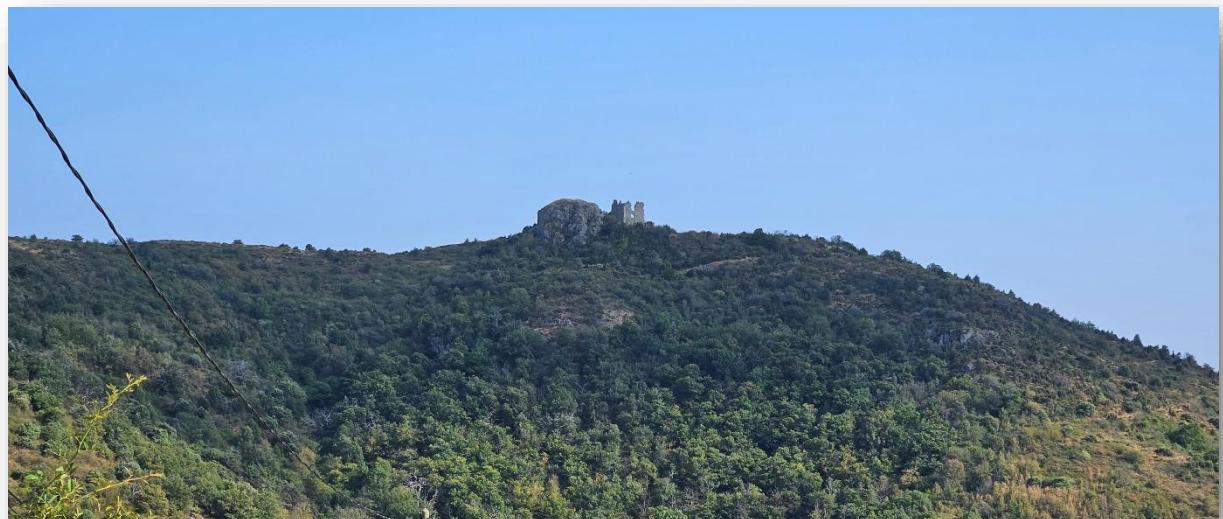




PLAN LOCAL D'URBANISME

1b

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



Plan local d'urbanisme

- Décision d'élaboration du PLU en date du 9 septembre 2022
- Arrêt du PLU en Conseil municipal en date du 4 septembre 2025
- Approbation du PLU en Conseil municipal en date du

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du

Révisions et Modifications

-

Référence : 50071

bioinsight

REALITES Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06 info@realites-be.fr
www.realites-be.fr



RÉALITÉS
Urbanisme et
Aménagement

Principales conclusions du diagnostic

THEMATIQUE	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES (ATOUTS/FAIBLESSES)	ENJEUX
SOCIO-DÉMOGRAPHIE	<p>Une population stable</p> <ul style="list-style-type: none"> La démographie a été en diminution jusque dans les années 80. Une légère croissance démographique est constatée depuis une vingtaine d'années. Cette croissance reste modérée et se ralentit. Le taux d'évolution démographique reste est de 0,4% sur la dernière période. La commune a gagné une soixante d'habitants sur les vingt dernières années. Le nombre d'habitants est aujourd'hui de 174 habitants. Lors de la dernière période intercensitaire, le solde naturel est devenu supérieur au solde migratoire. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer un maintien de la population à minima, voire d'accueillir quelques ménages supplémentaires. Maintenir une dynamique communale qui conforte le bon niveau d'équipement de la commune. S'inscrire dans la stratégie du SCOT du Centre Ardèche et du PLH de la CAPCA
	<p>Une population plutôt jeune</p> <ul style="list-style-type: none"> Les classes d'âge les plus jeunes sont bien représentées Une structure de la population qui évolue rapidement, compte tenu du faible nombre d'habitants. Les tranches d'âge les plus âgées sont moins représentées que sur la communauté d'agglomération et le département. 	<ul style="list-style-type: none"> La création de quelques logements supplémentaires dans un marché immobilier détendu, permettra l'accueil de quelques ménages pouvant maintenir la part des classes d'âge les plus jeunes. Le faible niveau d'équipement de la commune ne permet pas d'envisager une production de logements pour des catégories de population comme les personnes la plus âgées.
	<p>Une diminution de la taille des ménages</p> <ul style="list-style-type: none"> Le nombre de ménages est passé de 65 dans les années 2000 à 77 en 2022. Tendance à la baisse de la taille des ménages : 2,21 personnes/ménage mais une taille supérieure à celle constatée sur la communauté d'agglomération et le département. La structure des ménages évolue peu. Les personnes isolées et couples avec enfants sont représentés de façon équivalente. Les familles monoparentales sont en proportion plus nombreuses que sur les territoires de référence. 	<ul style="list-style-type: none"> La structure des ménages est susceptible d'évoluer rapidement dans la mesure où la population est peu importante. Il est compliqué de répondre à des besoins spécifiques, comme les familles monoparentales, en raison du faible niveau d'équipement et de service de la commune.

