



DEPARTEMENT DE  
L'ARDECHE

# COMMUNE DE DEVESSET

PROJET  
D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES

agence hubert thiébault  
74, chemin de l'Indiennerie  
69450 Saint-Cyr au Mont d'Or  
04 37 24 01 26 - f. 04 78 24 09 78  
archiurba@wanadoo.fr

AU  
ARCHITECTURE URBANISME

# **PREAMBULE**

Dans la composition du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) figure le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Devesset.

# PROGRAMMATION DU PROJET

- **Le PLU sera établi pour les 15 prochaines années, couvrant la période 2011-2026**

Cette échelle de temps relativement longue est adaptée aux évolutions lentes de la population et de la construction constatées au cours des trois dernières décennies.

- **Un projet établi afin de remédier au problème de rétention foncière**

- ✓ **Remédier à une urbanisation dispersée et consommatrice d'espaces**

L'analyse du POS a permis d'établir que 23,1 hectares de terrains libres sont actuellement classés en zone constructible pour l'habitat (zones U, NA et NB) et dispersés dans de nombreux hameaux. De plus, de nombreux terrains restent libres malgré leur classement en zone constructible. C'est le cas notamment d'espaces stratégiques du village qui représentent un enjeu fort pour l'aménagement du territoire de la commune. D'autres secteurs sont classés en zone constructible alors qu'ils sont peu équipés et difficiles d'accès.

**La municipalité souhaite donc définir une urbanisation mieux centrée et moins consommatrice d'espaces.**

- ✓ **Cibler les constructions à destination d'habitation sur les sites les mieux appropriés, en se basant sur les critères suivants :**

L'analyse du développement urbain au cours des dernières décennies a établi que les constructions se sont implantées de manière privilégiée sur les secteurs situés à proximité des équipements, et bénéficiant d'une bonne exposition en termes de vue, d'ensoleillement.

**Le projet municipal prendra en compte la qualité de l'exposition des terrains en termes d'ensoleillement et de vues** afin de favoriser la qualité énergétique et environnementale des projets, de développer des projets attractifs, adaptés aux attentes des ménages.

**La desserte par les équipements d'infrastructures est un second critère déterminant pour la réalisation de projets attractifs.** Outre la desserte par la voirie et les réseaux d'eau potable et d'électricité, seront pris en compte :

- l'assainissement, en veillant à privilégier le réseau collectif d'eaux usées
- une défense incendie conforme au regard de la loi
- la performance de la couverture numérique.

✓ **Mise en place de dispositifs incitatifs**

**La municipalité souhaite mettre en place le dispositif prévu par la loi de majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles**

✓ **Suivre la réalisation effective des objectifs de la municipalité**

Le débat prévu au plus tard trois ans après l'approbation du PLU, puis renouvelé tous les trois ans tant que le document d'urbanisme n'a pas été mis en révision, **permettra à la municipalité de vérifier la réalisation effective des objectifs du présent projet, notamment en matière de réalisation de logements** et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

➤ **Les besoins de la population en matière d'habitat**

✓ **Une perspective de croissance modérée**

La commune se fixe un **objectif de 30 logements neufs**, ce qui, au vu du développement mesuré qu'a connu cette collectivité depuis trois décennies, est un maximum réaliste. Ce développement tient également compte de la capacité limitée de répondre à l'échelle de la commune aux besoins en emplois, services publics et transports en communs.

Un apport de **10 logements supplémentaires par réhabilitation** est possible.

✓ **Une offre de logements diversifiée**

La municipalité a estimé que le développement **d'une offre attractive et diversifiée de logements** est le moyen le mieux adapté pour attirer des familles, tout en tenant compte des besoins des personnes âgées et des ménages modestes.

La plupart des futurs logements devront être **adaptés aux besoins des familles et avoir une taille suffisante**.

**20% des futurs logements seront des logements sociaux**. La municipalité souhaite également prévoir une **dizaine de logements dans de l'habitat collectif ou groupé, dont 6 à destination des personnes âgées**.

