

Commune de St Maurice-d'Ibie

Révision du PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PIÈCE n°2

Projet arrêté le : 6 juillet 2018

Projet approuvé le :

Dépôt en préfecture le:

u r b **A r c h i**

AMUNATEGUI URBANISME & ARCHITECTURE



mars 2016 - juin 2018
Mis à jour suite à l'enquête publique le 22 mars 2019

L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale sont réalisés par le BET Eco-stratégie, associé avec UrbArchi pour l'élaboration du PLU de St Maurice d'Ibie. Il fait l'objet d'un document à part qui complète le diagnostic territorial réalisé par UrbArchi.

1. DIAGNOSTIC	
<u>1.1. La situation géographique</u>	6
<u>1.2. Éléments d'histoire</u>	
• Résumé historique	8
• sites archéologiques, monuments classés et autre patrimoine	13
• Évolution des paysages	14
<u>1.3. L'organisation du bâti</u>	
• L'organisation aujourd'hui	20
• Approche spatiale du village:	22
- Le village-centre et son fonctionnement	
- les espaces publics du village	
• Le hameau des Salelles	30
• Les autres hameaux ou groupes de construction:	32
• matériaux, typologie du bâti ancien, le bâti récent	34
<u>1.4. Le contexte démographique et immobilier</u>	
• Tendances démographiques	42
• Logements et dynamique de la construction	44
• Documents encadrant l'habitat: PLH	46
• Consommation des espaces naturels et agricoles - densité des constructions d'habitation	50
• PLU de 2009	54
• Diagnostic foncier	63
<u>1.5. L'agriculture et les autres activités économiques</u>	
• L'activité agricole et les exploitations	68
• Emploi et activités non agricoles	72
<u>1.6. Les services - les équipements - les réseaux</u>	
• Services -Propriétés communales -équipements	74
• Adduction en eau potable -Assainissement	76
• Electricité-gaz- déchets	80
• Infrastructures routières, déplacements, stationnement	82
<u>1.7. Risques et nuisances</u>	84
<u>1.8. Servitudes et documents supra-communaux s'imposant au PLU</u>	88
<u>1.9. Synthèse et enjeux du diagnostic</u>	90

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT et ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE (Voir Rapport Eco-Stratégie)

Les objectifs votés par le conseil sont les suivants (résumé) :

- **Poursuite** du développement communal de manière modérée et dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et anticipation des orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Ardèche Méridionale.
- **Protection des terres agricoles** et du potentiel de développement des activités agricoles notamment pour les activités de viticulture, arboriculture, maraîchage et élevage (bovins, caprins, ovins...)
- **Protection de la biodiversité** :
 - Transposition des préconisations en termes de trames vertes et bleues posées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Rhône Alpes (SRCE), le territoire communal accueille un réservoir de biodiversité d'importance régionale et l'Ibie étant un cours d'eau retenu d'intérêt écologique pour la trame bleue.
 - Préservation de la zone Natura 2000 de la Basse Ardèche Urgonienne, des ZNIEFF de type 1 et 2 (Vallée de l'Ibie, Massif de la dent de Rez, Ensemble septentrional des plateaux calcaires du Bas Vivarais), de la ZICO Basse Ardèche
- **Protection du patrimoine paysager** (paysage agricole historique de faïsses et de clapas) et architectural (habitat typique du Vivarais méridional en pierres calcaires de rivière, avec ses passages couverts, ses ruelles étroites et couradous, l'église romane silhouette historique du centre bourg) dont l'identification sera complétée par le diagnostic territorial
- **Orientations** précises des caractéristiques (architecture et matériaux) des constructions autorisées, afin de préserver les perceptions paysagères et patrimoniales de la Commune
- **Renouvellement et densification** de l'habitat dans les secteurs bâtis les mieux équipés, les plus accessibles, et en lien avec les enjeux architecturaux locaux et le développement durable du territoire, selon les conclusions du diagnostic territorial
- **Rectification d'erreurs mineures dans le PLU initial.**

Par une délibération du 16 décembre 2016, la commune a précisé ces objectifs comme suit (résumé):

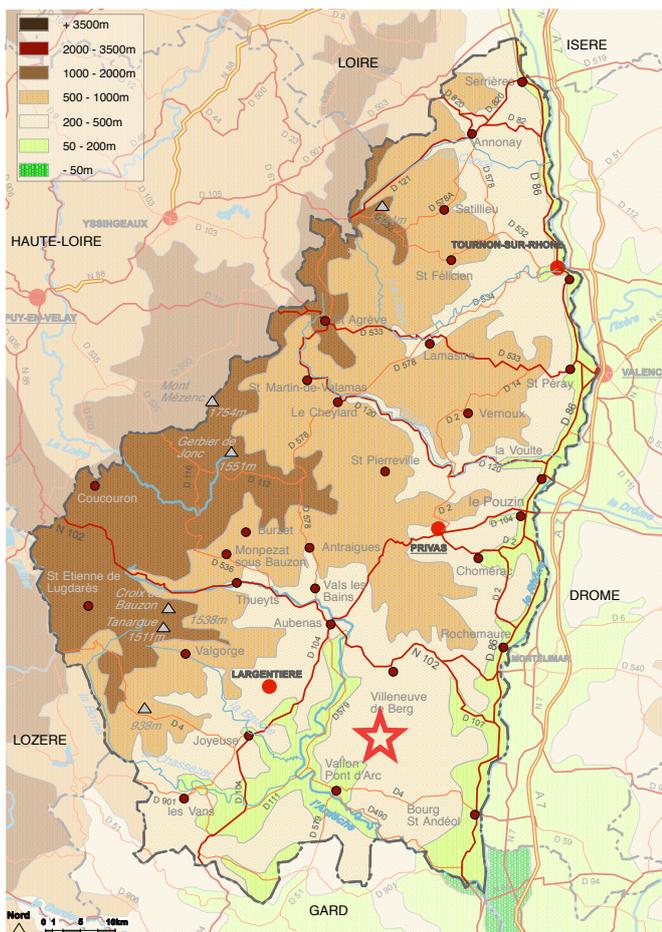
- **une révision rendue nécessaire par les nouvelles lois:** intégrer les nouvelles dispositions de la ENE, ALUR, LAAAF et Macron et être compatible avec le PLH et le futur SCOT Ardèche méridionale
- **poursuivre un développement modéré et continuer à accueillir de nouveaux habitants**
- **limiter l'étalement urbain et conforter la centralité du chef lieu:** maîtrise de l'étalement urbain et limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles, en favorisant la densification des zones constructibles et la mobilisation du logement vacant, notamment dans le village. Etudier la possibilité de développer l'offre de logements du village, notamment au nord du village, sur le foncier communal près de l'ancienne école et sur le foncier communal des Salelles. Ces secteurs pourront être en extension de l'urbanisation tout en cherchant la plus grande cohérence avec le tissu existant.
- **diversifier l'offre d'habitat, favoriser la mixité sociale et la diversité des formes urbaines:** développer une offre en logements locatifs et en terrains constructibles de surfaces plus réduites pour favoriser le «parcours résidentiel» des nouveaux arrivants. Nouveau modèle d'urbanisation mixant les typologies d'habitat collectif locatif social et/ou inter-générationnel et l'habitat individuel dans le cadre de petites opérations d'ensemble sur du foncier privé et public.
- **aménager les espaces publics - renforcer l'offre de stationnement, créer ou améliorer l'offre d'équipements de loisirs et de sport :** préserver, améliorer et/ou mettre en valeur les abords de l'église et du pré communal. Chercher à requalifier, sécuriser le cheminement piéton sur certains sites et valoriser les cheminements piétons entre les différents quartiers. Réfléchir à développer l'offre de stationnement, à créer ou valoriser des aires de jeux et améliorer l'accessibilité aux équipements.
- **conforter et développer les activités agricoles, artisanales, touristiques et production d'énergie:** permettre l'installation de nouveaux agriculteurs et protéger les bonnes terres, notamment le long de l'Ibie. Prendre en compte le projet d'installation sur la vallée d'un agriculteur avec élevage extensif. Limiter les conflits d'usage et éventuellement protéger le paysage des abords du village et des Salelles avec des zones strictes. Maintien des structures d'accueil touristique et leur développement (aire d'accueil de campings car). Réfléchir à la diversification des ressources énergétiques (projet photovoltaïque).
- **valoriser les potentialités paysagères et patrimoniales de la commune - préserver les espaces naturels et la fonctionnalité écologique du territoire:** identification des points de vues de qualité paysagère, éléments patrimoniaux architectural, paysager (bâti, arbres remarquables, paysage agricole historique de faïsses et de clapas); encadrer l'aspect des constructions nouvelles et l'aménagement de leurs abords. Préservation de la biodiversité (Ibie, Natura 2000, ZNIEFF,...)
- **prendre en compte les risques** (Atlas des zones inondables, risques de feux de forêt)

Le projet devra s'inscrire dans les principes édictés dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et devra créer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

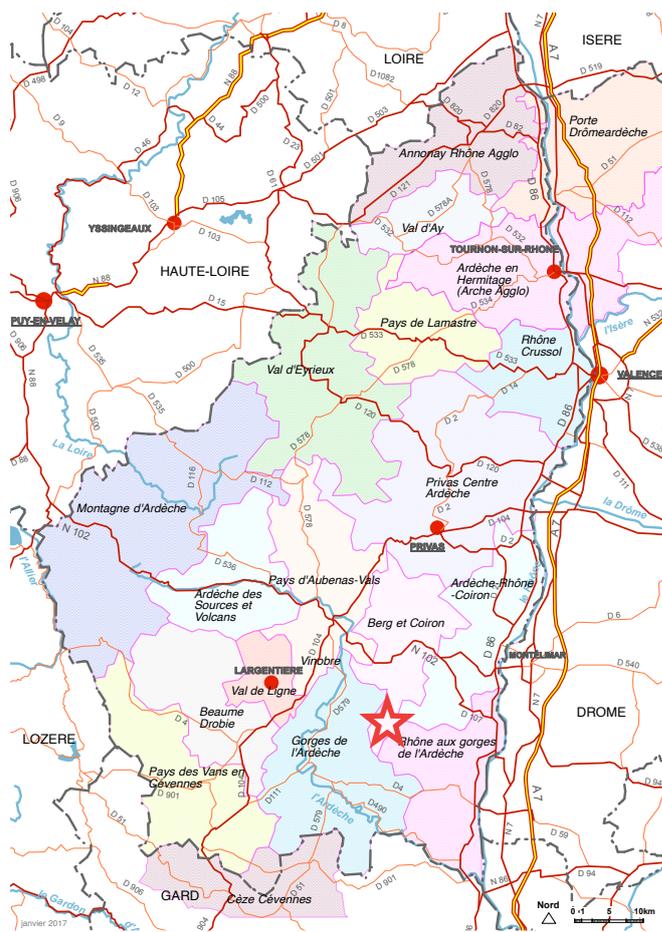
- *«l'équilibre entre*
 - *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*
 - *Le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres urbains et ruraux,*
 - *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,*
 - *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*
 - *Les besoins en matière de mobilité.*
- *la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville*
- *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;*
- *La sécurité et la salubrité publiques,*
- *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,*
- *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,*
- *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.*

- **Région** Rhône-Alpes
- **Département** de l'Ardèche
- **Arrondissement** de Largentière
- **Canton** de Berg Helvie
- **Intercommunalité:** Communauté de communes Berg et Coiron
- **Altitude** 174m (mini) – 490m (maxi)
- **Superficie** 2330 hectares
- **Population en 2014** :221 (sans double comptes)
- **Densité** 9,6 hab./km²
- **Rythme annuel de la construction:** 1,5/an entre 2004 et mi-2015

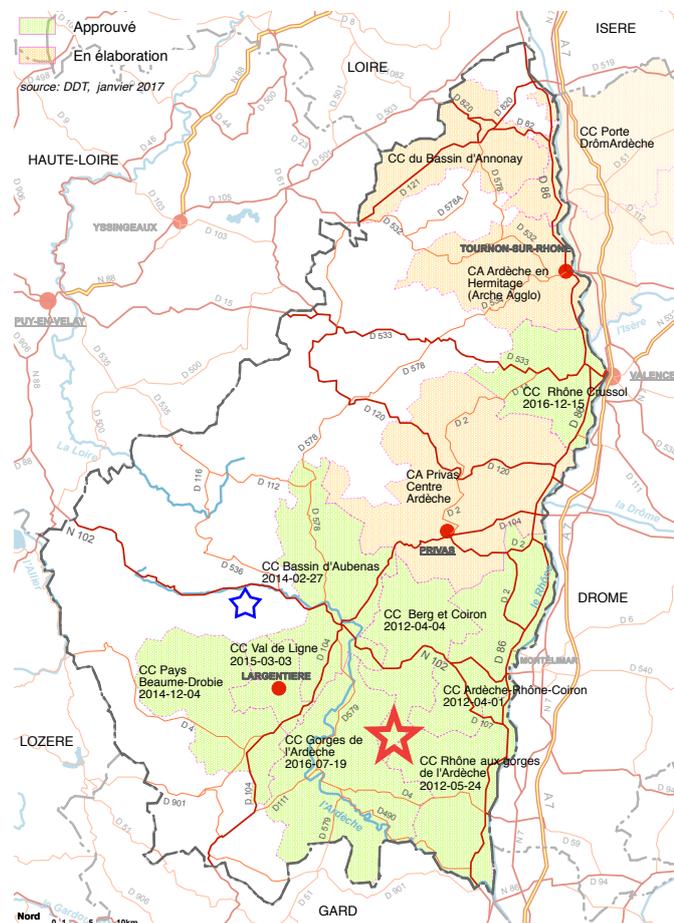
I. DIAGNOSTIC



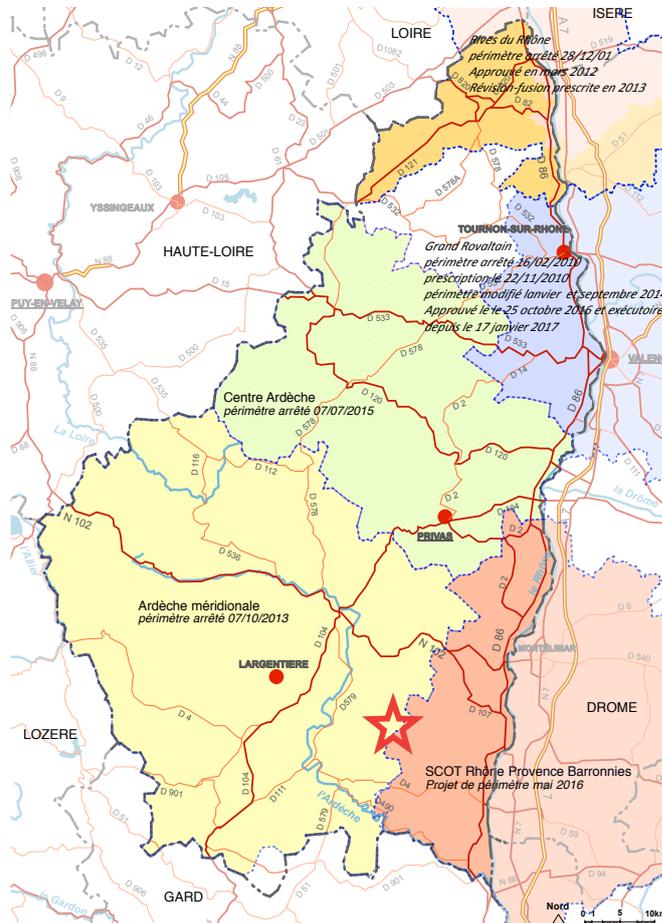
Le relief ardéchois



Intercommunalités dans l'Ardèche janv. 2017



PLH janvier 2017



SCOT existants ou en projet (2017)

1.1. Situation géographique

Une commune du massif du Coiron proche de plusieurs pôles d'emplois

La commune de Saint-Maurice-d'Ibie se trouve sur les Plateaux Calcaires du Bas-Vivarais, au sud du département.

Le chef-lieu est lové dans un méandre de la vallée de l'Ibie, affluent de l'Ardèche et la commune compte aussi plusieurs hameaux et d'anciennes fermes isolées. L'architecture ancienne compte de belles bâtisses de forte valeur patrimoniale.

Située à l'écart des grands axes, elle bénéficie d'une situation privilégiée à mi-chemin entre d'importants bassins d'emploi (Montélimar, Aubenas,...) tout en profitant d'un cadre naturel remarquable et préservé. La commune a encore une vocation agricole qui marque son paysage (37ha de vignes), mais aujourd'hui sa reprise démographique est le fait de nouveaux habitants séduits par son cadre tout en travaillant hors de la commune (Villeneuve-de-Berg, Aubenas, Montélimar, Pierrelatte...). Cette croissance démographique récente s'est traduite par une urbanisation dispersée autour du village, des Salelles et dans le nouveau quartier de Remerquer.

La commune est bien placée par rapport aux pôles touristiques de la grotte de Chauvet, des gorges de l'Ardèche et de la base nautique du Pont d'Arc, voire le Parc naturel des Monts d'Ardèche. Elle propose elle-même des infrastructures de tourisme et de vacances conséquentes (camping de 100 places, nombreux gîtes, baignade proche sur la commune de Lagorce, chemins de randonnées) et en période estivale, la population communale peut ainsi quintupler.

La commune est proche de la route nationale 102 qui va du Teil-Montélimar à Aubenas. Elle est traversée par la route départementale n° 558 qui relie Villeneuve-de-Berg à Vallon-Pont-d'Arc.

Le village est distant de 39 km de la préfecture, Privas (56min. en voiture), de 22 km d'Aubenas (30min.), 8 km de Villeneuve-de-Berg (11 min.), 17 km de Vallon-Pont-d'Arc (20min.) et 37 km de Montélimar (42min.).

Les communes limitrophes sont:

- Villeneuve de Berg et Saint-Andéol de Berg au nord
- Valvignière et Gras à l'est
- Rochecolombe et Lagorce à l'ouest

Elle fait partie de la **communauté de communes Berg et Coiron**, qui regroupe 14 communes et qui a pris les compétences suivantes:

- aménagement de l'espace (réflexion sur le SCOT, et la voirie d'intérêt communautaire, sentiers de randonnées, syndicat Pays de l'Ardèche, piscines...),
- développement économique (zones d'activités, réflexion sur l'éolien, NTIC, commerce et artisanat, tourisme, agriculture...)
- politique du logement (PLH, OPAH),
- action sociale (petite enfance, services à la personne, centres de loisirs...),
- environnement (gestion des déchets, SPANC, cours d'eau)

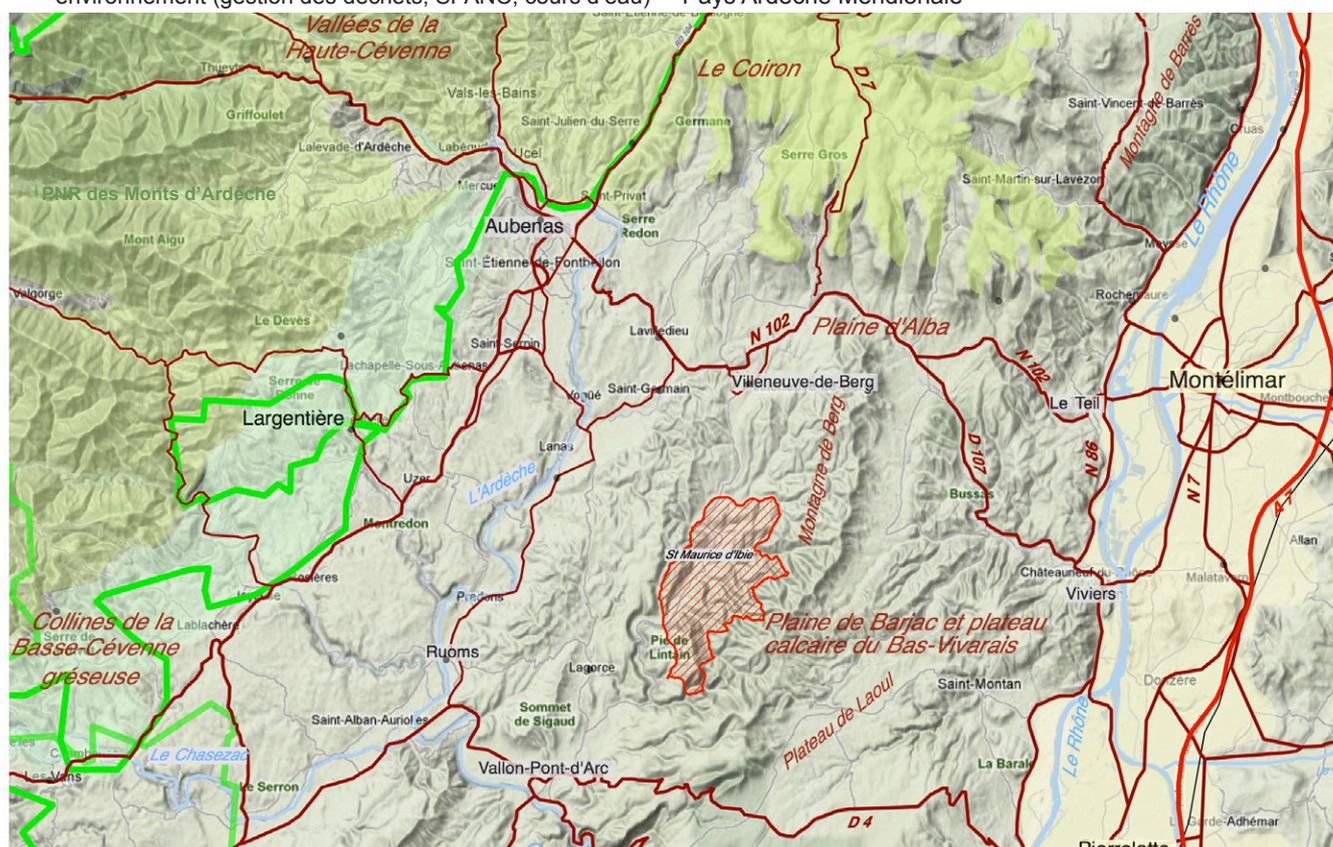
Cette structure de coopération intercommunale, créée en 2003 est très impliquée dans l'action sociale: elle gère les centres de loisirs de Lavilledieu et de Villeneuve-de-Berg, une crèche intercommunale à Villeneuve (25 places) et un Relais assistantes maternelles (pôle animation, coordination, formation assistante maternelle), ...

Elle gère le Service public d'assainissement non collectif (SPANC), s'occupe de la collecte et le traitement des ordures ménagères (en lien avec le SIDOMSA auquel elle appartient) et de l'entretien des rivières et sentiers de randonnée.

En termes d'activités économiques, la communauté gère les zones d'activités de Lavilledieu et de Sausse à St Jean et a lancé une opération de développement du commerce et de l'artisanat (ORC'Idées). En faveur de l'agriculture locale, elle a mis en place un service de remplacement en 2010.

La commune est couverte par un PLH (programme local d'habitat) adopté en avril 2012. Il définit sur la commune un objectif de 5 logements créés sur 6 ans (voir § PLH p42). Elle s'inscrit dans le projet de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Ardèche méridionale actuellement à l'étude (*périmètre approuvé par le préfet en mai 2016*).

La commune appartient au syndicat « Ardèche Claire » et au Pays Ardèche Méridionale



1.2 Éléments d'histoire

1.2.1. Résumé historique

Une occupation ancienne attestée par la présence de silex et de poteries datant de 4450 avant J.C. ainsi que des dolmens de la commune (2500 et 1800 avant J.C). Les environs sont riches de sites préhistoriques: grottes de Vallon-Pont-d'Arc, dont celle dite de Chauvet, du paléolithique supérieur, silex et dolmens (Chabolles à Lavilledieu, les Quatre Pierres à Lussas, Chante Epine à Saint-Laurent-sous-Coiron, Chalès à Berzème...).

700 avant J.C.: Sur les contreforts du Coiron, l'on trouve plusieurs lieux habités fortifiés, appelés oppidum (du latin: lieu élevé, fortification). Situés à St Gineys, Aubignas, Scautres, sur le sommet de Berguise...; ils ont été habités jusqu'au VIIe siècle avant J.C.

500 avant J.C.: le territoire de St-Maurice-d'Ibie est alors contrôlé par la **tribu celte des helviens**, venant du centre de la France. Leur territoire couvrait le sud du Vivarais et faisait partie de la confédération des Arvernes. Leur principal site d'habitat est l'oppidum de Jastre Nord qui se trouve sur la commune de Lussas et qui deviendra un centre important durant la période celte et romaine (vestiges du II^e et I^{er} siècle avant J.C). On pense que ce site a servi de capitale aux Helviens avant la romanisation et Alba-la-Romaine.

Ile siècle avant J.C.: le territoire des helviens est incorporé à l'empire romain en 121 avant J.C., il fait alors partie de la province romaine de la Gaule transalpine, puis la Narbonnaise. La capitale des Helviens devient alors Alba au 1^{er} siècle avant J.C, qui reçoit d'Auguste le privilège du droit romain, puis le statut de colonie romaine. Cette époque voit le développement de la route entre Valence et Nîmes, qui passait par Barjac, puis le long de l'Ardèche, l'Auzon, l'Escoutay et Alba. Le consul Antonin le Pieux (145 ap J.C) fait jalonner cette route de bornes en pierre. Pour cette période la DRAC signale sur la commune, une occupation gallo-romaine sur le bourg et aux Salelles (villa et pont submersible).

La première mention du nom de la commune remonte à l'an 1106 (cartulaire de Conques). A cette date, l'évêque de Viviers remet les églises St Christophe et St Maurice à l'abbaye de Saint Foy de Conques, en échange d'une redevance. En 1114 les bénédictins de Conques y édifièrent un monastère et une église. L'oratoire St Christophe est probablement situé à l'emplacement de l'église mentionnée dans la donation et Chambonnots serait le village originel.

A l'époque féodale, St Maurice était une terre du temporel de Viviers. Au 13^e et 14^e siècle elle relevait de la seigneurie d'Aps (Alba), puis passait au de Vögue (1738). Au 15^e, il y avait deux procureurs, remplacés par deux consuls. Jusqu'en 1790 St Maurice dépendait du diocèse de Viviers et de la subdélégation du Bas-Vivarais.

Au XI^{ème} siècle, une emprise limitée du Saint Empire: Le bas-Vivarais passe sous l'autorité des comtes de Toulouse et l'instabilité politique entraîne la mise en place d'une seigneurie de châteaux. Un fort construit au sommet de la montagne de Montaut et la tour dite de Saint Jean gardent le carrefour situé à la confluence des Gardons des Salelles et l'Ibie. Les Montaut étaient seigneurs de la plus grande partie du Pays de Berg et co-seigneurs de Saint

Jean le Centenier. «Montaut dit saint Jean» seigneur de Saint Jean le Centenier aurait construit le donjon de Saint Jean d'Ibie au XII^e siècle. Un mur du donjon de St Jean existe encore, alors que du château de Montaut il ne reste que quelques pierres au lieu-dit «Les Toures de Montaut».

Guerre de cent ans: vers 1370, « Les routiers » ravagent la vallée de l'Ibie. « Les «Compagnies anglaises» détruisent maltraitent, emprisonnent, tuent; enlevant le bétail, les récoltes et mettant le feu aux maisons.

Guerre de religion : Point de passage entre Villeneuve (catholique) et Vallon-Salelles (protestante), St Maurice subit plusieurs conflits pendant les Guerres de religions. Une garnison aurait été logé à St Maurice et le village est occupé à trois reprises (1575, 1588, 1591). En 1621, il y eut engagement entre catholiques venus de Villeneuve et huguenots sortis des Salelles.

Au XIX^e siècle : nous assistons à une extension des terres cultivables qui ont comme principale activités : l'élevage ovin, la culture de céréales, un peu de vigne et la sériciculture. Cette époque a permis une prospérité économique pour les paysans, qui se traduit dans la riche architecture de pierre et l'apparition des magnaneries et des couradous.

Après la deuxième moitié du XIX^e : l'exode rural: cette période faste prend fin avec la maladie du vers à soie, (Pébrine) le phylloxéra (ravageur de la vigne),... et la deuxième révolution industrielle vide les campagnes de ses habitants.

Au XX^e : L'exploitation agricole se modernise avec l'achat de matériel agricole mécanisé, apparaissent les premiers tracteurs ainsi que la première Batteuse à Blé mécanique...

Pendant la seconde Guerre mondiale, le gouvernement de Vichy a implanté à Saint Maurice d'Ibie un camp de travailleurs étrangers, essentiellement espagnols et pour une part arméniens (160^{ème} groupement de travailleurs étrangers, 1940 à 1942).

Fermeture de l'école catholique fins des années 50 et celle de l'école publique en 1990.

L'église du XI^e-XII^e

Endommagée durant les guerres de religion et agrandie au XIX^e, elle conserve toutefois de l'époque romane un beau portail plein cintre orné de voussures concentriques alternant avec des tores. Il est surmonté d'un claveau sculpté d'un chrisme original. Sur un des contreforts de la façade méridionale se trouve une pierre de remploi provenant d'une sépulture gallo-romaine (voir page 13).

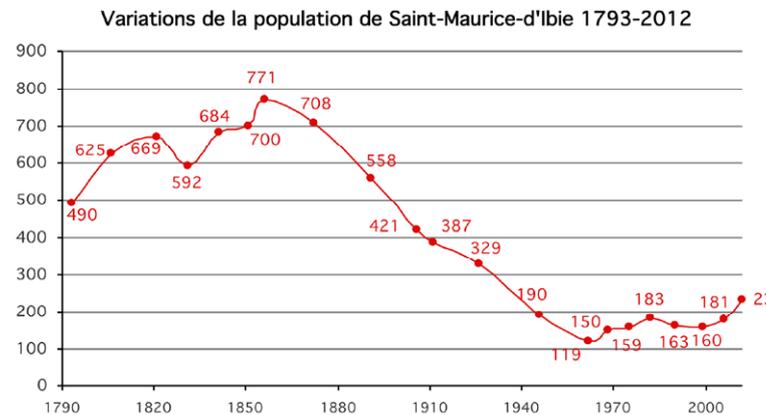
Une visite canonique de 1501 effectuée par Jean Bertrand indique qu'il y avait 3 autels (l'autel principal, celui e Notre-Dame et celui de St Jean-Baptiste), et que les fonds baptismaux étaient en mauvais état.

Des travaux d'agrandissement entrepris entre 1828 et 1834 ont réunifiés les deux nefs (celle des pariossiens et celles des moines. A l'intérieur de l'église, une demi-coupole peinte au XIX^e siècle de médaillons naïfs a été récemment rénovée par la municipalité

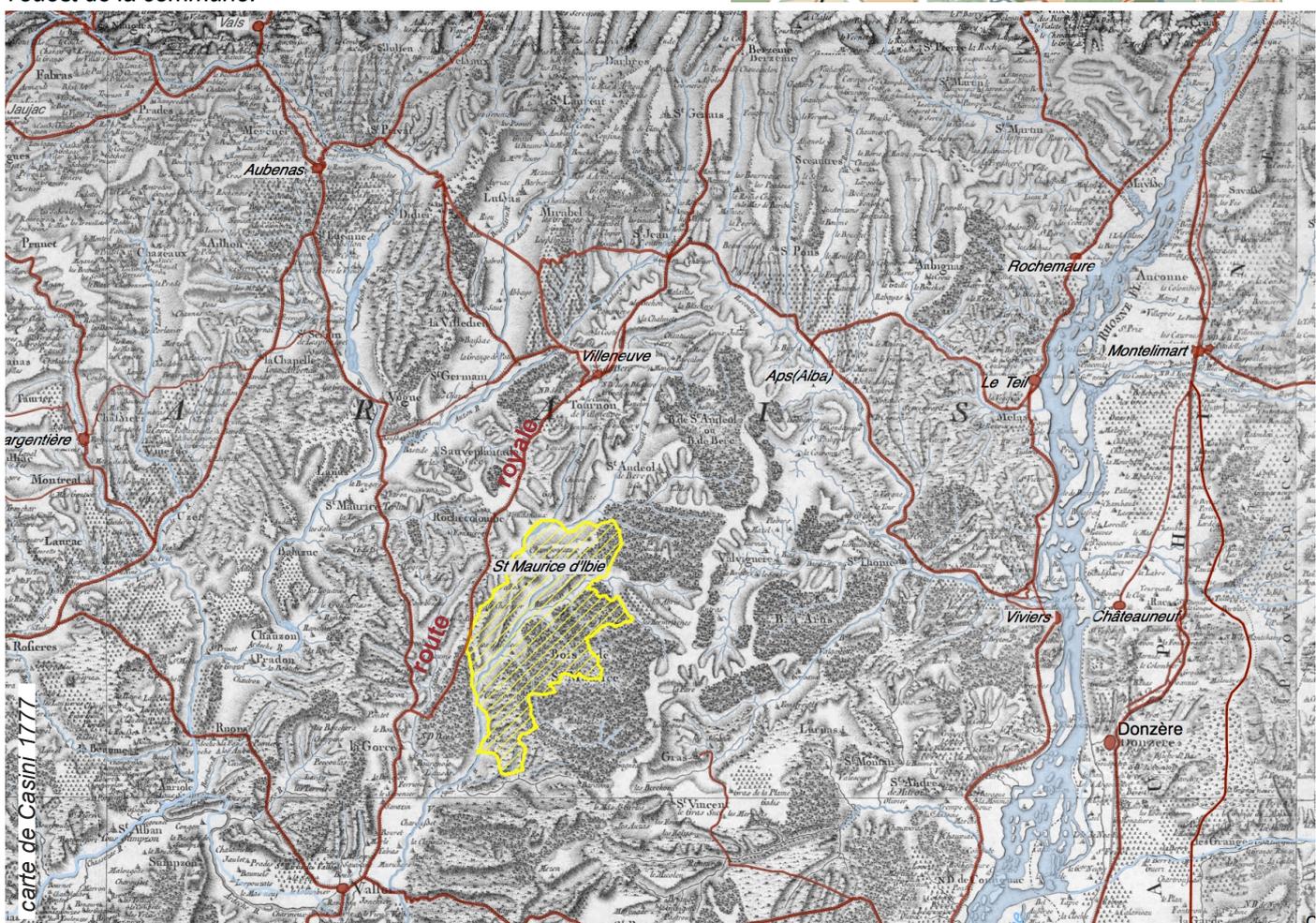
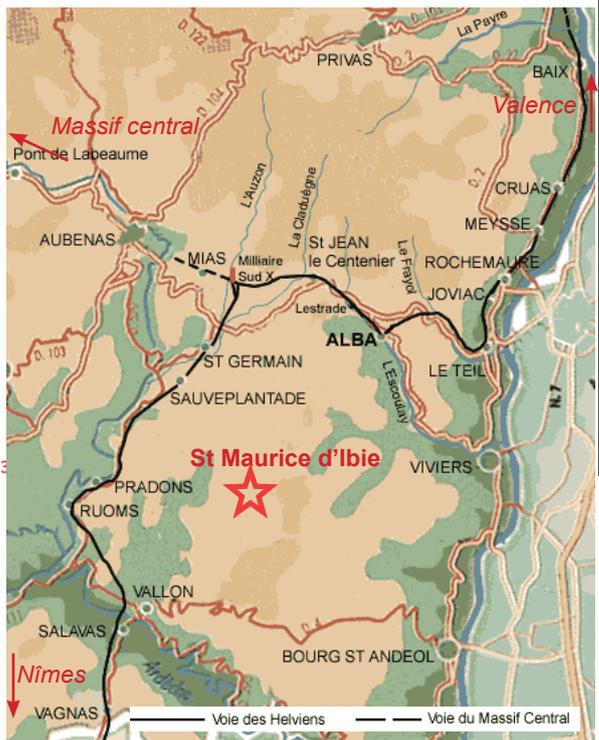
Elle est inscrite depuis 1933 à l'inventaire complémentaire des monuments historiques.

Un peuplement ancien, un développement amorcé à l'antiquité et pérennisé par l'implantation d'un par un monastère

La commune connaît son pic démographique vers 1870, période faste pour l'économie rurale. Ensuite, elle connaît, en raison de la deuxième révolution industrielle et de l'exode rural, une baisse démographique continue jusqu'en 1968. Elle connaît depuis une croissance douce, mais un peu en dent de scie.



Pendant l'antiquité, la commune est éloignée de la voie des Helviens, dite aussi d'Antonin, mais est traversée par des chemins de muletiers et de transhumance. Sur la carte de Cassini de 1777, la route royale de Lagorce à Villeneuve remplace celle-ci et tangente l'ouest de la commune.

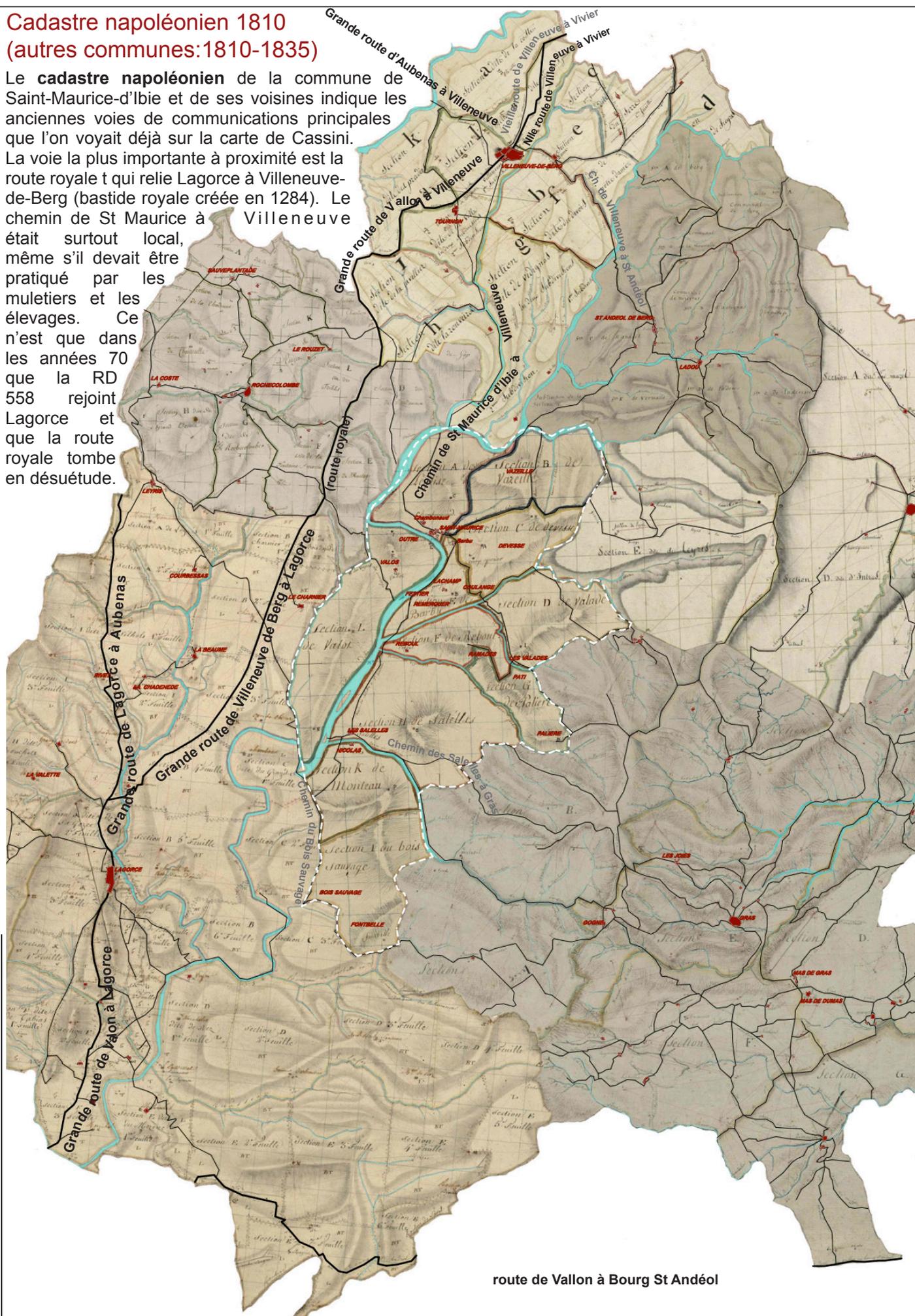


Sources:

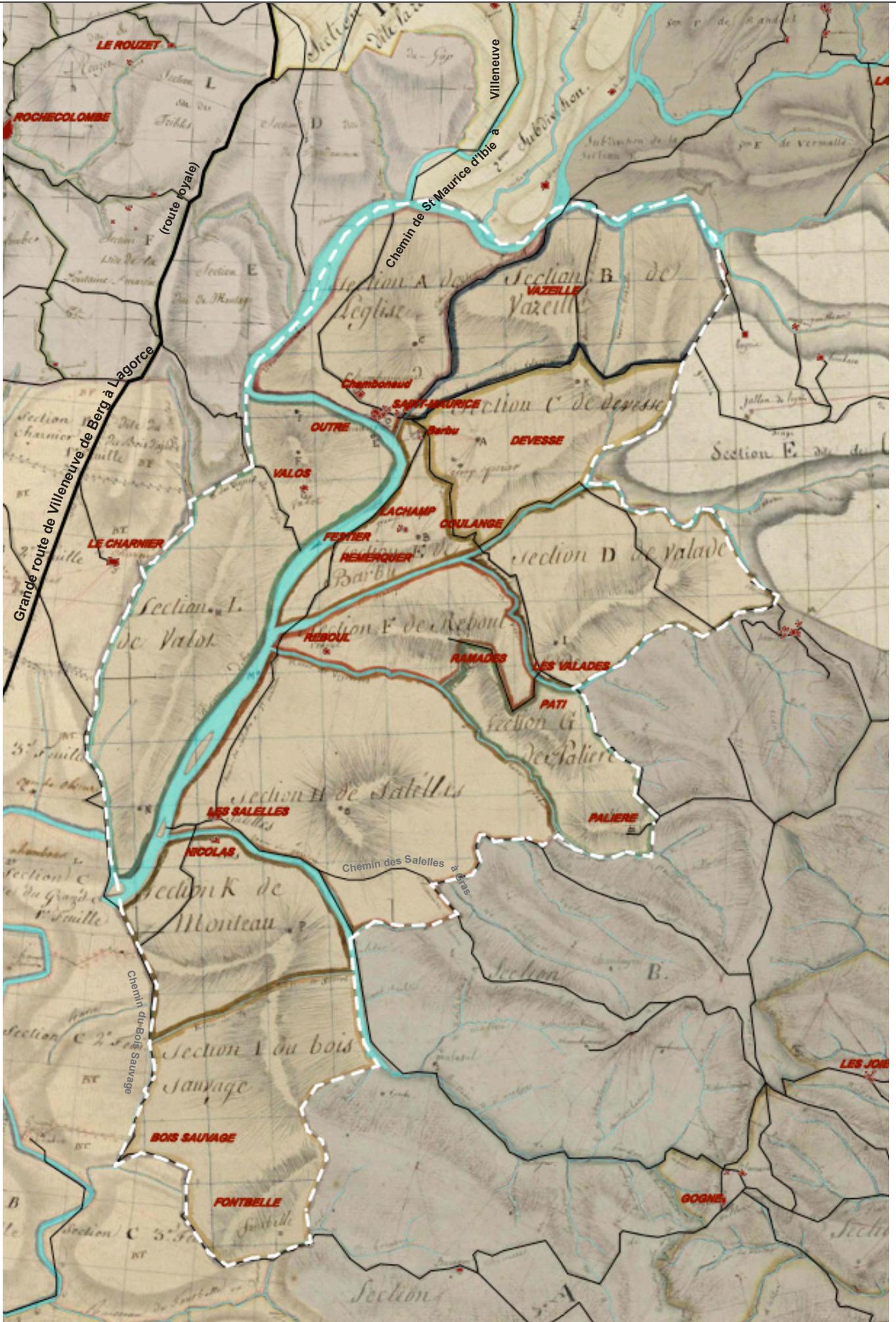
- Dictionnaire topographique de l'Ardèche, Pierre Charrié
- Docteur Francus (Mazon, Albin) – Voyage au pays Helvien – 1885
- Docteur Francus (Mazon, Albin) Voyage archéologique et pittoresque, historique et géologique, fantaisiste et sentimental, économique et social, philosophique et politique long de la Rivière de l'Ardèche, 1885
- Docteur Francus (Mazon, Albin) Voyage autour de Privas. 1882.
- Encyclopédie Bonneton de l'Ardèche, 2003
- P. Bozon : «Histoire du peuple Vivarais», 1978
- Education et Patrimoine en Ardèche (<http://ardecol-v2.inforoutes-ardeche.fr>)
- Visites à travers le patrimoine ardéchois, Malartre et Carlat, 1985
- Architecture rurale en Vivarais, Michel Carlat, 1982
- Diagnostic Charte Paysagère du Pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional-Ardèche, avril 2015
- «Sanctus Mauricius de Ybia» Jean Journet août 2012

Cadastrre napoléonien 1810 (autres communes:1810-1835)

Le **cadastre napoléonien** de la commune de Saint-Maurice-d'Ibie et de ses voisines indique les anciennes voies de communications principales que l'on voyait déjà sur la carte de Cassini. La voie la plus importante à proximité est la route royale qui relie Lagorce à Villeneuve-de-Berg (bastide royale créée en 1284). Le chemin de St Maurice à Villeneuve était surtout local, même s'il devait être pratiqué par les muletiers et les élevages. Ce n'est que dans les années 70 que la RD 558 rejoint Lagorce et que la route royale tombe en désuétude.



route de Vallon à Bourg St Andéol



Chronologie:

Antiquité

- **600 av. JC.:** oppidum de Chaulène
- **500 av. JC :** les Celtes venant du nord de la France s'installent dans la région, qui devient l'Helvie.
- **125 av J-C :** les échanges commerciaux se développent dans la vallée du Rhône entre les romains, les massaliottes (région de Marseille), les hélviens (Vivarais) et les Eduens (région de Lyon)
- **125 -121 av J-C :** les romains remportent une série de victoire sur les tributs gauloise de la région encore hostiles : les Saliens (Aix -Toulon), les Voconces (Die – Gap), les Allobroges (Vienne – Grenoble) et les Arvernes (Auvergne). La bataille du 8 août - 121, au confluent de l'Isère et du Rhône marque L'Helvie est annexé à la province romaine de la Narbonaise.
- **52 av. J-C :** Jules César passe dans la région pour aller combattre Vercingétorix . Une partie des l'armée de César campe durant tous l'hivers à Jastre (plateau de Lussas)
- **Fin du Ile siècle ap J.C.:** introduction du christianisme dans la région à la fin du Ile siècle par l'évangéliste Saint-Andéol, venu de Smyrne. Mort en martyr en l'an 208

Bas-Moyen-Âge:

- D'abord sous la domination des Visigoths, des Ostrogoths, l'Ardèche se trouve dans le royaume des Burgondes au V^{ème} siècle, puis en 534, après la victoire des Francs, devient terre franque. **411 ap. J-C :** destruction d'Alba
- Sacré empereur en 800, Charlemagne organise son empire en 250 «pagus», ayant à leur tête un comte (compagnon du roi);
- Après le partage de l'empire carolingien, le Vivarais fait partie de la Lotharingie (843), puis du Royaume de Bourgogne et de Provence (879)
- **950 :** Première citation écrite du village avec le passage de St.-Etienne (ecclesiam S. Stéphani in monte coireto quae dicitur ad Scans)
- Le village actuel date probablement du X^{ème} siècle
- Le roi de Bourgogne, Rodolphe meurt sans héritier, son royaume revient au saint empire romain germanique (1032),

Au XI^{ème} siècle: une emprise limitée du Saint Empire et le développement d'une seigneurie de châteaux. Le bas-Vivarais passe sous l'autorité des comtes de Toulouse et le haut-Vivarais sous l'autorité des Comtes de Vienne et du Valentinois,

- Essor des abbayes
- Développement des moulins et greffe des châtaigniers
- **XIe: fort construit au sommet de la montagne de Montaut**
- **1106 (ou 1111): donation des églises de St Christophe et de St Maurice à l'abbaye de Saint Foy de Conques**
- **1114: édification de l'église et du monastère**
- **XIIe: édification du donjon de St Jean d'Ibie**

Au XIII^{ème} siècle le Vivarais passe sous le contrôle des évêques de Viviers, qui reconnaissent le roi de France en 1305.

- **1208:** croisade contre les Albigeois
 - 1213 *défaite de Raymond VI à Muret près de Toulouse. Philippe Auguste confie le comté de Toulouse à Simon de Montfort*
 - 1229: *capitulation de Raymond VII de Toulouse face à St Louis, le Languedoc échoit à la couronne de France.*
- **1284 et 1291:** création des villes royales de Villeneuve-de-Berg, Boucieu-le-Roi
- **Traité de 1305:** le Rhône devient la frontière entre l'empire et la France
- **Mi-XIV^{ème} siècle** le baillage royal du Vivarais est mis en place
- **1337 à 1453:** guerre de cent ans.
 - 1347 *trêve signée sous l'égide du pape*

- 1347 *début de la peste à Marseille qui atteint Chassiers en 1348*
- 1360: *deuxième accès de peste*
- 1370: *compagnies anglaise ravagent la vallée*
- 1396 *début de l'édification de la nouvelle église paroissiale*

XV^{ème} siècle : création des Etats particuliers du Vivarais,

- *Essor des foires,*
- *Développement de la sériculture (au sud de l'Eyrieux).*

XVI-XVII^{ème} siècle: répression du protestantisme.

- *Introduction de la pomme de terre*
- **1562-1629:** les guerres de religion. 1572: massacre de la Saint Barthélémy
- **En 1583 et en 1587 :** Les protestants attaquent le village et le détruisent
 - 1586: *année des trois fléaux: guerre civiles, peste, famine.*
 - 1598: *édit de Nantes reconnaît à Aubenas et Villeneuve-de-Berg le droit de se protéger*
 - 1619: *Brisson, protestant assiège Privas*
 - 1621 *Montmorency soumet Villeneuve, Vals et Vallon*
 - 1622: *trêve. Les protestants perdent la Dame et Villeneuve-de-Berg.*
 - 1628 *Pradel est assiégée le 3 mai et prise le 7; elle est détruite par les troupes royales et catholiques de M.de Montréal*
 - *En juin 1628 Mirabel est assiégé par Montmorency, qui capitule après plusieurs jours de siège*
 - 1629: *prise de la place forte de Lagorce*
- **1670:** révolte de Jacques Roure:
 - 23 juillet *les hommes de Castries interviennent 6000 à 9000 hommes), faisant 1000 morts*
 - 29 octobre *Jacques Roure est exécuté.*
- **1685:** révocation de l'Edit de Nantes par Louis XIV et début des dragonnades.
- **mai 1720:** peste. septembre 1720 organisation d'un blocas.
- **1702-1705:** guerre des camisards.

XVIII^{ème} siècle: révolution et reprise démographique

- **1789-90:** prise de la Bastille, abolition du système féodal et droit de cité pour les protestants,
- **1791-2:** abolition des ordres monastiques et de la monarchie.

XIX^{ème} siècle: apogée de l'agriculture, industrialisation et ouverture sur l'extérieur

- **1815:** restauration de la monarchie 1830-45: monarchie de Juillet
- **1828-1834: rénovation de l'église**
- **1843: construction de l'oratoire St Christophe**
- **1852-70:** Second Empire
- **1850: mais aussi premières calamités:** maladie de la pébrine, 1860: maladie de l'encre ,1863 : phyloxéra, 1878 Mildiou
- **1855:** ligne Paris-Lyon-Marseille créée par plusieurs compagnie. 1857 création d'une compagnie unique: PLM
- **1856: 771 habitants à St Maurice**
- **1870:** Troisième République (->1940)
- **1870-71:** guerre franco-allemande
- **juin 1881:** loi Jules Ferry instituant l'instruction gratuite.

Sources :

- *Dictionnaire topographique de l'Ardèche, Pierre Charrié*
- *Docteur Francus (Mazon, Albin) – Voyage au pays Helvien – 1885*
- *Franck Bréchon dans Le Coiron, terre d'Histoire, territoire de projets... publié par Mémoire d'Ardèche et Temps présent.*
- *Docteur Francus (Mazon, Albin) Voyage autour de Privas. 1882.*
- *Encyclopédie Bonneton de l'Ardèche, 2003*
- *P. Bozon : «Histoire du peuple Vivarais», 1978*
- *Education et Patrimoine en Ardèche (http/ardecol-v2.inforoutes-ardeche.fr)*
- *Visites à travers le patrimoine ardéchois, Malartre et Carlat, 1985*
- *Architecture rurale en Vivarais, Michel Carlat, 1982*
- *Diagnostic Charte Paysagère du Pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional-Ardèche, avril 2015*
- *«Sanctus Mauricius de Ybia» Jean Jourmet août 2012*

1.2.2. Sites archéologiques, site classé, éléments de patrimoine

6 sites archéologiques ont été répertoriés par la DRAC, sur la commune au titre de la carte archéologique nationale et datant de la période de la Préhistoire à la période médiévale : ►

- 1 : Bourg: occupation (gallo-romain); sépulture (moyen-âge); église (moyen-âge à époque contemporaine)
- 2 : En limite avec la commune de Lagorce: 2 dolmens (âge du bronze, âge de fer?).
3. Les Salelles: villa (gallo-romain).
4. Saint-Jean: village fortifié (moyen-âge à moderne)
5. Est des Salelles: atelier de verrier (moyen-âge à moderne).
6. Pont submersible des Salelles: indices d'occupation (gallo-romain).

Il n'y a pas de zone de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune.

L'église est classée monument historique.

Autres éléments de patrimoine:

Chapelle des Salelles; oratoire St Christophe.



Chapelle des Salelles



Oratoire St Christophe



Le portail roman (photo: site mairie)



Pierre antique en remploi (photo: site mairie)



L'église de Saint Maurice (photo: site mairie)



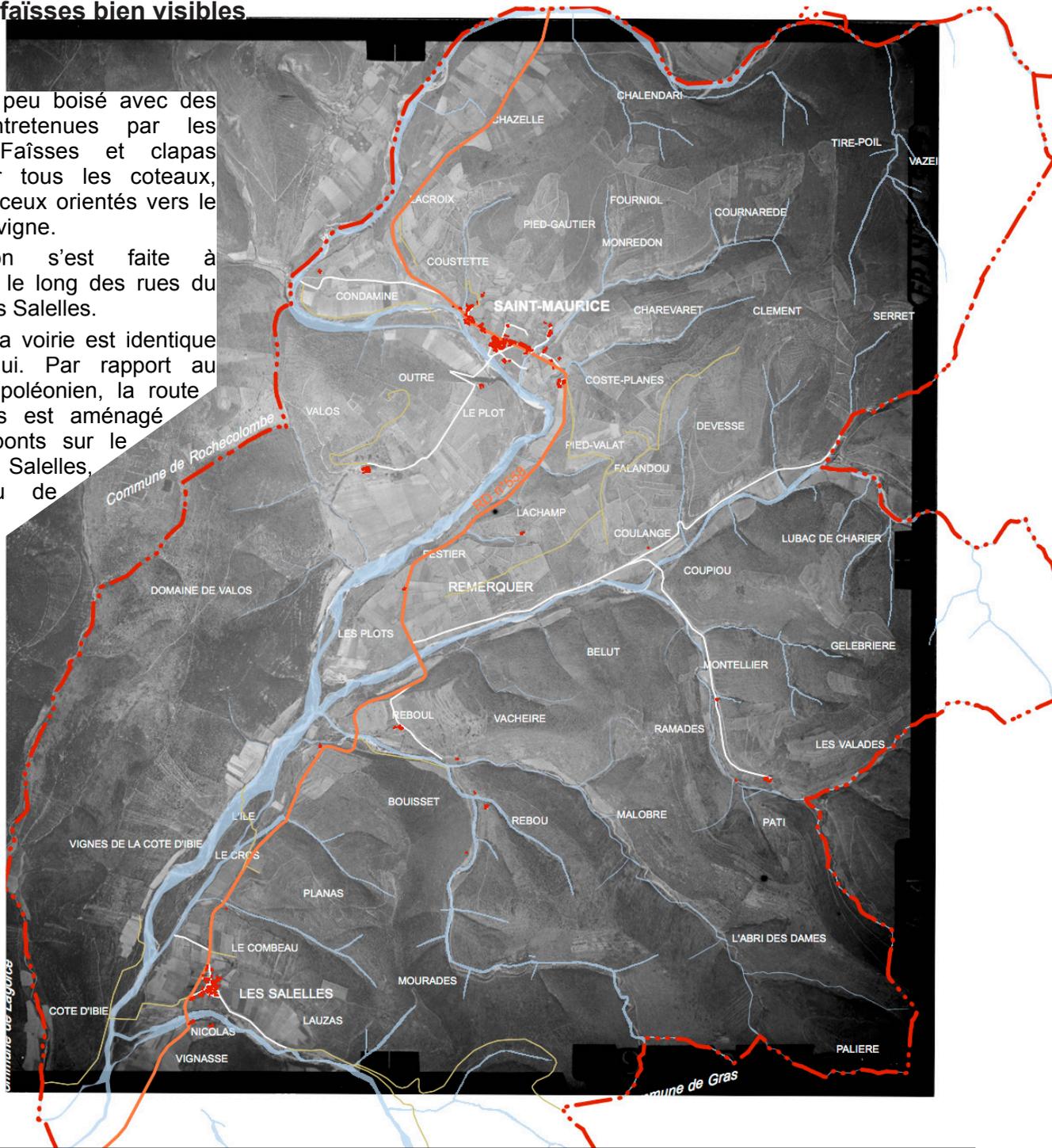
1.2.3. Évolution des paysages

1955: des faïsses bien visibles

Un espace peu boisé avec des prairies entretenues par les élevages. Faïsses et clapas visibles sur tous les coteaux, notamment ceux orientés vers le sud pour la vigne.

L'urbanisation s'est faite à l'alignement le long des rues du village et des Salelles.

Par contre la voirie est identique à aujourd'hui. Par rapport au cadastre napoléonien, la route des Salelles est aménagée avec des ponts sur le Gardon de Salelles, le ruisseau de Remerquer.



Début du XXeme: collines entretenues, des 'faïsses' et 'clapas' bien visibles.

SAINT MAURICE-D'IBIE. - Vue générale - Prise du Rocher ou de face



source: mairie

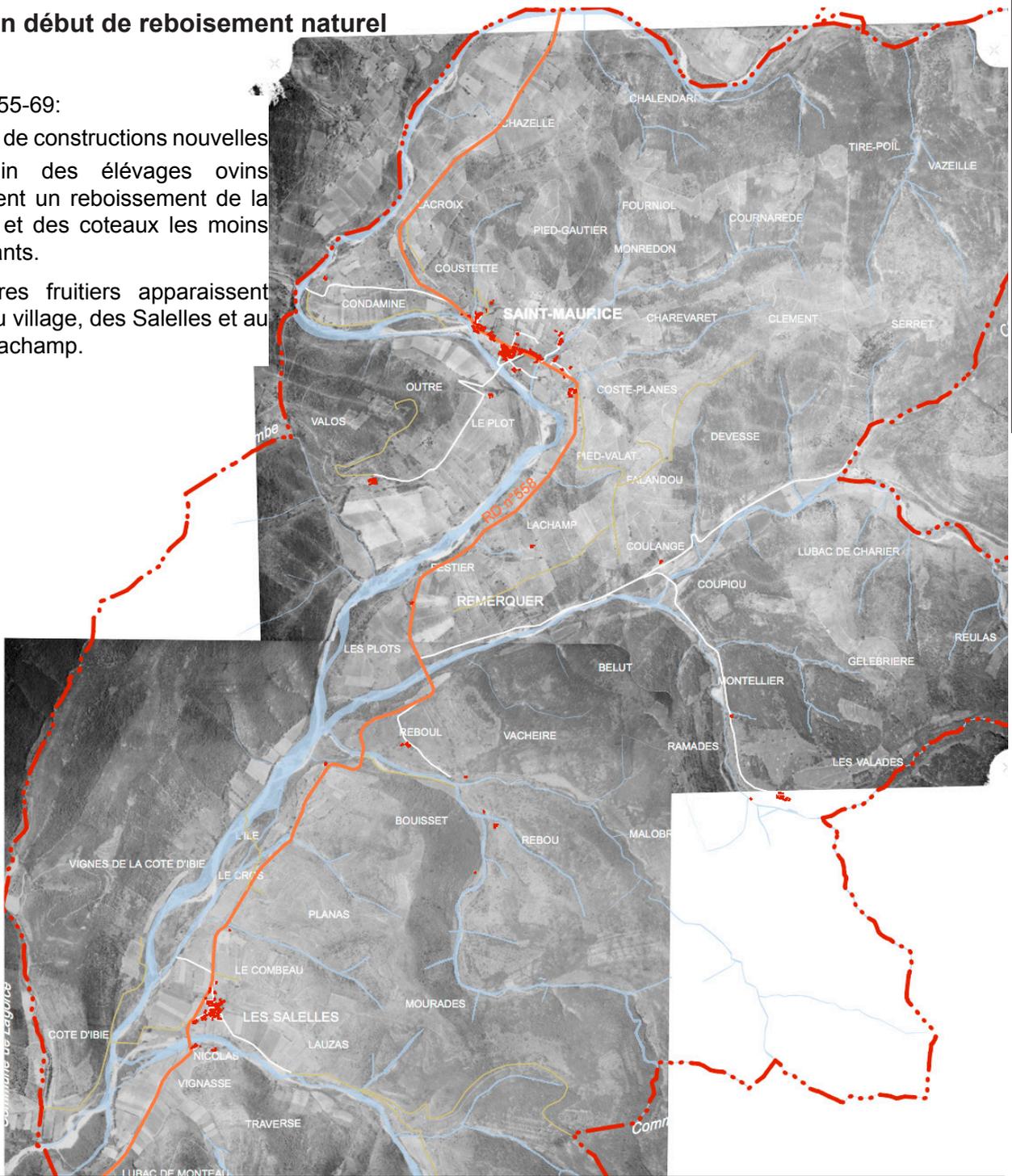
Un paysage agricole qui s'est beaucoup reboisé; abandon des faïsses

1969: un début de reboisement naturel

Entre 1955-69:

Très peu de constructions nouvelles
Le déclin des élevages ovins engendrent un reboisement de la garrigue et des coteaux les moins intéressants.

