

# COMMUNE DE LALOUVESC

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE N°1 :**

### **RAPPORT DE PRESENTATION**

**TOME 2 - JUSTIFICATION DU PROJET**

*Approbation du projet*

*Juillet 2018*

Vu pour rester annexé à la délibération du 23 juillet 2018

Le Maire

**Commune de LALOUVESC**

**Le village**

**07 520 LA LOUVESC**

**TEL : 04 75 67 83 67**

**FAX : 04 75 67 84 83**





**INTERSTICE SARL**  
**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

Valérie BERNARD • Urbaniste  
Espace Saint Germain - Bâtiment ORION  
30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE  
TEL : 04.74.29.95.60

[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

# SOMMAIRE

---

<b>CHAPITRE 1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>5</b>
<b>1. POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS DU PADD .....</b>	<b>7</b>
1.1. DES CHOIX ISSUS DU CADRE ADMINISTRATIF ET SUPRA COMMUNAL .....	7
1.2. DES CHOIX ISSUS DES ENJEUX DU TERRITOIRE .....	9
1.3. LES TROIS ORIENTATIONS DU PADD.....	11
<b>2. POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>17</b>
2.1. L'OAP « ECO-LOTISSEMENT DU BOIS DE VERSAILLES » .....	18
2.2. L'OAP « HOTEL BEAUSEJOUR » .....	19
2.3. L'OAP « PINATELLE ».....	19
2.4. L'OAP « MAISON CLAIRE » .....	21
2.5. L'OAP « ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES ».....	22
<b>3. POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES.....</b>	<b>23</b>
3.1. LES ZONES URBAINES.....	23
3.2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE.....	27
3.3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	31
<b>4. POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE .....</b>	<b>35</b>
4.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	35
4.2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	35
4.3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	40
4.4. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	45
<b>5. LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE 2. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>51</b>
<b>1. RAPPEL DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LALOUVESC .....</b>	<b>53</b>
<b>2. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....</b>	<b>55</b>
2.1. POUR L'HABITAT .....	55
2.2. POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES EQUIPEMENTS .....	56
<b>3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE .....</b>	<b>59</b>
3.1. LE CLIMAT ET LA QUALITE DE L'AIR .....	59
3.2. LES MOUVEMENTS DE TERRAIN .....	59
<b>4. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES .....</b>	<b>60</b>
4.1. LES RESSOURCES DES SOLS ET SOUS-SOLS .....	60
4.2. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU .....	60
4.3. LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES.....	62
4.4. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	63

<b>5. LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE.....</b>	<b>65</b>
<b>6. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET LA QUALITE DE VIE.....</b>	<b>66</b>
<b>7. LES RISQUES ET LES NUISANCES .....</b>	<b>68</b>
7.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS .....	68
7.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES .....	68
<b>8. L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES .....</b>	<b>69</b>
<b>CHAPITRE 3. COMPATIBILITE AVEC LES NORMES SUPERIEURES .....</b>	<b>73</b>
<b>1. LA COHERENCE AVEC LA LOI MONTAGNE.....</b>	<b>75</b>
<b>2. LA COHERENCE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX A PORTEE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>76</b>
<b>CHAPITRE 4. INDICATEURS DE SUIVI .....</b>	<b>77</b>
<b>1. LES INDICATEURS DE SUIVI RETENUS .....</b>	<b>79</b>
<b>2. LA POPULATION / LES MENAGES .....</b>	<b>80</b>
<b>3. L'HABITAT.....</b>	<b>81</b>
<b>4. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR LES SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>82</b>
<b>5. LE FONCIER .....</b>	<b>83</b>
<b>6. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS.....</b>	<b>84</b>
<b>CHAPITRE 5. TABLEAUX DE SURFACE DU PLU .....</b>	<b>85</b>
<b>1. LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU APPROUVE EN 2010 .....</b>	<b>87</b>
<b>2. LE TABLEAU DE SURFACES DU NOUVEAU PLU .....</b>	<b>89</b>
<b>ANNEXE. BATIMENTS REPERES COMME POUVANT SOUS CONDITION FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION APRES MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>91</b>

# CHAPITRE 1.

---

## **JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**



# 1. POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS DU PADD

---

Le 16 juin 2014, le conseil municipal de la commune de Lalouvesc a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a fixé les objectifs de ce futur document.

La révision du PLU a été l'occasion pour la commune de Lalouvesc de faire le bilan du document en vigueur et de mener une nouvelle réflexion sur l'aménagement et le développement de son territoire en prenant en compte les enjeux récents et le nouveau cadre réglementaire. La commune souhaite se doter d'un document de projet opérationnel pour conforter la centralité du village et disposer des outils nécessaires à la mise en œuvre et au phasage de ses objectifs.

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

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

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce essentielle du PLU (pièce n°2 du PLU) : c'est à travers lui que la commune exprime le projet global de développement du territoire communal pour les années à venir. Document de politique générale et de portée stratégique, il fixe le cadre aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mais également au zonage et au règlement d'urbanisme. Toutes les pièces constitutives du PLU doivent être cohérentes avec les orientations générales qu'il définit.

## 1.1. DES CHOIX ISSUS DU CADRE ADMINISTRATIF ET SUPRA COMMUNAL

Depuis l'élaboration du PLU à Lalouvesc approuvé le 18 octobre 2010, le contexte législatif a fortement évolué avec notamment une plus forte prise en compte des enjeux environnementaux.

Depuis les années 2000, il y a eu :

- La loi **Solidarité et Renouvellement Urbains** (loi SRU) du 13 décembre 2000 remplaçant le Plan d'Occupation des Sols par le Plan Local d'Urbanisme, et fixant les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et notamment les principes inscrits dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

« 1° **L'équilibre** entre :

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

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

3° **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements

*publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

**4° La sécurité et la salubrité publiques ;**

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

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

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

- La loi portant **Engagement National pour le Logement** (loi ENL) du 13 juillet 2006 instituant de nouveaux outils en matière de production de logements.
- La loi portant **Engagement National pour l'Environnement** (loi ENE dite lois « Grenelle ») du 12 juillet 2010 prônant une utilisation économe et équilibrée des espaces et des ressources, la préservation de l'environnement et de la biodiversité, la préservation et remise en bon état des continuités écologiques et renforçant la dimension « projet » dans les PLU.
- La loi pour **l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** (loi ALUR) du 24 mars 2014 qui engage la transition écologique des territoires : nécessité de répondre aux besoins en logement tout en préservant les espaces naturels et agricoles, en renforçant la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles et réaffirmation des objectifs de densification. La loi ALUR supprime les POS non transformés en PLU au plus tard le 31/03/2017. Elle favorise les plans locaux d'urbanisme intercommunaux avec un transfert de la compétence urbanisme aux intercommunalités, avec principe de minorité de blocage et clause de revoyure (le PLUi devient la norme, sauf si 25% des communes de l'EPCI représentant 20 % de la population s'oppose au transfert de la compétence).
- La **loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt** (loi LAAFF) du 13 octobre 2014 qui fait suite à la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (loi MAP) du 27 juillet 2010, et concerne notamment la gestion des constructions dans l'espace agricole et naturel.
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi dite « Macron ») du 6 Aout 2015 complète un volet du code de l'urbanisme relatif à la gestion des constructions dans l'espace agricole et naturel.
- Le **décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme** publié le 29 décembre 2015, entré en vigueur le 01 janvier 2016 suite à l'ordonnance de recodification de la partie législative du code de l'urbanisme. La commune a délibéré le 07 novembre 2016 pour appliquer les nouvelles dispositions législatives.

Toutes ces législations poursuivent un objectif commun de contribuer au développement durable par la réduction de l'étalement urbain, la protection des espaces agro-naturels et le renforcement des mixités sociale et fonctionnelle.

Le PADD de Lalouvesc entend contribuer aux grands enjeux de demain en matière de revitalisation des territoires ruraux et en matière de transition écologique des territoires.

La commune de Lalouvesc n'est pas couverte par un périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ni de Programme Local de l'Habitat (PLH). Elle a demandé récemment son adhésion au SCOT des Rives du Rhône (délibération du SCOT du 14 septembre 2017).

Les objectifs du PADD traduisent une vision du territoire à moyen terme à horizon 2030 (10-15 ans environ) tout en intégrant un horizon plus lointain répondant aux défis de la transition écologique des territoires.



## **1.2. DES CHOIX ISSUS DES ENJEUX DU TERRITOIRE**

L'élaboration des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose également sur des enjeux plus locaux. Le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation tome 1 du PLU, mettent en exergue les atouts et faiblesses du territoire. Ces enseignements constituent la matière pour construire le PADD.

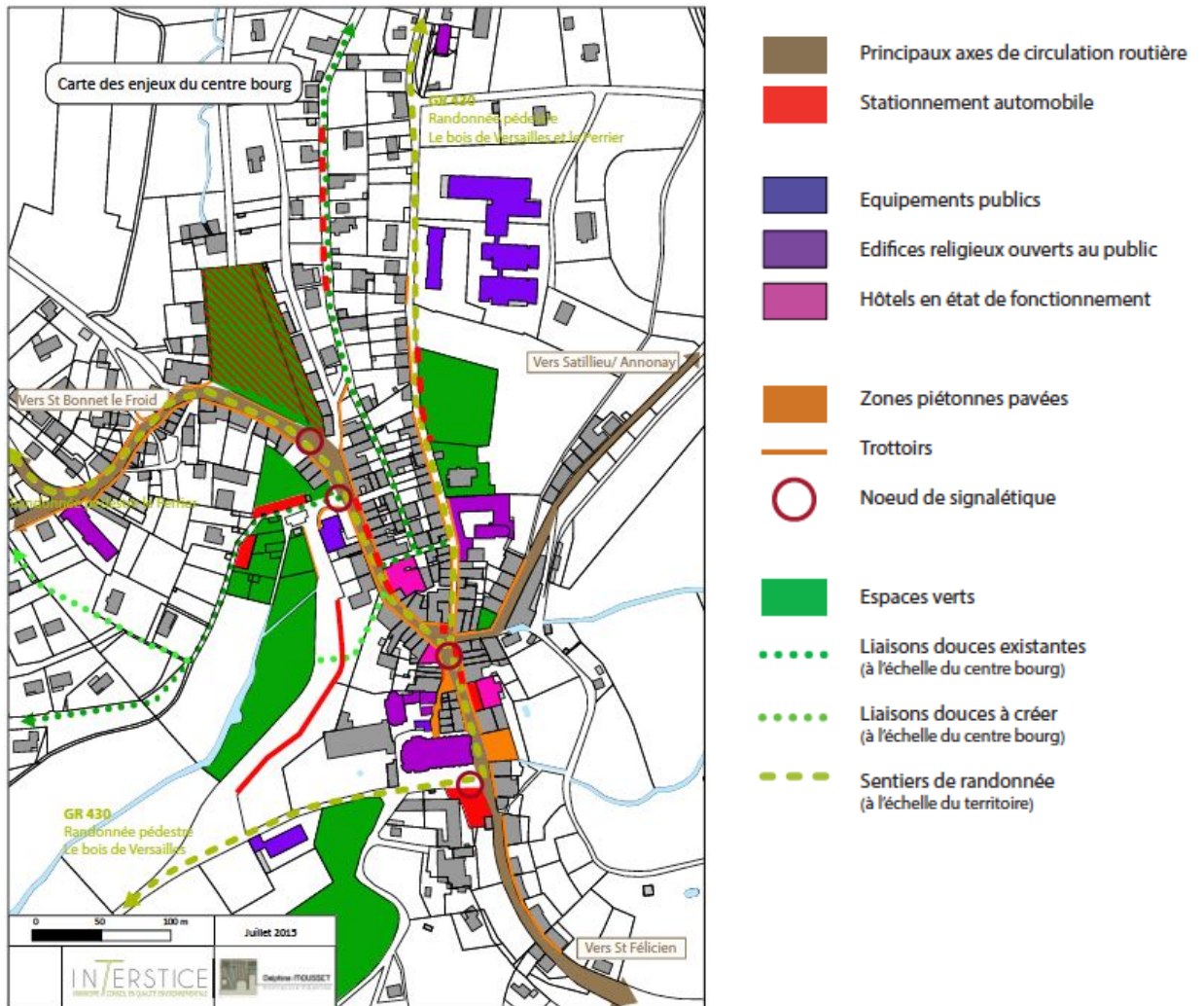
Les principaux enjeux identifiés à Lalouvesc sont liés à la fois aux richesses sur lesquelles s'appuyer pour bâtir le projet et aux faiblesses du territoire à surmonter :

- Une commune confrontée à un fort déclin démographique et économique (comme beaucoup de bourgs ruraux). En quatre ans, de 2010 à 2014, la population est passée d'environ 500 à 420 habitants. La population est également vieillissante.
- Une commune touristique au fonctionnement saisonnier avec un parc de logements et d'hébergements très spécifique : 60% de résidences secondaires, et présence (jadis) de nombreuses communautés religieuses.
- Une commune qui souhaite maintenir un niveau de population suffisant pour rester un village vivant (vie scolaire, vie associative, culturelle, festive ...).
- Une commune où la présence de commerces et de services de proximité doit être confortée dans un contexte de grande fragilité du tissu économique et de perte d'emplois mais où les signes positifs sont notables. Plusieurs fermetures de commerces (station service, boulangerie, bars) et d'établissements (maison de retraite privée transférée à Tournon sur Rhône, départ définitif de la communauté religieuse des sœurs du Cénacle et fermeture de l'usine SAMOV sont à déplorer. Toutefois, dans le même temps, un tissu commercial se maintient et se renforce : une pizzeria est ouverte toute l'année, un hôtel restaurant a entrepris des travaux importants de mise aux normes, la boucherie a été reprise par de jeunes artisans, des commerces de produits locaux ont ouverts leur porte...
- Une localisation de la commune un peu à l'écart des pôles urbains et des bassins d'emplois majeurs. Sans être enclavée (traversée par trois routes départementales), Lalouvesc est relativement éloignée de grandes villes et de la vallée du Rhône. Cette localisation peut atténuer l'attractivité du territoire mais cet éloignement est un atout touristique et assure une consommation sur place.
- Une commune bien dotée d'espaces publics et de nombreux équipements / hébergements supports d'un dynamisme culturel et d'une animation de vie communale, mais dont certains ne répondent plus aux besoins (à reconverter) et/ou doivent être mis aux normes ou valorisés (à réhabiliter)
- Un territoire attractif grâce à son identité, son cadre de vie et ses richesses patrimoniales, paysagères et environnementales : présence d'édifices à valeur patrimoniale, présence d'un patrimoine bâti de qualité, très grande qualité paysagère en gardant des paysages ouverts, circuits de randonnées, tourisme de ressourcement, forêts mélangées, milieux pastoraux, .....
- Une organisation urbaine du village nécessitant de renforcer la centralité du bourg et de stopper les développements urbains dans les secteurs de hameaux éloignés et souvent mal équipés en réseaux publics
- Une vigilance quant aux développements urbains récents : qualité des lisières, des clôtures, aspect extérieur des constructions neuves, matériaux de réhabilitation... afin de préserver durablement la qualité et l'authenticité de la commune de Lalouvesc (une identité montagnarde, rurale, de villégiature et non une commune péri urbaine)
- Un tissu économique local à renforcer :
  - une agriculture à préserver autant que faire se peut dans un contexte de fragilité de l'agriculture de montagne,
  - une ressource forestière à exploiter (filiale bois),

- une économie liée au tourisme culturel, au tourisme de ressourcement, tourisme de proximité et de loisirs, à renforcer,
- une stratégie de développement économique (et social) à mettre en œuvre par la transition écologique (développement des énergies renouvelables, renforcement de la qualité thermique des constructions neuves et en réhabilitation,...
- une économie circulaire à rechercher.

Dans le centre bourg, plus précisément, les enjeux portent sur :

- Un potentiel de logements (appartements) à réhabiliter très important dans le centre village. Mais ces réhabilitations sont souvent très coûteuses car l'habitat est parfois fortement dégradé et le bâti difficile à reconvertir pour l'adapter aux besoins actuels. Cette vacance est très visible et déprécie l'image de la commune.
- Un maillage important d'équipements publics ou d'intérêt collectif, nombreux et assez dispersés autour du centre. De grands bâtiments (hôtels, institutions,..) en état médiocre, sont souvent à remettre aux normes : certains sont vacants, à vendre ou pas, d'autres sont utilisés très partiellement ou sont coûteux à entretenir pour la commune lorsqu'ils sont publics. La vacance de ces édifices et l'état très préoccupant de certains (ancien hôtel Beauséjour par exemple), posent des soucis de sécurité au niveau des espaces publics, en plus de la dévalorisation de l'image du village.
- Une signalétique touristique très hétérogène (couleurs, supports...) qui manque de cohérence visuelle et de clarté.
- La place du Lac et l'aire de jeux du Val d'Or constituent deux espaces publics majeurs, fonctionnels et présentant une grande qualité d'aménagement. Dans le bourg, les autres espaces publics sont à requalifier (place des trois pigeons, square route d'Annonay...) ou à créer (emprise de l'ancien hôtel Beauséjour).
- Les parcs et espaces verts doivent être préservés (parc des Pèlerins, parc du Cénacle...) car ils constituent des poumons verts, des espaces de respiration dans un tissu urbain très dense.
- Les modes de déplacement piétons doivent être améliorés : création de nouveaux itinéraires, amélioration du linéaire de trottoirs notamment aux abords de bâtiments en très mauvais état.



### 1.3. LES TROIS ORIENTATIONS DU PADD

Face à ces constats/enjeux, la stratégie de développement local portée par la commune de Lalouvesc et inscrite dans son PADD, s’appuie sur une nouvelle dynamique à impulser autour de la transition écologique et agit sur trois leviers :

- « La préservation des richesses paysagères et patrimoniales de la commune »
- « La réorganisation urbaine et la revitalisation du centre »
- « Le développement économique local »

#### 1.3.1. ORIENTATION N°1 : LA PRESERVATION DES RICHESSES PAYSAGERES ET PATRIMONIALE

La commune dispose d’un patrimoine agro-naturel montagnard et diversifié (boisements, prairies, présence de l’eau…), d’un paysage remarquable avec des vues sur la chaîne des Alpes et le mont Mézenc et d’une architecture riche, spécifique, héritée de son histoire. Au même titre que le patrimoine religieux, de nombreux éléments patrimoniaux procurent une qualité et une authenticité au cadre de vie, contribuent à l’attractivité touristique du territoire et constituent un des fondements de l’économie locale. Pour assurer sa pérennité et sa transmissibilité aux générations futures, la commune souhaite en garantir la protection et la mise en valeur de son patrimoine et paysage.

L'objectif du PLU est de préserver le patrimoine naturel et paysager, en affirmant son rôle prépondérant dans la qualité du cadre de vie et l'identité de la commune.

Pour cela, le PADD propose des mesures de protection et de gestion :

- protection des éléments structurants du paysage, des grandes identités paysagères, des entrées de village, de la silhouette du village notamment en maîtrisant l'urbanisation autour du village (un seul secteur de développement),
- protection des hameaux de tout développement urbain,
- protection du patrimoine bâti et du petit patrimoine,
- protection des milieux naturels remarquables (zones humides, cours d'eau...),
- protection de l'ensemble de la trame verte et bleue nécessaires à la préservation des continuités écologiques,
- gestion des constructions existantes dans les zones agro-naturelles (extensions limitées, réhabilitation possible, changement de destination) pour assurer à ces constructions une pérennité ou un renouveau,
- gestion des plantations et lutte contre la fermeture des paysages (soutien à l'agriculture notamment dans les hameaux et mise en œuvre de la réglementation des boisements notamment dans le fer à cheval autour du mont Besset),
- gestion de la ressource en eau avec la présence d'un captage d'eau potable sur le territoire communal.

### **1.3.2. ORIENTATION N°2 : LA REORGANISATION URBAINE ET LA REVITALISATION DU BOURG**

La commune de Lalouvesc, rurale et touristique, présente un fonctionnement très saisonnier avec 60% de résidences secondaires, et très spécifique avec jadis la présence de nombreuses communautés religieuses (il ne reste aujourd'hui que la congrégation des Jésuites, les sœurs du Cénacle ayant mis fin à leurs activités à l'automne 2016).

D'un dynamisme exceptionnel à la « belle saison », Lalouvesc est un village qui peine à maintenir un niveau de population suffisant à l'année pour assurer la pérennité de son tissu économique, ses commerces, services et ses équipements. La commune double ses habitants en été (de l'ordre de 800 personnes).

L'objectif de la commune est de maintenir le niveau de population sur Lalouvesc et d'inciter les jeunes générations à y rester et s'y installer. Une stratégie à long terme sur le renouvellement urbain de Lalouvesc est amorcée dans le cadre de la révision du PLU ainsi qu'un recentrage des projets sur des actions innovantes à court et moyen terme permettant plus d'efficacité et une meilleure cohérence avec les capacités financières de la collectivité.

Deux principaux volets :

#### **1 - La requalification du centre bourg et l'intervention sur le parc existant**

Dans le centre de Lalouvesc, on constate un déséquilibre important entre la densité bâtie (très forte) et la densité démographique (faible). Le centre bourg est un secteur stratégique pour la commune (convergence des trois principales directions (Annonay, Saint Félicien, Saint Bonnet le Froid), lieu de vie et de rencontre avec des façades majeures de la zone commerçante de Lalouvesc). Mais pourtant, le centre souffre d'une image de « déshérence ». De nombreux logements sont vacants car ils ne correspondent plus aux besoins d'aujourd'hui (étages, petite taille, absence de lumière, d'espaces extérieurs, mauvaise isolation thermique, phonique...). Des rez-de-chaussée commerciaux sont fermés. Souvent, ces bâtiments sont mal (ou plus) entretenus et se dégradent.

Plusieurs actions sont ciblées dans le projet de PLU :

- **La dédensification contrôlée du centre ancien** car on constate que la forte densité est aujourd'hui un frein à la reconquête du centre. En effet, plusieurs bâtiments sont inutilisés ou inutilisables. Certains immeubles sont devenus vétustes, menacent ruines et s'il n'y a pas d'intervention, ils ont voués à la démolition.
  - C'est le cas de **l'hôtel Beauséjour** très dégradé, qui fait l'objet d'un arrêté de péril imminent et d'une procédure de déclaration d'utilité publique permettant s'il le faut de mettre en œuvre une expropriation. Dans le PLU, ce site est inscrit en orientation d'aménagement et de programmation.
  - C'est aussi le cas du **bas de la rue de la Fontaine** qui constitue un îlot urbain stratégique mais fortement dégradé, situé entre la rue Sainte Thérèse de Couderc, la rue des Cévennes et la rue de la Fontaine. Sur ce site, l'analyse du PLU montre qu'une restructuration au coup par coup et des solutions ponctuelles ne peuvent aboutir à une valorisation générale de l'ensemble. Il est nécessaire de stopper l'effet « boule de neige » de la vacance pour lutter contre l'impression de déshérence, qui se reporte sur tout le village et qui pèse sur la capacité à attirer de nouveaux habitants. La stratégie communale sur ce site, est de mobiliser les propriétaires et de les accompagner en vue de réaliser collectivement des travaux. La commune souhaite aider à fédérer les initiatives individuelles afin de remettre sur le marché des logements supplémentaires dans le bourg et d'améliorer les conditions de vie des habitants de l'îlot Fontaine et ses abords.
  - La **création d'un cœur autour de l'office de tourisme**. Le site de « l'office du tourisme » est un site charnière à valoriser entre le bas de la rue de la fontaine et ces commerces et le musée Saint Régis et la basilique. Un emplacement réservé inscrit au PLU approuvé en 2010, a été maintenu pour améliorer la lisibilité de ce site.
  - La **requalification des entrées de village** et notamment **l'entrée Sud à proximité de la place des trois Pigeons** où un immeuble inoccupé, dégradé et déjà en partie démoli (ancien hôtel), masque la basilique, referme l'espace le long du boulevard des élégants en créant un pincement mal commode pour les piétons notamment. Un emplacement réservé inscrit au PLU approuvé en 2010, a été maintenu.
- La **revalorisation et la requalification des édifices** singuliers existants (édifices emblématiques ou plus ordinaires)
- L'amélioration des espaces publics centraux et leur mise en réseau

## 2 - La limitation de la consommation d'espace et les nouveaux quartiers

Par rapport au précédent PLU, il est apparu que pour une intervention efficace, il fallait absolument :

- Mieux cibler les secteurs à projet et engager des démarches opérationnelles.
- Réduire l'étalement urbain pour limiter les dépenses communales en terme de réseaux publics (équipements et entretien).
- Limiter l'offre concurrentielle des terrains à bâtir pour des logements en périphérie afin de reporter une partie des demandes sur les logements du centre bourg.
- Dimensionner l'offre en terrains constructibles par rapport à des objectifs réalistes de développement des 10 / 12 prochaines années (soit une vingtaine de constructions).

C'est pourquoi, les secteurs au Nord du village (Rochelipe, Bruchon) qui sont sous-équipés en réseaux publics (voirie, assainissement) et qui sont des zones résidentielles ou de villégiatures peu denses à dominante naturelle, ne doivent pas connaître un renforcement de l'urbanisation. C'est aussi le cas pour le secteur à proximité du parc des Pèlerins et de l'ancien hospice, où l'urbanisation ne doit pas être renforcée (absence d'équipements en réseaux public, protection paysagère de l'entrée du village au sud...).

