



06 février 2019

# COMPTE RENDU ATELIER DU TERRITOIRE

- PAYSAGES
- FORMES URBAINES



**St Sauveur de Montagut, salle Manouiller 9h30- 12h**

## **Présents :**

Eliane ADRIEN (*St Martin de Valamas*), Martine FINIELS (*Vernoux en Vivarais*), Michel GEMO (*Marcols-les-Eaux*), Gilles LEBRE (*St Michel de Chabrillanoux*), Brigitte MOREL (*St Agrève*), Jacques MERCHAT (*St Priest*), Denis SERRE (*Le Cheylard*), Roland ROUCAUTE (*St Vincent-de-Durfort*), Anne TERROT DONTENWILL (*St Vincent-de-Durfort*), François VEYREINC (*Lyas*), Hélène PAGE (*CAUE*), Bénédicte POPIN (*SYMCA*), Valentin RABIER (*SyMCA*)

## **Excusés :**

François ARSAC (*Chomérac*), Jean-Paul BERNARD (*Le Cheylard*), Véronique CHAIZE (*Privas*), Jacky CHOSSON (*Lamastre*), Dominique COUTURIER (*Empurany*), Jérôme COSTE (*St Etienne de Serre*), Béatrice FRASSON-MARIN (*SyMCA*), Nathalie MALET TORRES (*St Etienne-de-Serre*), Monique PINET (*Le Cheylard*), Alain SALLIER (*Chalencon*),

## **Les ATELIERS**

**Au sein de la démarche d'élaboration du PADD :** une instance de discussion, de débats contradictoires et d'aide à la réflexion stratégique. Ces ateliers ont pour objectif d'approfondir des sujets spécifiques par une **contribution des élus** : débat et positionnement sur des questionnements stratégiques issus du diagnostic et de la Conférence des communes du 27 septembre 2018.

- **Se projeter** dans le fonctionnement futur du territoire à toutes les échelles.
- **Débattre** des modes d'organisation du territoire.

## Méthodologie :

Il est rappelé dans un premier temps les **enjeux** identifiés par les élus en Bureau et Conférence des Communes. En effet, les scénarios et propositions d'orientations sont issus de ces premières réflexions. Il est également proposé par thématique : des **données de cadrage** (diapositive(s) reprenant des éléments du diagnostic) et une proposition de scénarios ou d'orientations à débattre.

A l'issue du débat, les élus pourront se prononcer sur :

-  **Les options prioritaires (consensus),**
-  **Les options à considérer (qui posent questions)**
-  **Les options à écarter,**
-  **Les options à territorialiser**

### POINT DE METHODE PAYSAGES et FORMES URBAINES

Pour les **PAYSAGES**, il s'agit d'une thématique transversale qui intègre des orientations et enjeux déjà débattus par les élus (*agriculture, environnement, économie, etc.*). Les propositions d'orientations qui sont présentées reprennent d'une part des éléments issus de l'étude Plan Paysage (*élaborée en partenariat avec le PNR et le SCot AM*) et d'autre part des réponses aux enjeux formulés.

Trois axes retenus : **Paysages ressources** (sens large), **paysage sensible** (perception) et **paysage urbain** (bâti). Cette déclinaison permet une transition avec la thématique sur les **FORMES URBAINES**.

Ce qui est entendu pour cette thématique concerne : l'habitat dans son fonctionnement global avec son environnement (*pente, intégration paysagère, etc.*), et plus spécifiquement la forme de l'habitat à travers des exemples de densité (*qui permet d'introduire la notion de consommation foncière et de répondre aux besoins en typologie variée de logements*). Cette partie est présentée par le CAUE de l'Ardèche à travers des exemples d'opérations pour débattre de ce qui est acceptable à l'échelle des communes du Centre Ardèche et pour répondre à quels besoins.