➤ **Les besoins spécifiques en matière de performance énergétique et environnementale des constructions**

✓ **Un travail spécifique mené dans le cadre du PLU pour les constructions neuves**

Outre le choix de sites d'urbanisation optimums expliqué précédemment, **les outils du PLU seront mobilisés afin de créer les conditions favorables à la réalisation de projets de qualité sur les plans environnemental et énergétique**.

Les réflexions pourront porter sur l'implantation des constructions, des dispositions réglementaires favorables aux projets d'architecture performante sur les plans environnemental et énergétique.

✓ **Encourager l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâti existant**

Un programme d'intérêt général est mené avec la communauté de communes du Haut-Vivarais, le Pays Ardèche Verte et l'association nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) : il regroupe des aides à l'amélioration du confort et de la performance énergétique des logements.

L'amélioration du bâti existant, notamment l'isolation, est un enjeu fort pour Devesset compte tenu de la rigueur du climat, de la mauvaise isolation du bâti ancien qui reste de ce fait à usage de résidence secondaire, de l'impact financier pour les ménages de l'augmentation du coût des matières premières.

➤ **Maintien d'un pôle d'emplois significatif à l'échelle du Pays de Saint-Agrève**

✓ **Le maintien du potentiel agricole**

Les orientations sont de :

**Limiter la ponction foncière liée à l'urbanisation** : ainsi, les terrains constructibles seront mieux ciblés et quantifiés afin de répondre aux besoins de construction.

**Créer des conditions favorables au maintien des exploitations existantes**, en évitant d'étendre les zones urbanisables dans leur direction

**Créer des conditions favorables à la remise en activité d'espaces délaissés par l'activité**. Par exemple : la butte de Mallevall qui présente un intérêt pour le maraîchage, ainsi que certains espaces pouvant être désignés par le plan cantonal de défense contre l'incendie afin notamment de maintenir des coupures entre les massifs boisés.

✓ **Les autres ressources naturelles du territoire à valoriser**

La forêt, dont les problèmes liés à son expansion ont été mentionnés dans le diagnostic, est cependant une ressource primordiale du territoire, actuellement sous-exploitée : potentiel économique, ressource contribuant à la lutte contre les gaz à effet de serre, entretien des bois et des pistes nécessaire à la maturation de la forêt et à la prévention des risques d'incendie.

Les élus municipaux souhaitent donc **développer l'exploitation du bois**, avec l'implantation **d'une entreprise de déchiquetage du bois**, alimentée par une matière première locale. Ce projet mené par la communauté de communes doit permettre d'alimenter les chaufferies du Pays de Saint-Agrève.

Le PLU ne prévoit pas d'implantation d'un **parc éolien**, dont la prise en compte dépendra des résultats des études d'impacts et de faisabilité.

✓ **Le maintien des activités artisanales et industrielles**

La première orientation est le **maintien de la fonderie**, cette dernière étant de loin le premier pourvoyeur d'emplois sur la commune. Le PLU devra assurer de bonnes conditions pour l'évolution de cette activité.

Il s'agit également de **conforter le secteur artisanal**, en veillant à permettre l'évolution des entreprises existantes. Les activités sont généralement situées dans les hameaux ou le village : le PLU ne doit pas bloquer leur évolution et leur implantation afin de conserver un tissu bâti mixte. Cependant, certaines activités ont un fonctionnement ou peuvent être génératrices de risques et nuisances qui nécessitent qu'elles soient dans une zone d'activités spécifique. Pour cette raison, un emplacement **de superficie limitée (moins de 2 hectares) devra être réservé pour l'accueil de l'entreprise de déchiquetage du bois précédemment mentionnée et de quelques entreprises artisanales.**

✓ **Conserver la dynamique commerciale, touristique et culturelle spécifique de la commune**

Cette dynamique sera encouragée via une double démarche :

