

# COMMUNE DE LALOUVESC

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

**PIECE N°2 :**

### **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

*Approbation du projet*

Juillet 2018

*Vu pour rester annexé à la délibération du 23 juillet 2018*

*Le Maire*



## PREAMBULE

---

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

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

Le PADD constitue le **cadre de référence** permettant d'assurer la cohérence des différentes actions concernant l'aménagement à moyen et long termes et de faire prévaloir des principes fondamentaux énoncés au titre des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

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

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

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

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

1° L'équilibre entre :

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

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

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

## LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

---

L'enjeu du projet de développement de la commune de Lalouvesc pour les années à venir est de maintenir un niveau de population suffisant à l'année pour assurer vitalité, cohésion sociale et développement économique du territoire.

La préservation et la valorisation des éléments de singularité patrimoniale, environnementale et paysagère représentent également de forts enjeux territoriaux.

La révision du PLU a pour objectifs :

- de prendre en compte le nouveau contexte législatif (les lois issues du Grenelle de l'environnement et la loi ALUR principalement),
- de mettre l'accent sur la redynamisation du centre ancien et sur la création d'une offre nouvelle d'habitat,
- de maintenir le tissu économique local qu'il soit commercial, artisanal ou touristique
- de cibler davantage les actions qui devront être conduites pour une meilleure efficacité du projet sur l'objectif général de maintien d'un niveau de population suffisant.

Le développement futur souhaité par la commune repose sur trois orientations :

ORIENTATION N°1 : « *La préservation des richesses paysagères et patrimoniales de la commune* »

ORIENTATION N°2 : « *La réorganisation urbaine et la revitalisation du centre* »

ORIENTATION N°3 : « *Le développement économique local* »

# ORIENTATION N°1

---

**« LA PRESERVATION DES RICHESSES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES »**



## CONSTAT ET OBJECTIFS

---

Lalouvesc est un territoire rural et touristique, dont l'attractivité est liée notamment à la qualité de son cadre de vie.

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 sa protection et sa mise en valeur.

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.

### → **PROTEGER LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE ET LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE**

- **Pérenniser la diversité des grandes entités paysagères du territoire qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants et des visiteurs :**

- La vallée de l'Ay en conservant des vues ouvertes sur le bourg en situation de col et sur la chaîne des Alpes ;
- Le plateau de Lalouvesc en maîtrisant l'urbanisation du village et sauvegardant les paysages agricoles (cultures, prairies de montagne et notamment la grande parcelle agricole de Pré Moulin) ;
- La vallée du Perrier en luttant contre la fermeture des paysages (soutien à l'agriculture), en maîtrisant l'évolution des hameaux notamment dans les paysages de pente et en préservant les milieux naturels ;
- Les vallées du Val d'Or et du Besset en luttant contre la fermeture des paysages (maîtrise du développement des boisements dans les milieux ouverts et soutien de la vocation agricole des espaces cultivés notamment la préservation du « fer à cheval » agricole autour du mont Besset), en maîtrisant l'évolution des hameaux et en permettant la reconquête du bâti existant

- **Protéger et valoriser les vues sur les paysages remarquables :** Alpes, Mont Mézenc, Mont Gerbier de Jonc... qui sont des atouts touristiques majeurs pour la commune

- **Préserver la silhouette du village qui contribue à l'identité de Lalouvesc et être très attentif à l'évolution des entrées de village** depuis la route de Saint-Félicien (boulevard des Elégants), depuis la route de Saint-Agrève (Maison Claire et Les Chaux), depuis la route d'Annonay et la route de Saint Bonnet (secteur stade et Pinatelle) et **des secteurs à forte sensibilité paysagère** (Le terrain agricole du Pré du Moulin, L'Hubac de Besset, ...),

- **Préserver les structures traditionnelles des hameaux** d'une part en permettant à l'agriculture de se maintenir ou se développer et d'autre part, en autorisant l'évolution des constructions (réhabilitation voire le changement de destination des bâtiments agricoles n'ayant plus d'intérêt pour l'agriculture vers des destinations leur assurant une pérennité ou un renouveau)

### → **METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ET L'ARCHITECTURE LOCALE**

- **Valoriser le centre ancien, ses monuments et son « petit patrimoine »** (opérations d'embellissement, de réhabilitation) suivant un plan d'action (Basilique, Chapelle St François Régis, Chapelle St Ignace, chemin de croix...)

