



COMMUNE DE RUOMS



Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les orientations générales

Vu pour être annexé à la délibération
d'arrêt du projet de PLU

Le Maire

Préambule

Le présent document a pour objectif de présenter les orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Ruoms.

Elles doivent trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme ne se présente alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet de développement.

Ce document se décompose en six parties :

- 1 . Les objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole
- 2 . Les orientations générales retenues par la commune
- 3 . La préservation des richesses naturelles de la commune et des continuités écologiques
- 4 . Le maintien de l'équilibre entre développement urbain et espaces naturels
- 5 . Le développement de l'activité économique
- 6 . La politique d'équipements et de services

1- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole

La commune de Ruoms souhaite modérer sa consommation de l'espace naturel et agricole en agissant sur trois leviers :

- La définition d'un objectif démographique réaliste et conforme aux projections du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours de validation à l'échelle intercommunale.
- La mise en place d'une politique urbaine avec des formes d'habitat plus dense (petits collectifs, lotissements denses ...).
- Le renouvellement urbain et la resorption des logements vacants.

L'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population à 10 ans à partir de 2017 sur un taux annuel de croissance de 1.7 % (données PLH).

Cette projection aboutit à une population de 2856 habitants en 2027, ce qui représente une hausse de 443 habitants (à partir de la population estimée en 2017).

Afin de déterminer les besoins en terme de nombre de logements, la commune se base sur une occupation future de 2.07 habitants par résidence principale en 2027 (contre 2.15 habitants en 2013) et une résorption de 10 % des logements vacants comptabilisés en 2013.

On obtient ainsi un besoin total de 247 nouveaux logements pour la période 2017-2027. Une partie de ces besoins viendront de la réhabilitation de logements vacants (10% des LV en 2013 soit 20 logements), donnant ainsi un besoin en logement neuf de 227.

Afin d'assurer une mixité des formes d'habitat, l'objectif de répartition en terme de typologie de logements est la suivante et correspond aux orientations du PLH :

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - 35 % des logements construits dans des opérations de type «collectifs» : | Densité de 70 logements par hectare. |
| - 30 % des logements construits dans des opérations de type «habitat individuel groupé» : | Densité de 25 logements par hectare. |
| - 25 % des logements construits dans des opérations de type «habitat individuel avec procédure» : | Densité de 10 logements par hectare. |
| - 10 % des logements construits hors procédures d'aménagement : | Densité de 05 logements par hectare. |

Répartition des besoins en logements :

Total : 227 logements dont :

79 logements en habitat «collectif»,
 68 logements en habitat individuel «groupé»
 57 en habitat individuel «avec procédure»
 23 en habitat individuel «hors procédure»

PADD - ORIENTATIONS GENERALES - Arrêt de PLU -

Comparaison entre les besoins et le potentiel de densification des espaces bâtis existants :

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants nous a permis de quantifier le potentiel en nombre de logements qui pourraient être construits dans les parties actuellement urbanisées de la commune (le tissu urbain existant). Celui-ci s'élève à environ 266 logements.

Conclusion :

En terme quantitatif :

Les besoins en nombre de logements sont largement satisfaits par les espaces disponibles situés dans le tissu urbain existant. On note même une offre excédentaire pour la catégorie d'habitat individuel «avec procédure» :

La commune a connu un développement résidentiel sur un modèle d'habitat individuel et de nombreuses parcelles résiduelles (dents creuses) se trouvent aujourd'hui «englobées» dans des zones que l'on ne peut ni qualifier «d'urbaines» ni «de naturelles» ou encore «d'agricoles».

De plus, certaines parcelles importantes et englobées dans le tissu urbain existant ont été exclues de l'aménagement jusqu'à aujourd'hui.

Ces terrains peuvent être considérés comme n'ayant plus de vocation ni naturelle, ni agricole. En conséquence, ils doivent rester prioritairement classés en zones constructibles (ou à urbaniser si les réseaux sont insuffisants).

L'objectif est donc de compléter ces zones résidentielles et de stopper le mitage urbain notamment le long de la route départementale 579.