LOGEMENTS	<p>Une croissance du parc de logements cohérente avec l'évolution démographique</p> <ul style="list-style-type: none"> • 121 logements en 2022 contre 71 dans les années 2000. • La production sur foncier neuf entre 2013 et 2024 est de 16 logements. • Cette production de logements s'est faite en logements individuels. • Le secteur de Boussenac est celui qui a accueilli la majorité des constructions neuves • Environ 65% de résidences principales en 2022 • Une part des résidences secondaires importante (28,9%). • Une vacance en forte diminution (5,8 %). • 86 % de logements individuels. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les capacités d'accueil pour les années à venir doivent s'inscrire dans les orientations du PLH de la CAPCA et du SCOT. Elles devront rester maîtrisées. ⇒ La production en logements restera faible. Le parc locatif répond aux besoins. Il n'y a pas d'enjeu à produire de logement social. ⇒ Les logements vacants ne représentent pas un réservoir significatif de remise sur le marché.
	<p>Un parc de logements ancien</p> <p>45% du parc de logements date d'avant 1945. Le parc le plus récent représente 11% de l'ensemble des logements.</p> <p>Une majorité d'accession à la propriété</p> <p>Une part de résidence principales occupées par le propriétaire supérieure aux territoires de comparaison (78,5%).</p> <p>Une part de locatifs intéressante pour une petite commune rurale (17,7 %).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dimensionner le PLU de la commune pour une production en logements cohérente avec les objectifs de densité du SCOT : 12 logements à l'hectare pour les villages de l'espace rural sur le périmètre de la CAPCA. ⇒ La production neuve restera limitée en nombre de logements neufs créés. Il existe un enjeu sur la mobilisation du bâti existant notamment pour l'extension des habitations existantes en zone agricole et naturelle.
ÉCONOMIE	<p>Un taux d'activité stable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Près de 83,3% de la population en âge de travailler ont un emploi • 90% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune, principalement sur le secteur de La Voulte, Valence, mais également de Vernoux. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Maintenir impérativement les activités existantes est un enjeu important pour maintenir l'attractivité de la commune. ⇒ Créer un contexte favorable à l'éventuelle création d'activités de commerces de proximité.
	<p>Une forte augmentation des employés</p> <ul style="list-style-type: none"> • 33% des actifs occupés relèvent de la CSP des ouvriers, et 28% des employés. • La part des CSP aux revenus plus élevés (cadres et artisans, commerçants et chefs) restent limitées (17% au total). • Le nombre d'emplois sur la commune est en diminution passant de 15 à 9 en 2022. • En 2023, on recense 7 établissements actifs pour 2 postes salariés. • Il n'existe pas de commerces sur la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Conforter le camping comme vecteur de dynamisme communal. ⇒ L'enjeu réside dans le maintien et le bon fonctionnement des équipements existants
	<p>Activité agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un nombre d'exploitations estimé à 7 exploitations ayant leur siège sur la commune en 2024. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le foncier agricole à préserver pour le potentiel qu'il représente