**La priorité communale** est donnée au développement d'une opération exemplaire et se démarquant de la production « classique » : un lotissement communal à haute valeur environnementale « Eco-lotissement du bois de Versailles » situé dans le prolongement du lotissement de Chante Ossel. L'objectif est d'inciter de nouveaux habitants à s'installer sur la commune en proposant une offre variée de terrains pour répondre à tous les besoins (jeunes retraités recherchant une qualité du cadre de vie, du bon air..., des familles souhaitant des logements familiaux à des prix très abordables,...). Le terrain assiette de l'opération est idéalement situé et orienté. Le projet est innovant dans le sens où il allie le développement résidentiel et développement économique avec l'objectif de construire un jardin permaculturel.

**Sur le plan démographique**, l'objectif de la commune est d'enrayer le déclin démographique constaté ces dernières années et de maintenir un niveau de population permanente suffisant pour animer la vie de village, faire vivre Les commerces, services et équipements publics.

Les besoins de logements de la commune ont été estimés à environ 2 / 3 logements par an, pour assurer le développement démographique escompté, soit une trentaine de logements sur la durée du PLU.

Malgré le fort taux de logements vacants, le potentiel réel de remise sur le marché de logements réhabilités est faible (fort état de dégradation, logements inadaptés et parfois inadaptables...).

C'est pourquoi, le PLU ouvre la possibilité de construire une capacité totale de logements neufs équivalente à environ 25 logements:

- 8 logements bioclimatiques dans l'éco-lotissement du bois de Versailles (dont un destiné au maraicher)
- 17 logements possibles dans les « dents creuses » du tissu urbain constitué situées dans les secteurs de Saint Agathe/ Grand Lieu et de la Fontaine. Ces terrains étaient déjà constructibles au PLU et n'ont pas été urbanisés.
- Quelques logements vacants remis sur le marché (potentiel difficile à chiffrer)

Cet objectif d'une trentaine de logements potentiels sur 10/12 ans répond au besoin du territoire.

**Sur le plan de la consommation foncière**, le PLU cherche à limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles et adapter les besoins fonciers aux stricts besoins du développement. Il cherche à optimiser le foncier dans les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation.

Pour cela, une urbanisation plus compacte est nécessaire. L'objectif du PADD est d'atteindre la densité moyenne de 15 logements par hectare dans les secteurs de projet, tout en adaptant cette densité au contexte local (tissus bâtis environnants, paysages et capacité des réseaux...).

**Sur le plan spatial**, le PADD du PLU vise à :

- Privilégier l'urbanisation dans le tissu urbain du centre (dents creuses) dans les secteurs raccordés aux réseaux publics
- Limiter les secteurs urbanisables au coup par coup à l'extérieur du centre souvent insuffisamment desservis par les réseaux
- En extension du bourg, prévoir des aménagements d'ensemble et des opérations singulières à haute valeur environnementale (éco lotissement).
- Hors du bourg, seule la gestion du bâti existant est possible dans le respect des prescriptions réglementaires de la zone A et N.

### **1.3.3. ORIENTATION N°3 : LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE**

La commune de Lalouvesc présente une situation socio-économique particulière avec un dynamisme économique exceptionnel au regard de la taille de la commune (en saison estivale principalement). Ce dynamisme s'érode depuis quelques années, la commune peinant à maintenir son niveau de population. D'une manière générale, la situation se fragilise pour de nombreux villages ruraux situés dans des zones un peu isolées des grandes villes, et tous les pans de l'économie sont touchés (commerce, service, agriculture, ...).

L'objectif communal est de mettre en œuvre toutes les conditions nécessaires au maintien voire au développement des activités économiques du territoire apportant un réel service aux populations permanentes. Pour cela, la mixité des fonctions au sein des zones urbaines sera favorisée pour les activités non nuisantes. Pour les activités plus spécifiques, qui réclament des surfaces et des installations particulières (agriculture, « gros » artisanat, hébergement touristique,...), l'objectif est de permettre leur développement sur le territoire.

**Le tourisme, la culture et la spiritualité** constituent les fondements de l'économie locale (Label « station verte »). Ils rythment saisonnièrement l'activité et le dynamisme du village : hausse démographique et emballement économique en période estivale / réduction de l'effectif villageois et fort ralentissement de l'activité économique en arrière-saison.

La capacité d'accueil touristique est diversifiée, mais décalée au regard des exigences de confort actuelles. C'est pourquoi le PADD prévoit d'améliorer les conditions d'hébergement sur la commune à la fois par un soutien aux porteurs de projets et par la proposition d'une offre nouvelle (Possibilité d'accueil touristique à « Maison Claire », soutien d'un projet de création de 5/6 gites sur le secteur la Pinatelle en lien avec la résidence de tourisme « La Vie Tara », projet HLL sur le site de l'ancien Hôtel du Mont Besset...). Compte tenu des atouts de la commune, ce volet économique est une véritable source de relance d'un développement socio-économique global.

Le tissu économique est également constitué de **commerces et services de proximité** dans le centre-village, et **d'entreprises artisanales**. L'enjeu est de maintenir une centralité commerçante dans le bourg et de conserver les services existants, qui répondent aux besoins des habitants et aussi d'une clientèle de passage ou touristique. Plusieurs mesures ont été définies pour favoriser le maintien de ces activités :

- Une protection du linéaire de commerce/service est inscrite au PLU. Le changement de destination de rez-de-chaussée commerciaux en centre village au profit de logement ou de garage ne sera pas autorisé. En effet, la transformation de rez de chaussée d'activités en logement ou garage est souvent irréversible.
- En outre, le conseil municipal a délibéré pour instaurer un droit de préemption des fond de commerces au centre bourg en vue de sauvegarder le commerce, service et artisanat de proximité. Pour être efficace ces deux outils doivent être accompagnés des autres volets du PLU relatifs à la relance démographique et au développement économique.
- Des possibilités de reconversion de l'ancienne usine SAMOV implantée dans le village, sont désormais offertes par le PLU en vue d'élargir la destination du bâtiment vers une vocation commerciale, de service ou artisanale (dans le PLU précédent, ce bâtiment disposait uniquement d'une vocation industrielle).

En matière d'artisanat, d'une manière générale, l'objectif est de favoriser la **mixité des fonctions** au sein des zones urbaines pour les activités non nuisantes.

Le projet prévoit, pour les activités incompatibles avec l'habitat, des possibilités limitées d'implantation dans **la zone artisanale** située à proximité du stade sur la route de Saint-Bonnet le Froid.

La stratégie d'accueil des entreprises est définie à l'échelle intercommunale. La commune de Lalouvesc n'est pas ciblée pour recevoir un fort développement économique. En effet, la commune de Satillieu mieux équipée et plus accessible semble plus adaptée à cet accueil.

Néanmoins la zone artisanale de Lalouvesc est existante, déjà aménagée partiellement (plateformes et accès créés) et ne peut être reconvertie en terrains agricoles. Elle est bien desservie et appropriée pour répondre à des besoins d'installations locaux et notamment dans la filière bois. La commune a donc fait le choix de maintenir cette zone artisanale en limitant sa surface pour répondre aux besoins d'artisans ne pouvant s'implanter à proximité du tissu résidentiel.

**L'agriculture, la forêt et la filière bois** sont aussi des ressources locales pour l'économie de ce territoire de montagne.

L'agriculture à Lalouvesc est une composante forte du village aussi bien d'un point de vue patrimonial et paysager (entretien de l'espace, qualité des paysages), qu'économique (emplois directs et indirects).

Néanmoins, cette agriculture de montagne est très fragile (difficulté de reprise des exploitations, concurrence avec les plantations, enfrichement des terrains les moins favorables à l'agriculture...).

Cette économie « présenteielle » doit être cependant encouragée. Elle est non délocalisable. Le PLU a pour objectif d'assurer la pérennité de l'économie agricole : une définition claire et pérenne des limites des terres agricoles a été établie pour sécuriser le devenir des exploitations agricoles. En outre, la commune soutient fortement la mise en place d'un projet de ferme permaculturel en lien avec son éco-lotissement.



## 2. POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) sont établies dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : les OAP sont un pivot entre les orientations du projet de la commune et sa mise en œuvre opérationnelle. Selon les articles L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

« 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 et les déplacements. Elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols. Cette opposabilité s'entend dans un **rapport de compatibilité**, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetés ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies (ni rendre plus difficile voire impossible la réalisation de ces orientations) mais au contraire doivent contribuer à les réaliser.

Deux types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définis dans le PLU de Lalouvesc :

- Cinq **OAP sectorielles d'aménagement avec dispositions réglementaires** (R.151-6) qui s'inscrivent en complémentarité du règlement écrit. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.
- Une **OAP sectorielle d'aménagement sans disposition réglementaire** (R.151-8). Le règlement écrit du PLU ne fixe pas de règlement spécifique pour ce secteur. C'est l'orientation d'aménagement et de programmation qui garantit la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD. Elle comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur et porte au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

## 2.1. L'OAP « ECO-LOTISSEMENT DU BOIS DE VERSAILLES »

Couvrant une superficie d'environ 3 ha, l'orientation d'aménagement et de programmation « Eco-lotissement du bois de Versailles » est un **projet communal innovant** et qui se singularise de l'offre habituelle en matière d'habitat.

C'est un projet communal stratégique correspondant à l'essentiel de la programmation de logements neufs sur la commune de Lalouvesc (environ 8 logements) accompagné d'un projet économique et touristique de jardin permaculturel avec l'installation d'un maraicher. Le verger communal et le jardin permaculturel occuperont 2 ha, la zone à urbaniser représente environ 1 ha dont une partie sera dédiée au bâtiment et au logement du maraicher.

L'OAP « Eco-lotissement du bois de Versailles » concourt pleinement à la mise en œuvre de l'ensemble des orientations du PADD. C'est à travers ce projet de lotissement communal que la commune souhaite impulser une dynamique d'accueil de population nouvelle et de développement territorial en s'appuyant sur la transition écologique du territoire.

Le projet d'« Eco-lotissement du bois de Versailles » a fait l'objet **d'études et de concertation préalables** : plusieurs rencontres et visites de terrain avec des spécialistes de la permaculture, étude architecturale, urbaine et paysagère, chiffrages, VRD... Une charte et un règlement de lotissement sont en cours d'élaboration et complèteront l'OAP lorsque le projet deviendra opérationnel.

Concernant le projet de jardin permaculturel, les études montrent que le terrain choisi est propice. La surface est suffisante et la pente exposée au Sud permet de bien gérer les apports d'eau (gravitairement) et les apports de chaleur par le rayonnement solaire. La médiocre qualité du sol n'est pas un facteur limitant, car le sol sera enrichi progressivement par ce mode de culture. Le climat rigoureux de Lalouvesc doit être pris en compte mais ce n'est pas un frein au projet. L'installation d'un maraicher professionnel formé aux techniques de permaculture est possible car les surfaces nécessaires à une installation sont très inférieures à celles de la culture conventionnelle biologique (études INRA menée par la ferme du Bec Hellouin). Il faut prévoir une surface d'environ 4000 m<sup>2</sup> pour développer une exploitation rentable.

Pour le village de Lalouvesc et ses habitants, l'intérêt du projet d'« Eco-lotissement du bois de Versailles » c'est qu'il procure une offre singulière en matière de logements, des débouchés économiques, un lieu de vente en centre village, des jardins partagés, un recyclage des déchets verts, un impact touristique ...

**Les objectifs majeurs** assignés à cette opération sont de :

- Accueillir de la population sur Lalouvesc, à proximité du centre village au plus près des équipements, commerces et services
- Créer un quartier exemplaire au regard de l'environnement qui notamment limite l'étalement urbain en construisant un peu dense
- Bien connecter ce nouveau quartier au centre village par la création de cheminements doux
- Favoriser un programme de logements répondant à l'ensemble des besoins (souhait d'une mixité sociale) en l'axant sur des maisons individuelles pour favoriser la venue de familles
- Proposer un aménagement de l'espace public et un plan de composition urbaine simple et frugal, pour ne pas renchérir le prix des logements
- Offrir une qualité architecturale et environnementale des logements et de l'aménagement exemplaire (orientation sud, volumes compacts, isolation thermique renforcée, recours aux énergies renouvelables, construction bois, gestion de l'eau pluviale,...)
- Proposer un plan de composition du quartier et des formes urbaines adaptés à une typologie d'entrée de village tout en s'insérant dans le paysage (respect de l'échelle du bâti environnant, inscription dans la pente...)

**L'OAP couvre 3 zones au PLU :**

- une zone d'urbanisation future « AUa » dans le prolongement du lotissement Chante Ossel,
- une zone agricole, classée Am, pour accueillir le jardin permaculturel,
- et une petite zone naturelle, N, correspondant au bois de Versailles à préserver.

L'OAP « Eco-lotissement du bois de Versailles » contient des dispositions qui remplacent celles du règlement écrit de la zone AUa. Conformément à l'article R.151-8, les dispositions édictées portent sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, et la desserte des terrains par les voies et réseaux. En outre, l'OAP comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

La commune a fait le choix d'une orientation d'aménagement et de programmation sans dispositif réglementaire car l'OAP s'appuie sur des études préalables précises et oriente suffisamment les possibilités d'aménagement du site par des principes détaillés : secteurs d'implantation des constructions et découpage en lots précis, localisation du lot réservé au maraîcher, fronts bâtis à respecter, principe et traitement des voiries, cheminements piétons, poches de stationnement, qualité architecturale et performance environnementale des logements, espaces à maintenir naturels, gestion des eaux de ruissellement... Aménagé sous forme d'une opération d'ensemble, la charte et le règlement de lotissement compléteront cette OAP et garantiront la cohérence des constructions et de l'aménagement.

## **2.2. L'OAP « HOTEL BEAUSEJOUR »**

La requalification du site de l'hôtel Beauséjour est un objectif prioritaire de la commune de Lalouvesc dans le cadre du projet de revitalisation de son centre bourg (orientation n°1 du PADD).

Cet ancien hôtel, implanté sur une rue commerçante majeure du village, est aujourd'hui dans un tel état de dégradation, qu'il menace ruine et crée une image de déshérence qui se répercute sur l'ensemble du centre bourg. Seule sa démolition doit être envisagée.

La commune a pris un arrêté de péril et engagera une procédure de DUP le cas échéant.

La commune souhaite profiter de la démolition de ce bâtiment, pour dédensifier un peu le centre bourg en engageant une stratégie à long terme de renouvellement urbain amorcée dans le cadre de la révision du PLU (dédensification contrôlée). Le projet permet aussi de valoriser les équipements limitrophes (hôtel des voyageurs, la pizzeria...) et plus globalement d'améliorer la qualité du cadre de vie de l'ensemble des riverains qui souffrent de l'état de ce bâtiment vacant.

Cette orientation d'aménagement et de programmation répond aussi au PADD dans le sens où elle permet de restructurer les liaisons entre le centre bourg et les nouveaux quartiers et de créer un nouvel espace public.

## **2.3. L'OAP « PINATELLE »**

L'orientation d'aménagement et de programmation « Pinatelle » concerne un tènement foncier situé dans le prolongement du parc de la résidence d'hébergement touristique « la Vie Tara » et en continuité avec le quartier « Bellevue » à l'Ouest du bourg de Lalouvesc.

L'OAP a pour objectif d'encadrer un projet de construction de « gîtes » plutôt haut de gamme, grands et confortables. Ce projet porté par l'établissement « La Vie Tara », permet de diversifier leur offre d'hébergement et d'allonger la saison touristique.

Le site retenu pour ce projet présente des enjeux paysagers forts : site en crête, déconnecté du bourg, continuité avec la zone pavillonnaire de Bellevue, espace agricole ouvert... Une analyse paysagère a été réalisée et a conduit le porteur de projet à modifier l'aménagement initialement prévu en linéaire le long de la parcelle, tout comme l'architecture des constructions.

Pour améliorer l'insertion paysagère des constructions et limiter la consommation foncière, il a été imposé de construire en haut du tènement dans la continuité des habitations de Bellevue en prolongeant le front bâti existant mais sans l'étendre au Sud. Le Sud du tènement est réservé à un espace vert collectif qui prolonge visuellement le parc de la Vie Tara et évite l'effet d'enfermement de l'espace agricole du Pré du Moulin. L'effet de crête créé par un alignement des constructions en linéaire le long du chemin des Cozes est évité par ce principe d'aménagement.

L'OAP définit des principes de composition visant à regrouper le bâti tout en garantissant une intimité entre propriété.

L'OAP prévoit une densité minimale de l'ordre de 15 logements/ha sur une parcelle d'environ 0,48 ha (dont 0,13 ha dédié à un espace vert commun) et des formes urbaines compactes.

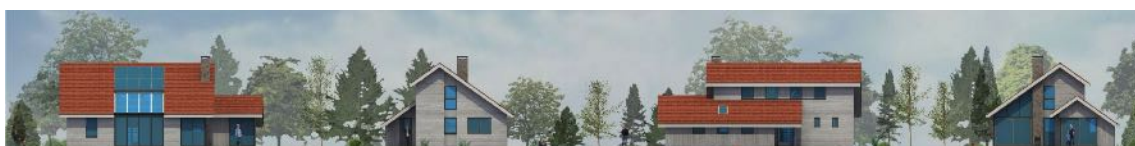
Le plan de composition favorise une rationalisation de la voirie et des aménagements paysagers pour accompagner la perception lointaine des constructions (continuité du front bâti de Bellevue, maintien ou reconstitution des haies naturelles bordant le site...)

Ce projet s'inscrit dans les objectifs de l'orientation n°3 du PADD qui vise à poursuivre et conforter le développement touristique de la commune. L'amélioration des conditions d'hébergement sur la commune fait partie de cette ambition du PLU.

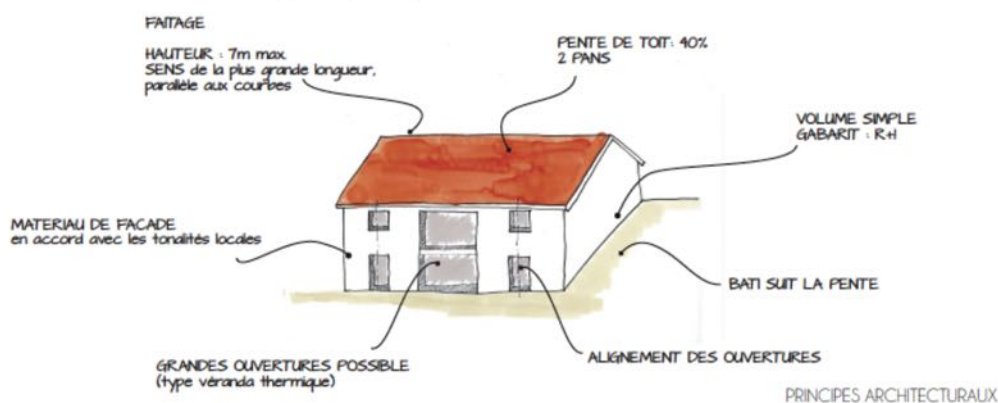
### Projet architectural initial



Architecture répétitive, déconnectée de l'architecture traditionnelle locale, implantation en linéaire

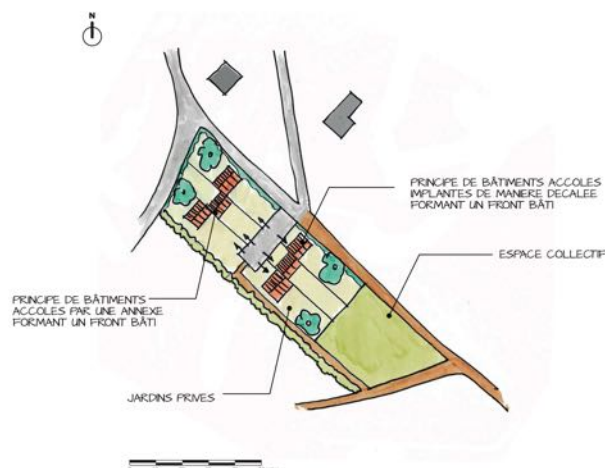


### Principes architecturaux exigés par le PLU



Architecture s'inspirant de l'architecture locale

***Regroupement des constructions sur la parcelle pour éviter l'effet d'éparpillement et de barrière créés par une implantation en linéaire le long des voies***



## **2.4. L'OAP « MAISON CLAIRE »**

L'orientation d'aménagement et de programmation « Maison Claire » a pour objectif d'autoriser et encadrer la réhabilitation et le changement de destination d'un ensemble bâti patrimonial (maison forte et 4 ha de terrains) soit pour une activité économique de type hébergement touristique (gîtes, salle de réception, restauration,...) soit pour de l'habitation, tout en préservant les éléments composant ce patrimoine exceptionnel et le caractère du site.

L'OAP apporte des contraintes fortes en matière d'aménagement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (interdiction de démolition, pas d'extension, aspect extérieur...) afin de garantir une bonne prise en compte des richesses patrimoniales et paysagères de cet ensemble architectural majeur de la commune.

L'OAP respecte et met en œuvre des orientations générales du PADD en vigueur, en particulier sur les points suivants :

- L'orientation n°1 du PADD relative à « la préservation des richesses paysagères et patrimoniales » dans le sens où l'OAP « Maison Claire » contribue à la préservation de la silhouette du village et des entrées de bourg (route de Rochepaule), au maintien des structures traditionnelles des hameaux et de la mise en valeur du patrimoine et de l'architecture locale. En outre, les milieux naturels à proximité de « Maison Claire » (mare, boisement, prairies humides...) sont entièrement respectés.
- L'orientation n°2 du PADD relative à la revitalisation du centre dans le sens où l'OAP permet de réinvestir un bâti existant vacant tout à proximité du bourg ce qui améliore l'image et le dynamisme du village sans consommer d'espace.
- L'orientation n°3 du PADD relative au développement économique du territoire dans le sens où l'OAP autorise une reconversion économique de cette ancienne ferme. La réhabilitation de cet ensemble est financièrement lourde (surface importante, état de dégradation avancé de certains bâtiments...) et la possibilité de l'accompagner d'un projet économique favorise sa rénovation. Par ailleurs, le développement de l'activité touristique génère des retombées sur l'ensemble du tissu économique du village.

## **2.5. L'OAP « MONT BESSET »**

L'orientation d'aménagement et de programmation « Mont Besset » a pour objectif d'encadrer l'implantation de constructions HLL autour de la maison d'Hôte du Mont Besset. Le site du Mont Besset a été réinvesti récemment et l'ancien hôtel réhabilité pour la création de chambres d'hôtes et de gîtes de bon standing. Pour compléter l'offre d'hébergement, des Habitations Légères de Loisirs écologiques seront implantées sur le site (4 à 5 constructions).

L'OAP encadre l'implantation de ces constructions pour préserver le cadre naturel du site et assurer la sécurité contre l'incendie. Le site est en effet proche du massif forestier. Les futurs bâtiments seront implantés en partie Est du site sur les terrasses à l'arrière de l'hôtel de façon à préserver les vues sur la vallée du Rhône et la façade de l'ancien hôtel. Le site sera aménagé en respectant la topographie et son organisation en terrasses. L'aménagement devra être conforme aux normes de Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) : débroussaillage autour des constructions, recul par rapport au massif forestier....

Ce projet s'inscrit dans les objectifs de l'orientation n°3 du PADD qui vise à poursuivre et conforter le développement touristique de la commune. L'amélioration des conditions d'hébergement sur la commune fait partie de cette ambition du PLU.

## 2.6. L'OAP « ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES »

Une zone artisanale située au nord du stade de football, le long de la route de St Bonnet-le-Froid, est partiellement aménagée. Elle appartient à un propriétaire privé dont le projet n'a pas abouti.

L'orientation d'aménagement et de programmation qui existait sur ce site au PLU de 2010, évolue de manière à envisager la possibilité de division en plusieurs lots plus facilement commercialisable et pour permettre une meilleure intégration paysagère à l'entrée du territoire communal.

Cette OAP répond à l'objectif communal de mettre en œuvre toutes les conditions nécessaires au maintien voire au développement des activités économiques du territoire apportant un réel service aux populations permanentes, et ce, dans un contexte intercommunal difficile.

Cette zone permet de répondre à la demande des artisans locaux en nouvelles surfaces d'activités, dans le cas où leur demande ne pourrait être satisfaite à l'intérieur du tissu urbain. Cette zone répond particulièrement aux activités plus spécifiques, qui réclament des surfaces et des installations particulières (« gros » artisanat, filière bois, ...)

Cette OAP a également pour objectif d'assurer la **qualité paysagère et architecturale** de la zone en portant une attention particulière au traitement des limites avec la voirie et l'espace agro-naturel et en définissant des prescriptions de nature à assurer une bonne insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions et des espaces de fonctionnement (accès, espaces de stockage, stationnements,...).

### 3. POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

---

Le règlement graphique du PLU est la traduction spatiale des orientations générales décrites dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le règlement graphique du PLU apporte plusieurs changements en terme de zonage par rapport au document antérieur (PLU approuvé en 2010) pour prendre en compte les évolutions du contexte législatif de l'urbanisme (loi SRU, lois du Grenelle de l'Environnement, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové de mars 2014 et la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de septembre 2014, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron d'août 2015) et permettre la réalisation du projet communal (le PADD).

Le règlement graphique (pièce n°4) est composé d'un plan de zonage et des principales prescriptions associées, à l'échelle 1/5000 et d'un zoom sur le centre village à l'échelle 1/2500.

#### 3.1. LES ZONES URBAINES DITES « U » (32,5 HA)

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme

Plusieurs zones urbaines sont définies dans le PLU. Les zones Ua à Uc regroupent les principaux secteurs à vocation principale d'habitat de la commune. La zone Ua est multifonctionnelle à vocation dominante d'habitat mais aussi de commerces et d'hébergements touristiques. Elle regroupe aussi les principaux monuments patrimoniaux et religieux de la commune. La zone Ub correspond à un secteur de villégiature plutôt ancien à morphologie urbaine assez lâche. La zone Uc est un secteur d'extension plus récent de type principalement pavillonnaire mais avec une mixité de constructions : quelques activités artisanales, quelques équipements touristiques...