Les arbres fruitiers apparaissent autour du village, des Salelles et au lieu-dit Lachamp.

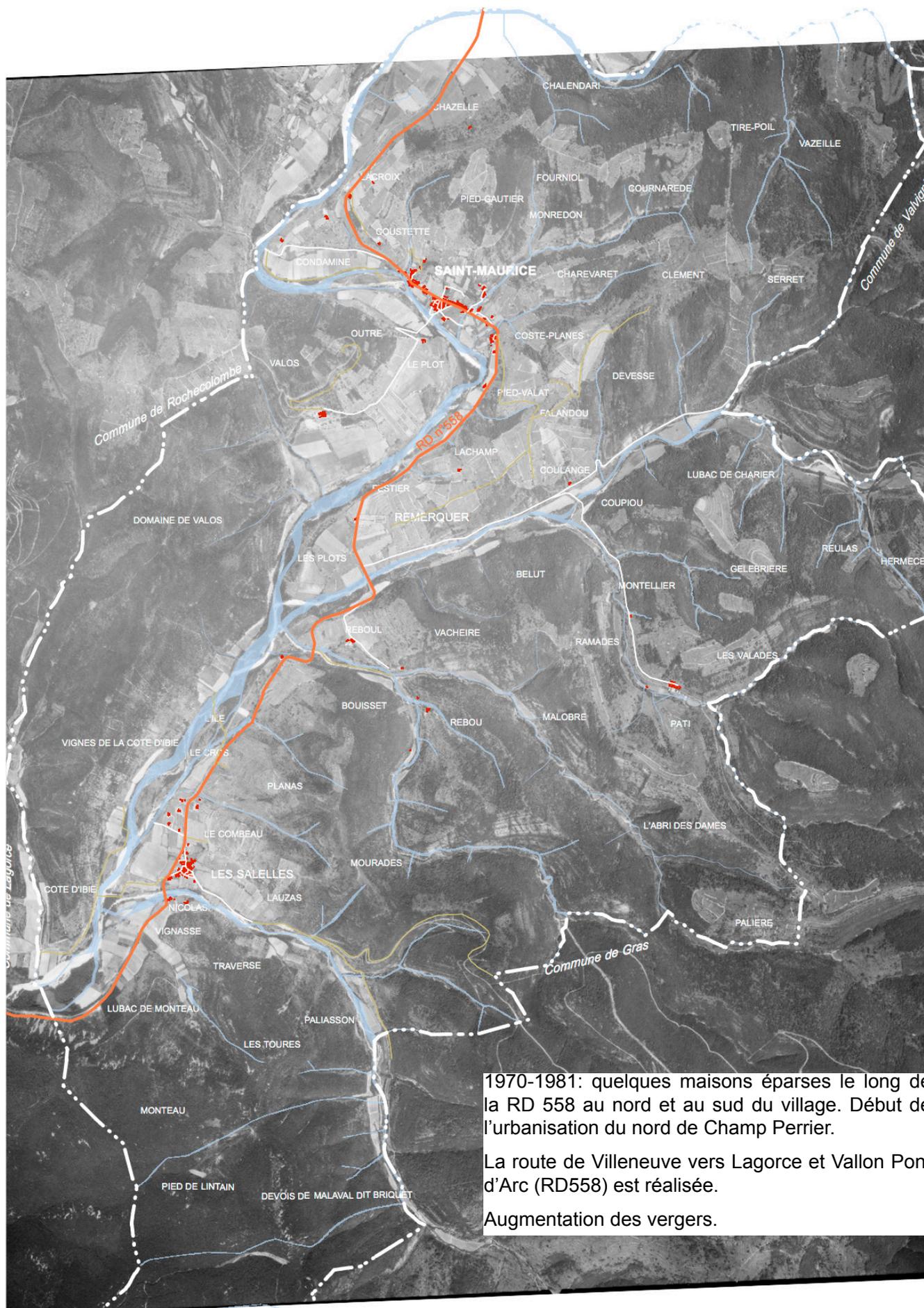


Années 60 (2): des faïsses bien visibles. Un peu plus de bois. Réalisation du pont

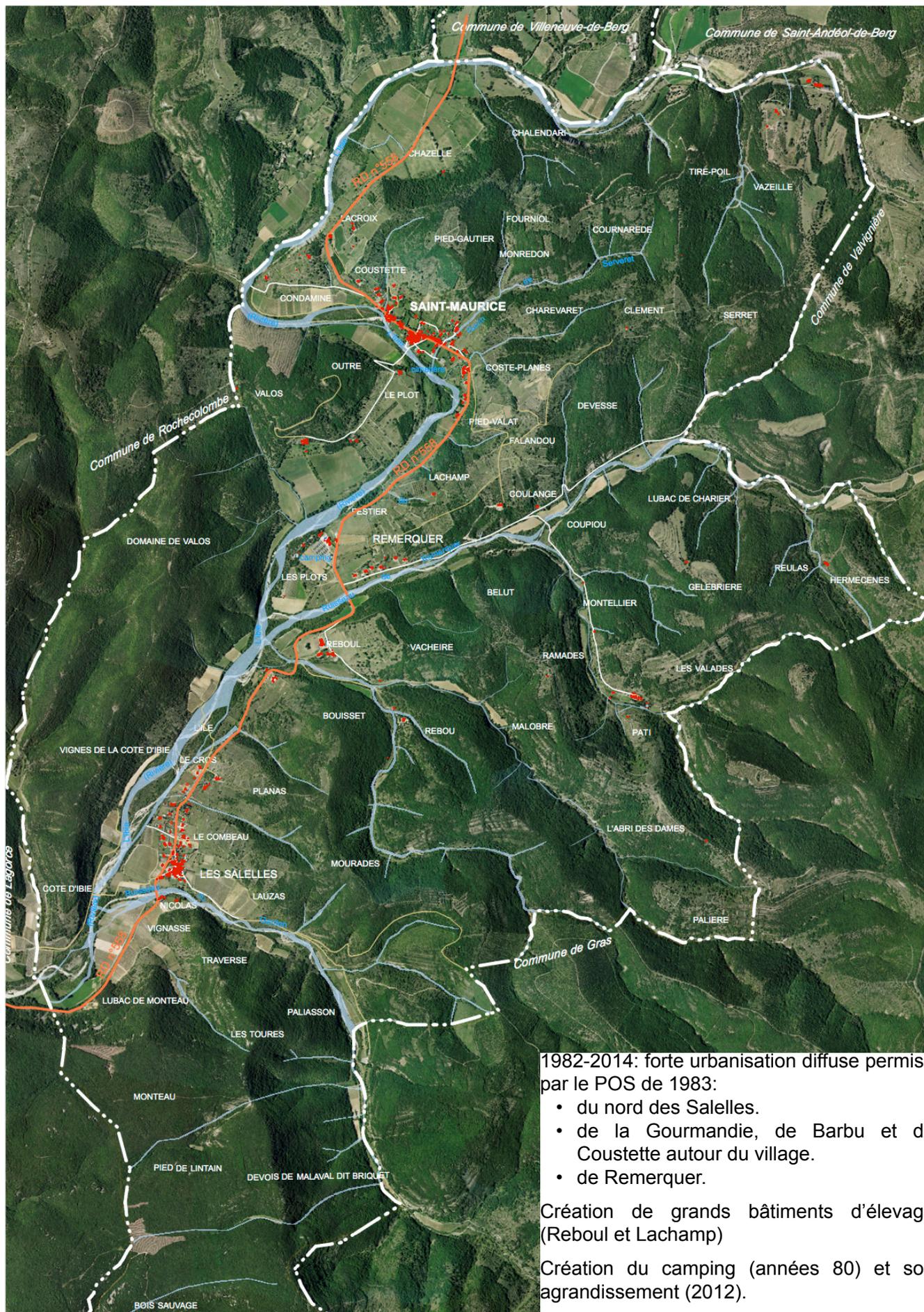


source: mairis

1981: reboisements, premiers quartiers pavillonnaire et route vers Vallon Pont d'Arc



2014: urbanisation diffuse autour du village, Remerquer et les Salelles.



1982-2014: forte urbanisation diffuse permise par le POS de 1983:

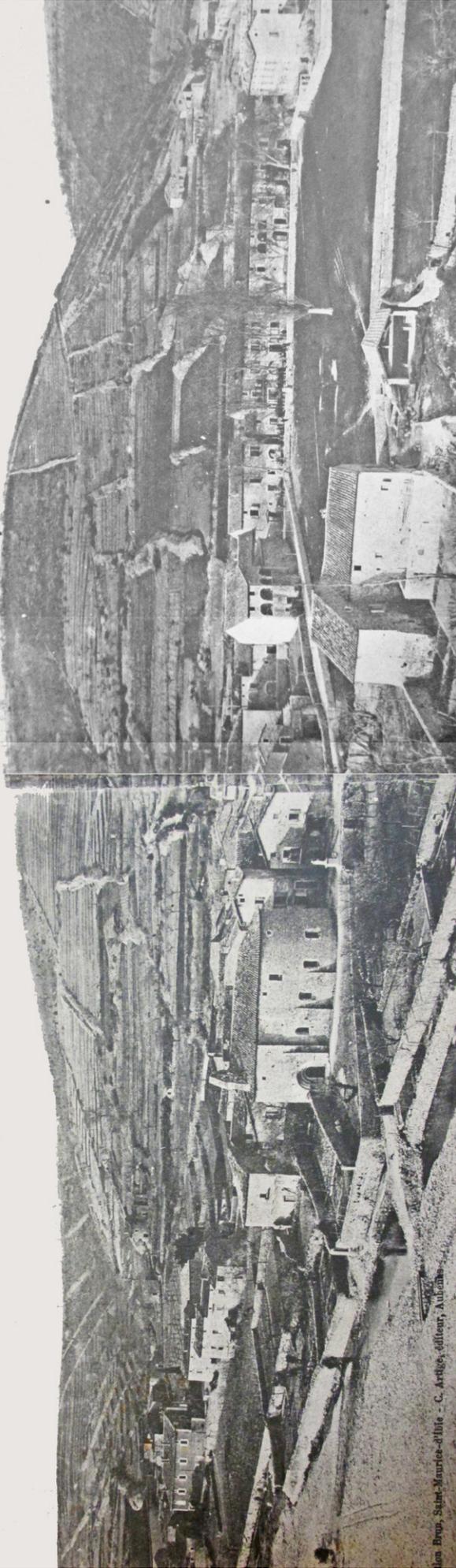
- du nord des Salelles.
- de la Gourmandie, de Barbu et de Coustette autour du village.
- de Remerquer.

Création de grands bâtiments d'élevage (Reboul et Lachamp)

Création du camping (années 80) et son agrandissement (2012).

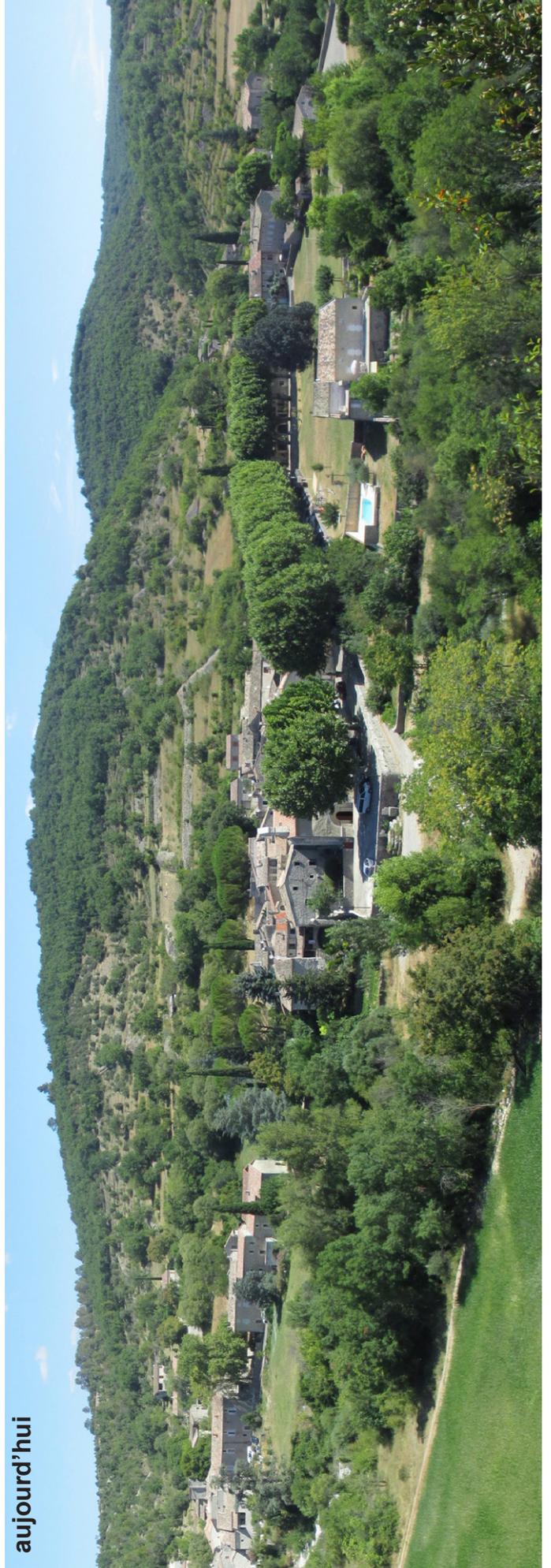
début XXe fin, XIXe

SAINT-MAURICE-D'IBIE. - Vue générale - Prise du Rocher ou de face



don Bruy, Saint-Maurice-d'Ibie - C. Arrigés, éditeur, Auch, 1902

aujourd'hui



Évolution des paysages

Panorama sud du village et l'entrée nord : reboisements, et urbanisation

St-MAURICE-D'IBIE. — Le Rocher. — Vue prise à l'entrée du Village du côté de Villeneuve-de-Berry
Dans le fond et à droite la montagne et la dent de Rez



XIXe

Brun, St-Maurice-d'Ibie, C. Artibe fils, éditeur, Arrhenis

aujourd'hui



1.3. Organisation du bâti

1.3.1. l'organisation et l'occupation du sol aujourd'hui

Le village et ses alentours concentre encore aujourd'hui le plus grand nombre de constructions (55 résidences principales, 38 secondaires, 9 gîtes) et constitue le groupement humain le plus peuplé (108 habitants permanents, soit 52% de la population communale auxquels s'ajoutent 96 estivants). Il a aussi le plus grand nombre de logements vacants (10).

Originellement constitué de 3 hameaux, que l'urbanisation du XIX^{ème} le long route départementale n°358 a relié ensemble avec des maisons de villages.

Le hameau des **Salelles** est le second pôle humain permanent, il accueille une importante population de résidents mais aussi de vacanciers avec ses 22 gîtes / chambres d'hôtes (59 habitants permanents, soit 28% de la pop. /161 en plus avec les gîtes, 29 RP et 29 RS). Du point de vue de la forme bâtie, on trouve sur la commune un deuxième hameau, **les Valades**. Si hors saison touristique il ne compte que six habitants permanents, il peut théoriquement compter une centaine d'estivants avec ses 18 gîtes.

Depuis les années 1980, la commune compte un quartier pavillonnaire diffus au lieu-dit **Remerquer** (14 habitants permanents avec Lachmap et Coulange, soit environ 7% de la pop.; 4 RP, 2 RS, 1 vacant).

La commune compte également plusieurs écarts (voir tableau ci-dessous et carte page suivante).

Outre le hameau des Valades, qui est exclusivement

dédiée aux touristes et l'offre importante de gîtes, la commune compte aussi un camping qui a une capacité théorique de 450 habitants (43 emplacements libres et 57 mobiles homes). La population communale peut donc quintupler en été, (passant théoriquement de 200 à plus de 1000 habitants).

L'espace urbain reste limité en superficie (1% du territoire communal), toutefois il a beaucoup progressé ces dernières années. Entre 2002 et 2011, il a augmenté de 3,3ha, pour 19 constructions nouvelles.

En dehors de l'agriculture et du tourisme, il y a aussi quelques artisans (voir page 43).

La commune conserve une vocation agricole encore bien visible (l'analyse de la photo-aérienne de 2011 montre que les cultures, prairies, vergers et vignes couvrent 13% du territoire). Les zones boisées couvrent les crêtes et les cours d'eaux.

Analyse de l'occupation du sol en 2011 (DDT):

- forêt: 1 446 ha
- garrigues, friches agricoles: 607,3 ha
- cultures et prairies: 204,5 ha¹
- Vignes: 45,9 ha
- urbain résidentiel: 28,4ha
- vergers: 16,8ha
- urbain camping: 2,6 ha

¹ La surface agricole utilisée est en 2010: 107ha (recensement agricole). Celle de la PAC 787,40ha, mais ce dernier chiffre compte 664,5ha de landes et de parcours et 37,7 ha de vignes.

		Résid. princip.	RS	Vacant	Gîte/ch d'hôte	Ruine	Habitants perm.	population estivale*
1	Vazeille	2	-	-	3	-	7	4
2	Le Village et environs (Pertus, Chazelle, Coustette, Lacroix, Reboule, les Chambonnots, la Gourmandie, Barbu)	55	38	10	9	1	108	96
3	Lachamp, Coulange, Remerquer	4	2	1	-	-	14	4
4	Les Plots (camping)		1	-	-	-	0	450
5	Reboul, Boisset	3	-	4	-	-	7	0
6	Hermeccènes	-	-	1	-	-	0	0
7	Les Valades	2	-	1	18	-	6	108
8	Le Plot							
9	Valos	3	1	-	-	-	4	1
10	Salelles et environs (Champ Perriand, Combeau, le Cros, Nicolas)	29	28	2	22	-	59	161
	TOTAL	98	70	18	52	1	205	824*

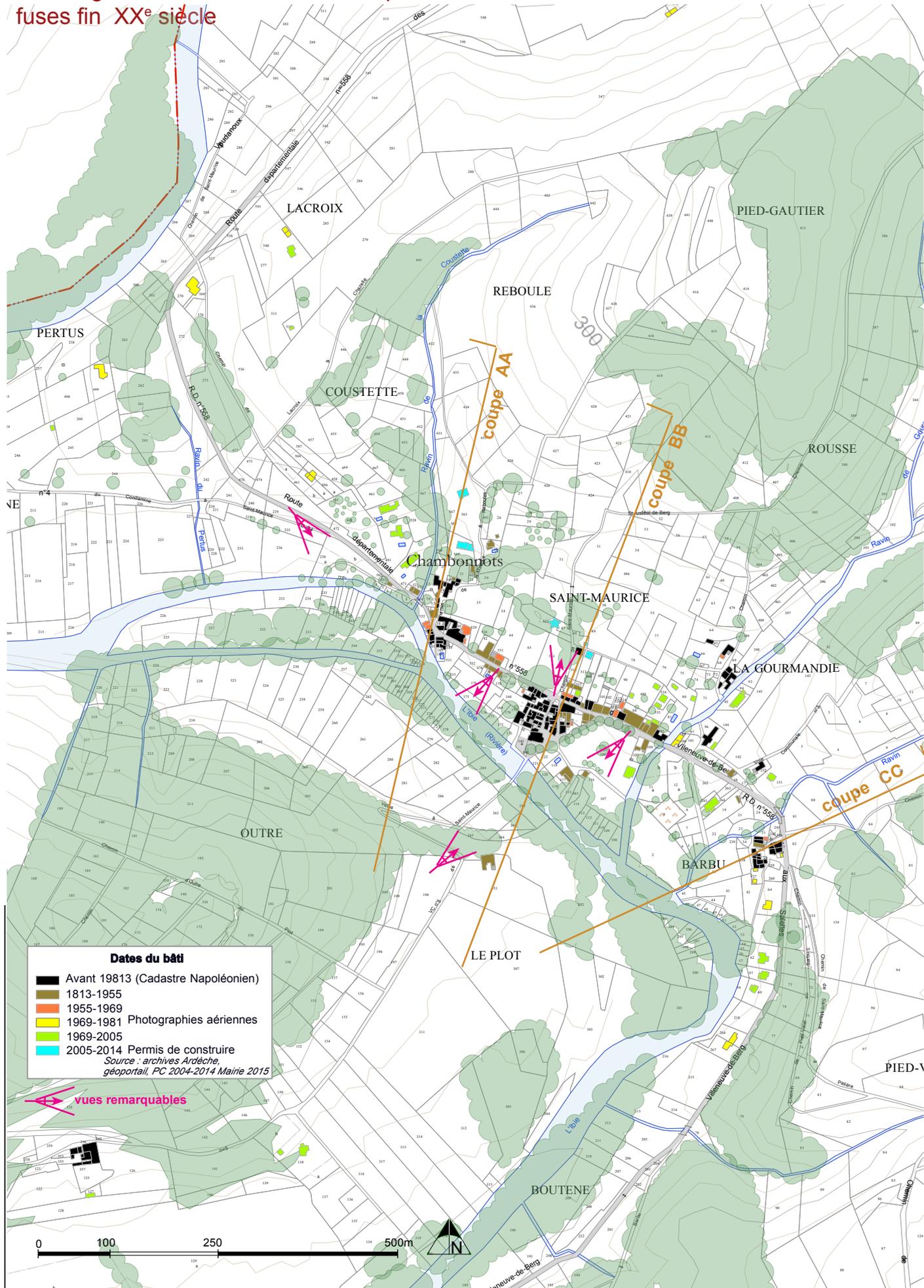
source: mairie 2015

Estimation basée sur la capacité déclarées des gîtes et du camping, ainsi que l'occupation constatée par la mairie.



Le village vu depuis le Plot

Un village créé de 3 hameaux reliés par l'urbanisation du XIX^e + des constructions dif-fuses fin XX^e siècle



1.3.2. l'organisation du bâti: morphologie du village

Comme indiqué plus haut, le chef-lieu et ses abords compte pour 52 % de la population communale.

Le Village et abords (Pertus, Chazelle, Coustette, Lacroix, Reboule, les Chambonnots, la Gourmandie, Barbu): **108 habitants permanents** (55 RP - 38 RS - 10 vides - 1 ruine - 9 gîtes/ch.d'hôtes). Situé dans un vallon aux formes adoucies, dans un méandre de la rivière de l'Ibie.

Proche de la rivière, il est en-dehors du lit majeur mais le ruisseau de la Gourmandie et le chemin de St Andréol-de-Berg peuvent fortement ruisseler pendant les épisodes cévenoles, bloquant la circulation plusieurs heures. Le pont qui mène au Plot peut, quant à lui, dans ces moments là rester immergé pendant plusieurs jours.

Comme nous l'avons dit plus haut, le village actuel était originellement constitué de 3 hameaux distincts: les Chambonnots au nord, village originel, St Maurice où était implanté le monastère et la nouvelle église, enfin au sud le hameau de la Gourmandie. Au XIXème siècle, des maisons de village, implantées à l'alignement au

nord de la route départementale qui traverse le village ont relié l'ensemble. Le cadastre actuel distingue toujours la rive gauche de la Gourmandie mais plus les Chambonnots. De cette organisation originelle, le village a hérité de grands espaces verts en vis-à-vis des habitations, créant des ouvertures vertes de grande qualité: entre les Chambonnets et St Maurice: des jardins potagers donnant sur l'Ibie. Au nord de St Maurice, un grand espace vert et boisé. Entre St Maurice et la Gourmandie, le grand pré communal qui servait aux foires et qui aujourd'hui sert encore aux événements de la commune.

Les parties anciennes conservent des ruelles étroites.

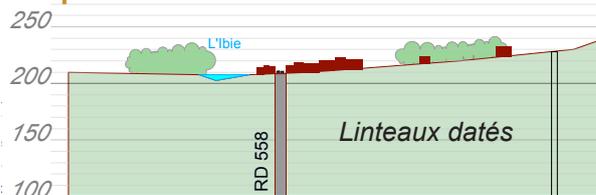
Les entrées nord et sud (Coustette et Barbu) ont fait l'objet de constructions pavillonnaire récentes.

Le village est relié à un réseau d'assainissement dont la station a été réalisée en 1999. Une réserve incendie aux normes a été créée sous le pré communal.

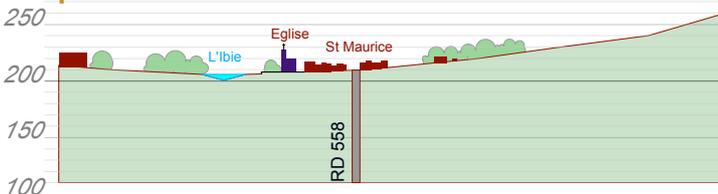


Linteaux datés du village

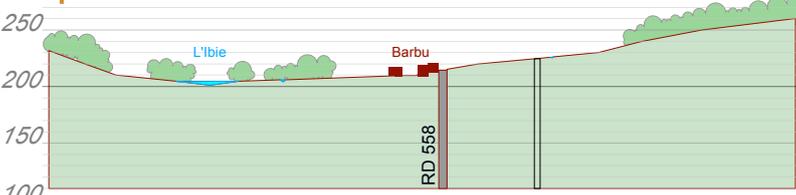
coupe AA



coupe BB



coupe CC



Les Chambonnots: la paroisse originelle



photo: site de la mairie



l'ancien hameau des Chambonnots , intégré maintenant au village (nord), vue depuis le Plot et depuis la RD 538



Calade en pierre et déversoir d'orage, récupérant les eaux de ruissellement provenant de la rue Reboulet. Ce chemin d'après un élu était originellement l'accès vers la chemin de Villeneuve.

Le noyau de St Maurice: le nouveau village développé autour du prieuré et de l'église



Le deuxième noyau de St Maurice vu depuis la rue principale (RD 558): passage voûté vers rue du Portail. Les rez-de-chaussée ne sont pas habités mais dévolus aux animaux et aux caves, permettant ainsi de se protéger des crues.

L'Église romane du XI – XIIème siècle inscrite à l'inventaire complémentaire des monuments historiques.



Le chevet de l'église et l'ancien presbytère devenu logements locatifs communaux

Les ruelles étroites:



Rue du Barry entre RD et place de l'église avec une ancienne échoppe

Rue du Portail

Les extensions du XIX le long de l'actuelle RD 558



Vue de la rue principale (RD 558). A droite: l'allée de platanes bordant le 'foirail' et la partie XIXe du village



Les constructions bordant la rue principale (RD 558) fin XIX et aujourd'hui:



Les belles demeures du XIXeme: A gauche, terrasse couverte avec arcades (couradou) et les petites baies des magnaneries au dernier étage. A droite autre belle demeure. Toutes deux étaient originellement enduites.

Les grandes ouvertures vertes à protéger



Autour du 'foirail' s'ouvre les façades de maisons du village du XIXe, avec leurs anciennes boutiques, la place de l'église, la mairie le boulodrome et du stationnement. Dessus, l'on trouve la salle des fêtes (aménagée en 1986), un lavoir, dessus des aires de jeux. En été, chaque dimanche en fin d'après-midi, un marché paysan organisé par la Commune permet de s'approvisionner en produits du terroir proposés par les producteurs locaux.



le foirail avec son alignement de platanes avec le Boulodrome, la salle des fêtes et les jeux d'enfants.



Ouverture visuelle juste après les Chambonnets



Ouverture visuelle au nord du St Maurice ancien

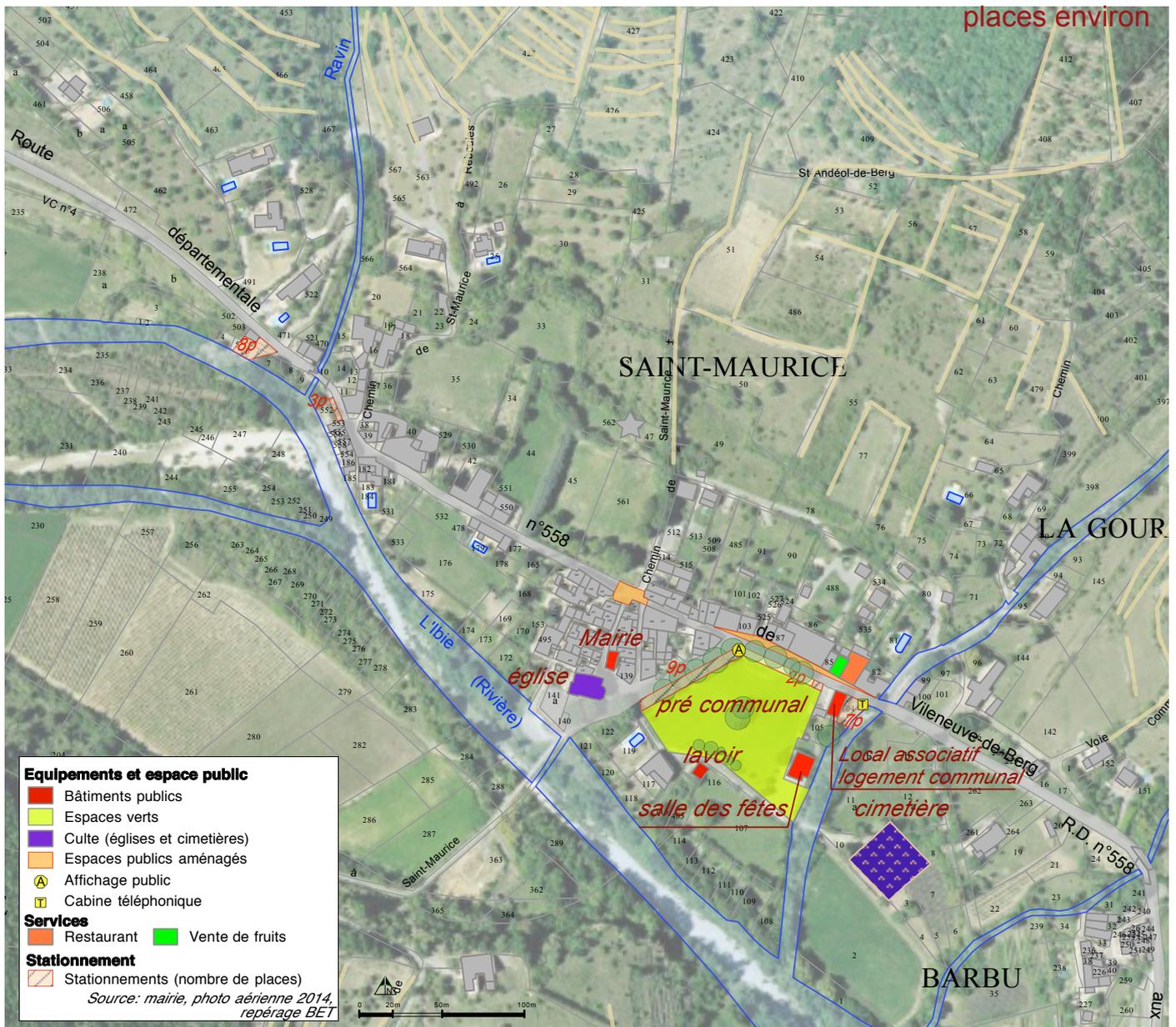


Arbres remarquables au niveau des Chambonnets



Place de l'église

Des espaces publics de qualité - une offre de stationnement insuffisante, limitée à 25 places environ



L'ancienne école-mairie, devenue logement communal et local des associations.



la Mairie actuelle

les équipements et services sont localisés dans le village - une problématique des chemins



Le cimetière communal et ses abords



la salle des fêtes

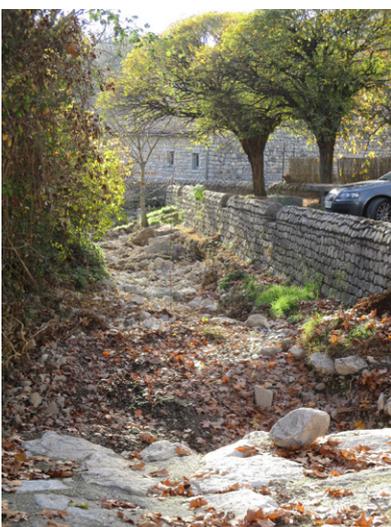


On y trouve le bistrot de pays et une exploitante agricole (maraîchage et vergers) a un local de vente ouvert de mai à octobre.



Fontaines

La problématique des chemins et cours d'eau perpendiculaires à la RD558



La Gourmandie, ruisseau qui sert de chemin, a fait l'objet comme Reboule d'un bétonnage pour éviter lors des épisodes cévenoles que le chemin soit emporté et immobilise la RD 558. A droite: partie avale non imperméabilisée, à gauche partie amont.



Ouvrages pour les EP sur la RD 558

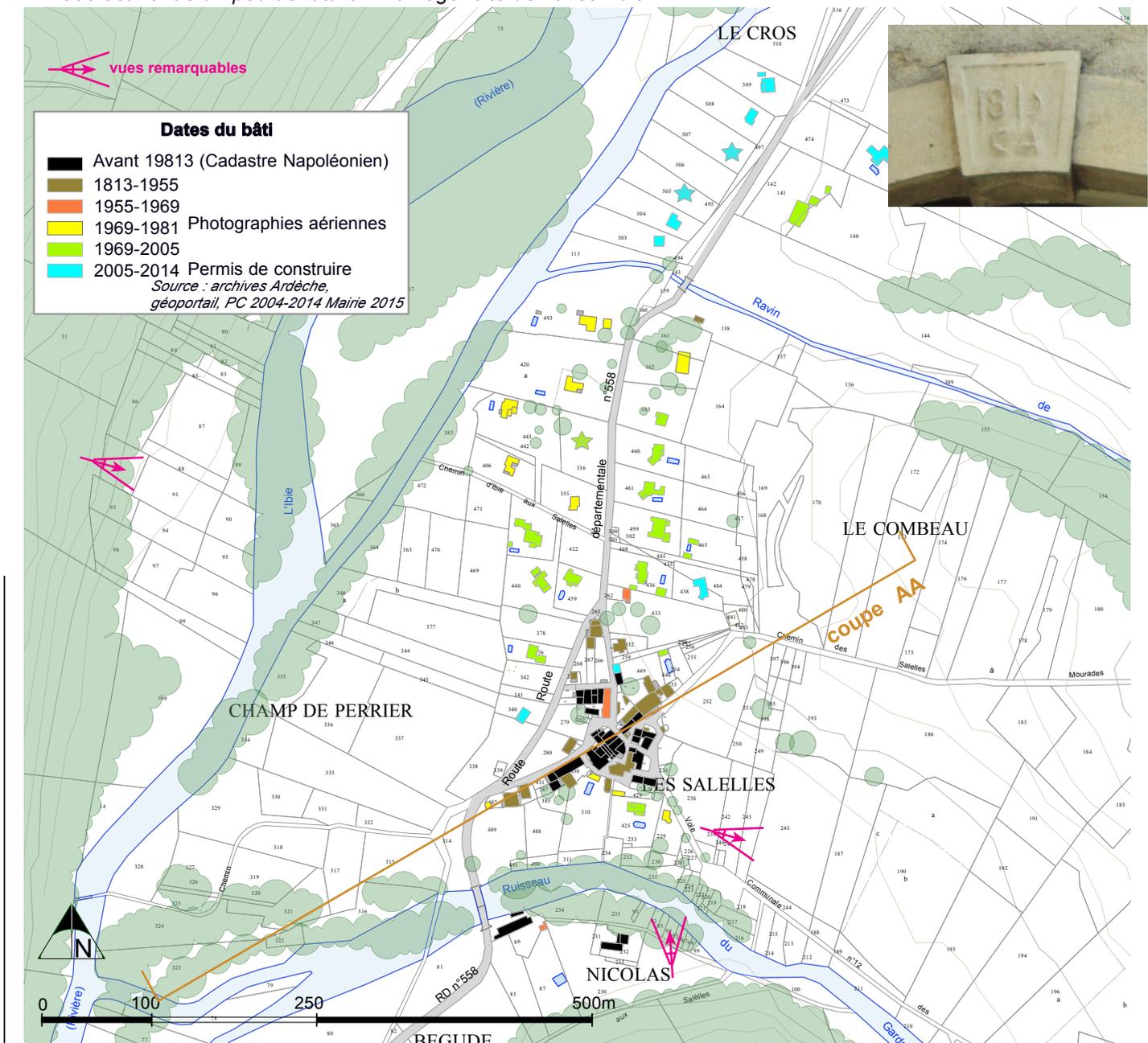


L'entrée sud du village



photo: site de la mairie

Les Salelles et le vallon des Gardons, vus depuis l'ouest. Une construction moderne, implanté de l'autre côté de la RD 558 est venue un peu dénaturer l'homogénéité de l'ensemble.



1.3.3. l'organisation du bâti: les Salelles un hameau avec une forte activité touristique

Salelles et environs (Champ Perriand, Combeau, le Cros, Nicolas): **59 habitants permanents** (plus de 200 lorsque les gîtes et RS sont remplis), 29 RP- 28 RS- 2 vacants- 22 gîtes/ ou chambres d'hôtes.

Implanté à la confluence entre l'Ibie et le Gardon, il est aujourd'hui à l'intersection de la RD 558 et d'un ancien chemin menant à Gras. Les vignes et terres agricoles l'encadrent, couvrant les terres alluviales des deux cours d'eau. Ces cultures remontaient autrefois les pentes grâce aux faïsses, terrasses cultivées avec des murets en pierre.

«On peut considérer ce hameau comme la perle de l'architecture typique de cette vaste région calcaire» (Michel Carlat, voir page 34.) Les constructions en pierre s'inscrivent dans une structure très cohérente et harmonieuse. Les maisons villageoises ont de beaux

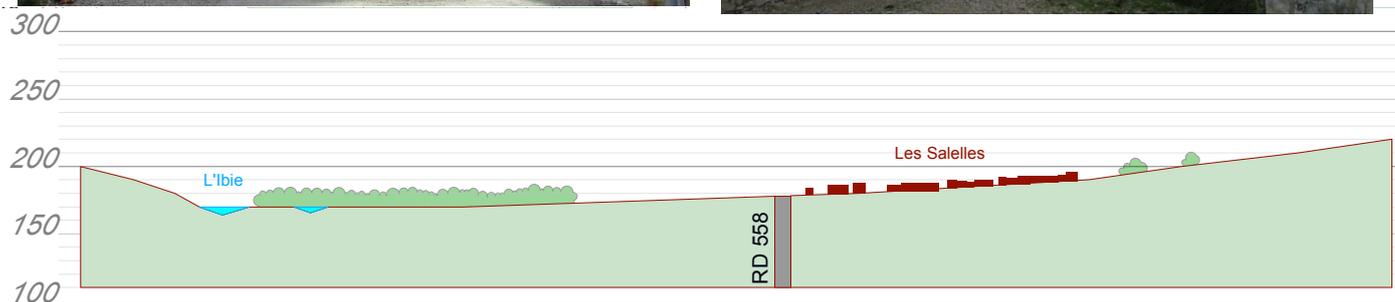
volumes, qui composent avec les 'couradous', les passerelles et les escaliers qui animent leurs façades.

Plusieurs passages voûtés auraient toutefois été détruits dans les années 1930 lors de l'aménagement de la route. De grande qualité architecturale et urbaine, il en garde toutefois une forte valeur patrimoniale. Si le hameau ne bénéficie d'aucun titre de classement, Le PLU avait institué, sans véritable assise juridique, une consultation de l'ABF lors des demandes de permis de construire.

Les constructions datent du début du XIXe siècle, période faste en raison de la sériciculture et progrès agricoles. Il aurait d'ailleurs été riche dès la renaissance, puisque la taille de 1464 contribuait plus fortement à l'impôt royal, que la moyenne régionale.



Une architecture vernaculaire remarquable et très cohérente, accompagnée d'une végétalisation des pieds de façade.



Salleles, un restaurant, une offre de stationnement importante, mais qui reste insuffisante (55) et 22 gîtes



la chapelle, propriété communale



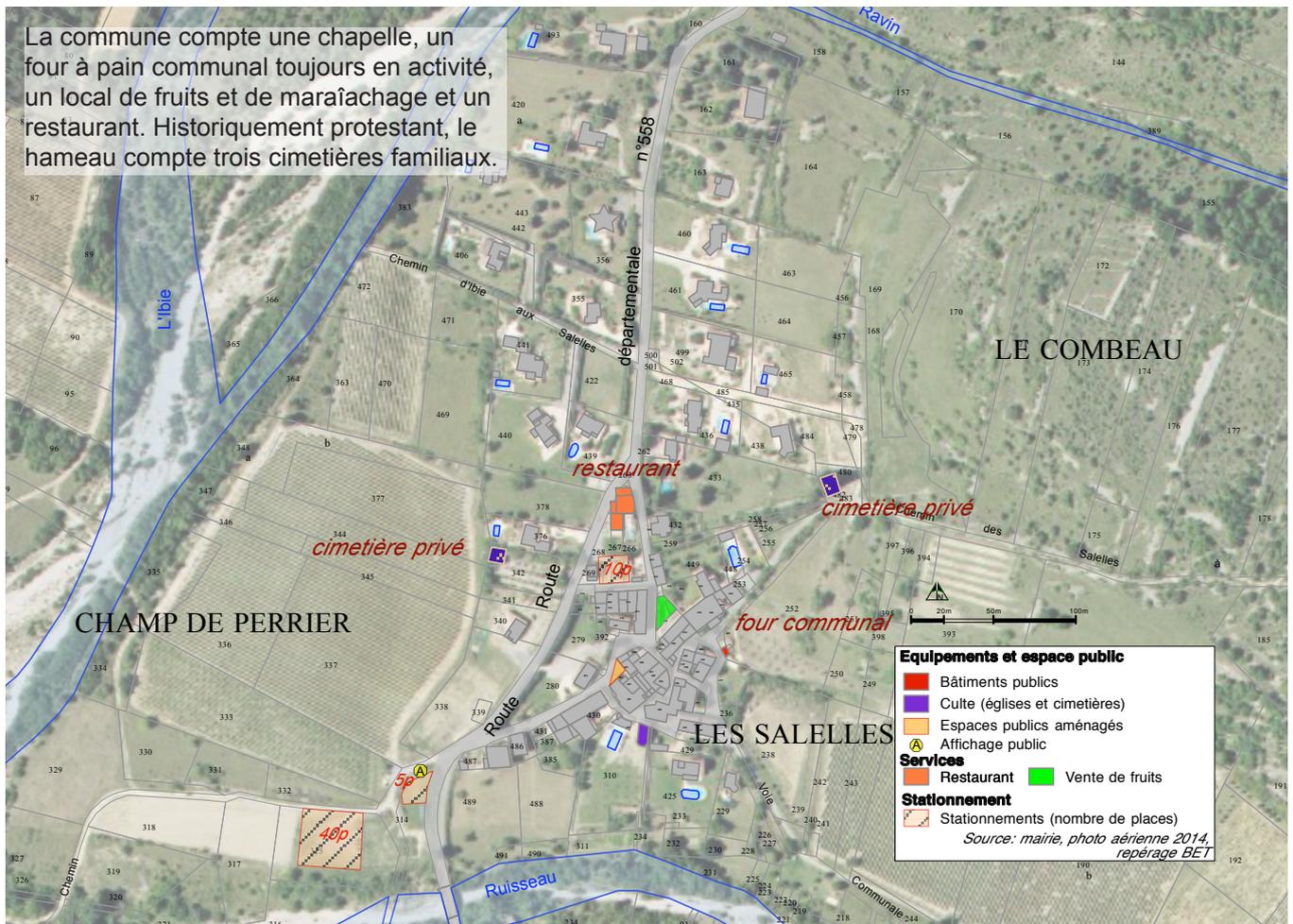
un des deux cimetières familiaux



restaurant



four banal, propriété communale





Façade sud du village, vue depuis Nicolas. Une construction récente est venue un peu dénaturé l'homogénéité de l'ensemble.



Au nord des Salelles, les quartiers le Cros et Champ Perrier, anciennes terres agricoles ont fait l'objet ces trente dernières années d'une urbanisation de type pavillonnaire en rupture complète avec la structure traditionnelle du hameau



Le mas de la Bégude, situé sur la rive gauche du Gardon, utilisé par deux vignerons. Le pont referme la cour, qui est en contrebas, où se trouve les cuves.

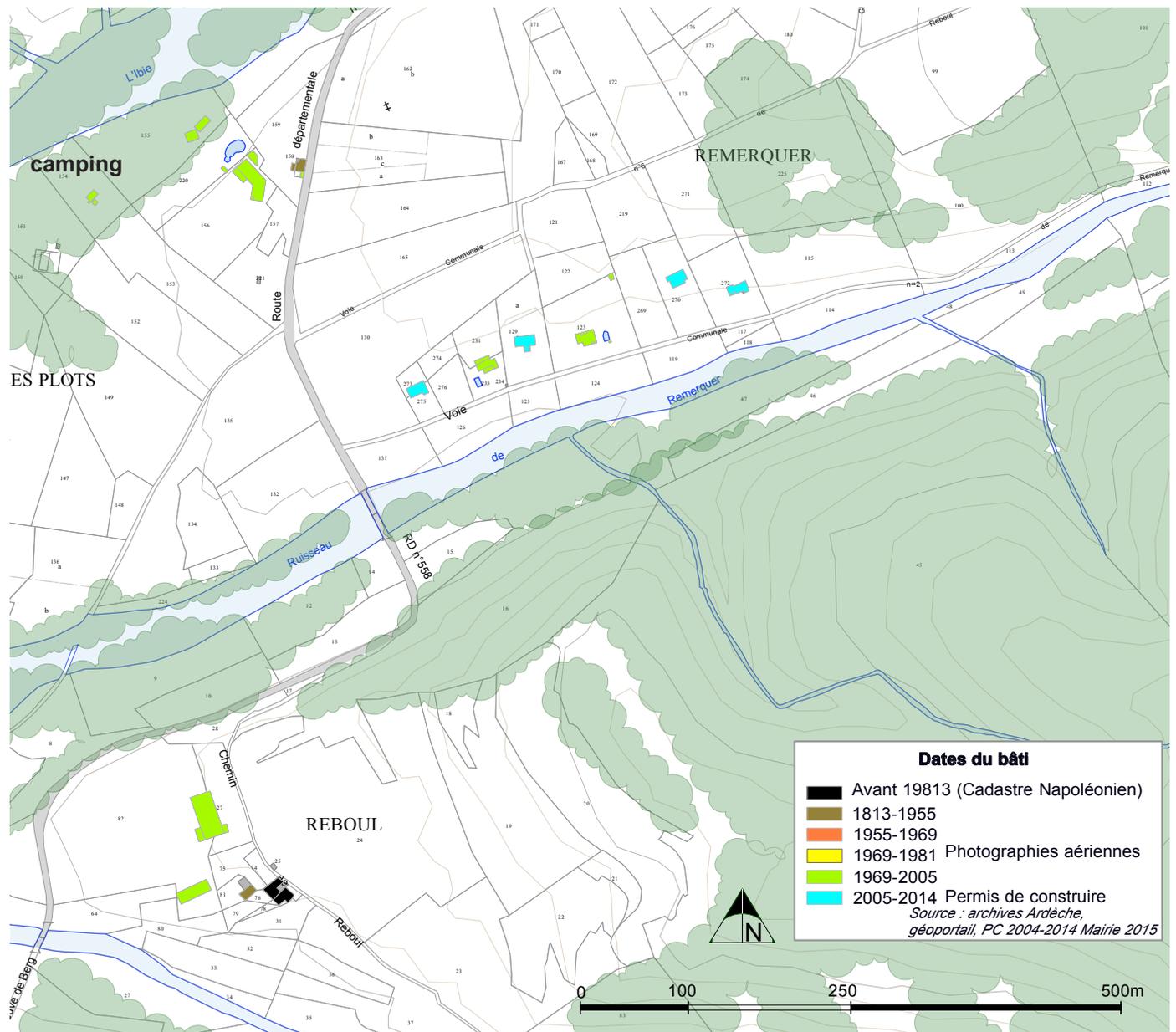
1.3.4. l'organisation du bâti: les autres écarts (liste non exhaustive)

Remerquer (avec Coulange, Lachamp): **14 habitants permanents** (4 RP- 2 RS- 1 vide- 1 en construction)

Hameau pavillonnaire créé par le POS de 1983, très peu dense et non relié à un assainissement collectif. Le PLU a toutefois su préserver les murets et les 'clapas'.



De loin le quartier est assez discret, caché par les clapas et la chênaie



Les Valades, Valos; le Plot...



Les Valades: hameau de 18 gîtes

Les Valades: 6 habitants permanents (potentiellement plus de 100 avec les gîtes), 2 RP- 0 RS-18 gîtes.

Situés au fond un vallon éloigné de l'Ibie, au pied du massif de Serre Longue, les Valades ont une forte unité architecturale. Véritable hameau du point de vue de la forme bâtie, les Valades ne comptent que six habitants permanents, mais peut théoriquement compter une centaine d'estivants avec ses 18 gîtes.



Valos

Valos: 4 habitants permanents, 3 RP- 1 RS.

Groupement de fermes, situé, sur la rive droite de l'Ibie, implanté à flanc de colline et entouré de 'faïsses' et de 'clapas' impressionnants. Visible depuis la RD 558, l'habitat et les bâtiments sont très regroupés et ont une forte cohérence et valeur patrimoniale.



Vazeille: 7 habitants permanents, 2 RP- 0 RS- 1 gîte + 2 chambres d'hôte. Située au nord e la commune (en limite avec St Andéol-de-Berge et Villeneuve) Vazeille regroupe aujourd'hui une ferme qui exploite des terres sur les trois communes et une ferme équestre qui fait également de l'accueil touristique et de l'équitations. Cette dernière qui compte une écurie et une carrière, organise également des randonnées équestres.

1.3.5. l'organisation du bâti: matériaux, typologies traditionnelles et le bâti récent

Une architecture domestique et agricole traditionnelle remarquable

Fermes-habitat vernaculaire: Une composition remarquable de volumes massifs, hauts et simples.

Les anciens habitants étaient des 'polyculteurs', leurs bâtiments agricoles et leurs caves étaient donc généralement situés au rez-de-chaussée, que cela soit pour la viticulture ou pour l'élevage. Le volume principal est donc haut. Dans cette partie de la basse Ardèche, les typologies du bâti se rapportent à deux typologies, les maisons de vigneron et celles à couradou, liés à la magnanerie.

Souvent ce sont des appentis ou des ailes qui complexifient le noyau initial massif. On trouve quelques «Couradou» accolés ou dans le volume du bâtiment principal. L'adjonction d'ailes et d'appentis peut finir par créer une impression de

mas provençal ou former fois une cour fermée avec un portail en pierre (Vazeille...).

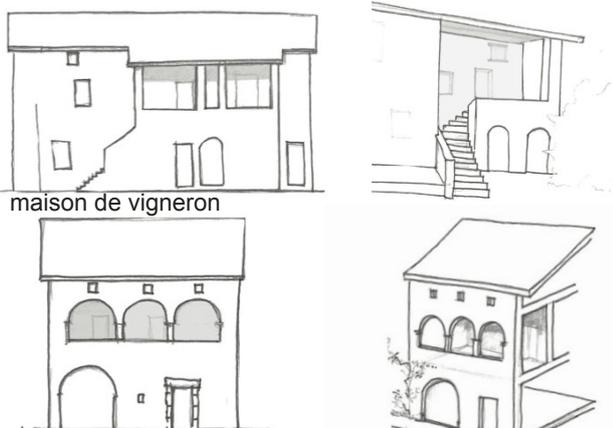
Aux Salelles, mais aussi à dans les parties anciennes du village, «les maisons se rattachent à la même structure: construction vaste, érigée sur voûtes avec, à rez-de-chaussée, la bergerie, la soue du cochon et la cave. Une quinzaine de marches permet d'accéder à l'étage, composé essentiellement d'une pièce, cuisine et séjour, des chambres et de la magnanerie, le tout desservi par la terrasse couverte, très caractéristique de la Basse-Ardèche, et qui sert de lieu de séjour de Pâques à la Toussaint»¹.

Ces couradou, «balcons-séjours» (M.Carlat, Architecture rurale en Vivarais, 1982) permettait de 'décoconner', avant filer la soie. Les arcades sont donc un signe de richesse.

Dans le village, les constructions de la deuxième moitié du XIXe se rattachent à des maisons de villes aux façades bien alignées, dans les quels se découpaient des boutiques. Dans les parties anciennes, notamment aux Chambonnets, la composition rappelle qu'il était à l'origine un hameau isolé qui s'est rattaché au village.

Les sous faces de couvertures sont réalisées par des génoises en tuiles creuses ou simplement de chevrons débordant pour les bâtiments utilitaires.

¹ Extrait du compte rendu de la visite des Salelles en mai 1983 organisé par la Société de sauvegarde des Monuments anciens de l'Ardèche, avec la participation de Michel Carlat, spécialiste de l'habitat rural vivarais.



maison de vigneron

maison à couradou (St Maurice)

Dessins extraits du Diagnostic Charte Paysagère du Pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional-Ardèche, avril 2015



La Gourmandie



Les Chambonnets



les Salelles



le village

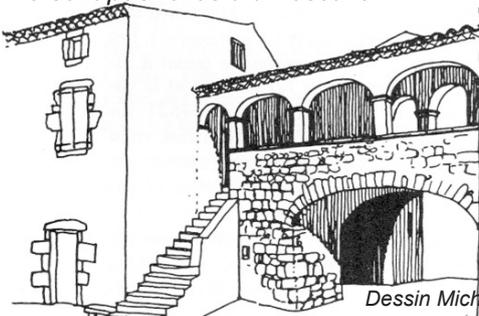




les Salelles



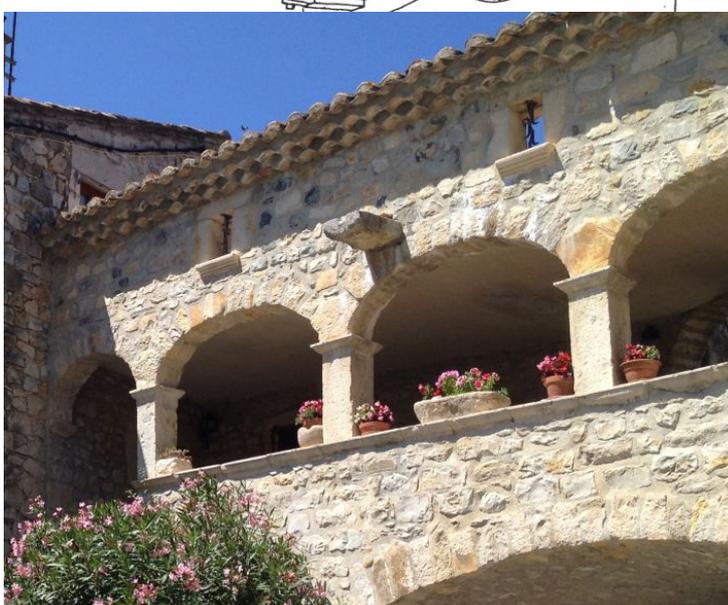
← **Couradou:** terrasses couvertes en pierre qui donnent souvent accès à l'habitation, souvent voûtées en bas et pouvant être percées d'arches. Elles peuvent aussi aux Salelles et à St Maurice faire passerelle et relier deux habitations au-dessus la voie publique. Ils deviennent un élément important de la composition architecturale et sont dûs à la position de l'habitat, situé à l'étage, par rapport aux locaux d'activité viticole ou d'élevage situés au rez-de-chaussée. D'autres comme celle dessinée à gauche ne sont pas reliés à un escalier.



Dessin Michel Carlat



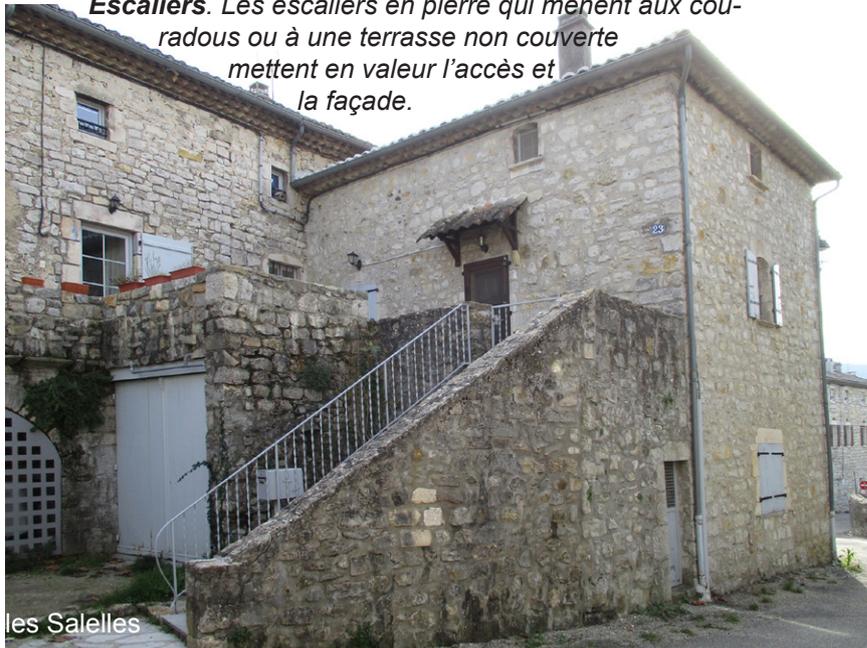
Couradous avec des arches, les Salelles



Escaliers. Les escaliers en pierre qui mènent aux couradous ou à une terrasse non couverte mettent en valeur l'accès et la façade.

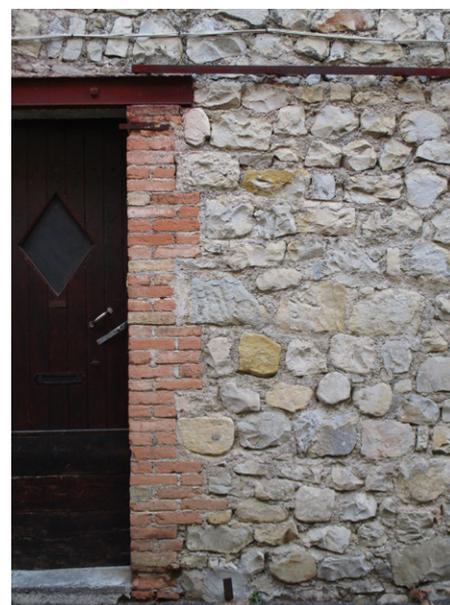


les Salelles



les Salelles

Moellons de pierres calcaires, voire des galets ébauchés ↓



Portes d'entrée avec pilastre. L'on voit nettement que la maison était prévue pour être enduite par le débord des jambages et du linteau. ↑

Jambages en briques, linteau acier



Portails aux Chambonnots

Des parements issus du sous-sol



Les constructions traditionnelles emploient la pierre calcaire locale, pierre claire, qui peut prendre une teinte beige plus foncé ou être noircie par la mousse. Les murs peuvent aussi être réalisés de galets ébauchés issus de la rivière de l'Ibie. Les encadrements de portes et de baies (jambages, linteaux, arcs de décharges) dans un calcaire plus fin issu des carrières de Vögue. On trouve aussi des jambages en brique et linteau en acier pour les constructions du XIXe.

Les habitations anciennes étaient souvent enduites à la chaux, comme on peut le voir sur les cartes postales anciennes, ainsi que sur certaines constructions existantes au village et aux Salelles.

Lorsque les jambages des portes ont très saillantes (comme sur l'ancienne école, ou des bâtiments du village (voir page de gauche), ils devaient être enduits ou prévus de l'être.

Par contre les bâtiments utilitaires restaient en moellons de calcaire apparents.

Les rejointoiements récents ont parfois du mal à être de la même couleur que celle de la pierre.



cartes postales anciennes montrant plusieurs constructions enduites, aujourd'hui en pierres apparentes.



Anciennes échoppes dans le village



Une pierre très présente mais agrémentée de végétation

Si le côté minéral du village est atténué par les alignement d'arbres et le grand pré communal, le hameau de Salelle bénéficie de plantations privées au pied des façades.



'Clapas' (amoncellements de cailloux retirés des champs, disposés dans le sens de la pente) et murets en pierres sèches des 'faisses' (terrasses cultivées), participent pleinement à l'identité de la commune et sont à préserver.



Une architecture contemporaine, sans rapport avec la tradition locale: maisons de plain-pied, mas provençaux...

On retrouve beaucoup de maison 'type' de constructeurs: quasi systématiquement de plain-pied ou alors avec un corps principal à étage et des ailes d'un seul niveau.

Elles sont souvent inspirées de la maison provençale de plaine, éloignées des modèles locaux. A Remerquer plusieurs façades de constructions se couvrent de pierre.



Exemple plutôt réussi de réinterprétation moderne d'architecture locale, sachant composer avec la pente.



Une problématique liée à la pente:

La topographie nécessite de créer des rampes pentues pour accéder à des terrains à l'amont des voies principales. Ces surfaces imperméabilisées pour n'avoir pas à être refaite après chaque épisode de pluies, peuvent aggraver le ruissellement. ↓



1.4. Contexte démographique et immobilier:

1.4.1. tendances démographiques

Une lente reprise depuis 1975 après un siècle d'exode rural, mais une baisse entre 1982 et 99

La commune de Saint-Maurice-d'Ibie a subi un exode rural continu depuis la moitié du XIX^{ème} siècle, date de la 2^e révolution industrielle, jusqu'aux années soixante-dix. En 1975, la population correspond à 15% de la population totale de 1851 (119 habitants contre 771). Il est vrai que cette dernière période correspond à un moment particulièrement faste pour le monde rural grâce à l'amélioration des cultures, de la viticulture, de la sériciculture et de l'élevage.

A partir de 1975, la baisse s'interrompt et la commune connaît depuis une croissance timide, avec une période de régression entre 1982 et 1999. Depuis cette date la commune a toutefois presque doublé sa population, restant toujours bien en dessous du pic de 1851 (30% de la population de l'époque) et des tendances de l'interco.

