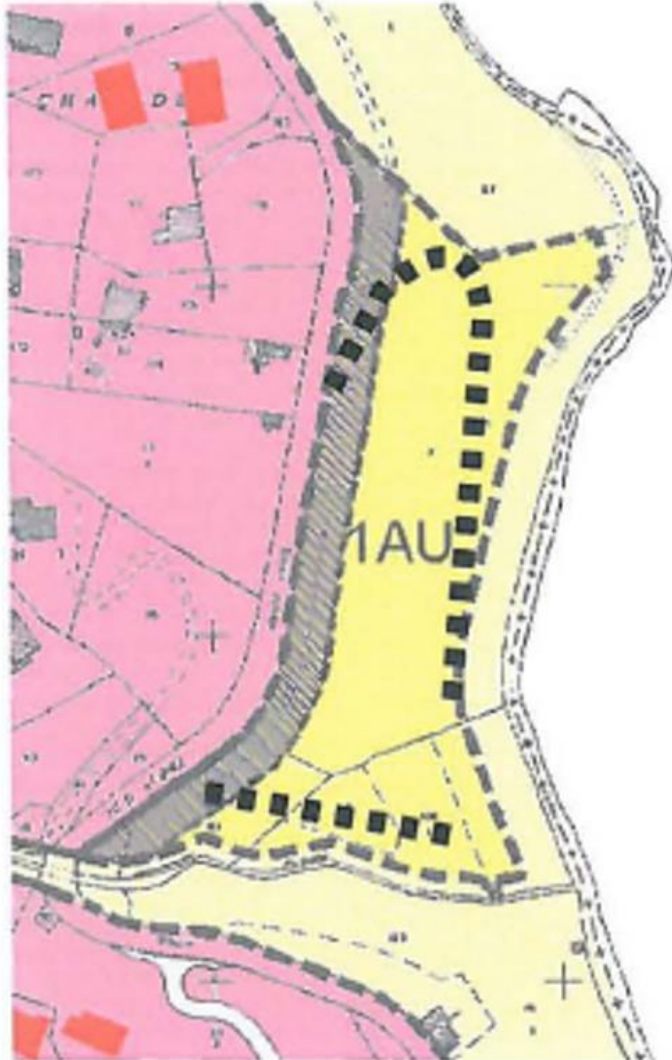
Le zonage actuel du PLU prévoit une zone non aedificandi le long de la route départementale, sur une profondeur d'environ 13 mètres.

La création de nouveaux accès n'est pas autorisée par le Conseil Départemental.



# ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

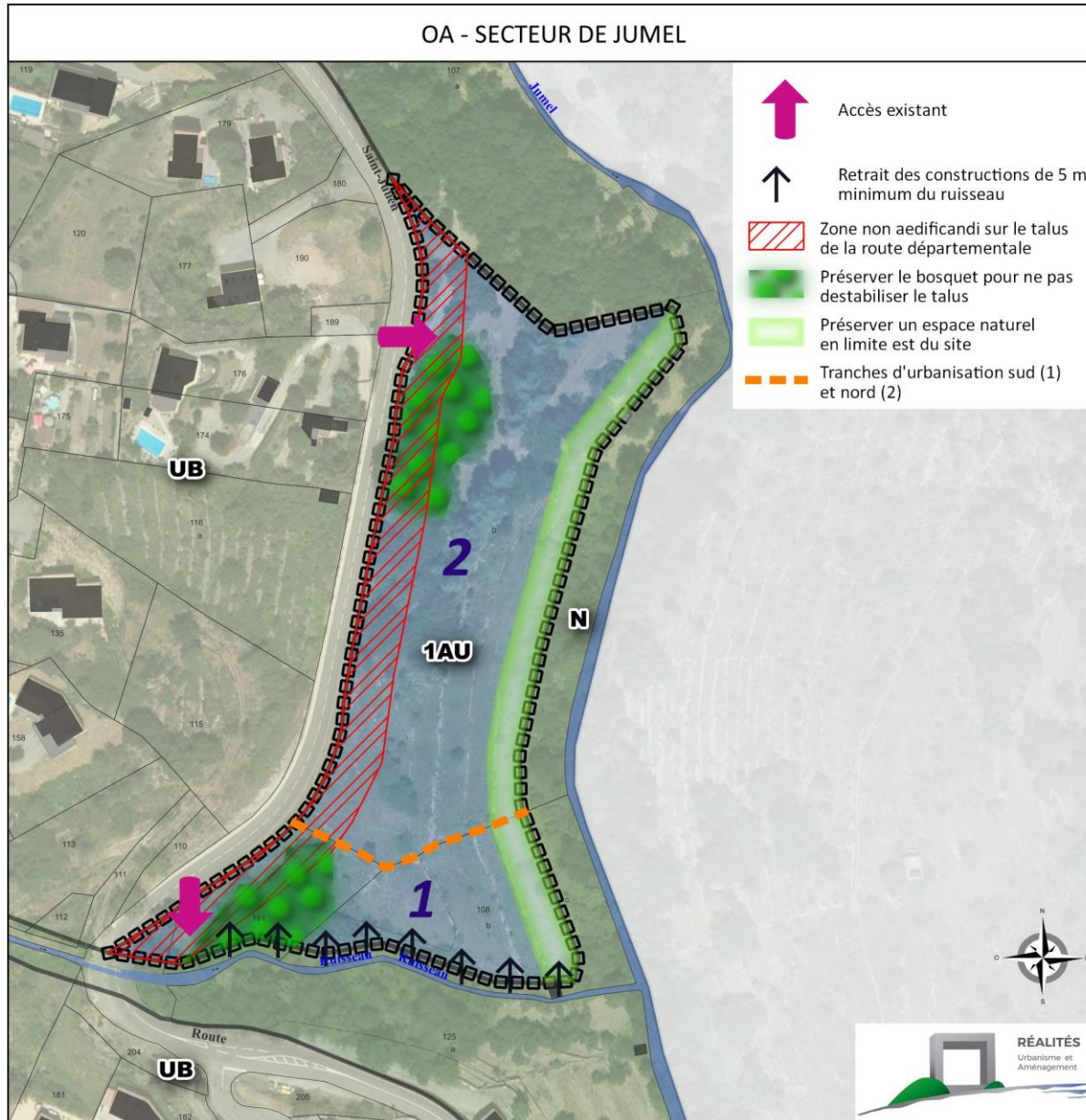
L'orientation d'aménagement modifiée





# ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## L'orientation d'aménagement modifiée



Le principe d'une seule opération d'ensemble sur le site est inadapté. Il s'agit de permettre deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes.

Il s'agit de permettre deux opérations distinctes :

- un secteur sud qui peut s'urbaniser immédiatement,
- un secteur nord dont l'urbanisation pourrait être différée à partir de 2026.

L'objectif est d'être cohérent avec les possibilités d'accès existants et de leur adaptation éventuelle.

Le principe d'une zone non constructible le long de la route départementale est conservé.

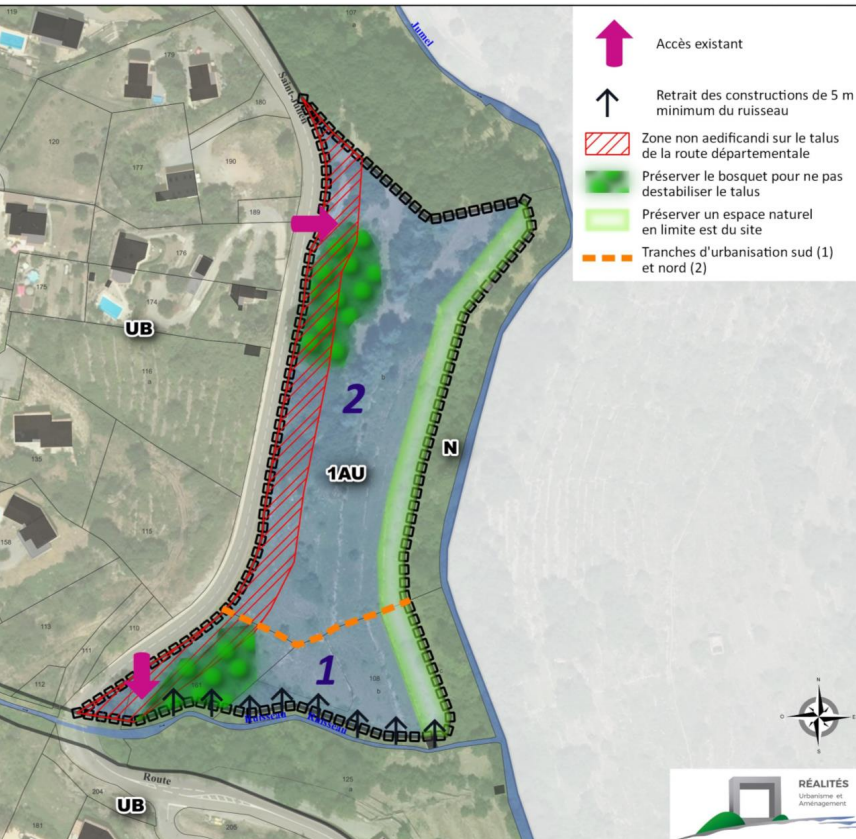
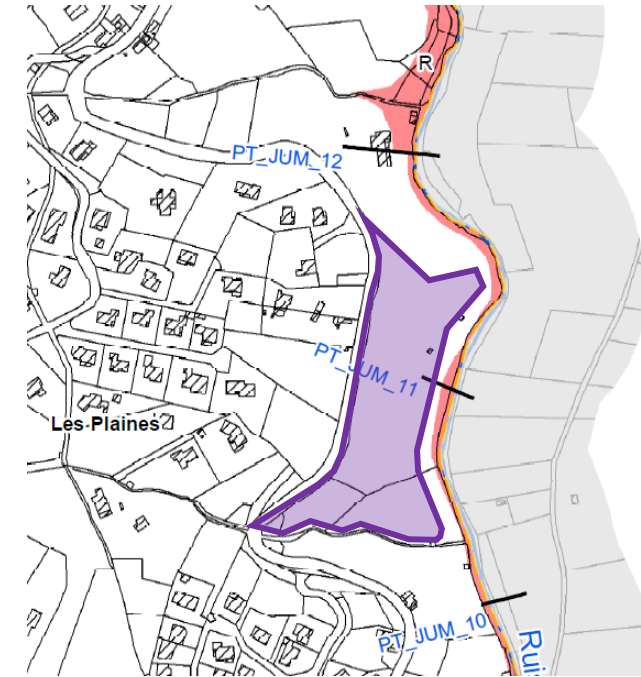


# ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Deux secteurs accueillant des arbres de haute tige sont également identifiés, cela afin de ne pas fragiliser le talus de la route.