- **Préserver et valoriser le patrimoine** : le patrimoine vernaculaire des hameaux et ses caractéristiques (matériaux, coloris, volumes, ouvertures...) ainsi que le patrimoine traditionnel du village, typique et spécifique à Lalouvesc (bâtiments hauts, façades sobres, homogènes, linéaire des devantures commerciales...).
- **Garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles zones d'urbanisation** (zone à urbaniser du futur PLU) par des orientations d'aménagement et de programmation sur l'ensemble des secteurs de projet.
- **Veiller à une bonne intégration des constructions neuves** :
  - Privilégier une simplicité de gabarit dans les formes bâties, en rappel de l'architecture des corps de ferme traditionnels, sans fermer la porte à l'architecture contemporaine ;
  - Porter une vigilance particulière à l'insertion des nouvelles constructions : implantation dans le site, couleur d'enduit, hauteur,...
- **Améliorer les espaces publics centraux et leur mise en réseau** en particulier les places (Place des 3 Pigeons, espace belvédère sur l'emprise de l'hôtel Beauséjour ...), les espaces verts et aires de jeux, les parcs (Parc des Pèlerins, parc du Cénacle, parc de la Vie Tara, grand parc de propriétés privées), qui enrichissent l'ambiance du centre du village et contribuent à un cadre de vie de qualité.
- Améliorer et uniformiser la signalétique des éléments du patrimoine et des sentiers pédestres

## → **PROTEGER LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES GARANTS D'UNE RICHESSE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE**

Si les milieux naturels de Lalouvesc ne font l'objet d'aucune protection réglementaire spécifique (tel que Natura 2000, site inscrit, arrêté de biotope...), le territoire est pourvu de richesses environnementales certaines à travers ces milieux boisés, ouverts et humides.

Ils assurent tous un rôle 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.

La préservation de la biodiversité locale et des milieux remarquables nécessite une protection adéquate.

En ce sens, les objectifs du PLU sont de :

- **Respecter les continuités écologiques**, en préservant la perméabilité du territoire et en évitant d'interrompre les corridors par des constructions ou des aménagements linéaires.

Garantir un bon fonctionnement écologique du territoire passe :

- principalement sur Lalouvesc, par le maintien des milieux ouverts agropastoraux et donc par un soutien aux activités agricoles. Il peut s'agir de zones de clairières, de prairies de fauche ou pâturées, le « fer à cheval agricole » autour du mont Besset...
- par la préservation des éléments naturels constitutifs du réseau écologique : les haies, les lisières, les points d'eau, les zones humides, les ripisylves des cours d'eau...;
- le maintien de bois mixtes feuillus/résineux notamment les hêtraies / sapinières
- la maîtrise du développement des plantations de douglas notamment
- **Participer à la préservation de la ressource en eau** (en qualité et en quantité) et notamment la remise en bon état écologique du ruisseau de la Valette. La station d'épuration est aujourd'hui bien dimensionnée au regard de la population actuelle et projetée ; elle assure des rejets de bonne qualité. Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations.
- **Privilégier une flore locale** lors de la création de haies ou d'ensembles boisés et s'inscrire dans une stratégie de lutte contre la prolifération des espèces envahissantes (renouée du Japon, ambrosie,...) ;



# ORIENTATION N°2

**« LA REORGANISATION URBAINE ET LA REVITALISATION DU CENTRE »**



## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

---

La commune de Lalouvesc, rurale et touristique, présente un fonctionnement très saisonnier avec 70% 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).

De nombreux bâtiments sont aujourd'hui vacants sur le territoire : l'hospice des sœurs Saint Joseph (bâtiment remarquable en vente depuis une dizaine d'années), fermeture du Cénacle (Maison Thérèse Couderc ouvert 4 mois l'été), avenir incertain des pères Jésuites,... Certains bâtiments ont pu être sauvegardés par des reprises à vocation touristique notamment ; le pensionnat de jeunes filles par exemple avec le projet de la Vie Tara (hébergement touristique géré par des hollandais), certaines colonies de vacances transformées en logements... De nombreux bâtiments sont inhabités et deviennent inhabitables (l'Hôtel Beauséjour, le Grand Hôtel, ancienne maison de retraite privée sur la route d'Annonay...)

Le potentiel à réhabiliter est important dans le centre de Lalouvesc à la fois des appartements et des grands bâtiments (hôtels et institutions). Les réhabilitations sont coûteuses car l'habitat est souvent très dégradé et que le bâti difficile à reconvertir pour l'adapter aux besoins des familles (absence d'espaces extérieurs, manque d'ensoleillement, économie d'énergie difficile...). En outre, l'offre en logement en centre bourg est souvent inadaptée au maintien de la population existante (personnes âgées) et à l'accueil de nouveaux résidents (population jeune). Un Projet d'Intérêt Général (PIG) pour aider la rénovation sur le Val d'Ay a été entrepris mais a eu peu d'impact sur Lalouvesc.

L'objectif des élus de la commune est de maintenir le niveau de population sur Lalouvesc et d'inciter les jeunes générations à rester et à s'installer sur la commune. 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.

### ➔ **REQUALIFIER ET REDYNAMISER LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE BOURG**

Plusieurs actions sont ciblées dans le cadre du PADD :

- **Améliorer et sécuriser les entrées de village** et notamment l'entrée sud et la place des trois pigeons.