## Répondre aux ENJEUX

*Issus du diagnostic débattu en Bureau / Issus de la Conférence des Communes/ Issus des débats en atelier*

- Affirmer la place du paysage comme une **composante essentielle du projet de développement** facteur d'attractivité résidentielle et économique.
- **Maintenir un paysage vivant**, que l'action humaine participe au développement du territoire et de son attractivité et ne pas laisser les paysages se fermer.
- Conserver un **cadre de vie rural** tout en développant l'économie.
- Protéger et préserver le paysage à travers **l'activité agricole**.
- Protéger et préserver la diversité des paysages, de l'habitat ancien, des terrasses, des murs en pierre, des ponts, du petit **patrimoine**, des sentiers et chemins de randonnées.
- Protéger et préserver **les paysages remarquables et ceux du quotidien**
- **Ré-ouvrir les paysages**.
- Faire du patrimoine un levier de **développement**.
- Préserver la **qualité du cadre de vie**.

- Embellir les centres anciens.
- Maintenir un cadre de vie favorable aux **habitants mais aussi aux touristes**.
- Développer les **énergies renouvelables** en les intégrant au projet de développement et en préservant le territoire et les paysages.
  
- La délibération de prescription du SCoT (1<sup>er</sup> octobre 2015) précise comme objectif : « **Favoriser un parcours résidentiel pour tous les habitants du territoire en promouvant de nouvelles formes d'habitat dans un territoire qui comptait environ 75% de maisons individuelles en 2012** ».
- Proposer **une offre diversifiée de logement** autant dans la typologie (taille), destination (sociale) et la forme (collectif/individuel). *Bureau du 21 juin.*
- Proposer une offre de logements **adaptée aux besoins**, à la demande et **moins énergivore**.
- Faire évoluer l'offre de logements face à **la pression de la demande** (terrain à bâtir).
- Améliorer la qualité des espaces urbanisés, **agir pour l'attractivité des centres bourgs**, affirmer la place des villes centres dans les bassins de vie.



## FICHE 1 - PAYSAGES

# PAYSAGES



### Préalable :

Le SCoT doit répondre à des obligations issues du Code de l'Urbanisme :

« Les **schémas de cohérence territoriale**, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales **déterminent les conditions permettant d'assurer**, dans le respect des objectifs du développement durable : [...] 1<sup>er</sup> bis) **la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville** ».

L'article L. 122-1-3 modifié prévoit que le **PADD du SCoT doit fixer des « objectifs de qualité paysagère »**.

**PAYSAGE DÉFINITION GÉNÉRALE** : Étendue spatiale, naturelle ou transformée par l'homme, qui présente une certaine identité visuelle ou fonctionnelle : paysage forestier, urbain, industriel...

La synthèse des ateliers de la conférence des communes a mis en avant la place importante du paysage pour le territoire: « le territoire dispose d'une ressource importante mais difficile à qualifier : **le paysage**. En effet, le paysage est multiple : naturel (la nature, les panoramas sur le grand paysage), urbain (qualité des constructions, intégration paysagère...), patrimonial (terrasses agricoles, moulinages...). Les élus souhaitent un **paysage vivant** c'est-à-dire qu'il soit protégé et/ou amélioré par l'action humaine pour participer au développement du territoire et de son attractivité ».

Les propositions d'orientations qui sont présentées reprennent d'une part des éléments issus de l'étude Plan Paysage (*élaborée en partenariat avec le PNR et le SCoT AM en 2017*) et d'autres parts des réponses aux enjeux formulés.

### Débat sur les orientations proposées :



Option(s) à privilégier (consensus majoritaire)



Option(s) à considérer (pas de consensus)



Option(s) à écarter (consensus majoritaire)



Option(s) à territorialiser

### Débat

Exploiter, gérer et protéger les **paysages ressources** pour le territoire



La première grande orientation concerne les paysages au sens large. Le terme de « ressources » demande à être explicité.

Est-ce qu'il s'agit du paysage comme une ressource pour le territoire ou est-ce qu'on considère qu'il s'agit de « ressources » au sens économique ? Il est précisé qu'il s'agit bien DES paysages ressources donc au sens économique.

**Affirmer l'activité agricole en tant que composante** déterminante de la diversité et de la qualité des paysages du Centre Ardèche



Accompagner les paysages de **la transition énergétique** (insertion paysagère éoliennes, ... **et transition numérique** (antennes relais ...))