Une reprise principalement due à l'arrivée de nouveaux habitants, mais relayée par un solde naturel qui se renforce

C'est essentiellement l'arrivée conséquente de nouveaux habitants à partir de 1975 qui déclenche la forte croissance de la commune. La perte de population pour les deux

périodes 82-90 et 90-99 est due, pour la première, à une chute du solde migratoire, puis dans la seconde, à une baisse très importante du solde naturel malgré le retour de nouveaux habitants. Depuis lors, l'arrivée de nouveaux habitants se consolide et la natalité se renforce et contribue à son tour à la croissance.

Un développement aujourd'hui supérieur à la moyenne de la communauté de communes

Depuis 1982, le développement global est inférieur de moitié à la moyenne de la communauté de communes de Berg-Coiron, comme l'indique le tableau ci-dessous. Sur cette période la croissance communale est largement distancée par celles de Villeneuve, Lavilledieu, Saint Germain, Lussas... Toutefois il a fortement augmenté au cours de la dernière période intercensitaire, pour être aujourd'hui deux fois supérieur à la moyenne de la CCBC.

Une fréquentation estivale qui peut porter la population à environ 1000 habitants

(soit 233+824, estimation basée sur la capacité déclarées des gîtes et du camping, ainsi que l'occupation constatée des RS par la mairie.).

Évolution de la population sur la CC Berg et Coiron entre 1982 et 2012 (INSEE RGP99 popa et recens. 2012)

► Un développement entre 2007 et 2012 deux fois supérieur à la moyenne de la CCBC

Après la baisse de la population entre 1982 et 1999, la commune connaît un rattrapage dans les deux dernières périodes intercensitaires. Mais la croissance globale depuis 1982 reste toutefois moitié moindre que celle de la CC.

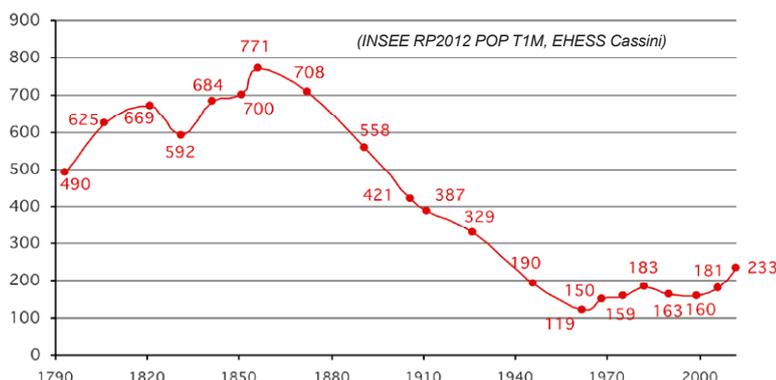
En terme de densité, la commune a une des densités les plus faibles: 9,6 habitants/ km² (6,8 en 75, 7,9 en 1982 et 6,9 en 99) sur la CCBC. Si l'on compare avec les communes voisines, Saint-Maurice-d'Ibie se rapproche de Darbres, Berzème ou Sceautes.

	1982	1990	1999	2007	2012	Variation annuelle 2007-12	% global depuis 1982	Densité 2011 (hab/km ²)
Villeneuve-de-Berg (siège)	1992	2290	2429	2858	2871	+0,1%	+44%	117
Berzème	131	107	135	131	163	+4,5%	+24%	9,3
Darbres	168	213	212	247	229	-1,5%	+36%	14
Lavilledieu	930	1264	1430	1799	1995	+2,1%	+115%	137
Lussas	585	624	776	910	1067	+3,2%	+82%	66
Mirabel	288	293	314	369	513	+6,8%	+78%	28
Saint-Andéol-de-Berg	85	99	94	126	128	+0,3%	+51%	8,2
Saint-Germain	280	340	505	613	667	+1,7%	+138%	72
Saint-Gineis-en-Coiron	78	70	96	97	109	+2,4%	+40%	8,5
Saint-Jean-le-Centenier	544	508	573	634	686	+1,6%	+26%	46
Saint-Laurent-sous-Coiron	120	115	132	136	105	-5,0%	-13%	6,7
Saint-Maurice-d'Ibie	183	163	160	193	233	+3,8%	+27%	9,6
Saint-Pons	170	181	203	256	280	+1,8%	+65%	17
Sceautes	96	96	104	137	145	+1,1%	+51%	9,8
CCBC	5650	6363	7163	8506	9191	+1,6%	+63%	39,3

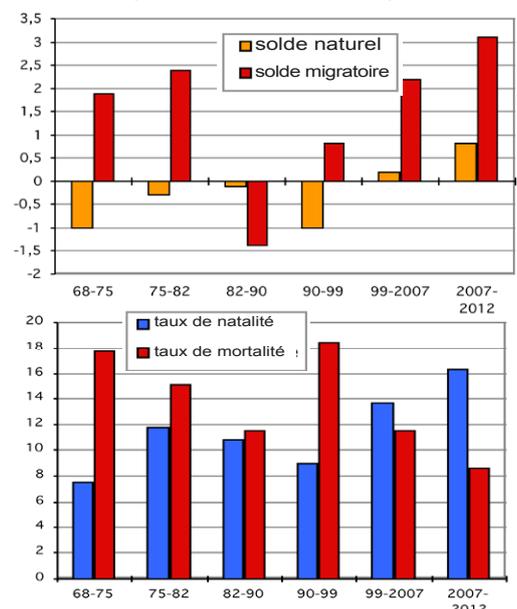
Taux d'évolution annuel depuis 1968 (INSEE RP2012 TER COM-POP T2M)

%	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2006	2007-12
variation annuelle	+0,8	+2,0	-1,4	-0,2	+2,4	+3,8
solde naturel	-1,0	-0,3	-0,1	-1,0	+0,2	+0,8
entrées/sorties	+1,9	+2,4	-1,4	+0,8	+2,2	+3,1
Taux de natalité (‰)	+7,5	+11,8	+10,8	+8,9	+13,7	+16,3
Taux de mortalité (‰)	+17,7	+15,1	+11,5	+18,5	+11,5	+8,6

Variations de la population de Saint-Maurice-d'Ibie 1793-2012



Composantes du taux de variation 1962-2011 (% - source INSEE RP 2012-POP T2M)



Une commune qui s'est repeuplée et rajeunie , mais qui reste âgée-à vocation principalement résidentielle

Une commune plutôt âgée mais qui rajeunit légèrement

La proportion des jeunes (0-19 ans) est en légère augmentation depuis 1999 (de 12 à 19%), à l'inverse de celle des plus âgés (60 ans et plus) qui baisse légèrement de 41 à 38%), toujours en très forte proportion, avec un transfert de la tranche 60-74 vers les 75 et+. L'indice de jeunesse, rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans avec celui des plus de 60 ans a donc augmenté ces dernières années.

Il reste toutefois largement inférieur à 1 et est en-dessous de celui de la CC (0,91) et de celui du département (0,82).

Plus finement, c'est surtout la génération des + de 75 ans, qui augmente le plus fortement et pèse sur la pyramide (13% en 99 contre 20% en 2011). A l'inverse, la part des 60-74 ans connaît une forte baisse, certainement alimentée en partie par une classe 45-59 ans qui a diminué en proportions. La classe d'âge des 15-29 ans, habituellement faible dans les communes rurales, puisqu'elle tend à quitter la commune pour étudier ou trouver un premier emploi, s'est ici renforcée en nombre et en parts. La classe des 0-14 ans connaît par contre des fluctuations (augmentation entre 1999 et 2007 et baisse depuis). On peut donc voir se profiler lentement une diminution des classes 15-29 ans à l'avenir et une augmentation des 30-44 ans.►

Une vocation résidentielle qui s'accroît: la plupart des habitants actifs travaille hors de la commune

Le taux des actifs (de plus de 15 ans ayant un emploi) travaillant sur la commune a diminué en proportions depuis 1999 (32,6 contre 38,5), bien qu'il ait augmenté en nombre pendant la dernière période intercensitaire.

Le reste des actifs (67,4%) travaille sur le bassin d'emploi de Villeneuve-de-Berg, Lavilledieu, Aubenas, le Teil, Montélimar, Pierrelatte...

Un taux d'actifs en hausse et de chômage en baisse - une part de retraités de -de 64 ans qui baisse fortement

Le taux d'actif occupés est supérieur à celui de 1999, supérieur à celui de communauté (63,7%). Celui des chômeurs baisse fortement, contrairement à celui de la communauté. La part des retraités (de moins de 64 ans) a fortement diminué depuis 1999 est passée en dessous de celle de la communauté (10,1% pour St-Maurice contre 11,5% pour la CC en 2012). Les autres inactifs ont baissé également.

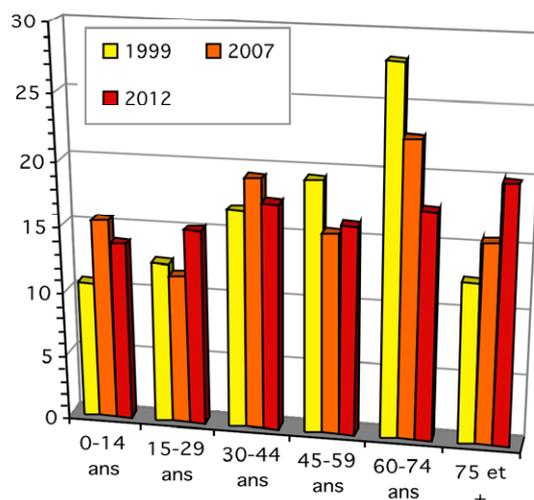
Des revenus des foyers fiscaux très inférieurs à la moyenne de la communauté

Le revenu net imposable moyen est largement en dessous de celui de la communauté de communes (16.692€ contre 20.119€) et de l'Ardèche (21.534€). La proportion des foyers non imposables est supérieure (61,8% contre 50,6% et 48,4%). ADIL Fiche Habitat Territoire/ DGFIP

	2012	% de la pop	2006	%	1999	%
0-19 ans	40	19%	32	18%	19	12%
20-39 ans	45	21%	38	21%	38	24%
40-59 ans	47	22%	42	23%	38	24%
60-74 ans	37	18%	41	23%	44	28%
plus de 75 ans	42	20%	26	15%	21	13%
Indice de jeunesse	0,51	-	0,46	-	0,29	-

*Indice de jeunesse: rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune.

Population par tranches d'âge 1999-2012
(%; INSEE recensement 2012)



Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone (INSEE ACT T4 RP 2012)

	2012	%	2007	%	1999	%
Ensemble	88	100	69	100	52	100
Travaillant dans la commune	29	32,6	24	35,4	20	38,5
Travaillant dans une autre commune	59	67,4	45	64,6	32	61,5
dans le même département	52	58,7	36	52,3	26	50
autre	8	8,8	9	12,3	6	11,6

Population de 15 à 64 ans par type d'activité (INSEE EMP T1 RP 2012)

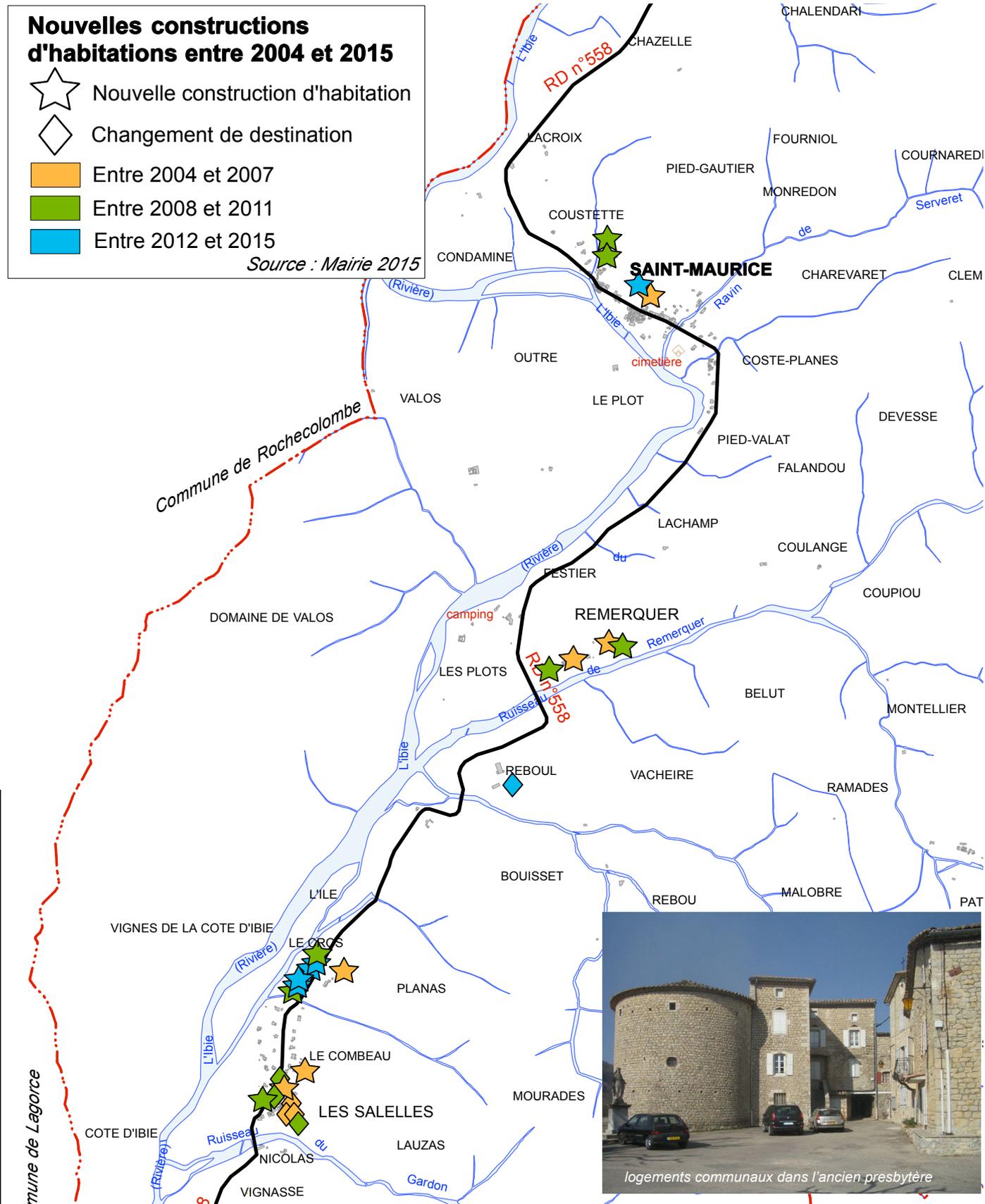
	2012	2007	1999
Population	131	105	92
Actifs	73,1%	68,7%	70,7%
dont actifs occupés	66,3%	64,6%	55,4%
dont chômeurs	6,7%	4,0%	15,2%
Inactifs	26,9%	31,3%	29,3%
dont élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	8,4%	6,1%	3,3%
dont retraités ou pré-retraités	10,1%	14,1%	17,4%
autres inactifs	8,4%	11,1%	8,7%

ADIL Fiche Habitat Territoire/ DGFIP	1999	%	2006	%	2012	%
cadres et professions sup.	4	6,2%	12	17,6%	4	4,6%
ouvriers et employés	16	24,6%	40	58,8%	64	73,6%

1.4.2. Contexte immobilier / construction neuve

Constructions neuves logement (*mairie*): un taux de construction de 2/an sur la dernière décennie

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Habitation neuve «ex-nihilo»	0	1	1	1	1	1	2	5	1	1	3	0
Habitation créée par changement de destination	0	3	0	0	1	0	0	2	3	0	0	0
Taux annuel de construction neuve 2004-mi-2015	17 logements soit:											1,5 log/an
Nombre total de construction 2004-15	26 logements environ (en ajoutant changt de dest.) soit:											2,3 log/an



Une construction neuve modérée avec extensions, réfections de ruine et changements de destination

Composition du parc de logements	2011		2007		1999		Consommation foncière unitaire (m ² /lgt) (fiche ADIL)		
		%		%		%			
Ensemble	220	100%	211	100%	154	100%			
Résidences principales	108	49,2%	93	44%	82	53%		2010-2012	2013-2014
Résidences second. et occasionnelles	102	46,3%	109	52%	40	26%	individuel pur	2354	3158
Logements vacants	10	4,5%	9	5%	32	21%	individuel groupé		
Maisons	186	84,5%	172	90%	144	93,5%	collectif		
Appartements	33	15%	30	10%	10	6,4%	Total	2354	3158

Une résidentialisation au profit des résidences secondaires

Les résidences principales (RP) sont en constante augmentation en nombre, suivant en cela l'augmentation démographique, toutefois, la croissance des résidences secondaires est peut-être plus forte. A l'avant dernier recensement, les RP étaient devenues minoritaires. En 2012 les RP correspondent à 49% du parc immobilier contre 53% en 1999. Le nombre de résidences secondaires connaît une croissance continue, excepté entre 1990 et 1999 ce qui semble être une anomalie, pour ensuite exploser entre 1999 et 2007, dépassant alors en nombre les résidences principales. Le nombre de logements vacants (succession en cours, attente de location, en travaux ou invendable...) est limité et plutôt stable (si l'on excepte le pic de 1999 qui correspond aussi au creux des RS). D'après le recensement de la CCBC la vacance se localise principalement dans le bourg de St Maurice+Brabu (10), 1 aux Saelles, 1 à Reboul et 1 à Lachamp.

Un parc constitué en grande majorité de maisons individuelles et de grands logements

Le parc de logement est constitué à 84,5% de maisons, avec taux d'appartements en augmentation (15% contre 6,5 en 99). 62% des résidences principales ont 4 pièces ou plus, 29,6% de 3 pièces, pas de 1 pièce. Il n'y a que neuf 2 pièces, alors que nous avons vu que ce besoin est important sur le bassin d'habitat.

Une part de locataires en baisse et une création de logement social dans l'ancienne école

Le nombre de locataires est égal à celui de 1999 et inférieur en parts relatives : 25,6% en 1999 des résidences principales, ils comptent en 2012. pour 19,4%. La commune compte 4 logements communaux à loyer conventionné (3 dans l'ancien presbytère, 1 dans l'ancienne école) et 3 logements privés conventionnés.

Un niveau de confort qui s'améliore légèrement (INSEE logT8)

Il n'y a plus que 2,2% des RP qui n'ont pas de salle de bain (avec baignoire ou une douche) en 2012 contre 21% en 1999. On note par contre un recul des installations de chauffage: en 1999, 61% des résidences principales avaient un chauffage central individuel ou collectif ou tout électrique, elles sont seulement 53% en 2012 (mais elles étaient 70% en 2007)

Une part majoritaire de constructions construites avant 1949: 61% datent d'avant 1949 et 25% ont été construites entre 1990 et 2013.

Un taux de construction neuve poussé par le POS de 1983

Si l'on ne considère que les habitations neuves «pures» (création ex-nihilo d'une habitation), le nombre de constructions nouvelles entre 2004 et 2015 est de 17 logements soit 1,4 logements créés par an. Si l'on prend en compte les logements créés par changement de destination, l'on arrive à une moyenne de 2,3 logement par an.

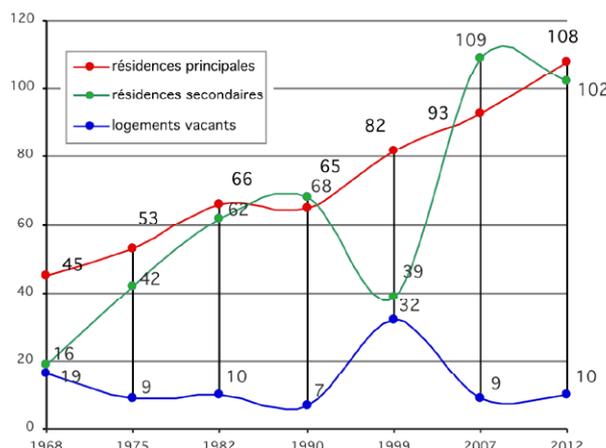
Une décohabitation très basse mais plutôt stable depuis les années 99

La taille des ménages, donc le nombre d'occupants par RP est stable depuis 1999: 2 à 2,1, alors qu'elle baisse fortement de la communauté de communes.

OPAH:

- 1993 et 1995 (n°40 Villeneuve-de-Berg, animée par CESER)
- 2006-2011 (n°72 Berg et Coiron Revitalisation rurale en régie)

Evolution du nombre de logements 1968-2012



Résidences principales selon le nombre de pièces (log T3)

	2012	%	2007	%	1999	%
Ensemble	108	100,0%	93	100,0%	82	100,0%
1 pièce	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
2 pièces	9	8,2%	5	5,7%	7	8,5%
3 pièces	32	29,6%	22	24,1%	25	30,5%
4 pièces	33	30,6%	26	27,6%	24	29,3%
5 pièces ou +	34	31,6%	39	42,5%	26	31,7%

Part des propriétaires en 2012 (INSEE RP 2012 log T7, fiche ADIL)

	2012	2007	1999
Ensemble des résidences principales	108	93	82
Propriétaires	82	71	54
locataires	21	14	21
dont HLM	3	1	0
logés gratuitement	6	7	7
Part des propriétaires (%)	75,5%	77,0%	65,9%
Part des locataires (%)	19,4%	14,9%	25,6%

Dates des résidences principales (ADIL-FILOCOM)

	Nombre	%
Construits avant 2013	185	100%
Avant 1915	105	57%
1915-48	7	4%
1949-74	18	10%
1975-89	13	7%
1990-99	12	7%
après 2000	30	16%

Taille des ménages par résidence principale

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2012
St-Maurice-d'Ibie	3,3	3	2,8	2,5	2	2,1	2,1
CC Berg-Coiron	3,1	2,8	2,7	2,6	2,4	2,4	2,3

En 2011, 40% des ménages compte 1 personne, en augmentation (2006:36%)

1.4.3 - Cadres supra-communaux touchant l'habitat

La Communauté de Berg et Coiron s'est engagée fin 2007 avec les CC de Rhône-Helvie, Barrès-Coiron, et de DRAGA, dans l'élaboration d'un Programme Local d'Habitat (PLH).

Le PLH a été adopté par le conseil communautaire de la communauté de communes de Berg & Coiron le 4 avril 2012.

Le diagnostic du PLH a fait les constats suivants qui caractérisent les 4 communautés et plus précisément la CC de Berg et Coiron:

- Territoire attractif, proche de zones d'emplois dynamiques mais peu maillé ; dépendant économiquement surtout de l'extérieur ; activités agricoles, tourisme.
- Croissance importante de la population: +2,24% par an dans la communauté de communes de Berg et Coiron (1999-2005), un peu moindre dans les autres communautés (1,75%, 0,91% et 0,72). Il relève un dynamisme démographique particulièrement important dans les petites communes situées dans « l'arrière pays »,
- Une population jeune sur l'ensemble des 4 communautés (le rapport entre les moins de 20ans et les plus de 60 ans est plus élevé qu'au niveau départemental en 1999: 1,11 contre 0,9), mais plus âgée dans le Berg et Coiron (indice = 0,79), mais qui rajeunit (0,75 en 1990),
- Une population vieillissante aussi: tranches d'âges 40 à 60 et +de 60 augmentent, celles de 20 à 40 diminuent entre 1990-99,
- De faibles revenus: le revenu mensuel moyen sur la CC de Berg et C. est autour des moyennes départementales, soit 1900€/ménage. Il est un peu supérieur dans la CC de Barrès-Coiron (2262€)
- Un territoire avec une forte fonction résidentielle dépendant des pôles d'emplois extérieurs: les 4 communautés sont dépendantes des pôles d'emplois extérieurs, Montélimar, Pierrelatte, Aubenas, Privas,... Les emplois sont à proximité de ces pôles: le Teil, Viviers, Cruas, Bourg-St-Andéol, St-Marcel-d'Ardèche, Lavilledieu, Villeneuve,...
- Des secteurs traditionnels d'activité plus ou moins fragilisés: agriculture, cimenterie et énergie,
- Un modèle résidentiel dominé par la maison individuelle, en propriété et fortement consommateur d'espace.
- Une construction neuve dynamique mais de nombreux logements anciens, vétustes et vacants, malgré les OPAH.
- Accession à la propriété: ménages en difficulté, jeunes...
- Parc existant inconfortable, voire indigne; parc locatif insuffisant non adapté à l'autonomie
- Recherche d'une qualité de vie (services) et préoccupations environnementales croissantes de la part des ménages

indice de jeunesse

	1990	1999	Derniers recensements	pois de la pop recensée
Rhone Helvie	1,01	1,01	↗	1,07 11%
Barrès-Coiron	1,79	1,70	↘	1,52 38%
Berg et Coiron	0,75	0,79	↗	0,89 81%
DRAGA	1,30	1,10	↘	0,95 29%
Ensemble des 4 CC	1,18	1,11		1,03 35%
Ardèche	1,02	0,90	NC	NC
France	1,33	1,15	NC	NC

Sources ménages : FILOCOM

Parc de logements locatifs conventionnés en 2009 – estimation Sémaphores

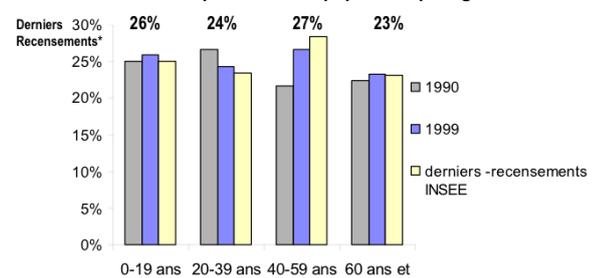
	Parc conventionné en 2006	offre nouvelle de logements conventionnés ANAH 2006-2009	offre nouvelle de logements HLM 2006-2009 financements (2005 à 2008)	Parc conventionné en 2009	taux de logements conventionnés en 2009
Rhône-helvie	679	67	41	787	17,21%
Barrès-Coiron	377	29	21	427	10,92%
Berg et Coiron	344	3	46	393	12,02%
DRAGA	672	20	90	782	10,07%
Ensemble des 4 CC	2072	119	198	2 389	12,24%

Sources :DDE programmation récente – EPLS – ANAH - INSEE 2006

Capacité de réponse du parc locatif conventionné

	Parc conventionné en 2009	Logements qui se libèrent dans le parc conventionné (8 % en moyenne)	Offre nouvelle annuelle moyenne (HLM et ANAH)	Nombre de demandes locatives sociales recensées	Taux de satisfaction des demandeurs
Rhône-helvie	787	63	27	176	51%
Barrès-Coiron	427	34	13	92	51%
Berg et Coiron	393	31	12	56	78%
DRAGA	782	63	28	159	57%
Ensemble des 4 CC	2 389	191	79	483	56%

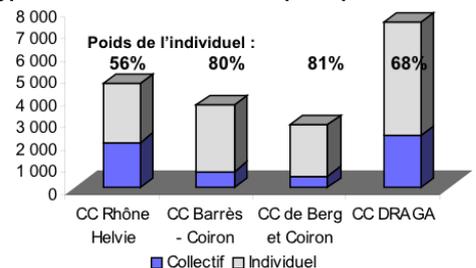
Evolution de la répartition de la population par âge



Sources ménages : INSEE RGP90 - RGP99 + derniers recensements

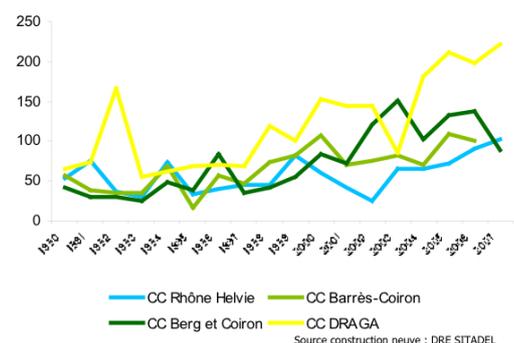
* D'après 71% du territoire recensé au 31/12/2007

Type d'habitat des résidences principales en 2005



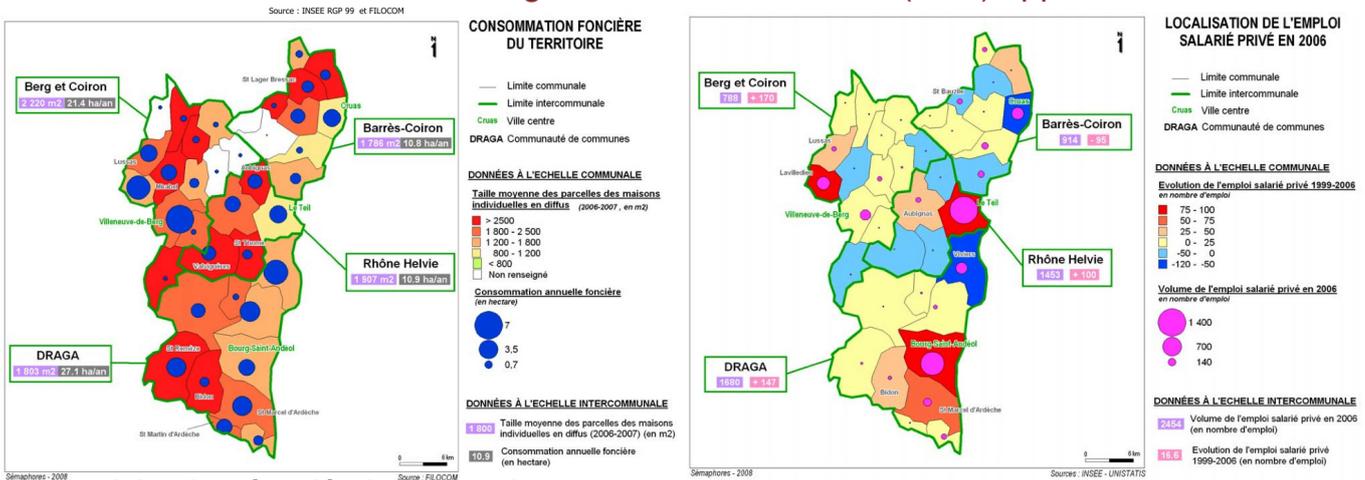
Source résidences principales: FILOCOM 2005

Evolution de la construction neuve sur le territoire



Source construction neuve : DRE SITADEL

Un Programme Local d'Habitat (PLH) approuvé en avril 2012



Rappel des données clés du diagnostic

Population des ménages 2006 (INSEE 2006)	Croissance de la population des ménages 1999-2006 (INSEE 1999-2006)	Logements autorisés / an 2004-2007 Logements commencés par an 2007-2008 (SITADEL)	Consommation foncière pour l'habitat 2004-2007 (DRE PC)	Répartition de la construction neuve par segments 2007-2008 (SITADEL)	Nombre et taux de logements conventionnés publics et privés en 2006 Estimation 2009	Financements de logements locatifs publics / an (DDT 2005-2010)	Logements vacants en 2006 (INSEE 2006)
7 758 habitants	2.24 %/an 159 habitants/an	127 / an 102 / an	20 ha/an	<ul style="list-style-type: none"> ■ 91 % ind pur, ■ 8 % ind grpé, ■ 1 % collectif 	344 en 2006, 10.5% des RP 393 en 2009	12 logts/an	301 logts

Prospectives à l'horizon de 2015:

- desserrement des ménages
- vieillissement de la population
- des besoins liés au développement économique: loger les actifs (500 emplois supplémentaires)
- enjeu du maintien de l'agriculture et des filières courtes
- évolution du marché immobilier: difficulté d'accès au crédit
- enjeu environnemental: déplacements, rénovation du parc, qualité environnementale du parc neuf

OBJECTIFS DU PLH

Population des ménages 2016*	Croissance de la population des ménages sur la période du PLH*	Consommation foncière pour l'habitat sur la période du PLH*	Nouveaux logements produits et moyenne annuelle sur la période du PLH	Dont remise sur le marché de logements privés après réhabilitation	Répartition de la construction neuve par segments sur la période du PLH*	Nombre de logements conventionnés publics et privés en 2016* et taux atteint
8 960 habitants	1.45 %/an 120 habitants/an	4.5 à 6.5 ha / an	534, 89/an, dont 72 en neuf	700 environ sur 6 ans	<ul style="list-style-type: none"> ■ 33 % ind pur, ■ 57 % ind grpé, ■ 10 % collectif 	534, 13-13.5 % des RP

* estimations Sémaphores

Le scénario de développement retenu se donne pour objectif de maîtriser le développement résidentiel qui passera par un ralentissement de la croissance de la population tout en répondant aux besoins en logements liés au vieillissement de la population, à la décohabitation et à l'accueil d'actifs (venant notamment d'Aubenas).

Le PLH prévoit, pour la période 2011-2017 :

- d'accueillir 120 à 130 nouveaux habitats (contre 159 entre 1999 et 2006).
- le maintien d'une production de logements avec des interventions pour réaliser des opérations d'accession sociale et une plus grande diversification des formes d'habitat,
- une augmentation des logements sociaux locatifs avec une meilleure répartition (maintien du taux de Villeneuve de Berg et augmentation adaptée sur les autres communes),
- développement de l'habitat dans les communes reliées aux axes routiers et proches d'Aubenas et limiter celui des communes du Coiron et du Berg (Villeneuve de Berge, Lavilledieu, St Jean le Sentennier, St Germain...),

Les objectifs quantitatifs à l'échelle intercommunale sont:

- 90 nouveaux logements par an (principalement en construction neuve, mais aussi en mobilisant les logements vacants)
- dont 20-25 % de logements à loyers modérés soit 20 logements / an (contre 12/ an entre 2005 et 2008)
- et 6-7% en accession sociale (petites opérations dans les communes proches d'Aubenas)
- 1 logement/an à Berzème, Darbres, Saint Laurent Sous Coiron, Saint Maurice d'Ibie et Scautres : communes plus rurales et plus isolées.

Les objectifs quantitatifs à l'échelle de Saint-Maurice-d'Ibie sont sur 6 ans: 5 logement dont 4 neufs et 1 mobilisé dans le bâti existant (locatif conventionné).

Orientations stratégiques du PLH, déclinées en 4 axes:

Orientation n°1: Produire une offre de logements neufs suffisante et diversifiée pour fluidifier les parcours résidentiels et accueillir une population nouvelle:

- 1.1. Adapter les rythmes de construction neuve au développement démographique,
- 1.2. Développer l'offre de logements à loyers modérés,
- 1.3. Développer l'accession sociale à la propriété,
- 1.4. Favoriser la diversité de l'habitat.

Orientation n°2: Promouvoir un habitat durable et un développement équitable du territoire:

- 2.1. Traduire le PLH dans les documents d'urbanisme des communes,
- 2.2. Limiter les consommations foncière de l'habitat en densifiant les zones déjà urbanisées, notamment les coeurs de village, et en mobilisant les dents creuses,
- 2.3. Intégrer au mieux la construction neuve dans le bâti, les paysages et les espaces agricoles,
- 2.4. Favoriser le développement de l'habitat en lien avec l'offre de service et d'équipement,
- 2.5. Développer des éco-quartiers.

Orientation n°3: Agir sur l'existant:

- 3.1. Agir sur le bâti dégradé et/ou vétuste,
- 3.2. Développer une offre locative conventionnée en mobilisant les logements vacants dans les communes équipées et reliées par les axes routiers, à travers le dispositif de l'OPAH ou d'autres
- 3.3. Améliorer la qualité thermique des logements existants,
- 3.4. reconquérir les bourgs-centre des villages et promouvoir leur rôle de centralité et de lien social.

Orientation n°4: Répondre aux besoins spécifiques non ou mal satisfaits

- 4.1. Mieux répondre aux besoins en logement des personnes en difficulté économique et sociales,
- 4.2. Répondre aux besoins d'adaptation des logements aux problématiques liées à la vieillesse et/ou à la mobilité,
- 4.3. Développer une offre locative adaptée aux ressources et à la composition des ménages «jeunes»

GROUPES D' ACTIONS

1. Organiser et suivre la mise en œuvre opérationnelle des PLH

1. Créer un pôle de compétences pour apporter soutien et conseil aux communes en matière d'urbanisme et d'habitat

1. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

2. Mettre en place un pilotage et une animation des PLH en partenariat avec les acteurs locaux

2. Répondre aux besoins en logements issus de la croissance démographique en améliorant les parcours résidentiels

4. Adapter les rythmes de la construction neuve au développement démographique

5. Participer au développement d'une offre publique sociale et très sociale,

6. Favoriser le développement d'une offre privée conventionnée sociale et très sociale,

7. Développer une offre de logements en accession sociale et/ou abordable

8. Favoriser la diversité de l'habitat en terme de formes d'habitat et de typologies

9. Engager des politiques foncières en faveur de l'habitat

3. Valoriser le patrimoine existant et favoriser un aménagement durable du territoire

10. Développer le conseil en habitat durable pour les particuliers

11. Favoriser le développement de l'habitat en lien avec l'offre de services et d'équipements

12. Réaliser un éco-quartier ou éco-lotissement

13. Mettre en place des dispositif intercommunaux d'amélioration de l'habitat

14. Inciter à la rénovation énergétique du parc public et des logements communaux

4. Répondre aux besoins en logements de l'ensemble des catégories de ménages

15. Participer à l'amélioration de l'offre pour les ménages très modestes

16. Diversifier les réponses pour les personnes âgées et les personnes handicapées

17. Diversifier les réponses pour les jeunes

Prescriptions en termes de densité : afin de tendre progressivement vers une amélioration de la consommation foncière, des objectifs de densité territorialisés sont proposés dans le PLH :

- Commune péri-urbaine (pop>3000 hab.): parcelles de 400 à 800m² en moyenne
- Commune semi-rurales (200 à 3000 hab.) : parcelles de 500 à 900m² en moyenne
- Commune rurale (10 à 199 hab): parcelles de 800 à 1500m² en moyenne. Cette prescription s'applique à St-Maurice-d'Ibrie : Individuel pur en diffus (80%), 800 à 1500m², Individuel pur en lotissement (20%), 700 - 1000m².

Récapitulatif des objectifs par communes

	Objectifs annuels								
	Objectifs en logement	dont neufs	dont mobilisation du bâti existant	Parc privé libre		Accession sociale	Locatif conventionné		
				neufs	Bâti existant remis sur le marché		neufs et AA parc public	dont PLAI	Bâti existant remis sur le marché
Villeneuve-de-Berg	22	18	5	13	2	3	3	1	1
Lavilledieu	19	15	5	10	1	2	5	1	1
Lussas	14	11	3	9	1	1	2		1
Saint Germain	8 à 9	7	1 à 2	6	0 à 1	0	1 à 2	0	0 à 1
Saint-Jean-le-Centenier	8 à 9	7	1 à 2	7	0 à 1	0	1 à 2		0 à 1
Mirabel	4 à 5	3,5	1	3	0 à 1	0	0		0
Saint-Pons	4 à 5	3,5	1	3	0 à 1	0	0	0	0 à 1
Saint-andéol-de-Berg	2 à 3	2	0 à 1	2	0 à 1	0	0	0	0 à 1
Saint-Gineis-en-Coiron	2 à 3	2	0 à 1	2	0 à 1	0	0	0	0 à 1
Berzème	1	0 à 1	1	0 à 1	0 à 1	0	0	0	0 à 1
Darbres	1	0 à 1		0 à 1		0	0	0	
Saint-Laurent-sous-Coiron	1	0 à 1		0 à 1		0	0	0	
Saint-Maurice-d'Ibie	1	0 à 1		0 à 1		0	0	0	
Sceautres	1	0 à 1		0 à 1		0	0	0	
CC Berg et Coiron	89%	72	17	57	7	6	15	3	6
	100%	81%	9%	63%	7%	7%	16%	/	6%

Objectifs 2011-2016								
Objectifs en logement	dont neufs	dont mobilisation du bâti existant	Parc privé libre		Accession sociale	Locatif conventionné		
			neufs	Bâti existant remis sur le marché		neufs et AA parc public	dont PLAI	Bâti existant remis sur le marché
132	105	27	78	12	18	18	4	6
114	87	27	60	6	12	30	6	6
84	66	18	54	6	6	12	2	6
51	42	9	36	3	0	9	2 à 3	3
51	42	9	42	3	0	9	2 à 3	3
27	21	6	18	3	0	0	0	3
27	21	6	18	3	0	0	0	3
15	12	3	12	3	0	0	0	3
15	12	3	12	3	0	0	0	3
5	4	6	4	3	0	0	0	3
5	4		4		0	0	0	
5	4		4		0	0	0	
5	4		4		0	0	0	
5	4		4		0	0	0	
534	432	102	339	39	36	87	17	33
100%	81%	19%	63%	7%	7%	16%	/	6%

Bilan à mi-PLH sur la CC-Berg-et-Coiron: les objectifs de production de logements définis dans le PLH n'ont pas été atteints.

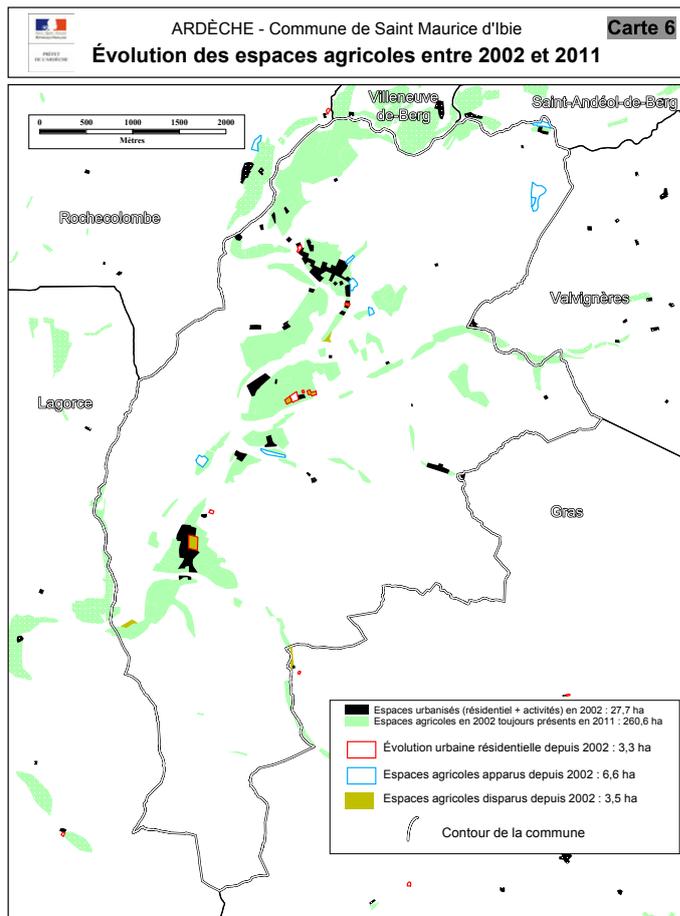
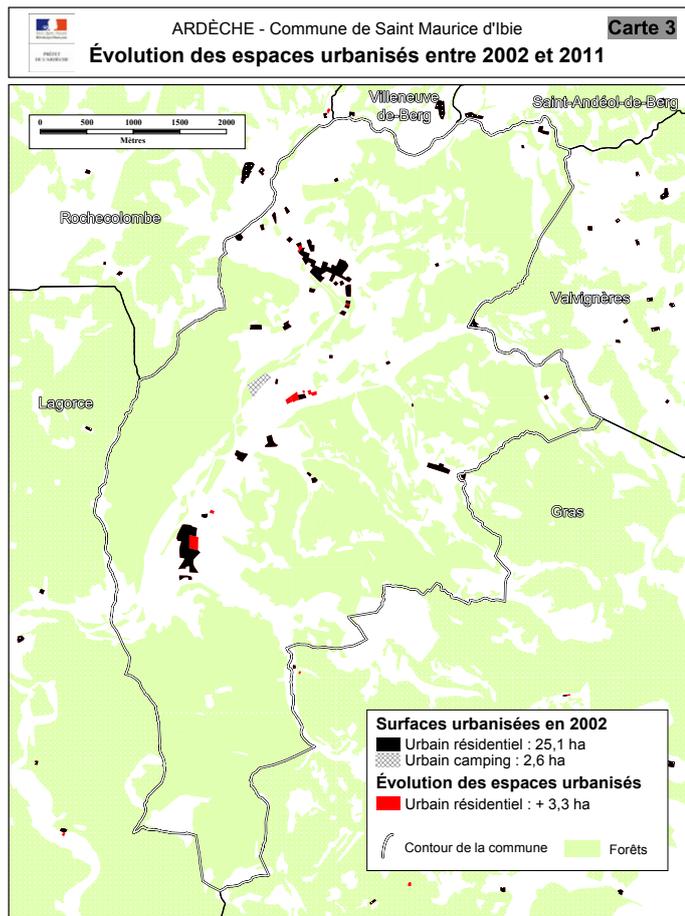
Objectif du PLH: environ 90 logements par an, soit une poursuite du rythme antérieur (2006-2001: 100 logements/an). En 2012 et 2014, 54 logements ont été réalisés par an en moyenne.

Concernant les formes urbaines, le PLH préconise que 57% des nouveaux logements soient de type individuel groupé et 10% de type collectif. Or, 84% des logements produits sont des logements individuels purs.

Consommation foncière observée sur la période : 7,4 ha /an contre un objectif de 4,9 ha/an.

Production de logements sociaux: 23% de l'objectif initial.

1.4.2. Consommation des espaces naturels et agricoles - densité des constructions d'habitation



Evolution de l'urbanisation de 2002 à 2011

La DDT a étudié sur la base d'analyse de photo-aériennes de la commune une estimation la consommation des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation. L'espace urbain représente près de 1 % de la superficie communale en 2011 (31 ha dont 2,6 ha de camping). Il a progressé de 11 % entre 2002 et 2011, gagnant 3,3 ha. L'urbanisation s'est essentiellement développée aux Salelles, en périphérie du village et sur le quartier de Remerquer.

Evolution des espaces naturels de 2002 à 2011

L'espace naturel occupe 87 % du territoire (2053 ha).
 L'espace naturel a perdu 5,9ha.

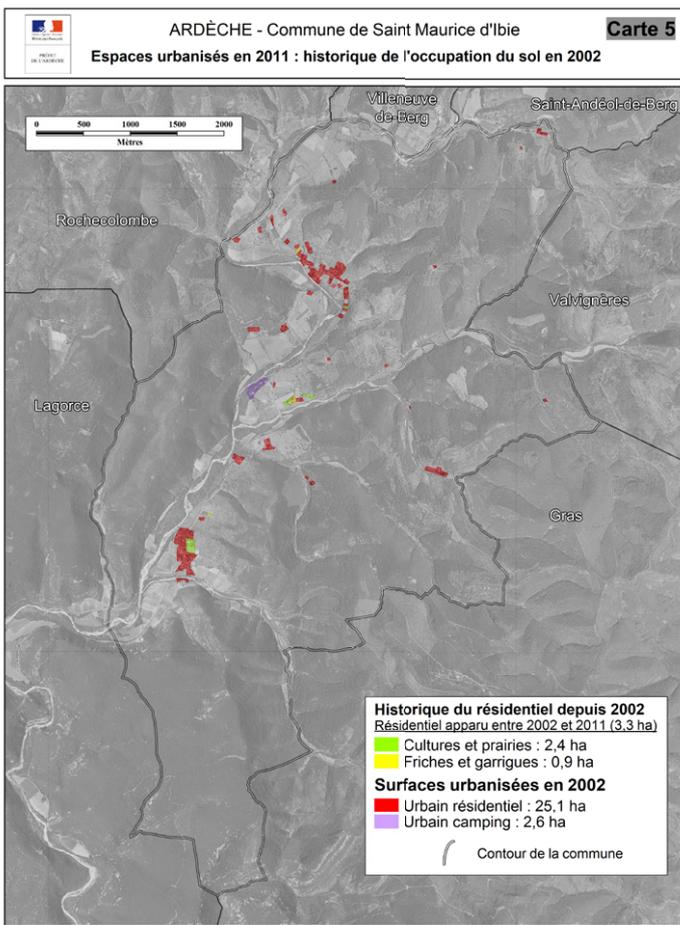
Evolution des espaces agricoles de 2002 à 2011

L'espace agricole représente 11 % du sol communal (267 ha). Les espaces agricoles de la commune ont gagné 1,2 % de leurs surfaces entre 2002 et 2011 (3,1ha). Ce gain concerne les vignes qui ont augmentés de près de 9ha. En revanche, la superficie de prairies et de cultures ont perdu 5,7ha entre 2002 et 2011 (-2,7%)

- **2002-2007**: 2,4 hectares urbanisés, soit une augmentation de 10%. 15 logements construits, soit 6 logements/ha.
- **2008-2011**: 1 hectare urbanisé, soit une augmentation de 3%. 4 logements construits, soit 4 logements/ha.

Evolution de l'occupation du sol de 2002 à 2011 (GEOSAT-DDT)

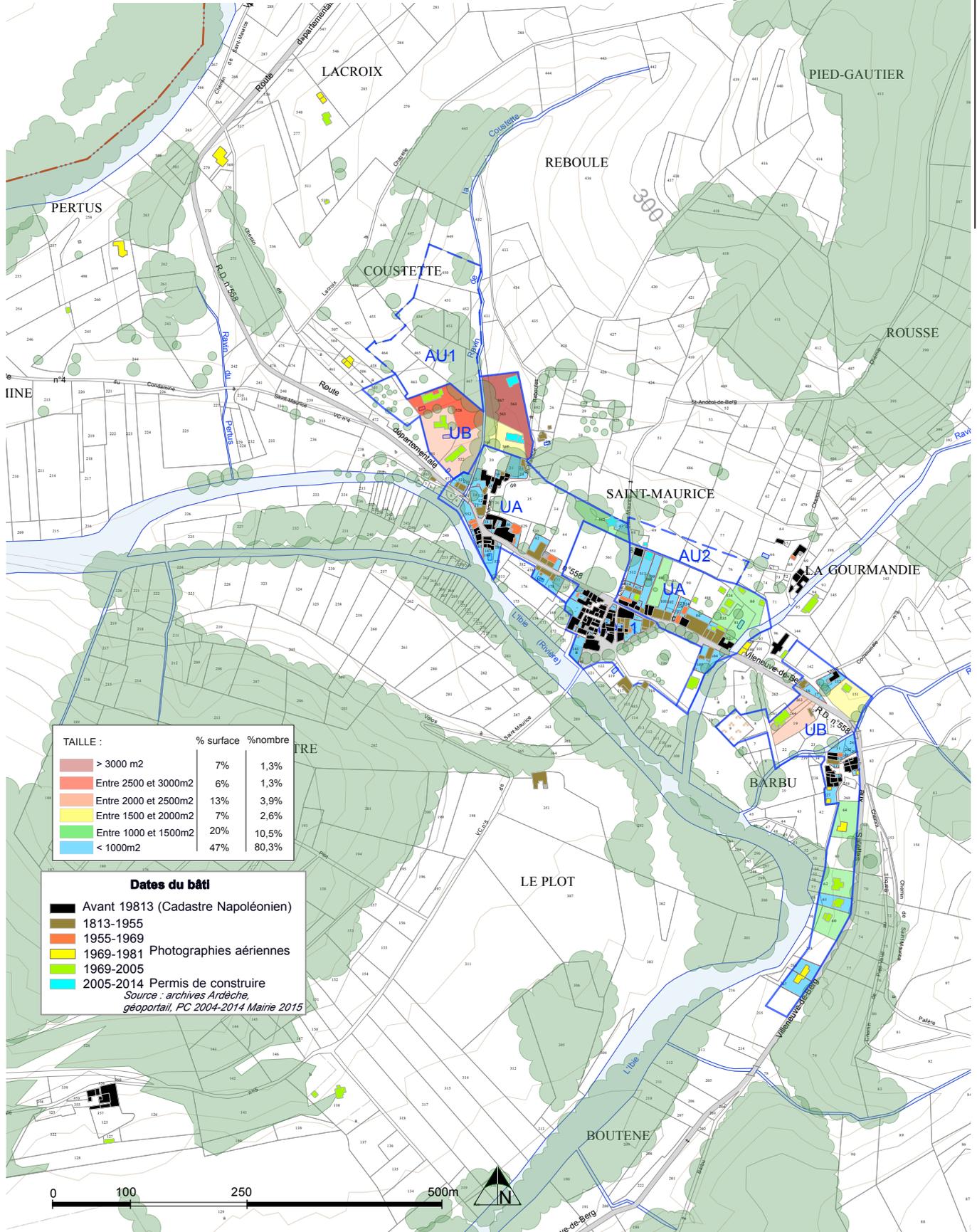
Type d'espace	2002 (en ha)	2007 (en ha)	2011 (en ha)	Evolu- tion (%)	Evolution (en ha)
Espace urbain résidentiel	25,10	27,50	28,4	13,50%	3,30
Espace urbain activités (camping)	2,60	2,60	2,60	0,00%	0,00
Sous-total espace urbain	27,70	30,10	31,00	11,01%	3,30
Forêts	1436,90	1422,00	1446,10	0,64%	9,20
Friches et maquis	622,90	636,10	607,30	-2,50%	-15,60
Sous-total espace naturel	2059,80	2058,10	2053,40	-0,31%	-5,9
Prairies, cultures	210,20	202,40	204,50	-2,71%	-5,70
Vergers	16,80	16,80	16,80	0%	0
Vignes	37,10	44,20	45,90	23,72%	8,80
Sous-total espace agricole	264,1	263,4	267,2	1,17%	3,10



une densité de l'habitat récent qui reste très faible, donc consommatrice d'espace

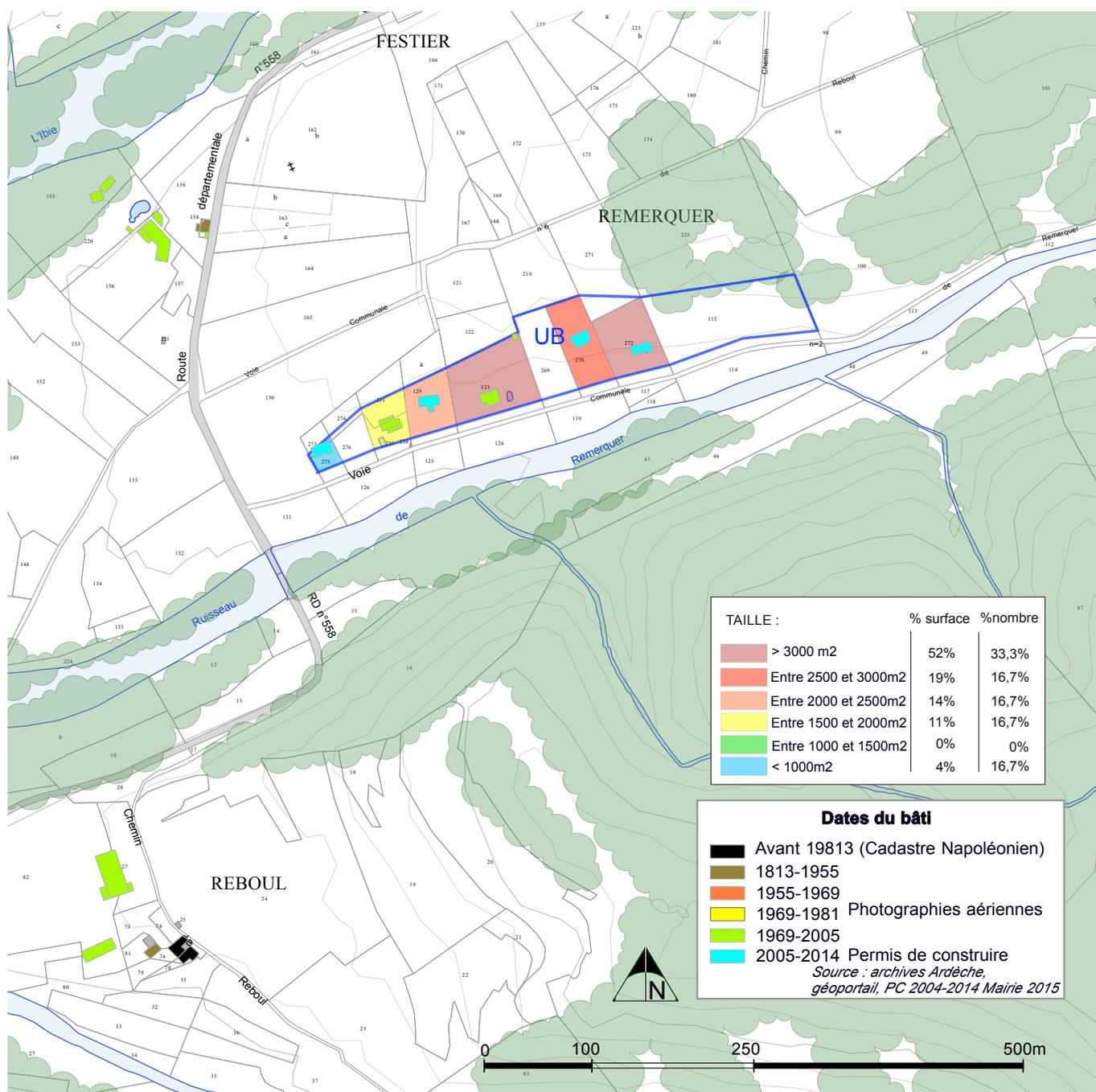
Un village ancien dense:

Les parties anciennes du village ont des densités majoritairement inférieures à mille, bien que certains propriétés pour être un peu au-dessus. Les quelques constructions récentes au nord ont des parcelles assez grandes alors que l'urbanisation récente du sud est plus dense, malgré le fait de ne pas être relié à l'assainissement collectif.

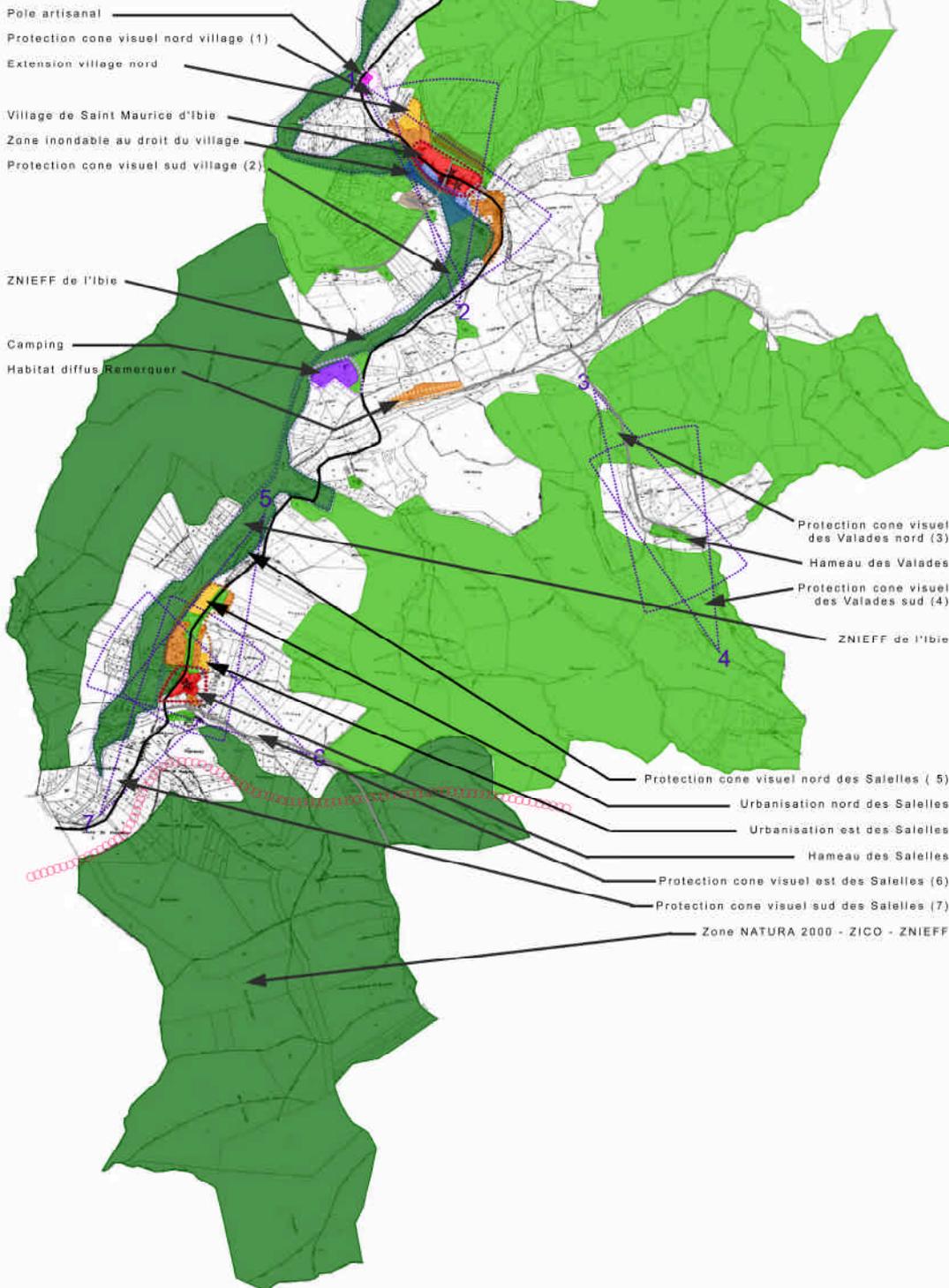




Remerquer: une urbanisation récente très peu dense. Également non relié à l'assainissement publique, les densités restent très faibles, entre 2000 et 3000m².



**LE PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**



1- Structuration et réorganisation du tissu urbain, des activités

- les poles urbains de base
- Les compléments aux poles
- Les extensions à moyen terme
- Le pole artisanal
- Le loisir et le sport
- L'enveloppe des poles urbains de base
- L'enveloppe des poles urbains à terme
- L'enveloppe du pole artisanal
- L'enveloppe du pole tourisme
- L'enveloppe de l'extension urbaine issue des anciens documents d'urbanisme

2 - Valorisation des éléments bâti et naturel

- Sites patrimoniaux et remarquables
- Eléments urbains significatifs
- Cones de préservation des vues
- Les espaces agricoles à maintenir
- Les espaces agricoles d'intérêt paysager non constructibles
- Les espaces naturels
- Les espaces naturels d'intérêt paysager non constructibles

3- Eléments de contrainte et de protection

- Zone inondable
- Zone glissement de terrain - ruissellement
- Zone ZNIEFF de l'Ibie
- Zone NATURA 2000 - ZICO - ZNIEFF

Les voiries principales

- Voie départementale
- Voie communale

1.3.4. Le PLU de 2009/ les orientations, les zones et leurs règles

Un document avec une forte volonté paysagère, des outils complexes mais qui surtout n'a pas empêché l'étalement urbain et la consommation de certaines parcelles agricole

Le document actuel a été prescrit le 20 décembre 2004 et approuvé le 2 novembre 2009.

