

**P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE  
**L**argentière  
**M**ODIFICATION **N°1**

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du [Cliquez ici pour entrer une date.](#)

A Largentière, le .....  
Brigitte BAULAND, la Présidente



Bureau d'études IATE  
2 avenue Jean Monnet  
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 230269				Page : 2/23
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	11/2023	Création	Sonia FACEN	SF



## Sommaire

---

<b>Sommaire</b>	<b>3</b>
<b>1. Coordonnées du maître d'ouvrage</b>	<b>4</b>
<b>2. Présentation de l'objet de la procédure</b>	<b>5</b>
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification	5
2.3. Justification de la procédure	5
<b>3. Informations relatives à l'enquête publique</b>	<b>7</b>
3.1. Mention des textes qui régissent l'enquête publique	7
3.2. Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative à la modification du PLU	7
<b>4. Modifications apportées au PLU</b>	<b>8</b>
4.1. Objectifs et justifications de la modification	8
4.2. Evolution du rapport de présentation	8
4.3. Modifications apportées au règlement graphique	12
4.4. Modification apportée au règlement écrit	13
4.5. Modification apportée aux orientations d'aménagement et de programmation	15
<b>5. Autoévaluation des incidences des modifications sur l'environnement</b>	<b>20</b>
5.1. Gestion économe de l'espace	20
5.2. Protection de la biodiversité	20
5.3. Gestion de l'eau	21
5.4. Consommation des ressources énergétiques et qualité de l'air	21
5.5. Mise en valeur des paysages	22
5.6. Gestion des risques, des pollutions du sol, des nuisances sonores et de la protection de la santé humaine.	22



## 2. Présentation de l'objet de la procédure

### 2.1. Situation du document d'urbanisme communal

La commune de Largentière dispose d'un Plan Local d'Urbanisme :

- Approuvé en date du 16 décembre 2015.

### 2.2. Présentation de l'objet de la modification

La commune de Largentière a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation une zone AU fermée sur les terrains situés dans le secteur de Roustany, parcelles A764, A766, A767, A768, A766, soit 31 631 m<sup>2</sup>. La commune souhaite créer un quartier à usage principalement d'habitation afin de densifier le secteur Est du territoire communal non contraint par les plans de prévention des risques. Il est envisagé de réaliser 70 logements qui pourront bénéficier d'une production encadrée afin de répondre à un apport continu de population. En effet, l'enveloppe urbaine actuelle ne permet pas de produire des logements rapidement : le foncier disponible est soumis aux aléas des volontés privées. Le nouveau quartier dans le secteur de la déchetterie est aujourd'hui complet, la demande en terrain constructible reste présente. Le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) ayant grevé une grande partie de la commune, peu de secteurs restent disponibles à l'urbanisation. Le nombre d'habitant sur la commune ne cesse de baisser et le prochain recensement de la population prévu en 2024, ne prévoit pas de hausse, risquant d'impacter le montant de la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF). La commune de Largentière souhaite organiser la constructibilité au sein d'un quartier à densifier pour la création de constructions à usage d'habitat en augmentant ainsi le nombre de résidents permanents sur la commune. Le secteur de Roustany classé en zone à urbaniser de type AU, permet de relier deux secteurs déjà bâtis à l'Est du territoire au niveau d'un espace sans contrainte liée aux plans de prévention des risques minier et inondation.

Le dossier sera mis à l'enquête publique pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

### 2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;



- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU fermée, l'adaptation du règlement graphique, du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation relèvent donc d'une procédure de modification du PLU.

Le règlement augmente les possibilités de construire de plus de 20% : le dossier est soumis à enquête publique.



## 3. Informations relatives à l'enquête publique

### 3.1. Mention des textes qui régissent l'enquête publique

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement.

### 3.2. Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative à la modification du PLU





## 4. Modifications apportées au PLU

### 4.1. Objectifs et justifications de la modification

La commune de Largentière a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter un ajustement au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation une zone AU fermée sur les terrains situés dans le secteur de Roustany, parcelles A764, A766, A767, A768, A676, soit 31 631 m<sup>2</sup>. La commune souhaite créer un quartier à usage principalement d'habitation afin de densifier le secteur Est du territoire communal non contraint par les plans de prévention des risques. Il est envisagé de réaliser 70 logements qui pourront bénéficier d'une production encadrée afin de répondre à un apport continu de population. En effet, l'enveloppe urbaine actuelle ne permet pas de produire des logements rapidement : le foncier disponible est soumis aux aléas des volontés privées. Le nouveau quartier dans le secteur de la déchetterie est aujourd'hui complet, la demande en terrain constructible reste présente. Le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) ayant grevé une grande partie de la commune, peu de secteurs restent disponibles à l'urbanisation. Le nombre d'habitant sur la commune ne cesse de baisser et le prochain recensement de la population prévu en 2024, ne prévoit pas de hausse, risquant d'impacter le montant de la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF). La commune de Largentière souhaite organiser la constructibilité au sein d'un quartier à densifier pour la création de constructions à usage d'habitat en augmentant ainsi le nombre de résidents permanents sur la commune. Le secteur de Roustany classé en zone à urbaniser de type AU, permet de relier deux secteurs déjà bâtis à l'Est du territoire au niveau d'un espace sans contrainte liée aux plans de prévention des risques minier et inondation.