Le déploiement du numérique est un enjeu essentiel pour le territoire si on souhaite accueillir de la population. Ce déploiement passe aussi par l'installation d'antennes relais pour lesquels il serait souhaitable de s'interroger par rapport au paysage de la même manière que les éoliennes. Il y a tout à la fois un enjeu de développement fort mais également un enjeu de protection des paysages. Il est proposé de rajouter la « transition numérique » dans l'orientation visant à accompagner les paysages.

L'orientation concernant l'activité agricole comme composante déterminante du paysage est partagée par tous. Il s'agit du paysage vivant qui peut permettre de rouvrir les paysages mais également du patrimoine à travers les terrasses agricoles.

Concernant la protection des paysages, il est demandé quelle forme sera présentée dans le SCoT ? Est-ce qu'il s'agira d'une cartographie ou d'un état des lieux des sites emblématiques. Il est précisé que les deux formes sont possibles et pourront être proposées.

**Préserver et gérer les paysages facteurs de biodiversité** de l'échelle territoriale à l'échelle de quartier



**Accompagner la valorisation du paysage forestier** dans ses évolutions vers plus de diversité et de valeur économique



**Préserver et valoriser les patrimoines** du Centre Ardèche (**béalières**, moulinages...)



Valoriser les **cours d'eau** et leurs abords, éléments identitaires du paysage.



*Option à considérer (pas de consensus)*

Concernant l'eau et les paysages, la valorisation des cours d'eau rejoint les orientations proposées à l'atelier précédent. Néanmoins, la question du petit patrimoine se pose en particulier pour les béalières. Il est fait mention de l'arasement du seuil de la Crose sur l'Auzène évoqué dans le journal du Syndicat Mixte Eyrieux Clair. Cet arasement pose la question de la préservation de ces ouvrages. Pour l'exemple cité, le choix de l'arasement s'explique d'une part par l'obligation de la restauration de la continuité écologique et d'autre part par la vétusté de l'ouvrage qui n'était plus ni en usage, ni entretenu.

La nécessité de restaurer la continuité écologique est aujourd'hui une obligation légale. La conservation des béalières et seuils ne peut être autorisée que sur certains cours d'eau et à la condition de réaliser des passes ou échelles à poissons qui peuvent être techniquement compliquées et onéreuses. Les béalières sont souvent privées, il est donc difficile d'imposer une restauration.

Les béalières alimentaient les moulins mais au-delà, elles servaient également à alimenter les terrasses agricoles et les jardins potagers des particuliers. Leur disparition a donc un impact au-delà de leur vocation patrimoniale. Cependant, les béalières ne sont plus entretenues aujourd'hui, elles sont donc en mauvais état et sans utilité. Pour les jardins des particuliers, on constate de plus en plus des pratiques visant à pomper l'eau directement à la rivière.

Il y a donc une contradiction entre les orientations et obligations visant à restaurer les continuités écologiques et celles visant à valoriser le petit patrimoine si on cite les béalières. Il faudrait savoir lesquelles garder mais sans objectif de musée de plein air. Certaines sont utiles à l'activité économique (par exemple Terre Adélice à St Sauveur). Il est rappelé que l'évaluation environnementale, à laquelle le SCoT est soumis, en tant que document d'urbanisme, a aussi pour but de prévoir des compensations selon l'impact des projets de développement.

Améliorer la (re)découverte des paysages du Centre Ardèche et favoriser leur perception



Protéger les éléments structurants majeurs des paysages :

- lignes de crêtes majeures,
- silhouettes villageoises remarquables,
- sites de terrasses remarquables,
- sites inscrits et classés au titre de la loi Paysage
- curiosités géologiques et naturelles



Concernant les éléments majeurs à préserver, la présentation illustre « les curiosités géologiques » par le sigle des Géosites du PNR. Il est demandé de ne pas se limiter à cette définition qui pourrait être trop restrictive même si il est important de les identifier. Il s'agit simplement de ne pas se restreindre à l'identité PNR puisqu'une partie du territoire n'est pas couvert par le périmètre.