La **requalification et la mise en sécurité du boulevard des Élégants** sont stratégiques dans le cadre de la requalification du bourg. C'est une des entrées principales de la commune, une voie en balcon dominant toute la vallée avec vue sur les Alpes. De plus, cette voie passant et très fréquentée par les piétons (cimetière, départ de promenade pour le Mont Besset...) mérite une mise en sécurité.

Sur cet axe, la perspective d'entrée sur la cathédrale est entièrement masquée par une construction vacante et en mauvais état, limitrophe à la place des trois pigeons. Une requalification de cet espace est souhaitable.

Une réflexion est également menée au niveau de l'entrée par la route de Rochepaule, avec le développement de deux projets stratégiques : Maison Claire et l'éco-lotissement qui vont transformer la perception de la commune depuis cet axe.

- Amorcer une « **dédensification** » contrôlée du centre ancien.

Les formes d'urbanisation et d'implantation des constructions dans le bourg ne répondent plus forcément toujours aux attentes des habitants dont les modes de vie évoluent. La forte densité dans certains secteurs, peut être un frein à la reconquête centre. Des bâtiments en très mauvais état, situés dans des secteurs stratégiques doivent pouvoir être déconstruits pour limiter l'impact de l'image de « déshérence » et offrir des espaces de respiration dans le tissu urbain très dense.

Plusieurs opérations sont prioritaires :

- **La requalification du site de l'hôtel Beauséjour** (voir le projet dans la pièce N°3 : Orientation d'aménagement et de programmation). L'objectif de la commune est de profiter de la démolition de ce bâtiment menaçant ruine, pour restructurer les liaisons entre le centre ancien et les nouveaux quartiers et créer un nouvel espace public. Le projet permet aussi de valoriser les équipements limitrophes qui souffrent de l'état de ce bâtiment vacant.

- **Le bas de la rue de la Fontaine.** Au cœur du centre bourg, « l'îlot Fontaine » constitue une façade majeure de la zone commerçante de Lalouvesc. Il se situe à la convergence des trois directions (Annonay, Saint Félicien et Saint Bonnet le Froid) et au pied de la rue historique menant à la source.

Ce secteur présente un déséquilibre entre la « densité bâtie » très forte, et la « densité démographique » très faible. Une forte vacance des logements et des rez de chaussées commerciaux est constatée. L'état des constructions se dégrade fortement ; plusieurs bâtiments sont désormais inutilisés et inutilisables à la fois sur la rue de la Fontaine mais aussi sur la rue des Cévennes et dans l'impasse du Four.

Convaincue que des améliorations ponctuelles, au coup par coup ne sont désormais plus suffisantes pour permettre une revalorisation générale de l'îlot, la commune souhaiterait inciter et accompagner les propriétaires (tous privés) à mener une réflexion commune sur la restructuration collective de ce site (apport d'espaces extérieurs, de lumière, agrandissement des logements...).

- **Un pôle d'accueil autour de l'office du tourisme.** La rue Saint Régis est bordée coté est, par des constructions vacantes et en mauvais état. Un « curage » permettrait d'élargir cette voie et redonnerait une visibilité au musée Saint Régis et à l'office au tourisme.

- **La mise en réseau des espaces publics et la sécurisation des modes doux :**

Un parcours « mode doux » ponctué d'espaces publics et maillant les sites stratégiques entre eux (services, administrations, équipements touristiques, zones de loisirs... ) permettrait de proposer une alternative à l'usage de la voiture individuelle aux résidents et aux estivants.

## ➔ REVALORISER ET REQUALIFIER LES EDIFICES SINGULIERS EXISTANTS

La renommée religieuse et la villégiature de Lalouvesc, a donné lieu à la création sur le territoire communal d'un important patrimoine architectural composé de bâtisses particulièrement imposantes et emblématiques.

Ces constructions, qui ponctuent de manière forte le paysage de la commune, peuvent se diviser en deux principaux groupes :

- **les édifices emblématiques :**

- les édifices religieux : La Basilique / La chapelle Saint-Régis et son musée, la chapelle Saint Ignace / L'abri du Pèlerin / La Maison Saint Régis / Le Cénacle / La maison des sœurs Saint Joseph (ancien hospice),

- les édifices civils publics : La statue Saint Régis / La Fontaine Saint Régis / L'ancienne mairie (siège actuel de l'office du tourisme) / L'ancienne école publique / Le Centre d'Animation Communale / Le bâtiment Sainte Monique / /)

- les édifices civils privés (La Vie Tara / Le Relais du Monarque / Maison Claire)

- D'autres **édifices plus ordinaires** existent comme des anciennes colonies de vacances où des anciens hôtels transformés ou non en logement, l'ensemble Poste-Mairie ou encore l'ancien "Grand Hôtel" (vacant) ou l'hôtel Beau Site (transformé en appartements).

L'objectif de la commune est de préserver autant que faire se peut, au moins le patrimoine emblématique, témoin du passé de la commune.