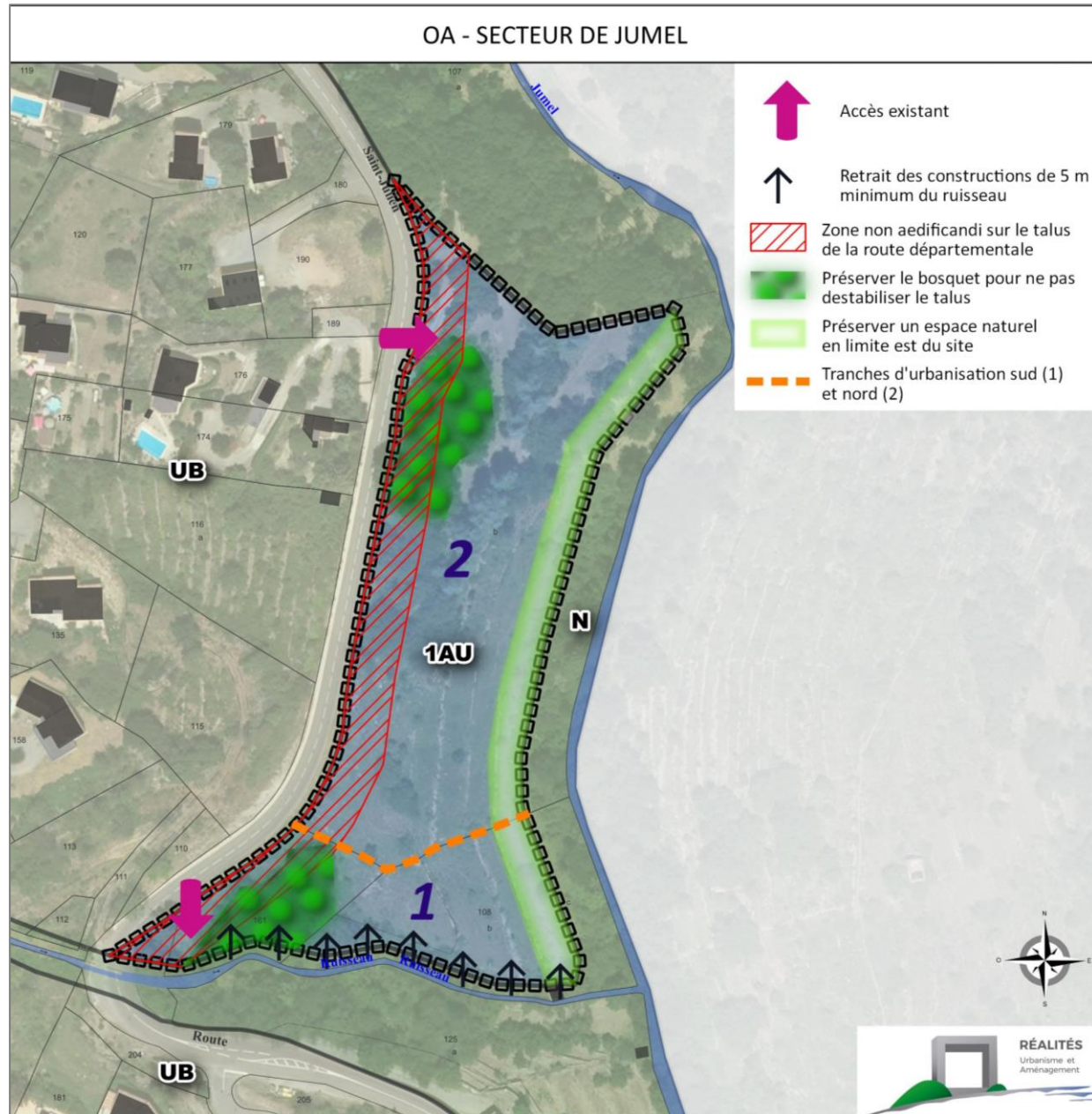
Un recul est demandé au sud, le long du ruisseau non permanent.

Afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, la partie basse du terrain, sur toute la limite Est de l'OA, sera conservée non bâtie.





# ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Les densités bâties attendues sont demandées sur les surfaces constructibles nettes, c'est-à-dire en déduisant les superficies à conserver impérativement non bâties.

Il est également tenu compte des accès et de la topographie particulièrement contraignante.

Secteur sud : une densité de 14 logements à l'hectare permettrait la réalisation de 2 logements.