Par rapport au POS, il a un peu diminué la superficie des zones constructibles (U, NA et NB). Il a aussi classé en zone AU «ouverte» 3 secteurs d'opération d'ensemble. Il a édicté beaucoup de prescriptions paysagères, d'implantation ou en raison des risques, souvent compliquées et pour certaines juridiquement peu étayées. Un schéma d'assainissement a été approuvé par le conseil et mis à enquête publique en 2009.

Orientations du PADD de 2009: (source: Agence Territoires Indigo)

1. INITIER UNE REPRISE MODESTE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

- Prévoir une offre foncière maîtrisée et étalée dans le temps
- Organiser un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU), de manière préférentielle en continuité des zones urbaines de la commune pour rationaliser les contraintes et dépenses d'assainissement, et étaler dans le temps les contraintes et charges de voiries et réseaux
- Étoffer à leur périphérie les urbanisations du centre bourg et des Salelles, tout en conservant en centre bourg, dont l'habitat est très dense, les poumons naturels que sont les prairies (publiques ou privées) existantes
- Redéfinir les zones constructibles au regard des sensibilités paysagères et dans une logique de préservation et de renforcement de l'agriculture
- Favoriser le renouvellement progressif de la population aussi bien sur les pôles existants que sur les nouveaux pôles d'habitat
- Renforcer la mixité fonctionnelle sur le territoire de la commune

2. RENFORCER L'ECONOMIE PAR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES TOURISTIQUES BASEES SUR LES QUALITES DU TERRITOIRE COMMUNAL

- Prévoir l'agrandissement et l'amélioration des qualités d'accueil du camping situé à proximité de Remerquer, en s'assurant de la qualité urbaine et architecturale des projets en zone UT
- Consolider les commerces en place et favoriser l'implantation de services et commerces (type villages d'artistes et d'artisanat d'art) liés au tourisme
- Promouvoir l'accueil de projets touristiques compatibles avec la politique de la commune de valorisation des patrimoines naturel et bâti, tout en incitant au développement d'une offre privée exploitant le bâti existant
- Mettre en avant la valeur patrimoniale de la commune

ainsi que la qualité de ses espaces agricoles et naturels, pour permettre la découverte de ses qualités paysagères urbaines, architecturales et bâties par des touristes durant toute l'année

- Améliorer la qualité d'accueil dans le centre bourg et les Salelles, les stationnements touristiques, la qualité des espaces publics, la signalétique patrimoniale
- Protéger les vues principales sur les pôles anciens dont le bâti et les formes urbaines ont été identifiés comme étant de qualité et signifiants de l'identité communale

3. RENFORCER LES EQUIPEMENTS DE RESEAUX ET ADAPTER LE RESEAU VIAIRE

- Réaliser de nouveaux éléments de voirie pour la desserte des nouvelles zones constructibles au nord du centre ancien, du Combeau et des Salelles
- Créer un nouveau réseau d'assainissement sur la partie ancienne des Salelles
- Adapter les caractéristiques de la station d'épuration du centre bourg aux normes actuelles
- Renforcer les réserves de défense incendie sur les différents pôles d'habitat (Salelles et centre bourg)

4. POURSUIVRE LA PROTECTION ET LA PRESERVATION DE LA VALLEE DE L'IBIE ET DES ESPACES NATURELS

- Préserver la possibilité d'une mutation progressive des productions agricoles dans une optique de long terme et protéger les espaces agricoles de qualité
- Valoriser les espaces naturels par le biais d'un tourisme doux (Baliser et documenter les tracés de voies de randonnées « découverte du milieu naturel », sentiers balisés et équipés, ponctuellement d'observatoires et de haltes) avec l'appui de la communauté de communes
- Préserver les vues qualitatives (à une distance d'un kilomètre environ) depuis les routes praticables par les voitures et les chemins de promenade ou de randonnée pédestre
- Créer des «espaces arborés et paysagers» entre le bâti ancien et les zones d'extension futures
- Etablir un zonage de protection stricte pour les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000...)

Prescriptions du règlement:

La zone UA concerne les parties anciennes du centre-bourg et des Salelles. C'est une zone urbaine à vocation principale d'habitat, pouvant comprendre des commerces, services et activités non nuisantes et compatibles avec la zone (Commerces de 200m² maxi). Elle contient des sous-secteurs **UAp**, contenant les éléments de patrimoine classés ou vernaculaires: **UAp1**, centre bourg, quartier de l'église, et **UAp2**: centre ancien du hameau des Salelles. Sans fondement légal précis, les permis de construire secteurs UAp, peuvent être soumis à l'avis du directeur du Service départemental de l'Architecture.

En **UA**: Les constructions doivent s'implanter parallèlement aux voies, avec une hauteur comprise entre 7m et 9m au faitage et une pente maxi de 30%. Dans l'ensemble, les hauteurs et volumes doivent s'harmoniser avec les constructions voisines. Implantation en limite séparative ou avec $3m < L \geq H/2$. Recul des garages de 7m par rapport à la voie si accès depuis l'espace public. Hauteur maximale des annexes: 3,5m, des clôtures: 2m. Pas de COS (Coefficient d'Occupation du Sol) ni d'emprise au sol. 10% d'espaces libres dans les opérations de + de 10 logements. Stationnement: 1 place pour 75m² de SHON en habitation, 1p pour 50m² pour les locaux abritant du personnel, 25m² pour les ERP, 1 pour 2 chambres en hébergement, 1 pour 20m² en restauration

La zone UB a vocation principale d'habitat, mais aussi commerce, services et activités non nuisantes. Les constructions à usage industriel, entrepôts commerciaux, lotissements d'activité, terrains de camping sont interdites. Elle comprend les quartiers nord des Salelles, le Cros, Remerquer, Barbu, nord-ouest du bourg. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu, en retrait des voies. Elle comprend le sous-secteur **UBa**, directement contre le hameau des Salelles, où la hauteur est plus limitée qu'en **UB** (préservation de la visibilité du hameau ancien).

Implantation des constructions parallèlement aux axes des voies et emprises publiques. Implantation en limite séparative ou avec $3m < L \geq H/2$. Recul des garages de 7m par rapport à la voie si accès depuis l'espace public. Hauteur limitée à 7m au faitage en **UB**, 3,50m en **UBa**. 3,50m de hauteur maxi pour les annexes. Les toitures ont une pente maxi de 30%. stationnement: idem **UA**. COS de 0,20.

La zone UT a vocation principale d'accueil et d'hébergement touristique. Elle comprend le camping «Le Sous-Bois», en partie en zone inondable. Dans cette zone inondable sont autorisés seulement et sous conditions: les piscines, terrasses ouvertes, les sanitaires, habitation pour gardien $\leq 40m^2$ SHON, les bâtiments de service (alimentation, accueil, animation: extension 30% et $S < 40m^2$ -restaurant/bar: extension 30% et $S < 100m^2$.)

Pour toute extension/création de bâtiment: 1 emplacement de camping en zone inondable supprimé. Est autorisé le transfert d'emplacement réduisant la vulnérabilité, sans augmentation de la capacité.

Hors zone inondable: sont autorisés les emplacements de camping, HLL, équipements collectifs, infrastructures, annexes aux habitations existantes. Les aménagements et extensions sont autorisés dans une limite de 30% SHON

existante et 250m² au total. Implantation // à l'axe des voies, en retrait des limites séparatives avec $3m < L \geq H/2$, sauf annexes $h < 4,50m$. Hauteur des constructions: 4,5m maxi, 3,5m pour les annexes en retrait. Stationnement: idem zone UA. Pas de COS ni d'emprise au sol.

La zone UX a vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de service. Elle est située au nord-ouest des Coustettes. Y sont interdits le stockage de véhicules automobiles et le recyclage de matériaux divers. Sont autorisées les constructions à usage: d'équipements collectifs, commerces et artisanats, de bureaux et services, industriels, d'entrepôts commerciaux, de parcs de stationnement. Également, les lotissements à usage d'activités, ICPE sous condition, annexes.

Implantation 12m en retrait de l'alignement de la RD 558, 7m des autres voies, en retrait des limites séparatives avec $5m < L \geq H/2$, sauf annexes $h < 4,50m$. Emprise au sol de 50%, COS de 1. Hauteur maxi 7m au faitage, 3,5m pour les annexes en retrait. Stationnement: 1 place pour 75m² de SHON en habitation, 1p pour 50m² pour les locaux abritant du personnel, 25m² pour les ERP.

La zone AU est réservée pour une urbanisation future ou des aménagements particuliers. Non ou insuffisamment équipées, elles sont couvertes par des orientations d'aménagement (AU1 Coustettes, AU3 Salelles le Cros, AU4 Salelles). Le secteur AU4 s'ouvre au fur et à mesure de la réalisation de la desserte. AU1, 2 et 3 ouverts sous forme d'opérations d'ensemble. Y sont autorisées les habitations, équipements collectifs, bureaux et services. Terrains de 1500m² mini pour des raisons de préservation paysagères. Implantation en retrait des limites séparatives avec $3m < L \geq H/2$, sauf annexes $h < 3m$. Hauteurs: idem **UB**. 1 arbre planté par place de stationnement créée. COS de 0,20. Stationnement: 1 place par tranche de 75 m² de construction d'habitation Hors Œuvre nette commencée

La zone A: secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le sous-secteur **Ap** inconstructible (préservation de la qualité des sites). En zone A sont admis les constructions agricoles neuves, les habitations nécessaires à l'exploitation, avec une SHON maxi de 250m² (construction neuve ou existant+extension) Les annexes de 40m² maxi, les piscines liées aux habitations. La reconstruction après sinistre. Les aménagements de bâtiments existants liés au tourisme. Les ICPE sous condition.

Terrains de 1500m² mini. Implantation à 15 en retrait de la RD, en retrait des limites séparatives avec $5m < L \geq H/2$.

Hauteurs maxi: 9m pour les bâtiments agricoles, 7m pour les habitations, 4,5m pour les annexes. Pas de COS ni d'Emprise au sol.

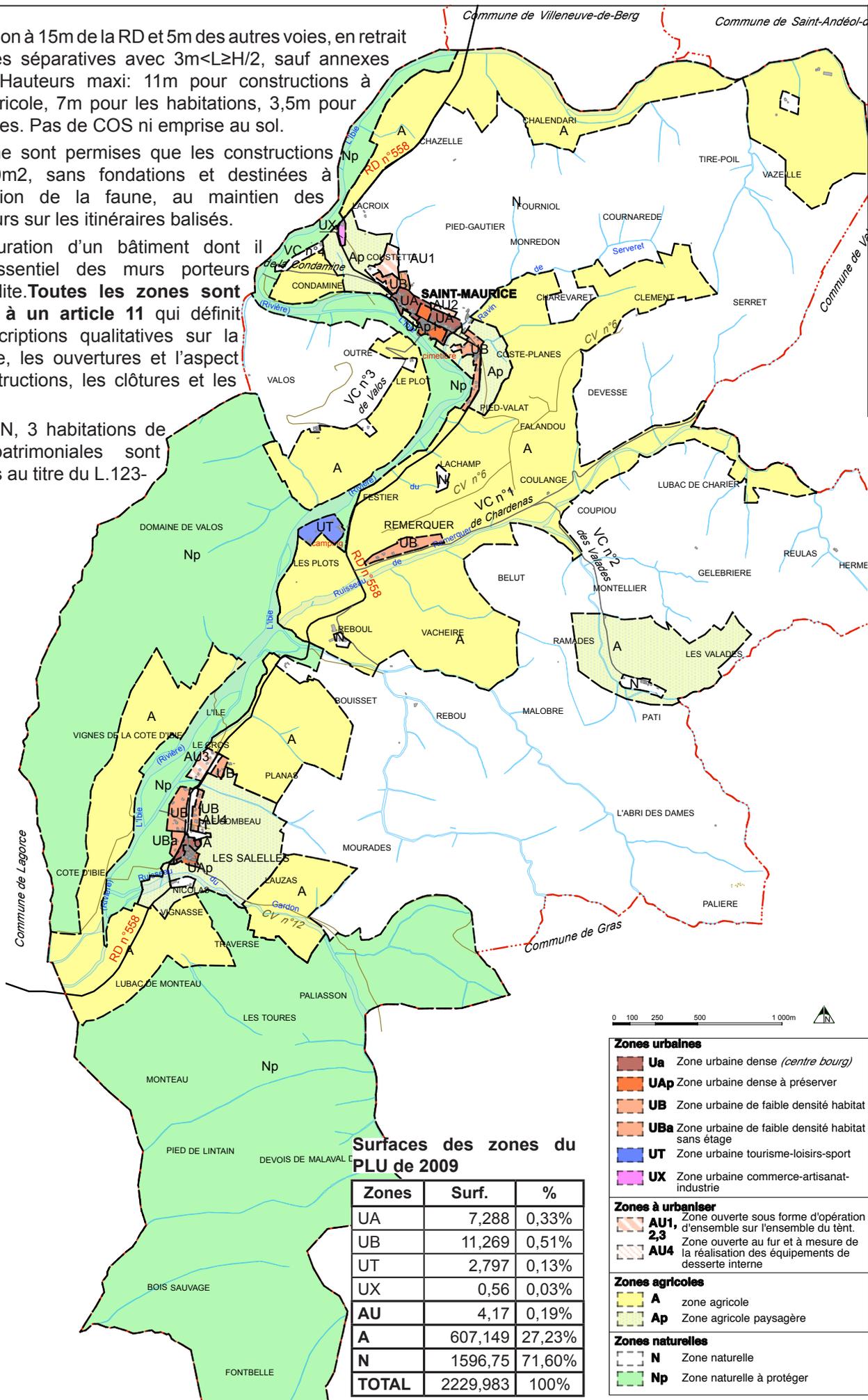
La zone N: naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend le sous-secteur **Np** correspondant aux ZNIEFF, Natura 2000 et ZICO. Sont admis seulement les constructions d'équipements collectifs ou d'infrastructures, les annexes des bâtiments existants, l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants (30% en une fois avec 250m² maxi au total).

Implantation à 15m de la RD et 5m des autres voies, en retrait des limites séparatives avec $3m < L \leq H/2$, sauf annexes $h < 3,5m$. Hauteurs maxi: 11m pour constructions à usage agricole, 7m pour les habitations, 3,5m pour les annexes. Pas de COS ni emprise au sol.

En Np, ne sont permises que les constructions de $-de 20m^2$, sans fondations et destinées à l'observation de la faune, au maintien des promeneurs sur les itinéraires balisés.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est interdite. **Toutes les zones sont soumises à un article 11** qui définit des prescriptions qualitatives sur la volumétrie, les ouvertures et l'aspect des constructions, les clôtures et les annexes.

En zone N, 3 habitations de valeur patrimoniales sont protégées au titre du L.123-1-7.



Surfaces des zones du PLU de 2009

Zones	Surf.	%
UA	7,288	0,33%
UB	11,269	0,51%
UT	2,797	0,13%
UX	0,56	0,03%
AU	4,17	0,19%
A	607,149	27,23%
N	1596,75	71,60%
TOTAL	2229,983	100%

0 100 250 500 1 000m

Zones urbaines

- Ua** Zone urbaine dense (centre bourg)
- UAp** Zone urbaine dense à préserver
- UB** Zone urbaine de faible densité habitat
- UBa** Zone urbaine de faible densité habitat sans étage
- UT** Zone urbaine tourisme-loisirs-sport
- UX** Zone urbaine commerce-artisanat-industrie

Zones à urbaniser

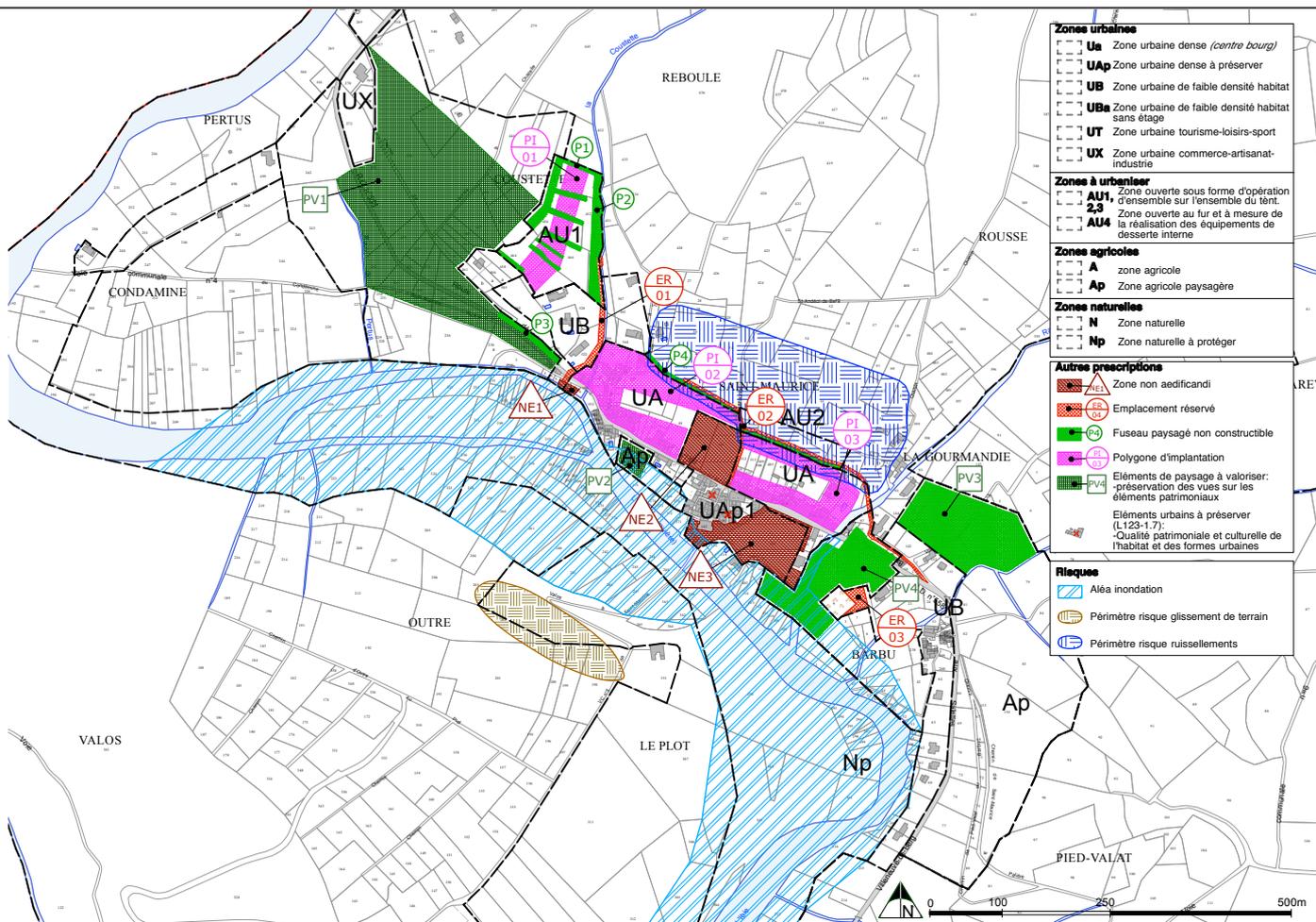
- AU1, 2,3** Zone ouverte sous forme d'opération d'ensemble sur l'ensemble du tènement
- AU4** Zone ouverte au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte interne

Zones agricoles

- A** zone agricole
- Ap** Zone agricole paysagère

Zones naturelles

- N** Zone naturelle
- Np** Zone naturelle à protéger



Les autres périmètres encadrant la construction

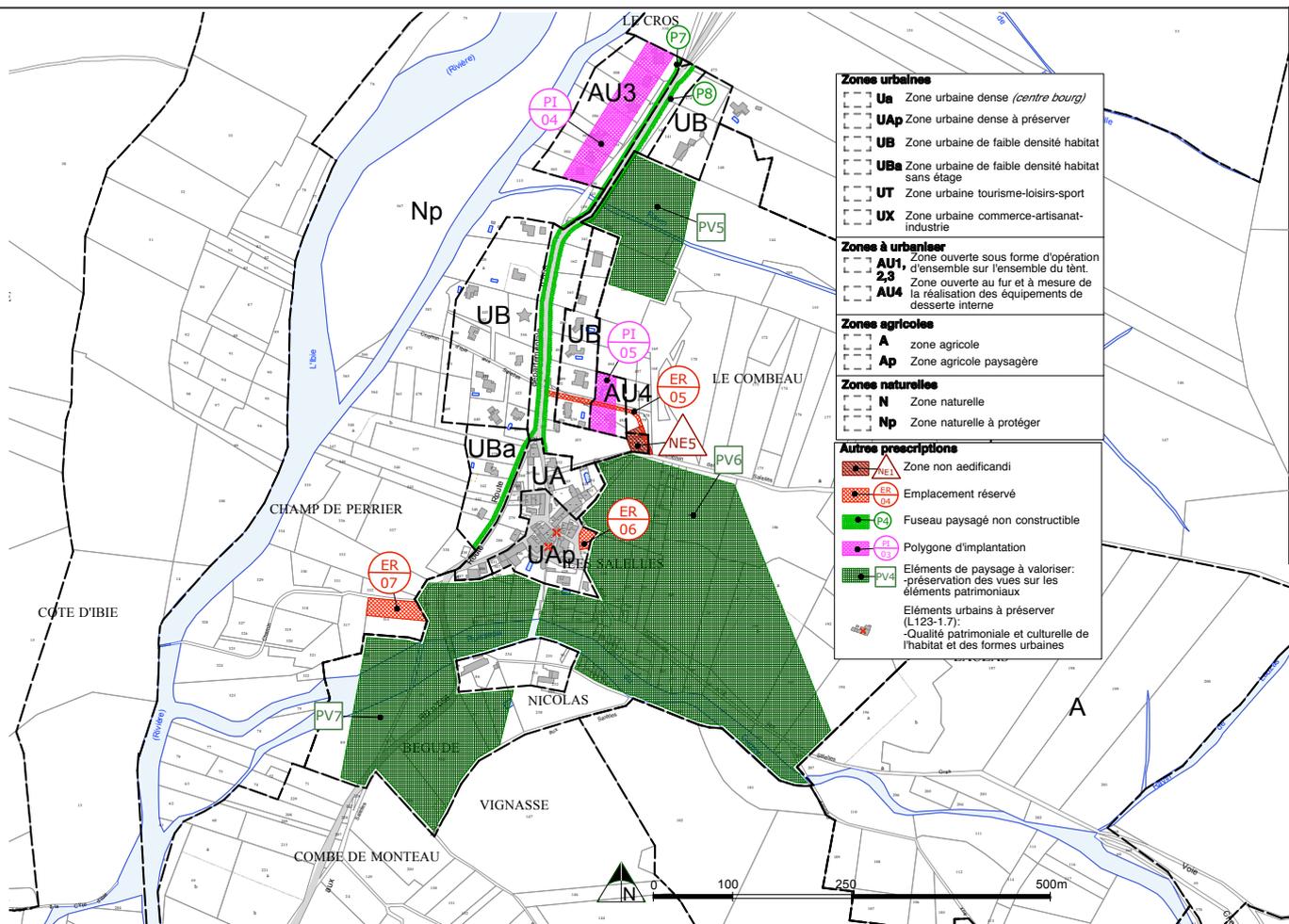
Emplacements réservés au titre de l'article L.123-1 8 ° du Code de l'urbanisme: Saint-Maurice-d'Ibie compte 7 emplacements réservés au bénéfice de la commune pour améliorer la voirie, le stationnement, l'assainissement et la sécurité incendie :

Numéro	Affectation	Surface
R1	Emplacement réservé pour création voirie de desserte du secteur AU de la Coustette.	0,239ha
R2	Emplacement réservé pour la création d'une voirie désenclavant des terrains constructibles, au nord-nord est, entre village (zones UA) et zone N	0,204
R3	Extension du cimetière	0,058
R4	Réserve incendie 120 m3 Remerquer	0,004
R5	Voirie de désenclavement zone AU Le Combeau	0,086
R6	Stationnement automobile à l'est du hameau des Salelles Parcelle n° 237	0,04
R7	Emplacement réservé future station d'épuration des Salelles + réserve incendie 120 m3	0,153

Polygones d'implantation : Le règlement et sa transcription graphique, le plan de zonage, en comportent 5 :

Numéro	Affectation
PI1	Polygone d'implantation secteur AU de La Coustette
PI2	Polygone d'implantation secteur UA du village, à l'ouest de la zone NE2
PI3	Polygone d'implantation secteur UA du village, à l'est de la zone NE2
PI4	Polygone d'implantation secteur AU du lieu-dit Le Cros, aux Salelles
PI5	Polygone d'implantation secteur AU du lieu-dit Le Combeau, aux Salelles

Extrait du règlement: «Il s'agit d'une emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées. Dans les zones ou secteurs de zone pour lesquelles les polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques et sauf dispositions contraires du règlement de zone, les constructions, travaux ou ouvrages dépassant de plus de 0,60 mètre le sol naturel ne sont autorisés qu'à l'intérieur de la délimitation de leur emprise. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %.»



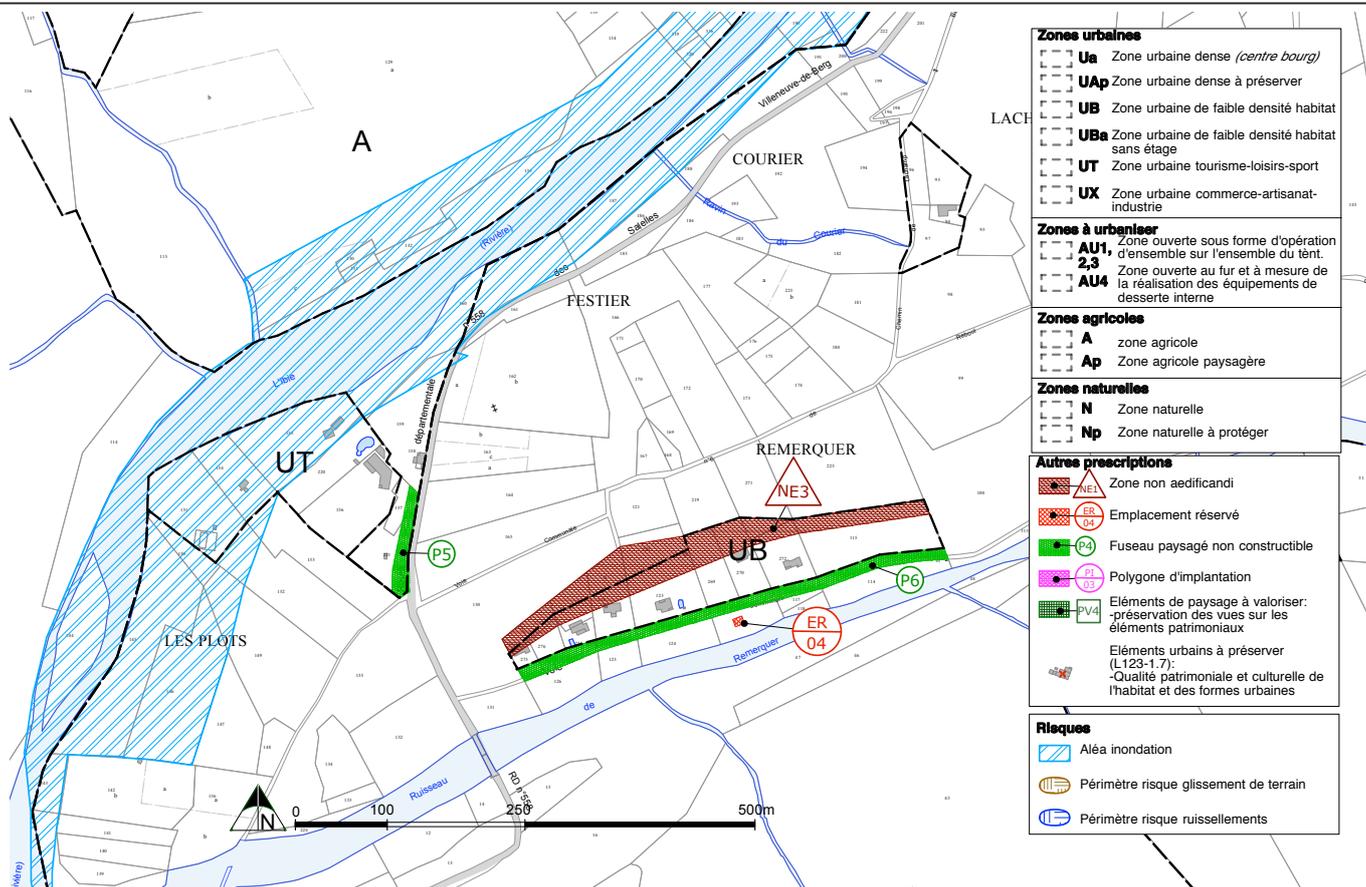
Fuseaux paysagers inconstructibles (appelés aussi espaces paysagés et de circulation pétonne)

Le règlement et sa transcription graphique, le plan de zonage, comportent 8 espaces paysagés et de circulation piétonne sur des bases législatives peu claires. Ces zones, suivant leur justification, doivent permettre de constituer des «retraits paysagés sur des parcelles privées ou de réaliser des cheminements piétons ouverts au public» :

Numéro	Affectation
P1	Bande paysagée inconstructible (haies d'essences locales) partie ouest secteur AU La Coustette
P2	Bande paysagée inconstructible (haies d'essences locales) partie est secteur AU La Coustette en parallèle à voirie programmée par R1
P3	Bande paysagée inconstructible (haies d'essences locales) en parallèle à la RD 558
P4	Bande paysagée inconstructible (arbres moyenne tige et haies d'essences locales) et circulation piétonne entre Saint Maurice village (zone UA) et zone N
P5	Bande paysagée inconstructible (arbres moyenne tige sur deux rangs) entre le camping et la RD 558
P6	Bande paysagée inconstructible (haies d'essences locales) entre habitat et voirie secteur de Remerquer
P7	Bande paysagée inconstructible (haies d'essences locales) entre habitat et voirie côté ouest de la RD 558, entrée nord des Salelles
P8	Bande paysagée inconstructible (haies d'essences locales) entre habitat et voirie côté est de la RD 558, entrée nord des Salelles

Espaces non-aedificandi : Le règlement et sa transcription graphique, le plan de zonage, comportent 5 espaces non- aedificandi. Les justifications de ces retraits sont les suivantes :

Numéro	Affectation
NE1	Zone inconstructible, parking existant sur parcelle communale
NE2	Prairie au nord du village ancien (centre bourg) – Maintien des structures urbaines qualitatives
NE3	Place du village (centre bourg) + pourtour de l'église – Maintien des structures urbaines qualitatives
NE4	Préservation des clapas sur la zone UB de Remerquer
NE5	Préservation du cimetière protestant



Eléments à valoriser au titre du L.1231-7:

Protection des vues : Le règlement et sa transcription graphique, le plan de zonage, comportent 5 protections des vues :

Numéro	Affectation
PV1	Cône de vue entrée sud du village
PV2	Cône de vue entrée sud du village
PV5	Cône de vue entrée sud des Salelles
PV6	Cône de vue entrée sud des Salelles
PV7	Cône de vue entrée sud des Salelles

Les plantations nouvelles d'arbres doivent être réalisées de manière à ce que les essences, une fois arrivées à maturité, ne dépassent pas une hauteur maximale (somme du tronc et de la couronne) de 8m. Les murets et clapas existants ne devront pas être détruits ou dégradés par l'activité (élevage, plantations, etc.)

Qualité patrimoniale et culturelle de l'habitat et des formes urbaines: qui concerne le centre ancien de Saint Maurice et des Salelles.

Risques: Le règlement et sa transcription graphique, le plan de zonage, délimite plusieurs périmètres à risque sur lesquels sont édictés des règles spécifiques:

Zones inondables: les constructions nouvelles, l'augmentation du nombre de logements, les caravanes et HLL, sont interdites, ainsi que les démolition ou modification des berges. Les surélévations sans augmentation d'emprise, l'adaptation des constructions afin d'améliorer la sécurité des biens et de personnes sont permises. L'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction. Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque. Les carrières et les infrastructures publiques.

Périmètre de risque de glissement de terrains:-zone de prévention: il s'agit de terrains où existe un risque de glissement de terrain à prendre en compte. Le règlement indique que les occupations et utilisations du sol doivent garantir la stabilité géotechnique des constructions projetées et de leur environnement (constructions, terrains...), et ne doivent pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques superficiels et souterrains. Il demande, sans base légale précise, lors du permis de construire, l'exposé des moyens mis en œuvre pour que la construction ou l'ouvrage objet de la demande respecte ses prescriptions.

Périmètre de risque de ruissellement:-zone de vigilance: Il s'agit de terrains dont la pente est généralement supérieure ou égale à 15 %. Le règlement rappelle aux pétitionnaires que toute construction doit y être édifiée dans les règles de l'art, conformément au Code de la construction et de l'habitation.

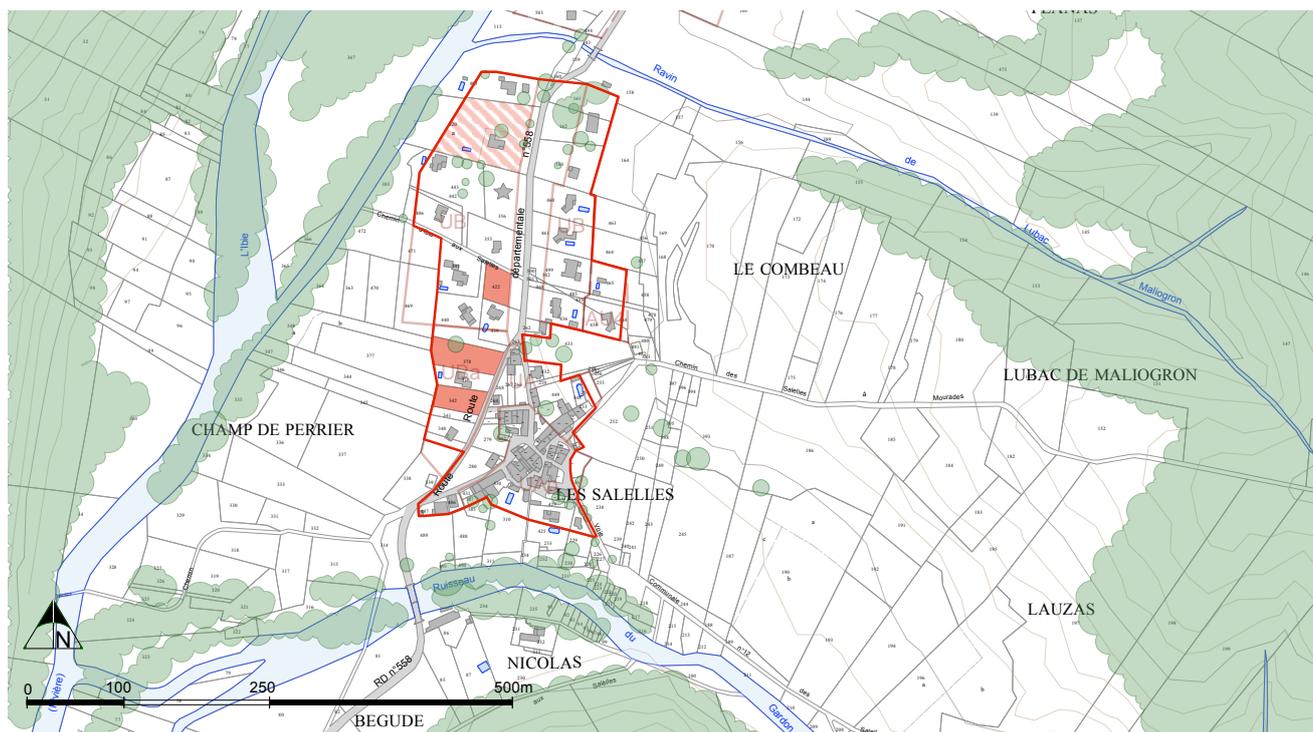
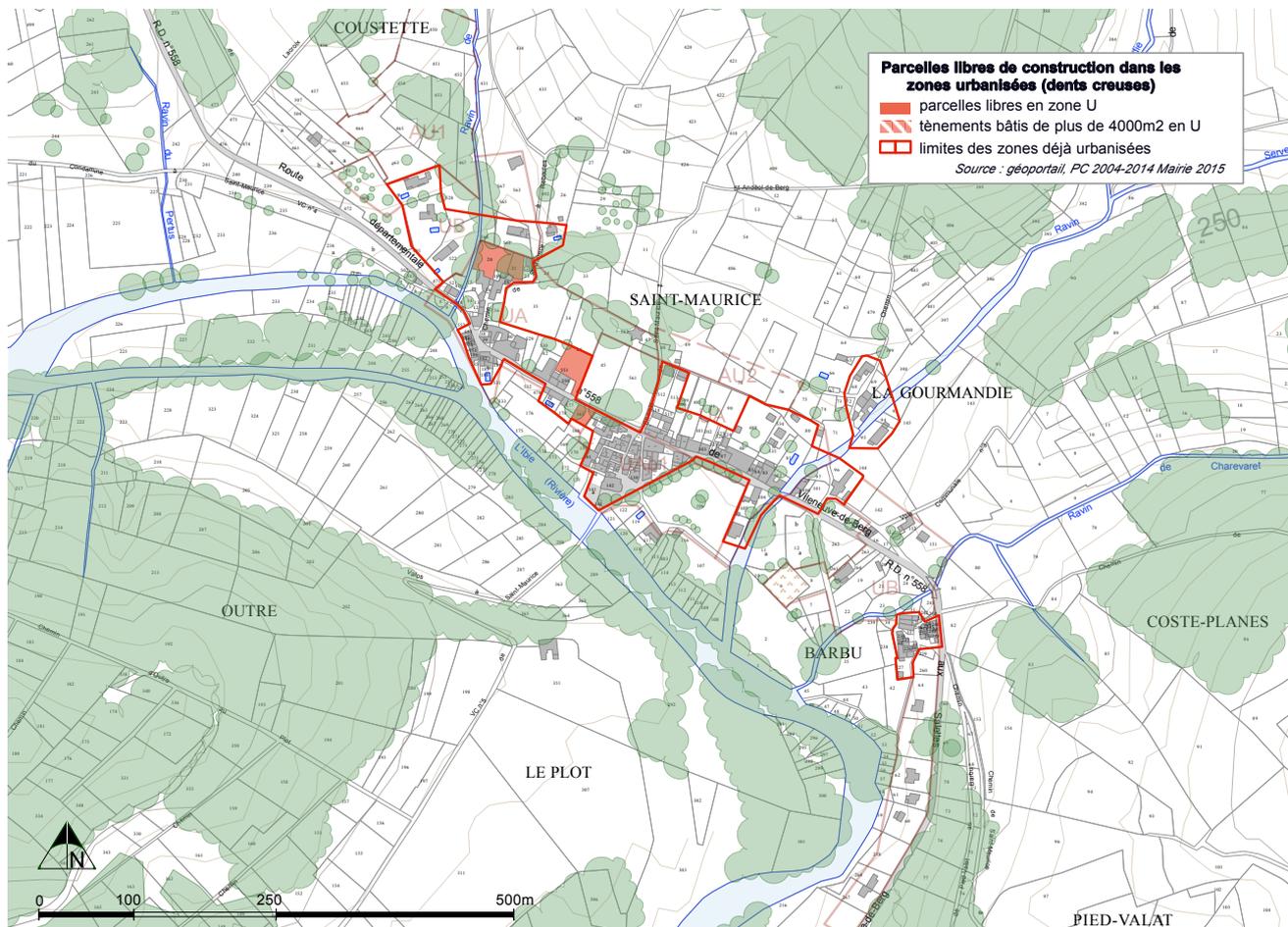
1.3.5. Diagnostic foncier: dents creuses dans les parties actuellement urbanisées et le zonage de 2008, logements vacants

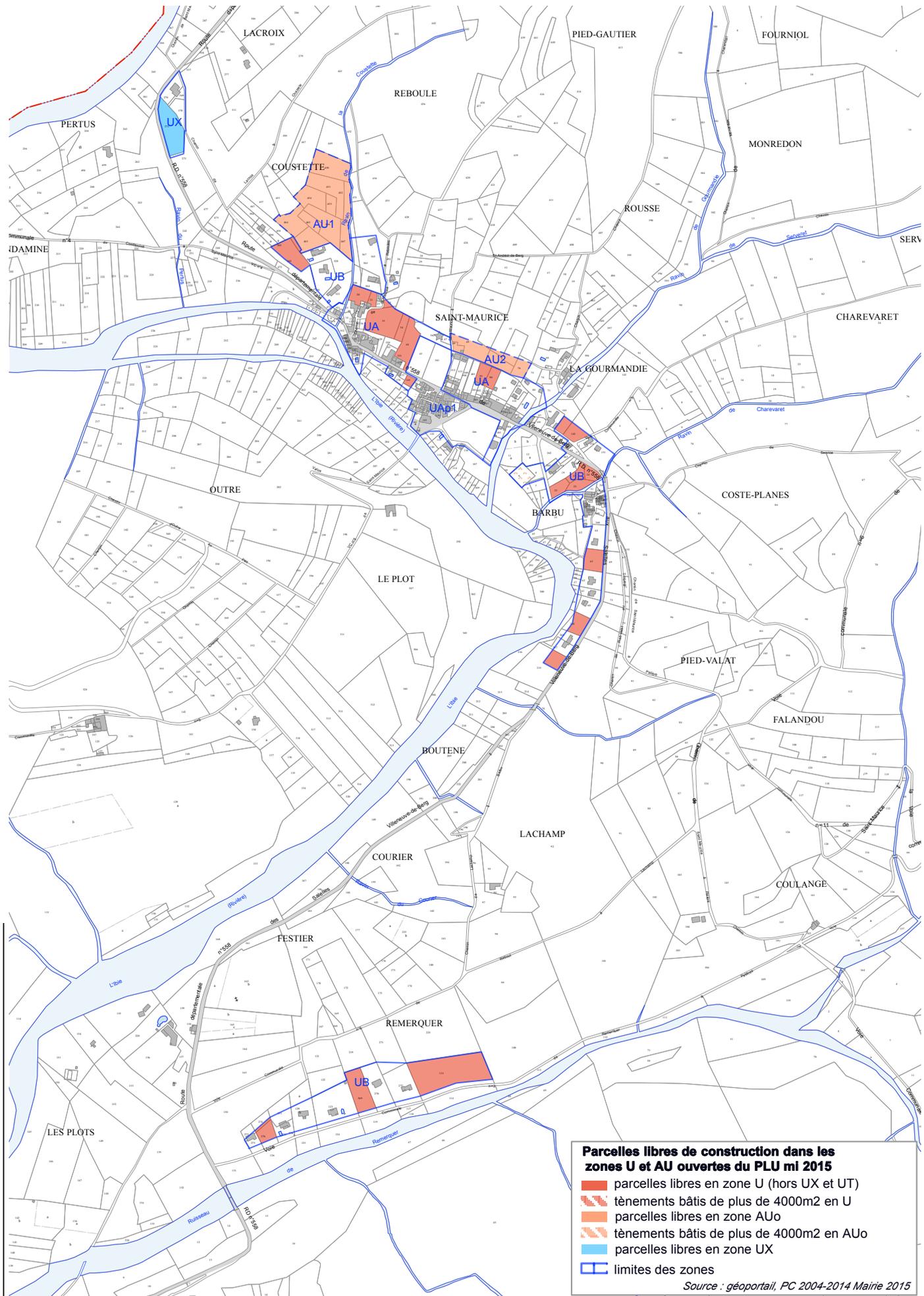
Peu de dents creuses dans les parties actuellement urbanisées

6.962 m² de terrains libres dans les parties actuellement urbanisées:

Les dents creuses dans le tissu urbain existant (hors parcelles libres en extension de l'urbanisation du PLU, hors diffus en secteurs agricoles ou naturel) sont estimées ainsi:

- parcelles libres: 0,69ha
- grands tènements (>4000m²) éventuellement subdivisables : 0,53 ha





par contre de nombreux terrains libres dans les zones U et AUo

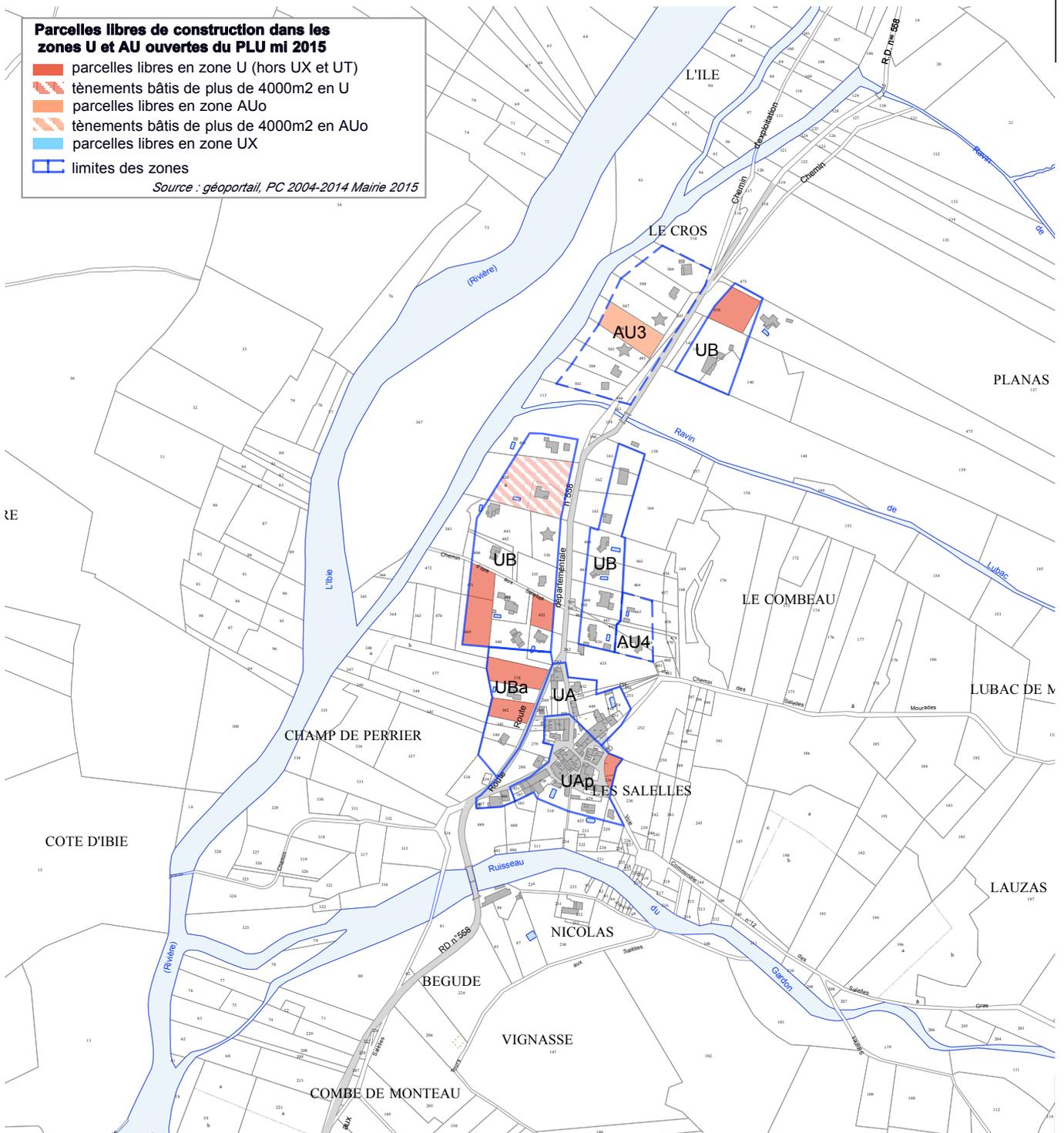
6,71 ha de terrains libres dans le zonage actuel

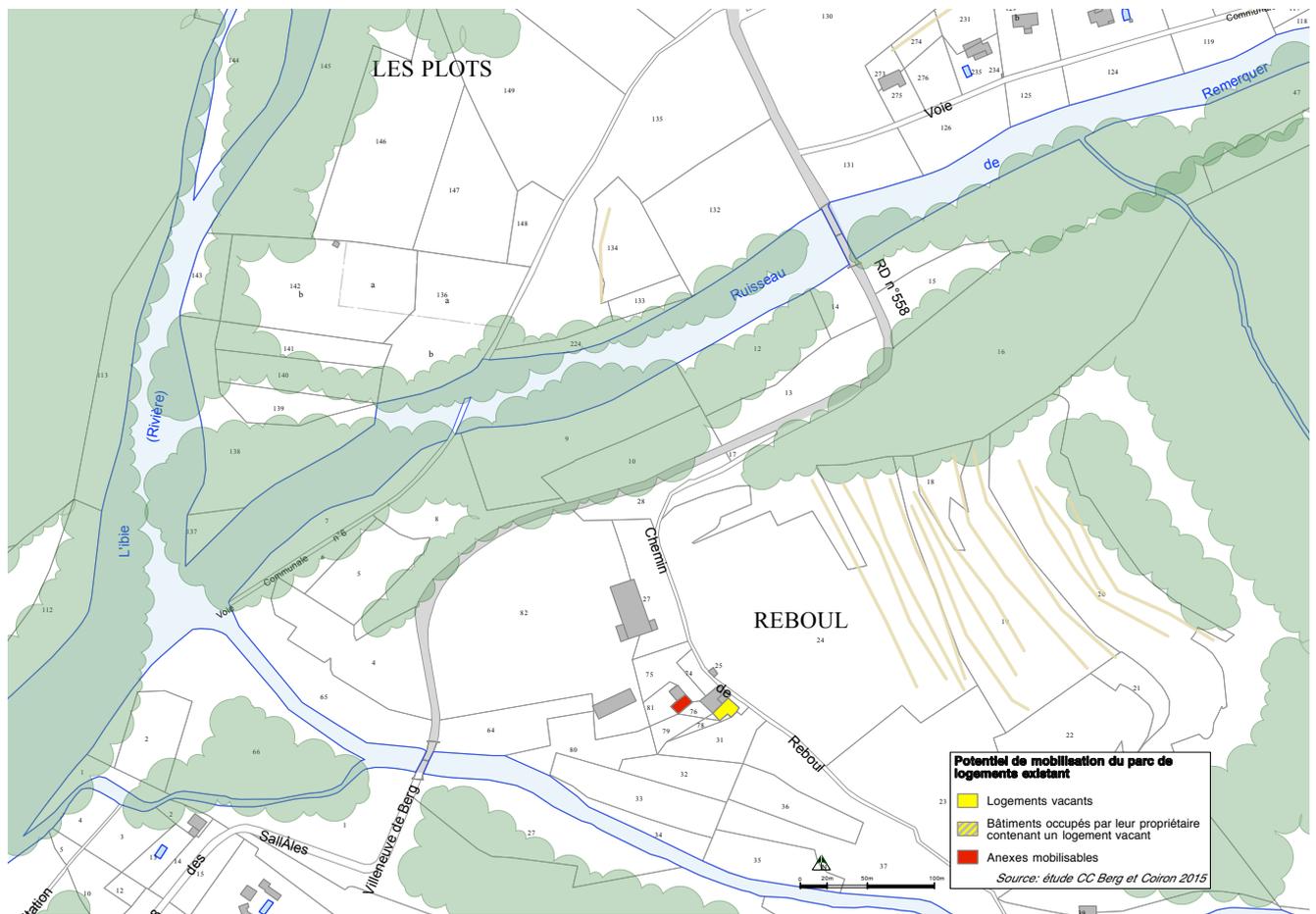
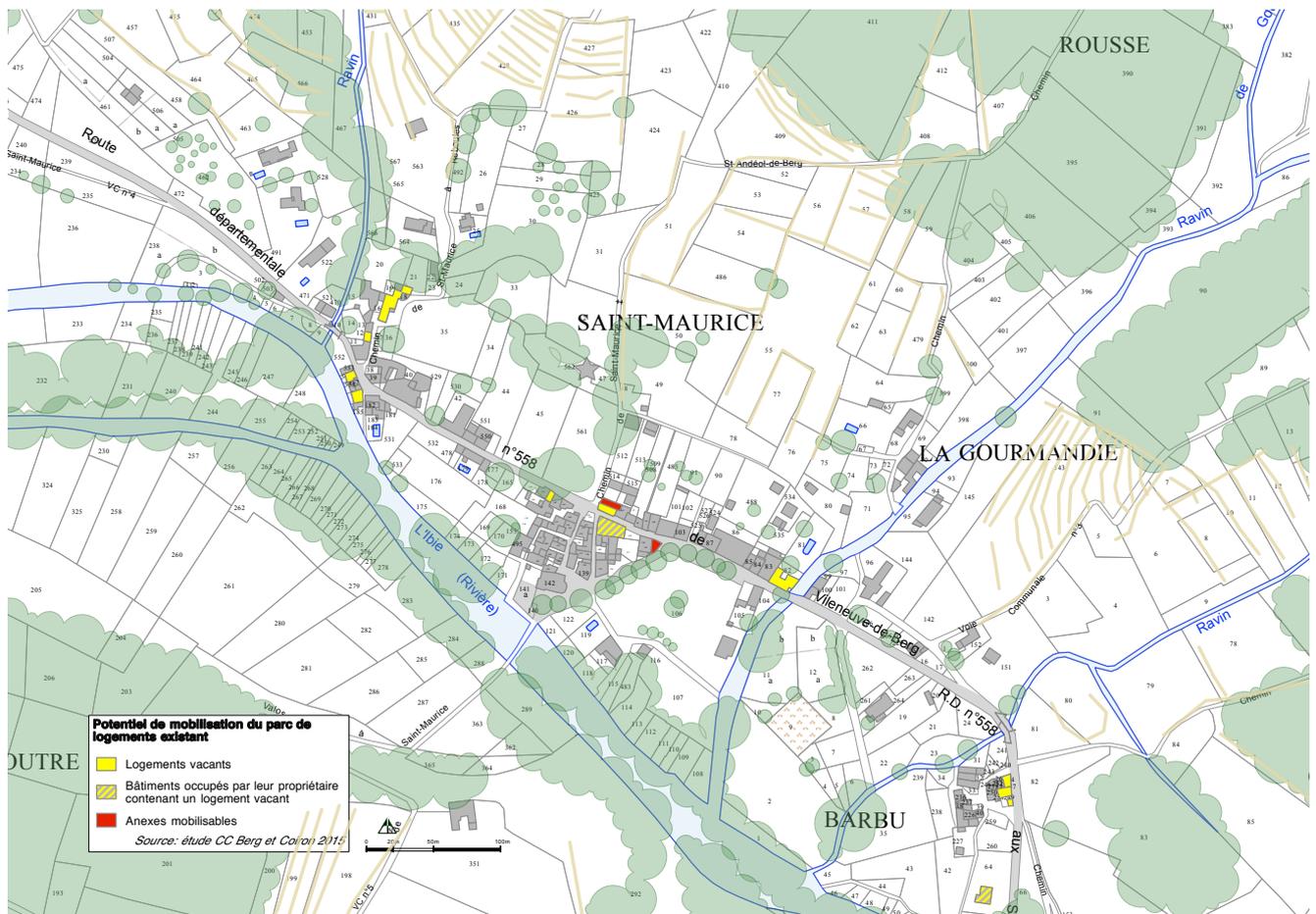
Cette analyse sur le périmètre des zones U et AU ouvertes donne les résultats suivants:

- parcelles libres en zone U et AUo: 6,71ha
- grands tènements (>4.000m²) éventuellement subdivisables en zones U et AU ouvertes: 5,3ha
- zone UX: 3.320m²

zones du PLU	Les Salelles	Remerquer	Le Bourg	TOTAL
U	9636	12100	20062	41798
Auo	2385		22870	25255
>4000 en U	5290			5290
UX			3320	3320

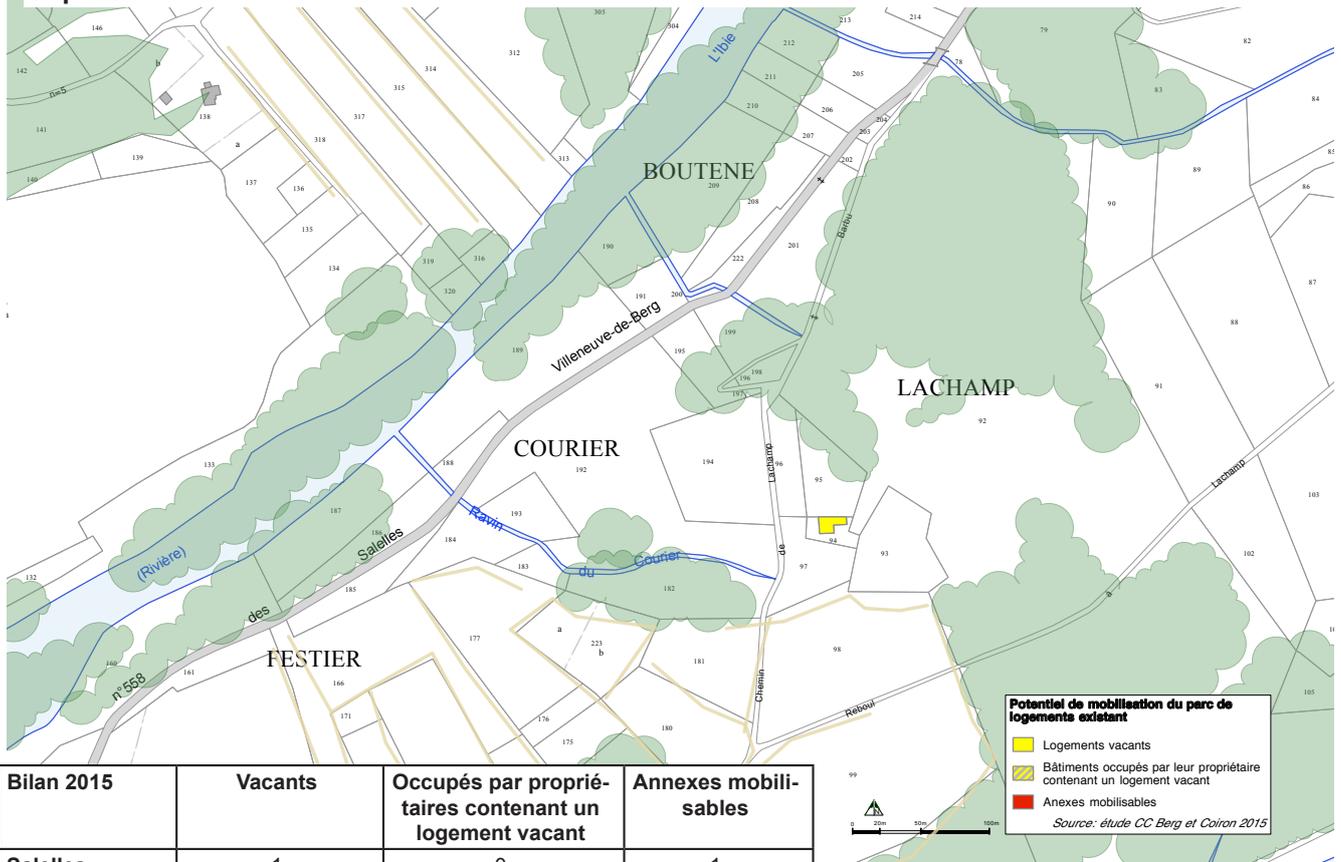
Un potentiel entre 8 et 5 fois supérieur aux objectifs du PLU, qui est de un logement par an, soit 10 logements en 10 ans (en prenant en compte 80% en individuel pur et 20% en lotissement avec les densités indiquées au PLH)



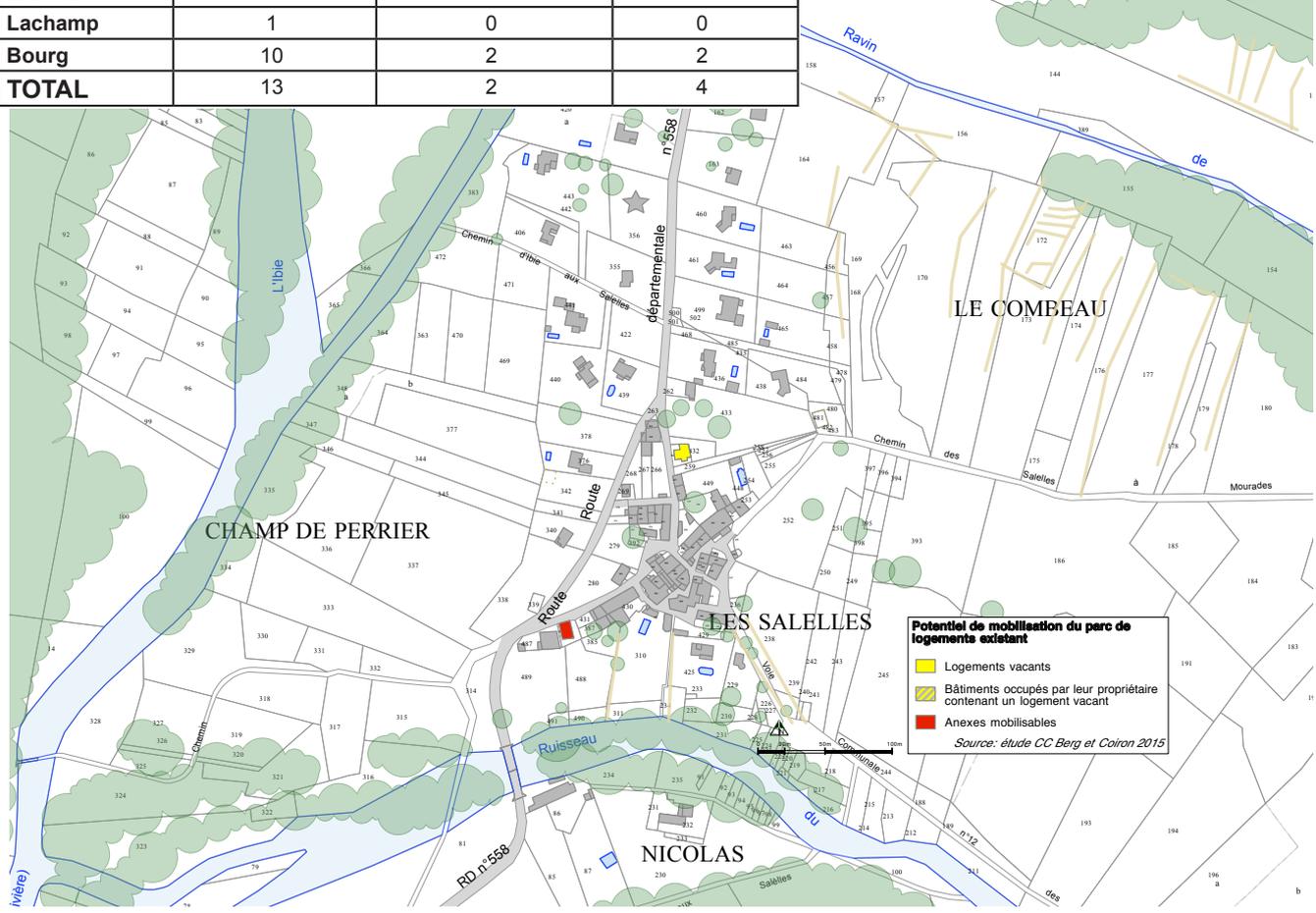


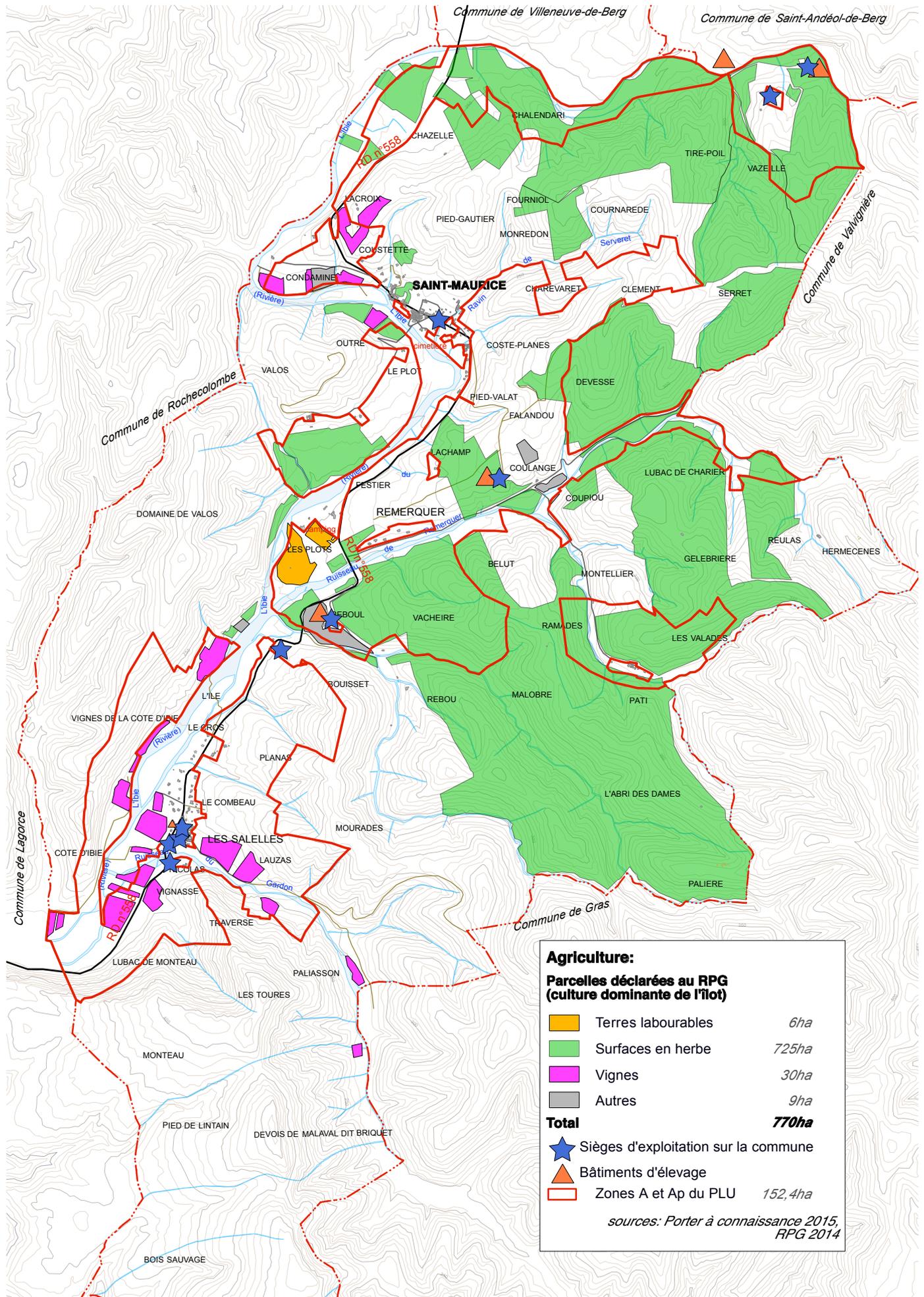
19 logements vacants, locaux occupés avec vacant ou annexes potentiellement mobilisables

La commune et la communauté de communes ont réalisé un comptage des logements vacants disponibles sur son territoire.