	<ul style="list-style-type: none"> Une SAU en diminution depuis de nombreuses années. Orientation technico-économique principale : élevage d'équidés et autres herbivores. Des boisements très majoritaires sur le territoire communal. Une activité d'exploitation forestière historiquement présente mais qui ne se traduit pas par des défrichements importants 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un enjeu d'entretien des milieux ouverts à forte biodiversité ⇒ Permettre l'exploitation des boisements tout en préservant les forêts présumées anciennes.
	<p>Une petite activité touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> Les capacités d'accueil sont présentes sous formes de gîtes individuels ou de groupes. Le camping de Bousenac représente un équipement important de la commune pour l'accueil touristique et pour la dynamique communale Un patrimoine historique essentiellement religieux (tombes protestantes, temple et église). Un plan vélo prévoyant une borne de stationnement et de recharge électrique au camping ainsi que du stationnement vélo à la salle René Bois Des chemins de randonnée qui traversent le territoire communal et bénéficie de points de vue paysagers qualitatifs Le site de Pierregourde à préserver et valoriser. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les capacités d'accueil touristiques existent et apparaissent suffisantes pour une commune comme Gilhac et Bruzac. ⇒ La qualité paysagère, patrimoniale, environnementale, participe à l'attrait touristique de la commune. ⇒ Un patrimoine qui nécessite d'être identifié et préserver.
<p>DEPLACEMENTS- MOBILITE</p>	<p>Des déplacements individuels majoritaires</p> <ul style="list-style-type: none"> 78 % des actifs occupés travaillent en dehors de la commune Nécessité de mobilités pour l'emploi, les études post primaire <p>...Principalement réalisés en automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> Niveau de motorisation très élevé. La voiture utilisée par 88% des actifs avec emploi Le transport collectif n'est utilisé que pour 1% des déplacements Le transport scolaire est directement lié au nombre d'élèves. Aujourd'hui il y a des difficultés à être maintenir en raison du faible nombre d'élèves. <p>Une commune bien desservie</p> <ul style="list-style-type: none"> Le territoire communal est traversé par trois RD principales (RD 232, 266 et 21). Le réseau communal est important mais se caractérise par des tracés compliqués et des voies étroites. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La localisation des enveloppes urbaines identifiées dans le SCOT bénéficie d'une desserte par la RD 232. ⇒ Les enjeux résident dans la limitation des extensions linéaires et le mitage du territoire. ⇒ Le regroupement des possibilités de construction favorisera le maintien du transport scolaire pour les primaires.

ÉQUIPEMENTS - SERVICES	<p>Les équipements et services</p> <ul style="list-style-type: none"> Une offre en équipements et services limitée. Il n'y a plus d'écoles sur le territoire communal. 	<p>⇒ L'enjeu réside dans le maintien et l'amélioration de l'existant. Il n'y a pas de projets de création de nouveaux équipements.</p>
	<p>Les services publics et réseaux</p> <p><u>Collecte des ordures ménagères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Compétence de la CAPCA. La collecte se fait par point de collecte en trois sites sur la commune. Deux sites sont couplés avec des PAV. <p><u>Alimentation en eau potable :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Compétence confiée au Syndicat Intercommunal AYGUO Deux réservoirs présents sur la commune Trois habitations isolées ne sont pas desservies par le réseau d'eau potable. <p><u>Assainissement non collectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Gestion par la CAPCA L'ensemble du territoire relève de l'assainissement autonome. Quelques cas d'assainissement autonome regroupé. <p><u>Gestion des eaux pluviales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Compétence communale, à l'exception du secteur du camping qui relève de la CAPCA. Il n'existe pas de zonage pluvial <p><u>Energies :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La commune ne connaît pas de difficultés d'alimentation électrique mais le secteur de Rotisson possède une desserte limitée. <p><u>Nouvelles technologies de l'information et des communications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La fibre est en cours de développement le long de la RD 232. La commune est bien desservie en ADSL et téléphonie mobile . 	<p>⇒ Une réflexion est en cours pour améliorer les points de collecte. La concentration des constructions sur des secteurs limités</p> <p>⇒ Si la commune ne connaît pas de difficultés d'alimentation en eau potable, elle n'en reste pas moins une ressource stratégique. La récupération des eaux pluviales représente un enjeu pour l'avenir.</p> <p>⇒ L'ensemble des nouvelles constructions devra répondre aux obligations du SPANC en matière d'assainissement non collectif.</p> <p>⇒ Le règlement intègrera la gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle opération.</p> <p>⇒ Le règlement sera travaillé de manière à prévoir les nouveaux modes de communication dans toutes les nouvelles opérations.</p>

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables

Le PADD constitue le projet de territoire défini à la suite du diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement. Il a alimenté la réflexion des élus en termes d'enjeux et d'objectifs à fixer pour les années à venir. Ce projet s'organise autour de trois orientations elles-mêmes déclinées en objectifs :