Il n'est donc pas nécessaire de prévoir des zones d'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles de la commune pour satisfaire les besoins en matière de logements définis par le Programme Local de l'Habitat.

En terme qualitatif :

Afin d'assurer que la répartition en matière de mixité de l'habitat soit bien respectée, il conviendra de définir des orientations d'aménagement et de programmation précises notamment pour les zones situées à proximité immédiate du centre-ville de Ruoms.

Les objectifs sont donc :

- de compléter les zones résidentielles et de stopper le mitage urbain.
- de donner des limites franches aux zones urbanisées
- d'optimiser les espaces libres en centre bourg en imposant des formes urbaines denses au travers d'OAP.

Ce parti d'aménagement permet une économie des terres agricoles et la préservation des unités paysagères de la commune.

	Besoin décrit dans le Projet de PLH	Potentiel du tissu urbain existant
Forme collectif - A -	79	entre 65 et 85
Individuel "groupé" - B -	68	entre 51 et 60
Individuel "avec procédure" - C -	45	entre 99 et 106
Individuel "hors procédure" - D -	34	36
Total	226	entre 251 et 287

2- Les orientations générales retenues par la commune

2.1 - L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE :

La commune de Ruoms présente un centre ancien à l'urbanisation compacte reflétant une organisation spatiale remontant au moyen-âge.

L'évolution vers un usage artisanal et commercial de ce centre historique est souhaitée par la commune de façon à appuyer l'activité touristique.

Cette évolution doit toutefois être accompagnée par une offre supplémentaire en places de stationnement qui ne peuvent être assurées sur les espaces publics actuels.

D'autre part, compte tenu de sa vocation touristique, la commune subit une pression foncière forte et nécessaire, pour son équilibre démographique et économique à venir, de pouvoir accueillir une population nouvelle, en partie composée de jeunes ménages de la commune mais également d'habitants provenant de l'extérieur de la commune.

Pour y répondre, il est nécessaire de maintenir un certain volume de terrains ouverts à l'urbanisation et de développer une offre en logements adaptés.

La municipalité souhaite toutefois que ce développement urbain s'inscrive prioritairement dans les espaces déjà urbanisés et soit structuré afin de mettre en place des liaisons fortes avec le centre-ville (voie verte par exemple).

Parallèlement, il est également souhaité que les constructions à venir offrent une diversité d'habitats qui permettent de rajeunir la population actuelle.

Des typologies variées de logements doivent donc être prévues dans le plan local d'urbanisme (programme de petits collectifs, lotissements denses etc...).

Enfin, l'urbanisation qui s'est développée de manière opportuniste a créé des franges urbaines décousues, qui ne donnent pas une image très claire de l'habitat depuis l'extérieur.

Le développement urbain à venir offre l'opportunité de définir des limites urbaines franches et de maintenir des «coupures vertes».

2.2 - L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT :

La commune souhaite poursuivre le développement de logements locatifs afin de maintenir une structure démographique et sociale diversifiée dans le centre ville de Ruoms et à sa proximité immédiate.

2.3 - LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

Une grande part du développement économique repose sur l'activité touristique et sur l'activité viticole de la commune.

Il est souhaité que le développement à venir soutienne ces activités qui sont garantes de l'identité communale de Ruoms et de sa qualité de vie.

Parallèlement, la commune souhaite préserver les possibilités de développement de ses entreprises en prenant bien en compte leurs attentes et besoins :

- Soutien aux entreprises locales.
- Pérenisation des deux zones d'activités existantes.
- Amélioration des accès à ces zones.
- Intégration paysagère de ces deux zones.

1.4 - LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES :

Outre sa vocation d'être un acteur majeur dans l'activité socio-culturelle de la région, les équipements se doivent de prendre en compte aussi les fortes variations annuelles de la population.

Aussi la volonté de la commune s'affirme-t-elle dans l'accroissement de ses capacités, et dans la diversité de leurs utilisations.