Les zones Uh et Ul correspondent à des secteurs destinés à l'hébergement touristique : site de la résidence touristique de la Vie Tara et le camping municipal.

##### ▪ LA ZONE UA (9,8HA)

La zone Ua correspond au noyau historique de Lalouvesc développé autour de la basilique, principalement vers le Nord, le long de la rue des Alpes, de la rue des Cévennes et de la rue de la Fontaine. Ce quartier rejoint à l'Ouest le hameau de Grand-Lieu qui est le point d'origine du village. Le bâti y est dense et aligné sur rue.

Dans cette zone multi fonctionnelle, de nombreux commerces en activité ou vacants occupent les rez-de-chaussée des bâtiments. Sont également présents dans cette zone, les principaux équipements publics de la commune (mairie, centre d'action communal,...) ou religieux (la basilique, le cénacle, ...), ainsi que les hôtels en majorité vacants aujourd'hui. La zone Ua comprend aussi des espaces publics majeurs tels que la place du Lac.

Dans ce secteur est recherché conformément à l'orientation n°2 du PADD, un renforcement de la centralité par la dynamisation des commerces et des espaces de vie présents. Plus globalement, la revitalisation du centre est recherchée par une réorganisation urbaine et l'amélioration des conditions d'habitabilité du quartier (dédensification, reconquête du bâti vacant, requalification des espaces collectifs). Enfin le PLU vise aussi à valoriser et pérenniser les qualités patrimoniales de ce quartier ancien par l'instauration d'un règlement préservant la morphologie du bâti conformément à l'orientation n°1 du PADD.

La zone Ua, de très forte densité, ne présente quasiment pas de disponibilités foncières (1 « dent creuse » de 300 m<sup>2</sup>).

Le PLU révisé conserve la même délimitation de la zone Ua que le PLU approuvé en 2010.

Dans la zone Ua, sont identifiés:

- Des linéaires de commerce à protéger et/ou développer au titre de la diversité commerciale (Art. L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme). Ils correspondent au secteur commercial majeur de la commune et sont situés rue des Alpes et rue de la Fontaine. Leur identification et protection apportent une réponse à la fois aux objectifs de l'orientation n°3 du PADD (« renforcer le tissu de commerces, de services et d'artisans de proximité ») et aux objectifs de reconquête du centre visés par l'orientation n°2 du PADD.
- Six monuments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : des bâtiments essentiellement religieux (Basilique, Cénacle et chapelle Sainte Thérèse Couderc, Chapelle Saint Ignace, Chapelle Saint François Régis, croix...) mais aussi une ferme remarquable (Ferme Abrial). Cette protection répond aux objectifs de l'orientation n°1 du PADD de préservation des richesses paysagères et patrimoniale.
- Un périmètre couvert par l'OAP « Hôtel Beauséjour» pour encadrer un projet de dédensification urbaine avec création d'un nouvel espace public. Cette OAP s'inscrit pleinement dans le projet communal de réorganisation urbaine et revitalisation du centre.
- Un emplacement Réserve (ER8) couvrant ce même périmètre pour mener à bien ce projet.
- Un secteur de Renouveau urbain au titre de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme. Cet outil complète l'emplacement réservé et oblige à une démolition préalable de l'hôtel Beauséjour en très mauvais état avant l'aménagement du nouvel espace public.
- Deux autres emplacements réservés (ER 2 et 5) pour la création d'espaces publics et dédensifier le tissu urbain. L'ER5 a pour objectif de démolir un bâtiment vacant très dégradé situé dans l'hypercentre en face de l'office du tourisme pour mettre en valeur les abords des édifices religieux et de l'office du tourisme. L'ER2 a pour objectif de démolir un bâtiment en très mauvais état, masquant la visibilité sur l'entrée sud du bourg au niveau de la place des 3 pigeons.

#### → Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010

**Le périmètre de la zone Ua ainsi que les objectifs poursuivis restent identiques au PLU approuvé en 2010.**

**Les linéaires commerciaux sont protégés, les emplacements réservés n°3 et 6 destinés à la dédensification du tissu urbain et à l'amélioration de l'espace public sont maintenus. Le PLU révisé instaure un nouvel outil pour améliorer l'attractivité et l'habitabilité du centre bourg avec la définition de l'OAP « Hôtel Beauséjour », la mise en place ER9 et la servitude de renouvellement urbain dont l'objectif est de maîtriser le foncier afin d'aérer le tissu urbain par la démolition d'un bâtiment menaçant ruine et la mise en connexion du centre avec l'espace de loisirs majeur de Saint Agathe.**

#### ▪ LA ZONE UB (3,1HA)

La zone Ub est un secteur d'extension urbaine ancien développé le long du chemin Neuf et occupé principalement par des résidences de villégiatures. Ce quartier s'est fortement développé dans les années 30 et 50 en lien avec le tourisme religieux.

Le tissu urbain à la fois ordonnancé (souvent en ordre semi-continu avec des implantations des habitations dans une bande de 15m compté à partir de la voie), mais aussi disparate et aéré avec



une forte présence du végétal. Ces caractéristiques lui procurent une identité bien particulière qu'il convient de préserver.

L'objectif du PLU révisé pour ce secteur est de maintenir cette ambiance bâtie caractéristique témoignant du rôle de villégiature de Lalouvesc tout en permettant une densification des secteurs non construits sans extension urbaine (orientation N°2 du PADD).

La zone Ub peut être légèrement densifiée par un potentiel de construction dans le tissu urbain constitué estimé à environ 5500 m<sup>2</sup> disponibles (« dents creuses »). En classant ces terrains en zone Ub, le PLU permet d'offrir des terrains immédiatement constructibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ceci peut participer à l'objectif de maintien du niveau de population sur Lalouvesc.

**→ Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010**

**Le PLU révisé conserve les mêmes limites de zone Ub que dans le PLU précédent.**

▪ **LA ZONE Uc (13,8HA)**

La zone Uc correspond aux extensions urbaines du village plus récentes et comprend un sous-secteur Uca correspondant à des lotissements plus éloignés du centre village, non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

La zone Uc est découpée en 4 unités :

- un secteur essentiellement pavillonnaire, au tissu urbain assez lâche, développé à partir des années 60/70 à l'Ouest du village. Ce secteur regroupe des constructions isolées le long de la route de Rochepaule ainsi que des lotissements communaux : quartier des Chaux / Lotissement Chante Ossel construit dans les années 1970 et lotissement du Val d'Or aménagé plus récemment. Y est aussi présent un ancien bâtiment industriel à réinvestir (ex SAMOV).
- un secteur à vocation plus mixte situé au Nord-Est du village, le long de la rue de la Fontaine. Ce secteur était anciennement occupé par quelques bâtiments touristiques de gros gabarits, qui accueillait des colonies de vacances (colonie Saint Monique, centre équestre azur plein air...). Certains bâtiments ont changé de destination (transformation en logement) et d'autres sont encore inutilisés et font l'objet de projets à l'étude pour leur reconversion. Un nouvel équipement majeur de la commune y est implanté aujourd'hui: la maison de retraite (EHPAD). Sont également présentes quelques habitations, essentiellement des résidences secondaires, prolongeant le quartier de villégiature de la zone Ub.
- un groupe de maisons individuelles situé vers les Pinatelles, formant un tissu urbain très lâche déconnecté du village et non raccordé à l'assainissement collectif mais sans disponibilités foncières restantes (sous-secteur Uca)
- le groupe de maison individuelles constituant le lotissement Valériani, situé au Nord Est d village non raccordé à l'assainissement collectif et sans disponibilités foncières restantes (sous-secteur Uca)

La définition de cette zone Uc répond aux différentes orientations du PADD. En effet, sont recherchés pour la zone Uc (hors Uca) un renforcement de la mixité fonctionnelle (par l'accueil d'activités non nuisantes), le réinvestissement de l'ancien bâtiment industriel, la reconversion des hébergements touristiques vacants, et le renforcement des connexions avec les espaces publics majeurs en lien avec le centre village (Grand-lieu, Saint Agathe).

La zone Uc peut être légèrement densifiée. Le foncier disponible représente environ 1 ha, sous forme de quelques « dents creuses » présentes dans le tissu urbain de Saint Agathe, Chante Ossel et le Bruchon. Elle est aussi le support à l'extension villageoise prévue sur le secteur des Chaux / bois de Versailles (zone AUb).

Les secteurs Uca, déconnectés du village n'ont pas vocation à être densifiés. Les limites urbaines y ont été réduites au plus près du bâti existant pour ne pas permettre un développement de ces quartiers. Un classement en zone agricole ou naturelle n'était néanmoins pas possible pour ces ensembles bâtis trop urbanisés qui n'ont plus de vocation agricole ou naturelle. De grands terrains à plus faible densité situés auparavant en zone Ud et présentant de fortes disponibilités foncières ont par contre été classés en zone naturelle afin d'éviter l'implantation de nouvelles constructions déconnectées du village. Ces terrains, peu construits présentent un caractère naturel encore dominant permettant un classement en zone N.

La zone Uc comporte un élément patrimonial majeur de la commune, protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : la fontaine Saint Régis située au bout de la rue de la Fontaine faisant l'objet de nombreux pèlerinages.

Dans la zone Uc sont identifiés plusieurs emplacements réservés destinés à l'amélioration des connexions et des circulations et à la mise en valeur de la fontaine de St Régis :

- ER4 pour aménager l'espace public aux abords de la fontaine de St Régis afin de renforcer la visibilité du site depuis le chemin Neuf (faible aujourd'hui) et pour améliorer les conditions d'accueil des visiteurs une fois arrivés à la source.
- ER6 pour la réalisation d'une liaison piétonne entre le quartier de Saint Agathe et le centre village
- ER7 pour la création d'un espace public (aire de retournement, stationnement) dans le quartier de Saint Agathe

#### → Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010

La délimitation de la zone Uc du projet de PLU regroupe l'ancienne zone Uc et une partie de la zone Ud du PLU approuvé en 2010. Une grande partie de l'ancienne zone Ud qui disposait encore d'importantes disponibilités foncières est repassée en zone naturelle. En effet, ces terrains représentaient une capacité de construction de logements incompatible avec le niveau d'équipement de la commune, le développement démographique envisageable et la volonté de renforcer la centralité du village (plus de 3 ha étaient disponibles soit un potentiel théorique de plus de 30 logements à construire).

Conformément à l'orientation n°2 du PADD, la zone Uc a été définie de façon à permettre une légère densification du tissu bâti au plus proche du village, tout en réduisant les risques d'étalement urbain.

L'offre concurrentielle des terrains situés en périphérie du village est limitée, afin de renforcer la centralité du village. L'offre de terrains constructibles, situés plus près du centre, est dimensionnée en fonction d'objectifs réalistes de développement sur les prochaines années. Ainsi, les zones Uc et Ud représentaient au total 17,6 ha dans le PLU de 2010. La zone Uc actuelle représente 13,8 ha soit une diminution de 3,8 ha.

Dans le PLU révisé, le secteur occupé par l'ancienne industrie SAMOV, enclavé dans le tissu résidentiel ne fait plus l'objet d'un zonage spécifique (Ui) ; il est intégré dans la zone Uc. En effet, l'activité industrielle sur ce site a cessé. Le règlement de la zone Uc permet d'élargir les destinations possibles sur ce site et dans ce bâtiment. Elle permet d'accueillir des activités économiques variées non nuisantes avec l'habitat. Ceci permet un réinvestissement de ce bâtiment pour différentes activités le cas échéant : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, voire habitation...

#### ▪ LA ZONE UH (1,5 HA)

La zone Uh correspond au site de la « Vie Tara » utilisé à des fins d'hébergement hôtelier. Le classement en zone Uh de ce site équipé, vise à permettre l'évolution et le maintien de cette activité conformément à l'orientation N°3 du PADD (poursuivre et conforter le développement touristique de la commune).

Dans la zone Uh est identifié un espace boisé à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver le cadre paysager du site de la Vie Tara autour de l'activité existante.

##### → Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010

Le site de la Vie Tara était déjà classé en zone Uh dans le PLU approuvé en 2010 mais la surface de la zone est désormais réduite (passage de 2,2 ha à 1,5 ha). Un terrain de tennis situé hors du complexe d'hébergement de la Vie Tara est passé en zone Uc. D'autres terrains sont passés en zone N. En effet, l'objectif sur ce site n'est pas d'étendre spatialement l'activité mais de pérenniser celle existante tout en préservant les espaces environnants boisés. Une zone AUh a par ailleurs été mise en place en continuité de la zone Uh pour un nouveau projet d'aménagement de gîtes.

Le nouveau règlement du PLU permet ainsi, conformément à l'orientation 3 du PADD, de conforter l'activité touristique présente et de faciliter de nouveaux projets en s'appuyant sur les ressources patrimoniales du territoire.

#### ▪ LA ZONE UI (4,3 HA)

La zone UI correspond au site occupé par le camping municipal ainsi que son projet d'extension. Ce secteur fait l'objet d'une réglementation spécifique ne permettant que les installations et constructions liées aux activités du camping.

La zone UI comprend un emplacement Réserve (ER3) destiné à l'agrandissement du camping.

##### → Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010

Dans le PLU de 2010, le site du camping faisait l'objet d'un zonage Nc sur cette même emprise se traduisant par le même type de règlement. L'ancien PLU disposait déjà du même emplacement réservé pour un projet d'agrandissement toujours en gestion communale. Le PLU révisé instaure une zone UI pour que le PLU soit adapté à la nouvelle réglementation. En effet, le niveau d'aménagement du camping (allées, stationnements, emplacements, bâtiments...) correspond davantage à la définition d'une zone urbaine que d'une zone naturelle.

Cette nouvelle zone contribue aussi à mettre en œuvre l'orientation n°3 du PADD en favorisant la pérennité d'une activité majeure pour la commune : l'accueil touristique sur un site municipal à proximité de la fontaine de Saint Régis.

### 3.2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

*« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une*

*opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » **Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme***

## ▪ **LES ZONES AU (2,5 HA)**

Le PLU révisé définit plusieurs zones d'urbanisation future :

- la zone AUa à vocation essentielle d'habitat
- la zone AUh à vocation d'hébergement touristique
- la zone AUi à vocation économique

Toutes les zones AU sont **ouvertes à l'urbanisation** et ne nécessiteront donc pas de modification ou révision du PLU pour être urbanisées.

Les conditions de leur urbanisation sont encadrées par les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce 3), ainsi que par le règlement (pièce 5 : dispositions générales et règlement de zone).

### **La zone AUa (1,1ha)**

La zone AUa est située à l'Ouest du village en continuité directe du lotissement de Chante Ossel classé la zone Uc. Elle est encadrée par l'OAP « Eco-lotissement du Bois de Versailles » qui couvre aussi la zone Am limitrophe. La zone AUa ne fait pas l'objet d'un règlement écrit spécifique. Ses conditions d'urbanisation sont directement encadrées par l'OAP qui a été définie à partir d'études préalables et une démarche de concertation forte.

La zone AUa est le support de la majeure partie du développement résidentiel de la commune pour la durée du PLU à venir en permettant la production d'environ 8 logements. C'est aussi le support avec la zone Am d'un projet de développement local innovant mixant habitat qualitatif (éco-lotissement) et projet agro-touristique avec l'installation d'une exploitation en permaculture.

L'OAP « Eco-lotissement du Bois de Versailles » et le règlement graphique associé permettent donc de mettre en œuvre plusieurs orientations du PADD :

- Mise en valeur du patrimoine bâti et de l'architecture locale (orientation n°1) en garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère de cette nouvelle zone d'urbanisation au travers des prescriptions de l'OAP
- Identification des secteurs de développement et organisation de leur développement, intégration de la qualité environnementale, maîtrise de la consommation foncière (orientation n°2) : la zone AUa est le principal secteur d'urbanisation de la commune fortement encadré et support d'un projet innovant et alternatif, à haute performance environnementale, mixant les fonctions résidentielles et économiques, favorisant les circuits courts, et contribuant ainsi à favoriser l'évolution des modes de vie vers plus de solidarité entre habitants....
- Assurer le maintien de l'activité agricole sur la commune et favoriser la mixité des fonctions au sein des zones résidentielles (orientation n°3) : la zone AUa et Am sont le support à l'installation d'une nouvelle exploitation agricole sur la commune et contribuent à la pérennisation de cette activité économique très fragilisée. Il ne reste aujourd'hui qu'un siège d'exploitation sur Lalouvesc.

**→ Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010**

Dans le PLU de 2010, des zones d'urbanisation future dans les secteurs des Chaux étaient déjà définies mais elles étaient beaucoup plus étendues. En effet, les zones 2AU et AUB dites « des Chaux » représentaient au total 4,9 ha, et un potentiel de production d'environ 45 logements.

Ce potentiel n'est plus compatible avec les réglementations en vigueur et avec le niveau d'équipement de la commune. Le dimensionnement de la zone AU a vocation d'habitat a donc été redéfini pour correspondre aux stricts besoins de développement de la commune pour les 10-12 années à venir.

La partie constructible a été localisée en continuité du tissu urbain existant permettant à la fois de disposer de la desserte des réseaux et voirie publique à proximité et de préserver la vue « naturelle » sur cette entrée de village. En effet, la partie la plus visible du projet d'aménagement sera dédiée aux terrains exploités en permaculture.

**La zone AUi (1ha)**

Situé vers le lieu-dit Pinatelle à proximité du stade à l'entrée Nord de la commune, la zone AUi correspond à un secteur partiellement aménagé (plates-formes et accès déjà constitués) pour l'accueil d'entreprises.

Cette zone était déjà définie dans le PLU de 2010. Ce secteur a été conservé pour permettre l'accueil de quelques entreprises locales et notamment dans le domaine du bois mais son emprise est limitée aux terrains déjà partiellement aménagés qui ne peuvent retrouver une vocation agricole ou naturelle. Lalouvesc n'est pas fléchée à l'échelle de la communauté de communes pour l'accueil de nouvelles entreprises priorisé sur des communes plus accessibles et équipées. La conservation de cette petite zone AU vise donc à optimiser un foncier déjà partiellement aménagé, bien desservi depuis la RD 532 pour répondre aux besoins locaux d'installation ou de développement d'une activité incompatible avec un tissu résidentiel (artisanat ou exploitation de la filière bois).

La zone AUi est encadrée par l'OAP « zone d'activités économiques » qui vise à intégrer les aménagements futurs en préservant les principales franges végétales et en utilisant les accès « naturels » sans multiplication. La conservation de cette zone AUi permet de répondre à l'orientation n°3 du PADD en contribuant au développement économique du territoire.

**→ Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010**

Dans le PLU de 2010, la zone AUi existait déjà sur la même emprise et a donc été reconduite. Par contre, il était prévu une réserve foncière à plus long terme pour de futures activités économiques : une zone 2AUi fermée de 0,9ha avait été envisagée sous la route du Crouzet.

Cette zone n'a pas été maintenue. En effet, d'une part, l'objectif est déjà de « remplir » la zone partiellement aménagée ; et d'autre part, les sites prioritaires d'accueil de nouvelles entreprises sont définis à l'échelle intercommunale privilégiant des communes mieux desservies et plus peuplées.

### **La zone AUh (0,5 ha)**

Cette petite zone AU doit permettre la réalisation d'un projet touristique d'aménagement de gîtes en complément de l'équipement touristique de la Vie Tara.

Le développement de cette zone est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation et contribue aussi à mettre en œuvre l'orientation n°3 du PADD en favorisant la pérennité d'une activité majeure pour la commune : l'accueil touristique.

La zone AUh n'existait pas dans le PLU approuvé en 2010 mais ce secteur était inclus dans une zone 2AU destinée à une urbanisation à long terme (zone fermée qui nécessitait une modification du PLU pour être urbanisée). La zone 2AU dans ce secteur n'a pas été retenue pour le développement de l'habitat le temps du PLU, car moins connectée au village que le secteur des Chaux.

Afin de soutenir un projet économique et touristique en cours porté par la Vie Tara dans le cadre d'une diversification de son offre d'hébergement touristique, le PLU révisé a donc instauré cette zone AUh réduite aux seuls besoins du projet. La zone 2AU s'étendait sur environ 0,93 ha. L'urbanisation de la zone AUh est encadrée par l'OAP «secteur Pinatelle».

#### **→ Récapitulatif des principales évolutions de l'enveloppe urbaine entre le PLU approuvé en 2010 et le PLU révisé**

**Les zones U et AU à vocation principale d'habitat représentent 35,1 ha dans le PLU révisé. En comparaison, les zones U et AU à vocation d'habitat représentaient 40,2 ha dans le PLU approuvé en 2010.**

**Cette baisse de l'enveloppe constructible pour l'habitat vient principalement de la réduction des zones AU à vocation d'habitat qui sont passées de près de 10 ha à 1 ha mais aussi de la diminution de la zone U en partie Est du village (3,8 ha de zone urbaine étant repassé en zone naturelle).**

**Ce nouveau dimensionnement, correspondant à un besoin de développement adapté au niveau d'équipement de la commune et à ses ambitions démographiques, vise à prioriser des secteurs de développement renforçant la centralité du village, économisant le foncier agricole et les espaces naturels dans le respect des nouvelles réglementations et orientations du PADD.**

**Le centre ancien offre un potentiel de logements et bâtiments vacants non négligeable pour permettre l'accueil de nouveaux habitants. Cependant il est difficilement mobilisable en l'état actuel car le bâti est peu adapté aux besoins des futurs habitants : petits logements en étage ou chambres d'hôtels, faible luminosité, absence d'espaces extérieurs, mauvaises qualités thermiques, éléments de confort parfois absents...**

**La commune engage un processus de dédensification pour améliorer l'habitabilité du tissu bâti (permettre un meilleur éclairage, lutter contre l'image de déshérence...) et essaye d'amorcer des initiatives collectives d'amélioration du bâti. Ce processus est long et ne permet pas d'envisager une forte production de logements dans le centre bourg par la rénovation du bâti ancien pour le temps du PLU à venir. La zone AUa du bois de Versailles permettra à court terme d'accueillir quelques habitations adaptées à un public familial et un projet innovant et dynamisant pour le village.**

**Les autres zones urbaines et à urbaniser ont une vocation plus spécialisée. Les zones à vocation économiques (AUe) et touristiques (Uh, AUh et UI) ont quant à elles légèrement augmentées passant de 4,4 ha à 5,8 ha. Cette évolution provient du classement du camping en zone UI (4,4 ha) alors qu'il était auparavant classé dans un secteur de la zone N (Nc), et du classement d'une partie de la zone 2AU la Pinatelle en zone AUh. L'emprise de la zone économique a été réduite avec suppression de la zone 2AUe.**

### 3.3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

#### ▪ LES ZONES A (343,5 HA)

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » **R.151-22 du Code de l'Urbanisme**

Le projet communal vise à pérenniser les activités agricoles de la commune, pourvoyeuses d'emplois locaux, garantes de la qualité du paysage rural et apportant une plus-value économique et touristique, bien que la situation de l'agriculture de montagne reste fragile et ce depuis plusieurs années. En ce sens, il répond aux orientations N°1 (protection du patrimoine paysager) et N°3 (développement économique du territoire) du PADD.

La zone A couvre une surface totale d'environ 345 ha. Elle recouvre toutes les terres utilisées par les activités agricoles mais aussi certains secteurs, délaissés ou abandonnés par les activités agricoles (plantés en résineux ou en coudes d'enrichissement) dont la réouverture serait « souhaitable » pour préserver la qualité des paysages communaux.

Cette démarche avait déjà été utilisée dans le PLU approuvé en 2010 et les surfaces de la zone agricole restent comparables. Seule une ancienne partie de la zone Agricole située dans le secteur de Rochelipe a été classée en zone naturelle car occupée par d'importants boisements très anciens. La surface de la zone Agricole est ainsi passée de 352 à 345 ha.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur Ap (16,6 ha), ne pouvant être construit car présentant de forts enjeux paysagers pour préserver les vues sur la silhouette villageoise : secteur le Pré du Moulin et fond de vallon du Val d'Or. Ces secteurs Ap existaient déjà dans le PLU approuvé en 2010 et ont donc été repris.
- Un secteur Am (1,9 ha) destiné au projet de permaculture, associé au projet d'éco-lotissement du Bois de Versailles. Ce secteur a été introduit dans le cadre du nouveau projet communal.

Sont identifiés dans la zone A :

- Des zones humides ponctuelles ou plus étendues, protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dont les modalités de protection figurent dans le règlement : mares de Maison Claire et les zones humides associées, fond de vallon du Val d'Or, mare de Grange Neuve et zone humides liées en aval), mare de Besset et milieux associés, zones humides dans le secteur Le Pré du Moulin, zone humide vers le Crouzet.
- Un boisement protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : le bois de Versailles support paysager au projet d'éco-lotissement.
- Des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : croix de chemin de Bobigneux et aux Grands.
- Des périmètres de protection autour des captages de Mont Chaix (périmètres immédiat, rapproché et éloigné) correspondant à une Servitude d'Utilité Publique et faisant l'objet de prescriptions précisées dans le règlement écrit et en annexe du PLU.

La zone A comprend des constructions isolées ou petits groupements d'habitations. Elle comprend les anciennes zones Ah du PLU de 2010 (hameaux agricoles). Ce bâti pourra évoluer selon les prescriptions mentionnées dans le règlement de la zone agricole (extensions mesurées autorisées ainsi qu'une annexe).

D'anciens bâtiments agricoles ont été repérés dans le diagnostic comme pouvant évoluer à moyen terme vers de l'habitation (changement de destination potentiel). 12 font partie de la zone A et sont situés dans les hameaux de la Vialette, Les Grands, Le Fournel, Bobigneux, Les Sagnes et le Crouzet.