Bilan 2015	Vacants	Occupés par propriétaires contenant un logement vacant	Annexes mobilisables
Salelles	1	0	1
Reboul	1	0	1
Lachamp	1	0	0
Bourg	10	2	2
TOTAL	13	2	4





Agriculture:
Parcelles déclarées au RPG
(culture dominante de l'ilot)

	Terres labourables	6ha
	Surfaces en herbe	725ha
	Vignes	30ha
	Autres	9ha
Total		770ha
	Sièges d'exploitation sur la commune	
	Bâtiments d'élevage	
	Zones A et Ap du PLU	152,4ha

sources: Porter à connaissance 2015, RPG 2014

Sources: Geoportail, PAC DDT 2015, rencontre avec les agriculteurs.

1.5. L'agriculture et les autres activités économiques

Une activité principale orientée vers la viticulture + 3 élevages

1.5.1. l'activité agricole et les exploitations

La réalisation de l'étude a été l'occasion de rencontrer 10 exploitants ayant leur siège sur la commune. Ces rencontres ont permis aux agriculteurs de nous décrire leur activité et de nous faire part de leurs projets (pages suivantes).

Historiquement, une polyculture, tournée vers l'élevage extensif, l'auto-consommation, la sériciculture.

Au XVIII-XIXème siècle on trouve sur la commune de petites exploitations familiales faisant de l'élevage (ovin+ quelques vaches, porc, basse-cour), polyculture, vignes (cépage cardigan), lavande et vers à soie, ainsi que des amandes douces. A cette époque, la plupart des familles du village disposait d'une magnanerie et élevait le vers à soie. L'on trouve encore des mûriers sur la commune. L'élevage des vers apportait des compléments de revenus intéressants aux familles. Il a perduré jusqu'en 1940. Filatures sur Alba, St Martin, St Pons...Au Teil, à Viviers et à Villeneuve.

Au XXème siècle les arbres fruitiers, le tabac et la viticulture se développent. La coopérative viticole Montfleury est créée sur Villeneuve de Berg en 1939.

Il y a eu des vaches laitières jusqu'aux années 80 (fin des quotas laitiers), des élevages de chèvres laitières (l'éleveur a arrêté à cause des cours)... Les vergers se maintiennent, même si leur localisation bouge (voir photo-aériennes). La viticulture est dynamique, la profession étant même à la recherche de terres supplémentaires. Un éleveur de chèvres laitières vient de s'installer.

Contexte agricole: viticulture et élevage extensif

La viticulture est la production phare de ce territoire. Les surfaces ont diminué du fait de la crise viticole des début des années 2000. D'après les services de l'état (PAC 2015), les anciennes surfaces viticoles ont été remplacées par des surface de prairies. Les productions viticoles, les cultures et les prairies se situent dans les fonds de vallées et les landes et élevage extensif sur les pentes, surtout à l'ouest et au nord de la commune. D'après l'état il y aurait 2 producteurs de semences.

Aujourd'hui une majorité de viticulteurs et 3 éleveurs

Sur les 10 exploitants actifs rencontrés:

- 7 vignes, dont 2 bio
- 1 négociant en vin
- 1 ferme équestre (5 équidés)
- 1 élevage ovin (1000mères)
- 1 élevage de vaches allaitantes (250 mères)
- 1 élevage de chèvre pour fromage « picodon » bio(44 mères)
- 1 semences de tournesol et de courgettes
- 2 céréales conso. (1 auto-consommé) 3 fourrages, luzerne, sainfoin, raygrass, sorgho fourrager (2 pour auto-consommation élevage)
- 2 maraîchage (fraise, melons, tomates, courgettes)
- 2 fruitiers (cerises, amandes, abricots, pêcher, poires, pomme, mirabel, prune)
- + 3 petits élevages de poules (basse-cours, auto-consommation, vente directe, gîtes)
- 3 ont des gîtes (5) et chambre d'hôtes (4)

Une diminution des terres cultivées ces 30 dernières années, mais tempérée si l'on fait une analyse des orthophotos des 10 dernières années

Le recensement agricole note une diminution importante de la surface agricole utilisée (SAU présente sur la commune pour les exploitations ayant leur siège sur la commune) qui sont passés de 567ha en 1988, à 265 en 200, puis 107 en 2010. Avec une diminution importante des vignes (-20ha) et des terres arables (-30ha).

Toutefois, n'apparaissant pas dans le recensement de 2010, les surfaces pastorales ont bien augmentés (664,5ha déclarés à la PAC de 2014). Ces surfaces pastorales extensives situées sur des pentes à l'est de l'Ibie. Les surfaces de vignes sont aussi un peu supérieures à celles du recensement 37,8ha contre 25.

L'étude sur l'évolution des occupations du sol entre 2002 et 2011, menée par la DDT (sur la base des photographies aériennes, voir page 48) montre que les espaces agricoles visibles ont augmenté de 3,1ha. Les surfaces de vignes ont bien progresser depuis 2002 (+8,8ha); celles les vergers se maintiennent, alors que les terres arables diminuent (-5,7ha), corrigeant un peu le tableau désespéré du recensement 2010.

Il n'en reste pas moins indéniable que l'urbanisation récente s'est faite sur des terres anciennement agricoles (entrée sud du village, Remerquer, nord des Salelles).

La viticulture reste dynamique (appellation et bio)

Les cépages cultivés sont:

- blanc: grenache blanc, viognier, sauvignon, chardonnay;
- rouge: syrah, grenache, merlot, pinot, cabernet + Roussanne, savagnin, chenin, picpoul, alicante

La coopérative viticole Montfleury à Villeneuve-de-Berg, créée en 1939 vinifie et commercialise 24.000 hectolitres/an. 2000 hecto vendus sur place (caveau de 140m2.). Appartient à UVICA Ruoms qui regroupe 13 caves coopératives du sud pour la commercialisation. 440.000 hecto (export, grandes surfaces).

La commune compte un négociant en vins bio et 2 viticulteurs bio, spécialisés en « vin naturel » qui font de la vente directe. Le vin naturel ou vin «vivant» est réalisé avec des raisins bio, travaillés sans désherbants, ni pesticides. La fermentation est aussi naturelle sans aucun ajouts de produits œnologiques, ni stabilisation (levures, sulfites, collages, filtration...). Ramassage à la main et foulage au pied.

Les aires de production des IGP viticoles « Comtés rhodaniens » « Ardèche » et Méditerranée ». Données 2018 : 41ha plantés à 94% en IGP et 6% en Vins sans Indication Géographique (VSIG), représentant 13 exploitations. 1 opérateur en agriculture biologique.

Évolution des pratiques et problématiques

Recensement agricole 2010, ministère de l'agriculture et de la pêche:

	Nombre d'exploitations	Travail dans les exploitations (UTA)	Exploit. moy. et grandes	Cheptel UGB	SAU moyenne des exploit. moy et grandes	SAU totale (ha)	terres labourables	toujours en herbe
2010	5	7	s	65	s	107	s	s
2000	9	15	5	86	1395	265	70	137
1988	15	18		92		567	82	430

	Céréales	Tournesol	fourrages	maïs fourrage	pomme de terre	légumes frais	vignes	Vergers 9 esp.
2010	s	-	s	-	-	-	35	s
2000	23	-	s	-	-	-	56	s

	Total bovins	Vaches laitières	vaches allaitantes	bovin d'un an ou plus	bovin <1ans	Chèvres	brebis nourrices	brebis laitières	Total porcins	Poules de chair, coq
2010	s	-	s	s	s	-	s	-	-	-
2000	s	-	s	s	s	-	-	-	-	-

S: secret statistique)

Déclaration des agriculteurs dans le cadre de la politique agricole commune (PAC):

RPG 2014	SU
Autres cultures non précisées	1,09
Éléments naturels non admissibles	4,14
Fourrage annuel, plantes sarclées	5,55
Landes et parcours	664,54
lavande, lavandin	1,10
Surface agricole temporairement non exploitée	9,46
Prairie temporaire (non intégré dans 1 rotation)	22,03
Prairie temporaire (entrant dans 1 rotation)	34,17
Prairie temporaire de plus de 5 ans	3,18
restructuration du vignoble	3,03
Triticale	34,37
Vigne: raisin de cuve	2,23
Vignes commercialisées: raisin de cuve	35,55
TOTAL	787,40

Porter à connaissance de l'État en vue de la révision du PLU, 2015 signale que l'étude diagnostic des sensibilités des structures agricoles vis-à-vis de la pression urbaine» (DDT 2011) a répertorié la commune dans l'entité agricole du «Plateau des Gras».

«L'agriculture (viticulture, lavandiculture, accueil, chêne truffier) ne subit pas de forte pression venant impacter la dynamique actuelle. On assiste actuellement au développement d'autres plantes aromatiques et médicinales, au projet de filière biologique mené par l'UVICA, ainsi qu'aux intentions d'installation en élevage.

La venue prévue de touristes sur l'espace de restitution de la grotte Chauvet pourrait avoir plus de conséquences sur l'orientation des productions.

Enjeux de pression urbaine: la dynamique agricole de ce territoire est facteur de résistance face à la pression urbaine qui commence à se sentir de plus en plus le long de l'axe Bourg-Saint-Andéol/ Sant-Remèze.»



Salettes et vignes dans le vallon du Gardon



Plaine alluviale de l'ibie, au nord du village

Un nombre d'exploitants limité, en baisse sur le long terme

Nous avons interviewé 10 exploitations employant l'équivalent de 15 personnes à temps complet, mais ce chiffre est à pondérer car il compte deux cotisants solidaires et la ferme équestre. Le recensement agricole comptait 5 exploitations en 2010 avec unité de travail humain de 7 contre respectivement 15 et 18 en 1988.

Fonctionnement : 5 travaillent seul; 3 GAEC avec 2 ou 3 associés; 1 avec conjoint collaborateur; 1 salarié permanent à mi-temps, + saisonniers. Dont 2 cotisants solidaires.

Un tissu d'exploitations de petites tailles:

Sur les 6 exploitants actifs rencontrés et qui ont leur siège sur la commune:

- moins de 35ha: 6
- entre 36 et 99ha: 2
- entre 100 et 290ha: 0
- >300 ha: 2

Renouvellement générationnel: une majorité de chefs d'exploitation jeunes. Sur les 10 exploitations (13 chefs d'exploitation comptabilisés):

- 1 à la retraite l'année prochaine
- 3 seront à la retraite dans moins de 15 ans
- 7 dans moins de 25 ans
- 2 dans moins de 35 ans

Modes de distribution:

- vigne: vente directe et coopérative
- Semences: courgettes, tournesol (Valgrain)
- Céréales de consommation:(NaturaPro),
- ovin: marchands (gros, demi-gros) locaux (Labaume)+ bouchers Aubenas, Alès
- veau élevés sous la mère: chevillard d'Aubenas
- Vente directe de fromage, de *fruits et de maraîchage*

Appellations d'origine sur la commune:

- L'AOP Picodon qui concerne la totalité du département de l'Ardèche (1 opérateur sur la commune).
- Les aires de production des IGP « Saucisson de l'Ardèche », « Poulet des Cévennes », « Chapon des Cévennes », « Thym de Provence »
- Les aires de production des IGP viticoles « Comtés rhodaniens » « Ardèche » et Méditerranée ».

2 CUMA: CUMA château Clochard Pinard (vin nature), CUMA de l'Escoutaye

Fumier: Les éleveurs caprins et bovins stockent le fumier sur l'exploitation. Elever ovin, pas de stockage.

Qualité de la terre:

- Climat méditerranéen, influence cévenole atténuée. 1200mm par an. Mistral moins vigoureux (divisé par deux)
- Terre limoneux-calcaire. Terre d'une bonne épaisseur. Argile-marnes, sur les coteaux.

Pas d'irrigation mais forages.

Problématiques agricoles: foncier, accessibilité routière au plateau, conflits d'usage

- *Urbanisation des terres plates alluvionnaires, qui sont les meilleures terres et craintes de conflits d'usages près des zones urbanisées (bruit d'arrosage, produits, fumier,...)*
- *les inondations de l'Ibie font énormément de dégâts. 2015: 140 hectolitres d'IGP et vin de table perdus (le raisin a pourrit). En 2002, plusieurs milliers d'hectolitres suite à l'inondation de 7 à 8ha. Le lit de l'Ibie n'est pas entretenu, les graviers charriés aggravent la situation d'année en année.*
- *Critique générale de la tendance dans le bassin de vie privilégiant le tourisme: développement du camping de st Maurice, Grotte de Chauvet, projet de parc aquatique autour du camping le Pommier à Villeneuve (600 places).*
- *Chemins ruraux déclassés dont l'entretien incombe maintenant aux agriculteurs*
- *Instruction des permis de construire par la DDT du Teil: nombreux projets refusés.*

Projets agricole:

- serre aux Salelles
- hangar à long terme (Salelles et Lachamp)
- accueil touristique

Les enjeux liés à l'urbanisation pour l'État (Porter à connaissance de l'État en vue de la révision du PLU, 2015). *Le mitage et la tendance actuelle à l'urbanisation des terres arables, font de la préservation des agriculteurs situés le long des vallées un enjeu majeur.* Le PLU devra intégrer les préconisations à suivre suivantes :

- *Préserver les meilleurs terrains agricoles situés le long des vallées: viticulture et production d'herbe et de céréales pour l'alimentation d'élevages. La production de stocks d'herbe et de céréales sont nécessaires aux éleveurs.*
- *Maintenir les troupeaux qui mettent en valeur et entretiennent de grandes zones pastorales sur la commune et les alentours. Ils maintiennent notamment des paysages ouverts et préviennent les risques d'incendie*
- *Maintenir les unités pastorales de la commune et préserver les couloirs de déplacement des troupeaux.*
- *remobiliser le potentiel viticole, la filière est à la recherche de nombreux volumes de production*
- *éviter le développement du mitage qui commence à s'observer: hameaux situés au sud (Salelles, le Combeau, le Cros), d'expansion diffuse, ainsi qu'au centre bourg où les constructions ont tendance à s'étirer le long de la D588.*

Devront être préservés notamment:

- Les structures agricoles (remembrement)
- les terrains produisant des denrées de qualité supérieure (périmètre AOC)
- Maintenir la pérennité des exploitations en évitant de couper leur unité.

1.5.2. emploi et activités non agricoles

Tourisme et bâtiment

Au 1er janvier 2016, la commune compte 44 établissements actifs, qui comptabilisent 8 salariés. La sphère présente¹ tient une part prépondérante (27 établissements et 8 salariés).

Tourisme:

Située à 29 minutes de la grotte de Chauvet, 20 minutes de Vallon-Pont d'Arc et sa base nautique, du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche, la commune a de nombreuses infrastructures:

Gîtes: la commune compte 4 chambres d'hôtes et 45 gîtes-locations saisonnières. Capacités: 268 lits environ.

Bar restaurant: «Au Levant», bistrot de pays, village (effectifs 3-4)

Auberge des Salelles (effectifs 2-3)

Vente de fruits, village

Le camping le Sous-Bois 3 étoiles «le Sous-Bois», aux Plots. Il comprend :

- 43 emplacements libres
 - 57 mobiles homes.
 - bar, snack, épicerie
 - 2 piscines, terrain Multisports (Hand/ Volley/ Foot / Basket / Badminton), boudrome
 - 50.000m². Créé en 1985. Effectifs: 4
- 2 snack ambulants (Calix et village)

Ferme équestre: Relais de Vazeille (effectif: 2)

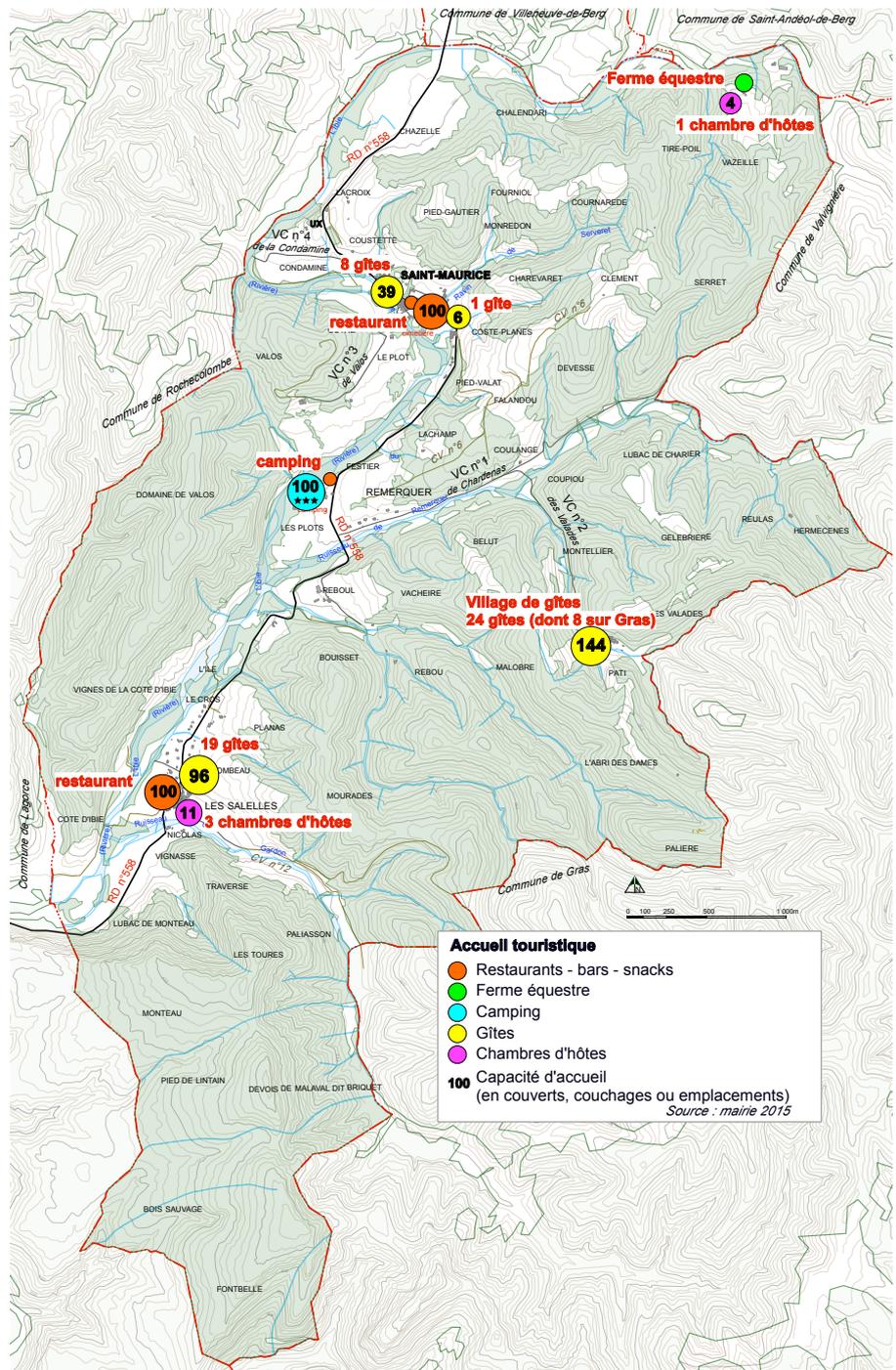
Domaine de Serrelongue (village de 24 gîtes, dont 18 sur St Maurice effectif: 2)

Randonnée: la commune est traversée par:

- PR CDC BERG COIRON et GORGES de l'ARDECHE

Baignade à proximité: le «trou de lune» sur la commune de Lagorce.

1 Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.



Camping des Plots (100 places)

Entreprises:

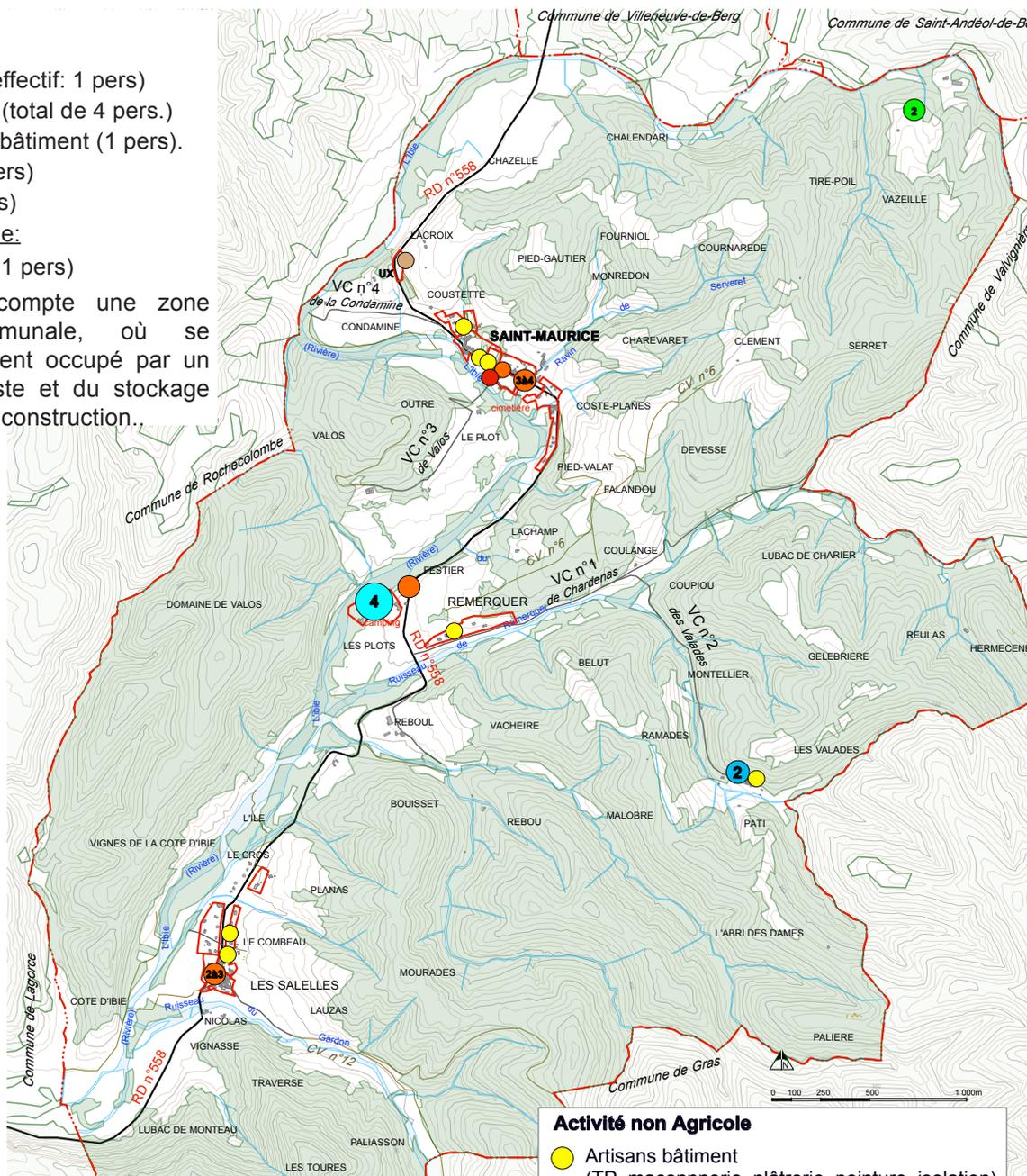
Artisans:

- 1 menuiserie (effectif: 1 pers)
- 4 maçonneries (total de 4 pers.)
- 1 multi-service bâtiment (1 pers).
- 1 plâtrerie (1 pers)
- Isolation (1 pers)

Profession libérale:

- 1 naturopathe (1 pers)

La commune compte une zone d'activité communale, où se trouve un bâtiment occupé par un menuisier-ébaniste et du stockage de matériaux de construction..



Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2014 (INSEE DEN T3)	Nombre	%
Ensemble	23	100,0
Industrie	1	4,3
Construction	6	26,1
Commerce, transports, services divers	14	60,9
<i>dont commerce et réparation automobile</i>		
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2	8,7

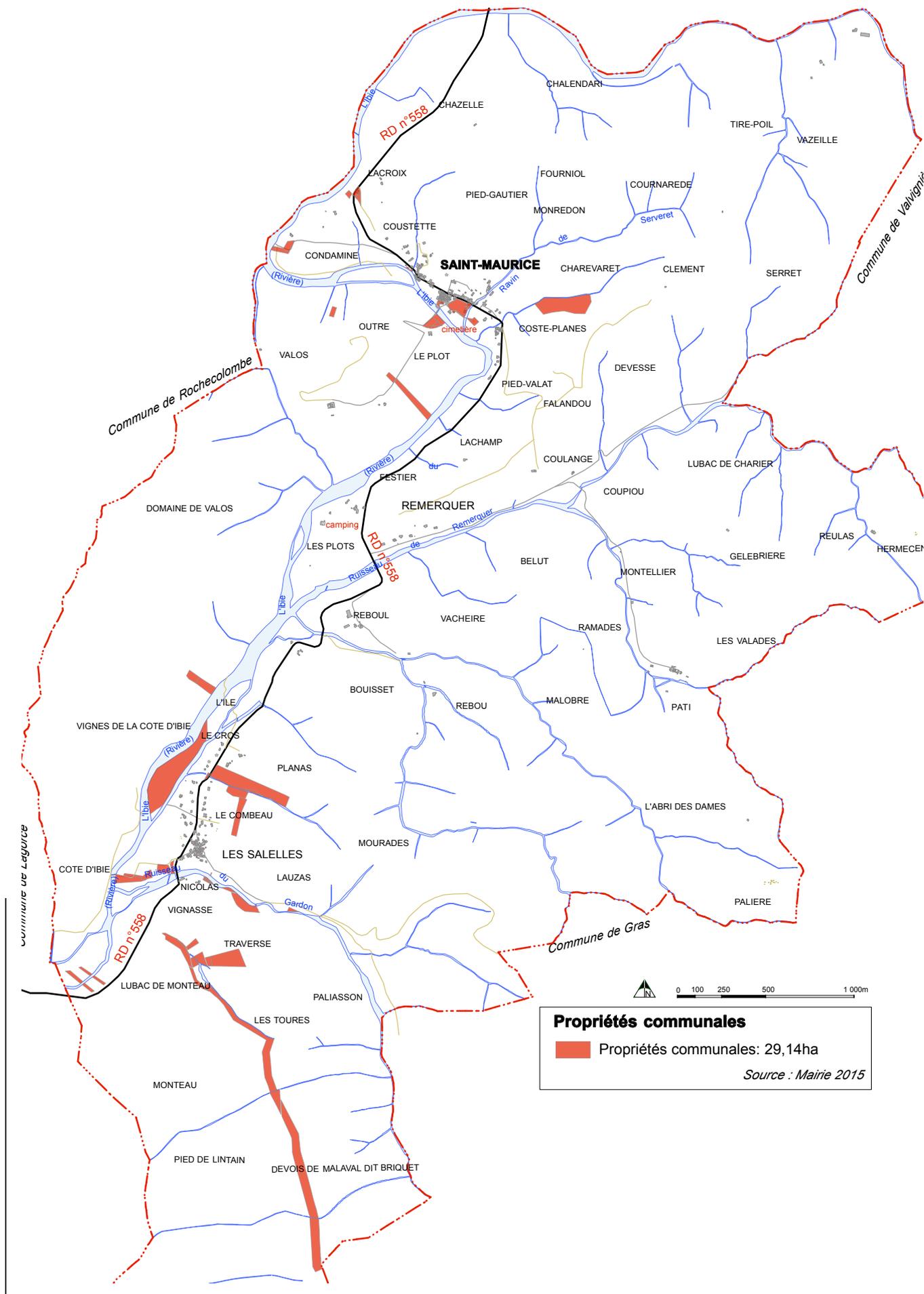
Activité non Agricole

- Artisans bâtiment (TP, maçonnerie, plâtrerie, peinture, isolation)
- Menuiserie - Ebenisterie
- Restaurants - bars - snacks
- Professions de santé (naturopathe)
- Ferme équestre
- Camping
- Village de gîtes
- 2a5** Effectif
- Zones U et UX du PLU

Source : mairie 2015

Champ : activités marchandes hors agriculture.





1.5. Services - équipements - propriétés communales

1.6.1. propriétés communales

Une STEP réalisée en 2011 (100 Eq hab)-un schéma d'assainissement réalisé en 2005

Propriétés communales: Le foncier communal couvre 29,14 hectares, soit 0,12% du territoire communal. Ces propriétés correspondent aux deux stations d'épuration de la commune (le village, les Salelles), au pré collectif du village, à l'ancien jardin du curé contre l'église, aux bâtiments communaux mais elles comprennent aussi 12ha de terres agricoles. Les bâtiments sont la mairie, l'ancienne école-mairie, l'atelier de l'ibie dans la zone artisanale, la mairie, l'église du village, la chapelle et le four des Salelles. La commune possède aussi 4 logement conventionnés + 1 gîte dans le village (ancienne mairie, ancien presbytère) .

Équipements :

- **La mairie** est installée au nord de l'église depuis 1990 (?), dans l'ancienne école catholique
- **L'ancienne école-mairie** a été construite lors de la troisième république . Elle est depuis occupée par un logement conventionné, un local pour les associations et salle de réunion
- **Salle des fêtes** : donnant sur le grand pré, il a été aménagé en 1986
- **Salleles** : four communal et chapelle
- **pré-communal** avec des jeux pour enfants et de loisirs

Sports (recensement des équipements sportifs du Min. de la Santé et des Sports):

- **1 but**/ panier isolé de sports collectifs
- 3 terrains de boules
- 1 terrain de volley/badminton

Scolarisation :

Saint-Maurice-d'Ibie n'a plus d'école depuis 1990. Les enfants sont scolarisés sur Villeneuve-de-Berg (école maternelle, primaire et École Privée le 'Coiron')

Collège -Lycée (10 élèves): Collège Laboissière à Villeneuve, Lycée Gimond Aubenas, Froment Aubenas, Xavier Mallet Le Teil, CEFA montélimar (collège et lycée)

Ramassage scolaire: service de car géré par le Conseil Général, dessert les Salelles, les Cros, Chardenas, les Barbus, le village (place de la mairie) et les Chabonnots.

Commerces:

Le village et les Salelles comptent 2 locaux de vente de fruits et de maraîchage gérés par des agriculteurs, ainsi qu'un restaurant bistro de pays («Au Levant»). Aux Salelles, se trouve l' Auberge des Salelles. Les deux restaurants ont une licence IV. Un snack-épicerie dans le camping en saison touristique.

Les pôles de service et de commerces fréquentés par les habitants sont Villeneuve-de->Berg, Montélimar, Aubenas...



l'ancien presbytère (3 logements conventionnés)



le grand pré communal avec son terrain de volley, une cage de foot et des jeux d'enfants et entre la route et le pré des jeux de boules

1.6.2. assainissement

2 réseaux d'assainissements collectifs datant de 1999 et 2012. Un SGA de 2007

Deux réseaux d'eaux usées avec des stations réalisées en 1999 au village et en 2012 aux Salelles

-Le réseau du village: dessert le bourg et le hameau de Barbu. Il est composé d'un collecteur séparatif avec un poste de refoulement à Barbu et un poste de relevage avant la traversée de l'Ibie, puis la station du village. Celle-ci rejette ses effluents vers l'Ibie.

Longueur du collecteur:1600m linéaires (+ réseau de transfert gravitaire de Barbu 87m)

La station a été réalisée en 1999, mise en service le 1^{er} septembre 1999 et d'une capacité de 200 EqH en pointe (été), traite les effluents du bourg .

Elle est de type lit bactérien. Le dernier rapport SATESE (05/03/2015) note une bonne qualité du rejet et un entretien général sérieux.

-Le réseau des Salelles: Un réseau de collecte séparatif a été réalisé en 2012 en remplacement de l'ancien réseau unitaire obsolète. D'une longueur de 750m, il dessert les

habitations du hameau. Il dirige les effluents vers une station de type filtres plantés de roseaux dimensionnée pour 150 EqH et elle aussi réalisée en 2012. Le dernier rapport SATESE (05/03/2015) fait état d'un rejet de bonne qualité mais note un surcroît d'ammonium dû à un manque d'oxygène dans les filtres. Selon la SATESE, cela est lié à une malfaçon du réseau (pente trop faible).

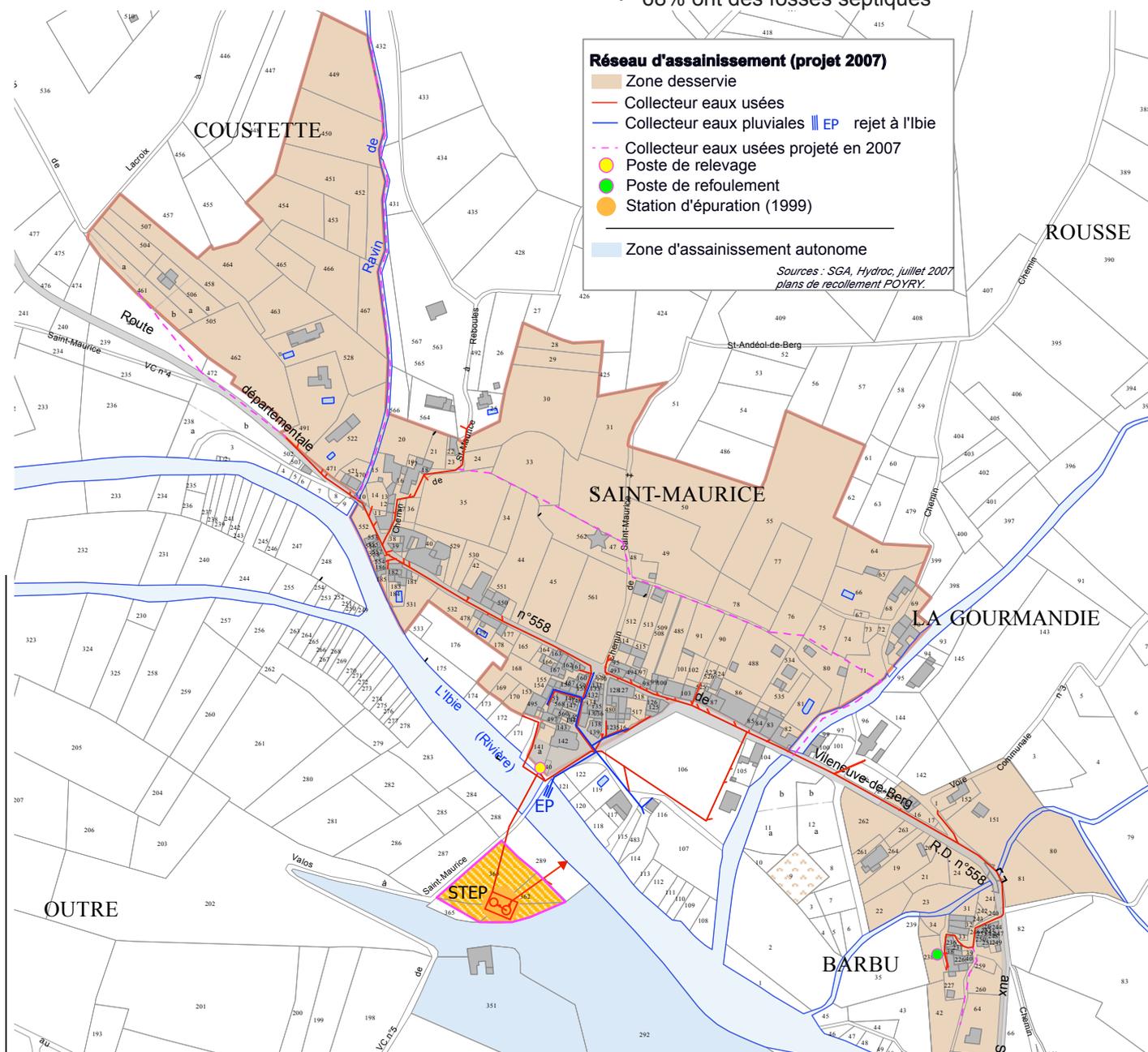
Le camping dispose de son propre système d'assainissement.

Le SIVOM est délégataire de service public pour la gestion du réseau, la commune restant maître d'ouvrage.

L'assainissement autonome existant (SGA 2007)

L'assainissement autonome concerne environ 70 habitations sur la commune. Dans le cadre de l'élaboration du SGA seuls 42 personnes ont répondu au questionnaires (Taux de réponse 57%). Il en est ressorti que; 95% des installations sont équipées d'un système de pré-traitement avec:

- 68% ont des fosses septiques



- 31% ont des fosses toutes eaux
- 10% sont équipés de bacs à graisses
- 20% des traitements secondaires sont des puits perdus ou des rejets au fossé (non appropriés/ puits perdus interdits)
- 84% sont satisfaits du fonctionnement de leur système d'assainissement.

La CCBC a mis en place un SPANC depuis le 1° janvier 2009. Dans le cadre de réhabilitations à entreprendre suite aux contrôles, les propriétaires peuvent bénéficier d'aides accordées par l'Agence de l'Eau.

Une aptitude des sols à l'assainissement autonome assez hétérogène sur le territoire (SGA 2007)

Dans le cadre de l'élaboration du SGA, des sondages ont été réalisés dans tous les hameaux et écarts. Il en est ressorti trois groupes d'aptitude (favorable, moyennement favorable et défavorable). Le critère défavorable est lié à la faible perméabilité des sols due à la présence d'argiles:

Aptitude favorable: Les Salelles-Champ-Perrier.

Epandage par tranchées d'infiltration ou lit d'épandage à faible profondeur.

Aptitude moyennement favorable: Les Salelles (restant), Remerquer, et Coustette. Critère: faible quantité de sol ,très souvent peu perméable. Technique: lit filtrant non drainé, terre d'infiltration.

Aptitude défavorable: Les Condamines, Barbu et St-Maurice. Critère: sol gravelo-argileux ou argilo-marneux. Assainissement autonome déconseillé. Technique la plus adaptée: épandage sur lit filtrant drainé avec un rejet prévu dans le milieu hydraulique superficiel ou en profondeur.

Ces résultats ont conforté les élus à réaliser les réseaux et la station d'épuration des Salelles en 2012.

Réseau pluvial;

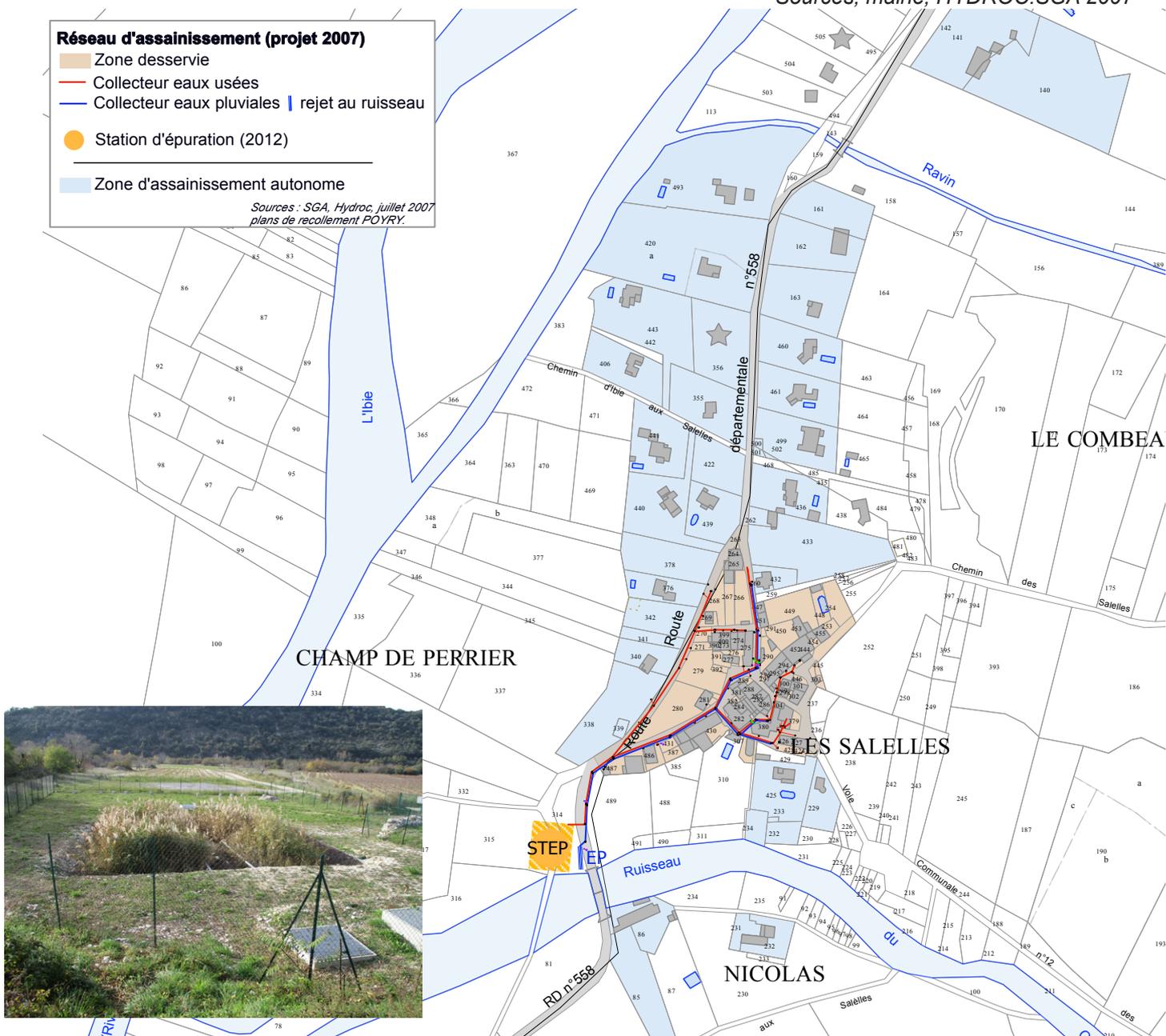
Les caniveaux du village et des Salelles sont raccordés au réseau pluvial et se rejettent dans l'Ibie pour le village et dans le ruisseau du Gardon pour les Salelles. Aucun dysfonctionnement relevé.

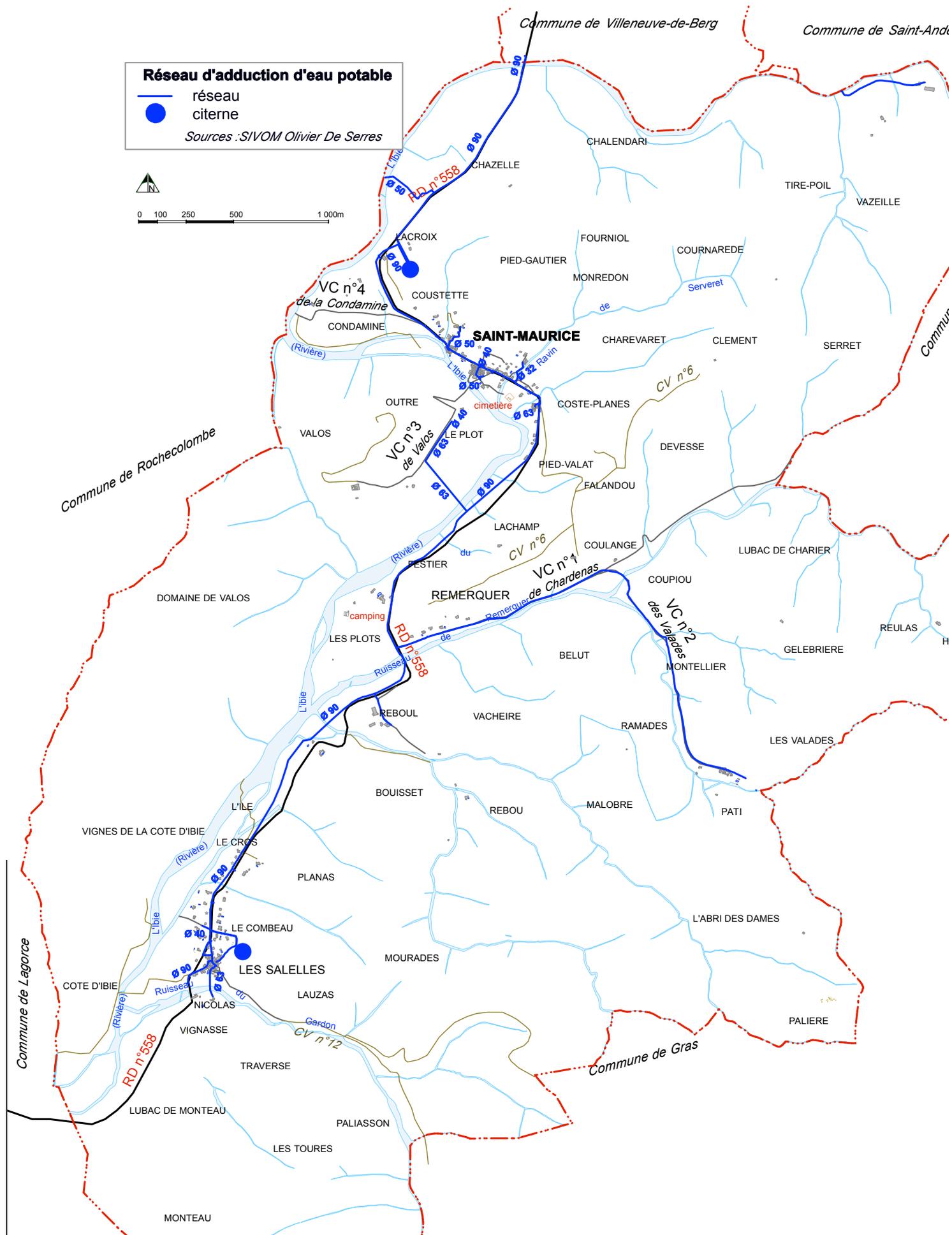
Sources, mairie, HYDROC:SGA 2007

Réseau d'assainissement (projet 2007)

- Zone desservie
- Collecteur eaux usées
- Collecteur eaux pluviales | rejet au ruisseau
- Station d'épuration (2012)
- Zone d'assainissement autonome

Sources : SGA, Hydroc, juillet 2007 plans de recouvrement POYRY.





1.6.3. eau potable

Une ressource déséquilibrée au niveau syndical - un schéma d'adduction en eau en cours d'élaboration

Détail de la consommation 2005-14 (SIVOM ODS):

ANNEE	Nombre d'abonnés	Consommation (m3)	m3 par abonné
2005	152	12.573	82,7
2006	157	12.230	77,9
2007	160	13.267	82,9
2008	164	11.893	72,5
2009	164	12.922	78,8
2010	165	13.200	80
2011	170	12.995	76,4
2012	172	14.824	86,4
2013	187	12.633	67,6
2014	195	14.851	76,2

La commune a confié sa compétence en matière d'eau potable et la gestion de son réseau au SIVOM Olivier de Serres, qui comprend les 17 communes du canton de Villeneuve de Berg et la commune de Freyssenet (créé en 1964). Le fermier du réseau est la SAUR.

Le SIVOM mobilise plusieurs ressources:

- des ressources propres situées principalement sur le bassin versant Auzon-Claduègne
- provenant du SEBA 80 depuis le réseau Pont de Veyrières

Une ressource venant du SIVOM Oliviers de Serres

La commune de St Maurice est alimentée par le réservoir «Haut Service» de Villeneuve-de-Berg, lui-même alimenté par le réservoir «pilote de Laborie». Il dessert les communes de St-Jean-le-Centennier, Villeneuve, Saint Maurice et Saint-Andéol. Il permet aussi de desservir par convention le syndicat des eaux à hauteur de 4l/s.

La commune est desservie par une conduite de plusieurs kilomètres (en fonte de diamètre 100mm et en PVC de diamètre 90mm). Sur la commune le réseau est aujourd'hui long de 12,7km env. Le réseau du village est ancien, celui des Salelles et le long de la RD est récent. Il dessert toute la commune à partir de 2 réservoirs: un à Lacroix, l'autre aux Salelles. En 2012, le réseau a été étendu aux quartiers de Reboul, Valos, Remerquer, Coulanges et les Valades, en 2013 à Vazeilles. Aujourd'hui, seul le Reboul sud ne n'est pas relié et se sert de sources privées. (La ressource provient de:

- un mélange des trois sources Goutal, Monteillet, Saint-Jean/Villeneuve pour 600m3/j
- la prise d'eau dans la Claduègne pour 20/s (1728m3/j)

Ce secteur de distribution en eau potable du SIVOM Olivier de Serres peut être secouru par le maillage de la station de reprise de «Gourdon» avec de l'eau provenant du Pont de Veyrières.

Une eau de très bonne qualité bactériologique et physico-chimique mais avec des dépassements de chlorite:

L'eau brute de la Claduegne est traitée dans la station

de traitement de Laborie puis refoulée vers le réservoir pilote. Lorsque la turbidité dépasse les seuils de potabilité, l'eau est traitée en amont dans la station de Laborie avant d'être refoulée vers le réseau pilote.

En 2014 l'eau d'alimentation est conforme d'un point de vue bactériologique (très bonne qualité), physico-chimique (peu fluoré, absence de pesticides, peu ou pas de nitrates) et est conforme aux références de qualité (eau douce et absence de turbidité de l'eau). Toutefois, «des dépassements en CHLORITE ont été mis en évidence. Ils sont sans risques sur la santé aux concentrations mesurées. L'eau distribuée est potentiellement agressive. En cas de présence de canalisations en plomb, l'eau peut les dissoudre et présenter un risque pour la santé». (source:<http://www.ars.rhonealpes.sante.fr>).

Il y a une forte consommation estivale sur la commune : 12-15m3/jour en été (camping, résidences secondaires, piscines.../ source mairie)

Un schéma directeur en cours de finalisation (échéance 2018): une ressource syndicale déséquilibrée mais suffisante pour remplir les besoins des communes

Ce bassin versant a été déclaré ZRE (zone de répartition des eaux) par arrêté d préfet coordinateur de bassin du 21/11/2014. Le SIVOM réalise actuellement un schéma d'eau potable avec pour objectif de trouver une alternative à la prise d'eau en rivière de la Claduègne, en optimisant notamment la ressource du Pont de Veyrières.

Toutefois le SIVOM confirme (mail de février 2018) que «la quantité en ressource disponible paraît aujourd'hui suffisante pour l'alimentation en eau potable des communes desservies, également pour les projets à venir (PLU; PLH....).

Les projets d'extension du réseau:

Le raccordement de Reboul sud est inscrit en liste d'attente du programme du SIVOM).

Sources

- Mairie
- SIVOM ODS

1.6.4. déchets

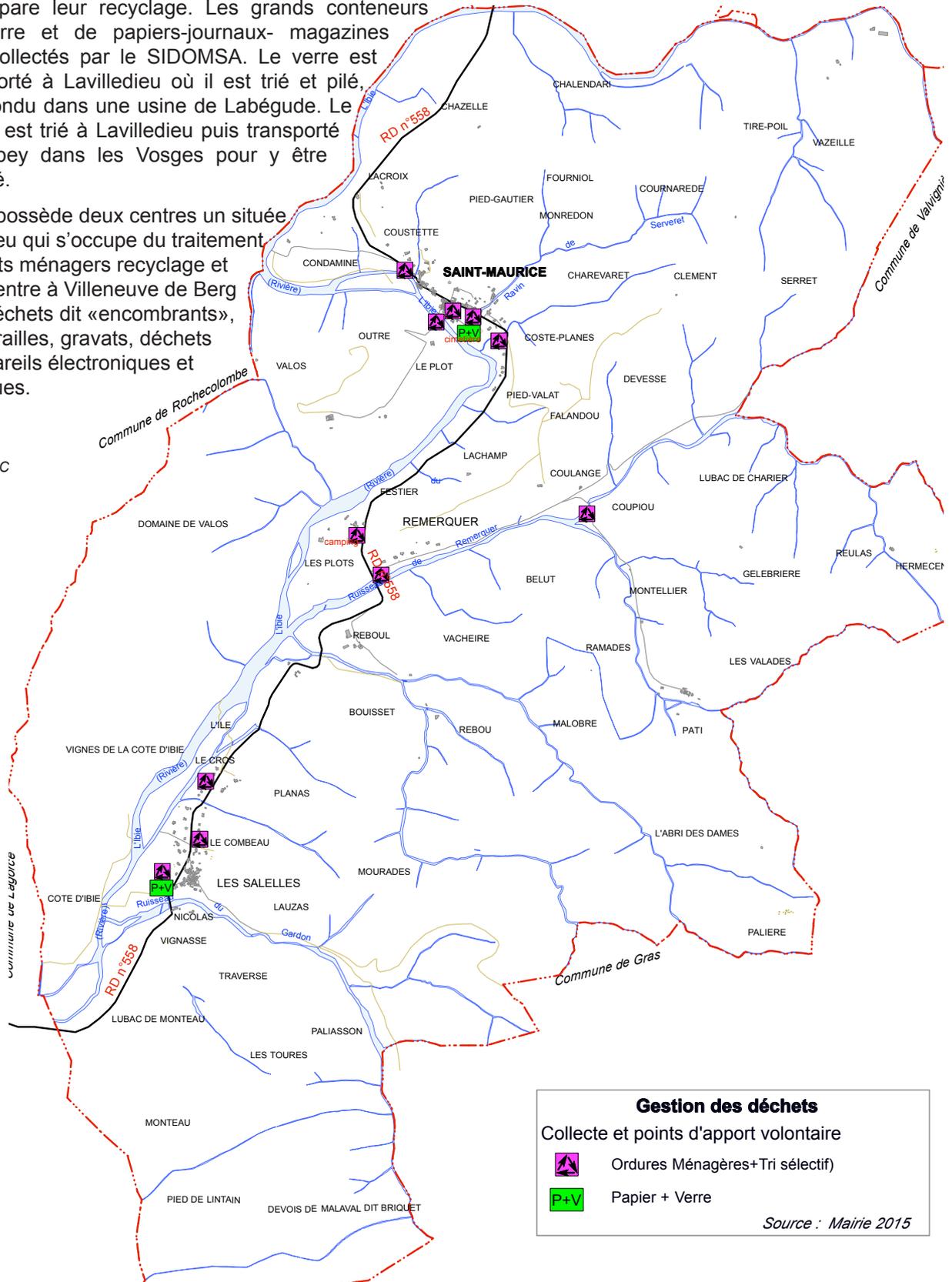
La communauté de communes a pris la compétence "collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés".

Elle organise une collecte sur 11 points de la commune pour les ordures ménagères (poubelle noire) et le tri sélectif (emballages recyclables). La commune compte également deux points de collecte avec des conteneurs pour le papier/carton et le verre.

- Les ordures ménagères sont acheminées à l'usine de compostage de Lavilledieu, gérée par le SIDOMSA, puis sont enfouies au centre de stockage de Roussas, dans la Drôme.
- Les déchets issus des bacs jaunes sont triés par la société Plancher Environnement, qui les sépare, les compacte et prépare leur recyclage. Les grands conteneurs de verre et de papiers-journaux- magazines sont collectés par le SIDOMSA. Le verre est transporté à Lavilledieu où il est trié et pilé, puis fondu dans une usine de Labégude. Le papier est trié à Lavilledieu puis transporté à Golbey dans les Vosges pour y être recyclé.

La CCBC possède deux centres situés à Lavilledieu qui s'occupent du traitement des déchets ménagers recyclage et un autre centre à Villeneuve de Berg pour les déchets dit «encombrants», carton, ferrailles, gravats, déchets verts, appareils électroniques et électroniques.

Sources :
Mairie, CCBC



Pas de problématiques particulières avec la distribution de l'électricité - ADSL - projet de fibre optique avant 2025

Electricité:

Le réseau dessert tous les quartiers de la commune.

Pas de problèmes particuliers sur le réseau. Un renforcement de réseau a été réalisé pour le quartier du Cros, ainsi que quelques extensions.

La commune s'est engagée dans une réflexion sur l'installation d'un éventuel projet de ferme solaire sur le territoire communal.

ADSL: la commune est desservi par l'ADSL.

Fibre optique: la communauté de commune prévoit d'installer la fibre optique dans une dizaine ans (avant 2025), dans le cadre du programme fibre départemental.