3- La préservation des richesses naturelles de la commune et des continuités écologiques

3.1 - LES MILIEUX NATURELS :

Les objectifs sont :

Respecter les dispositions édictées par les ZNIEFF, la ZICO et les divers recensements environnementaux, en classant notamment les massifs du Grand Bois, des Fontaines et de Tarnis en zone naturelle.

Prendre en compte les prescriptions issues du document d'objectif (DOCOB) relatif au site Natura 2000 en :

- Classant en zone naturelle le Grand Bois et le Petit Bois (à l'exception de la carrière du petit bois et du camping qui bénéficient d'autorisations préfectorales).
- Définissant un vaste programme de préservation des espaces boisés au nord du Mas de Grazel.
- Conservant une zone naturelle sensible le long de la ripisylve de l'Ardèche.
- Prévoyant un classement en zone agricole protégée pour le secteur du Mas de Grazel.
- Prévoyant un classement en zone agricole pour le secteur du Plan.

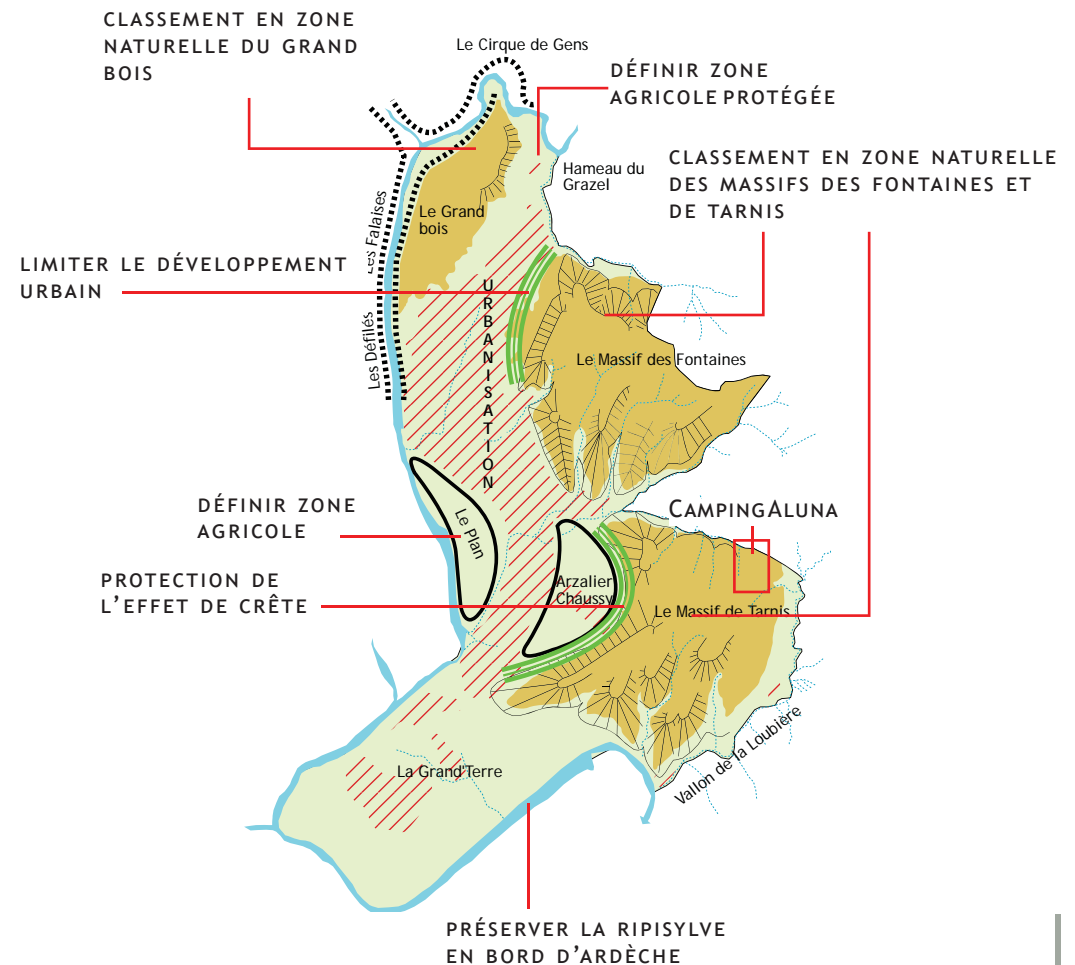
Prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui a identifié sur la commune des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à préserver :