- Le développement de la vie du village : les commerces du village privilégient une **diversification de leur activité** (aménagement récent de chambres d'hôtes au-dessus d'un des deux commerces). Le PLU aura pour fonction de créer des conditions favorables à leur fonctionnement en **favorisant l'installation de nouveaux habitants dans le village**. Il s'agit d'augmenter la clientèle de proximité
- **Un patrimoine d'une richesse exceptionnelle, dont la préservation est la première condition de son développement économique**. En l'état actuel, il n'existe pas de projet de développement de la base de loisirs, qui cherche à définir son positionnement (étude menée en ce sens par la communauté de communes). En l'absence de réflexion aboutie, le projet de PLU ne prévoit pas de développer le site, mais plutôt de favoriser l'amélioration des équipements actuels. En ce qui concerne les autres activités touristiques, leur développement devra être encadré afin d'éviter le mitage du territoire par l'urbanisation résidentielle de loisirs

➤ **Maintien des équipements publics actuels**

Les possibilités de développement des services publics restent limités et aucun besoin fort à l'échelle de la commune n'a été identifié dans le diagnostic.

**La municipalité n'a pas de projet de renforcement ou de création de nouveaux équipements collectifs**. Elle souhaite définir le projet de PLU de manière à ce que ce dernier permette le maintien de l'offre, et notamment de l'école et du service garderie : recentrer l'urbanisation au plus près des équipements publics, développer une offre de logements favorable à l'accueil de familles, permettre une plus grande rotation des ménages grâce au locatif.

➤ **Des besoins importants en matière de déplacements et d'amélioration de la voirie**

La commune mène une réflexion avec les acteurs concernés – conseil général, Etat, communauté de communes notamment - sur l'amélioration des déplacements sur la commune.

L'attention porte sur la **RD9 entre Maisonneuve et la base de loisirs** (accès à Maisonneuve, la fonderie, le village de vacances, la colonie de vacances, la base de loisirs, l'entreprise de stores), ainsi que le **croisement de la RD9 et de la RD226**.

Le **développement des circulations douces** est un autre enjeu : liaison cyclable reliant le village, Maujour, base de loisirs puis se poursuivant en direction de Saint-Agrève ; circuit pédagogique autour du lac ; vélo électrique ; circulations douces en traversée de village, ainsi qu'un chemin panoramique à l'amont du centre village.

Un besoin spécifique concerne l'aménagement de pistes pour la lutte contre l'incendie de forêts.

➤ **La prise en compte des besoins identifiés dans le diagnostic d'extension de l'assainissement collectif et de défense incendie**

✓ **Assainissement eaux usées**

**La municipalité a décidé de mener une modification de son schéma général d'assainissement en relation étroite avec la révision du PLU.**

Cette modification a pour objet principal **l'étude de faisabilité de l'assainissement collectif dans les secteurs où le besoin de cet équipement est important :**

- Réalisation éventuelle d'un équipement collectif d'assainissement à Malleval, où l'assainissement autonome rencontre des problèmes
- Extension du réseau collectif d'eaux usées en direction de Maujour, Vieux Maujour et Bachassons, secteurs bâtis relativement étoffés, et afin de protéger la zone Natura 2000 à l'aval
- Prise en compte de certains projets d'urbanisation, notamment à l'amont du village avec l'implantation d'une zone d'activités.

✓ **Assainissement eaux pluviales**

**Dans le cadre de cette même modification de son schéma général d'assainissement, la municipalité décide de mener une étude des eaux pluviales** afin de prendre en compte cette question pour l'aménagement de son territoire.