### 4.2. Evolution du rapport de présentation

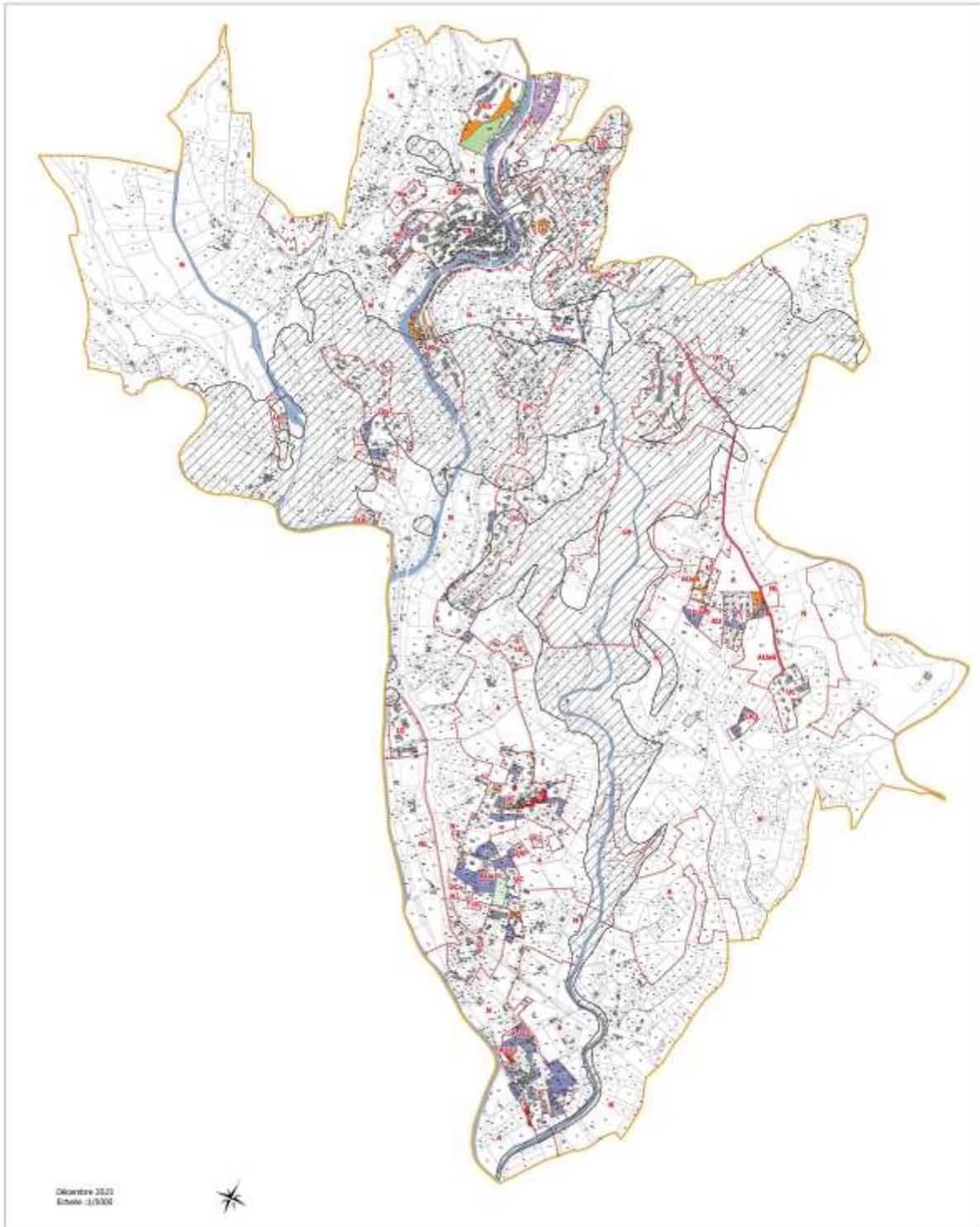
La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

#### 4.2.1. Potentiel constructible restant

Au sein du PLU approuvé, les terrains pouvant encore recevoir des constructions sont analysés à partir des zones urbaines de type UA, UB, UC et UD à vocation majoritairement d'habitations et des zones à urbaniser de type AUa ouvertes à l'urbanisation.