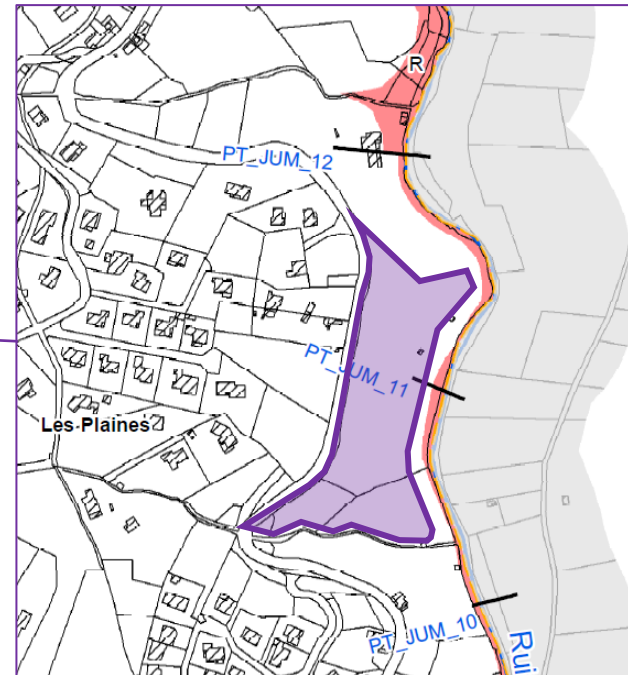
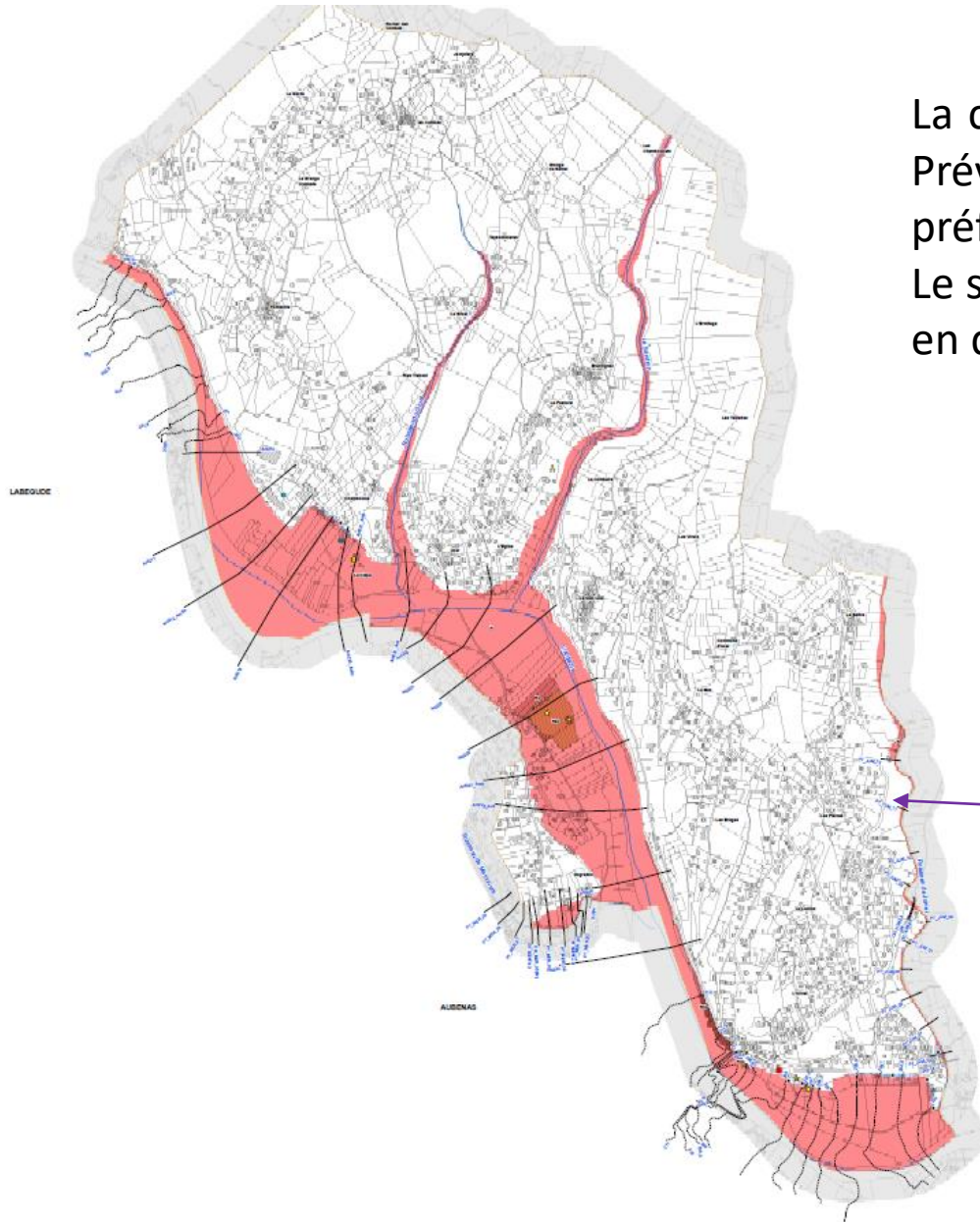
Secteur nord : une densité de 16 logements à l'hectare permettrait de réaliser 7 logements.

Ces densités correspondent aux surfaces effectivement constructibles, c'est-à-dire hors zone non aedificandi, hors zone conservée non bâtie en limite est de l'orientation d'aménagement et hors espaces arborés à préserver.

# PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

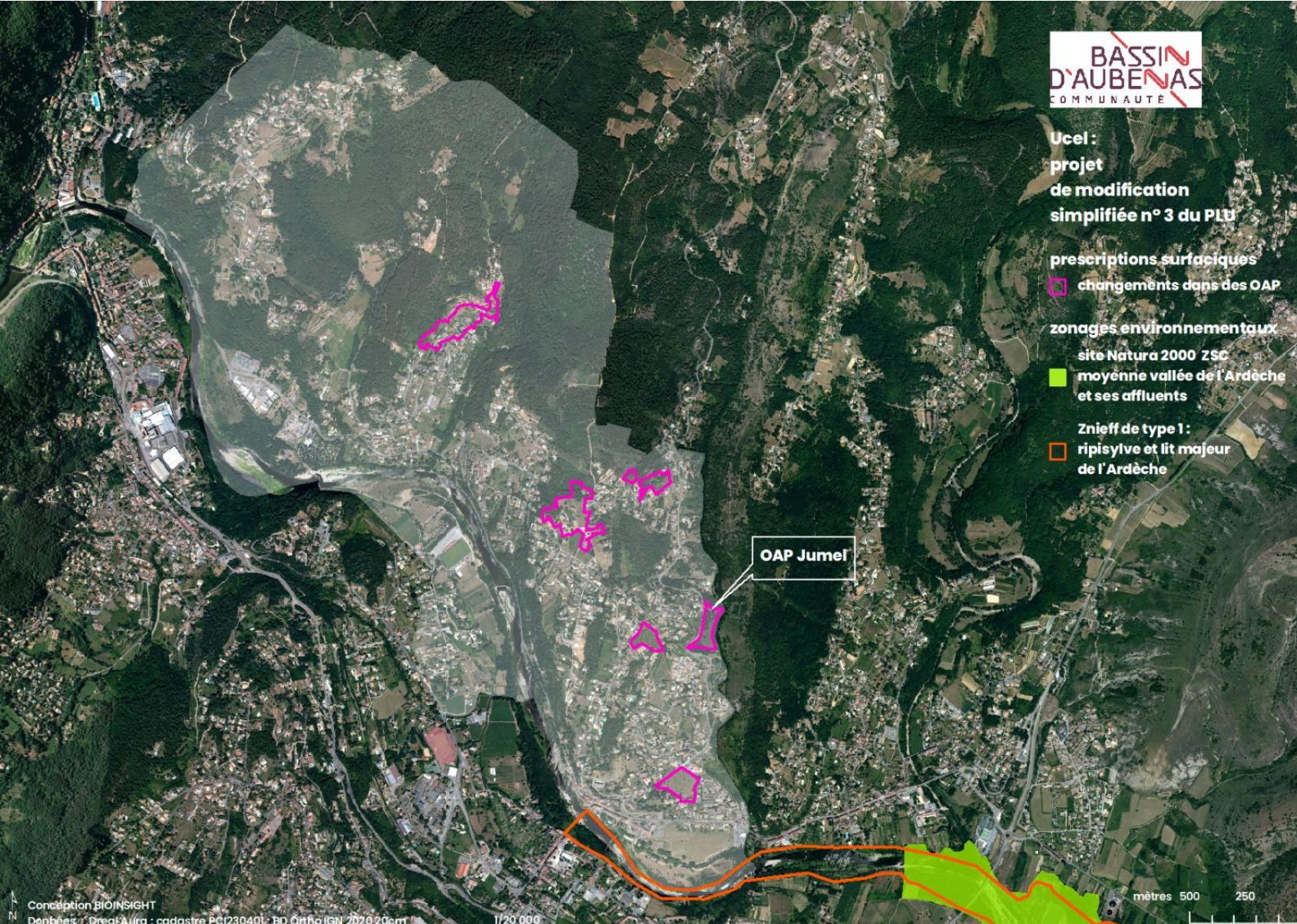
La commune est soumise à un risque inondation lié à l'Ardèche. Le Plan de Prévention du Risque inondation de l'Ardèche a été approuvé par arrêté préfectoral le 11 décembre 2019.

Le secteur de Jumel est éloigné des abords du ruisseau de Jumel et se trouve en dehors des zones de risque.





# PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000.

La commune contribue à deux ZNIEFF localisées au Sud du territoire en lien avec la rivière Ardèche :

- ZNIEFF de type 1 (Ripisylve et lit majeur de l'Ardèche) ,
- ZNIEFF de type 2 (ensemble fonctionnel formé par l'Ardèche et ses affluents : Ligne, Baume, Drobie, Chassezac...).

Le secteur de Jumel est éloigné des zonages environnementaux.



The map displays the urban area of Jumla, Nepal, with various land use zones labeled with codes. The zones include UB (Urban Built-up), AU (Urban Agriculture), UA (Urban Agriculture), NL (Natural Land), and UBb (Urban Built-up). A red box highlights a specific area labeled '1AU'.

L'OA de Jumel n'est pas concernée par une zone humide.

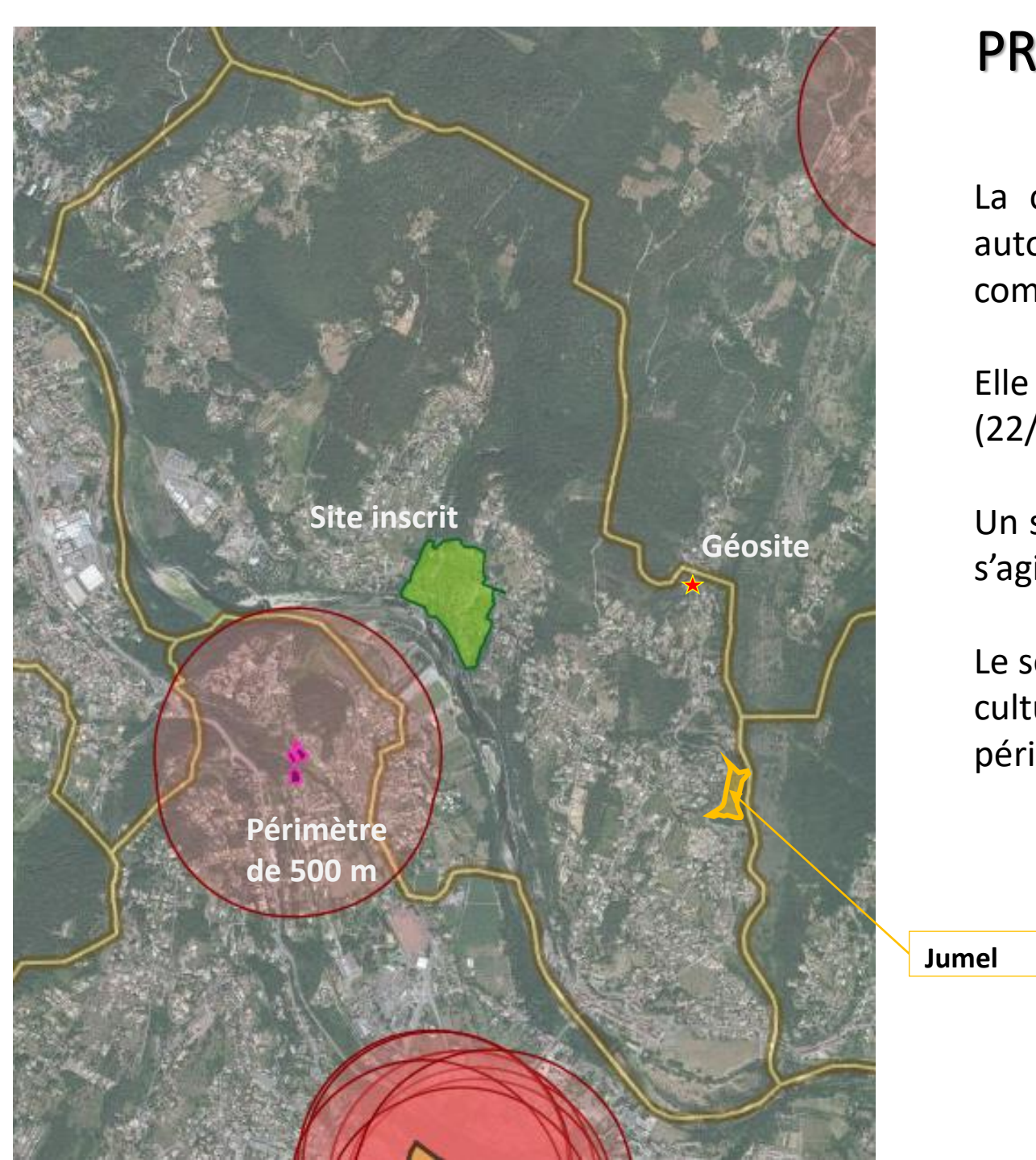
# PRISE EN COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS

La commune est concernée par le périmètre de 500 mètres autour de la « Grange monastique du Cheylard » localisée sur la commune voisine de Aubenas.

Elle accueille également le site inscrit du hameau du grand village (22/12/1945).

Un site fait partie des 61 géosites du PNR des Monts d'Ardèche. Il s'agit du géosite à traces de dinosaures du Sartre.

Le secteur de Jumel n'affecte aucun de ces périmètres ou élément culturel ou patrimonial. Le site n'est visible depuis aucun de ces périmètres.





# PRISE EN COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS

Le secteur de Jumel, soumis à orientation d'aménagement, se situe sur une pente au-dessus du ruisseau de Jumel. Il ne présente aucune covisibilité.

L'autre versant du cours d'eau sur la commune de Saint-Privat, présente une altitude plus élevée. Ce versant opposé n'accueille aucune urbanisation et n'est pas accessible en l'absence de réseau viaire ou de chemins. L'altitude différentes des deux versants limite l'impact paysager de l'OA de Jumel qui ne sera pas perceptible en vue lointaine.

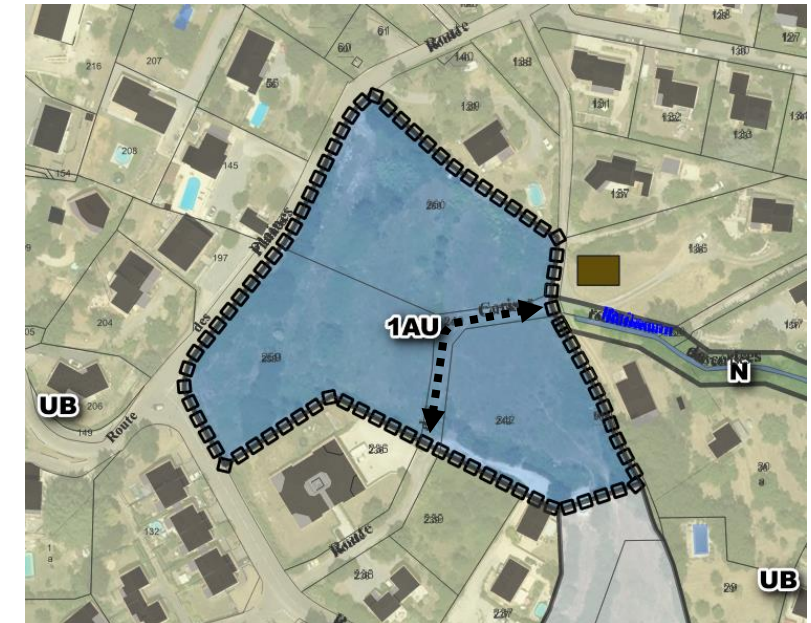
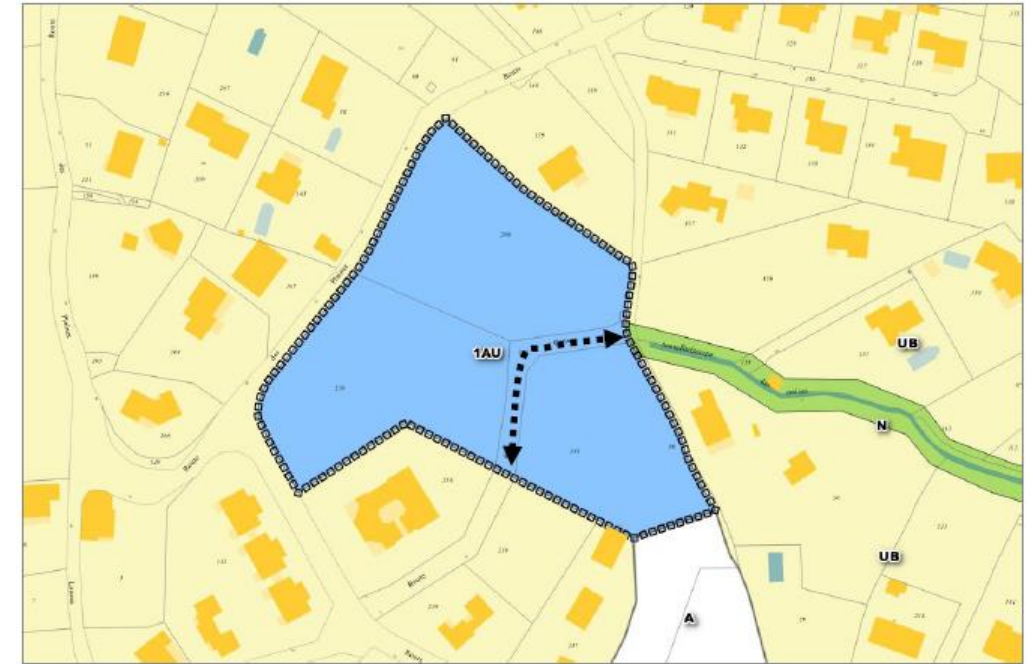
Depuis la route départementale 218, qui constitue la limite ouest de l'orientation d'aménagement, la topographie permettra d'implanter les constructions en contrebas de la route. L'impact paysager sera ainsi maîtrisé.



