

Communauté de communes Ardèche des Sources et Volcans

*Barnas, Burzet, Chirols, Fabras, Jaujac, Lalevade-d'Ardèche, La Souche, Mayres, Meyras, Montpezat-sous-Bauzon,
Péreyres, Pont-de-Labeaume, Prades, St-Cirgues-de-Prades, St-Pierre-de-Colombier, Thueyts*

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2

NOTICE DE PRÉSENTATION

PLUi approuvé	31 mars 2022
Modification simplifiée N° 1 approuvée	14 novembre 2023
Modification simplifiée N° 2 approuvée	14 avril 2025

SOMMAIRE

Préambule	p.4
1. Rappel du code de l'urbanisme et de la procédure	p.5
2. Objets de la modification simplifiée et exposé des motifs	p.9
3. Pièces du PLUi modifiées à l'issue de la modification simplifiée n°2	p.13

PRÉAMBULE

- La communauté de communes a eu la compétence urbanisme par arrêté préfectoral du 03 décembre 2015.
- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrite par la communauté de communes par délibération en date du 15 décembre 2015.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui fixe les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la collectivité a fait l'objet d'un débat d'orientations en conseil communautaire lors de sa séance publique du 25 juin 2019 conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.
- Par délibération du 31 mars 2022, le conseil communautaire Ardèche des Sources et Volcans a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il est exécutoire depuis le 5 mai 2022.
- Par délibération du 14 novembre 2023, le conseil communautaire a approuvé la modification simplifiée N°1 du PLUi, exécutoire à compter du 21 novembre 2023.
- La procédure de modification simplifiée N°2 a été prescrite par délibération du conseil communautaire le 5 novembre 2024.
- Le conseil communautaire a approuvé la modification simplifiée N°2 du PLUi par délibération du 14 avril 2025.

1. RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ET DE LA PROCÉDURE

Références du code de l'urbanisme :

Révision du PLUi

L153-31

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Modification du PLUi

L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Modification de droit commun

L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Modification simplifiée

L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Choix de la procédure

Les évolutions envisagées du PLUi ont pour objet de rectifier :

- l'OAP N°20 afin de tenir compte de l'abandon du projet de construction d'un nouvel EHPAD et de l'aménagement à la place d'équipements publics (micro-crèche et locaux de santé) et de logements
- le règlement de la zone AUe afin d'autoriser la destination «logement» et compléter les règles d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, s'agissant d'une zone à vocation mixte, équipements d'intérêts collectifs et habitats.

L'évolution envisagée du PLUi est cohérente avec le PADD. En effet, le PADD du PLUi prévoit de renforcer les équipements et services publics du territoire sur Thueyts, tout en favorisant et diversifiant l'accès au logements (accession et locatif social) ainsi que la typologie (collectif, intermédiaire). Le projet permettrait de reporter la programmation des 12 logements (initialement prévus sur l'EHPAD actuel).

Cette évolution ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire, ne diminue pas les possibilités de construire, ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut être appliquée.

2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET EXPOSÉ DES MOTIFS

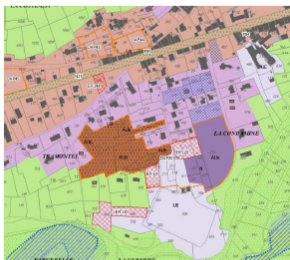
OBJET N° 1 : MODIFICATION DE L'OAP N° 20

Afin de tenir compte du nouveau projet sur le secteur La Condamine, il est retiré sur l'OAP les références au projet d'EHPAD désormais abandonné. Il convient également de corriger les modalités d'urbanisation de la zone, les différents projets en zone AUE ne seront pas réalisés tous en même temps. Le schéma est mis à jour avec les aménagements récents dans ce quartier.

Le contenu de l'OAP n° 20 est remplacé par les deux pages suivantes.

RÉDACTION ACTUELLE

20 THUEYTS - LE TRAMONTEL / LA CONDA-MINE



Ce secteur est situé dans le centre-bourg de Thueyts, à proximité des commerces et services (hôpital privé La Condamine, école publique, France Services, mairie...) et en continuité des équipements sportifs (stade de foot, terrain de tennis...). Il s'agit de terrains relativement planes, actuellement pâturés par des chevaux ou d'anciens vergers.

Le projet d'aménagement prévoit quatre zones affectées au développement résidentiel, une zone pour l'aménagement d'un nouvel EHPAD et une extension des équipements sportifs et de loisirs existants au cœur de ce quartier. L'objectif de ce quartier sera de renforcer et diversifier l'offre résidentielle en centralité de la commune (jeunes adultes, familles avec enfants, seniors) en développant des typologies de logements alternatives à l'habitat pavillonnaire et aux immeubles de centre-bourg. Les constructions dans ce quartier pourront atteindre les niveaux R+1 (et éventuellement combles) et seront de type habitat intermédiaire ou petit collectif. L'implantation des constructions devra préserver de larges espaces d'agrément, conservant les sols perméables avec différents usages (jardins, vergers, prairies...). À cet effet, les zones de stationnement pourront être mutualisées et les jardins partagés. Le programme devra prévoir au moins 30% des logements de taille T3 ou inférieure.