Pour autant l'état de dégradation de certains de ces bâtiments et leur taille importante ne permettra pas de conserver l'intégralité de ces constructions. Une stratégie de renouvellement urbain à long terme (20/30 ans) devra être réalisée en fonction de plusieurs critères : intérêt patrimonial à conserver ou non certains bâtiments, importance symbolique, qualité urbaine/paysagère, patrimoine/qualité architecturale, état structurel, plan progressif de démolition ...

## ➔ **IDENTIFIER LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT ET ORGANISER LEUR AMENAGEMENT**

Pour une intervention efficace sur le village, dans un contexte d'atonie du marché immobilier et d'un manque de candidats à l'installation, il est nécessaire à travers la révision du PLU :

- de mieux cibler les secteurs à projet (en terme d'attractivité et d'opérationnalité),
- de réduire l'étalement urbain, à la fois pour préserver les terres agro-naturelles et économiser le budget communal,
- de limiter l'offre concurrentielle des terrains situés en périphérie du village,
- de dimensionner l'offre en terrains constructibles en fonction d'objectifs réalistes de développement sur les dix prochaines années.

Cette offre d'habitat à proximité du bourg doit être complémentaire aux actions menées pour la revitalisation du centre bourg. Elle doit en outre être très bien connectée aux commerces, services et équipements pour participer aux enjeux du maintien d'une dynamique dans le bourg.

C'est pourquoi :

- Le renforcement de l'urbanisation en extension ne sera pas possible sur les secteurs nord du village : Rochelipe, Bruchon. Ces secteurs éloignés du bourg sont en outre sous équipés en réseaux publics et présentent une urbanisation résidentielle très peu dense à dominante naturelle à préserver. Les extensions et annexes seront autorisées pour les habitations existantes mais le renforcement de l'habitat par densification n'est pas souhaitable.
- L'entrée sud à l'Hubac de Besset gardera son caractère agro-naturel et ne sera pas urbanisée. Le sous équipement en réseaux publics, la proximité d'éléments patrimoniaux (parc des Pèlerins et ancien hospice) et l'exposition aux vues depuis la route de Saint Félicien, justifient le caractère naturel à préserver.
- Un secteur autour du village retenu pour le développement résidentiel futur : **l'éco-lotissement du bois de Versailles.**

Ce terrain communal est très bien situé à proximité du bourg et idéalement orienté pour développer un projet performant énergétiquement, innovant et alliant développement résidentiel et développement économique.

L'objectif est de créer un lotissement communal d'environ huit habitations à hautes performances environnementales et d'installer un maraîcher en permaculture. Ce projet alternatif est conçu comme un véritable projet de développement local pour le village qui concilie la mixité sociale et fonctionnelle (apport de population nouvelle, économie circulaire, transition énergétique, tourisme, pédagogie...).

Dans un contexte stimulant en matières d'ambitions écologiques et sociétales, le caractère novateur de cette programmation est un gage de réussite de l'opération ; les acquéreurs potentiels ayant de fortes attentes en matière de qualité environnementale, d'innovation énergétique et d'évolutions contemporaines des modes de vie.

## → **INTEGRER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DANS L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME**

Le Grenelle de l'Environnement a ré-impulsé une politique nationale de limitation des rejets de gaz à effet de serre qui mérite de trouver un prolongement au niveau local.

Il s'agit principalement, dans le cadre du PLU, d'encourager le développement de projets intégrant la qualité environnementale de l'aménagement et des constructions. Les projets doivent également inciter au changement de pratiques de déplacement en favorisant des modes de déplacement plus vertueux : recours aux modes doux, co-voiturage, auto-partage,...

À ce titre, les projets de type « éco-quartiers » sont encouragés, tout comme l'expression de formes architecturales contemporaines intégrant des objectifs de performance énergétique des bâtiments, de gestion du cycle de l'eau, d'économie d'espace,...

Le recours croissant aux énergies renouvelables est par ailleurs attendu dans les opérations futures ou pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions déjà existantes.

## → **MAITRISER ET REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE**

La consommation d'espace sur la commune de Lalouvesc est relativement modérée ; le nombre de projets étant assez restreint. Bien qu'il ne s'agisse pas d'un enjeu majeur sur le territoire aujourd'hui, l'utilisation économe des espaces non urbanisés par le développement urbain est essentielle pour un développement durable.

Lalouvesc a fait le choix d'asseoir une large part de son développement résidentiel souhaité dans l'enveloppe déjà urbanisée par :

- une optimisation des espaces non construits,
- une reconquête du parc vacant dans le centre ancien,
- et la possibilité lorsque les projets se présenteront, de transformer des anciens bâtiments agricoles en habitation.

Le potentiel sur les espaces est évalué à quelques dents creuses dans le tissu urbain, et une dizaine de possibilités de changement de destination de bâtiments n'ayant plus d'intérêt pour l'agriculture dans les hameaux. Le levier de production de logements par réappropriation du parc vacant est beaucoup plus difficile à mobiliser (vétusté importante des locaux, coût important de remise sur le marché, densité forte, parc mal adapté aux modes de vie actuels...).