Ces bâtiments n'ont plus d'utilisation agricole et ne sont plus adaptés à cet usage. En outre, ils présentent un intérêt patrimonial à être conservés et leur transformation en logement peut également avoir un rôle social en permettant de maintenir des habitants dans les hameaux.

Cependant la commune a choisi de ne pas identifier de fait ces bâtiments sur le plan de zonage. En effet, les hameaux concernés ne sont pas desservis par le réseau d'alimentation en eau potable. Les habitations présentes sont alimentées par des sources. Avant de permettre l'installation de nouvelles familles, il convient donc de s'assurer que la ressource en eau est suffisante d'un point de vue quantitatif et qualitatif. Les possibilités d'assainissement autonome doivent aussi être étudiées au cas par cas.

Ces bâtiments sont néanmoins repérés précisément et les conditions d'intervention permettant de respecter leur qualité patrimoniale en cas de travaux ont été étudiées. Ils font l'objet de fiches d'identification visibles en annexe de ce document. En cas de projet sur l'un de ces bâtiments, le PLU pourra faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée intégrant la possibilité de changement de destination une fois les conditions de desserte par les réseaux et d'assainissement vérifiées.

#### → Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010

**Le PLU a conservé une démarche similaire pour la définition de la zone A et de ses secteurs : maintien de l'ensemble des terres cultivées et pâturées en zone A ainsi que celles qui en aurait le potentiel ou l'intérêt. Les secteurs dédiés à la protection des captages et du paysage sont conservés, non plus sous la forme d'une zone indicée mais au moyen d'une trame se superposant aux zones A et N. Cette nouvelle représentation améliore la lisibilité de ces périmètres et les rend indépendant du zonage.**

**La nouveauté du PLU vient principalement de l'abandon des zones Ah conformément à la nouvelle législation (Loi ALUR). Les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés mais non localisés sur le plan de zonage pour permettre une adaptation du PLU au cas par cas en fonction des conditions de desserte par les réseaux de ces bâtiments. Le PLU instaure de plus une zone Am couverte par l'OAP « Eco-lotissement du bois de Versailles ».**

**Le PLU révisé identifie des éléments supplémentaires à protéger : bois de Versailles, zones humides surfaciques et ponctuelles...**

#### ■ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « N » (694,1HA)**

*« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

#### **R.151-24 du Code de l'Urbanisme**

Le projet communal vise à préserver les continuités écologiques et les grands espaces naturels. Il vise aussi à préserver les grandes entités paysagères, les espaces patrimoniaux et les espaces de loisirs. Le classement en zone Naturelle répond à l'objectif de préservation des richesses environnementales et paysagères de la commune (orientation n°1 du PADD) dans le sens où la



trame verte assure un rôle indéniable dans le fonctionnement écologique du territoire communal et du grand territoire de la haute vallée de la Cance et de l'Ay et du bassin versant du Doux.

Ainsi sont classés en zone N :

- l'ensemble des grands espaces boisés de la commune
- les parcs patrimoniaux en bordure du village : parc du Cénacle, parc des Pèlerins
- les grands espaces de loisirs : parc de Grand-Lieu, parc de Saint Agathe, terrain de football de la Pinatelle...
- des sites à vocation d'hébergement touristique situés dans un environnement très naturel
- les ensembles naturels plus ordinaires qui sont parfois partiellement construits

La zone N distingue plusieurs secteurs :

- le secteur Nj (0,4 ha) correspondant à un vaste jardin d'une habitation située en zone Uc. Dans ce secteur, sont autorisées les annexes à l'habitation mais pas les habitations nouvelles. La volonté du propriétaire de cette parcelle est de préserver durablement ce jardin.
- le secteur Ni (3,8 ha) correspondant aux espaces sportifs et de loisirs de la commune : le stade à l'entrée de Lalouvesc, le parc du Val d'Or et l'espace public autour du lac de Grand-Lieu.
- le secteur Nh (1,2 ha) correspondant au site patrimonial de Maison Claire (Nh1) et de l'ancien hôtel du mont Besset (Nh2)
- le secteur Np (6,9 ha) correspondant aux espaces à protéger strictement en raison de leur rôle paysager et patrimonial : entrée Sud du village – les Rases de Jaillon (coteau naturel soulignant la silhouette du village) sous la route de Saint Félicien, le parc du Cénacle et le parc des Pèlerins

La zone N comporte des petits groupes et habitations isolées. Les constructions à usage d'habitation existantes peuvent évoluer comme dans la zone A (extension limitée, annexes...) mais les nouvelles habitations y sont interdites.

Deux anciens bâtiments agricoles, situés à Grange Neuve, ont été repérés dans la zone N comme pouvant changer de destination vers de l'habitat à terme car ils ne présentent plus d'utilité agricole aujourd'hui et ne compromettant pas l'activité agricole limitrophe.

Ces bâtiments, comme pour la zone A n'ont pas été identifiés sur le plan de zonage car les conditions d'alimentation en eau potable et d'assainissement doivent être vérifiées. En cas de projet, le PLU pourra le cas échéant faire l'objet d'une modification si un de ces bâtiments fait l'objet d'un projet de rénovation. Ces 2 bâtiments font l'objet de fiches d'identification visibles en annexe de ce document.

Sont identifiés aussi dans la zone N :

- une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Maison Claire » encadrant les conditions d'urbanisation de la zone Nh1 et notamment les modalités de restauration de la bâtisse patrimoniale. L'instauration de cette zone Nh1 et de l'OAP ont pour objectif de permettre une revalorisation et une restauration de cette ancienne bâtisse agricole à forte valeur patrimoniale en ouvrant la possibilité de créer un hébergement touristique de grande capacité et quelques équipements associés (restauration, commerce de terroir...) ou une transformation en habitation le cas échéant.
- un bâtiment remarquable à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : la ferme fortifiée de Maison Claire dans la zone Nh1
- des bâtiments agricoles anciens identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le site de Maison Claire (Nh1). Contrairement aux autres hameaux, le secteur de Maison Claire est raccordé au réseau d'eau potable. Ce site fait aussi

l'objet d'un projet de valorisation touristique et son raccordement au réseau d'assainissement collectif est envisagé. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre d'un projet de valorisation du site sont donc repérés sur le plan de zonage. Leur modification sera encadrée par l'OAP.

- des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : maison forte de Grange Neuve, Chemin de Croix de Mont Chaix, Parc des Pèlerins
- un espace boisé à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : Le Bois de Versailles
- une zone humide ponctuelle à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : étang de Grand-Lieu
- des périmètres de protection autour des captages de Mont Chaix (immédiat, rapproché et éloigné) correspondant à une Servitude d'Utilité Publique et faisant l'objet de prescriptions précisées dans le règlement écrit et en annexe du PLU.
- un emplacement réservé pour la maîtrise du foncier au niveau du captage du Mont Chaix (ER1).

#### → Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010

**La zone N et ses secteurs définis dans le PLU révisé diffèrent peu du PLU de 2010.**

**Le secteur lié aux espaces de loisirs ainsi que celui lié aux captages, n'ont pas évolué ; ils sont identiques au PLU de 2010. Le secteur lié à la protection des captages fait désormais l'objet d'une trame se superposant au plan de zonage.**

**Le secteur Np a légèrement augmenté, la coupure liée à l'espace vert autour du Cénacle étant désormais entièrement classée en zone Np.**

**Les hameaux isolés (auparavant classés en Nh) ont été intégrés à la zone N conformément à la réglementation. Les zones Nh1 et Nh2 ont été créées pour permettre la réalisation de projets touristiques spécifiques conformément à l'orientation n°3 du PADD en s'appuyant sur les ressources patrimoniales du territoire. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre précisément les conditions d'aménagement et de rénovation du site de Maison Claire.**

**Les zones NL sont identiques à celle du PLU approuvé en 2010.**

**La zone N a aussi intégré quelques terrains habités autrefois inclus dans la zone Ud vers Rochelipe, des anciennes zones AU très partiellement urbanisées vers la Pinatelle ou naturelle à l'hubac de Besset (AUr). La zone 2AUi a aussi été reclassée en zone N.**

**La zone Nc du camping a été classée en zone Ul et l'ancienne zone Ne dédiée à un projet d'installation d'éolienne a été retirée, l'équipement projeté n'étant plus situé sur Lalouvesc.**

**Le nouveau PLU identifie les mêmes éléments à protéger que la zone A : patrimoine, zones humides. La protection du Bois de Versailles complémentaire à l'OAP « Eco-lotissement du Bois de Versailles » a été ajoutée.**

## 4. POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE

---

L'écriture du règlement du PLU repose sur plusieurs objectifs :

- mettre en œuvre un « urbanisme de projet »
- mettre en place des dispositions simples applicables au territoire, pour accompagner le développement de la commune tout en respectant et préservant les spécificités de chaque secteur

L'architecture du règlement a été profondément remaniée par rapport au PLU approuvé en 2010 afin de prendre en compte la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et plus précisément l'ordonnance du 23 septembre 2015<sup>1</sup> et les deux décrets du 28 décembre 2015<sup>2</sup>.

En lieu et place des 14 articles que comportait le règlement du PLU de 2010 (16 articles dans les PLU après la loi Grenelle), le règlement du PLU se présente désormais sous forme de trois grands chapitres :

- Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Chapitre 3 : équipements et réseaux

Des dispositions générales ont également été ajoutées au règlement du PLU.

Les anciens articles 5 (superficie minimale de terrain) et 14 (Coefficient d'Occupation des Sols) ont été supprimés par la loi ALUR en mars 2014.

De manière générale, dans un souci de lisibilité, le règlement rappelle la définition des termes utilisés et les assortit de schémas explicatifs : calcul des hauteurs, schémas d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives, calcul des aires de stationnement, définition des accès et de la voirie, définition des annexes, schémas expliquant les possibilités d'extension de bâtiment... Les principes de calcul et définitions sont harmonisés d'une zone à l'autre.

**La zone AUa ne comporte pas de dispositions réglementaires et est directement encadrée par l'OAP « éco-lotissement du Bois de Versailles ».**

### 4.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée générale du règlement qui s'imposent sur le territoire et notamment la prise en compte des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (chapitre1).

Elles rappellent en chapitre 4, les destinations des constructions définies au titre de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme et reprennent les définitions de base.

### 4.2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 4.2.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Réglementation capitale pour la maîtrise de l'utilisation du sol, ces paragraphes définissent les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol et imposent les conditions à mettre en œuvre pour certains usages : tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est par défaut autorisé.

---

<sup>1</sup> Ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme

<sup>2</sup> Deux décrets du 28 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme et relatif à la partie réglementaire du livre I du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme

Le **tableau de synthèse** suivant reprend pour chaque zone du PLU, les destinations autorisées (a), interdites (i) ou admises sous condition (c).

		Ua	Ub	Uc et Uca	Uh	Ul	AUh	AUi	A	N
Exploitation n.	Exploitation agricole	i	i	i	i	i	i	i	c	c
	Exploitation forestière							a	i	
Habitation	Logement	a	a	a	c	i	c	i	c	c
	Hébergement									
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	a	a	a et i (Uca)	i	c	i	i	i	i
	Restauration	a	a	i	i	c		i		
	Commerce de gros	i	i	a	i			a		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	a	a et i (Uca)	i	i		i		
	Hébergement hôtelier et touristique	a	a	a	c			i		
	Cinéma	a	a	a	i			i		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des adm. publiq. et assimilés	a	a	a	c	c	a	a	c	c
	Locaux techniques et industriels des adm. publiques et assimilés									
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	Salles d'art et de spectacles									
	Équipements sportifs									
	Autres équ. recevant du public									
Autres act. des sect. secondaires et tertiaire.	Industrie	i	i	i	i	i	i	a	i	i
	Entrepôt	c	c	a						
	Bureau	a	a	a						
	Centre de congrès et d'exposition	a	a	a						

La formulation de ces articles dans le PLU relève de choix visant à atteindre les objectifs du PADD et notamment :

▪ **LA MIXITE DES FONCTIONS DANS LES ZONES URBAINES ACCUEILLANT DE L'HABITAT, CONFORMEMENT AUX ENJEUX DE LA LOI SRU**

Le principe général est celui de la **mixité des fonctions** (résidentielles, économiques...). Toutefois, les constructions liées à des activités incompatibles avec les zones d'habitat (industries, gros entrepôts et commerces de grande surface, bâtiments agricoles) sont interdites en zones urbaines à vocation d'habitat.

**En zone Ua et en zone Ub** (secteurs centraux), l'objectif du règlement est de privilégier les activités suscitant de l'animation, occupant les locaux en rez de chaussées et générant peu de nuisances pour les habitants. Les services, les restaurants et les commerces de détail et de proximité sont autorisés. En revanche, les commerces de gros sont interdits et les entrepôts sont soumis à condition car ils peuvent générer des nuisances pour les riverains. Ils sont autorisés uniquement s'ils sont complémentaires à une activité existante. En outre, en zone Ua est instaurée une prescription protégeant le linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

**En zone Uc**, plus résidentielle, les restaurants sont interdits car leur présence est privilégiée dans le bourg pour conforter son animation. Les commerces et les hébergements hôteliers sont autorisés en zone Uc car d'une part des établissements de ce type existent déjà dans cette zone et que d'autre part, ce type de destination est intéressant à pérenniser dans le village. Les commerces de gros sont autorisés en zone Uc pour notamment permettre la reconversion potentielle de l'ancienne usine « SAMOV » et car ce tissu plus lâche est plus propice que le centre bourg pour ce type d'activités. Toutefois les commerces et services sont interdits en zones UCa plus éloignées du bourg.

**La zone Uh** est uniquement dédiée à la pérennisation de l'activité hôtelière existante « La Vie Tara ». Cette zone n'a pas vocation à renforcer le village en terme d'habitat ; seul est permis l'évolution du bâti existant par des possibilités d'extension du bâti existant et de construction d'annexes. De plus, le caractère patrimonial et historique de l'établissement et de son parc doit être préservé par le maintien d'une faible urbanisation.

**La zone AUh** n'autorise que l'implantation d'hébergement touristique en nombre et taille limitée. Il ne s'agit pas développer de l'habitat en dehors du village mais d'encourager l'activité économique touristique par des gîtes de bon standing permettant d'allonger la saison touristique.

**La zone AUi** est dédiée aux activités économiques (artisanales et industrielles) qui ne peuvent pas être installées dans le tissu résidentiel (nuisances...). Les habitations ne sont pas admises dans cette zone afin de limiter tout conflit d'usage.

**Les zones agricoles et naturelles** des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Dans les zones A et N du PLU de Lalouvesc, l'objectif du règlement est de maintenir les activités agricoles et forestières, et de permettre l'évolution du bâti existant sans compromettre l'agriculture ni porter atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Deux **secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)** ont été définis dans la zone naturelle en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, compte tenu du caractère exceptionnel des constructions existantes dans ces zones à la date d'approbation du PLU.

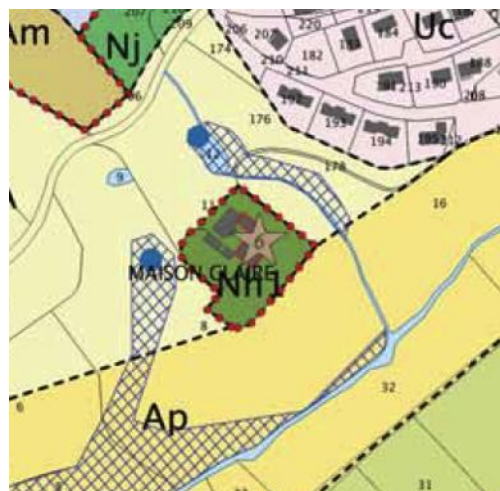
Il s'agit d'une de deux zones « Nh » correspondant à deux zones à vocation d'hébergement touristique : « Maison Claire » (Nh1) et l'ancien hôtel du Mont Besset (Nh2) situé aux Rases de la Valette.

Elles ont une surface très limitée puisque la zone Nh1 représente 0,49 ha et la zone Nh2 0,72 ha.

Le règlement du PLU précise les conditions de hauteur (**9 m** pour les bâtiments à usage d'habitation, **4,50 m** pour les annexes à l'habitation ou HLL), et de densité des constructions autorisées (les habitations légères de Loisirs sont limités à 5 unités d'une emprise au sol maximale de 25 m<sup>2</sup>, mesurée de la construction à destination d'hébergement hôtelier et touristique existante dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction avant travaux) permettant d'assurer leur insertion dans

l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour la zone **Nh1 (Maison Claire)**, sont uniquement autorisés l'extension limitée des bâtiments existants, le changement de destination des bâtiments agricoles existants vers de l'habitation, de l'hébergement hôtelier et/ou de la restauration et/ou du commerce de détail et **les piscines** dans la limite d'une surface totale de bassin de 50 m<sup>2</sup>. De plus, une OAP encadre très fortement la constructibilité de cette zone.



Pour la zone **Nh2 (Hôtel du mont Besset)**, seuls l'extension limitée des bâtiments existants, la construction d'HLL dans la limite de 5 unités sur le site, d'une emprise au sol maximale de 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4,5 m et **les piscines** dans la limite d'une surface totale de bassin de 50 m<sup>2</sup>, sont admis.



Trois secteurs NI à vocation de loisirs ont été définis, figurant déjà dans le PLU approuvé en 2010 : le terrain de football de la Pinatelle, le parc public du Val d'Or (Saint Agathe) et l'espace naturel secteur Grand Lieu au centre du lotissement Chante Ossel. Dans ces secteurs, des équipements publics adaptés au caractère de la zone (équipements et installations de sport et de loisirs, constructions d'intérêt collectif, espaces de stationnement) peuvent être implantés. Ce type d'installations et constructions respecte le cadre réglementaire général des zones N défini par le Code de l'Urbanisme.

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;...» Article L151-12 du Code de l'Urbanisme*

#### ■ **LA PRESERVATION DES MILIEUX AGRO-NATURELS ET DU PATRIMOINE ET LA GESTION DU BATI EXISTANT EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES :**

Dans les zones A, seuls sont autorisés les constructions liées à l'activité agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les activités agricoles et la préservation des paysages.

Dans les zones N, seuls sont autorisés les constructions liées à l'activité agricole et forestière et les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la préservation des paysages et des milieux naturels.

Les bâtiments agricoles et forestiers sont interdits en zone Ap et Np afin de préserver les parcs urbains et les socles paysagers en mettant en valeur les silhouettes villageoises. La zone Ap du Pré du Moulin est un

espace agricole proche du village qui concourt à la mise en valeur de la silhouette identitaire de Lalouvesc. Ce site est à préserver durablement.

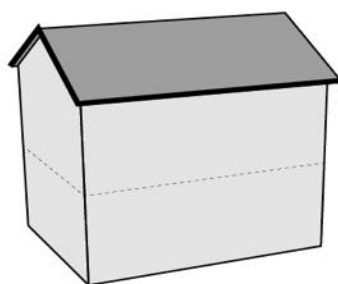
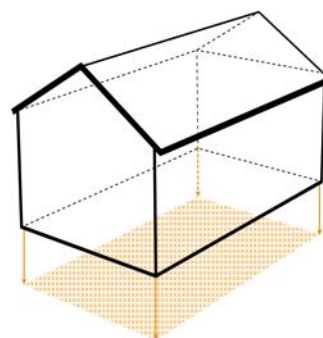
Dans les zones naturelles et agricoles, le bâti existant peut évoluer (extensions mesurées, annexes..) conformément à la loi ALUR. Les dispositions liées aux servitudes des périmètres de protection autour des captages d'alimentation en eau potable sont rappelées.

Les interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités des zones agricoles et naturelles répondent aux prescriptions des lois ALUR, LAAAF et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, notamment sur la gestion du bâti existant non lié à une exploitation.

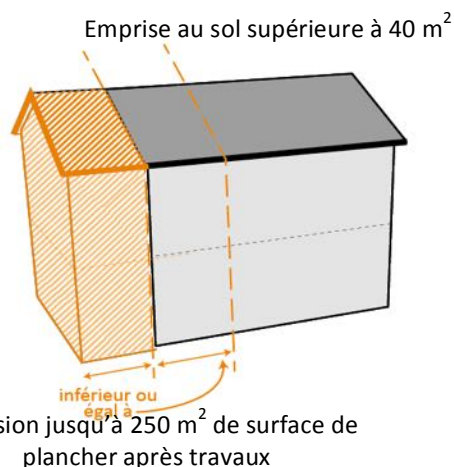
Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, « Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Afin de préserver les espaces agro-naturels, de limiter l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles et naturelles, le règlement encadre :

- **les nouvelles habitations** : elles sont possibles uniquement si strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (nécessité d'une proximité permanente entre l'exploitant et son bâtiment) et pour une surface limitée (150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et situés à moins de 50 m autour des bâtiments). La surface de l'habitation est limitée afin de faciliter la transmission des logements lors de la reprise de l'exploitation. Le logement de l'agriculteur s'entend désormais davantage comme un logement de « fonction ».
- **les extensions des habitations** : elles doivent être mesurées. Les extensions sont autorisées pour les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition que leur emprise au sol soit supérieure à 40 m<sup>2</sup>. Les extensions sont limitées à 30 % de l'emprise au sol de l'habitation avant travaux. La surface totale de l'habitation est limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant + extension).



Construction de moins de 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU



Extension jusqu'à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux

L'objectif de ce règlement est de permettre au bâti existant d'évoluer de façon mesurée pour répondre aux besoins des ménages tout en respectant les espaces agro-naturels : pas de création

de nouveaux logements en zone agricole et naturelle (emprise au sol initiale de 40 m<sup>2</sup>), prise en compte de la capacité des réseaux (extension limitée), surface artificialisée raisonnable (250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux).

L'emprise au sol sert de référence initiale pour faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme dans ce secteur rural où la surface de plancher des constructions n'est pas toujours mesurable. Une extension de 30 % correspond à une évolution « mesurée » du bâti selon la jurisprudence actuelle. De même, une surface de plancher totale de 250 m<sup>2</sup> correspond à une limite haute « acceptable » pour un logement familial.

- **les annexes (non accolées) aux habitations existantes** : elles sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants (création d'annexes), tout en limitant la consommation d'espace agro-naturel (espace déjà artificialisé, emprise limitée et distance raisonnable par rapport au bâtiment principal pour éviter la sensation d'éparpillement des constructions en zone A et N).

### **4.3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **4.3.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Ce chapitre regroupe les dispositions des anciens articles 6 à 10 du PLU, concernant l'emprise au sol des constructions, la hauteur, l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives...

Depuis la réforme du Code de l'Urbanisme, la réglementation de l'implantation des constructions n'est plus obligatoire. Toutefois le PLU a décidé de maintenir certaines règles d'implantation car l'implantation des constructions impacte fortement le paysage des rues.

Néanmoins, dans des ensembles urbains diversifiés, voire hétérogènes, il est difficile de définir au préalable la règle qui permette l'implantation « idéale » c'est à dire répondant au contexte urbain et aux singularités de chaque parcelle, à la préservation de la qualité et de l'ambiance paysagères.

Selon les secteurs, le règlement ne prévoit pas les mêmes types d'implantation afin de respecter les formes urbaines existantes (conforter le paysage urbain existant) et de promouvoir des formes urbaines plus denses et diversifiées (implantation à l'alignement des voies ou retrait par rapport aux voies).

**Les principes de volumétrie et d'implantation du PLU approuvé en 2010 ont été globalement repris. Ils visent à respecter la morphologie des tissus bâtis existants notamment dans les secteurs à caractère patrimonial (tissus les plus anciens) mais aussi à renforcer les possibilités d'optimiser le foncier disponible.**

**La zone Ua**, correspond au centre village, secteur de bâti dense, très aligné en ordre continu ou semi-continu et assez haut. Pour respecter ces caractéristiques, le règlement impose une implantation à l'alignement des voies et sur au moins une limite séparative. Les bâtiments peuvent avoir une hauteur maximale assez haute (3 niveaux soit en R+2 + combles). Il n'est pas indiqué de hauteur maximale chiffrée pour respecter la variété et le rythme des épannelages observés.

**La zone Ub** est un secteur résidentiel ancien moins dense mais au bâti assez ordonné ; le bâti est souvent implanté à proximité de la rue réservant au jardin le fond des parcelles en lanières. Le règlement impose une implantation sur une bande de 0 à 15 m compté à partir de l'alignement correspondant aux implantations observées sur le secteur. Il impose aussi une implantation des constructions sur au moins une limite latérale, pour préserver



un rythme sur la rue et optimiser l'espace de jardin. De nombreuses constructions en zone Ub respectent cet ordonnancement urbain.

**En zone Uc**, secteur pavillonnaire et mixte, assez peu dense, un retrait de 5 m par rapport à la voie est imposé. Ce retrait permet de maintenir une densité adaptée au tissu résidentielle environnant, de maintenir des conditions de sécurité et de visibilité le long des voies les plus circulées (RD notamment), et permettre un stationnement dans les parcelles au plus près des voies. Une implantation en limite séparative est possible pour les bâtiments construits simultanément. Afin de mieux optimiser le foncier dont les parcelles sont souvent petites, le PLU introduit la possibilité d'étendre des bâtiments **existants ou** construire des annexes jusqu'en limite séparative à condition que la hauteur sur limite soit inférieure à 3 m à l'égout de toiture et 4 m au faitage.

Dans les zones Ub et Uc, la hauteur des nouvelles habitations est limitée à 9 m au faitage (ou 7 m à l'acrotère), correspondant à un R+1. Cette hauteur correspond et respecte le tissu urbain environnant.

Pour maintenir une aération du tissu urbain et des espaces végétalisés dans les zones Ub et Uc, un coefficient d'emprise au sol maximal est imposé. Il est de 40 % et abaissé à 30% dans les zones Uca beaucoup moins denses et plus éloignées. Une implantation et une hauteur « libres » sont aussi admises pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif pour laisser place à plus d'innovation et de possibilités d'adaptation aux activités spécifiques liées à la nature de ces équipements. Ils doivent toutefois s'insérer dans le paysage.