Sources

- Mairie
- SDE07



Réseau Electrique

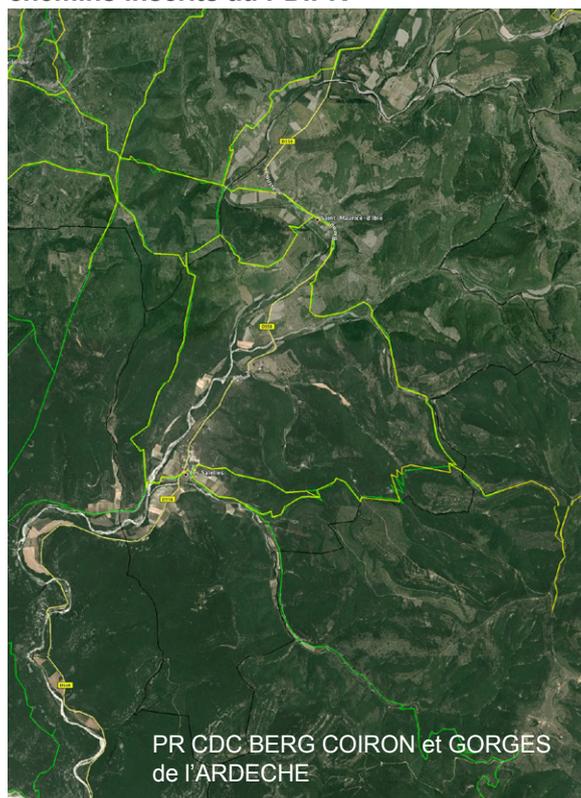
- Réseau HTA
 - Tronçon aérien HTA (solid red line)
 - Tronçon cable HTA (dashed red line)
- Réseau BT
 - Tronçon aérien BT (solid blue line)
 - Tronçon cable BT (dashed blue line)
- Poste électrique (blue circle)

Source : site SDE 07

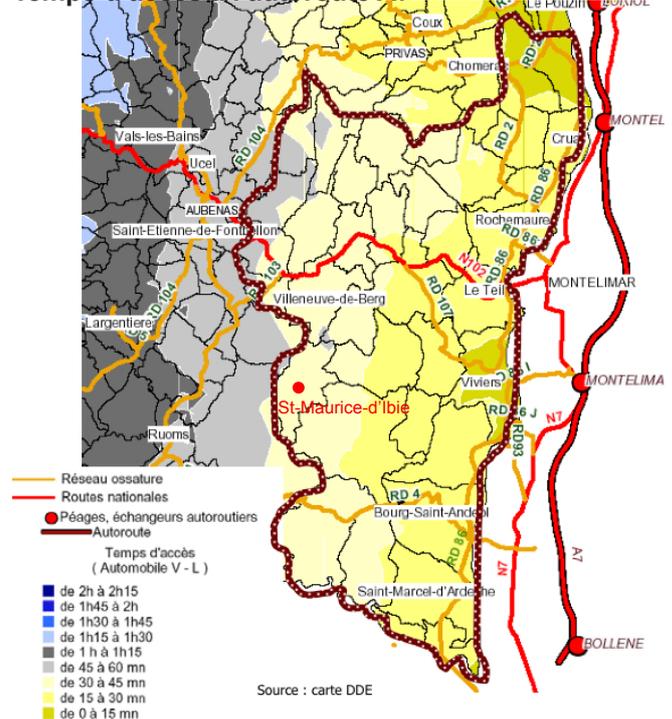
1.6.6. voirie, déplacements, stationnement

- **Position** : la commune profite d'une situation idéale par rapport aux grands pôles d'emplois. Le village est distant:
 - 8 km de Villeneuve-de-Berg (11 min. en voiture)
 - 17 km de Vallon-Pont-d'Arc (20 min.)
 - 22 km d'Aubenas (30 min.)
 - 37 km de Montélimar (42 min.)
 - 39 km de la préfecture, Privas (56 min.)
 - 44 km de Cruas (47 min.)
 - 47 km Pierrelatte (48 min.)
- 7,6 km de **routes départementales** passent sur la commune (RD n°558). Elle relève du Réseau d'intérêt Économique et Touristique au Schéma Directeur routier départemental. Le département demande un recul de 15m par rapport à l'axe de la RD558 pour les zones UA, UB et UT, pouvant être réduit, sans être inférieur à 10 sous réserve d'une étude précise (sécurité, préservation des aménagements futurs et limitation des nuisances. Pour la zone UX, un carrefour devra être prévu et financé par la commune. La création de nouveaux accès est à éviter et l'urbanisation le long de la RD est à proscrire, la zone UB du village pose notamment des problèmes de sécurité pour le CG07. Trafic moyen 521 véhicule/jour.
- **Accidentologie**: aucun accident corporel, aucune victime blessée ou tuée recensés entre 2009 et 2013
- La commune gère 5,8 km de **voies communales à caractère de chemin**; 1.251m de rues; 2.166m² de place. On y relève aussi 1 pont submersible et 3 gués inondables.
- Elle n'est pas desservie par une **ligne de bus collectif**. Le **transport scolaire** est assuré par le conseil général et s'arrête le long de la RD 558. Elle dessert les Salelles, les Cros, Chardenas, les Barbus, le village (place de la mairie) et les Chabonnots. Le service de transport Scolaire est également un service de «Transport à la demande»
- **La part des ménages disposant au moins d'une voiture** est de 97% en 2012 (contre 95,1% en 1999, source INSEE LOG T9), ce qui laisse 4 ménages sans voiture. 39,1% ont au moins 2 voitures.
- **Déplacements doux** :
 - la commune est traversée par env. 19 km de chemins inscrits au PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée)
 - Il n'y a pas de piste cyclable sur la commune.
- Il n'y a pas de piste DFCI (défense de la forêt contre l'incendie)
- **Une offre de parking insuffisante** : le village et le hameaux des Salelles comptent respectivement 25 et 55 places. Insuffisant en été ou lors de rassemblement. Projet de stationnement de caravanes en face du camping.

chemins inscrits au PDIPR

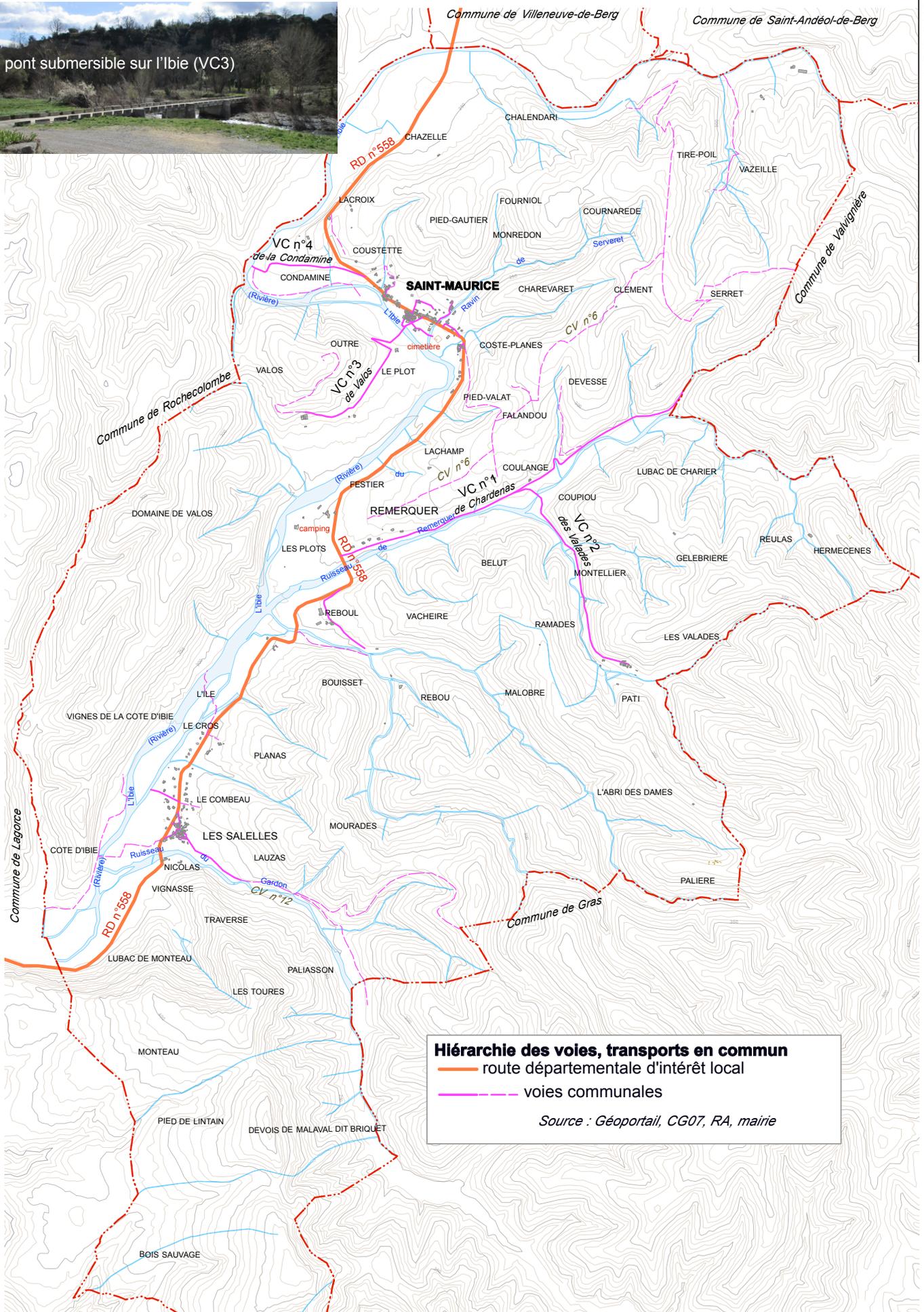


Temps d'accès à l'autoroute A7



A 43 min. (41km) de l'accès à l'autoroute Montélimar Sud, 49 (47km) de celui de Montélimar Nord. (Graphiques tirés du diagnostic du PLH, octobre 2008 réalisé par Sémaphores).

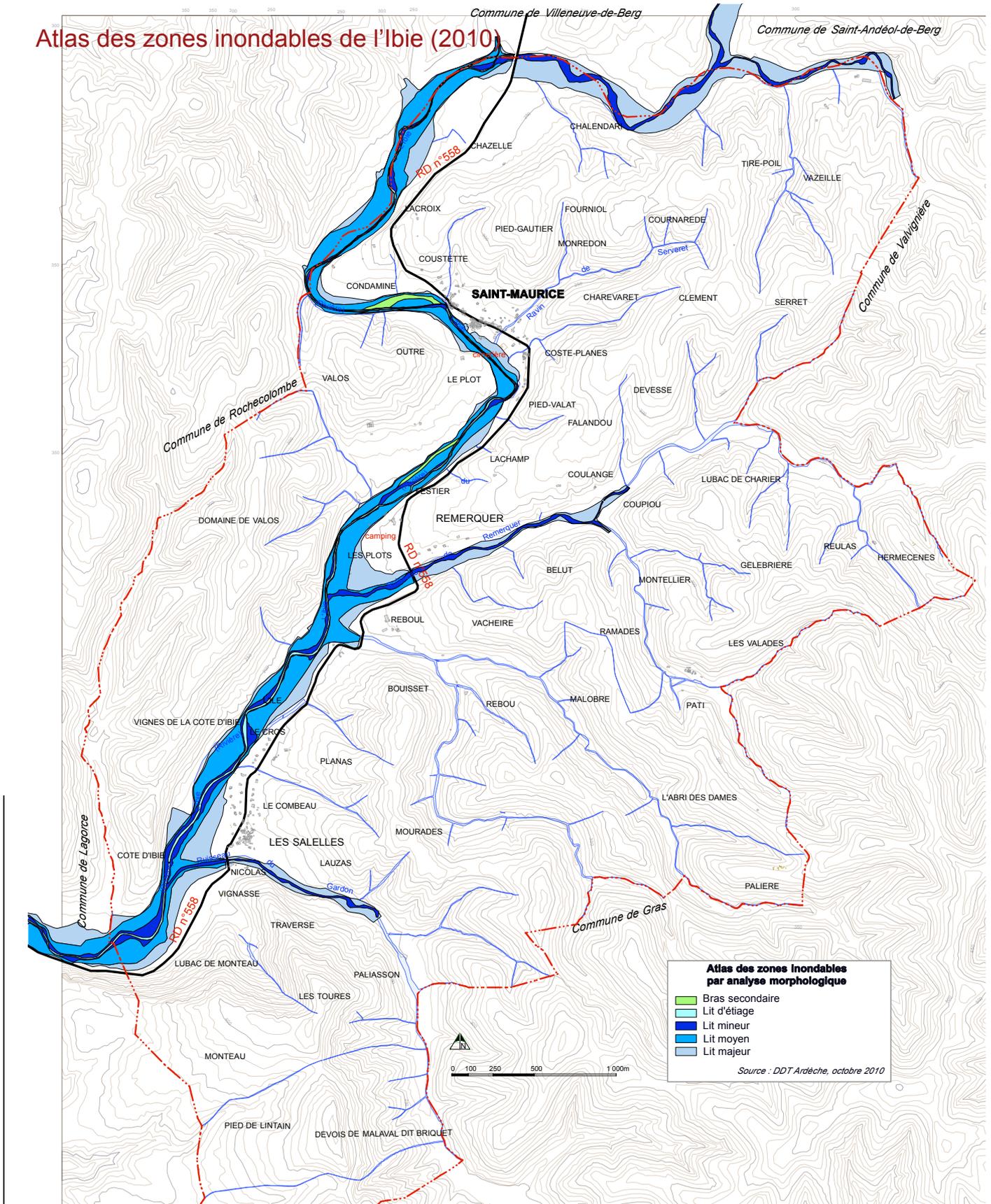
Une commune en dehors des grands axes mais proche de plusieurs pôles d'emplois



Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle (source prim.net)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	20/09/1982	21/09/1982	14/12/1982	18/12/1982
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	22/09/1993	25/09/1993	11/10/1993	12/10/1993
Inondations et coulées de boue	08/09/2002	09/09/2002	19/09/2002	20/09/2002
Inondations et coulées de boue	03/11/2014	05/11/2014	2/12/2014	06/01/2015

Atlas des zones inondables de l'Ibie (2010)



1.7. Risques naturels: incendies, mouvements de terrain, séismes

La commune est concernée par les risques suivant:

- Feu de forêt
- inondation
- Séisme: 3 (modérée)
- aléa retrait gonflement d'argile
- risque d'exposition au plomb

Inondation:

Un plan de prévention des risques naturels d'inondation par ruissellement et coulée de boue a été prescrit le 6 décembre 2002, mais n'est pas encore approuvé.

Le régime hydrologique de l'Ibie est de type méditerranéen. Il se caractérise par des précipitations exceptionnelles aux intersaisons. En été, l'Ibie est à sec sur la quasi-totalité de son cours ; il présente un régime intermittent qui provient des désordres hydrauliques et morphodynamiques, notamment en périodes de crues.

Quelques points de référence sur les crues de l'Ibie :- 1840 - 1846 - 1907

Elles ont laissé des traces dans les mémoires comme étant destructrices. A ces occasions, des travaux d'aménagement (digues, barrages, etc.) ont été réalisés sur le cours de l'Ibie. La crue de 2002, a provoqué une montée de l'eau à un niveau de 1,50 m au-dessus du tablier du pont qui traverse la rivière près de l'église. En 2014 et 2015 les eaux sont montées 1m au-dessus du tablier, provoquant sur le camping des dégâts importants.

◀ En l'absence d'un PPRnI opposable, il faut prendre en compte l'atlas des zones inondables de l'Ibie et de ses principaux affluents (ruisseaux de Rounel, Vazeilles, Gardon, Remerquer,...), réalisé par le BET GEO+ en 2010.

Les terrains inondables identifiés dans l'étude de 2010 devront être classés en zone non constructibles.

Sur ces secteurs s'appliquent une nouvelle doctrine départementale relative aux hébergement de plein air (camping, PRL,...) situés en zone inondable. (septembre 2015). Elle vise à réduire la vulnérabilité de ce établissements.

Principaux principes:

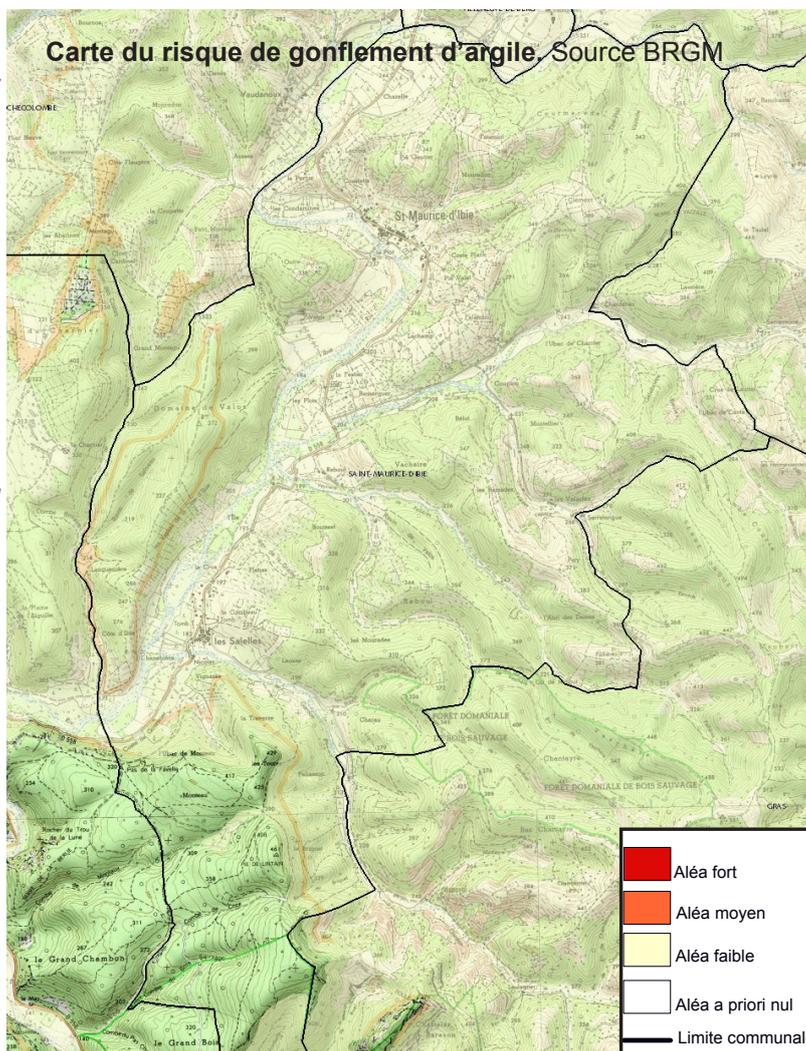
- Toute création de nouveau établissement est interdit,
- Etablissements existants:
 - l'augmentation des capacités de l'établissement est interdite.
 - Le transfert d'emplacements existants est permis vers des secteurs moins exposés
 - l'extension ou la modification de l'emprise est permise s'il y a réduction de la vulnérabilité; l'augmentation est autorisée si 2x la surface autorisée est déplacée vers une zone moins exposée; l'augmentation ne peut être supérieure à 30% de la surface existante; suppression des zones qui ont fait l'objet d'un transfert.
 - nouvelles constructions (piscines, terrasses, sanitaires, logements...) peuvent être autorisées sous condition. pas de création d'ERP (sauf en cas de reconstruction).

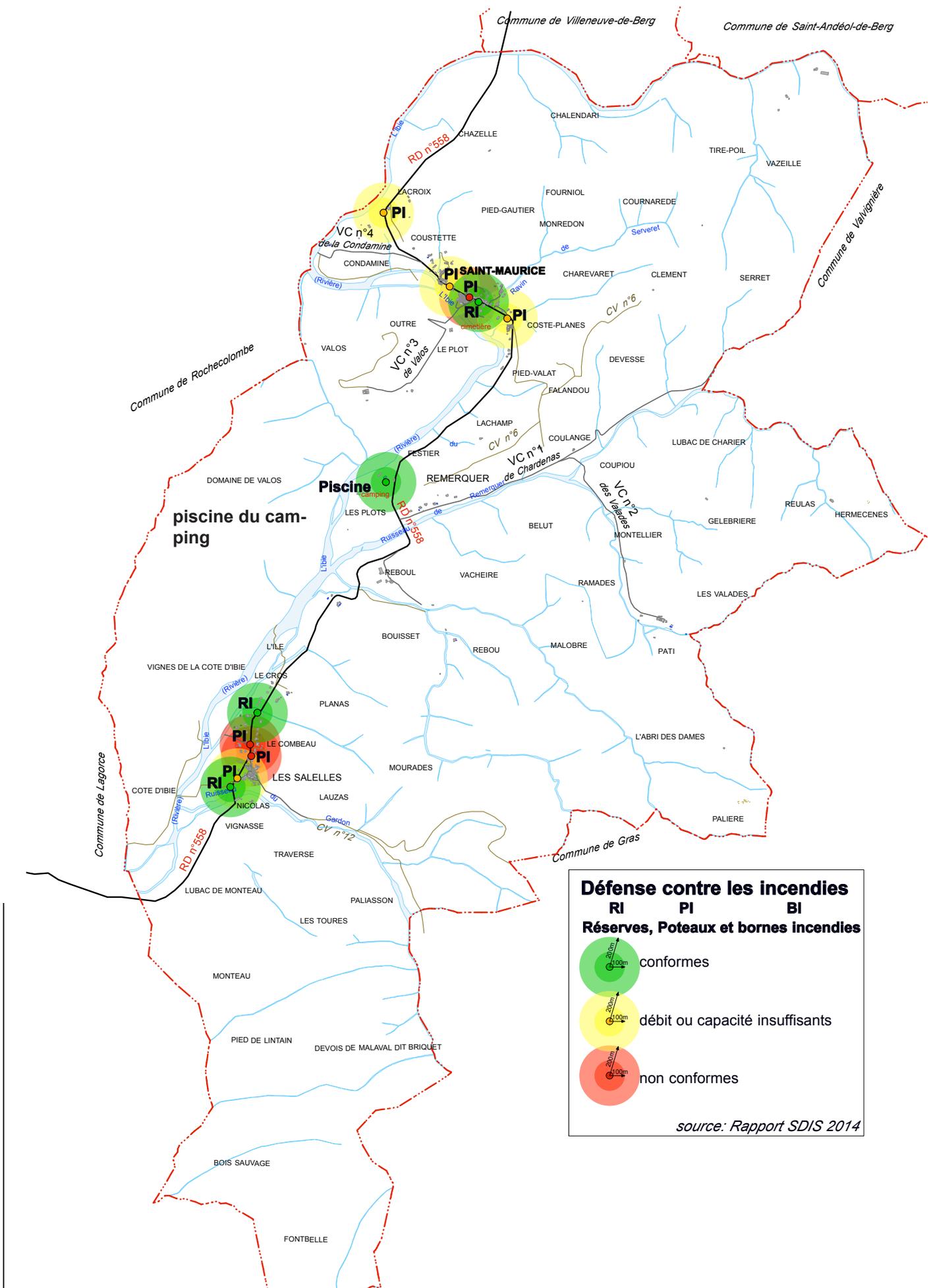
Au-delà de cette étude, l'Etat prescrit, par mesure de précaution l'inconstructibilité des terrains à proximité des ruisseaux et talwegs car susceptibles d'être rapidement submergés lors de l'occurrence d'événements pluvieux exceptionnels.

L'urbanisation du nord du village, si elle est maintenue, nécessitera une étude pour maîtriser les eaux de ruissellements.

Retrait-gonflement des argiles ►

Le BRGM a réalisé une carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles (à droite). Comme le risque de sismicité, cet aléa n'a pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par des règles constructives relevant de la responsabilité des maîtres d'oeuvre et d'ouvrages.





Des réserves incendie aux normes récentes: sous le pré communal en 2008 ; sur les Salleles en 2012.

Environ 90% de la commune est concernée par l'aléa faible et 1% par l'aléa moyen. (sources <http://www.georisques.gouv.fr> et infoterre.brgm.fr).

Mouvements de terrain

Aucun mouvement de terrain n'a été recensé sur la commune (<http://www.georisques.gouv.fr>):

Cavités souterraines

Aucune cavité souterraine n'est répertoriée sur la commune (sources <http://www.georisques.gouv.fr> et infoterre.brgm.fr).

Ensemble des feux de forêts répertoriés sur la commune (source prométhée)

Date	Surface (ha)	Nature
16/08/1973	3	Foudre
13/07/1976	4	-
03/11/1978	4	Malveillance
11/05/1979	1	-
14/08/1990	1	Foudre
19/07/2000	0,5	-
24/05/2001	1,79	Foudre
13/08/2003	3,41	Foudre
18/03/2004	0,4	Involontaire (travaux)

Sismicité

22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classe la commune en zone de type 3 correspondant à un aléa modéré.

Les constructions sur le territoire de la commune devront respecter les règles de construction définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Incendie: la commune n'est pas soumise à un plan de prévention de risques d'incendie de forêt. Le taux de boisement sur la commune est toutefois important (de 77 % de la superficie du territoire). La sensibilité de cette commune au risque d'incendie de forêts est donc **forte**.

La commune a connu 9 feux de forêt, de 1976 à aujourd'hui, pour une surface totale incendiée de 19 hectares. Ces feux se sont produits majoritairement en été (juillet/septembre). La nature de ces incendies sont pour la plupart inconnue mais sur les 6 connus, 4 sont dûs à la foudre, 1 est involontaire et 1 est due à la malveillance.

La sensibilité au feu étant forte, le projet urbain devra prendre en compte les facteurs de risque (végétation, inflammabilité, interface forêt/urbanisme) ainsi que les moyens de lutte contre l'incendie (hydrants et accès). L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones constructibles devra intégrer la création de zones tampons de sécurité «non aedificandi» lorsque ces zones sont en contact avec des espaces forestiers.

Equipement de défense contre l'incendie: la commune possède 7 poteaux, 2 réserves incendie souples (60m³) 1 enterrée (120m³), ainsi qu'une réserve constituée par la piscine du camping. Aucun des poteaux inspectés par le SDIS en juin 2014 **n'est aux normes**. La non conformité est due à un débit insuffisant. Seules les trois réserves sont aux normes. Non indiquées dans le relevé d'inspection du SDIS, la piscine du camping est équipée pour servir aussi de réserve incendie.

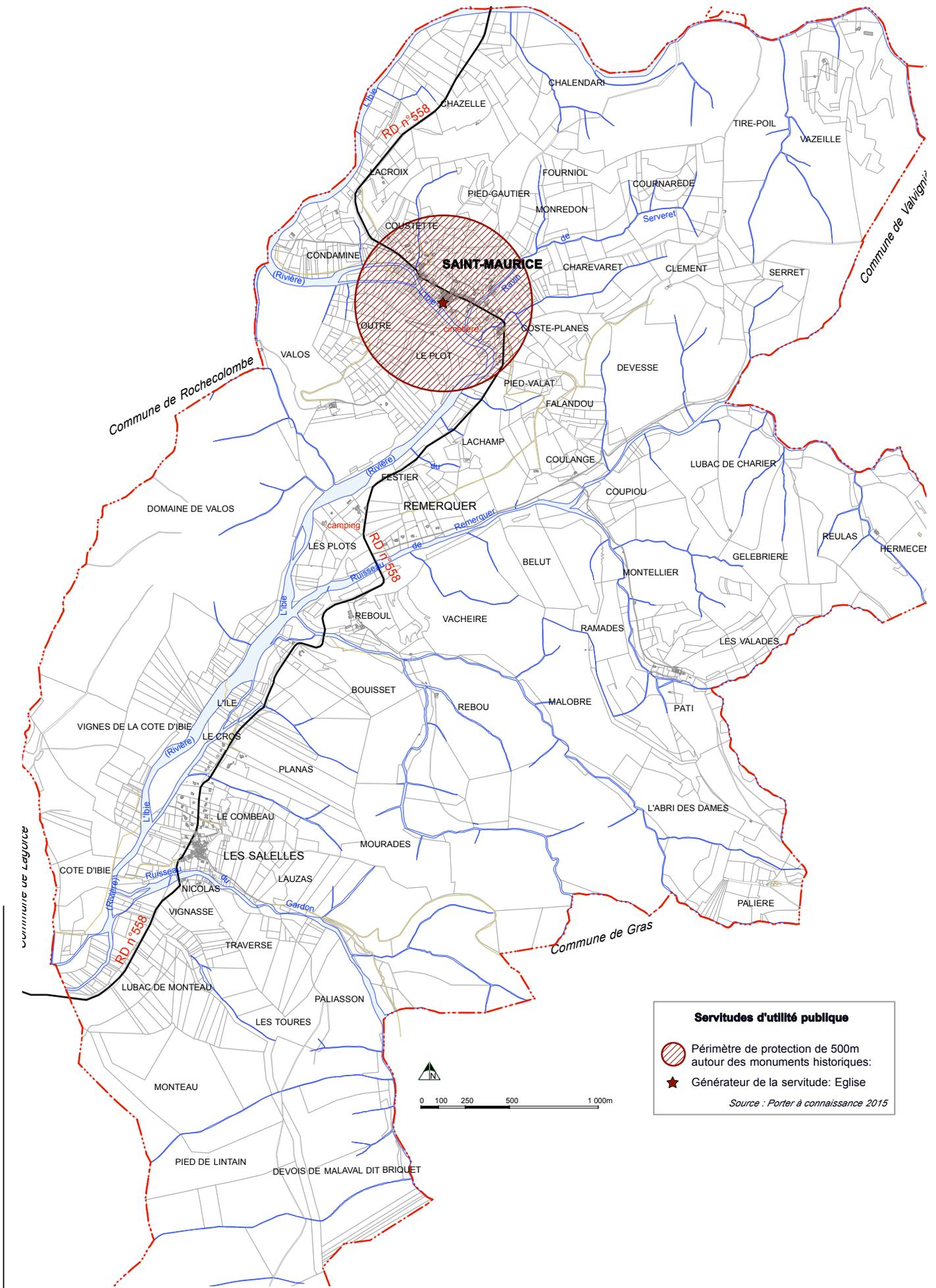
Pour rappel, la circulaire interministérielle de 1951 prescrit que les sapeurs pompiers doivent trouver une ressource une eau de 120m³ d'eau utilisable pendant 2 heures. Ces besoins peuvent être satisfait par le réseau d'incendie, des citernes, voire des points d'eau naturels.

Les bouches et poteaux d'incendie doivent se trouver en principe à une distance de 200 à 300 mètres les uns par rapport aux autres et être répartis en fonction du risque. Si le risque est particulièrement faible, la zone de protection de certaines bouches incendie pourra être étendue à 400 mètres.

Risque d'exposition au plomb: ensemble de l'Ardèche. Ne concerne pas les canalisations nouvelles.

Il n'y a pas de risque technologique sur la commune.





1.8. Servitudes, orientations et documents supra-communaux s'imposant au PLU (liste non exhaustive)

La PLU doit être compatible avec les documents et orientations suivantes :

SCOT : la commune n'est pas couverte pour l'instant par un SCOT opposable. Un périmètre du SCOT a été arrêté par le préfet le 7 octobre 2013. La compétence SCOT a été activée par le Syndicat Mixte du Pays Ardèche Méridional (SYMPAM) 5 octobre 2014. Il a prescrit l'élaboration du SCOT le 19/11/2014. Échéance prévisionnelle: approbation prévue pour fin 2019.

Charte de parc naturel ou régional ou d'un parc national: la commune n'est pas concernée.

Plan de Déplacement Urbain (PDU) : la commune n'est pas concernée pour l'instant par un PDU.

Programme local de l'Habitat (PLH) : la commune fait partie du Programme Local de l'Habitat de la CC de Berg et Coiron approuvé en 2011

En l'absence de SCOT: il devra être compatible avec:

Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, adopté par l'Assemblée régionale le 26 juin 2015

Charte de parc naturel ou régional ou d'un parc national : néant

SDAGE-SAGE: les orientations du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée (2010-2015) approuvé le 20 novembre 2009. Pas de SAGE.

Plan de gestion des risques d'inondation : Saint-Maurice-d'Ibie est concernée par le plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée (article L. 566-7 du code de l'environnement) et il existe une étude hydraulique sur l'Ibie (AZI de l'Ibie et de ses affluents de 2010)

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement: néant

Il doit prendre en compte les documents suivants (article L131-2, 131-6, 131-7):

Plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement: néant

En l'absence de SCOT: il devra prendre en compte:

Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, adopté par l'Assemblée régionale le 26 juin 2015

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : Le schéma de Cohérence Écologique est adopté en région Rhône-Alpes, par délibération du conseil régional du 19 juin 2014 et par arrêté préfectoral du 16 juillet 2014.

Les schémas régional des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.

Il prendra en compte les servitudes, contraintes et orientations suivantes :

Agriculture et forêt:

- La commune est incluse dans les périmètres d'Appellation d'origine Contrôlée (AOC) «Piodon». elle fait également partie des aires d'appellation suivante : IGP viticoles «Comtés Rhodaniens», «Ardèche» et «Méditerranée»; IGP «Poulet des Cévennes», «Chapon des Cévennes «Thym de Provence», IGP «Saucisson de l'Ardèche»,
- Il n'y a pas de forêt soumise au régime forestier,
- Installations classées: néant

Servitudes d'Utilité publiques. La commune est assujettie aux servitudes d'utilité publique suivantes:

- **monument historique inscrit**: L'église est inscrite depuis le 6 juin 1933.

Entités archéologiques: 6 sites archéologiques ont été répertoriées par la DRAC, sur la commune au titre de la carte archéologique nationale et datant de la période de la Préhistoire à la période médiévale :

- 1 : Bourg: occupation (gallo-romain); sépulture (moyen-âge); église (moyen-âge à époque contemporaine)
- 2 : En limite avec la commune de Lagorce: 2 dolmens (âge du bronze, âge de fer?).
3. Les Salelles: villa (gallo-romain).
4. Saint-Jean: village fortifié (moyen-âge à moderne)
5. Est des Salelles: atelier de verrier (moyen-âge à moderne).
6. Pont submersible des Salelles: indices d'occupation (gallo-romain).

Il n'y a pas de zone de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune.

Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. En application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumis à des prescriptions visant la protection du patrimoine archéologique

Évaluation environnementale: en raison de la présence de 2 sites Natura 2000, le document d'urbanisme devra faire l'objet d'une évaluation environnementale spécifique de type «Evaluation des Incidences des Plans et Programmes sur l'environnement», décrite à l'article R.151-3 du CU.

Voir chapitre diagnostic environnemental pour une liste plus exhaustive.

1.8. les enjeux du diagnostic

CONSTAT

Cadre intercommunaux:

- PLH 2011-2017 de Berg-et-Coiron. Objectifs pour St Maurice-d'Ibie: 5 logements sur les 6 ans, dont 1 mobilisé dans l'ancien. 1 logement/an
- Projet de SCOT: périmètre du SCOT arrêté par le préfet le 7 octobre 2013. Le Syndicat Mixte du Pays Ardèche Méridional (SYMPAM) a prescrit l'élaboration du SCOT le 19/11/2014. Echéance prévisionnelle: approbation prévue pour fin 2018.

Démographie : Une lente reprise depuis 1975 après un siècle d'exode rural, mais une baisse entre 1982 et 99. Une reprise principalement due à l'arrivée de nouveaux habitants, mais relayée par le solde naturel

- La croissance démographique entre 1982 et 2012 est inférieure de moitié à celle de la communauté de communes. Entre 2007-2012 la croissance annuelle est toutefois bien supérieure à celle de la CCBC.
- Une commune âgée mais qui rajeunit légèrement: l'indice de jeunesse est passé de 0,29 à 0,51 (CC 0,91 - Ardèche: 0,82). Avec une classe des 0-19 et de plus de 75 ans qui augmentent conjointement avec une baisse des autres classes d'âges.
- un desserrement de ménages: 2,1 en 2012 contre 2,5 en 1990. En 2011, 40% des ménages compte 1 personne, en augmentation (2006:36%)
- Une fréquentation estivale qui peut faire monter la population à 1000 habitants
- Des pôles d'emploi situés dans les communes voisines: Saint Maurice reste un village résidentiel. Le taux des actifs travaillant sur la commune a diminué en proportion depuis 1999 (32,6 contre 38,5).

Immobilier : 1,5 constructions neuves / an en moyenne entre 2004 et mi-2015

- Une construction neuve annuelle entre 2004 et mi-2015 (1,5/an) supérieur aux objectifs du PLH,
- Les résidences principales redeviennent majoritaires en 2012: 49,2% contre 46,3% de résidences secondaires (en baisse). 10 logements vacants (la commune en compte 18) .
- 82,1% de propriétaires résidents.
- Le nombre et la part des locataires est en augmentation : 25,6% en 2012 contre 19,4% en 1999.
- Le parc de logement en 2012 est constitué à plus de 84,5% de maisons. Appartements en augmentation: 15% contre 6,5% en 1999). 62% des résidences principales ont 4 pièces ou plus.
- 5 logements communaux dont 4 à loyer conventionné (3 dans l'ancien presbytère, 1 dans l'ancienne école) et 3 logements privés conventionnés.
- Une urbanisation récente qui reste consommatrice d'espace (3.000m² par maison entre 2013 et 2014)
 - 2002 à 2011: 3,3 ha consommés par l'urbanisation. les zones naturelles ont reculé de 5,9ha; l'espace agricole a augmenté de 3,10 (prairies, cultures: -5,7ha/ vignes: +8,8ha)

PLU 2009 - Diagnostic foncier - gisement immobilier :

- Le PLU de 2009, comme le POS, a permis de préserver les trois grandes ouvertures vertes du village. Toutefois ces deux documents ont entériné un mitage conséquent du territoire avec des zones pavillonnaires très peu denses à Remerquer, à Barbu (sud du village) et au Cros (nord des Salelles).
- Les opérations AU1 et AU2 n'ont pas pu se réaliser (Coustette et nord de St Maurice d'Ibie). L'opération AU3 du Cros (Salelles) s'est réalisée mais sans que les prescriptions paysagères aient été réalisées ; forte consommation d'espace et faible densité.
- Il existe un avis consultatif de l'ABF sur la zone UAp des Salelles et un périmètre MH de 500m autour de l'église
- Peu de terrains dans les parties actuellement urbanisées :6.900 m² de terrains libres (dents creuses); grands tènements subdivisibles (>4.000m²): 0,53ha
- 6,71 ha libres dans les zones U et AU ouvertes du PLU de 2008 - grands tènements subdivisibles en zones U et AU: 5,3ha. **Un potentiel > aux objectifs du PLH**
- 13 logements vacants principalement localisés dans le village + 6 mobilisables (logement occupé contenant un autre logement ou une annexe mobilisable/ source mairie et CCBC. Chiffres INSEE 2010: 10)

Économie : agriculture, un peu d'artisans de la construction et économie présentielle

- 44 établissements dont 27 de la sphère présentielle et 8 salariés, tous de cette sphère (INSEE fin 2015)
- Une agriculture axée principalement sur l'élevage extensif et la vigne.
 - Un nombre d'agriculteurs (-10 exploitants) et une SAU en baisse nette depuis 1988 d'après le recensement de 2010 (107ha contre 507, mais 664,5 surfaces pastorales déclarées à la PAC) -20ha de vignes et -30 des terres arables).
 - Chiffres tempérés par l'étude de la photographie aérienne entre 2002 et 2011 qui montre une augmentation des vignes (+9ha) et une diminution des terres arables (-5,7ha)
 - un petit nombre d'agriculteurs avec une majorité de jeunes, spécialisée dans la vigne et l'élevage (chèvre laitières+fromages, vaches allaitantes et moutons)
 - Viticulture dynamique à la recherche de terres. Vente directe de fromage, de fruits, légumes .
 - pas de réseau d'irrigation, mais des forages privés
 - Problématiques: étalement urbain, inondation des vignes, entretien du lit, des chemins; permis de construire agricole
- Tourisme: Située à 29 minutes de la grotte de Chauvet, 20 minutes de Vallon-Pont d'Arc et sa base nautique, du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche, la commune a de nombreuses infrastructures: 2 bars-restaurants, 49 gîtes et chambres d'hôtes, 1 village de gîtes, camping de 100 places, parcours de randonnées, baignade sur Lagorce (trou de Lune)...
- Autres activités non agricoles : principalement dans le domaine de la construction

Ensemble bâti : deux noyaux anciens et 1 pôle pavillonnaire récent

- village et hameaux anciens (Salelles, Valos, Valades) à forte valeur patrimoniale

- quartiers pavillonnaires récents (entrée nord et sud du village, Remerquer, entrée nord des Salelles) peu denses (environ 2.800-3.000m²) donc consommateurs d'espace,

Équipements et services publics

- Plus d'école depuis 1999 (transport scolaire vers Villeneuve-de-Berg); 1 salle des fêtes (1986), local et salle de réunion pour les associations (ancienne école-mairie du village), 1 four communal (Salelles), église (village) et chapelle des Salelles (privée)
- 1 but de foot, terrain de volley/badminton, 3 boulodromes sur ou autour du grand pré communal du village, piscine dans le camping
- 2 locaux de vente de fruits et de maraîchage (en été), 2 restaurants, 1 snack-épicerie dans le camping

Infrastructures:

- 2 réseaux d'assainissement collectif de 1999 et 2012, gérés en régie (134 abonnés)-Village: un réseau collectif construit de 1999, STEP de type lit bactérien, d'une capacité de 200 EqH. Salelles: STEP de 2012, type filtre planté de roseaux, d'une capacité de 150 EqH. Réseau connaît un problème de pente (surcroît d'ammonium).
- Une eau potable venant du SIVOM Olivier de Serres et un réseau desservant toute la commune, fermier SAUR: 2 réservoirs (Lacroix, Salelles), 195 abonnés. Extension du réseau réalisée en 2012, vers Reboul, Valos, Remerquer, Coulanges et les Valades. Non reliés: Reboul sud et le Mas de la Bégude. Projets: relier Reboul sud. Le bassin Auzon-Claduègne, qui fournit la commune, est déclaré en ZRE (zone de répartition des eaux) par le préfet en raison d'une consommation supérieure à la ressource. Le SIVOM ODS réalise actuellement un schéma d'adduction en eau potable qui devra remédier à cette situation (échéance 2016)
- Collecte et traitement des déchets de compétence CCBC: 11 points OM avec tri sélectif +2 points papier et verre
- Voirie-routes-déplacements: 7,6 km de routes départementales -5,8 km de voirie communales à caractère de chemin - 1 pont submersible et 3 gués inondables. Une commune un peu éloignée des pôles d'emplois; pas de bus hormis pour les écoliers, collégiens, lycéens.
- Une offre de parking insuffisante: le village et le hameau des Salelles comptent respectivement 25 et 55 places. Insuffisant en été ou lors de rassemblements. Projet de stationnement de caravanes en face du camping.

Risques : Une sensibilité forte au feu de forêt- des aléas inondation forts au Rleutord

- Feux de forêt: une couverture boisée de 77% -> sensibilité forte au risque de feu de forêt; seules trois réserves sont aux normes + une réserve d'eau constituée par la piscine du camping.
- Sismicité: aléa modéré (niveau 3),
- Gonflement d'argile: aléa faible (99% de la commune), aléa moyen (1%)
- Inondation: AZI de l'Ibie, PPRNI inondation et ruissellement, coulée de boue prescrit le 06/12/2002. La route départementale peut être coupée par les eaux de ruissellements. le pont sur la VC3 peut être inondé également.
- Risque d'exposition au plomb: ensemble de l'Ardèche. Ne concerne pas les canalisations nouvelles.

Servitudes: périmètre de protection de 500m autour de l'église classée monument historique.

ENJEUX du diagnostic territorial

Maitrise du développement urbain:

- limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces
- Diversifier l'offre de logements grâce à de nouveaux modes d'urbanisation, plus denses, des logements diversifiés (plus petits, locatifs, sociaux, personnes âgées...):
 - Maintenir la mixité sociale.
 - attirer des jeunes ménages et actifs.
 - Diversifier l'offre de logements -> trouver des secteurs propices à accueillir des formes urbaines plus denses et diminuer la vacance
 - S'inscrire dans les prescriptions du PLH.

Cadre de vie-déplacements:

- Continuer à préserver le village, notamment le pré communal et les Salelles,
- Préserver les cônes de vue et l'identité du village,
- Garantir une certaine qualité architecturale des maisons neuves et de leurs abords (clôtures à harmoniser; inciter à paysager les abords...), du paysagement des opérations,
- Améliorer les espaces publics et les rendre accessibles

Développement économique et préservation des activités agricoles:

- Préserver et développer l'activité agricole (terres propices à la viticulture et les pâtures).
- Maintenir et développer l'activité touristique (gîtes, camping, tissu associatif conséquent)

Réseaux

- Maintenir le bon fonctionnement des 2 STEP existantes
- Au niveau du SIVOM ODS trouver une alternative à la prise d'eau en rivière de la Claduègne
- Projet de parc photovoltaïque porté par la communauté de communes

Risques

- Prendre en compte les risques

Paysage-environnement: voir chapitre diagnostic environnemental d'Eco-stratégie

II. LES DISPOSITIONS DU PLU

2.1. Justification des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* est l'expression du projet municipal pour les années à venir et définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement que porte la municipalité.

Document de portée stratégique et de politique générale, le PADD s'appuie sur les enjeux relevés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, dont les grandes lignes sont rappelées ci-après et à la page 92.

Il est donc la pièce centrale du dossier du PLU et doit s'inscrire dans les grands principes définis aux articles L.102-1 du code de l'urbanisme d'urbanisme (voir introduction du présent rapport et du PADD). Il doit aussi être compatible avec les orientations du PLH.

Le PADD n'est pas directement opposable aux tiers, mais les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement du PLU et ses documents graphiques doivent être cohérents avec les orientations du PADD.

Il croise, en un ensemble cohérent, les différentes thématiques urbaines. Comme le précise l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : «Le (PADD) 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».

Il a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 18 février 2017.

Si la commune connaît une timide reprise démographique depuis 1975, qui entre 2007 et 2012 a même été supérieure à celle de la communauté de Communes de Berg-et-Coiron, certains indicateurs peuvent être préoccupants.

Cette croissance est principalement due à l'arrivée de nouveaux habitants et l'urbanisation des terrains du Cros et de Remerquer.

Par ailleurs, si l'on constate aussi un rajeunissement récent de la population, les plus de 60 ans sont deux fois plus important que les moins de 20 ans (indice de jeunesse de 0,51 en 2014). En 2011, 40% des ménages compte 1 personne.

La commune doit donc continuer à attirer de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages, en maintenant des zones constructibles accessibles.

La préservation du patrimoine bâti du village et du hameau des Salelles est également un enjeu important, avec le maintien du patrimoine végétal existant (arbres remarquables, boisements, haies...).

Le maintien et le développement de l'activité agricole sur la commune est un autre enjeu du projet avec une viticulture dynamique et la possibilité de réintroduire des élevages extensifs. De même le développement de l'activité touristique et artisanale existante est portée par le projet.

Enfin, la préservation de la valeur environnementale et paysagère de la vallée de l'Ibie est un enjeu majeur. Rappelons, qu'un contrat «vert et bleu» lie la région, 5 communes de la vallée de l'Ibie, et 2 intercos (CC Berg

et Coiron/Gorges de l'Ardèche) Syndicat de gestion des Gorges de l'Ardèche, Syndicat Mixte Ardèche Claire) pour des actions de préservation/mise en valeur des trames vertes et bleues, de sensibilisation et de soutien à l'activité agricole. La commune compte aussi deux sites Natura 2000, un arrêté préfectoral de Protection de Biotope, ZNIEFF, ZICO liés au Massif de la Dent de Rez et à la vallée...

Les 4 orientations du PADD sont:

- ▶ **Politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et d'habitat:** Permettre un développement raisonné qui limite l'étalement urbain, prend en compte les équipements et le contexte et prévoit une diversification de l'habitat
- ▶ **Équipements, Loisirs, services, transports/déplacements et réseaux:** Renforcer le rôle central du village en améliorant les aménagements des espaces publics, les déplacements, l'intégration paysagère du stationnement et l'accès aux équipements
- ▶ **Développement économique et protection des espaces agricoles:** Pérenniser les activités agricoles et mieux les inscrire dans leur environnement - favoriser les activités liées au tourisme, aménager et réduire la zone d'activité, contribuer à la transition énergétique
- ▶ **Préservation des paysage, des espaces naturels, agricoles et forestiers - préservation ou remise en bon état des continuités écologiques - risques/nuisances:** Cadre naturel à préserver, patrimoine paysager et bâti à valoriser - Sites d'intérêt écologique à protéger et préserver - Continuités écologiques à conserver, améliorer et valoriser

Axe n°1- Politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et d'habitat: Permettre un développement modéré qui limite l'étalement urbain, prend en compte les équipements et le contexte et prévoit une diversification de l'habitat:

L'objectif du PLU est de continuer à accueillir de nouveaux habitants tout en:

- limitant la consommation des espaces naturels et agricoles,
- préservant les éléments de patrimoine, qu'il soient bâtis, paysagers ou naturels, notamment les vues dégagées sur le village et le hameau ancien des Salelles, leurs abords et les espaces ouverts les mettant en valeur.
- s'inscrivant dans les objectifs de développement de l'habitat définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH), permettant une diversification de l'habitat et le maintien de la mixité sociale
- anticipant le SCOT en cours d'élaboration
- prenant en compte les ressources et équipements de la commune...

Le PLU anticipe donc la création d'environ **16 logements neufs ou remobilisés** dans le bâti existant sur une période de douze ans. Ce chiffre est compatible avec les orientations du Programme Local d'Habitat (PLH) et du projet de SCOT, qui prévoit 1 logement par an.

Comme l'a montré le diagnostic, la commune a une population âgée avec beaucoup de ménages d'une personne, même si son indice de jeunesse s'améliore un peu grâce aux nouvelles constructions (du Cros et de Remerquer), il reste très inférieur à 1. La commune se doit donc de continuer à accueillir de nouveaux ménages, de préférence jeunes et avec enfants.

Hypothèses prises en compte pour établir les prévisions de croissance démographique et les besoins en habitat nouveau:

- Le projet prend en compte une durée théorique de 12 ans.
- Le projet estime la population en 2018 à 234 habitants en extrapolant la population en 2014 (221) avec la même croissance annuelle qu'entre 2009 et 2014 (1,4%/an).
- Le projet est basé sur une hypothèse de croissance annuelle de la population de **0,75%** sur cette période théorique de 12 ans, inférieure au taux de croissance du dernier recensement (1,4%/an entre 2009 et 2014) et des années précédentes¹. Il

¹ Sur la base d'un chiffre de 234 habitant pour 2018, estimation extrapolée sur la base de la population en 2014 (221). L'accroissement de la période 2007--2012 était de 3,8%; 2,4%

est en-dessous de la croissance programmée dans le PLH (1,45%/an) mais calé sur la prévision (provisoire pour le moment) du SCOT à l'étude, soit 0,74%/an.

- Cette croissance apporterait un peu moins de 22 habitants nouveaux en douze ans, **soit un besoin de 11 constructions nouvelles**. La population communale passerait ainsi à 256 en 2030.
- Le projet prend en compte aussi une hypothèse d'évolution de la taille moyenne des ménages, qui diminuerait très légèrement, passant de 2,1 à 2,05 par ménage². Cette diminution prend en compte le phénomène de «dessalement» des ménages, que l'on observe aux alentours et dans toute la France, c'est-à-dire une diminution liée à la baisse du nombre d'enfants, à l'allongement de la vie, couplée à une longévité des hommes plus faible que celle des femmes, aux divorces et à la décohabitation des jeunes, qui quittent le foyer de leurs parents.
- De ce fait, le projet prend en compte **3 logements nécessaires** pour répondre aux besoins de l'augmentation de nombre de ménages, sans pour autant générer une augmentation de la population (leur taille diminuant).
- Il prend en compte un besoin très limité de résidences secondaires et de logements vacants supplémentaires: **2 sur la durée des 12 ans**³, ne reprenant qu'une partie des tendances repérées ces 25 dernières années.

Organisation spatiale du projet:

Le projet communal a choisi de se concentrer principalement sur le village en venant épaissir l'organisation du village par une deuxième voie parallèle à la Grand'rue (ellipse+étoile bleue de la carte ci-contre).

Aux Salleles, il prévoit une petite opération sur une parcelle propriété de la commune dans le quartier Cros-Planas en face du secteur récemment bâti (ellipse+étoile rouge de la carte ci-contre).

entre 1999-2006 et -0,2% entre 1990 et 1999 (source INSEE). L'accroissements se cale sur celui prévu par le futur SCOT.

² Taille des ménages sur la commune: 2,1 habitants par logement en 2014, contre 2 en 1999 et 3 en 1975 (INSEE). Sur le canton: 2,3 en 2012, contre 2,4 en 1999

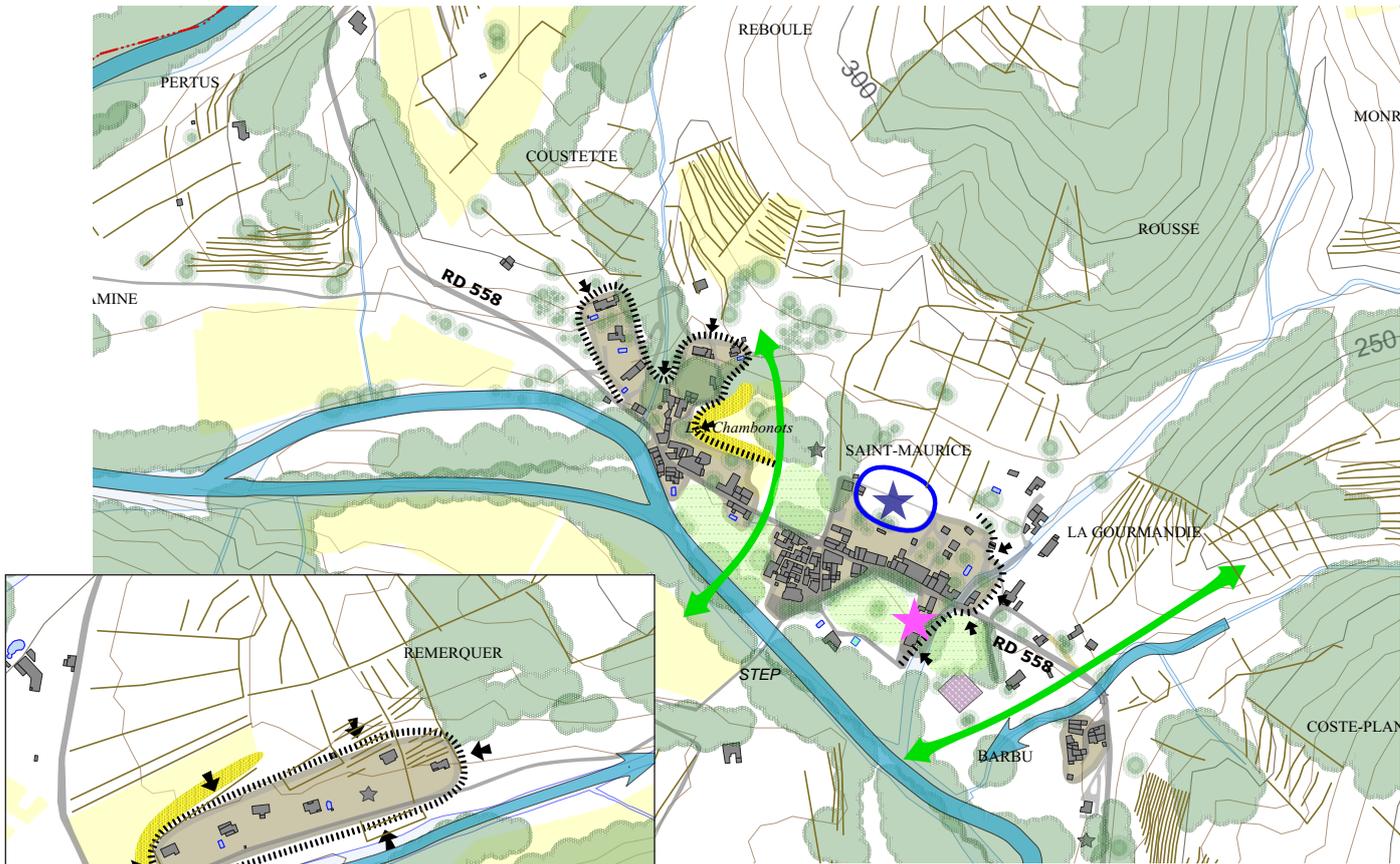
³ Sur ces dernières années les logements vacants et résidences secondaires ont eu tendance à fluctué. Mais sur une période longue, il y a eu une moyenne annuelle de 1,5/an de RS et LV créés entre 1990 et 2014 (36 créés sur cette période).

Entre 2009 et 2014 la commune compte -2 résidences secondaires (RS) et -2 (LV) supplémentaires (soit un solde de -4).

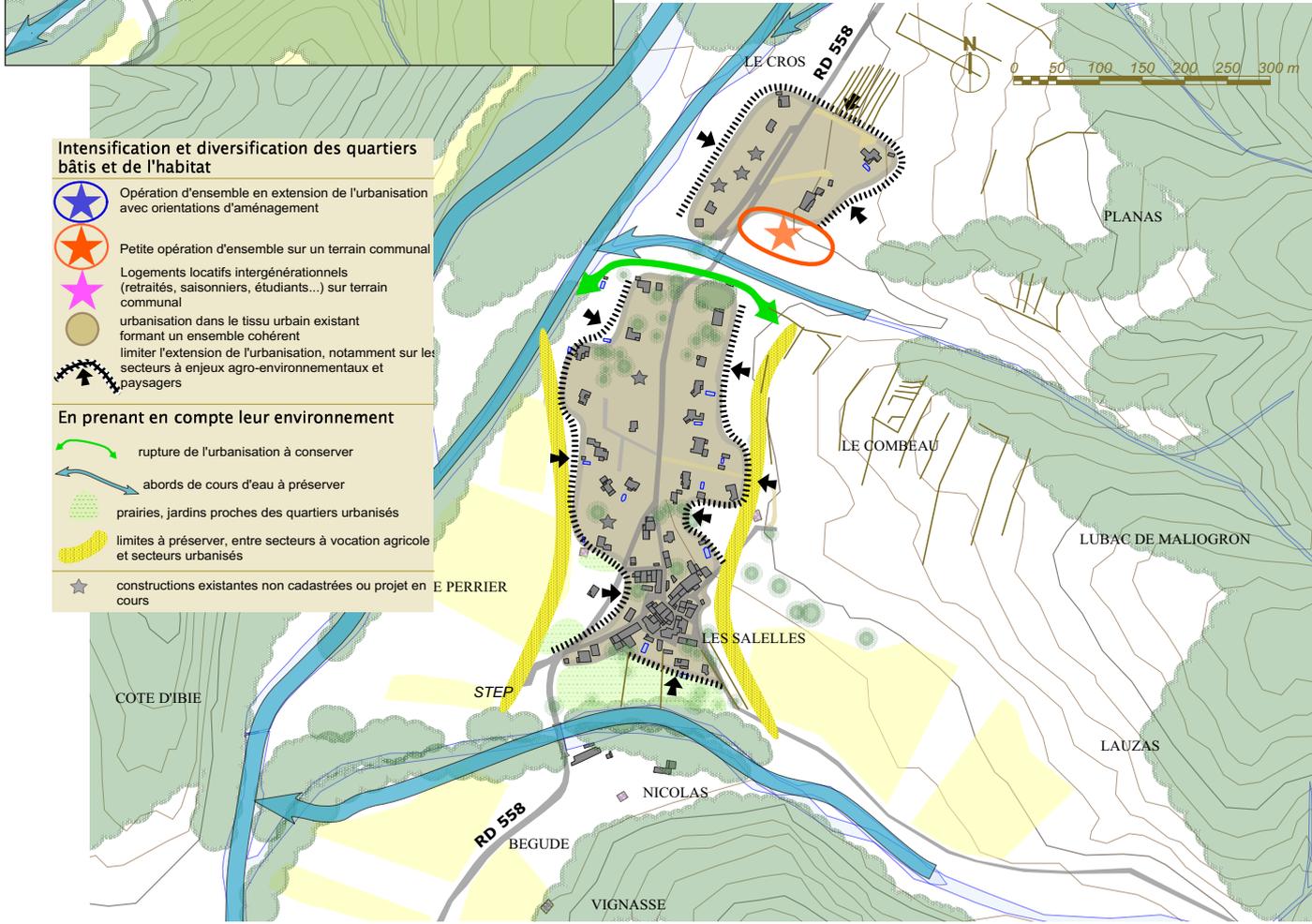
Entre 1999 et 2009 il y en eu +66 RS et -22 LV supplémentaires (soit +44). Entre 1990 et 1999 il y en eu -29 RS et +25 LV supplémentaires (-4).

Le besoin pris en compte par le projet ne correspond qu'à 11% de la tendance repérée ces 25 dernières années.

Pop 2018	Croiss annuelle (%)	Pop +12 ans	Augmentation pop	RP supplémentaires prévues	Taille moy. des ménages 2014	Taille moy. des ménages prévue	Logts «dessalement»	RS/ LV supp.	TOTAL	Log/ an
234	0,75	256	+22	11	2,1	2,05	3	2	16	1,33



Planches de l'axe 1 du PADD



Intensification et diversification des quartiers bâtis et de l'habitat

-  Opération d'ensemble en extension de l'urbanisation avec orientations d'aménagement
-  Petite opération d'ensemble sur un terrain communal
-  Logements locatifs intergénérationnels (retraités, saisonniers, étudiants...) sur terrain communal
-  urbanisation dans le tissu urbain existant formant un ensemble cohérent
-  limiter l'extension de l'urbanisation, notamment sur les secteurs à enjeux agro-environnementaux et paysagers

En prenant en compte leur environnement

-  rupture de l'urbanisation à conserver
-  abords de cours d'eau à préserver
-  prairies, jardins proches des quartiers urbanisés
-  limites à préserver, entre secteurs à vocation agricole et secteurs urbanisés
-  constructions existantes non cadastrées ou projet en E PERRIER cours

Objectifs de limitation de la densité:

Pour se conformer à l'article L.151-5 du C.U. (voir page 97), l'étalement urbain sera limité en privilégiant principalement les opérations d'ensemble, c'est-à-dire aménagées de manière globale et cohérente et surtout plus compactes, ainsi que les dents creuses dans le tissu existant et les logements vacants:

• **opérations d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) et projet de logements communaux:** une part importante (12 logements sur 16) de ce développement se fera sous forme d'opération publique (en zone UA) ou d'opérations d'ensemble (en AU) avec une densité moyenne supérieure à 20 logements à l'hectare⁴. (Voir page 115 § 2.2.3. OAP et page 116 § 2.2.4 capacités du PLU). Sont prévus ainsi:

- Dans le village: une opération d'ensemble en extension maîtrisée (7 logements environ) sur du parcellaire privé et une opération de logement locatif inter-générationnel dans le prolongement des logements communaux de l'ancienne école (environ 3 logements).
 - Dans le quartier du Cros au nord des Salelles (2 logements au moins sur une parcelle communale)
- En plus, hors opérations d'ensemble, le projet envisage la création de 3 logements environ dans les dents creuses du tissu urbain existant (c'est-à-dire des parcelles entourées de constructions existantes rapprochées)
- Le projet prévoit aussi la remobilisation d'un logement vacant dans le bourg (8 recensés en 2014 par l'INSEE).