Compte tenu de l'existence du PPRi de la Ligne et du PPRm des concessions de Chassiers, Largentière et Montréal, tous les espaces non bâtis en zones urbaines et contraints par les PPR ne sont pas comptabilisés comme potentiellement densifiables.

Les parcelles non bâties et déclarées à la PAC en 2021 ne sont pas considérées comme densifiables.



- Dent creuse
- Densifiable
- Artificialisée
- Contrainte
- Enclavée
- jardin public
- RPG
- Risque minier PPRM



Le bilan est donc le suivant :

Zone	Surface en ha	Potentiel de logements
UA	0	0
UB	0	0
UC	6,12	100
UD	0,36	4
<b>Total</b>	<b>6,48</b>	<b>104</b>

Pour les zones à urbaniser ouverte de type AUa, le bilan est le suivant :

Zone	Surface de la zone	Surface non bâtie restante	Production de logements affichée dans les OAP	Logements réalisés
AUa1	2,08 ha	0,33 ha	16 à 20	2
AUa2	0,75 ha	0,55 ha	8	0
AUa3	0,52 ha	0	8	0
AUa4	0,98 ha	0	17	8
AUa5	0,59 ha	0,35 ha		1
<b>Total</b>	<b>4,92 ha</b>	<b>1,23 ha</b>	<b>49 à 53</b>	<b>11</b>

La zone AUa1 dispose de surface enclavée et de surface agricole ce qui réduit considérablement les possibilités de cet espace.

La zone AUa3 est entièrement concernée par des surfaces agricoles déclarées.

La production restante de logements au sein des zones AUa est possible au niveau des espaces non bâtis sur 1,23 ha, avec les densités attendues sur Largentière c'est un potentiel de 31 logements.

Au sein des zones urbaines et à urbaniser ouvertes, il existe ainsi un potentiel global de 135 logements.

Les terrains concernés appartiennent tous à des particuliers dont la volonté de construire n'est pas connue.

Afin de permettre à la commune de Largentière de maintenir voire accroître sa population, il est donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau quartier

#### 4.2.2. Ressource en eau

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux du Bassin de l'Ardèche (SEBA) exploité en régie depuis le 01 janvier 2018

L'alimentation en eau potable se fait par le biais de plusieurs ressources (Tanarque sources, Fontaulière barrage) mises en œuvre en interconnexion par le syndicat. Aucun captage pour l'eau potable n'est présent sur le territoire communal.



Un plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) a été approuvé le 08/12/2016, pour une meilleure connaissance du réseau eau potable, une réduction des fuites du réseau eau potable et d'irrigation. Des travaux ont été réalisés dès 2017 et se sont poursuivis jusqu'en 2023.

Le traitement de l'eau se fait par chloration. Le réseau est équipé d'un système de télésurveillance chargé d'assurer la sécurité du site dont la maintenance est assurée par le SEBA. Toutes les habitations sont desservies en eau potable.

Quantitativement : le secteur de Volpilliaire insuffisamment desservi a bénéficié d'une connexion avec le réseau en provenance de Pont de Veyrières en 2013 ce qui permet d'assurer une alimentation en eau et d'y prévoir de nouvelles constructions.

Les secteurs, sur les hauteurs, sont en limite de desserte et doivent créer une défense incendie de toutes les constructions par un mode autonome (réserves d'eau, forage, etc.) non reliée au réseau eau potable.