Concernant l'EHPAD, le bâtiment pourra être de niveau plus élevé, en R+2, afin d'assurer la fonctionnalité de l'établissement, tout en s'insérant en cohérence avec les constructions existantes à proximité.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sur le site et à leur harmonie avec les caractéristiques architecturales environnantes.

Superficie	26193m ² , dont 11844m ² à vocation résidentielle (densité brute : 9000m ² dédiés à la construction de logements)
Densité minimale prescrite	29,6 logements/ha, soit 35 logements
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble, l'opération d'ensemble pourra être réalisée en quatre tranches.
Mixité sociale	25% de logements locatifs à vocation sociale.
Biodiversité	Faibles enjeux écologiques, préserver.
Agriculture	Non identifié comme surface agricoles.
Energie / bioclimatisme	Exposition très favorable.
Paysage et patrimoine	Proximité du site classé de la vallée du Pont du Diable, situé partiellement dans le périmètre de protection du MH inscrit - Inscrit sans être en covisibilité. Quelques arbres à préserver.
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	Chemins doux à organiser pour prévoir une connexion piétonne toute la zone, permettant de relier les communes 22, 31 et 54. > aménagement d'un chemin long de la VC54.
Équipements	Secteurs desservis par tous les services collectifs.



Communauté de communes
Ardèche des Sources et Volcans

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire Ardèche des Sources et Volcans en date du 31 mars 2022 approuvant le PLUI

Le Président
Cédric D'AMPERIO

Adoption du conseil communautaire du 31 mars 2022
Adoption du PLUI

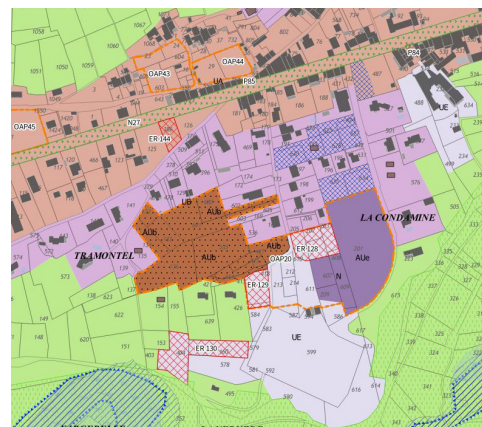
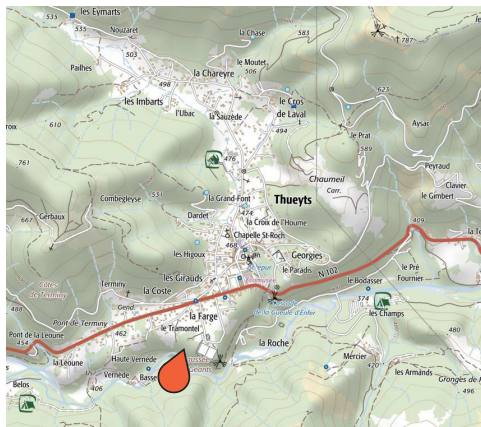


PLUI Ardèche des Sources et Volcans - OAP

67

NOUVELLE RÉDACTION

20 THUEYTS - LE TRAMONTEL / LA CONDAMINE



Ce secteur est situé dans le centre-bourg de Thueyts, à proximité des commerces et services (hôpital privé La Condamine, école publique, France Services, mairie...) et en continuité des équipements sportifs (stade de foot, terrain de tennis...). Il s'agit de terrains relativement planes, actuellement pâturés par des chevaux ou d'anciens vergers.

Le projet d'aménagement prévoit quatre zones (n°1, 2, 3 et 4) affectées au développement résidentiel, et une zone mixte (n°5) pour l'aménagement d'équipements publics : micro-crèche et établissement pluridisciplinaire de santé avec des logements. Un espace est également dédié à l'extension des équipements sportifs et de loisirs existants au cœur de ce quartier. L'objectif de ce quartier sera de renforcer et diversifier l'offre résidentielle en centralité de la commune (jeunes adultes, familles avec enfants, seniors) en développant des typologies de logements alternatives à l'habitat pavillonnaire et aux immeubles de centre-bourg. Les constructions dans ce quartier (zones n°1, 2, 3 et 4) pourront atteindre les niveaux R+1 (et éventuellement combles) et seront de type habitat intermédiaire ou petit collectif. L'implantation des constructions devra préserver de larges espaces d'agrément, conservant les sols perméables avec différents usages (jardins, vergers, prairies...). À cet effet, les zones de stationnement pourront être mutualisées et les jardins partagés. Le programme devra prévoir au moins 30% des logements de taille T3 ou inférieure.