In fine, seules deux opérations ponctionnent du foncier en extension de l'espace urbain. Il s'agit :

- d'une opération publique portée par la commune de Lalouvesc, sur le secteur du Bois de Versailles sous forme d'un éco-lotissement communal comportant environ huit logements, des espaces publics et l'implantation d'un maraîcher en permaculture. L'organisation urbaine et la densité attendue permettent de limiter la consommation d'espace.
- d'une opération privée touristique pour 5 à 6 gîtes située sur le secteur de Pinatelle en lien avec l'équipement d'hébergement touristique « La Vie Tara ». Pour limiter la consommation foncière, une OAP a été définie et prévoit de l'ordre de 5/6 gîtes sur une parcelle d'environ 0,40 ha.

**En terme d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace**, le PADD prévoit de réduire les espaces constructibles sur la commune pour mieux les adapter aux besoins. Le foncier non urbanisé destiné au développement économique et à l'habitat représente moins de 4 ha au total. Le projet restreint la consommation de foncier agricole qui est limitée à 1 ha en extension directe du village. Ce foncier est dédié à une opération publique innovante mixant habitat et projet d'installation agricole. Le projet restitue plus de 4 ha de terrains à l'agriculture et 5 ha d'espaces « naturels » auparavant constructibles.

Le projet prévoit d'autre part d'optimiser le foncier disponible en augmentant la densité moyenne des constructions attendues dans les opérations d'ensemble. La densité attendue dans les secteurs de projet (Eco-lotissement du Bois de Versailles et la Pinatelle) est de l'ordre de 15 logements/ha. Sur la période 2002/2016, la densité moyenne des nouvelles opérations étaient de 6 logements à l'hectare, le PLU permet d'augmenter la densité vers une moyenne de 10 logements à l'hectare à l'échelle de la commune.

# ORIENTATION N°3

---

*« LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE »*





## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

---

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, ...).

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.

Le tissu économique est également constitué de commerces et services de proximité dans le centre-village, et d'entreprises artisanales. Une zone artisanale à proximité du stade sur la route de Saint-Bonnet le Froid est en cours d'aménagement et peine pour se remplir.

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

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, et ce, dans un contexte intercommunal difficile. 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,...), l'objectif est de permettre leur développement sur le territoire.

### ➔ RENFORCER LE TISSU DE COMMERCES, DE SERVICES ET D'ARTISANS DE PROXIMITE

Les activités **commerciales et de services de proximité** sont implantées en centre-bourg, le long des rues principales (rue des Cévennes, rue des Alpes et rue de la Fontaine). Les **activités artisanales non nuisantes**, sont quant à elles implantées dans le tissu bâti existant apportant une mixité fonctionnelle.

Le maintien de ces activités conditionne l'animation de la vie communale et la vitalité du centre bourg.

Il s'agit plus précisément de :

- Maintenir voire renforcer **l'offre commerciale et de services en centre-bourg**, en conservant des rez-de-chaussée commerciaux le long des rues principales. L'affectation des locaux vers du commerce ou service doit être maintenue durablement pour animer le centre-bourg sur le linéaire du cœur de village.
- Favoriser la **mixité des fonctions** au sein des zones résidentielles lorsqu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitat.
- Permettre une **nouvelle vocation économique** sur le bâtiment industriel (ex SAMOV) situé dans le village.

### ➔ ASSURER UN MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LA COMMUNE

L'agriculture est une activité présente à Lalouvesc. Il s'agit d'une agriculture de montagne qui pâtit du contexte général difficile de l'élevage.

Productrice de richesses économiques et garante de l'entretien des paysages et de la valorisation des terres, l'agriculture constitue une activité dont la commune souhaite assurer la pérennisation sur le long terme.

Le PLU vise pour cela à :

- Préserver et valoriser les espaces agricoles de bon potentiel agronomique et ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations. L'urbanisation de la commune de Lalouvesc s'est traditionnellement concentrée dans le centre village, limitant ainsi le mitage du paysage et du terroir agricole.
- Limiter le développement urbain « extra muros » et contenir l'urbanisation dans l'enveloppe constructible actuelle (urbanisation des « dents creuses ») en privilégiant les opérations de réhabilitation (mise à niveau du patrimoine vétuste).
- Maîtriser l'urbanisation des hameaux (limiter la construction aux extensions / rénovations des bâtiments existants et aux possibilités de changement de destination des bâtiments n'ayant plus d'usage agricole).
- Favoriser le développement de la « filière bois » pour valoriser une richesse locale abondante mais encore peu exploitée.

### → ACCUEILLIR DES ENTREPRISES DANS LA ZONE D'ACTIVITES

- **Une zone artisanale située au nord du stade** de football, le long de la route de St Bonnet-le-Froid, a été créée lors de la transformation du POS en PLU. Cette zone présente de nombreux avantages : elle est notamment située à l'écart des habitations et dispose d'une desserte depuis la RD 532. Cette zone été vendue à un unique propriétaire qui l'a amenée et qui malheureusement n'a pas pu mener à terme son projet de plate-forme bois.