# MISE EN PLACE D'UN ÉCHÉANCIER

## ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

zone 1AU de Jumel - Tranche 1 secteur sud - Tranche 2 secteur nord	Immédiatement A partir de 2026
zone 1AU du Lauzas	Opération en cours
zone 1AU du Sartre	Opération en cours
zone AU du Sartre	Opération en cours
zone AU les Plaines/ Mas d'Ucel / Chalancon	Opération en cours
zone AU de Brechignac	Opération en cours

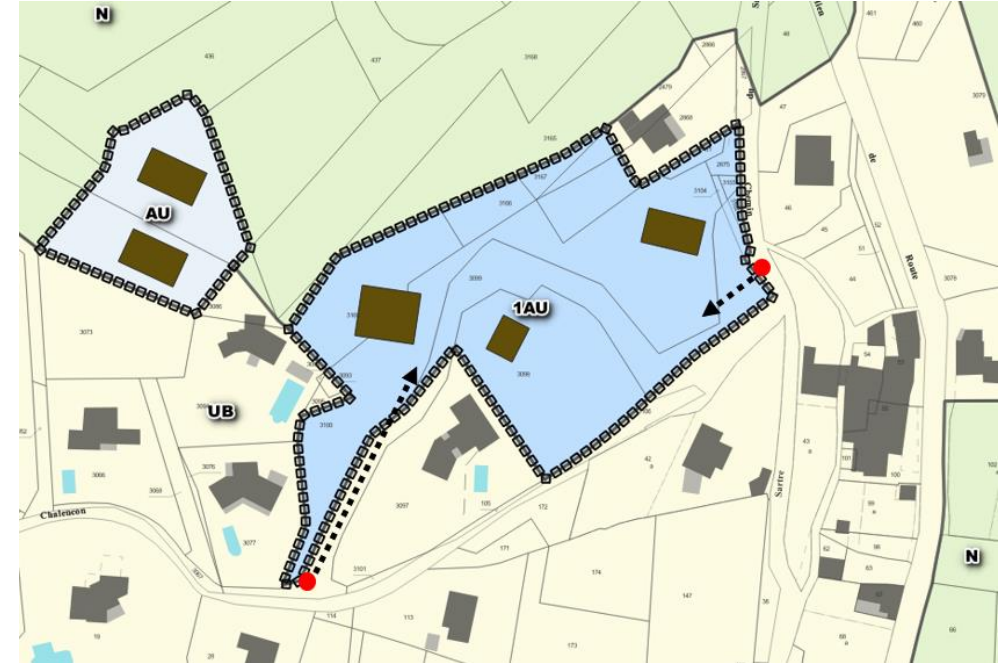




# MISE EN PLACE D'UN ÉCHÉANCIER

## ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

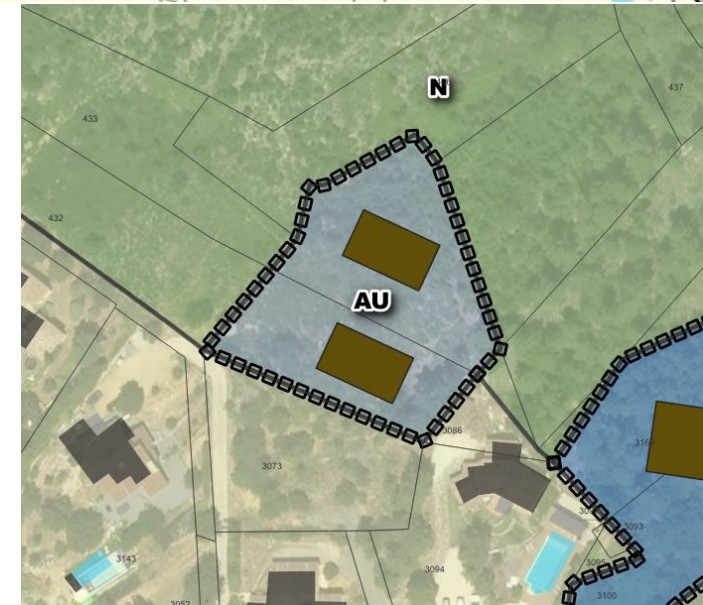
zone 1AU de Jumel	Immédiatement A partir de 2026
- Tranche 1 secteur sud	
- Tranche 2 secteur nord	
zone 1AU du Lauzas	Opération en cours
zone 1AU du Sartre	Opération en cours
zone AU du Sartre	Opération en cours
zone AU les Plaines/ Mas d'Ucel / Chalancon	Opération en cours
zone AU de Brechignac	Opération en cours