Concernant la zone mixte avec l'établissement de santé (n°5 sur le schéma), afin d'optimiser le foncier, le bâtiment pourra accueillir des logements sur les niveaux supérieurs, jusqu'en R+2 (partiellement), tout en s'insérant en cohérence avec les constructions existantes à proximité.

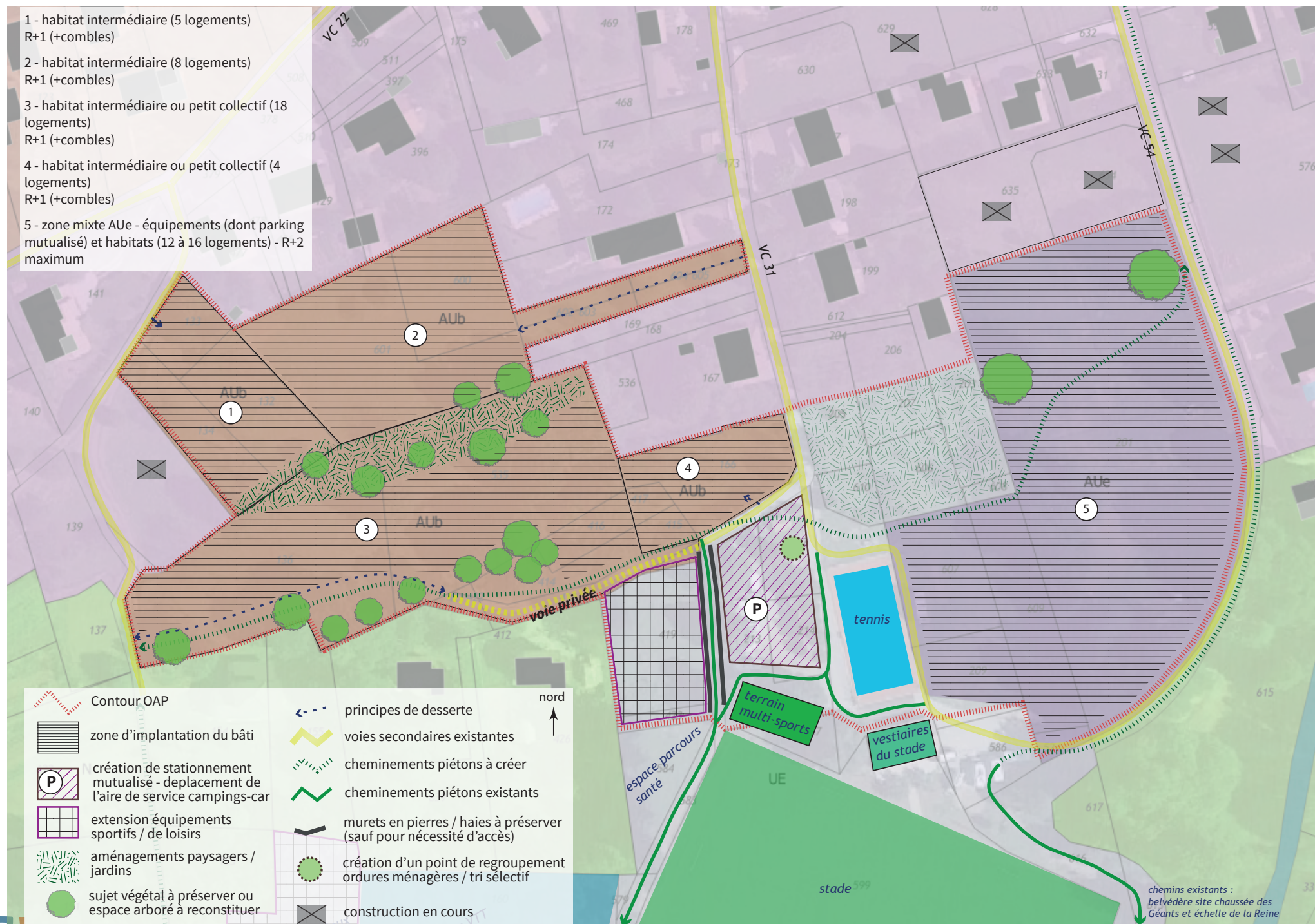
Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sur le site et à leur harmonie avec les caractéristiques architecturales environnantes.