Au total, en prenant en compte toute la superficie constructible disponible, la densité moyenne prévue est supérieure à 15 logements à l'hectare. (Voir page 116). Ce choix d'urbanisation est largement compatible avec le PLH intercommunal qui prévoit une diversité de formes d'habitat⁵.

Objectifs de mixité sociale: De manière générale, les secteurs repérés pour des opérations d'ensemble seront adaptés à la location ou à une accession sociale. Plus précisément, l'opération inter-générationnelle dans le centre du village contre l'école pourra répondre aux besoins des jeunes (étudiants de l'école du documentaire de Lussas, du CFPPA du Pradel), des saisonniers et des anciens. (Voir page 115 § 2.2.3. OAP et page 118 § 2.2.5 règlement). Bien que la commune ait une certaine offre de logements locatifs (16%, en diminution), l'offre à vocation sociale

⁴ Pour le calcul de la densité, la partie non constructible n'a pas été prise en compte, s'agissant d'un coeur d'îlot à préserver, comme indiqué dans l'OAP.

⁵ Commune rurale (10 à 199 hab): parcelles de 800 à 1500m² en moyenne. Cette prescription s'applique à St-Maurice-d'Ibie : Individuel pur en diffus (80%), 800 à 1500m², Individuel pur en lotissement (20%), 700 - 1000m²

est limitée aux logements communaux et surtout la majorité des résidences principales est grande et constituée principalement de maisons. Il s'agit donc ici d'offrir une offre de logements plus adaptée aux seniors ou jeunes ménages qui souhaitent se maintenir ou s'installer sur la commune. Les terrains à bâtir et le logement pavillonnaire ne répondent pas aux besoins de cette population et ne permettent pas un parcours résidentiel adapté aux différentes périodes de la vie.

Prise en compte du contexte dans la définition des secteurs urbanisables et leurs modalités: Le projet préservera de l'urbanisation et valorisera certains jardins, potagers, ensembles boisés et arbres remarquables situés dans le village, le hameau des Salelles, ainsi que leur abords. Il protégera notamment les zones humides de l'Ibie et leur végétation (voir axe n°4), la plaine alluviale et les vignes proche de l'urbanisation.

Prise en compte des risques à proximité des zones urbaines: L'urbanisation est éloignée des massifs boisés et le projet a notamment limité la constructibilité dans les zones inondables de l'Ibie et de ses principaux affluents (ruisseaux de Rounel, Vazeilles, Gardon, Remerquer, cartographiés par le BET GEO+ en 2010. (voir axe n°5).

Prise en compte des ressources et réseaux: Comme vu page 81, le village a une station d'épuration récente de 200 Eq habitants qui fonctionne bien et qui pourra accueillir les constructions nouvelles et les 23 nouveaux habitants attendus sur ce secteur. L'eau potable est fournie par le **SIVOM Oliviers de Serre**, qui a confirmé par mail en février 2018 que la ressource disponible était suffisante pour l'alimentation en eau du projet communal et de ceux des autres communes.

Axe n°2- Équipements, services, loisirs, transports, déplacements et réseaux: Renforcer le rôle central du village en améliorant les aménagements des espaces publics, les déplacements, l'intégration paysagère du stationnement et l'accès aux équipements,.

Objectifs du PLU en matière de cadre de vie, d'espaces publics et de patrimoine:

La qualité de l'architecture et sa symbiose avec l'espace public, les espaces verts et leur environnement au sens large participent de la qualité de vie du village mais aussi du hameau des Salelles.

De manière générale, le projet communal souhaite aussi renforcer le rôle d'espace de centralité du village en améliorant les aménagements des espaces publics et l'intégration paysagère du stationnement, tout en confortant une offre d'habitat plus diversifiée (axe 1) et les équipements. Le PADD prévoit plus précisément de:

- **Mettre en valeur les espaces publics ou ouverts dans ou à proximité du village et des Salelles** (dont certains prévus dans le projet d'aménagement

Prendre en compte l'environnement et le paysage immédiat du village

-  Préserver de l'urbanisation les espaces boisés, les arbres et les haies boisées structurants
-  Prairies à préserver pour la mise en valeur du village et ses limites, ainsi que l'activité agricole
-  Exploitation agricole proche du chef-lieu à préserver
-  Prendre en compte les pentes sensibles
-  vues remarquables à préserver et covisibilité à prendre en compte
-  constructions existantes non cadastrées ou projets en cours

Prendre en compte le patrimoine bâti et végétal dans le tissu urbain

-  Ensemble urbain cohérent
-  Architecture remarquable/équipement public
-  murets pierre (faïsses)
-  Protéger les jardins cultivés et prairies dans le tissu urbain ou à proximité
-  Vignes cultivées
-  coupure d'urbanisation à maintenir
-  cours d'eau
-  limites à préserver, entre secteurs à vocation agricole et secteurs urbanisés

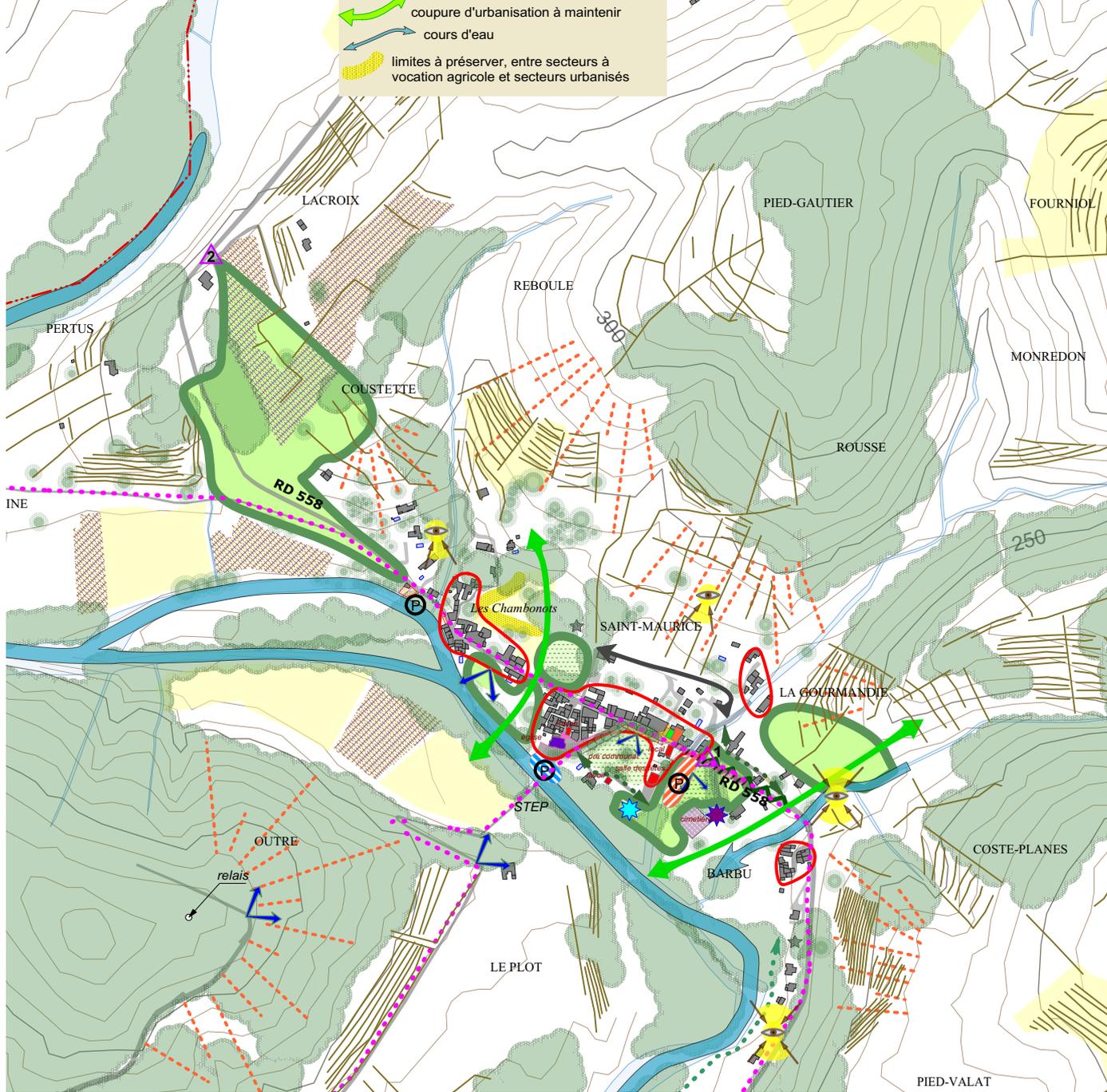
Valoriser le cadre de vie, requalifier les espaces publics, besoins en équipements

-  Créer ou améliorer les parcs de stationnements
-  Aménager et étendre une aire de stationnement existante en zone inondable
-  Créer une aire de covoiturage
-  Paysager les abords des constructions visibles depuis la RD
-  Créer un espace sportif
-  Prévoir l'extension du cimetière

Améliorer les déplacements

-  Créer de nouvelles liaisons douces
-  requalifier celles existantes
-  prendre en compte les itinéraires du PDIPR
-  Voies de dessertes nouvelles à créer dans les opérations
-  Requalifier/aménager 1: l'entrée du village (ralentissement) 2: le carrefour de la zone d'activités
-  Améliorer la continuité des cheminements piétons
-  Aménager et sécuriser la traversée de la RD 558 dans les hameaux et secteurs habités...

Planches de l'axe 2 du PADD

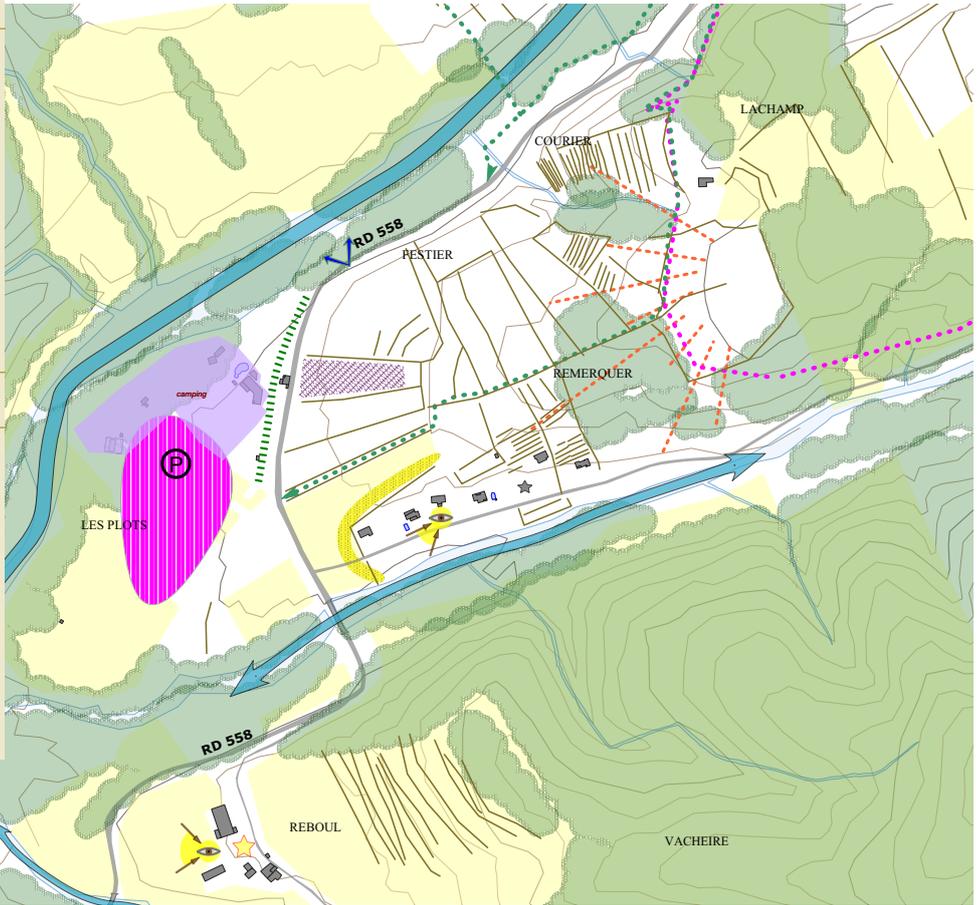


Prendre en compte l'environnement et le paysage immédiat du village

- Préserver de l'urbanisation les espaces boisés, les arbres et les haies boisées structurants
- Prairies à préserver pour la mise en valeur du village et ses limites, ainsi que l'activité agricole
- Exploitation agricole proche du chef-lieu à préserver
- Prendre en compte les pentes sensibles
- vues remarquables à préserver et visibilité à prendre en compte
- constructions existantes non cadastrées ou projets en cours

Prendre en compte le patrimoine bâti et végétal dans le tissu urbain

- Ensemble urbain cohérent
- Architecture remarquable/équipement public
- murets pierre (faïsses)
- Protéger les jardins cultivés et prairies dans le tissu urbain ou à proximité
- Vignes cultivées
- coupure d'urbanisation à maintenir
- cours d'eau
- limites à préserver, entre secteurs à vocation agricole et secteurs urbanisés
- cimetières privés à protéger

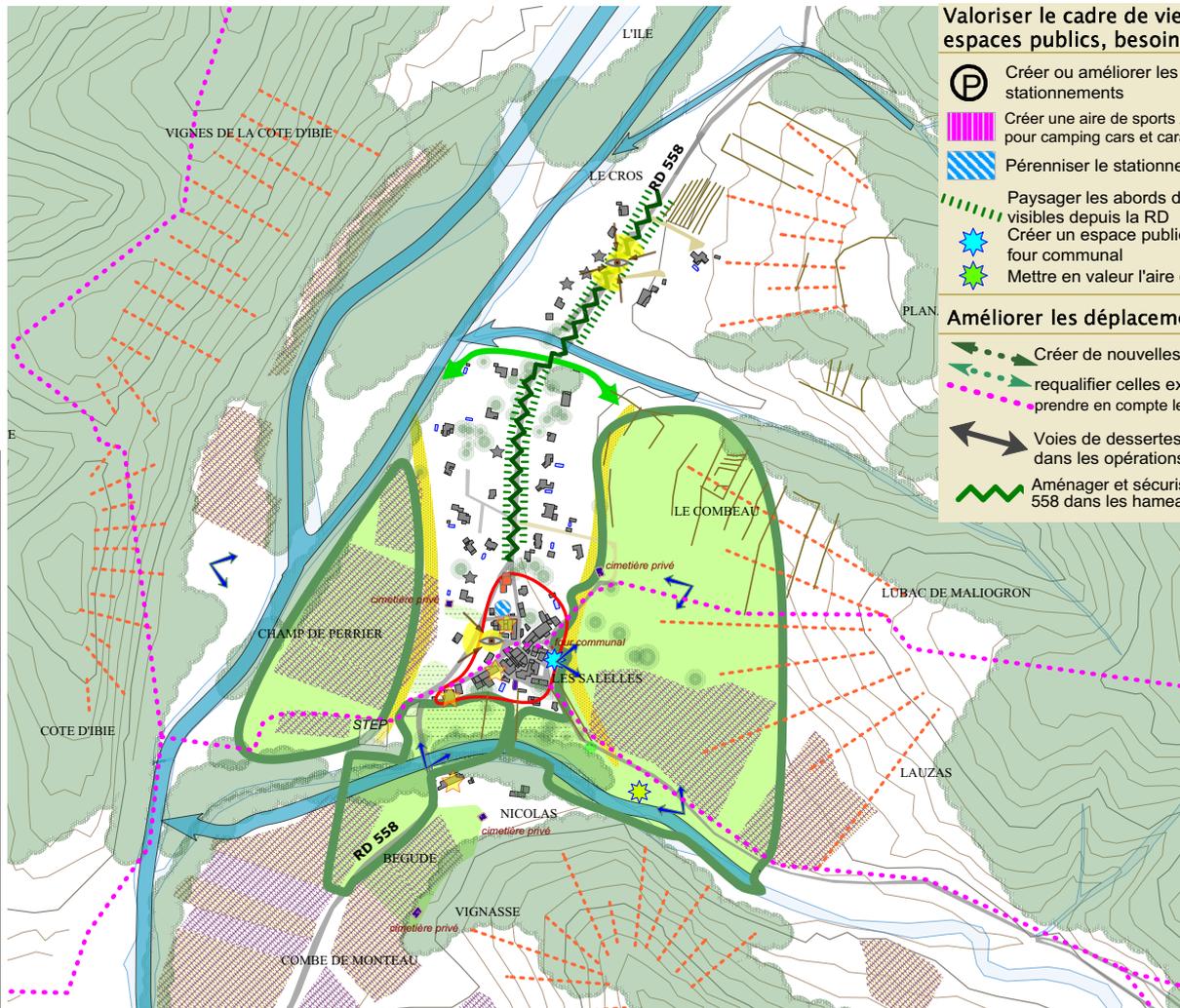


Valoriser le cadre de vie, requalifier les espaces publics, besoins en équipements

- Créer ou améliorer les parcs de stationnements
- Créer une aire de sports / loisirs, et stationnement pour camping cars et caravanes
- Pérenniser le stationnement public existant
- Paysager les abords des constructions visibles depuis la RD
- Créer un espace public, espace vert près du four communal
- Mettre en valeur l'aire de jeux

Améliorer les déplacements

- Créer de nouvelles liaisons douces
- requalifier celles existantes
- prendre en compte les itinéraires du PDIPR
- Voies de dessertes nouvelles à créer dans les opérations
- Aménager et sécuriser la traversée de la RD 558 dans les hameaux et secteurs habités...



«cœur de village»):

- Mise en valeur des abords de l'église, de la mairie: espaces d'activités culturelles, festives et du marché paysan. Des travaux d'amélioration des abords de l'église sont dorés et déjà engagés. Il comprendront notamment des sanitaires publics accessibles, un revêtement de qualité et un parc de stationnement temporaire le long de l'lbie.
- Préservation du pré communal, support d'activités collectives comme les manifestations festives, jeux d'enfants... ainsi que les prés, jardins et espaces ouverts existants, qui créent des ouvertures vertes dans le tissu urbain ou qui le mettent en valeur
- préservation des pentes surplombant le village, les Salelles et leurs abords, les murets en pierre, clapas qui font l'identité du village...
- protéger les arbres remarquables (ex: platanes centenaires du pré communal...)
- **Mettre en valeur le patrimoine bâti du village et des Salelles**, l'église romane restaurée en 2014, mais également l'architecture ancienne typique du Vivarais: maisons en pierres calcaires, passages traversiers au dessus des petites ruelles et couradous,...Préserver les principaux les murets en pierre (faïsses, clapas,...), les cimetières privés protestants...
- **Harmoniser la volumétrie et les abords des constructions neuves**: Plus généralement cet axe introduit la volonté communale d'avoir un règlement avec des prescriptions qualitatives encadrant la volumétrie, l'aspect, les clôtures et la végétation des abords de constructions neuves...

En matière de circulation, déplacements doux et traversée du bourg et de stationnement

Aujourd'hui la majeure partie du trafic routier se fait le long de la RD 558, qui traverse toute la vallée et relie Villeneuve-de-Berg et Vallon-Pont-d'Arc. Cette voie, classée d'intérêt Économique et Touristique au Schéma Directeur routier départemental est utilisée en moyenne par 521 véhicules/jour, ce qui crée des nuisances et des risques pour les usagers. Le projet prévoit ainsi de:

- **Requalifier et sécuriser l'entrée 'sud-est' du village** par des aménagements ralentissant la circulation et créant un cheminement piétonnier
- **Requalifier et sécuriser le carrefour de la zone d'activités sur la RD558** dans l'hypothèse d'un développement dans le long terme
- **Valoriser et aménager les chemins existants pour les déplacements doux (piétons, randonnée, cycles) ; créer de nouveaux cheminements doux** notamment au sud et à l'est du village, au travers du hameau de Barbu et le long de l'lbie, aménager des circulations piétonnes le long du pré communal entre la RD558 et la place de l'église, entre le camping et le village (préservation du chemin passant en crête de Lachamp et Remerquer) ...
- **Organiser l'opération d'ensemble du nord du village** autour d'une voie publique carrossable et

adaptée aux piétons/cycles, qui permette un bon maillage avec l'ensemble du quartier

- **Valoriser ou créer des aires de stationnement**: une existante à aménager en contrebas de la place de l'église en zone inondable, une aire de stationnement à créer à l'entrée est du village, et une aire pour camping-cars à proximité du camping. Un garage à vélos devant le bistrot de pays.
- **Organiser une offre diversifiée de transport** (transport à la demande, covoiturage, vélo-électrique...), entre le village, les Salelles, le camping et Villeneuve-de-Berg, dans le cadre d'une réflexion conduite par la Communauté de Communes

En termes d'équipements et de réseaux: Le projet prévoit de:

- **Créer de nouveaux équipements publics et de loisirs**: terrain de sport et extension du cimetière au sud du village,... conforter et améliorer ceux qui existent: jeux d'enfants aux Salelles...
- **Améliorer l'accessibilité des bâtiments publics** (dossier AD'AP pour mairie, église, salle communale, et salle des fêtes, création de WC publics au village et au hameau des Salelles adaptés aux porteurs de handicaps...) dont certains sont déjà engagés.
- **Inscrire les zones urbaines dans des secteurs raccordés équipés ou proches des équipements communaux** (AEP, électricité, relié à l'égoût ou propice à l'assainissement individuel....)
- **Extension du réseau AEP pour le quartier de Reboul** (inscrit au programme d'investissement du Sivom)
- **Développer la communication numérique et les NTIC**, (plan fibre de la CC, échéance prévue avant 2025).

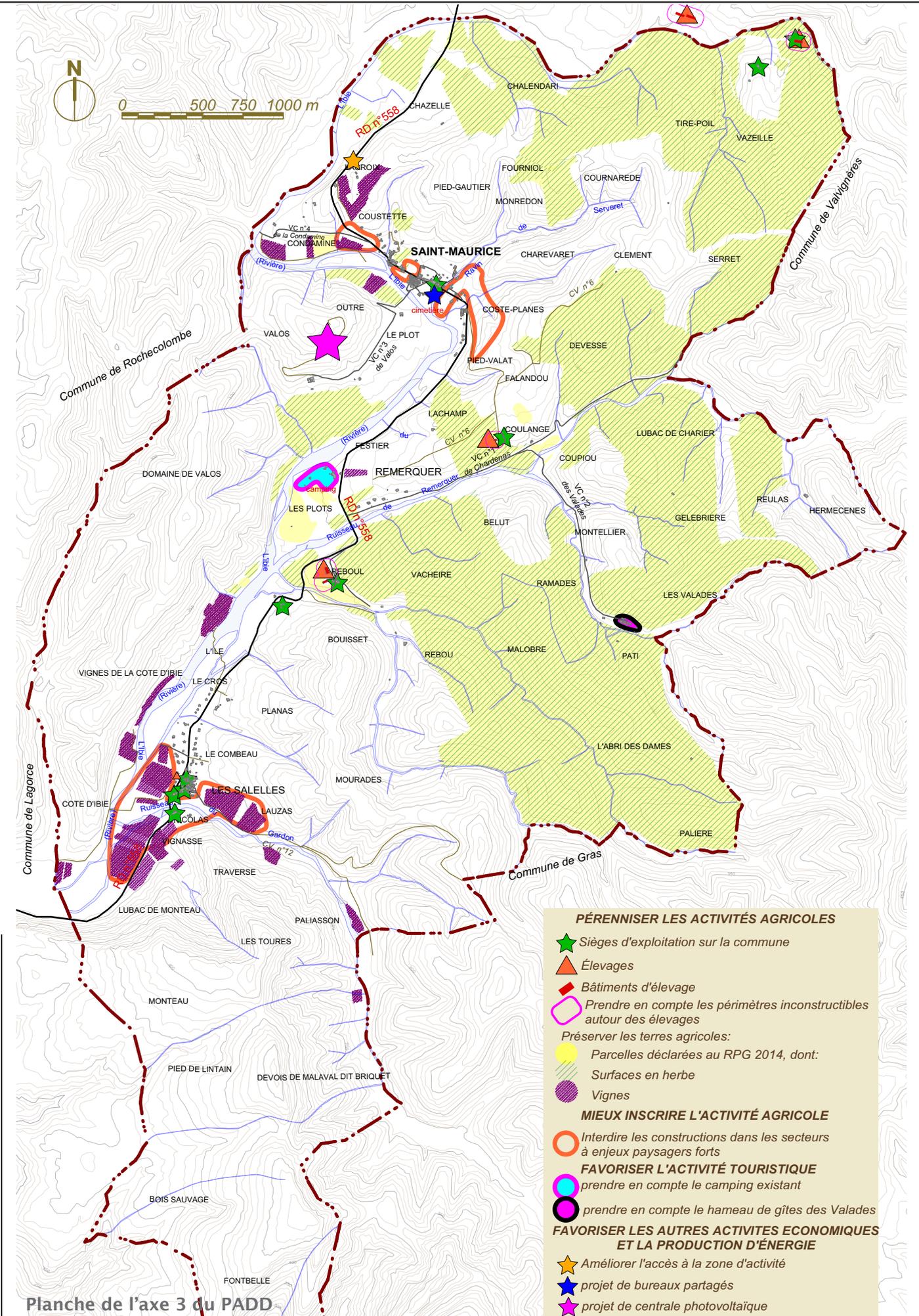
Axe n°3 Développement économique, énergies renouvelables et protection des espaces agricoles:

Pérenniser les activités agricoles et mieux les inscrire dans leur environnement - favoriser les activités liées au tourisme, aménager et réduire la zone d'activité, contribuer à la transition énergétique

L'objectif du PLU est d'assurer la pérennité des activités existantes, ainsi que leur développement:

Malgré son éloignement des principaux axes et pôles, la commune de Saint Maurice-d'lbie est un petit pôle d'emploi avec 44 établissements et 8 salariés fin 2015 dont plus de la moitié dans la sphère 'présentielle'. Toutefois, seul un tiers des actifs travaillent sur la commune, qui est donc est plutôt résidentielle avec des pôles d'emplois situés dans les communes alentours. Le maintien et le développement des emplois sont donc un enjeu majeur de ce PLU. Le projet ambitionne aussi à améliorer l'autonomie énergétique de la commune. A cette fin, le PLU prévoit de:

- **Pérenniser les activités agricoles** : le projet limitera l'urbanisation sur les terres agricoles de qualité, il favorisera l'implantation de nouvelles exploitations et d'activités touristiques liées à l'agriculture tout en préservant la qualité paysagère des abords du village et du hameau des Salelles. Le projet doit notamment permettre le projet d'installation sur



la vallée d'un agriculteur avec élevage extensif participant à la gestion de ses paysages et des pâtures, étudié par les 5 communes riveraines de la vallée de l'Ibie avec les CC Berg et Coiron/Gorges de l'Ardèche, le Syndicat de gestion des Gorges de l'Ardèche, Syndicat Mixte Ardèche Claire, dans le cadre du contrat «vert et bleu».

Le projet souhaite aussi mieux inscrire l'activité dans son environnement: avec des règles qualitatives permettant une meilleure insertion des bâtiments agricoles dans leur environnement et préserver les secteurs à enjeux paysagers forts du village, des Salelles et de leurs abords les plus sensibles par des zones agricoles strictes afin d'éviter qu'ils ne soient défigurés par des bâtiments industriels.

- **Favoriser l'activité touristique:** Comme nous l'avons vu dans le diagnostic, la commune est située dans un site de haute valeur touristique (grotte de Chauvet, de la base nautique de Vallon-Pont d'Arc, du PNR des Monts d'Ardèche et du Rhône) et possède de nombreuses infrastructures d'accueil (bars-restaurants, gîtes et chambres d'hôtes, village de gîtes, camping de 100 places, parcours de randonnées,...). Le projet souhaite donc pérenniser ces activités sans toutefois trop augmenter l'afflux de touristes. Le projet prévoit donc:

- le maintien des structures d'accueil touristique (camping du Sous-Bois, gîtes, hameau des Valades...) et leur développement (aire d'accueil de camping-cars)
- Et plus généralement, la mise en valeur du patrimoine bâti ancien et la préservation de l'ambiance très agricole et naturelle de la commune, qui justifie son attrait aujourd'hui.

- **Aménager l'accès à la zone d'activité et réduire son emprise:** Comme nous l'avons vu plus haut, la commune compte une zone d'activité communale, (menuisier-ébaniste+ stockage matériau BTP). L'accès au site n'est pas bien aménagé et pose des questions de sécurité. Par ailleurs le zonage du PLU couvre un secteur planté d'oliviers qui ne pourra être bâti et doit donc être revu. Le projet se projette aussi dans l'avenir et anticipe l'arrivée de la fibre optique et les potentialités de télé-travail qu'elle pourra permettre. Le projet prévoit donc de:

- Améliorer le carrefour de la zone sur la RD558 en fonction de son évolution et de ses usages
- Prendre en compte l'évolution de l'occupation des sols dans la zone (terrain planté d'oliviers)
- Mettre en place un projet de bureaux partagés (co-working) dans des locaux communaux existants ou à créer après l'arrivée de la fibre optique.

- **Contribuer à la transition énergétique et à l'autonomie énergétique de la commune:** le projet communal prévoit la réalisation d'une centrale de production d'électricité solaire dont la localisation et la taille modérée prendront en compte l'insertion paysagère du projet et son raccordement au réseau local. Ce projet, piloté par la communauté

de communes, est aujourd'hui à un stade d'études préalables, qui sont menées par la société d'économie mixte (SEM) «Energie RhôneVallée», qui comprend le SDED et le SDE07 et qui a pour mission de créer ses propres moyens de production d'énergies renouvelables à grande échelle. Engagée dans une véritable démarche de développement durable, la communauté est soucieuse de produire sur place l'énergie nécessaire et prévoit un deuxième projet sur le bassin de vie. *Après l'arrêt du PLU, le projet a été retiré du zonage, à la demande de l'Autorité Environnementale, des services de l'Etat, de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture. Toutefois, c'est surtout l'absence d'une évaluation approfondie (impossible sans projet précis) et l'usage d'un périmètre de STECAL qui les a amené à faire cette demande. La réalisation d'une centrale sur la commune de St Maurice d'Ibie reste pertinente et pourra être réintégrée dans le PLU suite à une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU. C'est pourquoi le projet reste mentionné dans le PADD, mais n'est plus retranscrit dans le zonage.*

Axe n°4 : Préservation des paysages, des espaces naturels, agricoles et forestiers - préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

-risques/nuisances: Cadre naturel à préserver, patrimoine paysager et bâti à valoriser - Sites d'intérêt écologique à protéger et préserver - Continuités écologiques à conserver, améliorer et valoriser

La préservation des paysages, des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des milieux écologiques constituent un des enjeux importants du PLU: La commune de Saint Maurice-d'Ibie se caractérise par une structure paysagère fortement affirmée par la nature mais aussi par l'action de l'homme: la vallée de l'Ibie, caractérisée par les coteaux boisés, le cours d'eau avec sa ripisylve (végétation d'accompagnement), mais aussi la plaine alluviale cultivée, les terrasses avec leurs murets, les «clapas», ainsi que le village et le hameau des Salelles.

Afin de préserver sa qualité patrimoniale, la commune a souhaité réaliser en parallèle de l'élaboration du PLU, un «plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine»⁶ pour promouvoir une protection adaptée

⁶ Le Plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est l'outil de gestion d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Il remplace les AVAP et les ZPPAUP comme outil de protection et de gestion du patrimoine.

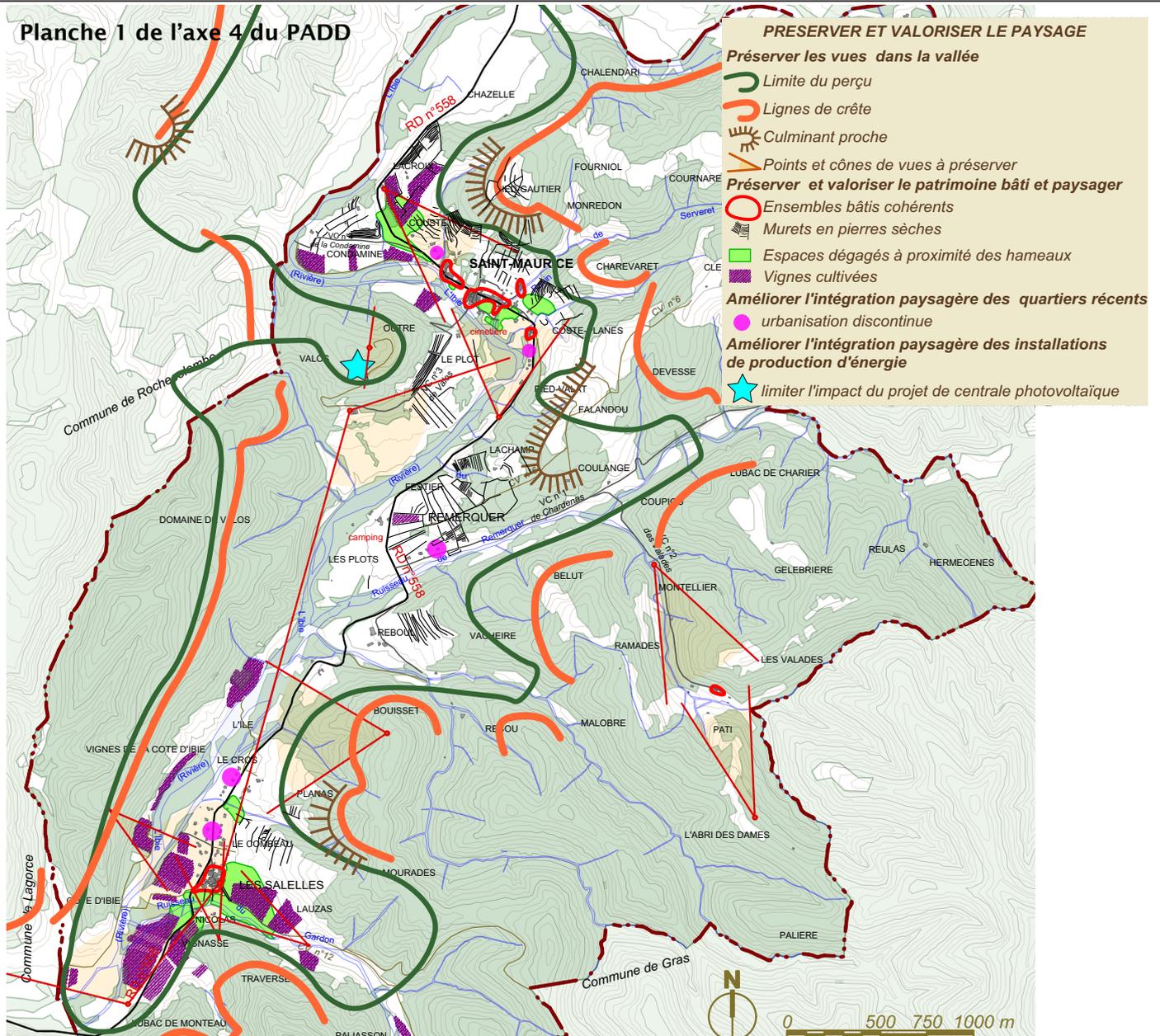
La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), indique que sont classés «SPR»:

- «les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public»,
- les espaces ruraux et paysages qui forment un «ensemble cohérent» avec ceux-ci.

^{1°} Un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant:

- inventaire du patrimoine et des éléments paysagers;
- le périmètre couvert par le plan,
- analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes (dont éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux)

Planche 1 de l'axe 4 du PADD



aux caractères d'un territoire. Le PVAP s'imposera au PLU, comme une servitude d'utilité publique et viendra préciser la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, lorsqu'il aura été établi (étude préalable réalisée).

Le PLU se donne donc pour objectif de :

- **Préserver et valoriser le paysage**, notamment
 - les vues remarquables sur le grand paysage (Vue sur et depuis le vieux village de Saint-Maurice-d'Ibie, le hameau des Salelles, sur la vallée de l'ibie...)
 - préserver les entités paysagères qui caractérisent la commune (fonds de vallée cultivés, vergers, prairies de fauches, pâturages, les bois, patrimoine

2° Une règlement comprenant :

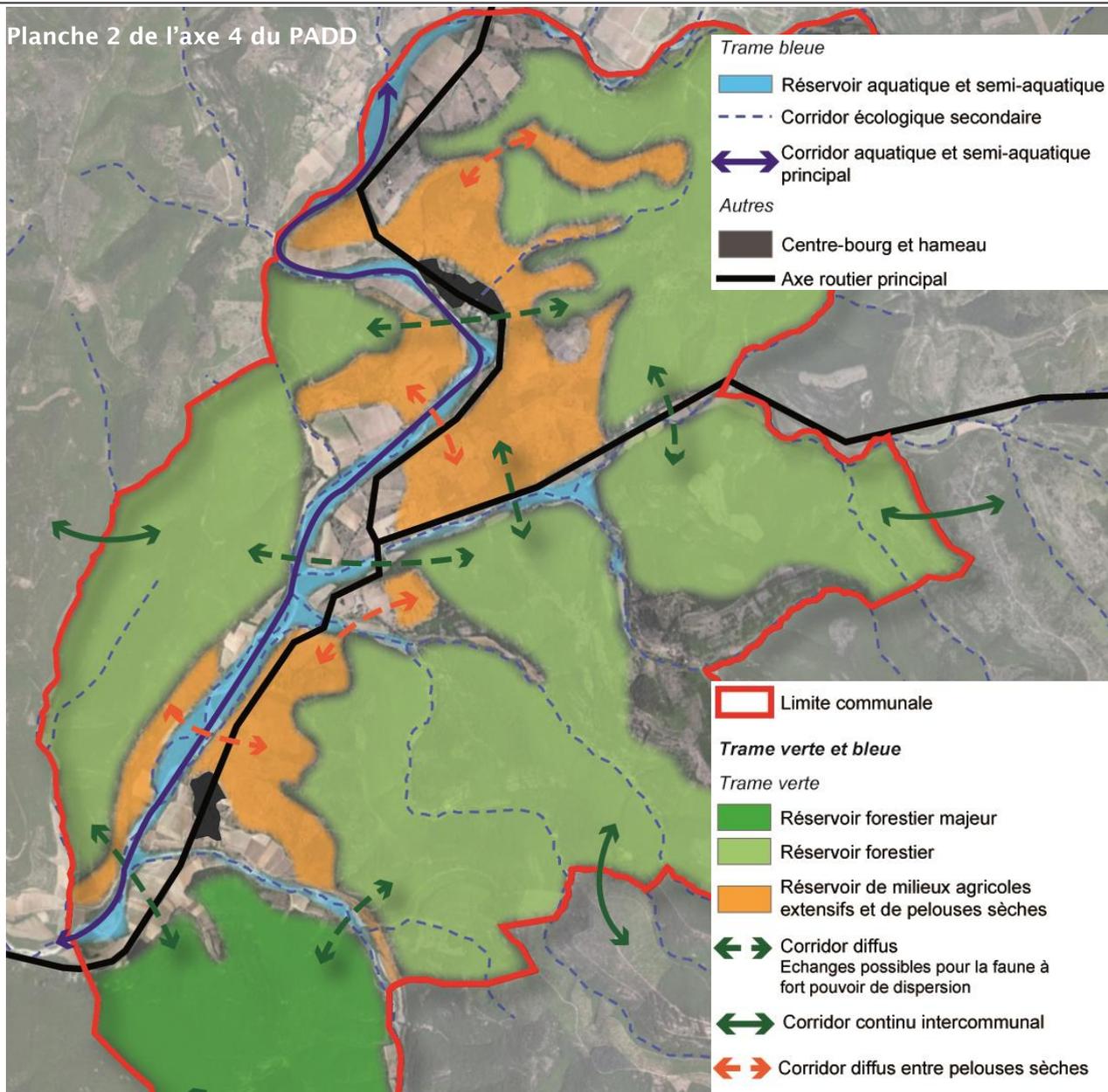
- Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes (dont matériaux, implantation, volumétrie et abords) ;
- Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier
- Un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan

en pierre...)

- préserver les entités bâties remarquables et améliorer l'insertion des constructions nouvelles (village et hameaux anciens, constructions nouvelles à encadrer, mise en place d'un PVAP.
- Sensibiliser et informer les habitants et visiteurs (les sentiers d'interprétation)

Comme le diagnostic environnemental d'Eco-Stratégie a pu le faire ressortir la commune est couverte par plusieurs zones naturelles remarquables et inventaires environnementaux: La commune compte deux sites Natura 2000, un arrêté préfectoral de Protection de Biotope, ZNIEFF, ZICO liés au Massif de la Dent de Rez et à la vallée...(voir diagnostic environnemental).

Ces sites remarquables ont un rôle dans un réseau écologique plus grand. A l'échelle régionale, le SRCE relève que l'ibie est un cours d'eau d'intérêt écologique d'échelle départementale (corridor et de réservoir de biodiversité) et le Massif de la dent de Rez un réservoir (Site Natura et ZNIEFF de type I, APPB avec Chêne vert supra-méditerranéen et du Chêne pubescent abritant



l'Aigle de Bonelli et le Vautour percnoptère).

Au niveau communal, les continuités écologiques de la commune sont globalement bien préservées. Les principaux réservoirs de biodiversité sont les reliefs boisés, les milieux agricoles extensifs (friches, vergers anciens) disparates mais connectés aux zones de pelouses sèches par le biais des haies de fourrés, des murets de pierres sèches et des bosquets, le cours d'eau de l'ibie, les ruisseaux secondaires du Remerquer, du Gardon et du Rounel.

Le PLU se donne donc pour objectif:

- **Préserver les sites naturels d'intérêt écologique et protéger notamment:** ZNIEFF de type 1 « Massif de la dent de Rez », « vallée de l'ibie », zones humides inventoriées par le CREN, APPB du Massif de la Dent de Rez, sites Natura 2000: ZPS de la Basse Ardèche et ZSC de la basse Ardèche urgonienne.
- **Conserver, faciliter et valoriser les continuités écologiques et les zones nodales:**
 - trame verte: les milieux bocagers et en mosaïques

avec les terrains en friches, les pelouses sèches (en terrasses avec clapas), les bosquets et bois de chênes vert et pubescent.

- trame bleue: L'ibie, avec son espace de mobilité et des ruisseaux annexes (Remerquer, Gardon, Reounel, Vacheire)

Un des objectifs du PLU est évidemment de limiter l'urbanisation dans les secteurs concernés par des risques et des nuisances. Le PLU prévoit notamment:

- **Prendre en compte les risques:** en anticipant le PPRI, par la prise en compte des périmètres d'aléas de l'Atlas des zones inondables réalisé pour les services de l'Etat en 2010 (rendant le PLU compatible avec plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée) et le risque incendie en éloignant l'urbanisation des massifs boisés.
- **Limitation des impacts des futures constructions:** raccordement à l'assainissement collectif pour quasi tous les secteurs constructibles, limitation de l'imperméabilisation des sols, prise en compte des eaux pluviales (bassin de rétention collectif,...).

2.2. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables - explicitation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le plan de zonage est la partie graphique du règlement du PLU, qui délimite sur le territoire communal le champ d'application des différentes règles d'urbanisme qui s'imposeront aux projets d'aménagement, d'occupation et d'utilisation du sol. Les zones se répartissent dans les quatre grandes catégories définies à l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme (CU): zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et dont le contenu est défini par les articles R.151-18 à 25 du CU.

2.2.1. Le zonage

→ **Les zones urbaines (U)**, correspondent suivant la définition de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, à des « secteurs déjà urbanisés et (d)es secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Lacommunecompte2zonesUàvocationgénéraliste

(accueil d'habitations et d'activités non nuisantes) qui se distinguent par leurs capacités constructibles et les formes souhaitées (**UA et UC**) et 2 zones spécialisées: **UG** à vocation d'équipements communaux ou d'intérêt général et **UF**, à vocation d'activités économiques. Lorsque le réseau d'assainissement collectif ne dessert pas la zone un indice «a» est ajouté.

- **La zone UA** couvre la zone urbaine historique dense du village-centre avec ses 3 satellites (Chambonnots, Gourmandie, Barbu), ainsi que le coeur du hameau des Salleles.

- **Le zone UC et UCa** comprend les zones urbaines moins denses avec des constructions récentes qui peuvent être détachées les unes des autres, constituées principalement d'habitat individuel. Elles sont situées aux abords du village, des Salelles et à Remerquer. Par rapport au PLU actuel certains secteurs constructibles ont été retirés pour être compatible avec le nombre de logements et la densité attendues par le PLH et le futur SCOT, notamment en lisière de l'urbanisation (voir pages 126 et suivantes).

- **Sous-secteur UCb**: Comme dans le PLU actuel, ce secteur est constructible mais avec une hauteur réduite pour des raisons paysagères (façade ouest des Salelles voir page 112).

Les zones U spécialisées:

- **la zone UG** couvre les équipements communaux ou d'intérêt général, c'est-à-dire:

- dans le village: le cimetière existant et son extension, l'église, la salle communale, le grand pré et le terrain de sport/loisirs projeté, les grandes aires de stationnement (existantes ou en projet), la station d'épuration
- Aux Salelles: l'aire de jeu et la station d'épuration

- **La zone UF** correspond à la zone d'activités économiques communale, qui peut accueillir des activités globalement non compatibles avec les zones résidentielles. Son périmètre a été rectifié pour exclure une oliveraie.

→ **Les zones à urbaniser (AU)** sont des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». Le code de l'urbanisme, article R.151-20, prévoit 3 cas de figures

«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.

Lorsque les équipements sont suffisants: ouverture au fur et à mesure de la réalisation des équipements ou sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le PLU de St Maurice comprendra deux types de zones à urbaniser: AUC, constructible et ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble et AUs, stricte qui nécessiteront une modification ou une révision du PLU pour être ouvertes. Il n'est pas prévu de zone AU ouverte au fur et à mesure de la réalisation des infrastructures. .

- **AUC**: Au Planas, au nord des Salelles, une petite zone couvre un terrain communal, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble réalisée en une fois et couvrant tout le secteur, dans le respect des orientations d'aménagement d'orientation et de programmation (voir §2.2.3 OAP page 115).

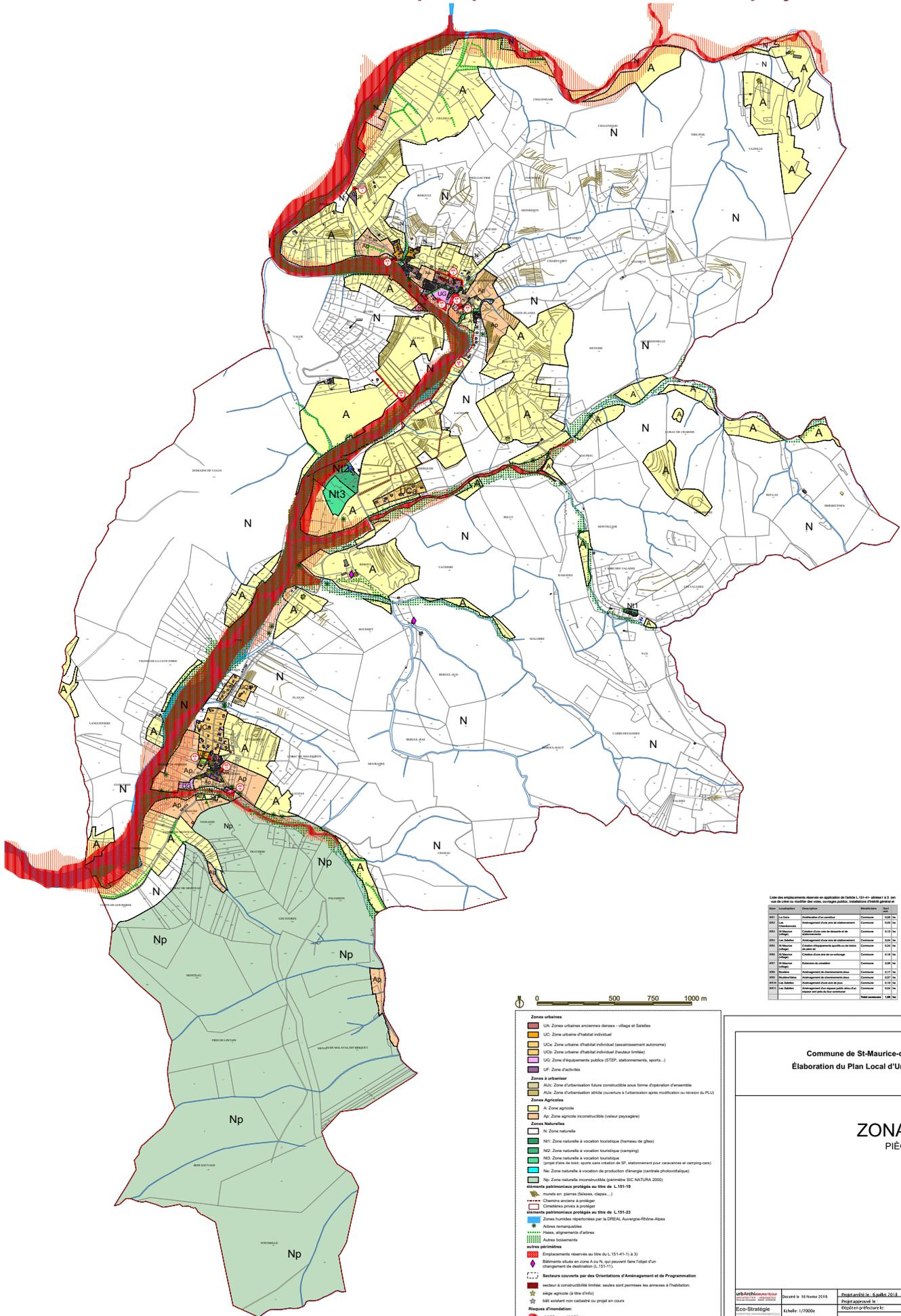
- **AUs**: Le zonage du village comptera 2 sites limitrophes, couverts par un périmètre AU stricte, qui pourront être ouverts après la réalisation des réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement nécessaires à l'opération. L'objectif est de construire un nouveau quartier du village en épaississant son tissu et qui sera organisé par une nouvelle voie parallèle à la Grande Rue. La subdivision en 2 devrait permettre une ouverture à l'urbanisation plus facile en limitant le nombre de propriétaires à mettre d'accord, sans toutefois perdre l'objectif d'une cohérence d'ensemble.

→ **les zones agricoles (A)**. Définition du Code de l'Urbanisme: ce sont des secteurs «équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.» (R.151-22). En zone A, «peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées(...)

- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions

Des zones délimitées pour permettre la réalisation du projet communal



Liste des emplacements réservés en application de l'article L.151-4-1 et 2) au sein d'un ou de plusieurs des zones, ouvrages publics, réalisations d'intérêt général.

N°	Localisation	Description	Superficie	Statut
001	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
002	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
003	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
004	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
005	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
006	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
007	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
008	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
009	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
010	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
011	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
012	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
013	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
014	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
015	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
016	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
017	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
018	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
019	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
020	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
021	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
022	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
023	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
024	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
025	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
026	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
027	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
028	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
029	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
030	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
031	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
032	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
033	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
034	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
035	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
036	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
037	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
038	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
039	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
040	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
041	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
042	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
043	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
044	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
045	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
046	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
047	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
048	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
049	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
050	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
051	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
052	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
053	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
054	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
055	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
056	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
057	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
058	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
059	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
060	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
061	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
062	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
063	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
064	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
065	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
066	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
067	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
068	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
069	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
070	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
071	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
072	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
073	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
074	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
075	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
076	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
077	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
078	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
079	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
080	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
081	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
082	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
083	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
084	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
085	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
086	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
087	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
088	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
089	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
090	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
091	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
092	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
093	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
094	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
095	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
096	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
097	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
098	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
099	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR
100	Centre	Emplacement d'un ouvrage public	0,00 m ²	UR

Commune de St-Maurice-d'Ibie (07)
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

ZONAGE PIÈCE n°4a

urArchitectes	Dessiné le 18/10/2019	Approuvé le 6/11/2019
Eco-Stratégie	Échelle 1/7000e	Projet approuvé le
		Décret en préfecture le

fixées par ceux-ci» (article R.151-23 du CU)

Ainsi dans les zones agricoles, sont permises, «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.

De même l'extension des bâtiments d'habitation existants et le changement de destination des constructions

désignées sont permis s'ils «ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site».

Les autorisations de travaux pour les changements de destination, ainsi que les règles définissant l'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Voir § 2.2.2 page 114.

La délimitation des zones agricoles sur Saint Maurice



Par rapport au PLU actuel, l'urbanisation, le long de la RD 558 au sud de Barbu, a été retirée de la zone constructible (périmètres jaunes sur les photos ci-dessous), pour plusieurs raisons:

- l'accès depuis la RD 558 dangereux*
- la dernière dent creuse est un verger en activité.*
- le secteur est situé après l'agglomération, est très peu dense et non relié à l'assainissement*

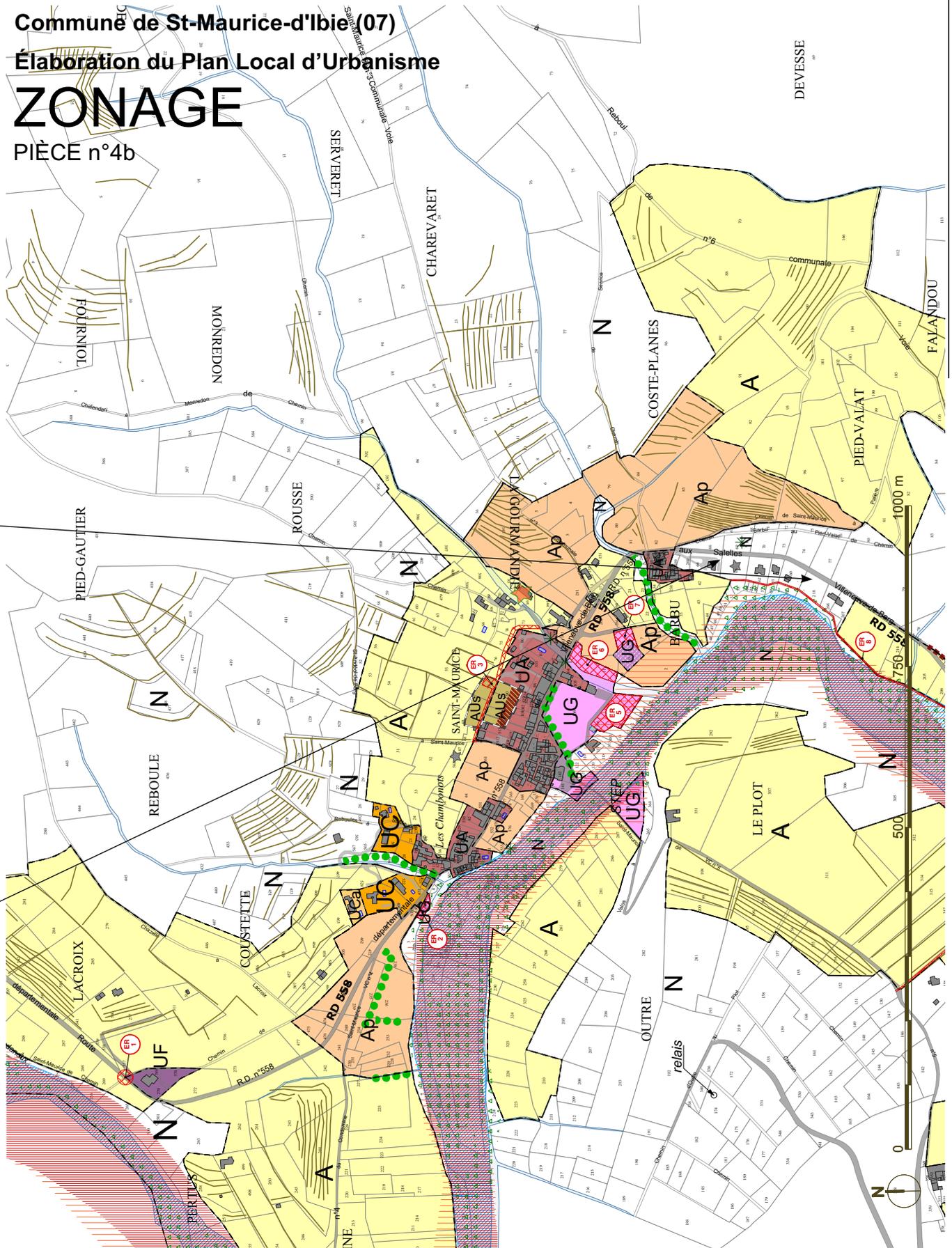
Zonage sur le village

Commune de St-Maurice-d'Ibie (07)

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

ZONAGE

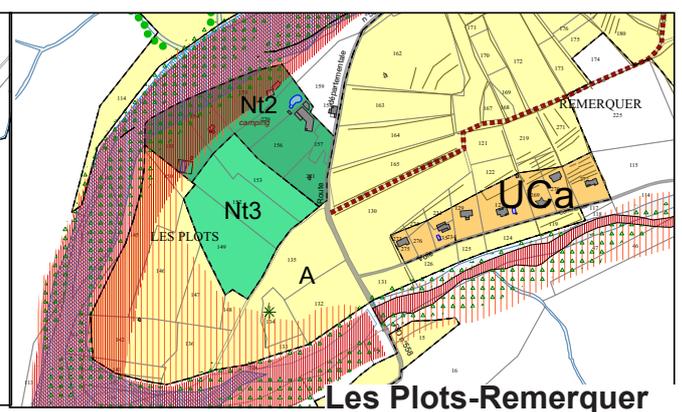
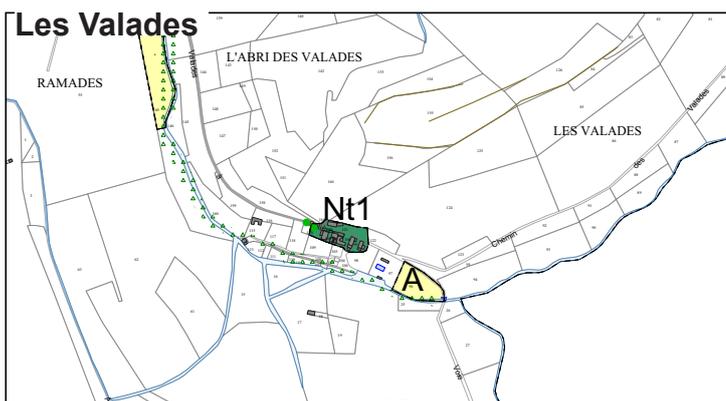
PIÈCE n°4b



urbArchiamunategui ARCHITECTES - URBANISTES	Dessiné le 16 février 2019	Projet arrêté le : 6 juillet 2018
	Eco-Stratégie EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE	Echelle: 1/5000e



Comme dans le PLU actuel, l'urbanisation, le long de la RD 558 à l'ouest des Salelles, reste constructible (périmètres jaunes sur les photos ci-dessous), mais avec des hauteurs limitées, afin préserver la perception du hameau historique et à forte valeur patrimoniale depuis l'ouest et ne pas aggraver la situation créée par la maison de 2011. Par rapport au PLU, la zone actuelle exclut le cimetière privé et préserve une ligne de végétation sur les limites de la parcelle H342, comme demandé par le commissaire enquêteur, suite à l'enquête publique.



d'Ibie prend en compte les terres actuellement cultivées mais également celles ayant un potentiel agronomique (vignes, cultures, prairies et vergers) que la municipalité souhaite préserver. Ces sites ont été repérés grâce aux déclarations PAC (politique agricole commune) des agriculteurs, l'analyse de la photographie aérienne mais aussi dans le cadre d'échanges avec les professionnels. Il a été cherché à constituer des ensembles les plus cohérents possibles au regard de la géographie communale, c'est pour cela que les constructions diffuses sans usage agricole et ne faisant pas partie d'un secteur déjà urbanisé peuvent être englobés dans une zone A, si elles appartiennent à un ensemble géographique agricole plus vaste.

Le PLU de St Maurice distingue deux types de zones agricoles selon leurs situations et usages actuels :

- les zones A agricoles constructibles normales
- le sous-secteur Ap, où pour des raisons paysagères les constructions sont interdites. Il couvre les abords du village et des Salelles, ainsi que les champs situés Natura 2000-ZNEIFF1 et APPB). Autour du village et des Salelles, elles correspondent aux entrées de villages, à certaines coupures dans l'urbanisation qui permettent d'apprécier des cônes de vues intéressantes sur le grand paysage, ainsi que les abords qui mettent en valeur l'architecture

patrimoniale de ces sites.

Ces périmètres ont été délimités en prenant en compte les points de vues remarquables à préserver. Il permettra aussi d'éviter les conflits d'usage.