- La rivière Ardèche et ses abords, notamment au nord de la commune au Grand Bois
- L'Ardèche, les ruisseaux de Champ Perdu, des Saignedes et de Brame sont également des cours d'eau d'intérêt écologique reconnus pour la Trame bleue
- Les terres agricoles de la plaine de Chaussy-Arzalier sont répertoriées en tant qu'espaces agricoles participant à la fonctionnalité écologique du territoire
- Le Champ du Gras, le massif des Fontaines, le massif de Tarnis et le sud de la Grand Terre sont classés en tant qu'espaces perméables terrestres, dit à perméabilité forte.

Limiter le développement de l'urbanisation en limite ouest du massif des Fontaines au niveau de la courbe de niveau correspondant à la partie basse du cimetière et conserver de ce fait les boisements de chênes et l'effet de crête naturelle.

Protéger les effets de crêtes au dessus du croissant de l'Arzalier/Chaussy.

Les zones humides identifiées doivent être préservées ; elles se situent principalement le long de l'Ardèche et dans le quartier «La grande Terre».



PADD - ORIENTATIONS GENERALES - Arrêt de PLU -

3.2 - LES COMPOSANTES PAYSAGERES :

Les objectifs sont :

Veiller à la prise en compte du paysage dans le cadre du développement urbain et du développement des activités économiques.

Préserver les paysages de Terrasses des Razes, Bonle et du Champ Perdu par un classement en zone naturelle.

Mettre en valeur les anciennes terrasses sur la partie est de la RD 579 (Les Fontaines/ Les Faysses) et appliquer l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Protéger le «croissant» du Plan par un classement en zone agricole et la définition d'espaces boisés classés sur sa périphérie sud-est.

3.3 - LA GESTION DE L'EAU :

Les objectifs sont :

Appliquer les dispositions issues du schéma général d'assainissement.

Préserver la qualité de l'Ardèche par l'extension de la capacité de traitement de la station d'épuration, tout en accompagnant la mise en place de l'assainissement collectif sur la partie sud de la commune.

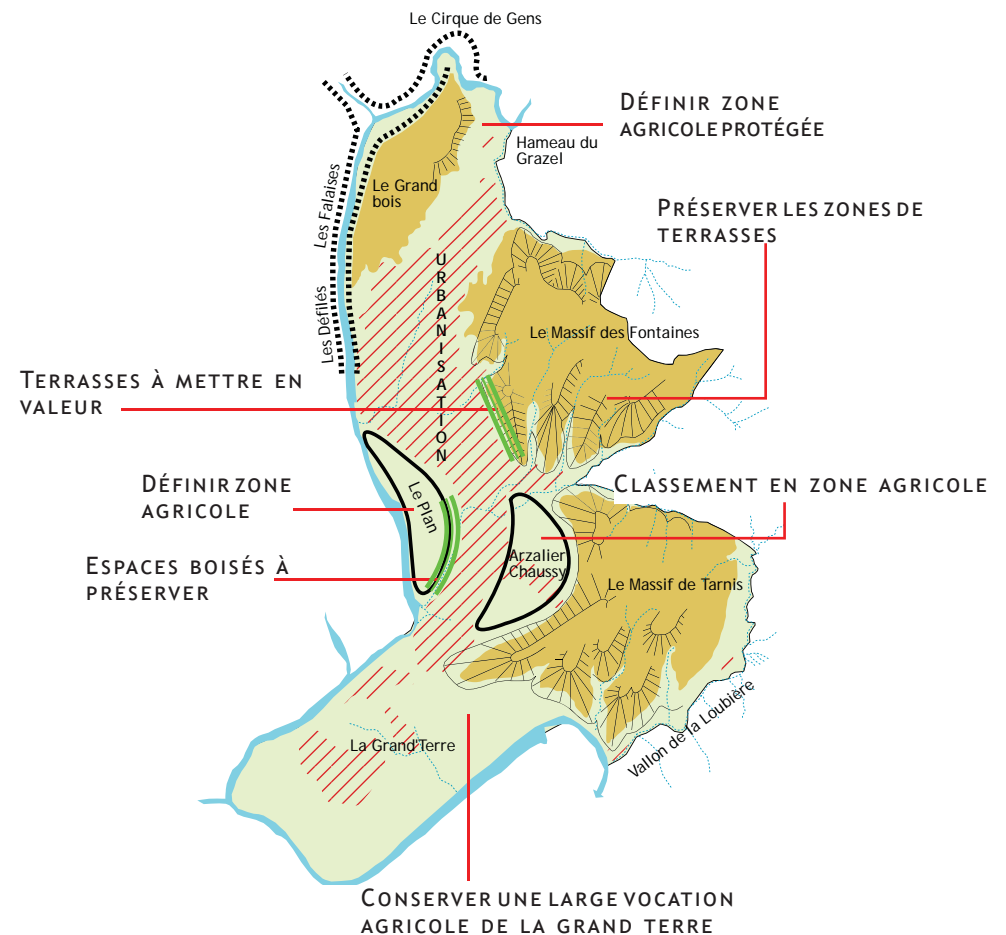
3.4 - PRESERVER LES ZONES AGRICOLES ET VITICOLES :