✓ **Défense incendie**

**Une étude de faisabilité de l'extension de la couverture de la défense incendie aux normes a été menée en parallèle à la révision du PLU, avec le service de défense incendie et le gestionnaire du réseau d'eau potable. L'objectif est de protéger des**

**secteurs identifiés comme sensibles en raison du nombre relativement important d'habitants.**

Cette étude a établi :

- La possibilité de remettre en service une borne située aux **Bachassons**
- La possibilité d'implanter une nouvelle borne incendie à **Vieux Maujour**
- La possibilité de relier **Malleval** au réservoir par une canalisation de plus gros diamètre, permettant de donner à la borne incendie une pression suffisante. **La partie Sud du hameau serait ainsi protégée.**

A l'inverse, certains secteurs ne peuvent pas bénéficier d'une défense incendie assurée par des bornes : **Les Sables, Méfraïches et Les Bleuets** sont trop éloignés des canalisations de diamètre adapté. De même, la faisabilité de l'extension de la couverture incendie à la partie Nord de Malleval est à étudier.

En ce qui concerne la lutte contre les incendies de forêt, une **réserve d'eau sera créée à proximité du hameau du Clot.**

✓ **Réduction de la quantité de déchets produite**

La municipalité soutient la mise en place de la taxe sur les ordures ménagères. Un point d'apport volontaire va être créé à Malleval et un autre est en prévision à La Berthouze – Béal.

✓ **Développement des communications numériques**

L'orientation est de maintenir la bonne couverture du territoire par les communications numériques, puisque 229 des 232 lignes téléphoniques de la commune sont éligibles à l'ADSL. En ce qui concerne les trois lignes restantes, des solutions alternatives existent (exemple : couverture satellite). L'amélioration de la couverture actuelle, par l'installation de la fibre optique notamment, incite à recentrer l'urbanisation.



# AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

## ➤ Le village

### ✓ Principal pôle de développement résidentiel

**Le site d'urbanisation sera localisé au sein de l'enveloppe bâtie du village**, qui bénéficie de la desserte par les équipements et offre des possibilités de construction sur des terrains très bien exposés (ensoleillement, vues).

Dans ce contexte, **quatre sites à enjeux ont été identifiés** :

- **le site situé entre l'église et le premier cimetière** permettra une extension mesurée du village dans la continuité du terrain d'assiette des logements sociaux. Cette extension sera progressive puisqu'elle pourra se réaliser à long terme (au-delà de l'échéance du présent PLU) jusqu'à l'ancien cimetière. Le projet prendra en compte cette perspective d'aménagement à long terme dans la définition de l'implantation du bâti et l'accessibilité au regard principalement de l'environnement bâti, des vues réelles ou potentielles sur la commanderie, ainsi que de la topographie en « palier », de l'exposition dominante vers le Sud du terrain
- **le site situé à l'aval immédiat du centre villageois** permettra d'étoffer ce dernier, sous forme d'une urbanisation dense en bordure de route. Il est particulièrement bien adapté pour l'implantation de la résidence personnes âgées programmée par la municipalité. Cette urbanisation dense préservera une petite zone humide à l'aval immédiat. Cet espace actuellement embroussaillé sera valorisé et intégré à l'espace villageois, tout en conservant sa vocation de zone humide. La continuité sera notamment à rechercher avec le petit espace vert communal autour du lavoir
- **le site situé entre la mairie et le chemin de Vérilhac** permettra d'étoffer le centre villageois, étant donné qu'il est dans la continuité immédiate de ce dernier. L'implantation des constructions devra également être pensée au regard de l'excellente exposition du site. Les alignements d'arbres bordant les voies de desserte du site devront être préservés
- **le site situé au bout de l'ancienne RD9, comprenant des terrains situés de part et d'autre d'un chemin rural montant vers l'oratoire** : il se développera sous forme de greffe du village, que ce soit en termes de continuité bâtie et de liaisons. En effet, il est directement connecté à la structure viaire du village via l'ancienne RD9 et une voie d'accès au chemin de Vérilhac. Par contre, il sera nécessaire de recalibrer les voies d'accès au site, qui forment une portion de la liaison structurante mentionnée au paragraphe précédent. L'implantation des constructions devra être optimisée et rechercher la profondeur afin d'assurer la densification des terrains libres, de conserver des vues sur le plateau depuis les futurs logements.