Superficie	26193m ² , dont 11844m ² AUB, à vocation complètement résidentielle et 8617m ² AUE, à vocation mixte, équipements et logements
Densité minimale prescrite	29,6 logements/ha, sur la zone AUB, soit 35 logements Sur la zone AUE : ~25 logements/ha de densité en dehors de la part dédiée aux équipements publics, soit entre 12 et 16 logements
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble pour chacune des zones AUB (N°1, 2, 3 et 4 sur le schéma de l'OAP).
Mixité sociale	25% de logements locatifs à vocation sociale.
Biodiversité	Faibles enjeux écologiques, quelques arbres à préserver.
Agriculture	Non identifié comme surfaces à enjeux agricoles.
Energie / bioclimatisme	Exposition très favorable.
Paysage et patrimoine	Proximité du site classé de la Chaussée des géants/Pont du Diable, situé également partiellement dans le périmètre de protection du MH inscrit «Immeuble Jardet», sans être en covisibilité. Quelques arbres à préserver.
Risques et nuisances	/
Mobilités et modes doux	Cheminements doux à organiser : > prévoir une connexion piétonne traversant toute la zone, permettant de relier les voies communales 22, 31 et 54. > aménagement d'un cheminement doux le long de la VC54.
Équipements	Secteurs desservis par tous les réseaux dont l'assainissement collectif.



NOUVELLE RÉDACTION

- 1 - habitat intermédiaire (5 logements)
R+1 (+combles)
- 2 - habitat intermédiaire (8 logements)
R+1 (+combles)
- 3 - habitat intermédiaire ou petit collectif (18 logements)
R+1 (+combles)
- 4 - habitat intermédiaire ou petit collectif (4 logements)
R+1 (+combles)
- 5 - zone mixte AUe - équipements (dont parking mutualisé) et habitats (12 à 16 logements) - R+2 maximum



2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET EXPOSÉ DES MOTIFS

OBJET N° 2 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUe

Afin d'autoriser la mixité des destinations des constructions admises dans cette zone, il convient de modifier les dispositions de la zone AUe. Par ailleurs, les règles d'insertion architecturale et paysagère doivent être précisées afin de veiller à ce que la diversité des constructions prévues s'intègre qualitativement avec les constructions environnantes.

CHAPITRE 5 - LES ZONES À URBANISER

Pages 96 et 97 :

[...]

sous-secteur AUe > zone à urbaniser à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, **et d'habitat**, soumise au respect d'une OAP

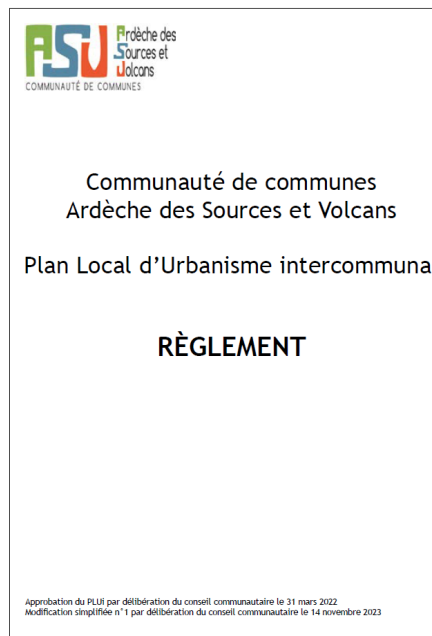
[...]

Pour les zones AUe :

Sous réserve de respecter les conditions d'équipement et d'aménagement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

> Application du règlement de la zone UE, **à l'exception de :**

- **paragraphe UE1, sont autorisées également -sans condition- les constructions à destination «Habitat», sous-destination «logement».**
- **paragraphe UE 2/B «Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale» : pour cette zone AUe l'intégralité des dispositions du paragraphe UB 2/B remplacent ce paragraphe**



3. PIÈCES DU PLUI MODIFIÉES À L'ISSUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2

3.1 Rapport de Présentation

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLUi afin d'explicitier les modifications apportées conformément à l'article R151-5 du code de l'urbanisme. Ce document permet de compléter le rapport de présentation qui expose les justifications des dispositions du PLUi.

Tome 2 justification des choix :

Dans différents chapitres les références au projet du nouvel EHPAD à Thueyts sont retirées, ainsi que celles sur la reconversion de l'EHPAD actuel en logements. Il est fait référence aux nouveaux équipements programmés et à la mixité fonctionnelle du lieu avec l'accueil de nouveaux logements en compléments de ceux programmés sur les autres secteurs de cette OAP 20 et en remplacement de ceux qui étaient prévus en reconversion du bâtiment.

3.2 PADD

Document non modifié

3.3 Règlement Écrit

Le règlement écrit est modifié. La modification est exposée au chapitre 2 du présent document.

3.4 Règlement Graphique

Document non modifié

3.5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Documents modifiés

Changement de l'OAP n°20 Thueyts - Le Tramontel / La Condamine :

Toutes les modifications sont exposées au chapitre 2 du présent document.

3.6 Annexes

Documents non modifiés