Il convient de maintenir cette zone en partie aménagée, en envisageant la possibilité de sa division en plusieurs lots de manière à répondre à la demande des artisans locaux en nouvelles surfaces d'activités.

- Assurer la **qualité paysagère et architecturale** de la zone :
  - Porter une attention particulière au traitement des limites avec la voirie et l'espace agro-naturel;
  - Définir 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,...).

### → POURUIVRE ET CONFORTER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Les activités **touristiques et culturelles** apportent à Lalouvesc un très bon dynamisme sur lequel il faut s'appuyer pour revitaliser la commune à l'année.

Le PLU vise pour cela à :

- **Poursuivre l'amélioration des conditions d'hébergement sur la commune :**
  - Soutenir les projets de mise à niveau de l'infrastructure hôtelière et favoriser le maintien des établissements présents sur le territoire
  - Réflexion sur l'amélioration / extension du camping communal
  - Soutenir le projet au lieu-dit « Maison Claire » : projet d'hébergement hôtelier (gîte et salles de réception) avec une installation d'une partie traiteur
  - Soutenir le projet de constructions de « gîtes » grands et confortables, porté par La Vie Tara sur le secteur de Pinatelle, pour leur permettant de diversifier leur offre d'hébergement et d'allonger la saison touristique
  - Soutenir un projet d'accueil touristique autour de la Villa du Mont Besset (Habitations Légères de Loisirs)

- Créer et proposer une **offre nouvelle touristique** :
  - Soutenir l'installation d'un maraicher avec jardin permaculturel et favoriser l'accueil des visiteurs du site
  - Poursuivre la réflexion engagée sur le bâtiment « Sainte Monique » à vocation culturelle et d'hébergement
  - Renforcer l'offre touristique et faire de Lalouvesc un pôle de référence pour un tourisme de ressourcement : activités liées au tourisme vert, tourisme évènementiel, spirituel....
  - Développer et diversifier également les activités hivernales (rallye de Monte-Carlo, randonnées pédestres, courses à pieds ("trails"), VTT, raquettes, ski de fond, observation de la nature...).
  - Faciliter l'utilisation récréative du territoire (sentiers de randonnées, sentier botanique, haras, chasse, cueillette, découverte de la permaculture...).

### ➔ **INSCRIRE LA COMMUNE DE LALOUVESC DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

- Déterminer les zones d'urbanisation future en fonction de leurs potentialités environnementales (exposition, lien avec le centre, proximité des services, équipements et réseaux public...).
- Multiplier les chantiers innovants à caractère environnemental au sein des projets communaux, en exploitant les richesses naturelles locales (Chaufferie bois, éclairage public basse consommation d'énergie, horloge astronomique pour réduire la consommation énergétique et limiter la pollution lumineuse...)
- Inciter les habitants à adopter un comportement écologique en réalisant des aménagements spécifiques et proposant de nouveaux services (cheminements piétons, pistes cyclable, transports en commun, garages à vélos, aire de co-voiturage...).
- Encourager les initiatives privées de développement durable et faciliter leur mise en œuvre via le PLU (maisons passives, énergie renouvelable, utilisation des matériaux locaux, économie d'eau,...).