### 4.2.3. Tableau des superficies

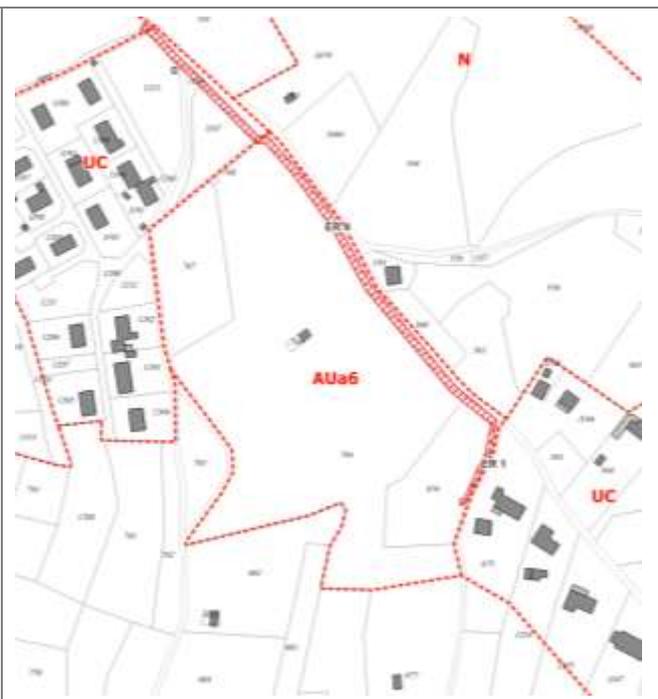
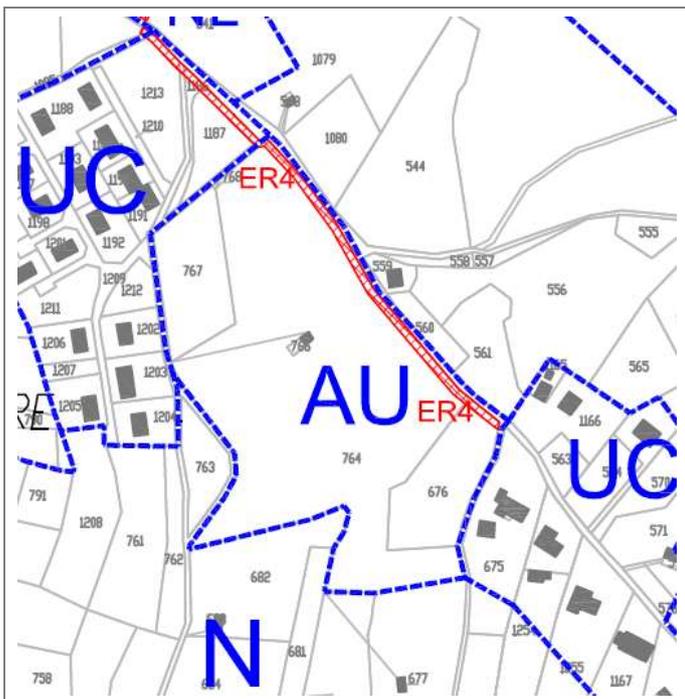
Le tableau des superficies des zones est modifié ; il constitue une pièce du dossier de la modification. Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d'Information Géographique.

Dénomination des zones	PLU approuvé en 2015 Surface en ha	PLU Modification 1 Surface en ha	Evolution des surfaces
<b>ZONES URBAINES</b>			
UA	7,39	7,39	/
UB	11,6	11,6	/
UC	56,41	56,41	/
UCa	6,29	6,29	/
UCL	0,68	0,68	
UD	7,22	7,22	/
Ui	5,39	5,39	/
UP	29,18	29,18	/
UL	8,92	8,92	/
<b>Total</b>	<b>132,64</b>	<b>132,64</b>	<b>/</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>			
AUa	4,92	8,17	+3,26
AU	4,34	1,09	-3,26
<b>Total</b>	<b>9,26</b>	<b>9,26</b>	<b>0</b>



Dénomination des zones	PLU approuvé en 2015 Surface en ha	PLU Modification 1 Surface en ha	Evolution des surfaces
<b>ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>			
A	81,92	81,92	/
N	498,69	498,69	/
Na	0,96	0,96	/
NL	12,57	12,57	/
<b>Total</b>	<b>594,15</b>	<b>594,15</b>	<b>/</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>736,04</b>	<b>736,04</b>	<b>/</b>

### 4.3. Modifications apportées au règlement graphique



*Règlement graphique avant modification*

*Règlement graphique après modification*

La zone AU Roustany est placée en zone AUa6 pour permettre son urbanisation.

Un emplacement réservé est créé pour élargir la route de Volpilliaire pour la desserte de la zone AUa6 côté Sud.

La zone AUa6 est desservie par un réseau eau potable située au niveau des voies bordant la zone, à l'Est rue de Volpilliaire et à l'Ouest route de Montchalvi. Le réseau eau potable doit être renforcé pour accueillir ce nouveau quartier à dominante habitat ; les travaux de renforcement de la conduite sont évalués à 200 000 € pris en charge par la collectivité et le SEBA.

Le poste électrique du secteur Roustany situé en bordure du quartier de Volpilliaire est dénommé Harkis ; il doit être renforcé pour assurer la desserte de ce nouveau quartier. Les travaux de renforcement seront pris en charge par le porteur de projet selon la loi 2023-175 du 10 mars 2023



relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables et l'ordonnance n° 2023-816 du 23 août 2023 relative au raccordement et à l'accès aux réseaux publics d'électricité modifiant les dispositions législatives du Code de l'énergie relatives au raccordement aux réseaux d'électricité.