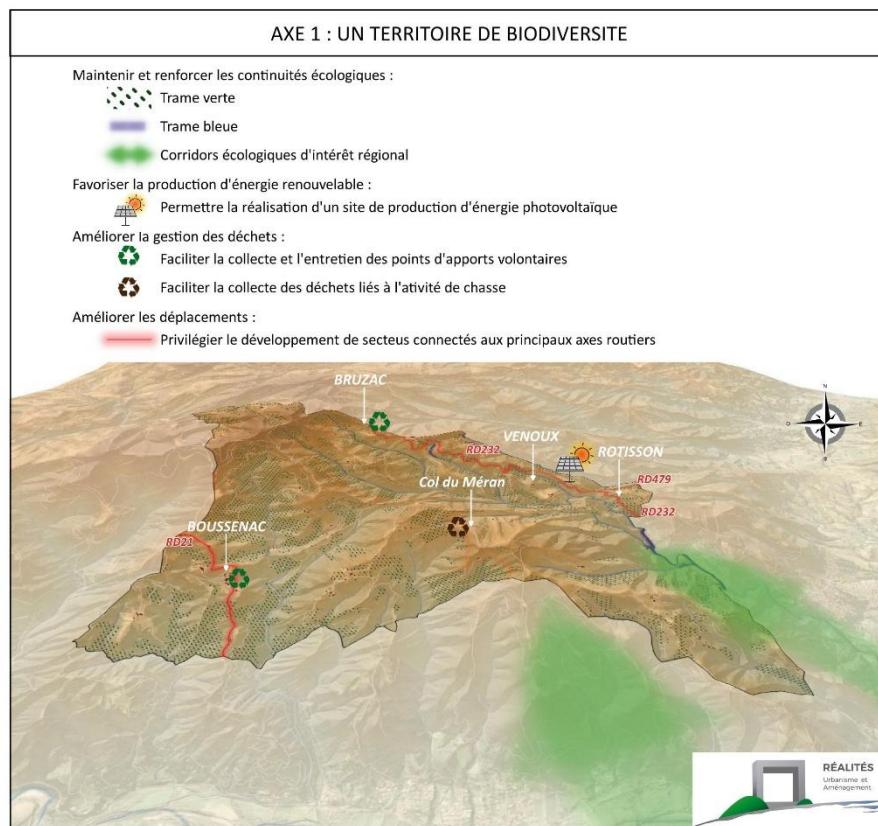
I - UN TERRITOIRE DE BIODIVERSITÉ

LA BIODIVERSITÉ, UNE RICHESSE COMMUNALE

- *Maintenir et renforcer les continuités écologiques*
- *Un projet adapté aux changements climatiques*

S’INSCRIRE DANS LES GRANDS OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE « EAU-AIR-SOL-ÉNERGIE »

- *Favoriser une urbanisation économe en énergie et la production d'énergie renouvelable*
- *Protéger la ressource en eau*
- *Améliorer la gestion des déchets*
- *S'inscrire dans les objectifs du « Zéro Artificialisation Nette »*
- *Améliorer les déplacements*



II - UN TERRITOIRE DE RESSOURCES

UNE ACTIVITÉ AGRICOLE EN DIFFICULTÉ

- *Préserver le foncier*
- *Faciliter le maintien et la reprise des sites d'exploitation*
- *Veiller à intégrer le bâti agricole à la qualité paysagère de la commune*

LA FORÊT COMME RESSOURCE ÉCONOMIQUE ET MILIEU FAVORABLE À LA BIODIVERSITÉ

- *Permettre l'exploitation forestière*
- *Tout en préservant les boisements anciens*