► **Les zones naturelles (N)** Définition de l'article R-151-24 :

«les zones naturelles et forestières » sont « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

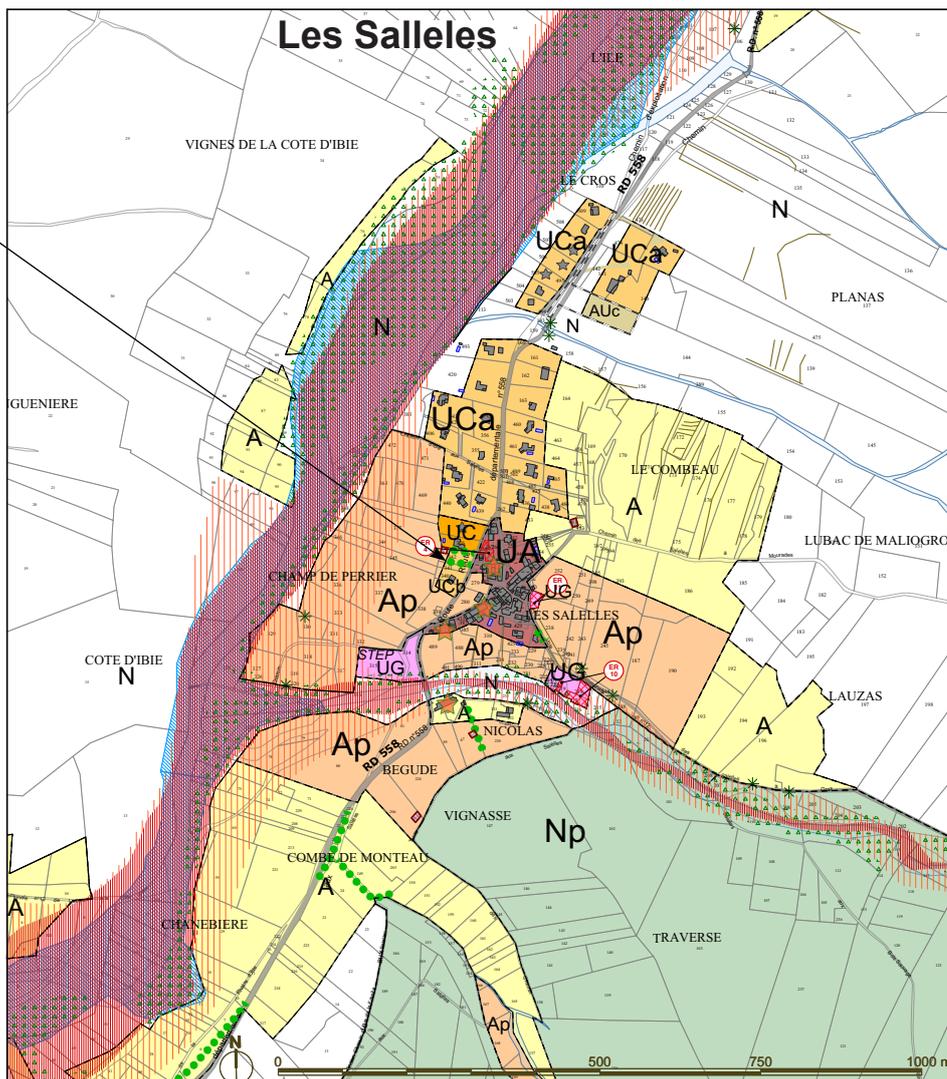
«En zone N, peuvent être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (...)
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci» (article R.151-25 du CU)

Comme en zone A, l'extension des habitations et le changement de destination peuvent être permis sous les mêmes conditions (Avis de la CDNPS).

Dans le PLU de St Maurice la zone naturelle N correspond aux côteaux boisés, aux pâtures, aux plateaux non exploités. Elle comprend une zone Np pour raisons paysagères et environnementales correspondant au Massif de la Dent de Rez, ainsi que des secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) ayant une vocation économique (tourisme) ou de production d'énergie renouvelable :

- Nt1, 2 et 3 secteurs à vocation touristique couvrant les infrastructures touristiques existantes sur les Plots et les Valades, ainsi que le projet d'aménagements des abords du camping (projet d'aire de loisir, de sports sans création de surface de plancher et de stationnement pour caravanes et camping-cars).



2.2.2. Autres périmètres limitant les occupations et utilisations du sol (articles R.151- 19, 23, 31, 32, 34, 35, 37, 38, du CU)

Sur ces périmètres des prescriptions spécifiques peuvent s'ajouter à celles des zones urbaines:

• Les emplacements réservés prévus par le projet (article L.151-41 du CU)

Conformément à l'article L.151-41-1/ à 3/ le PLU peut «fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts» au profit de collectivités ou de services publics. A ce titre, le PLU de Cruas a délimité 14 emplacements réservés au bénéfice de la commune.

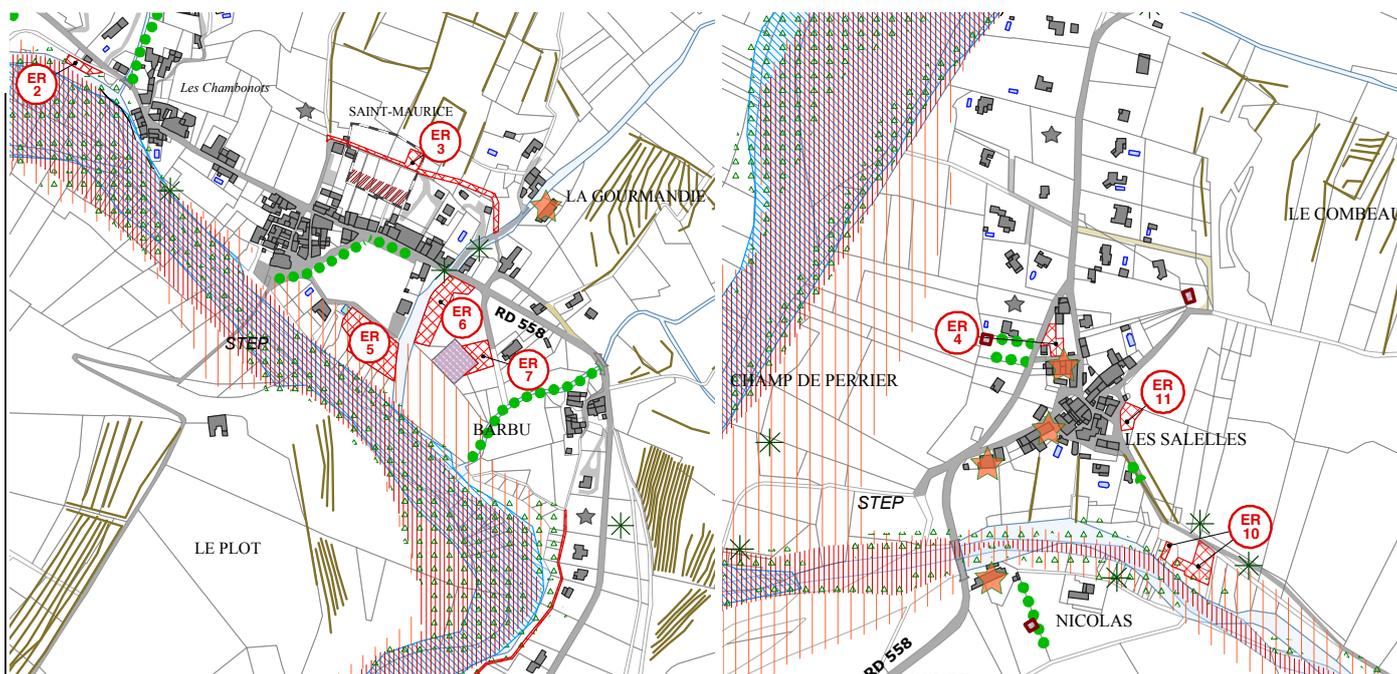
L'article L.151-41-4) du Code de l'Urbanisme permet, en zone

urbaine ou à urbaniser, des servitudes en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le PLU de Cruas ne prévoit pas de servitude L.151-41-4).

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle justifiant la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Liste des emplacements réservés

N°	Localisation	réserves en application de l'article L.151-41-1) à 3)	Justifications	Surfaces (ha)	Bénéficiaire
1	La Croix	Amélioration d'un carrefour	Cet emplacement réservé permettra d'améliorer l'accès à la zone d'activité communale depuis la RD 558, qui est aujourd'hui dangereux en raison de la faible visibilité.	0,05	Commune
2	Les Chambonnots	Aménagement d'une aire de stationnement	Il s'agit de terrains déjà aménagés en parc de stationnement. La commune souhaite pérenniser cet usage.	0,03	"
3	St Maurice (village)	Création d'une voie de desserte et de stationnements	Cet emplacement réservé pour une voie de desserte, du stationnement et une aire de retournement est nécessaire au projet d'aménagement des terrains amonts de Saint Maurice, inscrits en zone AUo.	0,12	"
4	Les Salelles	Aménagement d'une aire de stationnement	Aux abords du restaurant existe un parc de stationnement, privatif mais qui sert à tout le hameau. La commune souhaite pérenniser cet usage.	0,04	"
5	St Maurice (village)	Création d'équipements sportifs ou de loisirs de plein air	Il s'agit d'un petit pré proche du grand pré communal, sur lequel la commune souhaiterait réaliser une aire de jeux ou de sport de plein air	0,24	"
6	St Maurice (village)	Création d'une aire de co-voiturage	Il s'agit d'un pré à l'entrée sud-ouest du village, que la commune souhaite aménager en parc de stationnement à vocation co-voiturage.	0,16	"
7	St Maurice (village)	Extension du cimetière	Reprise de l'emplacement réservé du PLU de 2009	0,06	"
8	Boutène	Aménagement de cheminements doux	Création d'un chemin de promenade le long de l'Ibie, permettant d'aller du village au camping.	0,17	"
9	Boutène/Valos	Aménagement de cheminements doux	Création d'un chemin de promenade menant du Plot à l'Ibie, permettant d'aller du village au camping.	0,07	"
10	Les Salelles	Aménagement d'une aire de jeux	La commune possède plusieurs terrains à cet endroit et a déjà commencé à l'aménager avec cet objectif. L'acquisition des terrains supplémentaires permettra d'améliorer ces aménagements.	0,10	"
11	Les Salelles	Aménagement d'un espace public et/ou d'un espace vert près du four communal	Aménagements pour mettre en valeur les abords du four à pain: mise en place de bancs, voire d'un jeu de boules...	0,04	"
TOTAL:				1,08ha	
réserves en application de l'article L.151-41-4) (programmes de logement avec un objectif de mixité sociale)					
A		néant			



• **Protections d'éléments de patrimoine et de paysage:**

- Éléments patrimoniaux protégés au titre de L.151-19 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique:

- chemins anciens à protéger: il s'agit ici de protéger l'accès à la crête Lachamp/Festier/Remequer, qui relie le village au camping dans un contexte remarquable, protégé des dangers de la route.

- murets en pierres (faïsses, clapas...): comme vu plus haut et dans le diagnostic environnemental, ces éléments constituent l'identité de la commune et de son paysage tout en étant support de biodiversité.

- cimetières privés: 4 cimetières protestants sont à protéger aux abords des Salelles

- Éléments de paysage, sites à protéger au titre de l'article L.151-23:

- Zones humides répertoriées par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

- Arbres remarquables, haies, boisements, repérés dans le diagnostic environnemental réalisé par Eco-Stratégie (voir leur rapport qui fait partie du dossier de PLU).

Le règlement définit les règles pour leur préservation (voir page 118).

• **Risques d'inondation:**

Les périmètres des Lits Majeur, Mineur et Moyen de l'Atlas des zones inondables de la Vallée de l'Ibie (GéoPlusEnvironnement, octobre 2010 ; Porter à Connaissance de l'Etat, septembre 2015). sont repris dans le zonage et des règles très limitatives sont prévues dans ces secteurs (règlement zone UG, A et N), reprenant notamment la nouvelle doctrine des services de l'état sur l'hébergement en plaine air/ campings.

• **Secteur à constructibilité limitée de la zone AUs de St Maurice:** Seuls sont permis les annexes à l'habitation, afin de préserver l'aspect vert du coeur d'îlot.

• **Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination (L.151-11 et R.151-35)**

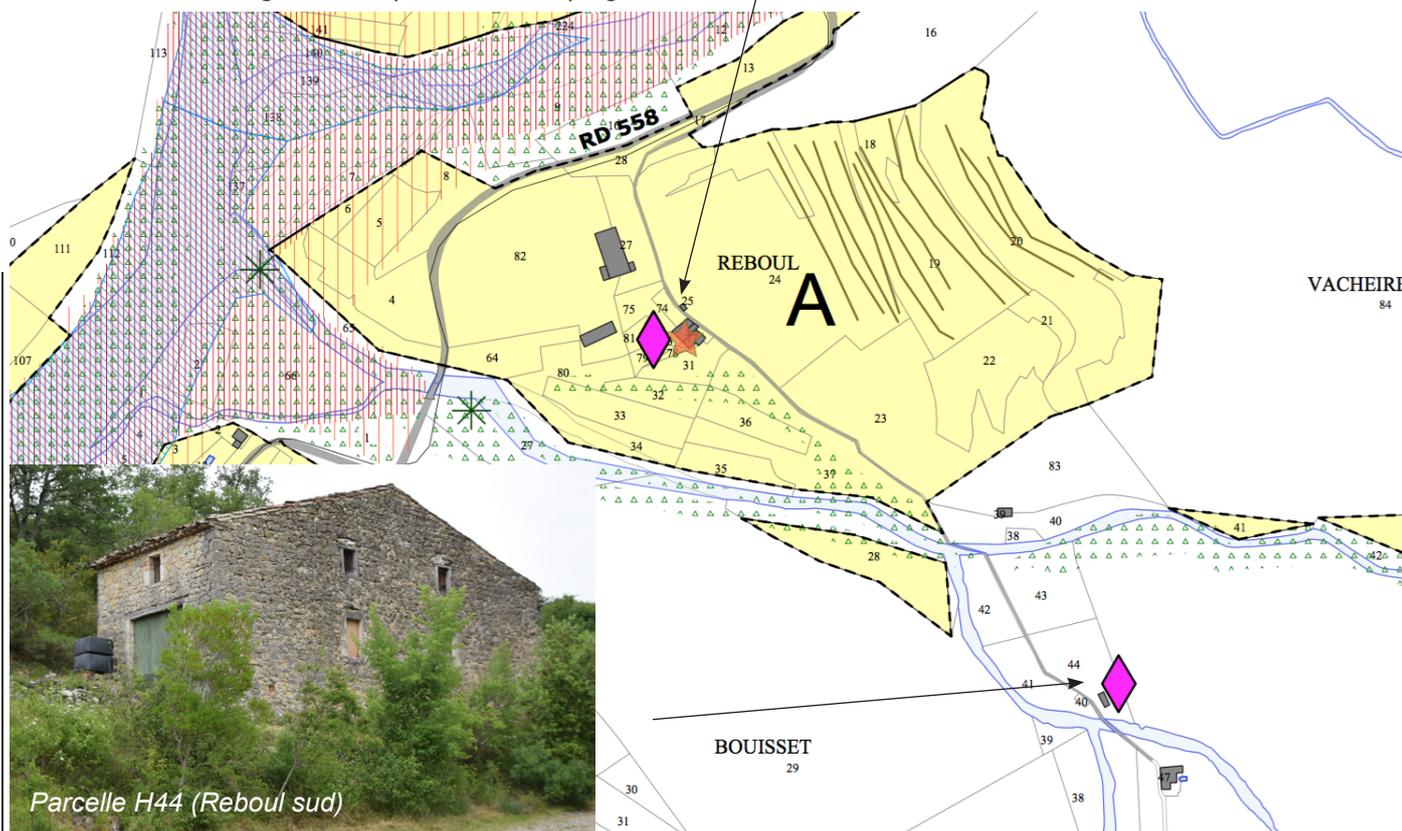
Conformément à l'article L.151-11° du code de l'urbanisme, le PLU peut désigner « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. » En zone A, le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. En zone N les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

2 constructions sont désignées dans le zonage (voir photos plus bas):

- Parcelle F75 (Reboul Nord)
- Parcelle H44 (Reboul sud)



Parcelle F75 (Reboul Nord)



Parcelle H44 (Reboul sud)

- **Annexes: zone d'exclusion aux disposition de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme afin de protéger le patrimoine bâti du village et du hameau des Salelles, ainsi que les vues et le paysage de leurs abords dans le cadre du nouveau PLU (délibération du CM à prendre)**

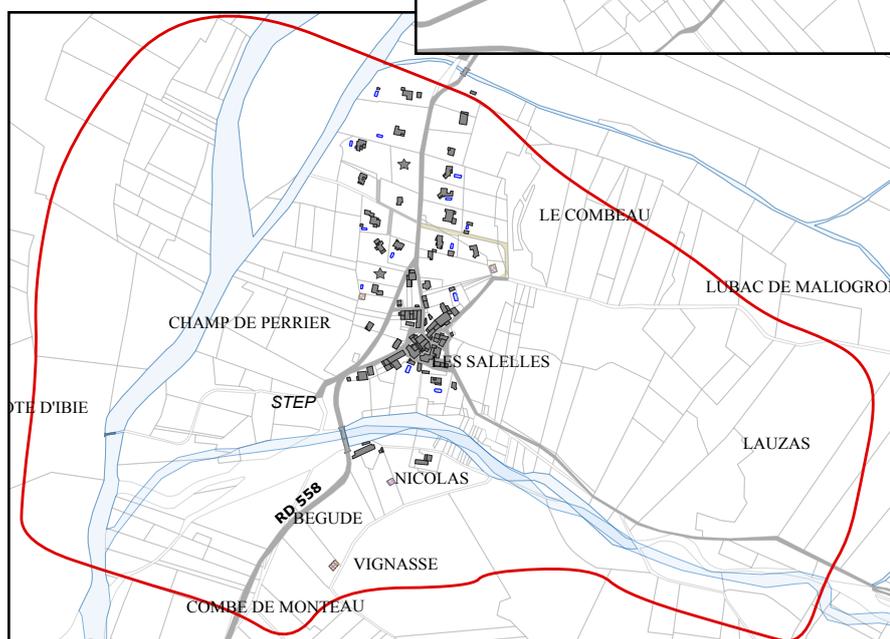
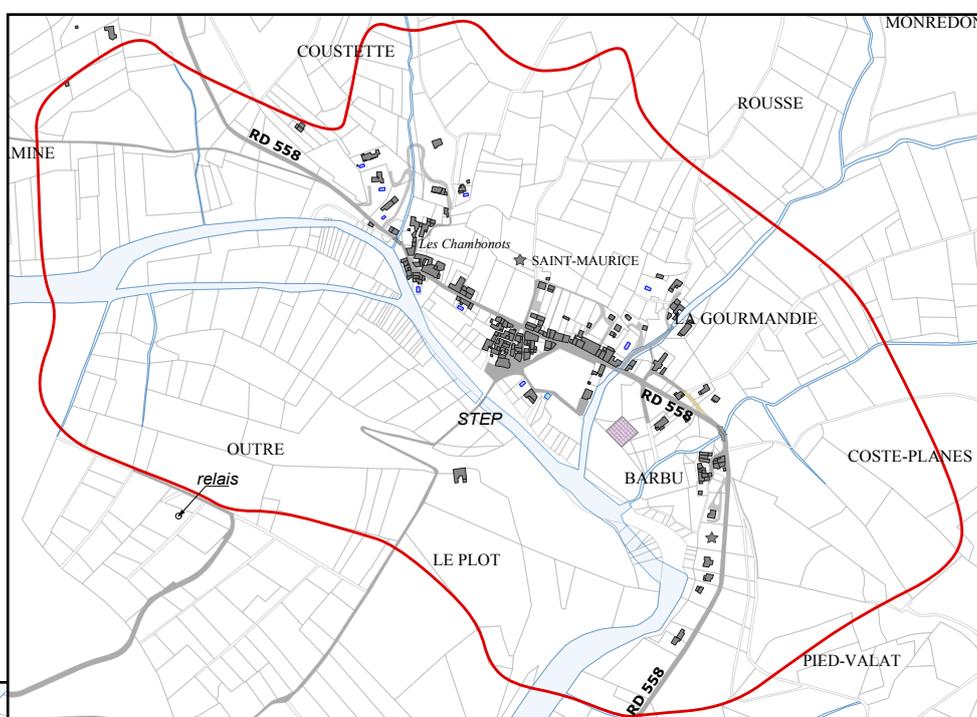
La commune souhaite instituer une zone d'exclusion aux disposition de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme afin de protéger le patrimoine bâti du village et du hameau des Salelles, ainsi que les vues et le paysage de leurs abords dans le cadre du nouveau PLU.

Sans ce dispositif le PLU ne pourra s'opposer aux Salelles «à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés» (extrait de l'article L.111-16). Or il apparaît important à la commune de protéger ces secteurs de l'implantation non maîtrisée de dispositifs techniques et de l'isolation extérieure des façades du bâti patrimonial, en attendant que la SPR soit validée. Dans ce périmètre où les enjeux patrimoniaux et paysagers sont important, sont interdits:

- **Interdiction générale :**
 - des éoliennes
- **Interdiction propre aux constructions anciennes (bâtiment principal construit avant 1950) :**
 - des panneaux solaires et photovoltaïques sur les les toitures et les façades donnant sur l'espace public ou visibles depuis celui-ci.
 - d'isoler par l'extérieur et/ou d'ajouter un bardage bois aux façades des constructions de qualité architecturale ou présentant des éléments de modénature intéressants (corniches, moulures, encadrement...)
 - de disposer en façade donnant sur l'espace public ou visible depuis celui-ci des unités extérieures de pompes à chaleur

Conformément à l'article L.111-17 du même code, la commune a demandé l'avis de l'architecte des Bâtiments de France avant de délibérer sur ce périmètre. Cet avis est positif; la commune délibérera pour instituer cette zone d'exclusion au moment de l'approbation du PLU (à faire).

Cette procédure est indépendante du PLU.



- **Quartier le Cros-Planas (AUo):** Propriété de la commune, le projet prévoit les éléments suivants:
 - De construire, orienté plein sud, un programme de logements individuels, individuels groupés ou petits collectifs avec au moins 2 logements
 - Prescriptions en termes d'accès, d'espaces verts et de paysagement du stationnement
 - L'OAP contient également des prescriptions concernant le paysagement de la façade est de l'opération du Cros.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
Le Cros - Planas

Les projets devront être compatibles avec les orientations suivantes:

AMÉNAGEMENT- HABITAT (localisations indicatives)

-2 logements mini:

- bâti individuel groupé, maisons en bande ou petits collectifs
- sens de faitages
- étagier les parties privées dans la pente à l'aide de petits talus et/ou murets en pierre
- Espace vert à créer
- Paysager les abords de l'opération du Cros le long de la RD (arbres d'alignement, haies vive...)

TRANSPORT-DEPLACEMENTS (localisations indicatives)

- voirie de déserte à créer
- Aire de retournement
- Stationnement avec un arbre pour 2 places
- limite de la zone à urbaniser
- secteur couvert par l'OAP
- constructions existantes non cadastrées ou projet en cours

2.2.4. Les capacités constructibles des zones du PLU: nombre de constructions attendues et surfaces disponibles

Un projet limitant l'étalement urbain: le projet communal prévoit une superficie constructible permettant de réaliser environ 15 habitations nouvelles sur des terrains libres (hors remobilisation du bâti existant), conformément aux orientations du PADD. Sauf pour la zone AU du Cros (nord des Salelles), ce potentiel s'inscrit à peu près dans les limites de la zone constructible du PLU actuel.

Comme indiqué plus haut, les zones AU ouvertes sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation, qui ont pour objectif de réaliser un habitat groupé plus dense, qui permettront de répondre aux objectifs de limitation de l'étalement urbain et de la consommation des espaces du Grenelle II de l'environnement, ainsi qu'à l'objectif de mixité sociale. Une part importante (12 logements sur 16) de ce développement se fera sous forme d'opération publique (en zone UA) ou d'opérations d'ensemble (en AU) avec une densité moyenne supérieure à 20 logements à l'hectare, aux objectifs globaux que le PLH assigne à la commune¹.

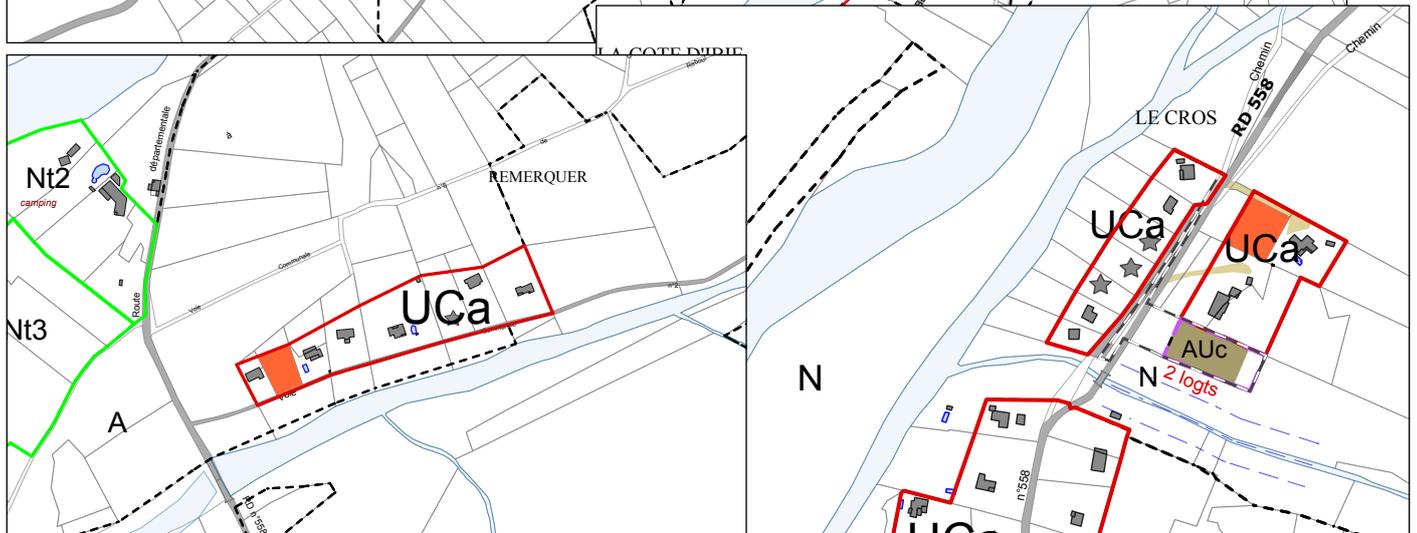
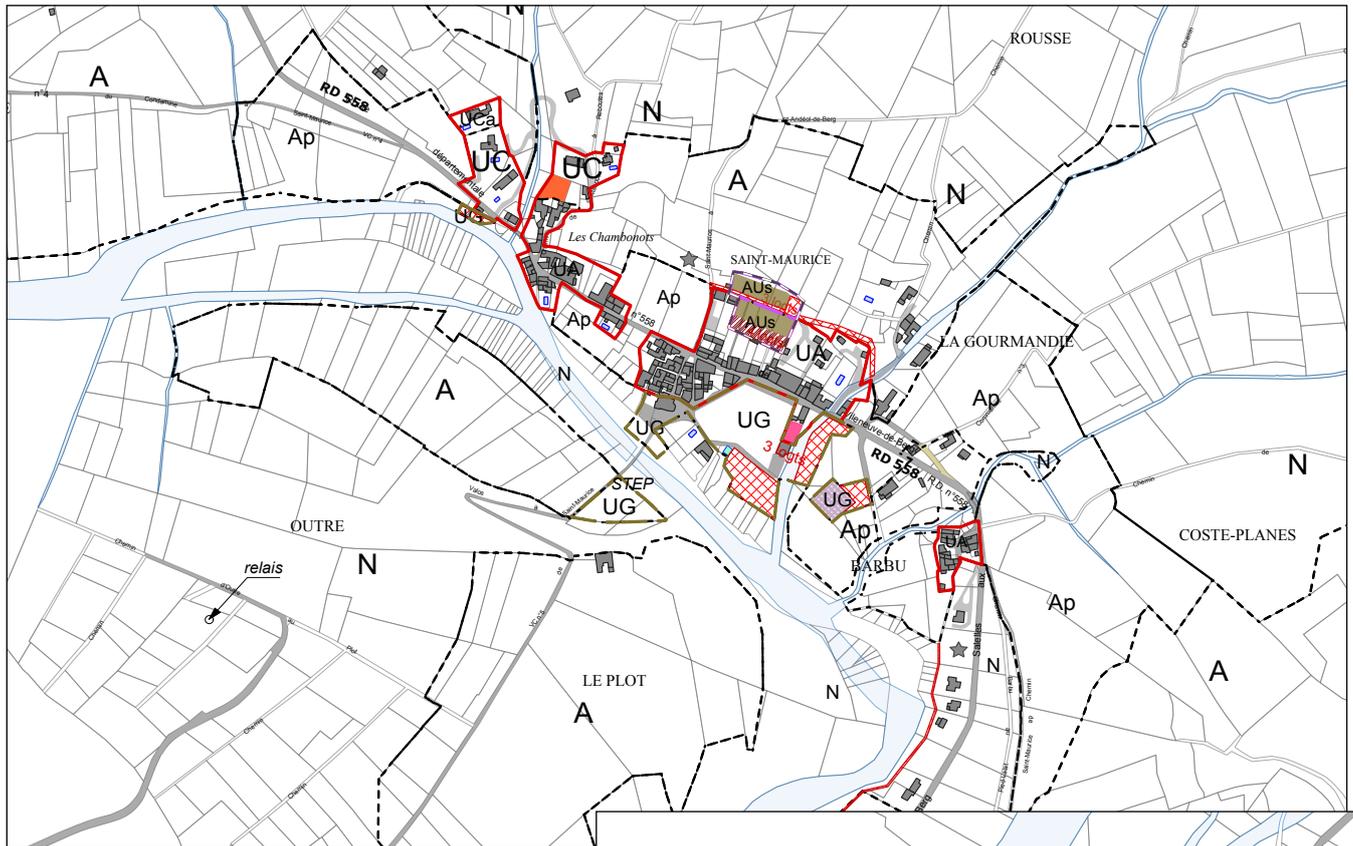
Sur l'ensemble des parcelles libres constructibles (dents creuses et opérations d'ensemble), la densité devrait être un peu supérieure à 15 logements à l'hectare.

Le projet fait également l'hypothèse d'une remobilisation d'un bâti existant².

¹ Commune rurale (10 à 199 hab): parcelles de 800 à 1500m² en moyenne. Cette prescription s'applique à St-Maurice-d'Ibie : Individuel pur en diffus (80%), 800 à 1500m², Individuel pur en lotissement (20%), 700 - 1000m²

² Soit 1 logement vacant ou une création par changement de destination (non pris en compte dans le calcul de la densité).

Zone	Surface (ha)	Constructions attendues	Densité
Projets opération publique (logements intergénérationnels) ou zones AU	0,54	12	22,19
Dents creuses	0,41	3	7,36
vacant	-	1	
TOTAL sans vacant	0,95	15	15,82
TOTAL		16	



Estimation de la constructibilité en logements du PLU

- Limites des zones UA, UC, UCa
- Limites des zones AUc, AUs
- Limites des zones UG, UF
- Limites des zones Nt, Ne

	surface	logements
 Parcelles libres de construction en zones U	0,46 ha	4
 Constructibilité des zones AU	0,50 ha	9
 Restructuration	0,04 ha	3
Total:	1 ha	16

Périmètres limitant les occupations du sol

- Emplacements réservés au titre du L.151-41-1) à 3)
- Secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- secteur à constructibilité limitée: seules sont permises les annexes à l'habitation.
- ★ bâti existant non cadastré ou projet en cours

20 mars 2019

2.2.5. Le règlement

Un règlement mettant en oeuvre le projet communal

Conformément aux articles L. 151. 8 et 9 du Code de l'Urbanisme, «le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.»

«Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y

être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.»

Rappelons que les règles imposant une superficie minimale ou un coefficient d'occupation du sol (COS, qui est le rapport entre les surfaces de plancher avec celui du terrain) ont été abrogées pour les PLU par la loi ALUR du 26 mars 2014, avec application immédiate.

Objectifs	Zones généralistes UA, UC, AUc
<p>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter, soutenir et maintenir le tissu économique local • Diversification de l'habitat et mixité sociale 	<ul style="list-style-type: none"> • Limitation de la destination des constructions dans les zones à vocation principale d'habitat, notamment: <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, aux entrepôts, aux centres de congrès et d'exposition et au commerce de gros sont interdites - seules sont permises les installations classées pour l'environnement nécessaires ou compatibles avec une zone résidentielle, - Sont aussi interdits: les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances, les campings et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs, les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, parc d'attraction et de golf, les garages collectifs de caravanes, les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique),... - Seuls sont permis les mâts des éoliennes d'une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité du bâti principal. <i>Cette possibilité sera toutefois gelée par la zone d'exclusion de l'article L.111-16 (voir page 117).</i> Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire photovoltaïques qui ne seraient pas posés sur une construction sont permis dans la limite de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. <i>Cette possibilité sera toutefois limitée par la zone d'exclusion de l'article L.111-16 (voir page 117).</i> • En UA, la superficie des locaux de vente ouverte au public des commerces de détail est limitée à 100m². En UC, UCa et AUo elle est limitée à 20m², afin de privilégier le tissu commercial de proximité dans le centre bourg.
<p>caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte de l'environnement et du paysage aux abords des constructions • favoriser l'intégration des futures constructions à leur environnement 	<ul style="list-style-type: none"> • Limitations de la hauteur des constructions, qui ont été fixées en fonction du tissu urbain et des bâtiments majoritaire existants, mais aussi des enjeux paysagers (UCb aux Salelles. En UA des règles prenant en compte le contexte immédiat du bâti viennent compléter les règles de hauteur. Dans le cas où la nouvelle construction est située sur une parcelle comprise entre 2 bâtiments (hors annexes) en bon état ou de valeur architecturale, sa hauteur est: <ul style="list-style-type: none"> - égale à celle des bâtiments voisins plus ou moins 1m, si les bâtiments voisins ont une hauteur similaire. - intermédiaire à celle des bâtiments voisins plus ou moins 1m, si les bâtiments voisins ont une hauteur différente. En cas d'extension d'une construction existante sa hauteur peut être identique à celle-ci et un dépassement de hauteur nécessaire à d'équipements collectifs ou de services publics peut être permis si le programme le nécessite. • Contraintes d'implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, différenciées selon la forme bâtie souhaitée, notamment en zone UA, où le bâti doit s'implanter à l'alignement comme les constructions existantes et s'implanter sur au moins une limite séparative sur une bande de 15m comptée depuis l'alignement. En UC et UCa ces contraintes sont limitées: implantation en retrait d'au moins 3m par rapport à l'alignement; implantation sur la limite ou en retrait de 3m mini. Des règles alternatives sont prévues pour permettre l'adaptation des projets au contexte (en cas d'extension ou de surélévation; constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite) • L'emprise au sol n'est pas encadrée pour permettre la densification du tissu. • Prescriptions concernant les espaces verts et les abords des constructions pour améliorer leur insertion dans leur environnement, <ul style="list-style-type: none"> En UCa ,UC, AUc: 30% des espaces libres de constructions devront être plantés de végétations en pleine terre afin de préserver l'aspect végétal et limiter l'imperméabilisation de ces quartiers. • Obligation de réaliser des aires de stationnement couvrant les besoins des constructions, différenciées selon leurs destinations • Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions (volumétrie, limitation des terrassement, façades, toitures, couleurs, clôtures,...) afin d'améliorer leur insertion. La pente des toitures est limitée à 35% (correspondant à celle des toiture en tuile canal).

Objectifs	Zones généralistes UA, UC, AUo (suite)
<p>Equipements et réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • protection de l'environnement et limitation des impacts des futures constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> • Obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, • Les eaux pluviales doivent en priorité être rejetées dans le réseau public ou être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, sinon être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...). - Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets. En UC toute nouvelle construction d'habitation, d'équipement ou d'activité implantée sur un terrain de plus de 800m², devra prévoir une installation de stockage d'eaux pluviales de 4,5m³ minimum, permettant un écoulement différé. Celle-ci sera enterrée ou paysagée. Cette capacité pourra être augmentée pour constituer une réserve d'eau pour des usages non sanitaires et extérieurs comme l'arrosage.

Objectifs	Zones spécialisées UF
<p>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter, soutenir et maintenir le tissu économique local • Diversification de l'habitat et mixité sociale 	<ul style="list-style-type: none"> • Limitation de la destination des constructions pour conforter leur vocation économique, notamment sont interdits: <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, - Les constructions destinées au logement et à l'hébergement, - Les constructions destinées au commerce de détail; à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma, aux salles d'art et de spectacles, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi qu'aux équipements sportifs, - Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires et mâts des éoliennes idem UA et UC - les aménagements de terrain pour le tourisme (pour le camping, caravanes, , les parcs résidentiels de loisirs, villages vacances...) - Les décharges de toute nature ou CET(Centre d'Enfouissement Technique). • le stockage à l'extérieur ou les dépôts extérieurs de matériaux sont permis à condition qu'ils ne soient pas directement visibles depuis l'espace public, qu'ils soient liés à l'activité principale et temporaires. Une haie vive et des arbres de hautes tiges seront exigés pour améliorer l'insertion dans le contexte.
<p>caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte de l'environnement et du paysage aux abords des constructions • favoriser l'intégration des futures constructions à leur environnement 	<ul style="list-style-type: none"> - Limitations de la hauteur des constructions, qui ont été fixées en fonction des besoins (mêmes hauteurs que le PLU actuel) - Contraintes d'implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, - L'emprise au sol n'est pas encadrée pour permettre la densification du tissu. - Prescriptions concernant les espaces verts et les abords des constructions, notamment, les espaces non bâtis (hors aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain libre de construction. Chaque projet sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige et la végétation doit atténuer l'impact des volumes bâti pour une meilleure insertion. - Obligation de réaliser des aires de stationnement couvrant les besoins des constructions, différenciées selon leurs destinations - Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions, notamment la volumétrie qui doit rester simple pour améliorer l'insertion des constructions. La pente des toitures est limitée à 35% (correspondant à celle des toitures en tuile canal) et éviter les pentes de 100% induites dans certains projets photovoltaïques.
<p>Equipements et réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • protection de l'environnement et limitation des impacts des futures constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, - Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. - Les eaux pluviales doivent en priorité être rejetées dans le réseau public ou être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, sinon être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).

Objectifs	Zones spécialisées UG
<p>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des besoins 	<ul style="list-style-type: none"> • Limitation de la destination des constructions pour conforter leur vocation d'équipement public, notamment sont interdits: <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, au logement et à l'hébergement, à l'artisanat, au commerce de gros, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma, à l'industrie, à l'entrepôt et aux centres de congrès et d'exposition. - Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires et mâts des éoliennes idem UC. - les aménagements de terrain pour le tourisme (pour le camping, caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, villages vacances...). - les décharges de toute nature ou CET.
<p>caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p> <ul style="list-style-type: none"> • favoriser l'intégration des futures constructions à leur environnement bâti 	<ul style="list-style-type: none"> • Limitation de la hauteur des constructions à 10m, qui a été fixée en fonction des besoins • Contraintes d'implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives limitées en raison de l'intérêt général et parfois technique des projets potentiels. • L'emprise au sol n'est pas encadrée pour permettre la densification du tissu. • Prescriptions concernant les espaces verts et les abords des constructions, notamment les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. • Obligation de réaliser des aires de stationnement couvrant les besoins des constructions, différenciées selon leurs destinations. • Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions.
<p>Equipements et réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • protection de l'environnement et limitation des impacts des futures constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> • Obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, • Les eaux pluviales doivent en priorité être rejetées dans le réseau public ou être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, sinon être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).

Objectifs	Zones A et N
<p>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter, soutenir et maintenir l'activité agricole et forestière • Prise en compte des besoins des habitations existantes hors sites urbains 	<ul style="list-style-type: none"> • En Ap et Np, les constructions permises sont limitées en raison de la sensibilité paysagère de ces sites aux abords du village et des Salelles (seules les constructions à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs). Les serres de forçage, (hauteur <1m) sont permises. • Les constructions, ouvrages et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone. • Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone : <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau ou activité artisanale. - L'extension modérée et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous conditions afin de prendre en compte leur besoins (nouvelle pièce,...): <ul style="list-style-type: none"> - dans la limite de 33% d'extension et d'un total cumulé maximal (projet+existant) de 250 m² de surface de plancher plus la surface close et couverte dévolue au stationnement des véhicules et à condition que l'habitation existante >40m² (pour éviter que des dépendances ne deviennent des habitations), - ainsi que les annexes à l'habitation (au maximum 40m² et piscines ≤35m²). - la restauration des ruines sous conditions (être accessibles, desservis par les réseaux, présence d'une défense incendie aux alentours,...). • A: Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Lorsqu'il s'agit d'élevage des distances d'éloignement par rapport aux zones U et AU sont imposées. En N les et installations nécessaires à un élevage ovin, caprin ou bovin dans la limite de 200m² de surface de plancher par unité foncière, à l'exception des installations classées pour l'environnement (ICPE) et sans création de logement. • En Nt1, hameau de gîtes, sont permis l'extension et l'aménagement des constructions existantes avec des limites (33% d'extension) et les annexes (100m² maxi au total). • En Nt2 sont permis les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à la restauration, à l'accueil du public et aux équipements sportifs, les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères et résidences mobiles de loisirs (HLL et RML). La création de surface de plancher est limitée à 200m².

Objectifs	Zones A et N (suite)
	<ul style="list-style-type: none"> En Nt3, l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs, sans création de surface de plancher aire de loisir, sports sans création de SP, stationnement pour caravanes et camping-cars dans la limite de 6 emplacements maximum par unité foncière et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et sans création de surface de plancher.
<p>caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p> <ul style="list-style-type: none"> favoriser l'intégration des futures constructions à leur environnement bâti ou non 	<ul style="list-style-type: none"> Limitations de la hauteur des constructions, qui ont été fixées en fonction des types de constructions (plus haute pour l'agriculture, moins pour l'habitat et les annexes) Contraintes d'implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, L'emprise au sol n'est encadrée que pour les annexes à l'habitation Prescriptions concernant les espaces verts et les abords des constructions, stationnement non réglementé, Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions. Pour les bâtiments agricoles sont notamment prescrits de décomposer en plusieurs corps les bâtiments d'exploitation agricole d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 30m (volumes attenants de proportions différentes) pour améliorer leur insertion dans leur environnement. Cette dimension permet toutefois de réaliser des étables bovines avec 4 rangées de stabulation et deux rangées de racleurs. La pente des toitures est limitée à 35% (correspondant à celle des toiture en tuile canal) et éviter les pentes de 100% induites dans certains projets photovoltaïques.
<p>Equipements et réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> protection de l'environnement et limitation des impacts des futures constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, sinon assainissement aux normes Les eaux pluviales doivent en priorité être rejetées dans le réseau public ou être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, sinon être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).

	Pour toutes les zones (dispositions générales)
<p>Préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> Constructions patrimoniales; Eléments de paysage, sites à protéger au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique 	<ul style="list-style-type: none"> Murets-«clapas »: élément identitaire et emblématique les murets, murs de soutènements, « clapas » en pierre désignés devront être préservés chemins patrimonial à préserver, le long de la crête de Remerquer. Cimetière privés protestants autour des Salelles à préserver. Zones humides. Afin de préserver ces sites sensibles: <ul style="list-style-type: none"> Seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les secteurs humides ; les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à l'entretien ou la préservation de ces zones humides. Les zones humides identifiées doivent être conservées en totalité en espace de pleine terre et non imperméabilisées. Afin de protéger les arbres haies, alignements d'arbres, espaces boisés (autre que les espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.113-1): <ul style="list-style-type: none"> Les arbres remarquables, les linéaires de haies, d'alignements d'arbres et de boisements existants désignés doivent être préservés. En cas de création d'un accès ou d'un problème sanitaire, la suppression des haies, alignements d'arbres et de boisements reste possible si elle est accompagnée d'un remplacement équivalent en terme de nombre de plants et d'essences. Dans les zones humides, les coupes nécessaires à l'entretien des berges, du lit de la rivière et de son fonctionnement hydraulique sont permises à condition de préserver une ripisylve adaptée. L'entretien, les coupes d'éclaircies, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration.
<p>Prise en compte des risques</p> <ul style="list-style-type: none"> Inondation 	<p>Inondation : En l'absence de PPRI opposable en tant que servitude, le PLU prévoit les limitations suivantes afin de préserver les biens et les personnes:</p> <ul style="list-style-type: none"> En UG: <ul style="list-style-type: none"> <u>Bras secondaire, lit d'étiage, lits mineur et moyen</u>: seuls sont permis les travaux d'entretien et installations techniques et aménagements de faisant pas obstacle aux eaux <u>Dans le lit majeur</u>, où les risques ont moins fréquents, l'on permet l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs, sans création de surface de plancher, ainsi que les parcs de stationnement sous conditions (indiquer l'inondabilité, interdiction d'accès et évacuation rapide possible).

Prise en compte des risques

• Inondation (suite)

- En A et N: Pour les STECAL Nt2 et Nt3, le règlement reprend la doctrine départementale relative aux hébergements de plein air situés en zone inondables, transmise par le Préfet le 20 janvier 2016, dans le cadre du «Porter à Connaissance»:
 - Bras secondaire, lit d'étiage, lits mineur et moyen:
 - En dehors des STECAL Nt1 et Nt2: les constructions nouvelles destinées à l'agriculture, l'exploitation forestière ou l'habitation sont interdites; seuls sont permis les travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque, les travaux d'entretien des berges, les installations ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure..., les aménagements extérieurs (escaliers,...), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux
 - STECAL Nt1 et Nt2: création de nouveaux établissements et l'augmentation de la capacité d'accueil sont interdits. Le transfert d'emplacement, la modification de l'emprise sont permis si l'on diminue la vulnérabilité de l'établissement existant. Seules sont permises certaines constructions sont permises (piscines, sanitaires, logement de fonction), l'extension et la restructuration de constructions existantes sous conditions.
 - Dans le lit majeur, où les risques sont moins fréquents, l'on permet:
 - les travaux d'entretien des constructions existantes ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation; niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...). Une construction est concernée dans le village. L'extension au sol des constructions d'habitation dans la limite de 20m² d'emprise au sol est permise sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, et que l'extension soit réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable (garage, remise, etc). Des annexes détachées à une habitation existante sont permises dans la limite de 4m².
 - STECAL Nt1 et Nt2: idem bras secondaire, lit d'étiage, lits mineur et moyen
 - Le long des cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et valats (hors zones inondables indiqués plus haut):
 - les travaux d'entretien des constructions existantes,
 - le changement de destination permis par le PLU dans le volume du bâti existant à condition de prendre en compte la mise en sécurité des biens et des personnes (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...)
 - les travaux d'entretien, les installations ou constructions techniques et aménagements de faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux (idem plus haut)).

En reprenant r le plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée (article L. 566-7 du code de l'environnement)

2.2.6. Superficie des zones du PLU et évolutions par rapport au dernier document -consommation d'espaces naturels et agricoles

• Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et urbains

L'urbanisation se situe dans les «dents creuses» du tissu existant ou à ses abords immédiats, limitant donc la consommation de l'espace. **On compte au total 18,6 ha de zones U et AU, soit un peu moins de 0,79% du territoire communal, soit plus de 7,4 ha de moins que le document précédent.**

Les secteurs qui consomment de l'espace par rapport au document actuel sont les STECAL:

- les aménagements pour le tourisme : la nouvelle zone Nt3 (2,8 ha) créée pour abriter une aire de stationnement pour camping cars, attenant au camping, ainsi que des aménagements paysagers, de sport et de loisirs sans création de surface de plancher.
- La zone Nt1, qui n'existait pas dans le PLU précédent, mais qui reprend le hameau de gîtes des Valades qui préexiste (0,31ha).
- Nt2 (anciennement UT) est agrandie de 0,51ha pour inclure une bande appartenant au camping.

• Principaux terrains pris sur la zone agricole du PLU précédent (5,6ha):

Les parcelles prises sur la zone A:

- STECAL Nt3 (camping les Plots): 2,8 ha
- UG projet stationnement (parking ouest+ projet de park co-voiturage+ projet parking sous l'église) et terrain de loisirs au village: 0,6ha
- UG aire de jeux des Salelles: 0,24ha
- UG STEP village et Salelles: 0,8ha
- UCa Remerquer: 0,4ha (bande le long de la voie communale)
- UCa et AUc des Salelles: 0,8ha

Les terrains déclarés à la PAC en 2014 et intégrés dans les STECAL Nt2 et Nt3: 1,5ha

• Principaux terrains pris sur la zone naturelle du PLU précédent (3,7ha):

- STECAL Nt1, Nt2: 0,8
- UG STEP village et Salelles:0,81ha
- UA et UCa de Saint Maurice: 0,25ha
- UCa des Salelles: 1,2ha (bande le long de la RD 558, inconstructible en raison es marges de recul)

• Principaux terrains restitués (>10ha):

- zones urbaines UA, UB et AU1 du PLU actuel à St Maurice retournées en zone A et N: 6,9ha
- UA, UB, AUc de Remerquer et des Salelles: 2,9ha
- UX: 0,4ha

Surfaces des zones du PLU de 2009

Zones	Surf.	%
UA	7,288	0,33%
UB	11,269	0,51%
UT	2,797	0,13%
UX	0,56	0,03%
AU	4,17	0,19%
A	607,149	27,23%
N	1596,75	71,60%
TOTAL	2229,983	100%

Evolution du zonage	PLU projeté	PLU existant	Surface
surfaces prises	UA, UC, UCa, UCb	Zones A,	2,44
	AUc et AUs	N, Ap, Np	0,29
	UF		0,02
	UG		1,64
	STECAL Nt		3,66
surfaces restituées	A	zones	5,63
	N	urbaines	4,65
Solde			-2,2
	Sans compter STECAL		-5,89

PLU projeté

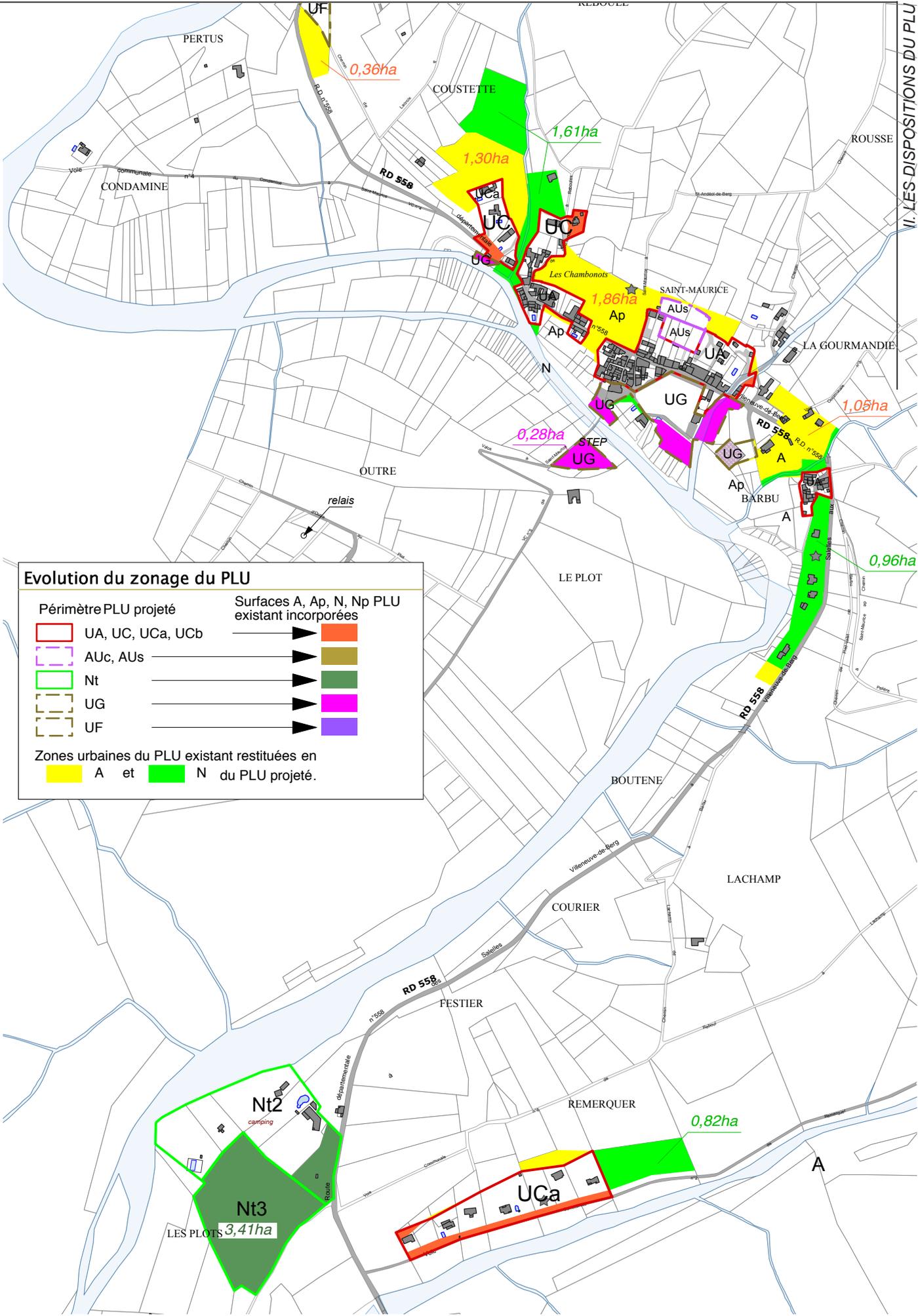
Zone	Surface	%
UA	4,48	0,19
UC	1,2	0,05
UCa	8,86	0,38
UCb	0,28	0,01
UF	0,28	0,01
UG	2,73	0,12
Total U	17,83	0,77

AUc	0,29	0,01
AUs	0,46	0,02
total AU	0,74	0,03
A	319,30	13,70
Ap	34,26	1,47
total A	353,56	15,17

N	1561,22	67,01
Np	390,02	16,74
Nt1	0,31	0,01
Nt2	3,45	0,15
Nt3	2,86	0,12
total N	1957,87	84,03

TOTAL	2330	100,00
--------------	-------------	---------------

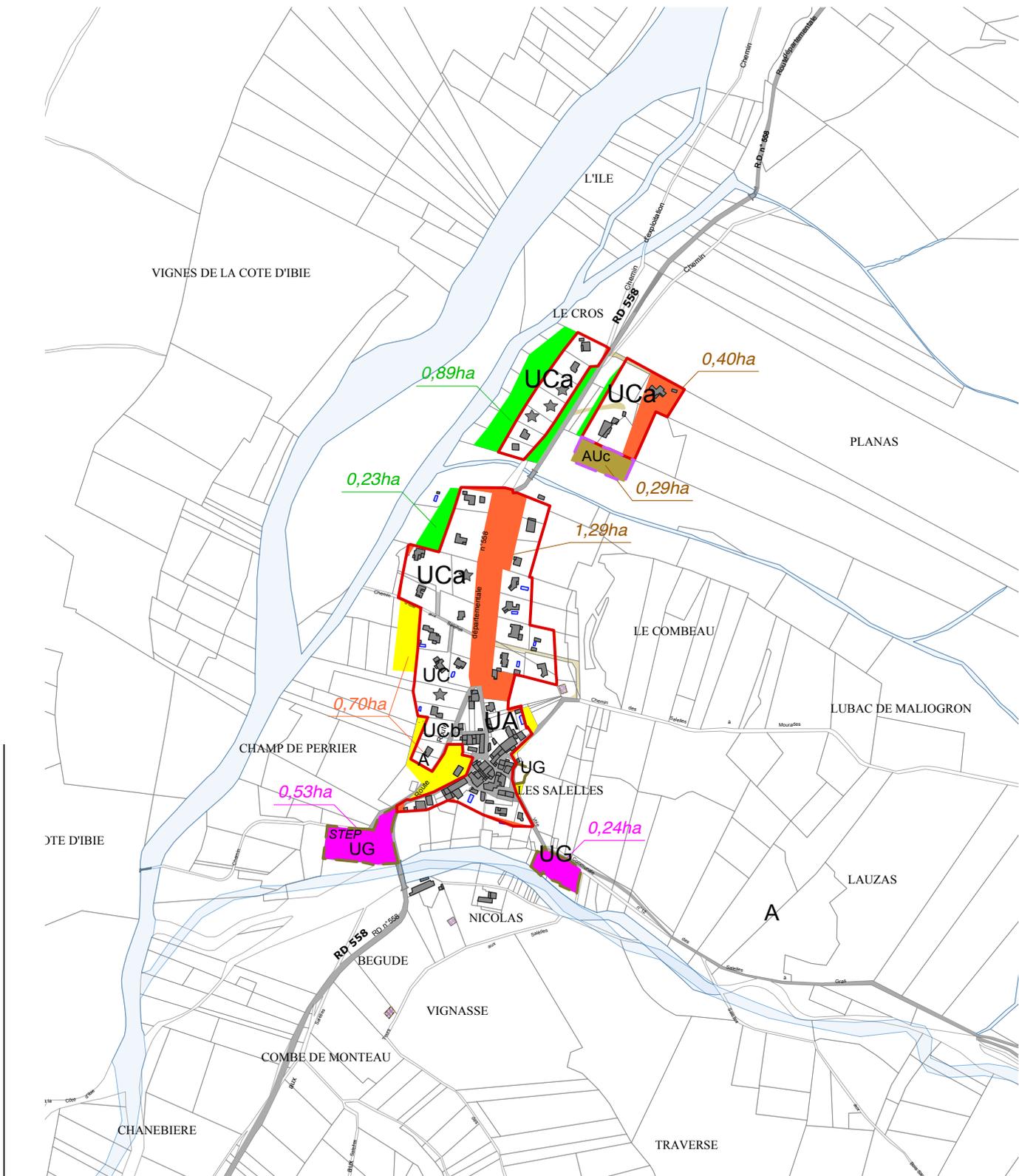
Un coefficient de 0,982191 a du être appliqué à toutes les surfaces pour avoir 2330 ha au total



Evolution du zonage du PLU

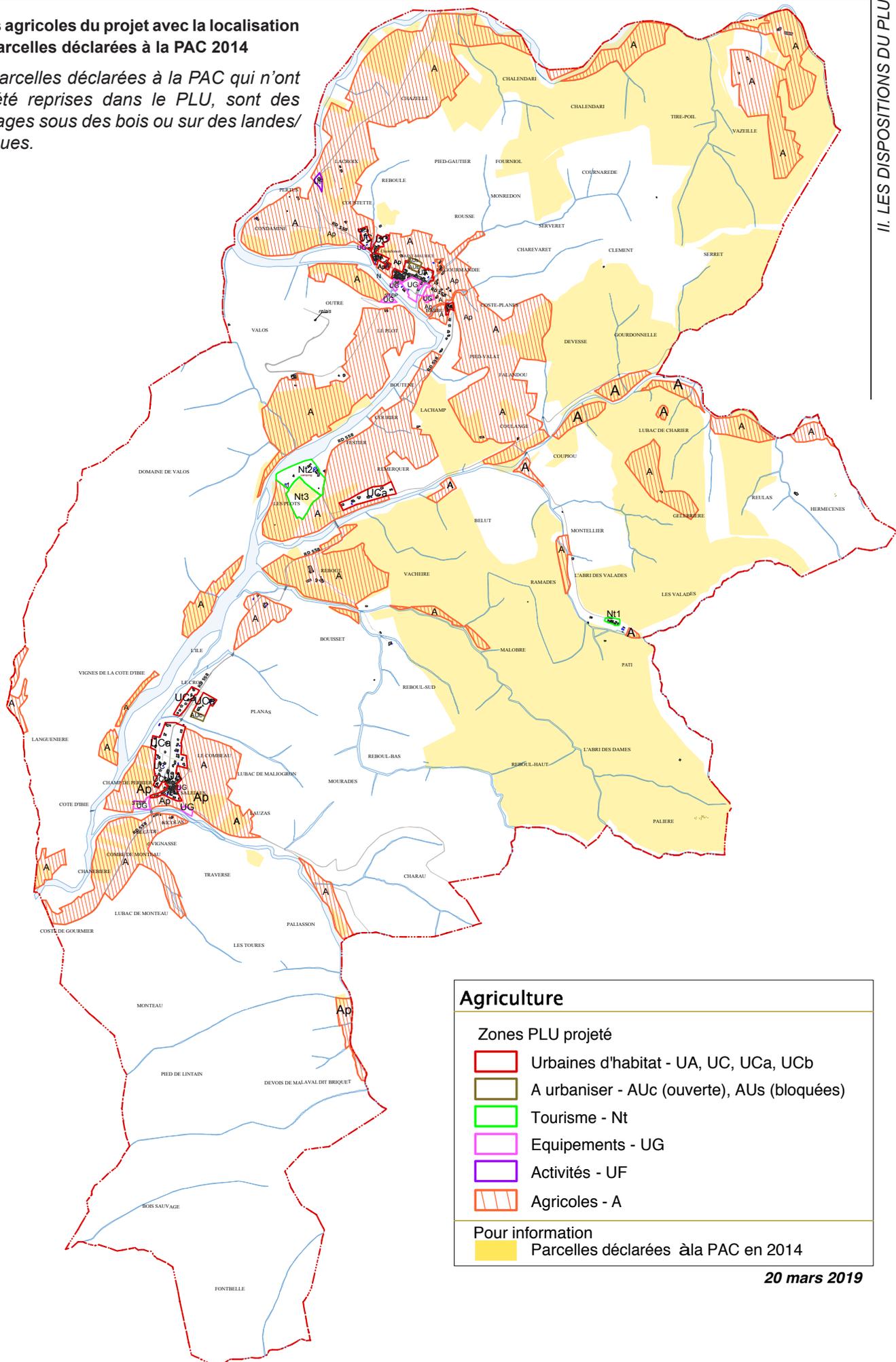
Périmètre PLU projeté	Surfaces A, Ap, N, Np PLU existant incorporées
UA, UC, UCa, UCb	Orange
AUc, AUu	Brown
Nt	Green
UG	Pink
UF	Purple

Zones urbaines du PLU existant restituées en A et N du PLU projeté.



Zones agricoles du projet avec la localisation des parcelles déclarées à la PAC 2014

Les parcelles déclarées à la PAC qui n'ont pas été reprises dans le PLU, sont des pâturages sous des bois ou sur des landes/garrigues.



Agriculture	
Zones PLU projeté	
	Urbaines d'habitat - UA, UC, UCa, UCb
	A urbaniser - AUc (ouverte), AUb (bloquées)
	Tourisme - Nt
	Equipements - UG
	Activités - UF
	Agricoles - A
Pour information	
	Parcelles déclarées à la PAC en 2014

20 mars 2019