**Dans la zone Uh, et les sous-secteurs Nh1 et Nh2 de la zone N, destinés à des projets touristiques**, les règles d'implantation et de volumétrie ont pour objectif de permettre la réalisation des projets identifiés ou la pérennisation des activités touristiques existantes en respectant les caractères paysagers et patrimoniaux des sites sans permettre la construction de nouveaux logements. Pour la zone Nh1, ces règles sont entièrement décrites dans l'OAP « Maison Claire » et adaptées au projet de valorisation du site. Pour les autres sites, les règles ont pour but de permettra la réalisation des bâtiments nécessaires à la vie de ces sites touristiques (annexes, HLL en zone Nh2...). La démarche a été la même pour la zone Ul dédiée au camping municipal. Pour la zone AUh destinée à l'implantation de gîtes « haut de gamme », le règlement limite la hauteur des constructions à 9m au faitage (7 m à l'acrotère). Les règles d'implantation sont définies dans l'OAP « secteur Pinatelle ».

**Dans la zone AUi destinée à l'implantation d'activités économiques** incompatibles avec les zones urbaines, la hauteur des bâtiments est limitée à 9 m au faitage et 7 m à l'acrotère afin de limiter l'impact visuel des constructions depuis la route.

**En zone A et N**, un recul de 5 m est imposé par rapport aux voies publiques, et à  $h/2 > 3m$  par rapport aux limites séparatives. Ces retraits permettent de maintenir une bande non construite le long des routes favorisant la perception d'une ambiance agro-naturelle ; ils favorisent aussi l'aménagement des places de stationnement hors de l'espace public, sur la parcelle privative, en avant de la maison.

La hauteur maximale en zones A et N est modulée selon le type de bâtiment et adaptée aux usages : 12 m au faitage pour les bâtiments agricoles et forestiers, 9 m pour les habitations, 4,5 m pour les annexes.

#### 4.3.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le paragraphe 2.1, concernant les caractéristiques générales des façades, toitures et clôtures... correspond globalement à l'ancien article 11 du POS concernant l'aspect extérieur des constructions.

##### ▪ **INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT BÂTI ET DANS LE TERRAIN**

Le PLU renforce par son règlement la nécessité d'adapter les projets de façon à préserver le caractère du site et à l'intégrer dans le paysage bâti. Il impose une adaptation des constructions à la topographie naturelle des terrains en différenciant les terrains à forte pente (supérieures à 6%) et les terrains plats ou à faible pente (moins de 6%). Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) sont notamment limités aux stricts besoins techniques. Les enrochements sont proscrits du fait de leur très fort impact paysager. Les remblais/déblais sont totalement proscrits en terrain plat ; la construction doit être adaptée à la planéité du terrain.

##### ▪ **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES : VOLUMES, TOITURES, FAÇADES, MATERIAUX, COULEURS, CLOTURES, OUVRAGES TECHNIQUES...**

Ces paragraphes définissent une série de critères à respecter concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords : formes architecturales, aspect des façades, dimension des ouvertures, modes de clôture,...

D'une manière générale, le PLU impose :

**Des formes architecturales et des couleurs qui reprennent les grands principes de sobriété et volumétrie de l'architecture traditionnelle, sans fermer la porte à l'innovation architecturale** : volumétrie simple, aspect général d'un type régional affirmé étranger à la région proscrit, toitures simples, façades prenant en compte les rythmes des façades environnantes, proportion de baies à respecter, couleurs d'enduit discrètes respectant les tonalités traditionnelles rurales, finition des enduits non grossières, caissons des volets roulants intégrés dans les bâtiments, intégration des éléments techniques dans les façades... Des prescriptions supplémentaires sont imposées pour les bâtiments anciens situés en zone Ua: enduits à la chaux, préservation des volets bois, conservation des décors de façade, proportion des ouvertures à respecter....

**Pour les bâtiments de grands volumes potentiellement présents dans les zones AUj, A et N, des préconisations supplémentaires sont introduites** avec pour objectif d'atténuer « l'effet de masse » des grands bâtiments par un traitement particulier des façades et toitures : mêmes teintes pour les façades et toitures (plutôt sombre), fractionnement des volumes, possibilité d'imposer des ouvertures, plantation de végétaux d'essences locales en pied de bâtiment conseillée...

**Le traitement des limites** : le traitement des limites constitue un aspect essentiel à l'intégration des constructions dans leur environnement naturel et bâti. Le règlement prévoit des prescriptions dans ce sens, évitant notamment les effets « rupture » entre paysage bâti et naturel. Les haies de résineux sont interdites, il est préconisé la plantation de haies d'essences locales mélangées. En zone urbaine, les clôtures sont limitées à 2m. Une attention particulière est portée sur les limites avec les secteurs agricoles pour permettre une transition douce entre espaces bâtis et paysages agro-naturels environnants. Ces clôtures doivent être constituées d'une haie d'arbustes d'essences locales variées.

## ■ PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET NATUREL

Le PLU met en place de nouveaux outils pour protéger le patrimoine bâti et naturel.

En plus des prescriptions supplémentaires introduites pour l'aspect des constructions anciennes en centre village, **sont identifiés des éléments naturels, paysagers ou bâtis qu'il apparait important de protéger ou de mettre en valeur** afin de faire connaître et pérenniser l'identité du territoire.

Les éléments patrimoniaux bâtis et naturels les plus remarquables sont recensés et localisés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils font l'objet de dispositions spécifiques inscrites en titre VI du règlement écrit. Ces prescriptions visent d'une part à protéger ces éléments en encadrant les possibilités de destruction partielle ou totale. L'altération des éléments patrimoniaux est de manière générale interdite sauf si l'état de dégradation n'en permet pas la restauration.

**14 éléments patrimoniaux bâtis remarquables sont ainsi repérés et protégés sur la commune** : Fontaine St Régis, Cénacle et chapelle St Thérèse Couderc, chapelle St François Régis, chapelle St Ignace, basilique, ferme de Maison Claire, maison forte de Grange Neuve, ferme Abrial, plusieurs croix, chemin de croix, parc des Pèlerins.

**Des éléments naturels à protéger au titre de l'article L.151-19 pour leur intérêt paysager** : bois de Versailles, boisements autour de la Vie Tara.

Comme pour le bâti patrimonial, les possibilités de suppression de ces éléments sont encadrées et doivent notamment faire l'objet d'une déclaration préalable. Le titre V développe aussi les prescriptions permettant leur conservation. Ce mode de protection reste cependant assez souple. Il est en effet possible de réduire ces espaces végétalisés pour les besoins techniques d'un projet mais à condition de compenser cette réduction par d'autres plantations restituant l'ambiance initiale du site dans la même proportion.

## ■ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cette disposition du règlement a été introduite dans les PLU par le Grenelle de l'Environnement, via les articles L.151-21 et R.151-42 2° du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure où les normes en matière de construction assurent des performances énergétiques et environnementales élevées dans les nouvelles constructions (RT 2012 au moment de l'approbation du PLU), ce paragraphe n'a pas été réglementé dans l'ensemble des zones du PLU.

L'utilisation d'outils permettant de renforcer la qualité énergétique et environnementale des bâtiments est encouragée : règles d'implantation et d'emprises au sol assouplies en cas d'isolation par l'extérieur....

### **4.3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Le nouveau PLU reprend et approfondit les dispositions du PLU approuvé en 2010 sur cette thématique afin d'assurer une meilleure intégration environnementale et qualité écologique des projets.

## ■ SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové introduit le coefficient de biotope. Conformément à l'article L.151-22 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut désormais « *imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville* ».

**Cette disposition a été introduite dans le PLU pour les zones Ub, Uc et AUh ou un minimum de 50 % d'espaces libres non imperméabilisés est imposé sur les parcelles.**

Cette mesure a pour objectif principal de dégager des emprises au sol afin de réaliser des espaces verts de pleine terre dans l'objectif de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol et contribuer au maintien de la nature en milieu urbain (création d'une trame verte propice à la biodiversité et amélioration de la qualité du cadre de vie).

#### ▪ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cette disposition du règlement vise à garantir des espaces de respiration végétalisés dans les tissus urbains. Elle poursuit des objectifs paysagers (intégration paysagère des constructions), et environnementaux (limitation de l'imperméabilisation des sols, biodiversité...).

**Le PLU impose le respect des plantations existantes, encourage l'utilisation d'espèces locales variés et interdit les résineux en clôtures...**

#### ▪ CONTINUITES ECOLOGIQUES ET ESPACES PROTEGES

Le Code de l'Urbanisme permet, au titre de l'article L.151-23, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Le PLU approfondit les dispositions dans ce sens.

Lalouvesc est située en tête de bassins versants et dispose de nombreux cours d'eau et petits chevelus humides. **Des zones humides ponctuelles (mares) et ou de plus grande surface accompagnant ce réseau hydrologique sont identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.** Elles sont localisées sur le plan de zonage par une trame spécifique. Le règlement rappelle leur présence dans les zones concernées et impose des prescriptions pour les protéger conformément à la loi sur l'eau et au SDAGE. Sont notamment interdits dans les périmètres des zones humides toute construction de nature à atteindre à leur fonctionnement, les affouillements et remblaiements, et leur assèchement.

Les prescriptions générales sur les clôtures interdisant les haies résineux et encourageant l'utilisation d'essences locales variées expriment des exigences qualitatives en faveur de l'environnement (elles contribuent à une meilleure transparence écologique du territoire et favorisent la biodiversité) et des paysages (interdiction de barrière visuelles, de murs « verts »).

L'interdiction de murs de clôtures en zone A et N et l'utilisation de maille large pour les clôtures grillagées non agricole favorisent aussi les déplacements de faune sur le territoire.

#### ▪ STATIONNEMENT

Les dispositions de ce paragraphe visent à prévoir le nombre suffisant de places de stationnement pour assurer le bon fonctionnement de la construction à laquelle elles sont liées. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques. Elles visent aussi à adapter les règles en fonction des contraintes spatiales et de la densité du tissu bâti afin que les règles de stationnement ne soient pas un facteur trop limitatif pour accueillir des projets notamment en centre bourg. Elles visent à favoriser les déplacements pour les deux-roues et à économiser le foncier de manière générale.

Les dispositions sur le stationnement étaient décrites dans l'article 12 de l'ancien PLU. Elles ont été adaptées au contexte actuel et simplifiées pour correspondre à l'évolution de la réglementation générale.

**La règle générale commune à toutes les zones impose que le stationnement des véhicules automobiles soit adapté aux besoins des équipements ou constructions desservies. Il doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 250 m en zone Ua, Ub).**

Pour les zones urbaines les plus contraintes Ua, Ub et Uc les règles du PLU sont adaptées et précisées. En zone Ua, une seule place est imposée par logement et la conservation des places existantes en cas de réhabilitation. En Ub et Uc, le nombre de places imposé est modulé selon la taille des logements (1 place pour les logements de moins de 139 m<sup>2</sup>, 2 places sinon). L'objectif de cette règle est de ne pas imposer des stationnements en nombre trop important pour des petits logements souvent occupés par des personnes seules ou âgées, ne disposant souvent que d'un seul véhicule. Les logements plus grands sont plutôt occupés par des familles plus motorisées et nécessitent 2 places.

Le PLU introduit la nécessité de prévoir du stationnement pour les deux roues dans les zones urbaines pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **4.4. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **4.4.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Il s'agit de définir les règles relatives aux modalités d'accès et de desserte des terrains. Le règlement vise à assurer l'accès à l'ensemble des constructions par les services d'incendie et de secours et les services techniques, à garantir le bon calibrage de la voie en fonction de l'importance de l'opération desservie et à sécuriser les accès. Les prescriptions ont aussi été adaptées pour optimiser les accès, en limiter leur emprise, et ainsi diminuer les surfaces imperméabilisées.

Le principe général concernant l'accès et les voiries commun à toutes les zones sont les suivants :

- **les accès** : « Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile... ». Cette sécurité est appréciée à partir de différents critères : position des accès, configuration, intensité du trafic...
- **la voirie** : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destinations des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie »

**Le règlement du PLU ajoute des prescriptions supplémentaires pour les zones urbaines concernant les accès dans l'objectif de limiter leur multiplication sur les voies de circulation.** En cas de division foncière, il est préconisé de mutualiser les accès. Cette disposition se justifie à la fois pour des motifs de sécurité routière (limiter le nombre de débouchés sur les voies qui sont potentiellement accidentogènes), pour des motifs d'économie d'espace et de lutte contre l'imperméabilisation des sols (objectif de mutualisation) et pour des motifs paysagers.

Une possibilité d'imposer un nouvel accès différent de celui existant pour raison de sécurité est aussi introduite.

Un accès peut aussi être refusé si un accès contiguë est suffisant pour desservir les constructions prévues.

#### **4.4.2. DESSERTER PAR LES RESEAUX**

Les modalités de raccordement aux réseaux publics de toutes les constructions sont mentionnées : adduction en eau potable, énergie/électricité, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau d'adduction en eau potable de toute construction est obligatoire sauf exceptions. En effet, certaines habitations isolées en zone agricole ou naturelle ne sont pas raccordées. Dans ce cas une alimentation par puits ou captage de source est possible sous réserve de conditions sanitaires acceptables (potabilité, suffisance du débit...).

Concernant les eaux usées domestiques, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes les zones desservies afin d'éviter tout risque de rejet d'eaux usées dans le milieu naturel. En cas d'absence de réseau d'assainissement, un assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur est possible. Cela concerne les zones A, N, AUi. Certains secteurs comme la zone AUh vont faire l'objet d'une extension du réseau au préalable. Le raccordement au réseau est donc aussi obligatoire pour ce secteur actuellement non équipé.

Concernant les eaux pluviales, le règlement du PLU émet de nouvelles prescriptions communes à toutes les zones. Des mesures doivent être prises pour favoriser l'infiltration des eaux et assurer la maîtrise des débits de ruissellement sur les fonds inférieurs. Toute utilisation du sol qui aggrave le régime des eaux de surfaces pourra faire l'objet de prescription de façon à limiter les quantités ruisselant et introduites dans les ouvrages collecteurs.

## 5. LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les emplacements réservés permettent à la collectivité publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure, liaisons piétonnes,...). Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

### ■ LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS AU PLU DE 2010

Liste des emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	Parcelle et superficie
1	Amélioration du carrefour RD532 / RD 214	Commune de LA LOUVESC	N° : AC66, AC124 Surface : 175 m <sup>2</sup>
2	Captage du Mont Chaix	Commune de LA LOUVESC	A N° : B57, AB165, AB166 Surface : 12 278 m <sup>2</sup>
3	Espace public / stationnement Ouverture visuelle sur la place des Trois Pigeons et sur la basilique	Commune de LA LOUVESC	N° : AD330 Surface : 50 m <sup>2</sup>
4	Extension du camping	Commune de LA LOUVESC	N° : AB76 Surface : 11 415 m <sup>2</sup>
5	Élargissement de la route de Bellevue et amélioration du carrefour sur la RD 214	Commune de LA LOUVESC	N° : AB147 Surface : 1 338 m <sup>2</sup>
6	Espace public Ouvrir sur la rue St Régis	Commune de LA LOUVESC	N° : AD288, AD289 Surface : 32 m <sup>2</sup>
7	Liaison piétonne St Agathe / centre village	Commune de LA LOUVESC	N° : AC212, AC213, AD2, AD354, AD453, AE185 Surface : 412 m <sup>2</sup>
8	Espace public / Aire de retournement St Agathe	Commune de LA LOUVESC	N° : AD2, AD451, AD452, AD453 Surface : 620 m <sup>2</sup>

Deux emplacements réservés inscrits au POS, puis au PLU de 2010, n'ont pas été conservés dans le cadre du PLU révisé. Il s'agit de :

- **ER 1 : Amélioration du carrefour RD 532 / RD 214.**
  - En effet, les solutions envisagées pour améliorer les conditions de sécurité à cette intersection, avec le Conseil Départemental sont plutôt d'ordre de la réglementation de la circulation, que de l'aménagement.
- **ER 5 : Élargissement de la route de Bellevue et amélioration du carrefour sur la RD 214.**
  - L'objectif était d'améliorer la desserte du quartier Bellevue qui devait être amené à se développer de manière significative avec la zone 2AU dites « des Pinatelles ». Le PLU révisé réduit fortement cette zone et prévoit uniquement l'urbanisation d'une zone AUh destiné à la construction de 5 gites (en lien avec la Vie Tara). Le niveau de trafic potentiellement généré n'est donc plus de nature à nécessiter des travaux d'élargissement de la voirie par la collectivité.

## ■ LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS AU PLU REVISE :

Pour mettre en œuvre le projet communal, le PLU a inscrit au total 9 emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° et 2° du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (...) ».

La pièce n°4 du PLU (plan de zonage) reprend la liste des emplacements réservés.

### - **ER 1 : Captage du Mont Chaix.**

- Cet emplacement inscrit au POS, puis au PLU de 2010. Il est maintenu au PLU révisé afin d'acquérir la propriété autour du captage.

### - **ER 2 : Bâtiment situé sur la place des trois pigeons / Route des Alpes.**

- L'objectif est la démolition d'un bâtiment vacant et très dégradé implanté le long du boulevard des Elégants afin d'améliorer la sécurité des piétons le long de cette voie par la suppression d'un pincement créé par ce bâtiment. Cette démolition permettra en outre, l'aménagement de l'espace public et du stationnement sur la place des trois pigeons et une ouverture visuelle sur la place et sur la basilique. Cet emplacement réservé existait au PLU de 2010, et est maintenu au PLU révisé.

### - **ER 3 : Extension du camping.**

- L'objectif est d'étendre le camping et de diversifier le type d'accueil (petit gîtes par exemple). Cet emplacement était déjà inscrit au PLU de 2010 et sera conservé au PLU révisé.

### - **ER 4 : Espace public aux abords de la fontaine Saint Régis.**

- La commune n'est pas propriétaire de la parcelle 150 qui entoure la parcelle 149 sur laquelle est édifiée le bâtiment de la source. Pourtant un espace public (parc) autour de cet édifice serait un plus pour les touristes qui pourraient utiliser le jardin après l'ascension jusqu'à la source. Ce parc pourrait, en outre, être ouvert depuis la rue du Moulin, ce qui donnerait une nouvelle approche au site de la Fontaine notamment depuis le camping.

### - **ER 5 : Espace public et ouverture de la rue St Régis**

- L'emplacement porte sur deux bâtiments désaffectés situés à l'angle de la rue des Cévennes et de la rue St François Régis. L'objectif est d'ouvrir la rue et la perspective afin de mettre en valeur la chapelle, l'office du tourisme et l'entrée du petit musée St Régis. Cet emplacement était inscrit au PLU de 2010. **Ci contre, Illustration ER6 – Projet d'ouverture de la rue Saint Régis**



### - **ER 6 : Liaison piétonne St Agathe / centre village (largeur environ de 2m)**

- Avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Bois de Versailles », une liaison piétonne avec le village (et l'école) est nécessaire. En effet, ce nouveau quartier a pour objectif d'accueillir de jeunes ménages à Lalouvesc. La Route départementale peut être dangereuse pour des enfants se rendant dans le centre village, un itinéraire piéton est donc nécessaire. De plus la commune souhaite développer un quartier « durable » et la question des circulations douces dans le quartier et vers le quartier est donc primordiale.

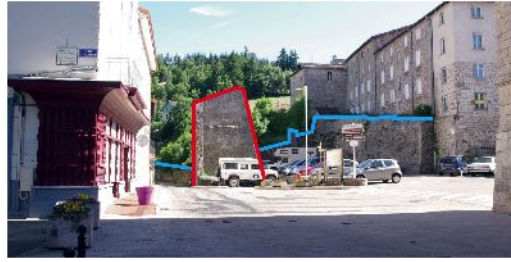


- Il s'agit d'une liaison piétonne (où des aménagements pourront être réalisés pour éviter le passage des deux roues motorisées). Le tracé diffère de celui prévu dans le PLU approuvé en 2010 car il a été adapté à la situation actuelle.
- **ER 7 : Espace public / Aire de retournement St Agathe**
  - Il s'agit d'aménager une aire de retournement pour les véhicules car la voie actuelle est une impasse. Cet emplacement réservé existait au PLU de 2010.
- **ER 8 : Espace public / Ancien hôtel Beauséjour**
  - Cet emplacement réservé correspond à l'emprise de l'hôtel Beauséjour qui fait l'objet d'un arrêté de péril et sera démoli. La commune a pour projet d'aménager sur ce site un espace public (placette, stationnement, parc...). Cet emplacement réservé n'existait au PLU de 2010 et a été introduit pour répondre au projet communal de dédensification maîtrisée du centre bourg.

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
1	Captage du Mont Chaix	Commune	12 312 m <sup>2</sup>
2	Espace public / stationnement Ouverture visuelle sur la place des Trois Pigeons et sur la basilique	Commune	51 m <sup>2</sup>
3	Extension du camping	Commune	11 484 m <sup>2</sup>
4	Espace public végétalisé / abords de la fontaine St Régis	Commune	383 m <sup>2</sup>
5	Espace public Ouvrir sur la rue St Régis	Commune	32 m <sup>2</sup>
6	Liaison piétonne St Agathe / centre village	Commune	198 m <sup>2</sup>
7	Espace public / Aire de retournement St Agathe	Commune	505 m <sup>2</sup>
8	Espace public	Commune	1 442 m <sup>2</sup>



Vue depuis St Félicien



Vue de la place des 3 pigeons



Resserrement de la voie au niveau du bâtiment qui cache la visibilité et crée des difficultés de croisement



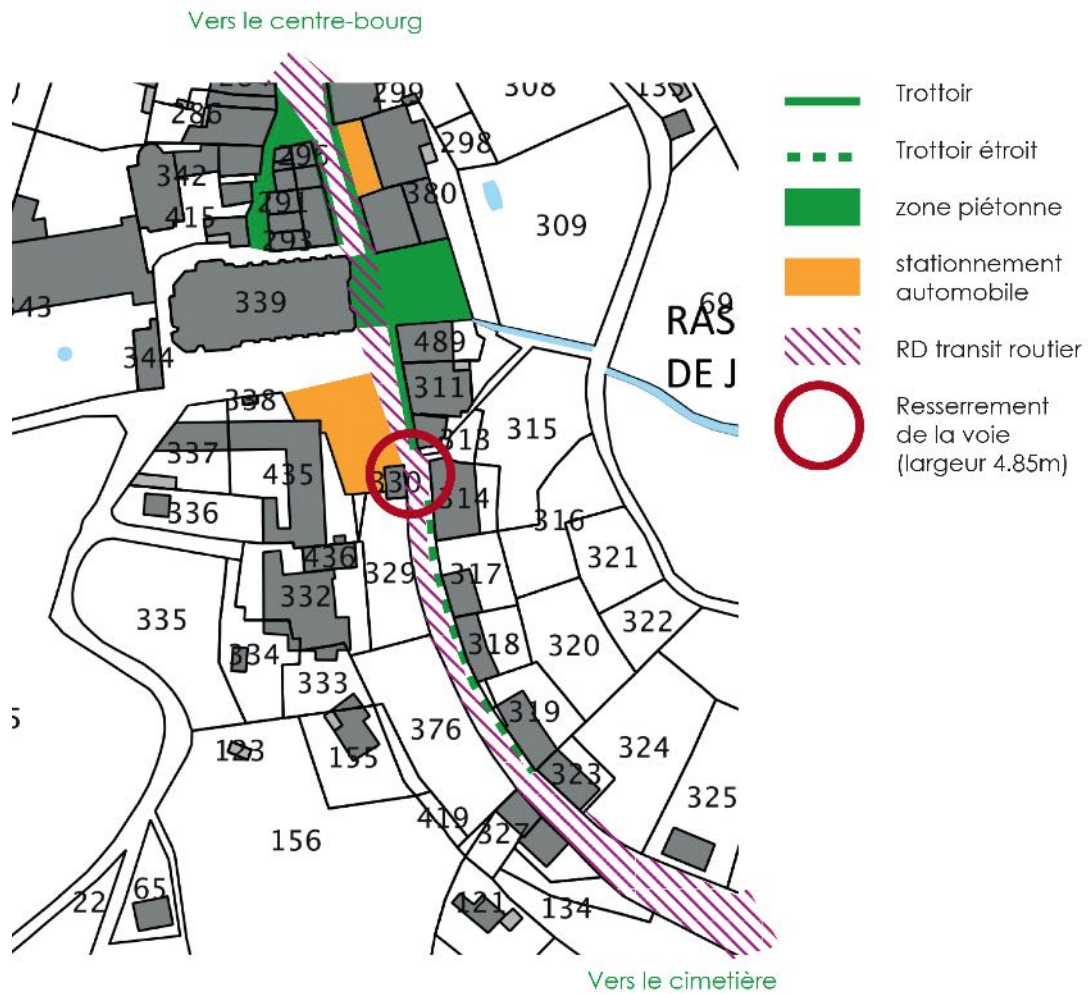
Vue du bâtiment



Trottoir étroit (env.60cm) côté Est de la voie



Illustration ER2 – Projet place des trois pigeons



## CHAPITRE 2.

---

# INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.151-1 3° du Code de l'Urbanisme, cette partie du rapport de présentation du PLU « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

La commune de Lalouvesc n'est pas soumise à l'évaluation des incidences au titre de la directive 2001/42/CE dite directive EIPPE et du décret 2005-608 du 27/05/05, dans la mesure où il n'existe pas de zone Natura 2000 sur le territoire communal.