#### 4.4. Modification apportée au règlement écrit

Le règlement écrit des zones à urbaniser notée AUa est adapté.

Les adaptations sont présentées ci-après, article par article et uniquement lorsqu'il y a une adaptation :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<b>Zone AUa</b>	
<b>Caractéristique de la zone</b> Les différents secteurs sont numérotés de AUa1 à AUa5 de manière à faciliter leur identification.	<b>Caractéristique de la zone</b> Les différents secteurs sont numérotés de AUa1 à AUa6 de manière à faciliter leur identification.
<b>Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b> Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :	<b>Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b> Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble : <b>Zones AUa6 (Roustany)</b> : L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phase, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante



ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><b>Article AUa 4 – Desserte par les réseaux</b> Voir Titre I – Dispositions générales</p>	<p><b>Article AUa 4 – Desserte par les réseaux</b></p> <p>Le titre I « Règles applicables à l'ensemble du territoire » pour les eaux usées dans les secteurs AUa s'applique de la manière suivante :</p> <p>Lorsque le réseau eaux usées existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé ultérieurement au réseau public lorsque celui-ci est mis en place ; le raccordement au réseau public est alors obligatoire.</p> <p>Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.</p>
<p><b>Article AUa 12 – Stationnement</b></p>	<p><b>Article AUa 12 – Stationnement</b></p> <p>Dans le secteur AUa6, pour les constructions à usage d'habitation ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place de stationnement est obligatoire par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li><li>- Dès que la surface de plancher est supérieur à 200 m<sup>2</sup>, 3% de la surface de plancher est consacré à un local pour les vélos.</li></ul>



ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<b>Article 11 commun à l'ensemble des zones</b>	
<b>B – Eléments architecturaux</b>	<b>B – Eléments architecturaux</b>
<b>2 – Toitures</b>	Les ouvrages de production électrique d'énergie solaire sont intégrés à la construction.
<b>E – Annexes</b>	<b>2 – Toitures</b>
Elles devront être accolées à la construction principale et être réalisées dans des matériaux de même nature, tant pour les façades que pour les couvertures.	Dans le secteur AUa6, les toitures terrasses sont autorisées, elles doivent : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit être végétalisées,</li><li>- soit intégrer des panneaux photovoltaïques.</li></ul>
	<b>E – Annexes</b>
	Elles doivent être accolées à la construction principale et être réalisées dans des matériaux de même nature, tant pour les façades que pour les couvertures.
	Les piscines ne sont pas concernées par l'alinéa précédent.

## **4.5. Modification apportée aux orientations d'aménagement et de programmation**

### **4.5.1. Préambule**

Le contenu du préambule est réécrit dans sa globalité pour afficher les mises à jour législatives du code de l'urbanisme. Les articles suivants sont rapportés :

#### **Article L151-6**

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

#### **Article L151-6-1**

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à

**PLAN LOCAL D'URBANISME****Notice de présentation**

---

l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

**Article L151-6-2**

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

**Article L151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

**Article R151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R.151-10](#).

**Article R151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R.151-19](#).



### 4.5.2. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est créé.

Les orientations d'aménagement du territoire de Largentière seront mises en œuvre selon l'échancier suivant :

- Phase 1 : les OAP peuvent être réalisées de suite. Sont concernés les secteurs suivants :
  - AUa6 quartier Roustany,
- Phase 2 : les OAP seront mises en œuvre lorsque les précédentes OAP seront réalisées. Sont concernés les secteurs suivants :
  - AUa1 Bas Celas,
  - AUa2 Ginestet,
  - AUa3 Ginestet,
  - AUa5 Volpilliaire.

### 4.5.3. Secteur AUa4 et AUa5 quartier Volpilliaire

Il est adapté de la manière suivante :

Description générale	Description générale
2 secteurs de 0,97 ha et 0,54 ha, à l'ouest d'un lotissement ancien. Une parcelle appartenant au SEBA est située au milieu : un réservoir y est implanté. Deux zones AU fermées de 1 et 3 ha permettront de poursuivre le développement du quartier, après qu'il ait été raccordé au réseau collectif d'assainissement et à la STEP d'Uzer. La zone AU la plus vaste (3 ha) fait l'objet d'un projet de résidences sénior.	2 secteurs de 0,97 ha et 0,54 ha, à l'ouest d'un lotissement ancien. Une parcelle appartenant au SEBA est située au milieu : un réservoir y est implanté. Une zone AU fermée de 1 ha permettra de poursuivre le développement du quartier, dont une partie devra rester en assainissement autonome.