Identifier, valoriser et aménager des points de vue sur le grand paysage



Identifier, valoriser et aménager les « portes d'entrées » du territoire



Il est demandé de préciser ce qui est entendu par « portes d'entrée » ? Dans l'orientation présentée, on entend plutôt les villes et villages « portes d'entrée » par exemple Beauchastel pour la Vallée de l'Eyrieux ou Le Pouzin pour la vallée de l'Ouvèze. Il s'agit de ce qui est donnée à voir pour les personnes qui arrivent sur le territoire. On pourrait élargir cette notion non plus seulement aux axes routiers mais également aux chemins de randonnées, voies vertes... pour également porter une attention sur ces accès.

Améliorer la qualité des abords des axes routiers majeurs (plantation/conserver des alignements d'arbres, ~~suppression de la signalétique publicitaire~~, etc.)

A préciser...



L'exemple sur la conservation des alignements d'arbres fait débat. Il y a d'un côté une notion de sécurité et de passage (camion en particulier) et de l'autre un intérêt patrimonial certain. Le SCoT n'aura pas vocation à identifier tous les alignements mais le fait de l'inscrire invite les communes au débat sur leur propre territoire

puisque si protection il y a, elle sera à l'échelle du PLU. Le SCoT peut donc simplement mettre une orientation incitant les PLU à être attentifs à ces éléments paysagers.

Concernant la signalétique publicitaire, il s'agit d'une obligation, elle est aujourd'hui très encadrée donc il n'est pas utile de la citer en exemple.

La question est plutôt qu'est-ce qu'on entend par « conserver la qualité des axes routiers » ? Ce point devra être précisé et affiné dans le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs).

## **Redonner de l'attractivité** aux villes, bourgs, villages et hameaux



Insérer ~~la nature au cœur des « villes »~~  
Favoriser les espaces naturels au cœur des villes pour améliorer le cadre de vie



Le terme de « nature en ville » fait débat. On est dans le champ sémantique plutôt urbain qu'il faudrait adapter au territoire. Certaines villes du territoire sont suffisamment entourées de nature, mais il faut entendre la végétalisation des espaces construits. Il

s'agit d'un lien avec les trames vertes et bleues déclinées dans les communes, mais également de permettre la perméabilité des sols. Il peut s'agir par exemple l'aménagement de cheminement piéton le long des rivières lorsque celles-ci traversent des communes.

Pour plus de compréhension et d'appropriation de l'orientation, il est proposé de modifier le terme de « nature en ville » par « favoriser les espaces naturels au cœur des villes ».

Utiliser, lorsque nécessaire, les friches urbaines en cœur de bourg pour aérer le tissu urbain

Requalifier de manière prioritaire les friches urbaines (permettant de traiter les entrées de ville et d'aérer le tissu bâti en cœur de ville/village)



Concernant les friches urbaines, il est demandé d'élargir la portée de l'orientation non plus seulement pour « aérer le tissu urbain » mais au-delà de traiter de toutes les friches urbaines de manière prioritaire (en entrée de ville, au centre, etc.)

« Il faut se donner comme priorité de requalifier avant de construire du neuf »\*

Le terme de « friche urbaine » désigne de manière très large tout bâtiment d'habitation à l'abandon (on parle de friche industrielle pour les bâtiments économiques). Le terme n'est donc pas uniquement utilisé pour les villes, on trouve des friches urbaines quelle que soit la taille de la commune.

Suite au débat, il est proposé de reformuler l'orientation ainsi « requalifier de manière prioritaire les friches urbaines (permettant de traiter les entrées de ville et d'aérer le tissu bâti en cœur de ville/village).

Améliorer la qualité des entrées de villes et villages du territoire



Maitriser la situation, la forme et la qualité des extensions nouvelles en s'appuyant sur les éléments structurants du paysage (murets, pentes, végétation, etc.)