Conformément au décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, une **demande d'examen « au cas par cas »** a été réalisée par la commune auprès de l'autorité environnementale. En application des articles L.104-1 et suivants et R.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et sur la base des informations qui ont été fournies, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lalouvesc (décision rendue le 2 mars 2017 – courrier joint à la fin de ce chapitre).

La présente évaluation a pour objectif de déterminer quels sont les impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du PLU sur les habitats naturels et continuités écologiques, les ressources naturelles, les nuisances et les risques, le paysage et plus globalement la qualité de vie.

Cette analyse précise également les précautions ou les mesures particulières prises par le PLU pour limiter les impacts de certaines des orientations du projet sur l'environnement.

# 1. RAPPEL DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LALOUVESC

---

L'étude initiale de l'environnement du diagnostic territorial de Lalouvesc a mis en exergue les principaux enjeux environnementaux de la commune. Les incidences environnementales sont donc analysées en proportion des enjeux identifiés.

**Les principaux enjeux environnementaux** sont les suivants :

**- Préserver les zones à forte biodiversité :**

Lalouvesc dispose de plusieurs espaces remarquables : de vastes ensembles forestiers mixtes ou feuillus (notamment sur le Mont Chaix et Mont Besset), ainsi que des milieux humides associés à un petit réseau de mares et au vaste réseau hydrographique. Ces milieux constituent des réservoirs de biodiversité où les espèces peuvent notamment se reproduire. Le territoire de Lalouvesc est situé en tête de bassin versant (du Doux et de l'Ay) et présente une certaine fragilité et un fort enjeu pour la qualité des eaux en aval. Les milieux humides ont été fortement drainés par le passé et la préservation des milieux humides encore présents est d'autant plus importante.

**- Garantir la fonctionnalité écologique du territoire :**

Lalouvesc est une commune de montagne qui a subi une urbanisation modérée et dont les paysages sont façonnés par une agriculture d'élevage plutôt extensive. Ces caractéristiques lui ont permis de maintenir une forte perméabilité écologique. Ces espaces agro-naturels alternant entre forêts et prairies ouvertes et traversés par un important réseau de petits cours d'eau, sont très favorables aux déplacements de faune et plus généralement aux échanges biologiques et brassage génétique. La fonctionnalité écologique du territoire est favorisée par le maintien des espaces agro-pastoraux ouverts, le maintien d'espaces forestiers mixtes et le maintien des continuités autour du réseau hydraulique, ripisylves, zones humides, cours d'eau, mares...).

**- Préserver la ressource en eau et lutter contre les pollutions :**

Situé en tête de bassin versant, le réseau hydrographique de Lalouvesc est particulièrement sensible aux pollutions. La commune dispose de plusieurs sources et l'alimentation en eau potable est assurée principalement par 3 captages dont deux sont situés sur la commune (captages de Mont Chaix). Les périmètres de protection doivent être strictement protégés pour assurer la pérennité de la qualité des eaux. Lalouvesc est une commune touristique qui connaît d'importantes variations de population saisonnière. Ses équipements liés à l'eau et notamment d'assainissement doivent être adaptés à de fortes variations de charges. La commune s'est équipée d'un nouvel équipement d'épuration qui permettra une remise en état écologique du ruisseau de la Valette. Elle doit veiller à ce que son développement soit en adéquation avec la capacité de ses réseaux.

**- Préserver les paysages intimement liés à la dynamique agricole :**

Lalouvesc est un territoire de montagne au relief marqué alternant paysages boisés et paysages de prairies ouverts. Son agriculture extensive d'élevage est fragile. Le territoire est soumis à des dynamiques de fermeture de ses paysages liées à la déprise agricole : abandon des terres les plus difficiles ou plantations de résineux en lieu et place des activités agricoles. Même si cette dynamique ralentit aujourd'hui, Lalouvesc compte peu d'exploitations et elles continuent de disparaître. Le projet communal doit veiller à soutenir les activités agricoles existantes et à venir en préserver les terres et en favorisant les possibilités d'installation. Une gestion sylvicole adaptée limitant les boisements de résineux (douglas/épicéas) doit aussi être encouragée.

**- Renforcer la centralité villageoise:**

Lalouvesc a connu un développement urbain modéré mais cependant consommateur d'espace. Pour revitaliser le village et préserver ses qualités patrimoniales, il est nécessaire de favoriser un développement au plus près du centre village, réinvestissant au maximum le tissu urbain dont d'importants bâtiments vacants. Les zones de développement doivent être au maximum réduites pour préserver les espaces « socles paysagers » autour du village et être moteur de dynamisme villageois en y associant des activités économiques.

Le scénario d'évolution retenu par la commune de Lalouvesc a pris en compte l'ensemble de ces enjeux.

Le PADD opère un changement important dans la manière de développer le territoire communal sur les 10-15 prochaines années : développement de l'urbanisation adapté au niveau d'équipements (environ 25 logements neufs possibles), concentré dans les « dents creuses » de l'enveloppe urbaine, et sur un petit projet d'extension bien connecté au village sous forme d'éco-quartier communal innovant associé à un projet de permaculture (8 logements).

Le projet ponctionne un hectare de terrain agricole mais prévoit un nouveau projet d'installation agricole.

Le projet communal intègre aussi de nombreuses actions urbaines pour revitaliser le centre ville et favoriser la reconquête de bâtiments vacants à moyen terme.

## 2. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

---

Les lois Grenelle-Environnement affirment la nécessité de promouvoir une gestion économe de l'espace. Elles affirment l'engagement national en faveur de l'environnement et renforcent le rôle des documents d'urbanisme. En effet, « *les rapports de présentation des SCoT et PLU devront présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et fixer les objectifs de limitation de cette consommation* ».

Il s'agit de maîtriser la consommation d'espace pour limiter la consommation énergétique et réduire l'augmentation des gaz à effet de serre due aux déplacements quotidiens individuels. Pour autant, La dynamisation du village de Lalouvesc, ne peut être effective que par l'accueil de nouveaux habitants permanents. La commune souhaite donc soutenir un rythme démographique croissant qui soit bénéfique pour la vitalité du village en consommant très peu de foncier et en préservant la qualité paysagère et patrimoniale de la commune.

Le bilan PLU approuvé en 2010 /PLU révisé montre une prise en compte des enjeux liés à l'économie de foncier et à la préservation des espaces agro-naturels par une limitation forte des surfaces potentiellement urbanisables.

### 2.1. POUR L'HABITAT

Le tissu urbain de Lalouvesc à l'origine très dense dans le bourg ancien, présente aujourd'hui à la fois très peu de disponibilités foncières pour de nouveaux logements mais aussi une concentration importante de logements et de bâtiments vacants. Le village, pour sa renommée religieuse s'est développé vers le Nord dans un tissu urbain plus lâche de villégiature. Plus récemment il s'est étendu vers l'Ouest sous la forme d'un tissu de type plutôt pavillonnaire classique des années 70/80.

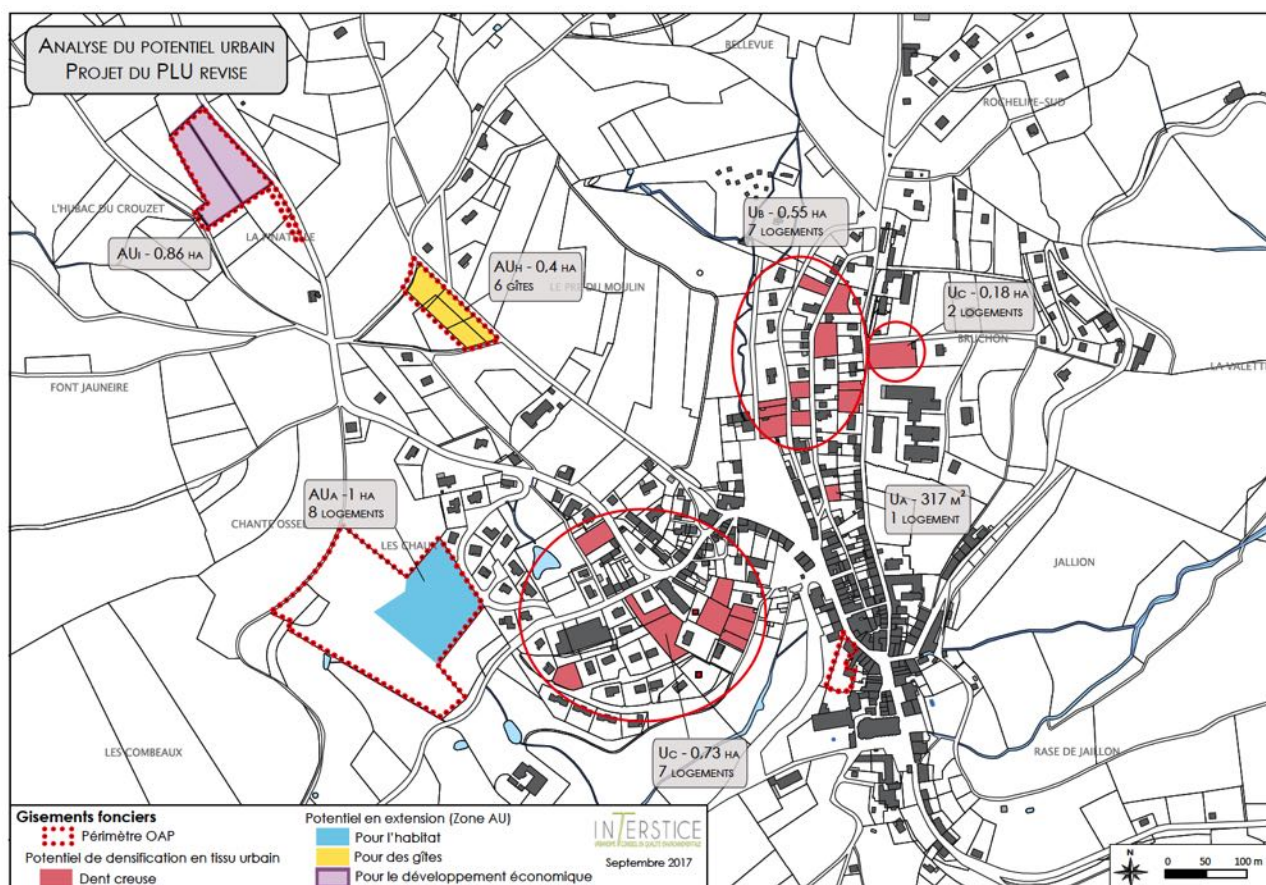
Le projet communal vise en priorité à réinvestir le tissu existant en limitant fortement les extensions. Ainsi :

- La commune prévoit différentes actions pour améliorer l'habitabilité du bourg centre peu attractif actuellement : opérations de démolition contrôlée pour mettre en valeur les espaces publics et le centre-village commercial (ancien hôtel Beauséjour, place des 3 pigeons, abords de l'office de tourisme), mobilisation des propriétaires pour réinvestir et mener des actions collectives dans l'îlot dégradé du bas de rue de la Fontaine, réflexions pour le réinvestissement de bâtiments de colonies de vacances désaffectés (colonie Ste Monique), mise en valeur du patrimoine (la source St Régis...), protection et dynamisation des commerces (protection des rez-de-chaussée commerciaux, soutien à la reprise des commerces).... Cette dynamique pourra avoir des effets à moyen terme ; elle est complémentaire avec le projet mixte d'accueil en greffe de bourg de quelques nouvelles habitations et d'une activité économique plus facilement opérationnel sur le temps du PLU (Eco-lotissement communal).
- Pour favoriser le réinvestissement du centre-village, les possibilités de construction en périphérie sont fortement encadrées : les limites des zones urbaines sont rapprochées au plus près du bâti existant de manière à cibler les efforts de la commune sur le tissu déjà bâti et l'éco-quartier. Une partie de l'ancienne zone Ud au Nord est du village qui offrait encore d'importantes disponibilités foncières mal desservies a été classée en zone Naturelle (secteur de Rochelipe). Seuls quelques secteurs éloignés du village mais déjà urbanisés sans disponibilités foncières restantes ont été maintenus en zone urbaine (lotissement Valériani au Nord Est et groupe de maison à Bellevue vers la Pinatelle). Une majorité des zones AU ont été classées aussi en zones Agricoles ou Naturelles (Les Chaux, AUr, Ubac de Besset...). Seul 1 ha de terrains agricoles est maintenu en zone AU en continuité de la zone Uc pour réaliser le projet d'éco-lotissement.
- Promouvoir un projet d'urbanisation mixte associant accueil d'habitants et projet économique structurant permettant l'installation d'une activité agricole. Ce projet est

encadré par l'OAP « éco-lotissement du Bois de Versailles ». Cette OAP oriente l'urbanisation de façon à optimiser le foncier existant et préserver la silhouette villageoise.

Le PLU approuvé en 2010 prévoyait d'importantes disponibilités foncières de l'ordre de 12 hectares (dont 10 hectares en extension) qui aurait pu potentiellement accueillir plus de 110 logements.

Ce foncier disponible entrait donc totalement en concurrence avec la possibilité d'investir le tissu urbain existant et compromettait donc la possibilité de dynamiser le cœur de village. Le nouveau projet maintient les espaces interstitiels (dents creuses) des zones urbaines et un unique projet d'extension. Le foncier disponible représente désormais 2,5 ha pour un potentiel de 25 logements neufs.



## 2.2. POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES EQUIPEMENTS

Le PLU adapte les espaces dédiés aux activités économiques à la réalité de la situation actuelle.

La Communauté de Communes du Val d'Ay est l'échelon compétent en terme de stratégie d'accueil de nouvelles entreprises. Suite au départ des communes de Quintenas et Ardoix, c'est sur la commune de Satilleu que l'accueil d'entreprises est priorisé car plus accessible et mieux équipé.

La mixité des fonctions est néanmoins recherchée et le règlement du PLU permet l'accueil d'activités compatibles avec un tissu résidentiel dans les zones urbaines (artisanat, commerce...).

Sur Lalouvesc, une zone AUi (0,86ha) qui existait déjà dans le PLU est conservée car elle a déjà fait l'objet d'un aménagement avec artificialisation des sols (accès et plateformes déjà formées). Les terrains ne peuvent ainsi plus retrouver d'usage agricole. Son emprise est limitée à 0,86 ha. La commune souhaiterait notamment pouvoir accueillir des entreprises liées à la transformation du bois. Il s'agit d'une zone d'activité de rayonnement très local. Une ancienne zone AUi fermée (2AUi) a par contre été déclassée (0,9 ha environ).



De plus, une ancienne zone Ui située dans le centre de Lalouvesc (emprise de l'ancienne entreprise SAMOV) a été intégrée à la zone Uc mais le bâtiment pourra être réinvesti car le règlement de la zone Uc permet les activités artisanales et commerciales (dont le commerce de gros). Le PLU conserve aussi 0,4 ha d'une ancienne zone AU pour le développement d'une activité touristique complémentaire à la structure d'accueil de la Vie Tara (installation de 4 gîtes).

### **Bilan du PLU sur la consommation d'espaces agricole**

**Le foncier non urbanisé destiné au développement urbain (habitat et économique) représente 3,9 ha environ.**

Globalement, le PLU modère la consommation d'espace agricole mais **ponctionnera néanmoins 1 ha de terres agricoles** (zone AUa) en extension de la zone Uc. Il s'agit d'un pré de fauche situé sur une partie de la parcelle 208. Le reste de la parcelle 208 sera dédiée à l'installation d'une exploitation en permaculture et gardera donc une vocation agricole.

Ce terrain était déjà inclus dans les zones AUB et 2AU « des Chaux » dans le PLU approuvé en 2010 mais ces zones destinées à une urbanisation future couvraient 4,46 ha.

Une « dent creuse » située en zone Ub est actuellement un potager familial, assimilable à une utilisation agricole. Mais totalement enclavé dans le tissu urbain de la zone Ub, ce terrain de 1200 m<sup>2</sup> jouxtant le centre ancien ne peut être déclassé.



Zone 1AUa destinée à être urbanisée (1ha pour 8 logements – OAP « Eco-lotissement du Bois de Versailles »)

Dent creuse en « potager » située dans la zone Ub (1200 m<sup>2</sup>)

Dans le même temps, **le PLU restitue près de 4 ha de terres agricoles**, classées dans le PLU approuvé en 2010 comme zones à vocation future d'habitat, Il s'agit :

- d'une partie des anciennes zones 2AU et AUB des Chaux (3,46 ha de prés de fauche reclassés en zones A et Am)
- de la zone AUR de l'Ubac de Besset (environ 0,47 ha de pré repassant en zone A)

**Le PLU permet donc une restitution de 4 ha de terrains agricoles et maintient 1 ha de foncier utilisé par l'agriculture pour les besoins d'urbanisation future.**

### **Bilan du PLU concernant la consommation d'espaces non agricoles**

Les autres terrains non agricoles (plus ou moins naturels) destinés à être urbanisés pour l'habitat ou les activités économiques **représentent 2,9 ha**. Ils sont composés :

- *de « dents creuses » situées dans le tissu urbain pour 1,5 ha utilisées en potager, ou simplement entretenues et maintenues en herbe, ou enfrichées*
- *de terrains en friches à proximité de la Vie Tara (0,4 ha pour la zone AUh)*
- *de terrains en friches déjà en partie aménagés (0,86 ha pour la zone AUi)*

Dans le même temps le PLU restitue environ de 5,6 ha d'espaces « naturels ». Il s'agit

- *des grands parcs arborés privés autour des résidences de villégiatures, des bâtiments de colonies de vacances, du parc du Cénacle situé dans la zone Ud au PLU de 2010*
- *des terrains agro-naturels non urbanisés plus ou moins enfrichés, situés anciennement dans les zones 2AU et AUr vers la Pinatelle*
- *une parcelle boisée vers la Pinatelle anciennement en zone 2AUi*

## 3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

---

### 3.1. LE CLIMAT ET LA QUALITE DE L’AIR

Les facteurs susceptibles de générer des changements climatiques sont principalement liés à l’émission de gaz à effet de serre.

La mise en œuvre du PLU de Lalouesc aura nécessairement des impacts sur les quantités de Gaz à Effet de Serre (GES) rejetées, mais le PLU contribue à les limiter.

Le PLU est dimensionné pour permettre une construction maximale d’environ 28 nouveaux logements, auxquels peuvent être ajoutés la reconquête de bâti vacant ou la transformation d’usage (estimation de 20 logements au maximum à moyen/long terme). Cette hausse du nombre de logements, sera accompagnée d’une augmentation des véhicules personnels circulants, d’autant plus qu’une partie des habitants actifs de Lalouesc travaillent à l’extérieur. La quasi absence de transport en commun oblige à l’utilisation de véhicules personnels. Cette hausse du nombre de logements va également contribuer à l’augmentation des émissions liées aux systèmes de chauffage.

Néanmoins, la commune est soucieuse de contribuer à limiter l’ampleur du changement climatique en favorisant un urbanisme « vertueux » avec la révision du PLU :

- Le PLU favorise le réinvestissement des logements et bâtiments du centre ville et encourage les opérations de réhabilitation. Ce réinvestissement du tissu ancien devra nécessairement s’accompagner d’une amélioration des performances thermiques des logements. De plus, une plus grande occupation du bâti collectif améliorera les performances énergétiques.
- Le PLU limite les possibilités de constructions aux espaces interstitiels du tissu urbain et à une légère extension immédiate. Ces localisations au plus proche des commerces, services et équipements publics existants favorisent les déplacements piétons.
- Le PLU vise l’amélioration des connexions et des conditions de circulation pour faciliter les déplacements piétons entre les différents pôles d’animation du village (espaces publics, équipements, commerces, lieux touristiques...)
- L’OAP « éco-lotissement du bois de Versailles » vise à une haute performance énergétique des constructions : le PLU encourage la compacité des formes urbaines, des implantations tirant parti de l’énergie solaire, et favorise le recours aux énergies renouvelables,...
- La commune doit continuer à encourager la rénovation énergétique des constructions : règlement du PLU révisé n’interdisant pas la pose de panneaux solaires ou photovoltaïque, de systèmes d’isolation par l’extérieur, soutien aux initiatives de rénovation dont thermiques groupées dans le centre ancien...

### 3.2. LES MOUVEMENTS DE TERRAIN

Lalouesc est concernée par un risque de sismicité faible et n’a pas fait l’objet d’incident lié à un mouvement de terrain. Quelques éboulements ponctuels ont été constatés ces dernières années.

Lalouesc est une commune au relief accidenté. Les constructions implantées en pente peuvent avoir un effet très marquant sur le paysage. Les dispositions du PLU visent à limiter les impacts des constructions sur les reliefs. Des règles précisent les conditions d’implantation du bâti en pente limitant les effets sur le relief. Le règlement limite fortement les possibilités de mouvement de terrain lors des constructions. Les zones concernées par les éboulements ne sont pas constructibles.

## 4. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

---

### 4.1. LES RESSOURCES DES SOLS ET SOUS-SOLS

Le PLU n'inscrit au plan de zonage aucune nouvelle zone susceptible de modifier les ressources des sols ou des sous-sols du territoire.

### 4.2. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

#### 4.2.1. QUALITE DE L'EAU

La préservation de la qualité de l'eau constitue un enjeu majeur pour la commune de Lalouvesc qui est située en tête de bassin versant. Les captages du Mont Chaix situés à Lalouvesc et la source du Perrier située à Saint Pierre sur Doux alimentent la commune en eau potable. Cette ressource est limitée quantitativement (faible volume de la nappe souterraine) et sensible aux pollutions. Les ruisseaux à petits débits (chevelus de tête de bassin versant) sont sensibles aux pollutions. En effet, le contexte d'étiage défavorable en été, concomitant avec l'augmentation de la population et des rejets accentue les phénomènes d'eutrophisation et fragilise les peuplements piscicoles.

Le PLU **prend des dispositions pour réduire au maximum les risques de pollutions liés au développement de l'urbanisation sur la commune.** Ainsi, le développement de l'urbanisation est prévu exclusivement dans des secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif. Les parties du secteur Ud de l'ancien PLU qui n'étaient pas raccordées au réseau d'assainissement collectif sont désormais déclassées et ne pourront recevoir de nouvelles constructions. La commune prévoit aussi d'étendre son réseau ponctuellement pour desservir des secteurs déjà bâtis.

Les périmètres de protection autour des captages sont repris sur le plan de zonage et rappelés dans le règlement écrit. Ils font l'objet d'une trame se superposant au plan de zonage. Les prescriptions relatives à ces périmètres figurent dans les dispositions générales du règlement écrit et dans les annexes sanitaires du PLU (pièce 6).

Le PLU instaure d'autres outils qui contribuent à **l'amélioration de la qualité de l'eau.** Les cours d'eau et leurs abords sont classés en zone naturelle ou agricole. Plusieurs zones humides stratégiques complémentaires au réseau hydrographique font l'objet d'une protection supplémentaire indiquée par une sur-trame sur le plan de zonage et dont les prescriptions associées sont rappelées dans le règlement écrit.

#### 4.2.2. LA CONSOMMATION D'EAU POTABLE

Le nombre de consommateurs va augmenter pour l'accueil d'un potentiel maximal d'une trentaine de logements supplémentaires toutes origines confondues (logements neufs dans les zones AU, densification en « dents creuses », logements / bâtiments vacants reconquis)... Cela correspond à environ 60 habitants supplémentaires.

Il s'agit d'une fourchette très haute. En effet, la croissance démographique des dernières années a été beaucoup plus faible (nombre d'habitants au mieux stable voire en décroissance) malgré des capacités foncières du PLU précédents beaucoup plus larges. Et la reconquête du bâti vacant en centre-ville est un processus beaucoup plus lent que le temps du PLU. Le nombre de logements prévisible se situe plutôt autour d'une quinzaine, soit environ 30 habitants supplémentaires (éco-lotissement, quelques dents creuses et reconquête du bâti vacant).

Le développement démographique ne devrait pas entraîner d'augmentation significative des consommations d'eau et la capacité des ressources actuelles semble suffisante. La consommation d'eau moyenne se situe autour de 40 000 m<sup>3</sup> par an avec de fortes variabilités saisonnières. La

commune a réalisé des travaux récents permettant de mieux répartir les eaux de consommations entre les deux réseaux provenant des réservoirs de la Croix St Père et du Mont Chaix selon les besoins et leurs fluctuations. De plus des travaux d'entretien du réseau ont permis de minimiser les volumes de fuite. Ces dispositions sécurisent les approvisionnements. D'un point de vue quantitatif les réservoirs sont suffisants pour supporter les constructions à venir. La part des consommations par les particuliers permanents est faible par rapport à celle de quelques gros abonnés (maison de retraite, hôtel des voyageurs). La production de quelques logements n'augmentera donc pas significativement les volumes prélevés.

Le PLU à travers le projet d'éco-quartier prévoit aussi la construction de 8 logements écologiques favorisant des dispositifs d'économie d'eau dans la conception des constructions.

Les possibilités de changements de destinations d'anciens bâtiments agricoles recensés dans le diagnostic sont en majorité situés dans des hameaux non alimentés par le réseau d'eau potable (14 bâtiments recensés dans ce cas) mais alimentés par des sources privées. La commune a décidé de ne pas identifier ces bâtiments sur le plan de zonage du PLU mais simplement de les identifier dans le rapport de présentation (pré repérage du potentiel). En effet, il est souhaitable, avant d'autoriser un changement de destination, de s'assurer au cas par cas d'une capacité suffisante tant en qualité, qu'en quantité de la ressource en eau. Une modification simplifiée du PLU permettra la réalisation des projets éventuels, une fois la capacité de la ressource vérifiée.