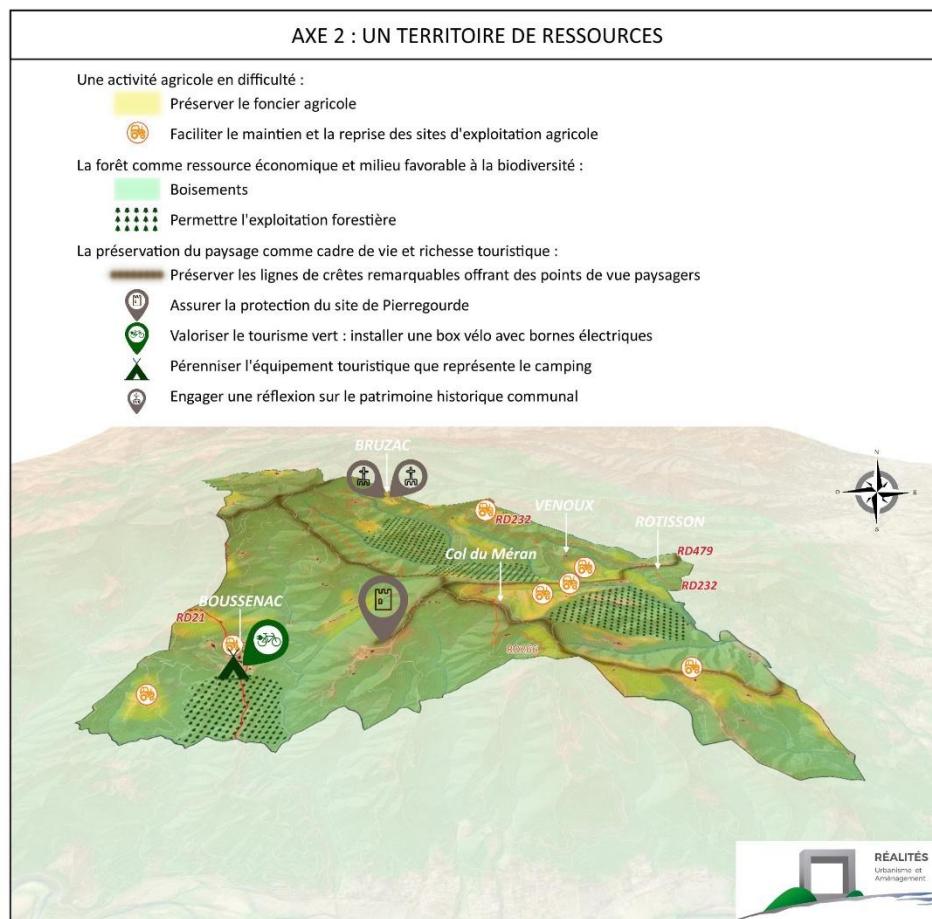
LA PRÉSÉRATION DU PAYSAGE COMME CADRE DE VIE ET RICHESSE TOURISTIQUE

- *Préserver les lignes de crêtes remarquables*

- Assurer la protection du site de Pierregourde
- Valoriser le tourisme vert
- Un accueil touristique diversifié
- Engager une réflexion sur le patrimoine historique communal
- Conserver le patrimoine historique particulier constitué par les tombes protestantes de la commune

UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU FONCIER

- Un développement maîtrisé et restreint, adapté aux caractéristiques du territoire communal



III – BIEN VIVRE À GILHAC ET BRUZAC

PRÉSERVER LES PERSONNES ET LES BIENS DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Se prévenir du risque incendie de forêt
- Préserver les biens et les personnes du risque inondation
- Le risque radon présent sur l'ensemble du territoire

RÉSIDER SUR LA COMMUNE

- Une densité bâtie améliorée
- Mobiliser le patrimoine bâti pour économiser le foncier
- Produire une offre en logement adapté aux caractéristiques de la commune

CRÉER UN CONTEXTE FAVORABLE AU MAINTIEN ET RETOUR D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Les commerces et services de proximité
- Conserver la dynamique générée par le camping

OFFRIR DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES AMÉLIORÉS AUX HABITANTS

- Améliorer le fonctionnement des équipements publics
- Sécuriser les déplacements

AXE 3 : BIEN VIVRE A GILHAC ET BRUZAC

Préserver les personnes et les biens des risques et nuisances :



Se prévenir du risque incendie de forêt



Préserver les biens et les personnes du risque inondation

Résider sur la commune :



Densifier les secteurs d’habitat

Créer un contexte favorable au maintien et retour d’activités économiques :



Permettre les activités économiques à vocation de commerce et touristique

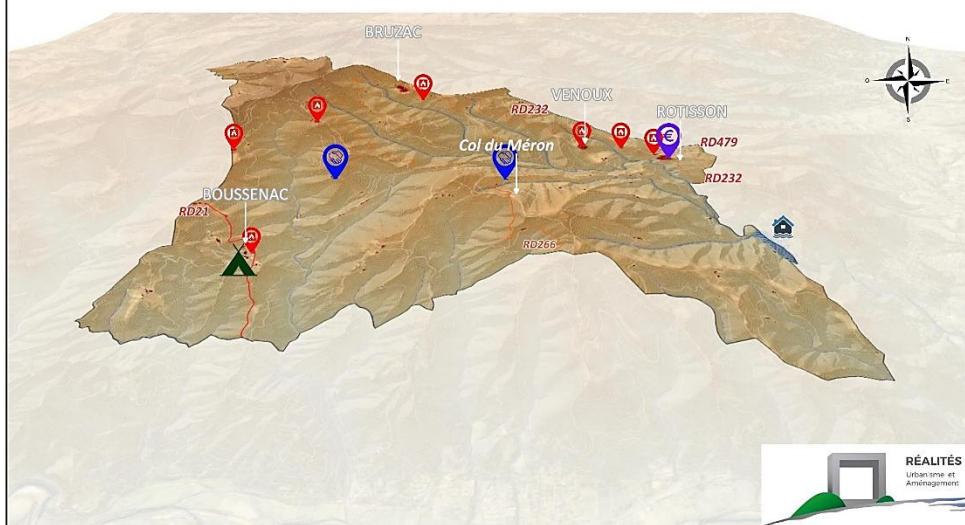


Conserver la dynamique générée par le camping

Offrir des équipements et services améliorés aux habitants :