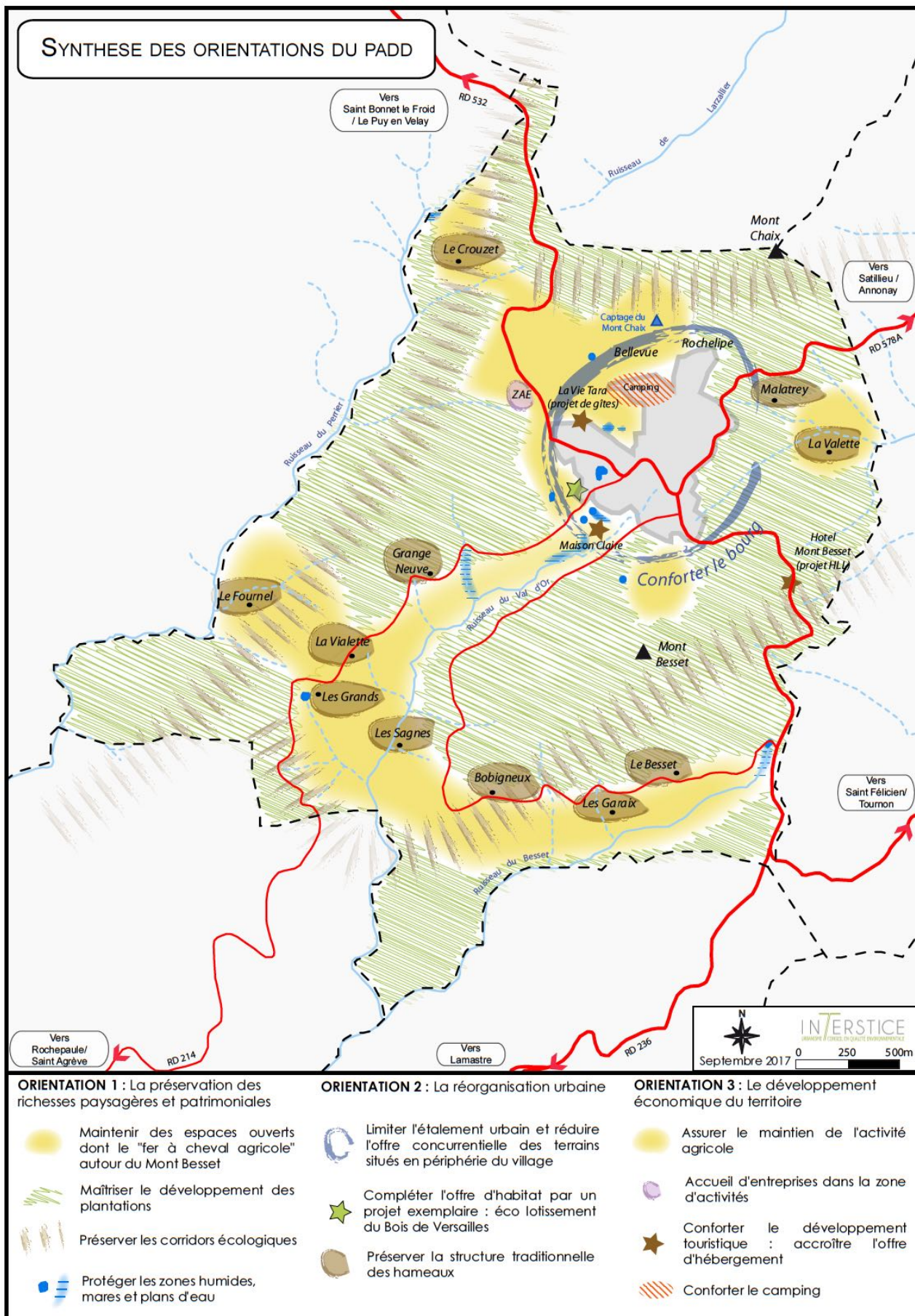
### ➔ **S'APPUYER SUR LA TRANSITION ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE**

Objectif : Faire de Lalouvesc le centre d'un réseau de réflexion et d'action autour de la Transition Energétique et Climat (TEC), en s'orientant sur les axes suivants :

- Favoriser les Energies Renouvelables et encourager l'efficacité énergétique dans les bâtiments :
  - Filière biomasse valoriser le bois, pour la construction et l'énergie
  - Lalouvesc pourrait être un « centre d'essai » de l'énergie bois
- Privilégier l'économie circulaire et en particulier les circuits courts
- Favoriser les modes doux et optimiser les transports
  - A l'intérieur du village, créer des liaisons douces avec une mise en réseau entre les différents pôles d'attraction touristique et espaces publics (parcours « découverte »)
  - Entre les villages et pour se rendre dans les villes proches, engager une réflexion sur des solutions alternatives à l'utilisation de voitures personnelles (covoiturages, navettes, véhicules électriques, hybrides...). Ceci permettra de répondre aussi aux besoins des personnes âgées ou des jeunes ne disposant pas de voiture.
- Rassembler les différents projets en cours dans un programme de TEc et communiquer sur ce programme
- Projet de lotissement bioclimatique dans le secteur du bois de Versailles (projet communal) et de la Pinatelle (Projet de la Vie Tara),

- Créer des liens avec d'autres parties prenantes autour de la Transition Ecologique (réseaux de réflexion, réseaux d'acteurs sensibles aux problématiques environnementales...)
- Utiliser le potentiel naturel de Lalouvesc pour en faire un « laboratoire » naturel accueillant des expériences agronomiques et agricoles, respectueuses de l'environnement

## SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD – ECHELLE DE LA COMMUNE



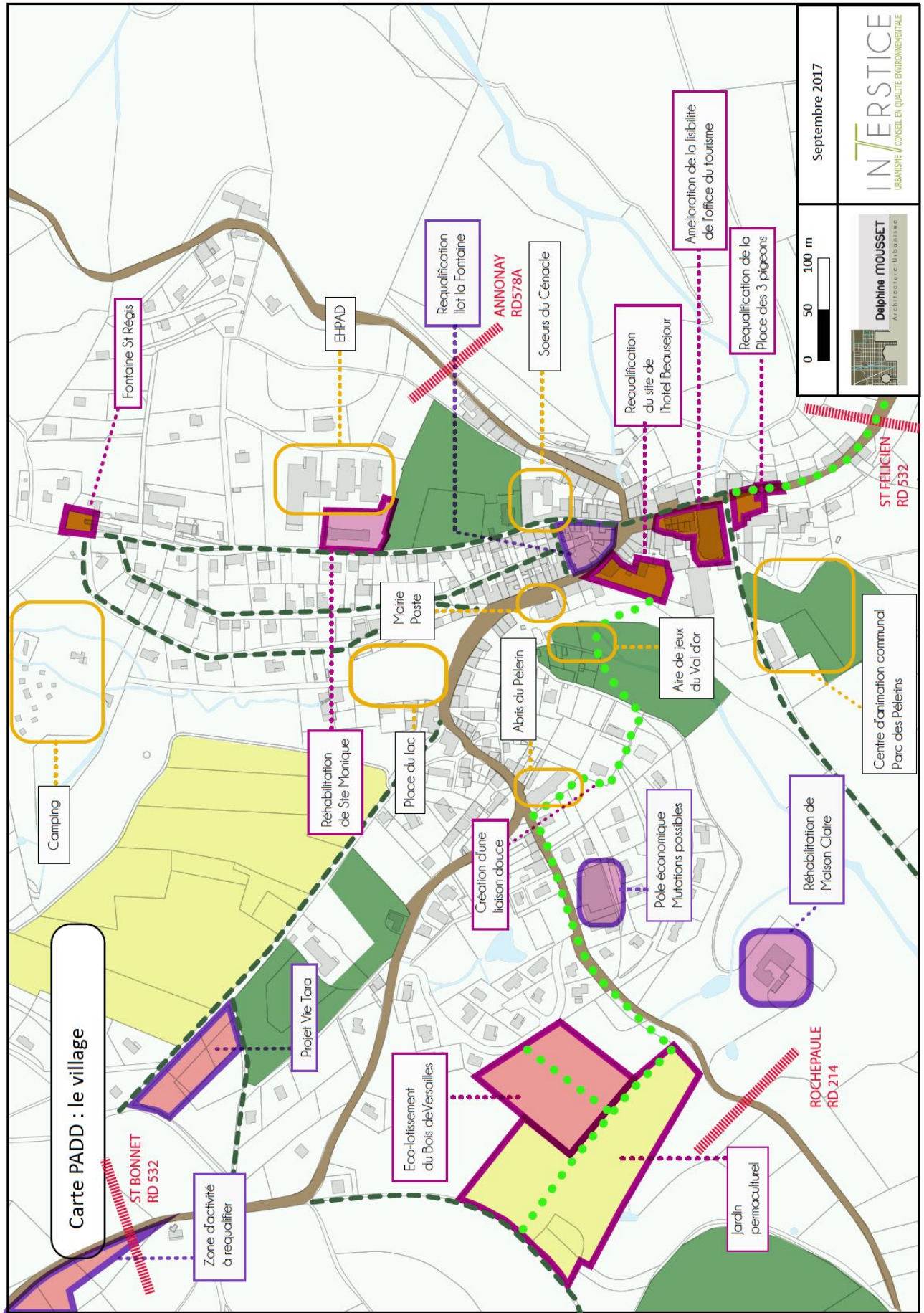


### **Valoriser les éléments singuliers symboliques de Lalouvesc**

-  Parc public ou privé existant à conserver
-  Espace agricole à forte sensibilité paysagère à préserver durablement
-  liaison douce et itinéraire de promenade existante à maintenir et valoriser
-  Edifice civil ou religieux et espace public créant une polarité
-  Entrée de ville à qualifier
-  Principal axe de déplacement (échelle du territoire)

### **Inscrire les projets dans une dynamique commune et au coeur d'un réseau d'espaces publics**

-  Projet de constructions neuves
-  Projet de requalification d'un bâtiment existant
-  Projet d'espace public
-  Liaison douce à aménager
  
-  Projet communal
-  Projet privé







## SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD – ECHELLE DU BOURG

### Revaloriser et requalifier les édifices singuliers existants : Edifices emblématiques et plus « ordinaires »

-  Equipements publics
-  Edifices religieux ouverts au public
-  Hôtels en état de fonctionnement



### Amorcer une «dédensification» contrôlée du centre ancien

-  Requalification du site de l'Hotel Beauséjour :  
un enjeu de restructuration de la liaison  
entre le centre ancien et les nouveaux quartiers
-  Le bas de rue de la Fontaine :  
façade majeure de la commune à la convergence  
de trois directions
-  Le pôle d'accueil autour de l'office du tourisme :  
un enjeu de lisibilité
-  La place des trois pigeons :  
un enjeu de lisibilité et d'amélioration de la sécurité

### Améliorer les espaces publics centraux et leur mise en réseau

-  Axe routier majeur
-  Espaces publics majeurs
-  Trottoirs
-  Noeud de signalétique
-  Espaces verts
-  Liaisons douces existantes  
(à l'échelle du centre bourg)
-  Liaisons douces à créer  
(à l'échelle du centre bourg)
-  Sentiers de randonnée  
(à l'échelle du territoire)

### Mettre en place des outils de revitalisation du centre

-  Maintien du linéaire de commerces et de services
-  Soutien des initiatives pour lutter  
contre la vacance du parc privé