#### **4.2.3. CAPACITE DE LA STATION D'EPURATION ET DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Le développement prévu par le PLU révisé réduit considérablement les possibilités de nouvelles constructions. Le PLU est dimensionné pour 30 nouvelles habitations/résidences possibles raccordées à l'assainissement collectif (8 dans la zone AUa, 17 dans les « dents creuses » des zones U, 4 gîtes dans la zone AUh, 1 changement de destination à Maison Claire). Toutes ces constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

La station d'épuration a été récemment remplacée (mise en service en 2012). Elle est bien dimensionnée et équipée pour répondre au niveau de population actuel et à ses fluctuations saisonnières. Sa capacité nominale est de 1300 EH.

Les derniers rapports de contrôle montrent une qualité des eaux rejetés en sortie de station satisfaisante et un bon entretien général de l'ouvrage. Lors des dernières analyses hivernales (mars 2016), il avait été constaté un taux de charge hydraulique (66 %) bien supérieur au taux de charge organique (17%) traduisant un problème d'infiltrations d'eaux claires parasites. Ce problème n'est plus constaté en juillet 2016. Le taux de charge hydraulique et biologique s'établit autour de 35-37 % en été montrant de plus une capacité de traitement résiduelle largement suffisante pour accueillir les nouveaux logements à raccordés.

#### **4.2.4. LES DISPOSITIFS INDIVIDUELS D'ASSAINISSEMENT**

Une carte du zonage d'assainissement mise à jour en est portée en annexe du dossier de PLU (Pièce n°6). L'impact du PLU en matière d'assainissement individuel est limité puisque le nombre de logements supplémentaires concernés par l'assainissement non collectif est faible.

La nature des sols est globalement défavorable à l'assainissement non collectif.

Les habitations non raccordées ont l'obligation de mettre en œuvre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (contrôle SPANC). La mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels doit par ailleurs être poursuivie selon les prescriptions du SPANC dont la compétence relève du Val d'Ay.

Dans le PLU révisé, seules les possibilités de changement de destination peuvent entraîner une augmentation des dispositifs d'assainissement non raccordés (15 changements de destination potentiels possibles) car ils sont situés dans des hameaux non raccordés à l'assainissement collectif. La commune vérifiera les conditions d'assainissement autonome avant de permettre le changement de destination par procédure de modification simplifiée du PLU. Seul le bâtiment de

Maison Claire est repéré comme pouvant changer de destination sur le plan de zonage (sans nécessité de modification simplifiée du PLU). La réhabilitation des bâtiments est encadrée par l'OAP « Maison Claire ». Un dispositif d'assainissement non collectif devra être installé en suivant les prescriptions du SPANC.

#### **4.2.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

L'urbanisation prévue au PLU entrainera une augmentation des surfaces imperméabilisées de la commune et donc du volume des eaux pluviales pouvant ruisseler. Au total, les surfaces pouvant être nouvellement urbanisées représentent 3,9 ha dans les zones U et AU, tout type d'activité confondue.

Les nouvelles opérations d'aménagement et constructions ne doivent pas conduire à aggraver la problématique du ruissellement.

Le règlement du PLU prend en effet plusieurs mesures visant à limiter les eaux de ruissellement liées à l'urbanisation des terrains :

- *Dans toutes les zones du PLU, en cas d'imperméabilisation des parcelles, il est obligatoire de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de maîtriser les débits d'écoulement sur les fonds inférieurs : pour cela les services compétents pourront imposer des prescriptions pour limiter les eaux de ruissellement;*
- *D'autre part, des mesures sont prises dans le règlement et dans les OAP pour limiter les surfaces imperméabilisées :*
  - Les surfaces imperméabilisées sont limitées par l'instauration d'une emprise au sol limitée à 40 % dans les zones urbaines (sauf l'hyper-centre en zone Ua). De plus, le PLU impose un % minimal d'espaces libres sur les parcelles non imperméabilisées (50% en général)
  - Le règlement impose des prescriptions pour l'implantation du bâti en pente limitant les mouvements de terrain et ainsi les risques de ruissellement.
  - le règlement préconise une mutualisation des accès en cas de division foncière
  - Les accès aux stationnements doivent être en revêtements perméables pour les zones urbaines
  - Les OAP orientent les projets vers une limitation des surfaces imperméables : les surfaces liées aux accès et voiries sont limitées par une optimisation des voies existantes. La compacité des formes (petits collectifs, habitat groupé) contribue à dégager plus d'espaces libres perméables.
  - Les OAP prévoient des dispositifs de recueil des eaux pluviales. L'OAP du Bois de Versailles, encadrant le principal projet d'urbanisation de la commune, prévoit un dispositif de recueil des eaux de ruissellement des voies publiques par un système de noues et de mares situées à proximité du futur jardin permaculturel. L'eau recueillie pourra ainsi être utilisée pour l'activité agricole.

### **4.3. LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES**

#### **4.3.1. LES ZONES HUMIDES**

La commune de Lalouvesc dispose d'un important réseau hydrographique auquel sont associées quelques zones humides regroupant une faune et flore remarquables et souvent protégées. La commune comporte quelques mares dont l'exutoire a permis l'apparition de zones humides.

Les zones humides font partie des zones A et N et sont protégées par une trame spécifique figurant sur le plan de zonage. Elles peuvent être ponctuelles ou surfaciques.

Sont ainsi protégées sur Lalouvesc :

- *le lac de Grand Lieu*
- *les 2 mares autour de Maison Claire ainsi que les zones humides constituées sur leurs abords*
- *des prés humides le long du ruisseau du Val d'Or*
- *une mare artificielle à Grange Neuve ainsi que le pré humide en fond de vallon en exutoire de la mare*
- *une zone humide au Crouzet associée à une mare située sur St Pierre sur Doux à proximité*
- *quelques zones humides dans le secteur des prés du Moulin*

A l'intérieur des périmètres de zones humides, toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère humide de la zone sont interdites et notamment l'assèchement, les constructions ou l'imperméabilisation des sols.

#### **4.3.2. AUTRES MILIEUX REMARQUABLES**

La commune de Lalouvesc est concernée par une zone à enjeux autour de l'Espace Naturel Sensible (ENS) des Hautes Vallées de la Cance et de l'Ay sur le Mont Chaix. Ce secteur boisé est entièrement situé en zone N dans le PLU.

La commune compte d'importants espaces boisés dont certains ont un fort intérêt écologique : hêtraie remarquable au « Peigne Chat », zones de hêtraie/Sapinière en partie Sud/Ouest de la commune et autour du Mont Chaix. Tous ces secteurs sont classés en zone N.

Les milieux ouverts pastoraux constituent aussi des espaces écologiques intéressants qu'il convient de pérenniser. Les prairies de fauches de montagne sont des milieux d'intérêt communautaire car elles abritent une faune et flore particulière. Elles sont menacées de fermeture par la déprise agricole. Le PLU favorise la préservation de ces espaces ouverts. Les secteurs pâturés sont classés en zone A. Le développement urbain est fortement réduit sur les secteurs cultivés. Le développement des hameaux est limité à l'évolution du bâti existant et quelques changements de destination possibles pour des bâtiments n'ayant plus d'intérêt agricole.

#### **4.4. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

La commune de Lalouvesc, joue un rôle écologique stratégique à une échelle supra-communale grâce à ces milieux remarquables constituant des réservoirs écologiques mais aussi plus généralement grâce à ses espaces agro-naturels fortement perméables et notamment son réseau hydrographique. Sont ainsi identifiés sur Lalouvesc :

- *des espaces participant à la trame bleue : les ruisseaux de la Valette*
- *des espaces perméables support de fonctionnalité écologique : l'ensemble des espaces agricoles et boisés présentent une perméabilité forte, l'ensemble du réseau hydrographique participe à la perméabilité grâce aux milieux aquatiques.*

Le PLU a pris la mesure de ces atouts :

- *Il préserve les continuités forestières et agricoles par un classement des zones naturelles ou agricoles fidèle à la réalité du territoire (les boisements sont classés en zone naturelle et forestière « N », les espaces agricoles cultivés ou pâturés même en voie d'abandon sont classés en zone agricole « A »).*
- *Les zones humides même ponctuelles sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elles ne peuvent faire l'objet de construction, de travaux altérant leur fonctionnement, ni d'assèchement.*

De manière générale, le règlement inclut des mesures favorables à la biodiversité et notamment concernant les clôtures. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales ou champêtres. Les haies de résineux mono-spécifiques sont interdites. Les arbres présents sur les terrains d'assiette des constructions doivent être préservés ou remplacés en proportion équivalente. En zones A et N, les murs de clôtures sont interdits et les mailles des clôtures grillagées non agricoles doivent permettre le passage de la faune. Ces mesures sont favorables aux déplacements de faune sur le territoire.



## 5. LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

---

L'activité agricole principalement d'élevage, stratégique pour le maintien des paysages ouverts, source d'activité économique et touristique, est prise en compte et favorisée par le PLU.

L'ensemble des secteurs agricoles sont classés en zone A dans le PLU représentant 345 ha. Cette surface est comparable à celle du PLU approuvé en 2010. De plus, 4 ha de terrains agricoles potentiellement urbanisables au PLU approuvé en 2010 sont restitués à la zone A (secteur des Chaux principalement). Ces mesures contribueront à faciliter la transmission des exploitations existantes, et l'installation de nouveaux agriculteurs en préservant les terres mais aussi en renforçant les possibilités de construction de nouveaux bâtiments agricoles. Les bâtiments agricoles peuvent être construits en zone A en dehors des secteurs de protection de captage et des zones Ap.

En effet, le PLU instaure 2 secteurs Ap d'une surface de 16,5 ha sur plusieurs entrées villageoises afin de préserver des paysages stratégiques : fond de vallon du Val d'Or en entrée Sud/Ouest autour de Maison Claire, secteur du Pré du Moulin au Nord Ouest.

Le PLU soutient l'installation agricole au sein même de son projet de développement urbain. En effet, le projet d'éco-lotissement « Bois de Versailles » inclut l'accueil d'une exploitation en permaculture. Ce projet soutient directement l'agriculture de proximité et son maintien sur un territoire en grande fragilité agricole. En effet, seules 2 exploitations ont encore leur siège sur Lalouvesc en 2017.

Comme l'autorise les lois ALUR, LAAAF et Macron, le PLU offre des possibilités d'évolution des habitations existantes situées en zones A ou N non liées à une exploitation agricole (extension jusqu'à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux). Les annexes (non accolées) aux habitations existantes sont également autorisées et devront s'implanter à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

D'autre part, il est désormais indispensable de désigner dans le PLU les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet de changements de destination. En effet les articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme stipulent que dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut « *Désigner les bâtiments qui peuvent changer de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

15 changements de destination possibles (transformation d'anciens bâtiments agricoles en habitation) ont été identifiés dans le diagnostic. Ces bâtiments n'ont plus d'usage agricole et sont peu fonctionnels au regard des besoins agricoles actuels. L'absence d'intérêt agricole de ces bâtiments a été vérifiée. En outre, ils sont tous situés en dehors des périmètres de captage (absence de risque de pollution des sols). Néanmoins, seul le bâtiment situé à Maison Claire est indiqué sur le plan de zonage car il raccorde au réseau d'eau potable et raccordable au réseau d'assainissement. Les autres bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination au cas par cas, par une procédure de modification simplifiée du PLU, une fois vérifié si les conditions d'assainissement et d'alimentation en eau potable sont satisfaisantes. Chacun de ces bâtiments a fait l'objet d'une fiche descriptive encadrant les conditions de réhabilitation. Ces fiches sont annexées à ce présent document.

Les terrains agricoles restant réservés au développement de l'urbanisation situés en zone AU ou en limite de zone U représentent une superficie limitée à 1 ha en extension de la zone Uc.

## 6. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET LA QUALITE DE VIE

---

Plusieurs outils ont été mobilisés dans le PLU révisé dans l'objectif de préserver les grandes unités paysagères du territoire, les éléments de patrimoine bâti et paysager, et les espaces publics majeurs qui participent fortement à l'identité et à l'attractivité de cette commune touristique ainsi qu'à la qualité de son cadre de vie :

- **Les grandes entités paysagères**, sont préservées : les superficies urbanisables sont fortement limitées dans les espaces agricoles et naturels périphériques par le dimensionnement des zones urbaines.
- **Les abords de village bénéficient d'une protection stricte** par un classement en zones Ap et Np : les socles paysagers sont protégés et toute construction est interdite sur les secteurs mettant en valeur la silhouette du village : entrée Sud/Est depuis la route de Tournon (Np), fond de vallon du Val d'Or (Ap), Pré du Moulin. Les grands parcs patrimoniaux sont aussi préservés : parc des Pèlerins, parc du Cénacle
- **Le PLU protège les éléments patrimoniaux bâtis remarquables**. Lalouvesc est connue et fréquentée pour son riche patrimoine, notamment religieux. 14 éléments sont recensés et font l'objet de prescriptions spécifiques encadrant les possibilités de restauration inscrites en chapitre V du règlement : Fontaine St Régis, Cénacle et chapelle St Thérèse Couderc, Chapelle St Ignace, Chapelle St François Régis, Basilique, nombreuses croix, chemin de Croix du Mont Chaix, parc des Pèlerins, Ferme Abrial et Maison Claire.
- **Le projet communal insuffle des actions pour mettre en valeur son patrimoine remarquable, ses espaces publics majeurs et son tissu ancien** : des projets de démolition contrôlée sont envisagés pour ouvrir des vues sur le village, pour renforcer les connexions entre espaces majeurs, pour favoriser la reconquête du tissu ancien parfois trop dense : hôtel Beau-séjour, place des 3 pigeons, hyper-centre, îlot de la Fontaine. La commune étudie des projets de réinvestissements de bâtiments touristiques majeurs désaffectés (colonie St Monique) et souhaite valoriser des édifices patrimoniaux par l'amélioration des espaces publics (fontaine St Régis). Enfin l'OAP de Maison Claire permet le réinvestissement d'un bâti patrimonial majeur du village et sa mise en valeur économique et touristique tout en encadrant fortement les conditions de restauration du bâti.
- Le PLU instaure un règlement spécifique pour la zone Ua et Ub renforçant les prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions **afin de préserver le caractère patrimonial du bourg ancien et de ses quartiers de villégiature** : pas de finitions grossières sur les enduits, préservation des éléments de décors, maintien des proportions des ouvertures, interdiction des volets roulants en réhabilitation, ...
- **De manière générale dans toutes les zones, les constructions à caractère traditionnel datant d'avant 1945** bénéficient de prescriptions supplémentaires visant à préserver leurs caractéristiques architecturales particulières : maintien des rythmes des ouvertures....
- **Le règlement du PLU de toutes les zones, prescrit des dispositions qui visent à améliorer l'intégration des constructions neuves** dans leur environnement naturel et bâti : respect du relief, formes urbaines et volumes s'inspirant de l'architecture traditionnelle, aspect extérieur des constructions, traitement des espaces non bâtis et abords des constructions (clôtures, espaces perméables...). Les OAP encadrent les projets d'urbanisation de façon à les intégrer au mieux dans leur environnement : travail sur les formes urbaines, respect des lignes du relief, travail sur les transitions avec les espaces agricoles environnants, préservation des espaces et transitions arborées existantes, limitation et optimisation des voies et accès, maintien d'espaces en pleine terre et d'espaces perméables...
- **Le PLU met en place des mesures pour améliorer le cadre de vie** : le rôle stratégique des espaces publics majeurs est reconnu et renforcé par l'amélioration des connexions entre eux. Le projet sur l'ancien hôtel Beauséjour encadrée par l'OAP prévoit la mise en place d'une connexion entre le parc du Val d'Or et le centre ancien à travers un nouvel espace public végétalisé et la constitution d'un belvédère. De nouvelles liaisons sont prévues entre quartiers récents et centre ancien : cheminement dans la zone Uc vers le parc du Val d'Or, cheminement piéton entre l'éco-

lotissement et Maison Claire. Le maintien des commerces villageois est encouragé par la protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre ancien. Enfin le PLU encourage l'installation d'activités de commerce de proximité valorisant les produits locaux et favorisant la vie du village : permaculture dans l'éco-quartier pourrait être accompagné d'un espace de vente, d'un espace à caractère pédagogique,, une activité de restauration/traiteur à Maison Claire, chambre d'hôtes ou gîte de groupe haut de gamme...

L'ensemble de ces choix conjugués à la modération de la consommation d'espace, garantit le maintien des équilibres entre les grands espaces et à la qualité de vie dans les espaces urbains, tout en visant un objectif de reconquête du déclin démographique.

## **7. LES RISQUES ET LES NUISANCES**

---

### **7.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

Le principal risque naturel auquel est exposé la commune de Lalouvesc est le risque d'incendie lié aux feux de forêt. Le PLU a été attentif à ne pas renforcer ce risque : les possibilités de constructions hors du village ou à proximité des boisements sont fortement limitées.

### **7.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

La commune de Lalouvesc n'est pas concernée par les risques technologiques. Elle ne dispose plus d'ICPE sur son territoire. L'accueil d'entreprises potentiellement « nuisantes » est limitée à la zone AUi éloignée des secteurs d'habitation.

## 8. L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET L'USAGE DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

---

Le développement et la vie du territoire se caractérisent par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité, au même titre que la plupart des territoires ruraux ou péri-urbains. L'accès à l'énergie présente des enjeux sociaux et économiques importants, les besoins ne cessant de s'accroître. De plus, la commune de Lalouvesc est reconnue pour son climat rigoureux. L'utilisation d'énergies renouvelables présente donc un fort intérêt.

Au niveau de la commune, le PLU ne peut qu'encourager l'usage raisonné des ressources à titre individuel, en lien avec les dispositions législatives introduites par le Grenelle de l'Environnement. C'est le cas notamment pour l'énergie solaire ou photovoltaïque et l'architecture bioclimatique (incitation à la construction de bâtiments à basse consommation ou de bâtiments passifs dans les opérations d'ensemble).

Le projet d'éco-lotissement « Bois de Versailles » prévoit la construction d'habitat écologique favorisant les économies d'énergies, de ressources et l'usage d'énergies renouvelables.



**Décision du 2 mars 2017**  
**après examen au cas par cas**  
**en application des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-1 à L104-8 et R104-1 à R104-33 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision prise par la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes dans sa réunion du 1<sup>er</sup> juin 2016 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 sus-cité ;

Vu la demande enregistrée sous le n°2017-ARA-DUPP-00286, déposée par M. le maire de Lalouvesc (Ardèche) le 10/01/2017, relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 10/02/2017 ;

**Considérant** les caractéristiques du territoire communal et notamment l'absence de protection réglementaire environnementale liée aux milieux naturels ou de mention à des inventaires appelant à la vigilance du point de vue de l'environnement ;

**Considérant** le principe retenu de recentrage de l'urbanisation sur le village ;

**Considérant**, en matière de gestion économe de l'espace :

- que le projet de document d'urbanisme vise à la création de 30 à 40 logements tout au long de la durée de sa mise en œuvre ;
- qu'une vingtaine de logements projetés sont en situation de dent creuse au sein du tissu existant ;
- que le reste de l'offre de logement concernera une surface de 1,2 hectares (« éco-lotissement » comprenant aussi un espace à vocation de jardin « permaculturel »), située en continuité de l'urbanisation existante sur un espace anthropisé ;

**Considérant** que le projet d'accueil touristique, sous forme de gîte planifié au sein d'une zone Auh, concerne une superficie modeste (0,48 hectares) et ne met pas en cause des éléments de patrimoine naturel de la commune ;

**Considérant**, en ce qui concerne l'accueil des activités, que la zone AUi de 0,8 hectare prévue à cet effet est annoncée comme étant déjà en partie aménagée ;

**Considérant** que les capacités de traitement du système d'assainissement équipant la commune sont annoncées comme compatibles avec le développement prévu par le projet de document d'urbanisme ;

**Considérant** que le projet, qui annonce le classement des périmètres de protection de captages en zones dédiées (Ape, Api, Apr, Npe, Npr et Npi), a vocation à intégrer l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent à lui, et notamment la modification du 02/03/2012 de l'arrêté préfectoral du 06/11/1989 concernant les périmètres de protection des captages des eaux de « Montchaix (Haute et Basse) » ;

**Considérant**, au regard des éléments fournis par la commune, des éléments évoqués ci-avant, des dispositions s'imposant au projet et des connaissances disponibles à ce stade, que la procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Lalouvesc (Ardèche) n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale ;

## **DÉCIDE :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, la procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Lalouvesc (Ardèche), objet de la demande n°2017-ARA-DUPP-00286 n'est pas soumise à évaluation environnementale.

### **Article 2**

La présente décision ne dispense pas des autorisations administratives et autres avis auxquels le projet de document d'urbanisme peut-être soumis par ailleurs.

### **Article 3**

En application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera mise en ligne et jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale  
Auvergne-Rhône-Alpes,  
par délégation,



Pascale HUMBERT



# CHAPITRE 3.

---

## **COMPATIBILITE AVEC LES NORMES SUPERIEURES**



Le PLU révisé doit respecter les prescriptions de rang territorial supérieur qui s'imposent à lui notamment en matière d'environnement.

Le territoire de Lalouvesc se situe en zone de montagne ; le PLU doit respecter les principes d'aménagement et de protection de la montagne qui sont définis à l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme.

Il doit également prendre en compte le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 et le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE).

La commune ne se situe pas dans un périmètre de Schéma de Cohérence territoriale (SCOT), ni dans un parc régional naturel. Elle n'est pas concernée par un Programme Local de l'Habitat, ni par un plan de déplacement urbain.

## 1. LA COHERENCE AVEC LA LOI MONTAGNE

---

Les principes sont les suivants :

- Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.
- Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols doivent comporter des dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.
- Principe d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux ou groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.
- Respect entre le développement de l'économie touristique (en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle), les communautés d'intérêts des collectivités locales concernées et les grands équilibres naturels notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles.

Le PLU de Lalouvesc respecte la loi Montagne sur l'ensemble de ces points.

- Le PLU modère la consommation d'espace agricole. Il ne ponctionne qu'1 ha de terres agricoles (zone AUa) pour la durée du PLU et a fortement réduit l'impact sur les terres agricoles. Avec le projet de permaculture, il renforce même la dimension rural et agricole du territoire.
- L'urbanisation future est située en continuité avec l'urbanisation existante. Le PLU ne définit pas de hameaux nouveaux.
- Le projet « Maison Claire » qui a fait l'objet d'une modification simplifiée en 2013, a été présenté et accepté en commission des sites pour la création d'une unité touristique nouvelle (décision en juillet 2014).

## 2. LA COHERENCE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX A PORTEE ENVIRONNEMENTALE

---

### **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2016-2021**

Le SDAGE est un projet pour l'eau et les milieux aquatiques pour les 15 ans à venir et constitue à la fois un outil de gestion prospective et de cohérence au niveau des grands bassins hydrographiques en orientant les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et les contrats de rivière, en rendant compatibles les interventions publiques sur des enjeux majeurs, en définissant de nouvelles solidarités dans le cadre d'une gestion globale de l'eau et de développement durable.

Ce document prévoit la gestion de la ressource en eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la préservation des zones humides et de leur fonctionnement, ainsi que la gestion des risques.

Le PLU intègre ces orientations de la façon suivante :

- **La préservation des milieux aquatiques** : toutes les continuités hydrauliques recensées sur la commune sont protégées par un zonage N, par la protection des zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, et des ripisylves au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- **La préservation de la qualité des eaux et la limitation des rejets** :

Le PLU classe les secteurs de protection de captage dans les zones agricoles ou naturelles et intègre dans son règlement écrit, l'ensemble des prescriptions relatives à la protection de ces captages.

Le PLU intègre l'objectif de non dégradation des eaux en limitant les zones d'urbanisation aux stricts besoins de développement des 10-15 prochaines années. Tous les secteurs de développement urbain sont situés dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif ou qui le seront. La capacité de la station d'épuration est suffisante pour recevoir le développement démographique escompté.

En secteur d'assainissement autonome, seuls quelques bâtiments agricoles peuvent changer de destination et quelques habitations vacantes peuvent être réhabilitées. L'impact sur les milieux récepteurs est limité.

- **La limitation des surfaces imperméabilisées** : le PLU limite l'imperméabilisation nouvelle des sols en n'ouvrant à l'urbanisation assez peu de terrains (réduction forte des zones constructibles) et en incluant dans son règlement des prescriptions relatives au traitement des eaux pluviales à la parcelle

### **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté en 2014**

Le SRCE qui définit la trame verte et bleue sur la région Rhône Alpes a été pris en compte et traduit à la parcelle dans le PLU révisé. Les enjeux principaux que sont le maintien d'une forte perméabilité et d'une préservation des continuités aquatiques, sont traduits par le classement en zone A et N de 97 % du territoire communal.

# CHAPITRE 4.

---

## INDICATEURS DE SUIVI



# 1. LES INDICATEURS DE SUIVI RETENUS

---

Depuis le décret du 14 février 2013 et conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, « le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29. »

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme indique que : « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »*

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée, au cours de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

**Les indicateurs retenus pour Lalouvesc** sont les suivants :

- Population/ménages
- Habitat
- Foncier
- Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Ces indicateurs de suivi ci-dessous pourront être complétés grâce à une enquête statistique sur chacun des permis de construire délivrés prenant en compte les éléments suivants :

- Année
- Numéro du permis
- Date de dépôt en Mairie
- Nom du pétitionnaire
- Adresse du pétitionnaire
- Adresse du projet (lieu-dit, section et numéro de parcelle)
- Superficie du terrain (m<sup>2</sup>)
- Surface de plancher (m<sup>2</sup>)
- Vocation des constructions (maison, commerce, salle polyvalente, etc.)
- Pour les nouvelles habitations : nombre et type de logements (collectif, individuel, groupé...)
- Nature du terrain avant projet (exemple : réhabilitation, renouvellement urbain, terres cultivées, friches...)