### 4.5.4. Secteur AUa6

Le secteur AUa6 est créé, cette zone à urbaniser est organisée par une orientation d'aménagement et de programmation de la manière suivante :

#### a) Description générale

##### Enjeux

Optimiser l'utilisation des terrains ;

Organiser la desserte ;

Diversifier l'habitat en proposant une offre de logements individuels et intermédiaire, locatifs ou non.

##### Vocation

Le site a une vocation principale d'habitat.

**b) Orientation d'aménagement**

Le secteur est aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble. Il est situé entre le quartier de Volpilliaire à l'Ouest et le quartier Roustany à l'Est.

**Voirie et accès**

Le secteur AUa6 se raccorde sur la rue de Volpilliaire via une voie communale à élargir et sur la route de Montchalvi : il s'agit de la voie principale de desserte.

Les voies de desserte bénéficient d'une voie piéton cycle intégrée à l'emprise des voies.

Une voie piéton cycle assure un accès direct sur la rue de Volpilliaire.

Les nouvelles constructions ont un accès direct sur les voies existantes et à créer.

**Stationnement**

Le stationnement est géré sur les espaces privés.

**Réseaux**

Le secteur est desservi par le réseau d'eau potable route de Montchalvi et rue de Volpilliaire. Le réseau est prolongé dans l'emprise de l'opération. Les futures constructions s'y raccordent directement.

La station d'épuration de Volpilliaire étant dans l'incapacité de recevoir une extension de l'urbanisation, un assainissement autonome est à envisager au niveau du projet dans le secteur Sud-Ouest.

Le réseau eau pluvial est géré par un maillage de noues qui bordent les voies. L'exutoire est situé au niveau du fossé qui longe la route de Montchalvi.

Une défense incendie est à mettre en œuvre par la mise en place d'une réserve d'eau de capacité suffisante.

**Habitat et formes urbaines**

Compte-tenu de la topographie, le quartier peut être adapté à un habitat individuel et un habitat intermédiaire.

Il est envisagé de réaliser 70 logements dont :

- 10 logements individuels,
- 60 logements intermédiaires,

soit une densité moyenne de 25 logements/ha.

**Implantation des constructions**

Implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies.

Les constructions ont des volumes simples et/ou juxtaposés à angle droit.

**Qualité architecturale, urbaine et paysagère**

La préservation du paysage se traduit par la cohérence de l'aménagement dans le respect de la topographie locale.

Un espace public de convivialité est implanté de manière centrale pour collaborer aux rencontres de voisinage.

Le long des voiries de desserte, des arbres de hautes tiges sont plantés.

Les arbres sains présents sur le périmètre de l'opération sont maintenus.