La zone urbanisable englobera le reste du secteur bâti du village. **Entre le village et le hameau de Maujour, les derniers espaces libres significatifs, situés côté Sud de la**

**RD9, seront préservés, afin de maintenir une coupure verte entre les deux entités bâties.** Un travail spécifique devra être fait sur cette zone de transition entre le village et le hameau, fortement marquée par l'urbanisation linéaire. Cela implique notamment la recherche d'une **meilleure connexion avec le reste du village par l'aménagement d'infrastructures** - cheminements piétons, assainissement collectif.

- ✓ **Création d'une petite zone d'activités dans la continuité des équipements du village**

**Le village sera étendu sur un secteur situé dans la continuité de son pôle d'équipements (cimetière, équipements sportifs), afin de créer une petite zone d'activités.** Cette dernière accueillera une entreprise de déchiquetage, ainsi que quelques entreprises artisanales.

Elle sera desservie par l'ancienne route de Saint-Bonnet-le-Froid.

- **Les hameaux de Maujour, Vieux Maujour, Bachassons**

Ces trois hameaux **seront classés en zone d'urbanisation résidentielle.**

**Ce projet d'urbanisation s'accompagnera d'un renforcement des infrastructures du secteur en matière d'assainissement et de défense incendie.** Il s'inscrit dans le projet de la municipalité de privilégier l'urbanisation sur les secteurs les mieux exposés, où la rétention foncière est moins importante.

**Cette urbanisation résidentielle n'inclut pas le secteur des Sables,** plus excentré, et où les activités agricoles (en raison de la présence d'une exploitation) et touristiques seront privilégiées.

**Les zones d'urbanisation resteront au plus près des espaces bâtis existants,** en veillant à protéger la vitrine du hameau de Maujour sur la RD9, dont la qualité a été soulignée dans le diagnostic, les coupures vertes entre les trois hameaux, ainsi que les espaces sensibles situés à l'aval.

- **Base de loisirs et autres activités**

- ✓ **Base de loisirs**

**Le projet d'aménagement privilégiera la valorisation du site –plutôt que son extension - en tenant compte de sa sensibilité :**

- **valorisation des bâtiments de la ferme de Piouillouse** comme espace central pour l'accueil des visiteurs et le commerce, en veillant toutefois à préserver la qualité architecturale de l'ensemble bâti
- **réhabilitation d'équipements de loisirs vieillissants**
- **réflexion sur deux problèmes liés : l'accès insuffisamment sécurisé à la base de loisirs et le stationnement sauvage en dehors de ce pôle.** Le projet devra permettre une augmentation de la capacité des aires de stationnement

- la **prise en compte de la richesse de l'environnement** : préservation et découverte de la biodiversité (notamment les espaces classés Natura 2000 et Znieff de type 1), le document d'objectifs Natura 2000 préconisant de valoriser le patrimoine naturel de la commune dans le cadre de l'activité touristique (réalisation d'un sentier pédagogique). Il s'agit également de préserver la qualité des eaux du lac, puisque ce dernier est utilisé pour la baignade.

#### ✓ **Autres activités touristiques**

**Afin d'éviter un mitage du territoire par les constructions à destination touristique, l'utilisation du patrimoine bâti ancien sera privilégiée.**

**Certains sites d'activités plus importants doivent cependant pouvoir accueillir de nouvelles constructions, sous réserve qu'elles restent au plus près du bâti existant.** Cela concerne le **secteur du lac** où les sites actuellement identifiés sont :

- **Le village de vacances, la zone d'urbanisation à vocation de loisirs sera établie au plus près du bâti existant**, puisque celui-ci n'a pas de projet de développement à l'heure actuelle
- **Les Sables : prise en compte du projet de réalisation d'habitations légères de loisirs**, pour lequel une révision simplifiée du POS avait été menée
- **Méfraîches : prise en compte du projet de réalisation de petites résidences de loisirs (chalets, roulotte) prévu par l'auberge.** La réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome devra également être pris en compte
- **Au sein de la zone urbanisable des hameaux de Maujour, Vieux Maujour et Bachassons précédemment définie**, des résidences de tourisme pourront être réalisées (des gîtes existent déjà à Maujour et Vieux Maujour)

**Certaines activités ne sont pas développées** : la colonie de vacances de la Chaumette est coupée de la base de loisirs par la RD9, tandis que celle des Bleuets n'a pas de projets de développement.