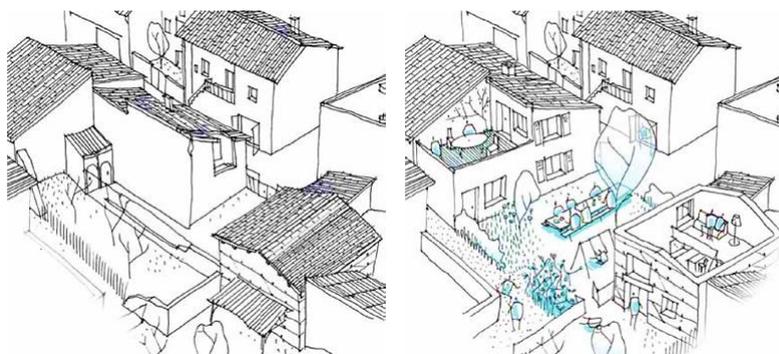


Apporter une **plus-value paysagère** et  
environnementale pour **créer ou**  
**requalifier les zones d'activités**



La question de la plus-value paysagère et environnementale pour les zones d'activités est très largement partagée. Il est essentiel d'avoir cette exigence de qualité paysagère pour les zones d'activités et de veiller à leur traitement. Cette exigence peut permettre également d'attirer les porteurs de projets pour qui cette réflexion peut être tout à fait bénéfique à leur image et donc à leur activité.

Cette exigence paysagère sur les zones d'activités doit se retrouver dans les constructions nouvelles en termes d'habitat. Plus la collectivité détermine son exigence vis-à-vis des nouveaux projets, plus ceux-ci pourront participer à renforcer la qualité du cadre de vie.



## FICHE 2 – FORMES URBAINES

### FORMES URBAINES



CAUE  
de  
l'Ardèche

#### Préalable :

La délibération de prescription du SCoT du 1<sup>er</sup> octobre 2015 précise comme objectif : « Favoriser un *parcours résidentiel pour tous les habitants du territoire en promouvant de nouvelles formes d'habitat dans un territoire qui comptait environ 75% de maisons individuelles en 2012* ».

Le fait de traiter de la forme urbaine permet de répondre à une double exigence :

- ✓ **Celle réglementaire par rapport au contenu légal d'un SCoT : Art. L. 141-3** analyse de la consommation foncière au cours des 10 dernières années et **Art L. 141-6** : «Le DOO arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain...»
- ✓ **Celle propre aux enjeux du territoire** : s'inscrire dans la réalité territoriale du Centre Ardèche dans le but de préserver les paysages et les caractéristiques des morphologies urbaines existantes et répondre aux besoins des populations présentes ou à venir (personnes âgées, jeunes couples, ...)

La forme urbaine traitée dans cet atelier tient compte de la forme de l'habitat (individuel, collectif...) mais également de son insertion dans le site (pente, entrée de ville) et de sa destination (sociale, petite typologie, etc..).

La question des **densités** à laquelle le SCoT devra répondre est abordée, mais il n'est pas demandé de se positionner sur une densité mais bien sur l'acceptation d'une forme urbaine selon la catégorie de commune au regard de l'armature.

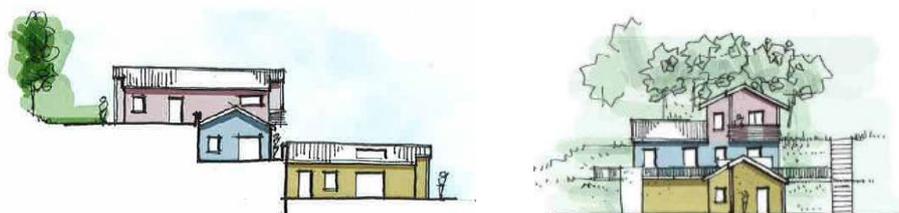
Le SCoT a demandé au **CAUE 07** de venir présenter des formes urbaines variées en sélectionnant différents contextes : village, cœur de bourg, opération sociale ou privé...

**Individuel pur** : habitat individuel isolé sur sa parcelle.

**Individuel dense ou groupé** : habitat individuel mitoyen

**Habitat intermédiaire** : immeuble d'habitation comportant au moins 1 étage, aux logements superposés qui ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur et disposent d'espaces extérieurs privatifs (jardin, terrasse, loggia, etc).

**Collectif** : immeuble de logements superposés où les habitants accèdent à leur logement par des parties communes (cage d'escalier, couloir, etc.)