# MISE EN PLACE D'UN ÉCHÉANCIER

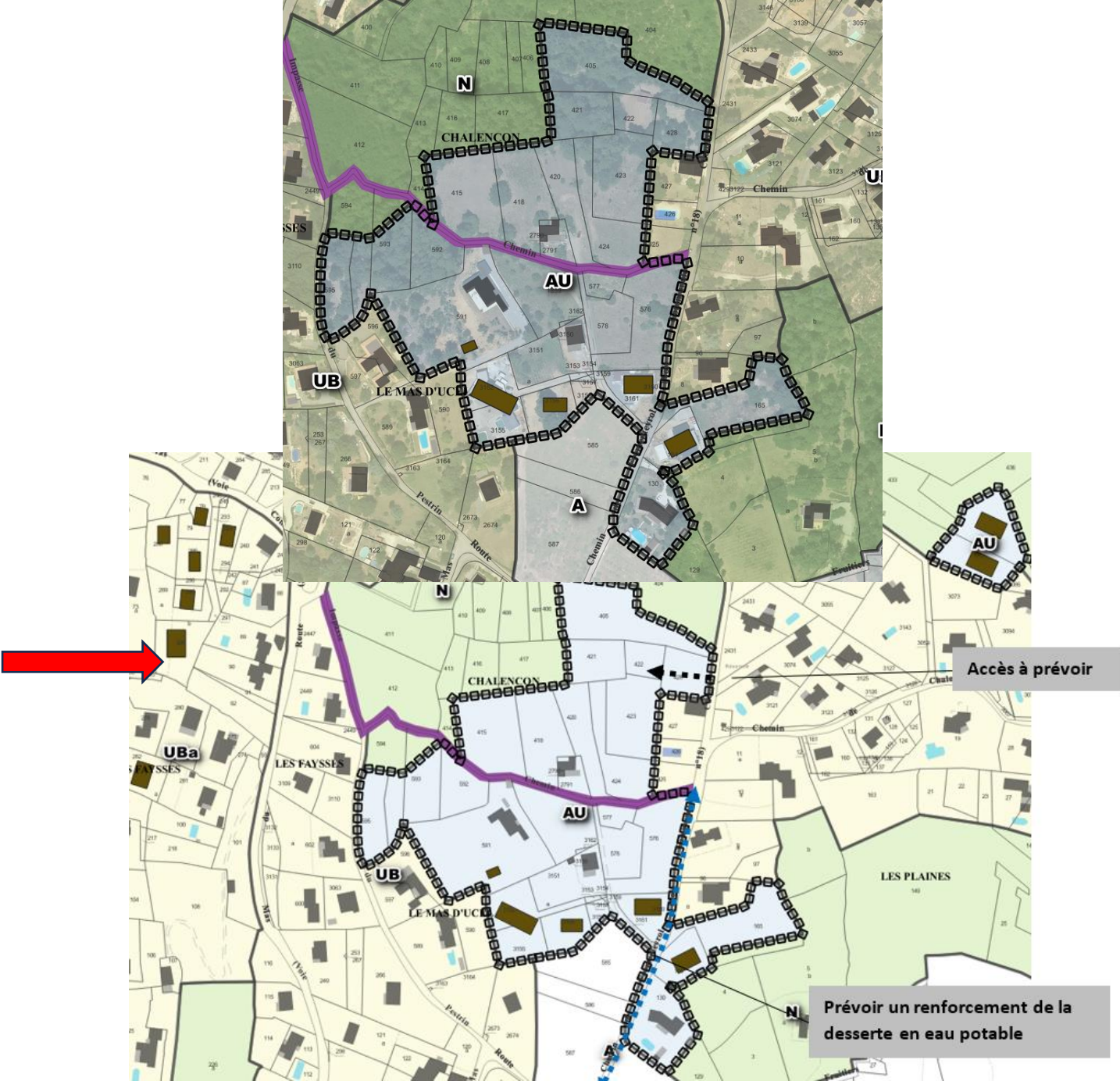
ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	
zone 1AU de Jumel - Tranche 1 secteur sud - Tranche 2 secteur nord	Immédiatement A partir de 2026
zone 1AU du Lauzas	Opération en cours
zone 1AU du Sartre	Opération en cours
zone AU du Sartre	Opération en cours
zone AU les Plaines/ Mas d'Ucel / Chalancon	Opération en cours
zone AU de Brechignac	Opération en cours



# MISE EN PLACE D'UN ÉCHÉANCIER

## ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

zone 1AU de Jumel	Immédiatement A partir de 2026
- Tranche 1 secteur sud	
- Tranche 2 secteur nord	
zone 1AU du Lauzas	Opération en cours
zone 1AU du Sartre	Opération en cours
zone AU du Sartre	Opération en cours
zone AU les Plaines/ Mas d'Ucel / Chalancon	Opération en cours
zone AU de Brechignac	Opération en cours





# MISE EN PLACE D'UN ÉCHÉANCIER

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	
zone 1AU de Jumel - Tranche 1 secteur sud - Tranche 2 secteur nord	Immédiatement A partir de 2026
zone 1AU du Lauzas	Opération en cours
zone 1AU du Sartre	Opération en cours
zone AU du Sartre	Opération en cours
zone AU les Plaines/ Mas d'Ucel / Chalancon	Opération en cours
zone AU de Brechignac	Opération en cours