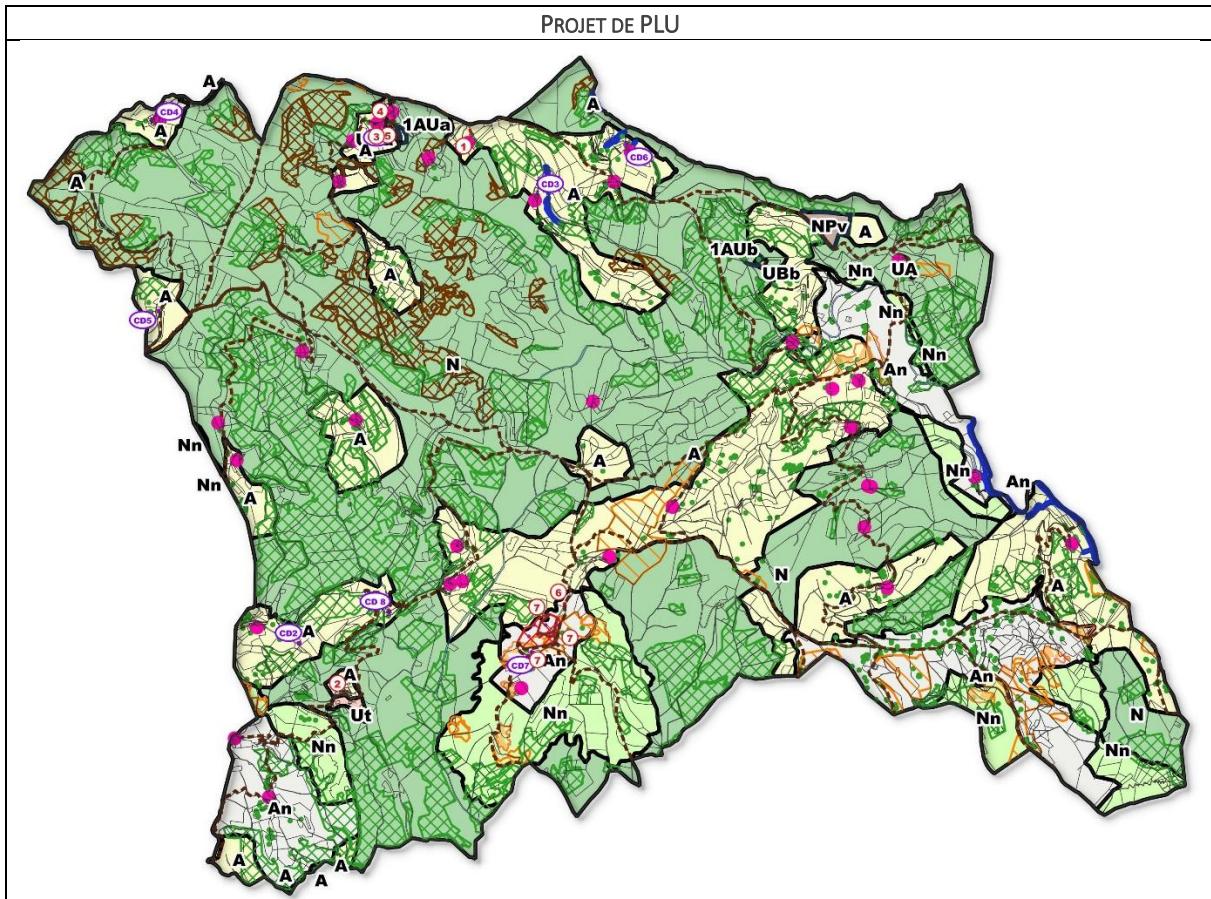
Améliorer le fonctionnement des équipements publics



Les aspects règlementaires

Le projet de territoire qu'est le PADD a été décliné dans les outils règlementaires que sont le zonage et le règlement. Un règlement adapté est défini pour chaque zone couvrant le territoire communal. Ce zonage couvre le territoire en trois types de zones :

- Les zones urbaines U
 - Les zones à urbaniser (AU)
 - Les zones agricoles A
 - Les zones naturelles N