## Présentation et débat

### 1<sup>er</sup> opération : *Saint Michel de Chabrillanoux, entrée du village*



Il s'agit d'une opération sociale de 5 logements en entrée de village sur un terrain de 1000m<sup>2</sup>, en habitat intermédiaire qui s'inscrit dans la pente. La densité est forte puisqu'elle est de 50 lgt/ha pour l'opération.

Cette opération a très bien fonctionné car elle a répondu à l'attente des locataires, ce patrimoine pourrait même être vendu par le bailleur (dans un contexte de vente des logements sociaux aux locataires renforcé par la loi Elan).

### 2<sup>ème</sup> opération : *Châteauneuf de Vernoux, entrée du village*



Il s'agit d'une opération mixte habitat intermédiaire en locatif social (destiné aux personnes âgées logements PMR et familles, en duplex) et de maisons individuelles groupées en accession à la propriété de 8 logements. Cette opération s'inscrit dans la pente ce qui permet des entrées indépendantes. La densité est de 30 lgt/ha.



3<sup>ème</sup> opération : Saint Julien du Serre, extension village



Il s'agit d'une opération mixte de 20 logements intermédiaires et individuels, ainsi que d'équipements communaux (maison de santé, foyer communal) sur un terrain de 10 000m<sup>2</sup>. La densité de l'opération est donc de 20 lgt/ha intégrant les équipements publics. Cette opération est encore une fois un exemple d'utilisation de la pente pour créer des espaces indépendants. Le parti pris architectural permet également une insertion paysagère qui s'intègre à la silhouette villageoise d'origine.

4<sup>ème</sup> opération : Beausemblant, opération cœur de Bourg



Il s'agit d'une opération mixte collectif/ intermédiaire et individuel avec plusieurs opérateurs sollicités impliquant fortement la collectivité (et intercommunalité). L'opération comporte 23 logements et deux commerces pour une densité de 70 lgt/ha. Cette densité forte est renforcée par les logements collectifs mais elle est normale dans une centralité.

5<sup>ème</sup> opération : Die, extension



L'opération de Die est un exemple d'habitat participatif. Il s'agit de 11 logements intermédiaires avec des équipements en commun (studio/chambre d'ami, four à pain, laverie...). La typologie des maisons a été conçue en fonction des besoins des habitants.

Cette dernière opération est intéressante car elle interpelle sur les besoins de mutualisation qui peuvent être portés par les habitants directement. Le CAUE précise qu'ils accompagnent une opération participative sur le Coiron. Ce type d'opérations est amené à se multiplier.

Les besoins évoluent et notamment ceux des personnes âgées. Il y a également des initiatives locales privées pour répondre à cet enjeu. Les collectivités pourraient les accompagner. La mixité intergénérationnelle est également évoquée comme une demande également très présente. L'opération de Châteauneuf répond par exemple à ce besoin. Cela permet également une mixité dans les communes. Par ailleurs, le regroupement des personnes âgées permet dans le même temps de mutualiser les services médicaux.

Il est évoqué également les demandes parfois très particulières : certaines communes sont confrontées à des demandes d'achat de terrain pour implanter de l'habitat léger (yourte, autres...) mais avec une philosophie d'autonomie totale (eau, énergie...) et de rejet des contraintes. La législation ne permet pas de répondre à ces demandes. La loi ALUR a simplement rendu possible la réglementation de lotissements constitués d'habitation légère. Ces demandes posent question sur la capacité du territoire à répondre à la précarité importante d'une partie de la population dans l'impossibilité de disposer d'un logement.

Concernant le choix de logements moins énergivores, il est également précisé les performances des toits végétalisés. Ceux-ci pourraient également être incité sur les nouvelles constructions y compris industrielles. Il est aujourd'hui techniquement possible de généraliser cette pratique.

Cette présentation des différentes opérations permet de démystifier la notion de densité qui renvoie à une image plus négative. Il s'agit de s'interroger sur la réponse aux besoins des habitants, sur l'intégration paysagère et enfin sur la limitation de l'urbanisation. Avec une réflexion en amont sur l'aménagement, on peut réaliser des opérations bien pensées et répondant à tous ces impératifs. Ces formes différentes permettent également de répondre aux besoins en réhabilitation, en exploitation des dents creuses ou encore d'extension.