#### ✓ **Activités industrielles et artisanales**

La volonté municipale est de conserver et de développer des entreprises qui concentrent près de la moitié de l'offre d'emplois sur la commune. **Les terrains d'assiette de la fonderie et les locaux vacants de l'entreprise de fabrication de stores auront un classement compatible avec l'activité économique.**

#### ✓ **Espaces à remettre en valeur**

Le site du Grail est actuellement dégradé, alors qu'il possède un fort potentiel (bâti remarquable, proximité du lac). **L'intégration de ce site à un circuit qui le relierait aux pôles de loisirs situés autour du lac permettrait de renforcer l'intérêt du secteur du lac.**

### ➤ Reste du territoire communal

Sur les autres secteurs de la commune, les objectifs sont le **développement de la mise en valeur des ressources du territoire (agriculture, sylviculture, ...)** et la **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la préservation des continuités écologiques.**

Cela implique de **limiter l'urbanisation aux sites précédemment définis et de mettre en place des protections renforcées :**

- Cœur du village, ensemble bâti et végétal de grande qualité
- Espaces environnant la commanderie et abords immédiats du calvaire
- Site des Plaines : préservation de l'ensemble bâti et de la grande clairière offrant une échappée visuelle remarquable vers la chaîne des Sucs
- Herbages créant des mises en perspectives intéressantes sur des hameaux : au Béal, à Ménabrut
- Préservation de la totalité des zones humides
- Les ripisylves de cours d'eau
- Patrimoine rural : alignements d'arbres, mares
- Captages d'eau potable
- Espaces agricoles et naturels encadrant le lac : ils présentent une très forte sensibilité paysagère et abritent une biodiversité très riche (Natura 2000 et Znieff de type 1).

**La réhabilitation et l'évolution du bâti existant sera permise**, mais sous certaines conditions limitatives afin de prévenir tout risque de dispersion de l'urbanisation. **Cela concerne plus spécialement le hameau de Mallevall** où il existe un véritable potentiel. A cette fin et compte tenu de la densité bâtie et des problèmes rencontrés, une **réflexion sur le renforcement de la défense incendie et la mise en place de l'assainissement collectif est menée pour ce hameau.**

**Les activités touristiques seront également privilégiées.** Le site des Plaines offre un très fort potentiel et devra pouvoir accueillir ce type d'activités. Il faudra cependant veiller à ce que cet ensemble bâti soit préservé.

**La réalisation du projet éolien dépendra de sa faisabilité.**



# CARTOGRAPHIE DU PADD

## LEGENDE

-  1 km
-  Village et hameaux constructibles pour l'habitat
  -  Protection des espaces agricoles
  -  Protection des zones humides
  -  Ruissellements permanents ou temporaires à protéger
  -  Ruissellements permanents ou temporaires à protéger
  -  Protection des espaces classés Natura 2000 ou Znieff de type 1
  -  Protection des périmètres de captage d'eau potable
  -  Protection et/ou mise en valeur d'espaces à forte valeur patrimoniale
  -  Renforcement des infrastructures
  -  Amélioration de la sécurité routière
  -  Axes de circulation douce à affirmer
  -  Nouveaux quartiers résidentiels
  -  Réhabilitations du bâti ancien
  -  Implantation d'activités artisanales, industrielles
  -  Développement des activités artisanales, industrielles existantes
  -  Nouvelles activités commerciales, culturelles
  -  Développement des activités commerciales, culturelles existantes
  -  Equipements collectifs existants à conforter
  -  Activités agricoles existantes
  -  Activités agricoles à développer
  -  Bâti intéressant