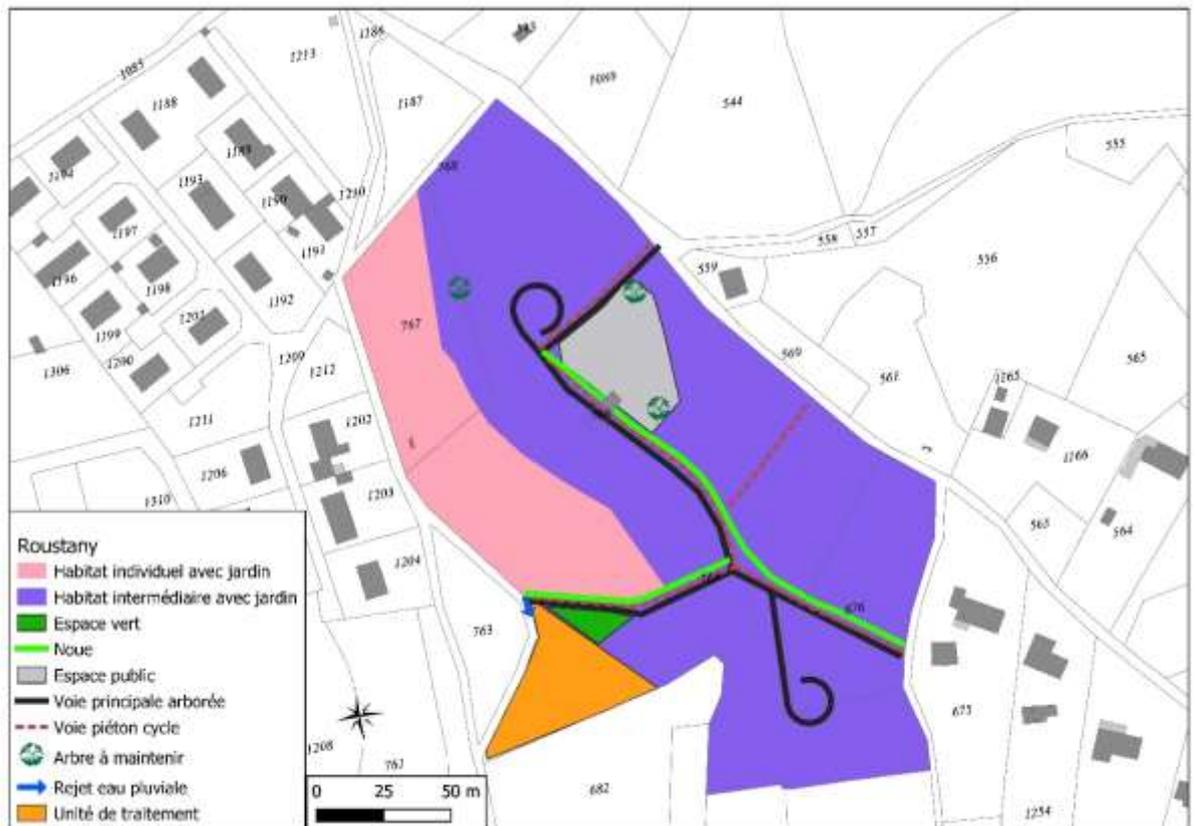


Phasage des constructions

La mise en œuvre de l'opération bénéficie de 2 phases :

- la première phase de 30 logements est possible dès 2024,
- la seconde phase de 45 logements sera réalisées lorsque la première sera terminée.

**c) Schéma de principe d'aménagement**





## 5. Autoévaluation des incidences des modifications sur l'environnement

---

Les modifications apportées au PLU, ouverture à l'urbanisation d'une zone de 3 ha dans le secteur Volpilliaire Roustany, préservent l'environnement de la manière suivante :

### 5.1. Gestion économe de l'espace

Le PLU de Largentière affiche des espaces à urbaniser ouverts et fermés.

Pour répondre à la production des logements, le secteur de Volpilliaire Roustany fixe un objectif de production de 75 logement, soit une densité de 25 logements/ha.

Ce secteur bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation qui permet d'afficher une production minimale de logements. Afin de répondre à la mixité de l'habitat, le secteur Volpilliaire Roustany peut développer des logements individuels et intermédiaires qui favoriseront l'accueil de ménages de petite taille ou de primo accédant. Le territoire communal offre principalement des logements de grande taille sur des grandes parcelles et détenus par des propriétaires occupants.

Enfin, les règles de construction proposées en zone AUa vont dans le sens d'une densification urbaine grâce à une mitoyenneté possible des constructions. Le règlement écrit permet la densité de l'habitat (implantation à proximité de la voie, possibilité de s'implanter en limite parcellaire) ; il permet ainsi de contribuer à la construction de logements de petite taille qui assureront le desserrement des ménages et la décohabitation des jeunes générations. Afin d'assurer la diversité et la mixité des fonctions urbaines, le règlement propose d'autoriser d'autres constructions en zone AUa à condition que les constructions soient compatibles avec la vocation résidentielle de cette zone.

Les espaces agricoles sont préservés : le secteur Volpilliaire Roustany n'a pas de vocation agricole,

### 5.2. Protection de la biodiversité

Les milieux naturels présents sur le territoire communal (site Natura 2000 : FR8202007 vallées de la Beaume et de la Drobie, ZNIEFF de type 2 : ensemble fonctionnel formé par l'Ardèche et ses affluents Ligne, Beaume, Drobie, Chassezac, ZNIEFF de type 1 : Vallée du Roubreau et affluents, zones humides) ne sont pas concernés par ce secteur à urbaniser

Le SCOT propose des réservoirs de biodiversité terrestre en lien avec la ZNIEFF de type 1 et le site Natura 2000. Ils ne sont donc pas concernés par le secteur à urbaniser. Il en est de même de la trame bleue principale et secondaire qui n'est pas présente sur ce site.

Les espaces de pelouse sèche du Bas Vivarais sont considérées comme des corridors écologiques : toute la zone AUa6 est concernée par ces espaces.



## **5.3. Gestion de l'eau**

### **5.3.1. Ressource en eau**

Les réserves en eau sont suffisantes pour assurer l'alimentation de la commune et sont en mesure de répondre à une augmentation de la demande. Le réservoir de Largentière Mines et le réservoir de Montréal assurent la desserte en eau de la commune de Largentière. Le réservoir Largentière Mines récupère les eaux issues du secteur Tanargue où plusieurs sources sont captées : source Revescut et sources Beyssas qui rejoignent les sources Sémoline. C'est le réservoir Largentière Mines qui alimente le secteur Roustany.

Le réseau présent route de Volpilliaire nécessite un renforcement sur minimum 780 ml avant de pouvoir desservir le secteur à urbaniser.