## 2. LA POPULATION / LES MENAGES

---

Evolution de la démographie entre l'année N d'approbation du PLU et l'année N+9 :

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observation
		Année N	Année N +9	
Population municipale	INSEE	406 habitants en 2013		
Variation annuelle moyenne	INSEE	- 4,0 % entre 2008 et 2013		
% de personnes de 75 ans et +	INSEE	24,7 % en 2013		
% de personnes de 0 à 14 ans	INSEE	10,7 % en 2013		
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,1 en 2013		



### 3. L'HABITAT

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observation
		Année N	Année N + 9	
<b>Evolution du nombre de logements</b>				
Nombre total de logements	INSEE	498 en 2013		
Nombre de résidences principales	INSEE	163 en 2013		
Nombre de résidences secondaires	INSEE	298 en 2013		
Nombre de logements vacants	INSEE	37 en 2013		
<b>Statuts des logements</b>				
% de propriétaires occupants (RP)	INSEE	71,6 % en 2013		
% de locataires (RP)	INSEE	34,7 % en 2013		
dont % de locataires d'un logement HLM loué vide	INSEE	5,6 % en 2013		
Nombre de logements locatifs sociaux	Mairie	1 logement communal et 6 logements sociaux au val d'or en 2016		
<b>Taille des logements</b>				
% de T1 / T2 / T3 dans les RP	INSEE	25,9 % en 2013		
% de T4 / T5 et + dans les RP	INSEE	74,1 % en 2013		
<b>Types de logements</b>				
Maisons	INSEE	261 en 2013		
Appartements	INSEE	212 en 2013		
<b>Dynamique de construction</b>				
Nombre de PC délivrés (logements autorisés) en moyenne par an	SITADEL	7,8 log/an entre 2005 et 2014 (soit un total de 70 logements, pour une surface de 5 723 m <sup>2</sup> )		
Nombre de PC délivrés pour des logements individuels purs	SITADEL	9 entre 2005 et 2014 (soit une surface de 1 603 m <sup>2</sup> )		
Nombre de PC délivrés pour des logements individuels groupés	SITADEL	0 entre 1994 et 2015		
Nombre de PC délivrés pour des logements collectifs	SITADEL	61 entre 1994 et 2015 (soit une surface de 4 120 m <sup>2</sup> ) dont 50 hébergements pour l'EPAHD		

## 4. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR LES SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur Année N	Objectif atteint pour N+9 Oui ou Non	Programme réalisé	Observation
<b>Nombre de logements</b>					
«Eco-lotissement du Bois de Versailles»	Mairie	8 logements prévus			
<b>Densité sur le secteur</b>					
«Eco-lotissement du Bois de Versailles»	Mairie	Environ 15 logements à l'hectare			
<b>Nombre de logements sociaux</b>					
«Eco-lotissement du Bois de Versailles»	Mairie	Pas de logements sociaux obligatoires			
<b>Formes urbaines</b>					
«Eco-lotissement du Bois de Versailles»	Mairie	Logements de individuels groupés ou non			

## 5. LE FONCIER

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
<b>Suivi de la consommation foncière pour l'habitat</b>				
Surface totale consommée pour le logement	Mairie	1,8 ha entre 2002 et 2016, pour 55 logements soit une densité de 30 logt/ha		
Surface moyenne des parcelles consommées par logement individuel	Mairie	0,87 ha pour 5 logements soit une densité de 5,5 logts / ha		
Surface de la parcelle consommée par logement collectif construit	Mairie	50 logements collectifs construits entre 2002 et 2016 sur 1 ha (EHPAD) soit 50 hébergement/ha		

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
<b>Suivi de la consommation foncière pour les activités économiques</b>				
Surface consommée	Mairie	1 bâtiment (agricole) sur 3000 m <sup>2</sup> entre 2002 et 2016		

## 6. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
<b>Suivi des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis</b>				
Nombre de logements vacants	INSEE	37 en 2013		
« Dents creuses »	Mairie	1,49 ha : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,03 ha en zone Ua</li> <li>- 0,55 ha en zone Ub</li> <li>- 0,91 ha en zone Uc</li> </ul>		
Secteurs de projets (zones AU)	Mairie	«OAP Eco-lotissement du bois de Versailles »: 8 logements		
Changement de destination potentiel	Mairie	1 changement de destination en zone Nh « Maison Claire » 14 changements de destination possibles (après étude et modification simplifiée du PLU): <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 en zone A : secteur la Vialette, les Grands, le Fournel, Bobigneux, Les Sagnes, le Cruzet</li> <li>- 2 en zone N : secteur Grange Neuve</li> </ul>		

# CHAPITRE 5.

---

## TABLEAUX DE SURFACE DU PLU



## 1. LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU APPROUVE EN 2010

Ce tableau donne les surfaces des différentes zones définies de l'ancien PLU de Lalouvesc. Les surfaces indiquées ci-dessous sont issues d'une estimation cartographique.

### ▪ LES ZONES URBAINES

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones urbaines à vocation d'habitat	Ua (centre historique)	9,7
	Ub (extension Nord quartier de la Fontaine)	3
	Uc (extension urbaines quartier Ouest)	7,2
	Ud (extensions urbaines Nord Est)	10,4
	Uh (zone d'hébergement hôtelier)	2,2
<b><i>Sous-total zones urbaines à vocation principale d'habitat</i></b>		<b>32,5</b>
Zone urbaine à vocation d'activités économiques	Ui	0,4
<b><i>Total zones urbaines</i></b>		<b>32,9 ha</b>

### ▪ LES ZONES A URBANISER

Zones à urbaniser à vocation future d'habitat	AUb (secteur Les Chaux)	3,4
	AUr (secteur partiellement urbanisé)	3,8
	2AU (zones AU fermées Les chaux et Bellevue)	2,7
<b><i>Sous-total zones naturelles à vocation future d'habitat</i></b>		<b>9,9</b>
Zone à urbaniser à vocation future économique	AUi	0,9
	2AUi	0,9
<b><i>Total zones à urbaniser</i></b>		<b>11,7 ha</b>

▪ **LES ZONES AGRICOLES**

Zones agricoles	Ah (secteurs de hameaux)	6,3
	Ahh (secteur Maison Claire à vocation hôtelière)	0,5
	Ap (zone agricole protégée)	16,7
	Api/Apr/Ape (périmètres de protection des captages)	5,1
	A (autre zone agricole)	324,2
<b>Total zones agricoles</b>		<b>352,8 ha</b>

▪ **LES ZONES NATURELLES**

Zones Naturelles	Nh (secteur de hameaux)	5,9
	Nc (secteur du camping)	4,3
	Ne (secteur éolien)	3,2
	Nl (secteur à vocation de loisirs)	3,9
	Np (zone naturelle protégée)	6,3
	Npi/Npr/Npe (périmètres de protection des captages)	4,8
	N (autre zone naturelle)	647,6
<b>Total zones naturelles</b>		<b>676</b>

**TOTAL COMMUNE: 1073 ha**



## 2. LE TABLEAU DE SURFACES DU NOUVEAU PLU

Les surfaces ci-dessous sont mentionnées à titre indicatif. Il s'agit de surfaces calculées d'après le plan de zonage. Les limites de zone passant sur la voirie, certaines superficies de zones peuvent être légèrement supérieures à la réalité (car elles intègrent une partie des voies à l'extérieur de la zone).

### ▪ LES ZONES URBAINES

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones urbaines à vocation d'habitat	Ua (centre historique)	9,8
	Ub (extensions urbaines Nord quartier de la Fontaine)	3,1
	Uc (extensions urbaines quartiers Ouest et Nord Est)	13,8
<b><i>Sous-total zones urbaines à vocation principale d'habitat</i></b>		<b>26,7</b>
Zone urbaine à vocation d'hébergement hôtelier	Uh	1,5
Zone urbaine à vocation de camping	Ui	4,3
<b><i>Total zones urbaines</i></b>		<b>32,5 ha</b>

### ▪ LES ZONES A URBANISER

Zones à urbaniser à vocation future d'habitat	AUa (secteur Bois de Versailles)	1,1
Zones à urbaniser à vocation future de gites touristiques	AUh (La Pinatelle)	0,5
Zone à urbaniser à vocation future économique	AUi	1
<b><i>Total zones à urbaniser</i></b>		<b>2,6 ha</b>

▪ **LES ZONES AGRICOLES**

Zones agricoles	Am (secteur maraîcher Bois de Versailles)	1,9
	Ap (zone agricole protégée)	16,6
	A (zone agricole ordinaire)	325
<b>Total zones agricoles</b>		<b>343,5 ha</b>

▪ **LES ZONES NATURELLES**

Zones Naturelles	Nj (secteur de jardin)	0,4
	Nl (secteur de loisirs)	3,8
	Nh (secteur d'hébergement touristique)	1,2
	Np (zone naturelle protégée)	6,9
	N (zone naturelle ordinaire)	681,8
<b>Total zones naturelles</b>		<b>694,1 ha</b>

**TOTAL COMMUNE: 1073 ha**

▪ **EVOLUTION ENTRE LE PLU ANCIEN ET NOUVEAU DU CLASSEMENT DES ZONES EN % DU TERRITOIRE COMMUNAL**

	<b>Zone urbaine</b>	<b>Zone à urbaniser</b>	<b>Zone agricole</b>	<b>Zone naturelle</b>
<b>PLU approuvé en 2010</b>	3,06%	1,09%	32,87%	62,98%
<b>PLU révisé</b>	3,03%	0,24%	32,02%	64,71%

**ANNEXE.**

---

**BATIMENTS REPERES COMME  
POUVANT SOUS CONDITION FAIRE  
L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE  
DESTINATION APRES  
MODIFICATION DU PLU**



# 1. HAMEAU DU CROUZET

---





**Localisation :** Hameau du Crouzet  
**Référence :** Parcelle 409 Section A 03



**Bâti :** Grange accolée à une habitation occupée par un agriculteur en retraite

**Surface au sol :** Environ 170m<sup>2</sup>

**Accès :** Route du Crouzet

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti en pierres, implanté Est/Ouest et bien intégré à la pente, parallèlement aux courbes de niveau. Toiture deux pans, couverte de tuiles plates. Hauteur R+1 sur la route et R coté coteau.

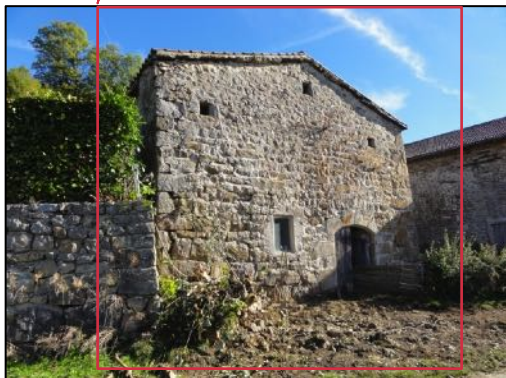
**Agriculture :** Pas de remise en cause des activités agricoles. Des installations correspondant aux besoins de l'agriculture actuelle ont été construites à la sortie du hameau.

**Assainissement :** Assainissement non collectif.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- La façade Sud, le long de la route du Crouzet, peut être ouverte à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).

**Localisation :** Hameau du Crouzet  
**Référence :** Parcelle 407 Section A 03



**Bâti :** Anciens bâtiments agricoles

**Surface au sol :** Environ 180m<sup>2</sup>

**Accès :** Route du Crouzet

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti en pierres, implanté Nord/Sud et intégré perpendiculairement à la pente, par rapport aux courbes de niveau. Toiture deux pans, couverte de tuiles canal. Hauteur R+1 sur la route et R coté coteau.

**Agriculture :** Pas de remise en cause des activités agricoles. Des installations correspondant aux besoins de l'agriculture actuelle ont été construites à la sortie du hameau.

**Assainissement :** Assainissement non collectif.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- La façade Sud, le long de la route du Crouzet, peut être ouverte à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).



**Localisation :** Hameau du Crouzet  
**Référence :** Parcelle 470 Section A 03



**Bâti :** Ancienne ferme composée d'un logis et de granges (3 bâtiments accolés)

**Surface au sol :**

Bat. 1 : Environ 135m<sup>2</sup>

Bat. 2 : Environ 60m<sup>2</sup>

Bat. 3 : Environ 70 m<sup>2</sup>

**Accès :** Route du Crouzet

**Paysage/ Patrimoine :** Bâtiments en pierres, implantés Est/Ouest et bien intégrés dans la pente, parallèlement aux courbes de niveau. Trois petits corps de bâtiments accolés, partiellement réhabilités. Toiture deux pans, couverte de tuiles. Hauteur R+1.

**Agriculture :** Pas de remise en cause des activités agricoles. Des installations correspondant aux besoins de l'agriculture actuelle ont été construites à la sortie du hameau.

**Assainissement :** Assainissement non collectif.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- La façade Sud, le long de la route du Crouzet, peut être ouverte à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).



## 2. HAMEAU DE GRANDE NEUVE

---





**Localisation :** Hameau de Grande Neuve

**Référence :** Parcelle 364 Section A 02 – Ensemble de bâtiments



**Bâti :** Ensemble patrimonial remarquable

**Accès :** Route départementale n°214

**Paysage/ Patrimoine :** Ensemble patrimonial remarquable composé :

- d'une habitation (Maison de Maître)
- de deux bâtiments annexes (dépendances principales)

L'ensemble des bâtiments, en pierres, est implanté Est/Ouest et bien intégré dans la pente, parallèlement aux courbes de niveau. Sur les granges, toiture deux pans en tuiles plates. Sur le logis toiture à 4pans. Clos de hauts murs. Hauteur R+1.

**Agriculture :** N'ayant plus d'intérêt agricole.

**Assainissement :** Assainissement non collectif.

**Localisation :** Hameau de Grande Neuve

**Référence :** Parcelle 364 Section A 02 – Bâtiment 1



**Bâti 1 :** Grange en bon état, aménageable en habitation

**Surface au sol :** Environ 260m<sup>2</sup>

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti en pierres, implanté le long de la Route départementale n°214.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- L'aménagement doit se réaliser dans le volume existant sans extension.
- La façade Sud, le long de la route départementale n°214, peut être ouverte à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).

**Localisation :** Hameau de Grande Neuve  
**Référence :** Parcelle 364 Section A 02 – Bâtiment 2



**Bâti 2:** Ancienne grange, bâtisse ancienne et remarquable

**Surface au sol :** Environ 170m<sup>2</sup>

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti en pierres, partiellement réhabilité en habitation. R ouvert et R+1 composé d'espaces ouverts aménagés.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- L'aménagement doit se réaliser dans le volume existant sans extension.
- La façade Sud doit préserver les ouvertures existantes au rez-de-chaussée.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).





### 3. HAMEAU DE LA VIALETTE

---





**Localisation :** Hameau de la Viallette  
**Référence :** Parcelle 128 Section A 01



**Bâti :** Habitation principale occupée, ancienne grange agricole, agriculteur en retraite

**Surface au sol :** Environ 170m<sup>2</sup>

**Accès :** Route départementale n°214

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti implanté Nord/Sud et bien intégré dans la pente, parallèlement aux courbes de niveau. Toiture neuve de deux pans, couverte de tuiles plates. Hauteur R+1.

**Agriculture :** Pas de remise en cause des activités agricoles.

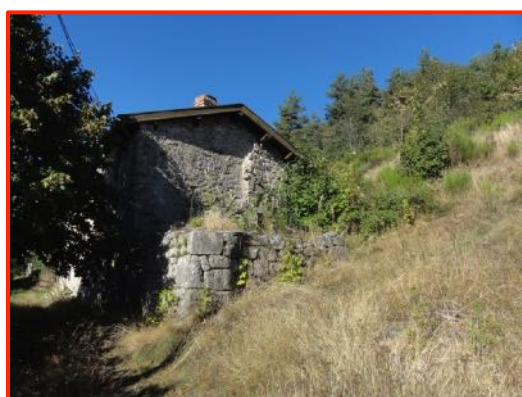
**Assainissement :** Assainissement non collectif.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- La façade Ouest, perceptible depuis la route départementale n°214, peut être ouverte à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).

**Localisation** : Hameau de la Vialette

**Référence** : Parcelle 123-124-125 Section A 01 – Ensemble de bâtiments



**Bâti** : Ensemble de 2 bâtiments vacants composé d'un logis et d'un garage/grange

**Accès** : Route départementale n°214

**Paysage/ Patrimoine** : L'espace vide entre les deux bâtiments peut être construit de manière à agrandir les bâtiments existants et de les faire se rejoindre.

**Agriculture** : N'ayant pas d'intérêt agricole.

**Assainissement** : Assainissement non collectif.

**Localisation :** Hameau de la Vialette  
**Référence :** Parcelle 125 Section A 01 – Bâtiment 1



**Bâti 1 :** Garage / grange

**Surface au sol :** Environ 60m<sup>2</sup>

**Accès :** Route départementale n°214

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti implanté Nord/Sud et bien intégré dans la pente, perpendiculairement aux courbes de niveau. Toiture de deux pans, couverte de tuiles. Ancien garage transformé en logement. Hauteur R+1.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Une extension peut être envisagé sur façade Ouest en direction de l'habitation
- La façade Sud, perceptible depuis la route départementale n°214, peut être ouverte à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).



## 4. HAMEAU DU FOURNEL

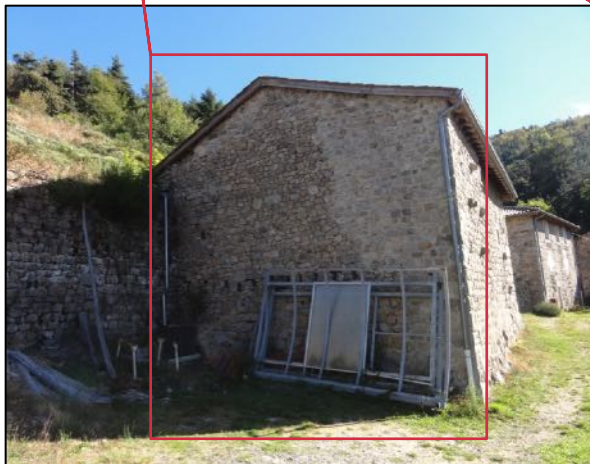
---







**Localisation :** Hameau du Fournel  
**Référence :** Parcelle 82 Section A 01



**Bâti :** Grange

**Surface au sol :** Environ 120m<sup>2</sup>

**Accès :** Route de Fournel

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti en pierres, implanté Est/Ouest et bien intégré dans la pente,. Toiture deux pans, couverte de tuiles canal. Volume simple. Hauteur R et R+1.

**Agriculture :** N'ayant plus d'intérêt agricole.

**Assainissement :** Assainissement non collectif.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- Les façades Sud et Ouest peuvent être ouvertes à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- L'éventuelle création d'une extension se fera obligatoirement côté Ouest, sur la parcelle 83.
- Les accès sur deux niveaux de terrain doivent être préservés.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).

**Localisation :** Hameau du Fournel  
**Référence :** Parcelle 85 Section A 01



**Bâti :** Ancienne petite ferme, grange et logis à rénover

**Surface au sol :** Environ 120m<sup>2</sup>

**Accès :** Route de Fournel

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti en pierres, bien intégré dans la pente. Belle implantation de la construction dans le hameau, elle participe à un bon ordonnancement des constructions. Toiture deux pans, couverte de tuiles. Hauteur R+1 (+combles).

**Agriculture :** N'ayant plus d'intérêt agricole.

**Assainissement :** Assainissement non collectif.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

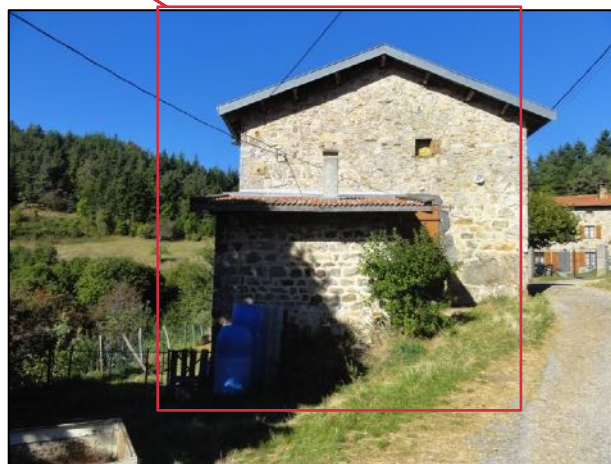
- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- La façade Sud peut être ouverte à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- L'éventuelle création d'une extension se fera obligatoirement côté Nord.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).

## 5. HAMEAU DES GRANDS





**Localisation :** Hameau des Grands  
**Référence :** Parcelle 453 Section A 01



**Bâti :** Petite habitation (vacante)

**Surface au sol :** Environ 135m<sup>2</sup>

**Accès :** Route départementale n°214 et Route Les Grands

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti en pierres, implanté Est/Ouest et bien intégré dans la pente, parallèlement aux courbes de niveau. Logis de petite taille. Implantation intéressante de la construction dans le hameau. Toiture deux pans, couverte de tuiles plates. Hauteur R+1 côté route et R+2 côté jardin.

**Agriculture :** N'ayant plus d'intérêt agricole.

**Assainissement :** Assainissement non collectif.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- La façade Sud peut être ouverte à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- La façade Nord doit conserver la porte de grange et les percements de façade doivent être évités.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).



## 6. HAMEAU DE BOBIGNIEUX

---







**Localisation :** Hameau de Bobignieux  
**Référence :** Parcelle 336 Section C 02



**Bâti :** Ancienne grange agricole pouvant être réhabilitée en logement

**Surface au sol :** Environ 160m<sup>2</sup>

**Accès :** Route de Bobignieux

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti en pierres, implanté Est/Ouest et bien intégré dans la pente, parallèlement aux courbes de niveau. Toiture deux pans, couverte de tuiles. Hauteur R+1.

**Agriculture :** N'ayant plus d'intérêt agricole.

**Assainissement :** Assainissement non collectif.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- La façade Sud peut être ouverte à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- L'éventuelle création d'une extension se fera obligatoirement côté Est, sur les ruines actuelles.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).



## 7. HAMEAU DU BESSET

---





**Localisation :** Hameau du Besset  
**Référence :** Parcelle 319 Section C 02



**Bâti :** Ancienne grange agricole pouvant être réaménagée

**Surface au sol :** Environ 230m<sup>2</sup>

**Accès :** Route du Besset

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti en pierres, implanté Nord/Sud et bien intégré dans la pente, perpendiculairement aux courbes de niveau. Toiture deux pans, couverte de tuiles. Hauteur R+1.

**Agriculture :** N'ayant plus d'intérêt agricole.

**Assainissement :** Assainissement non collectif.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- Les façades Est et Ouest peuvent être ouvertes à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).

**Localisation :** Hameau du Besset  
**Référence :** Parcelle 148 Section C 02



**Bâti :** Ancienne grange agricole, étable

**Surface au sol :** Environ 180m<sup>2</sup>

**Accès :** Route du Besset

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti en pierres, implanté Est/Ouest et bien intégré dans la pente, parallèlement aux courbes de niveau. Toiture deux pans, couverte de tuiles plates. Hauteur R+1.

**Agriculture :** N'ayant plus d'intérêt agricole.

**Assainissement :** Assainissement non collectif.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- Les aménagements doivent préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porte cintrée de grange, porche, passe de toit, poutre, « œil de bœuf »,...).
- Les éventuels aménagements se feront dans les volumes existants.
- La façade Sud peut être ouverte à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).

## 8. HAMEAU DES SAGNES

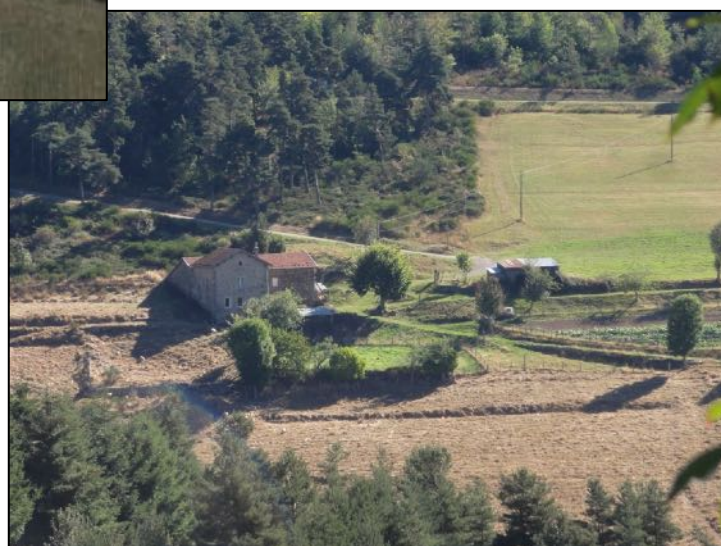
---







**Localisation :** Hameau des Sagnes  
**Référence :** Parcelle 73 Section C 01



**Bâti :** Ancienne grange agricole

**Surface au sol :** Environ 140m<sup>2</sup>

**Accès :** Route des Sagnes

**Paysage/ Patrimoine :** Bâti en pierres, implanté Nord/Sud et bien intégré dans la pente, parallèlement aux courbes de niveau. Toiture deux pans, couverte de tuiles. Hauteur R+1.

**Agriculture :** N'ayant plus d'intérêt agricole.

**Assainissement :** Assainissement non collectif.

**Prescriptions et recommandations à suivre en cas de travaux :**

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales de la construction : volume, matériaux, teintes, ...
- Les façades peuvent être ouvertes à condition de respecter un ordonnancement des ouvertures.
- Les portes de grange (grandes ouvertures) sont à conserver et peuvent être transformées en baies vitrées avec des menuiseries de coloris foncés (plus discrets).
- Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite (le coffre doit être situé dans l'encadrement).