Zones	Superficie	% de la superficie communale
Zone UA	1,3 ha	0,04 %
Zone UBa	0,6 ha	0,02 %
Zone UBb	0,3 ha	0,01 %
Zone Ut	2,5 ha	0,08 %
Total zones U	4,7 ha	0,15 %
Zone 1AUa	0,5 ha	0,02 %
Zone 1AUb	0,2 ha	0,01 %
Total zones AU	0,7 ha	0,02 %
Total zones constructibles (U+AU)	5,4 ha	0,17 %
Zone A	731,8 ha	23,60 %
Zone An	307,2 ha	9,91 %
Total zones A	1 039 ha	33,50 %
Zone N	1822,1 ha	58,75 %
Zone Nn	229,2 ha	7,39 %
Zone Npv	5,5 ha	0,18 %
Total zones N	2 056,8 ha	66,32 %
Total zones agricoles et naturelles	3 095,8 ha	99,83 %
TOTAL	3 101,2 ha	100 %

La commune est aujourd’hui soumise au Règlement National d’Urbanisme. Les zones constructibles de la carte communale représentent environ 5,4 hectares soit 0,17% du territoire.

L’élaboration du PLU représente une évolution par rapport au RNU en cadrant précisément les possibilités de construction. Le PLU permet une définition précise de la vocation des différents secteurs de la commune.

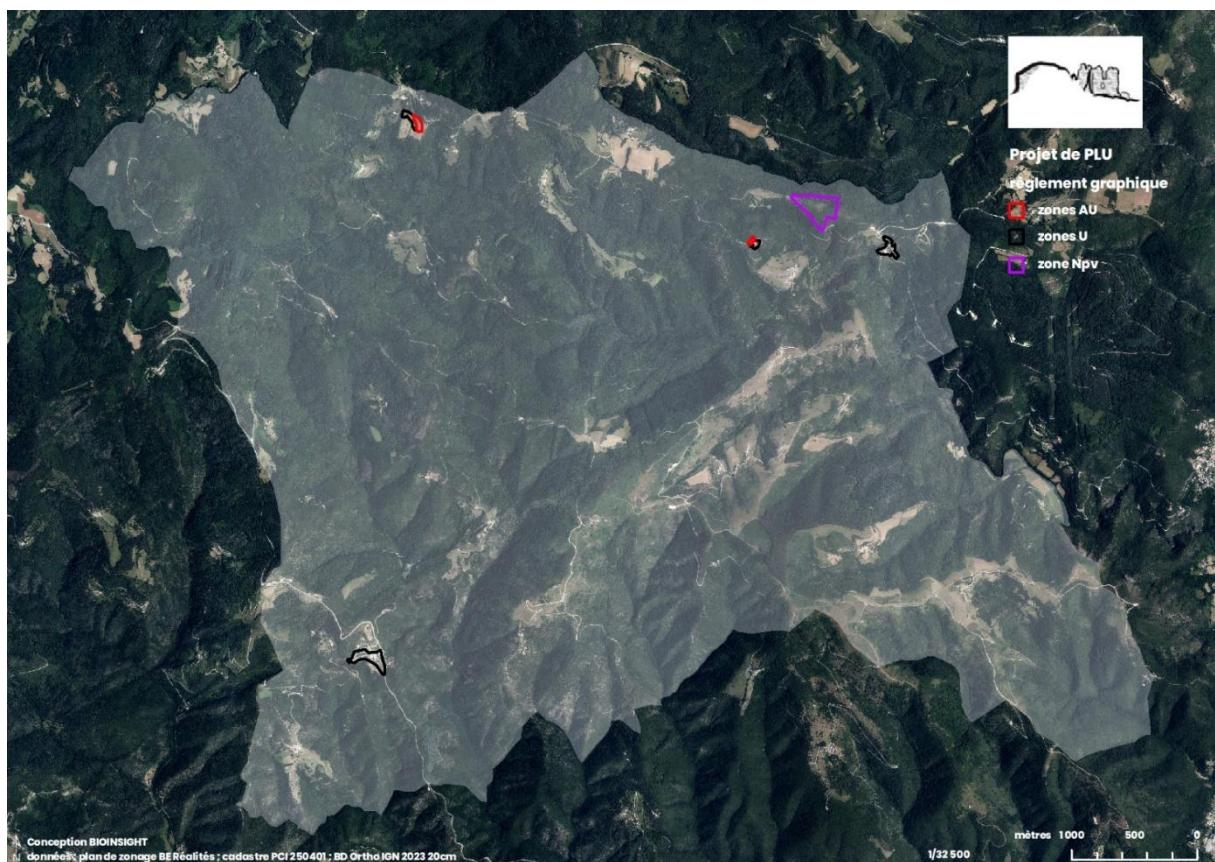
L'évaluation environnementale

Une organisation spatiale sans élaboration du PLU qui serait dommageable au territoire