Au niveau de Volpilliaire, il existe une installation, de type décanteur digesteur, desservant le groupe d'habitations Neuilly-Nemours. Ce dispositif ne répond plus aux normes actuelles de rejet, cependant en raison d'un volume de rejet largement inférieur à la capacité de la station, cette dernière ne fait pas l'objet de demande de mise aux normes de la part des autorités compétentes. Une quinzaine de constructions supplémentaires pourraient encore être raccordée à cette STEP (source SEBA).

Le projet AUa6 Roustany ne peut donc pas se raccorder à la station d'épuration de Volpilliaire, il sera traité dans son entièreté en assainissement autonome au niveau du projet, le traitement des eaux usées sera proposée pour environ 200 à 250 eqhab.

### **5.3.2. Risque ruissellement des eaux pluviales**

Concernant la problématique du ruissellement des eaux de pluie, le règlement introduit, dans toutes les zones, une obligation de prévoir des dispositifs d'infiltration des eaux de pluie sur le terrain d'assiette de la construction. Cette disposition permet de limiter les apports d'eaux pluviales dans les réseaux publics, au risque de les surcharger en période de forts épisodes pluvio-orageux.

L'OAP Roustany propose une infiltration des eaux pluviales par la mise en œuvre de noues le long des voies de circulation ; elles peuvent rejoindre l'exutoire situé le long de la route de Montchalvi au niveau des fossés qui la borde.

## **5.4. Consommation des ressources énergétiques et qualité de l'air**

### **5.4.1. Consommation des ressources énergétiques**

Le PLU s'inscrit dans la perspective d'une dynamique démographique tenant compte de la position de Largentière dans l'armature intercommunale et dans le SCOT Ardèche méridional.

Le secteur Roustany bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation qui propose une exposition favorable à une optimisation des apports solaires passifs et à la mise en œuvre de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.



---

Le règlement écrit est favorable à l'utilisation des énergies renouvelables.

### **5.4.2. Qualité de l'air**

Compte tenu de la croissance démographique raisonnable, l'apport de nouveaux ménages qui utiliseront préférentiellement la voiture individuelle en raison de la carence en transport en commun suffisamment cadencé n'aura pas d'incidence sur la qualité de l'air du territoire de Largentière.

Un cheminement piéton cycle est affiché dans l'OAP ; il permettra de mailler le territoire avec les rues existantes et faciliter les déplacements piétons cycle.

Le règlement permet l'installation de dispositifs visant à réduire les gaz à effet de serre par l'utilisation de panneaux solaires.

### **5.5. Mise en valeur des paysages**

Afin de mettre en valeur les paysages du secteur Roustany, le règlement écrit propose de s'adapter aux données physiques (relief, sol et sous-sol) et naturelles (faune, flore). Les limitations assez strictes à l'utilisation du sol conduisent à ne pas dénaturer les paysages naturels. Les règles de hauteur, de recul, d'aspect extérieur des constructions contribuent à un paysage urbain de qualité qui pourra perdurer où les constructions s'intégreront dans le paysage. Des prescriptions sont proposées pour le maintien des murs en pierre sèche contribuant à la stabilisation des terres et aux caractères typiques de l'Ardèche.

L'OAP Roustany permet aussi de conduire à un projet urbain de qualité adapté au contexte où il s'implante en traitant à la fois des emplacements bâtis et les espaces naturels à maintenir.

### **5.6. Gestion des risques, des pollutions du sol, des nuisances sonores et de la protection de la santé humaine.**

Les risques auxquels est confronté le secteur Volpilliaire Routany sont liés à :

- l'aléa sismique de niveau 2 (faible),
- l'aléa retrait et gonflement des argiles (faible).

Concernant la pollution des sols, aucun site n'est présent dans ce secteur.

Il n'y a pas de nuisance sonore recensé sur le territoire et le règlement interdit les constructions incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone à urbaniser.

Le PLU n'interdit pas le développement des communications numériques pour notamment contribuer à la mise en place de télétravail. Cette mesure conduit à la limitation des déplacements automobiles et des nuisances liées.

Le règlement impose pour les plantations le choix d'essences adaptées au sol et au climat afin de ne pas contribuer au développement des allergies respiratoires.



La santé humaine est aussi préservée grâce à la prise en compte de la ressource en eau potable et du traitement des eaux usées. Le règlement écrit propose de prévoir des dispositifs d'infiltration des eaux de pluie sur le terrain d'assiette de la construction.

Concernant la diminution des émissions de produits polluants et gaz à effet de serre, le projet facilite les cheminements piétonniers et les circulations douces.