Les objectifs sont :

Préserver les terroirs agricoles et viticoles actuels.

Limitier le «mitage urbain» sur la Grand Terre et classer une grande partie du secteur en zone agricole.

Conserver le secteur du Plan en zone agricole.



4- Maintenir l'équilibre entre développement urbain et espaces naturels

4.1 - LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET PRESERVER L'ESPACE NATUREL :

Les objectifs sont :

Limiter les conflits d'usages par la limitation des zones d'habitat diffus en zone agricole et travailler sur un concept de «quartier» avec des orientations d'aménagement et de programmation précises.

Développer l'urbanisation en continuité avec l'existant et fixer des limites franches au développement (courbe de niveau du cimetière de Selières par exemple).

Maîtriser l'urbanisation diffuse le long de la RD 111 au niveau du quartier de la Chapoulière et réfléchir à un développement de «quartier» autour des projets de viabilisation (PVR-PUP) mis en place récemment.

Imposer des opérations d'aménagement d'ensemble sur les ténements fonciers importants.

4.2 - LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES DEPLACEMENTS EN MODE «DOUX» :

Les objectifs sont :

Améliorer les liaisons existantes par la mise en place d'un programme d'emplacements réservés.

Promouvoir les circulations douces en développant un réseau deux roues à l'échelle de la commune par :

La création d'une liaison entre le centre ville et la zone commerciale de l'Arzallier par l'ancienne voie ferrée (utilisation de la voie verte).

Le développement d'un cheminement piétonnier et cyclable en parallèle avec la RD 111 (utilisation de la voie verte).

Par ailleurs la toute récente voie verte jouera le rôle d'un véritable espace public, ce qui est indispensable dans la partie nord de Ruoms, où le développement résidentiel n'a laissé que peu de place aux espaces communs et publics.

4.3 - FAVORISER LA MIXITE DES FORMES URBAINES :

Les objectifs sont :

Permettre une densité plus forte autour du centre ville permettant de favoriser la mixité urbaine et sociale (diversification de l'habitat et de population).

On recense quelques secteurs très intéressants à proximité directe du centre-ville pour développer des projets de logements denses ou mixtes. Ces secteurs doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation précises.

Dans l'attente de projet, ou en cas de projet «pas suffisamment avancé», il sera également intéressant d'utiliser l'article L123-2a du code de l'urbanisme qui permet d'imposer une servitude «d'attente» sur les terrains concernés pendant un maximum de 5 ans (dans l'attente de la finalisation du projet).

4.4 - AMELIORER LA COHERENCE ENTRE URBANISATION ET DEPLACEMENTS

Les objectifs sont :

Réaliser un carrefour giratoire au nord de la commune pour la future zone d'activités économique communautaire.

Limiter les accès directs à la RD 111 et développer un cheminement piétonnier et cyclable en parallèle avec la RD 111.

4.5 - APPLIQUER LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX RISQUES NATURELS

Les objectifs sont :

Prendre en compte les risques d'inondation par une application stricte du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Appliquer les dispositions réglementaires liées aux risques d'incendie.

5 - Favoriser le développement de l'activité économique

5.1 - PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT MESURÉ DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE :

Les objectifs sont :

- Valoriser le centre historique dans le cadre du développement d'un tourisme culturel.
- Permettre le développement des structures d'accueil touristique.
- Créer des circuits touristiques de découverte pédestres et/ou cyclables.
- Préserver les zones naturelles remarquables comme les massifs de Tarnis et des Fontaines, ...

5.2 - LA PRESERVATION DE LA QUALITE ARCHITECTURALE :

Les objectifs sont :

- Définir des prescriptions architecturales adaptées et strictes permettant :
 - D'assurer la préservation du centre historique de Ruoms.
 - une bonne insertion des bâtiments dans la pente.

5.3 - MAINTENIR ET CONFORTER LES COMMERCES, LES SERVICES DE PROXIMITE ET L'ARTISANAT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

Les objectifs sont :

- Conforter le secteur économique et artisanal en aménageant une zone d'activité au nord de la commune.
- Renforcer la mixité des commerces en centre ville.
- Favoriser le développement de nouveaux services en direction des seniors.

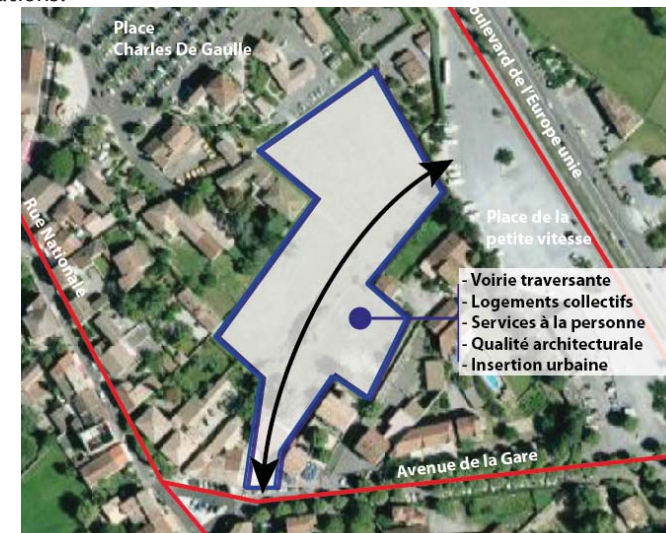
5.4 - LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLE :

Les objectifs sont :

- Conforter le centre historique et améliorer les liaisons entre le centre-ville et les zones périphériques.
- Evoluer vers un centre ville piétonnier.
- Améliorer la mobilité urbaine et faciliter les accès au centre ville, par :
 - L'aménagement d'un parking supplémentaire au sud du centre ville.
 - La création de voies cyclables.

Permettre la densification du centre ville en permettant la réalisation d'un projet urbain s'articulant autour d'une nouvelle voie, un programme de logements, d'équipements, de services et de commerces.

Des orientations d'aménagements et de programmations (principe de voirie, typologie et densité de logements...) seront réalisées sur les secteurs présentant des enjeux urbains et de densifications.



Localisation et contexte urbain du projet 'Petite Vitesse'

6 - La politique d'équipement et de services

6.1- LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX :

Les objectifs sont :

Continuer la politique d'aménagement et de valorisation des équipements communaux.

Développer l'accueil de la petite enfance et prévoir les agrandissements des établissements scolaires pour accueillir les jeunes ménages.

Réaménager les infrastructures culturelles (bibliothèque, cinéma, ...).

Prévoir des réserves foncières pour l'extension des services publics (services techniques, école publique, bibliothèque, parkings, ...).