Sans l’élaboration du PLU de Gilhac et Bruzac, l’organisation spatiale aurait été davantage dommageable au territoire. Cependant, la plupart des enjeux environnementaux de l’aménagement du territoire qu’il peut être planifié dans son PLU sont déterminés par l’ampleur, la modalité et la localisation de l’urbanisation résidentielle et énergétique ainsi que la protection de ses continuités écologiques. Soucieuse de son environnement, la commune de Gilhac et Bruzac s’est donc investie dans une réflexion sur cette évolution, réflexion qui s’est traduite par l’élaboration de son PLU qu’une évaluation environnementale de PLU accompagne.

Le plan de zonage du projet de PLU de Gilhac et Bruzac se caractérise par deux zones AU totalisant 0,68 ha et de quatre zones U d'une surface totale de 4,68 ha, auxquelles, du point de vue de l'artificialisation, il faut ajouter une zone Npv d'installation photovoltaïque de 5,5 ha.

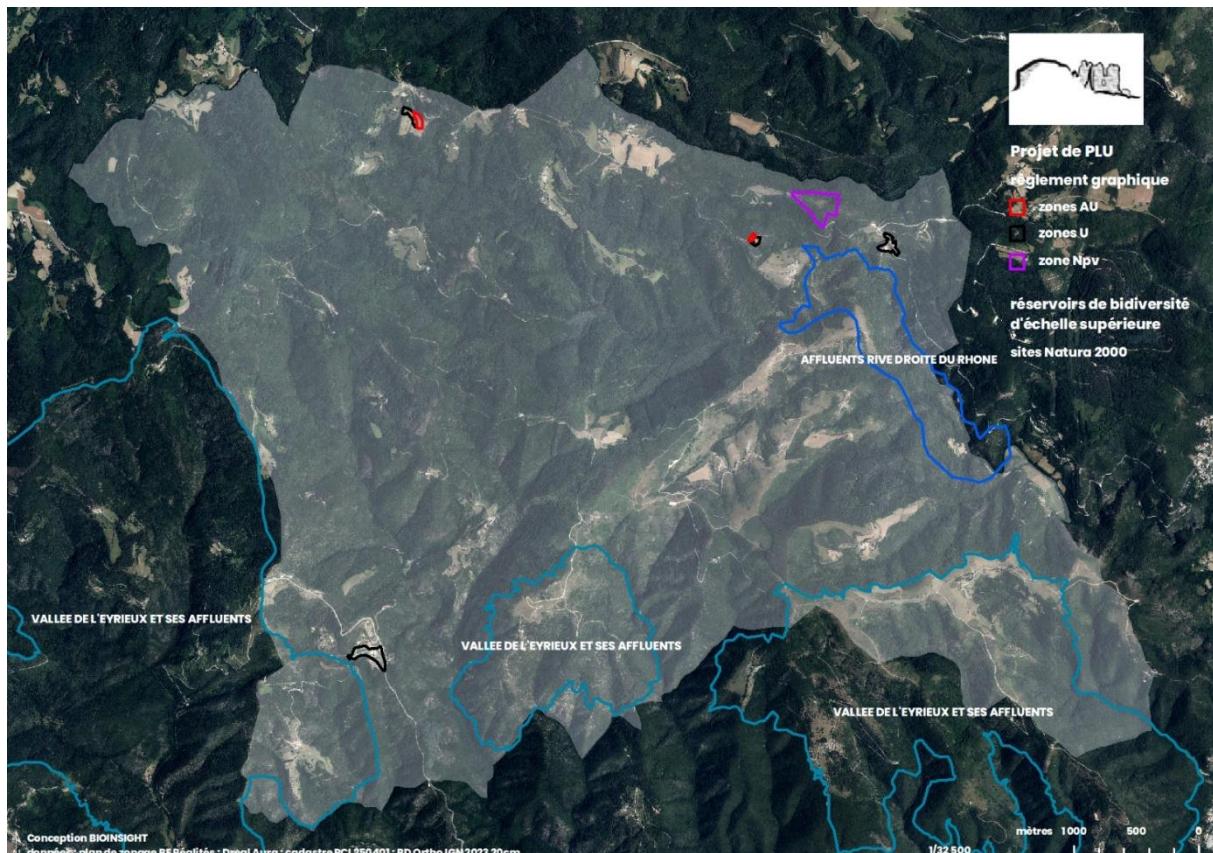
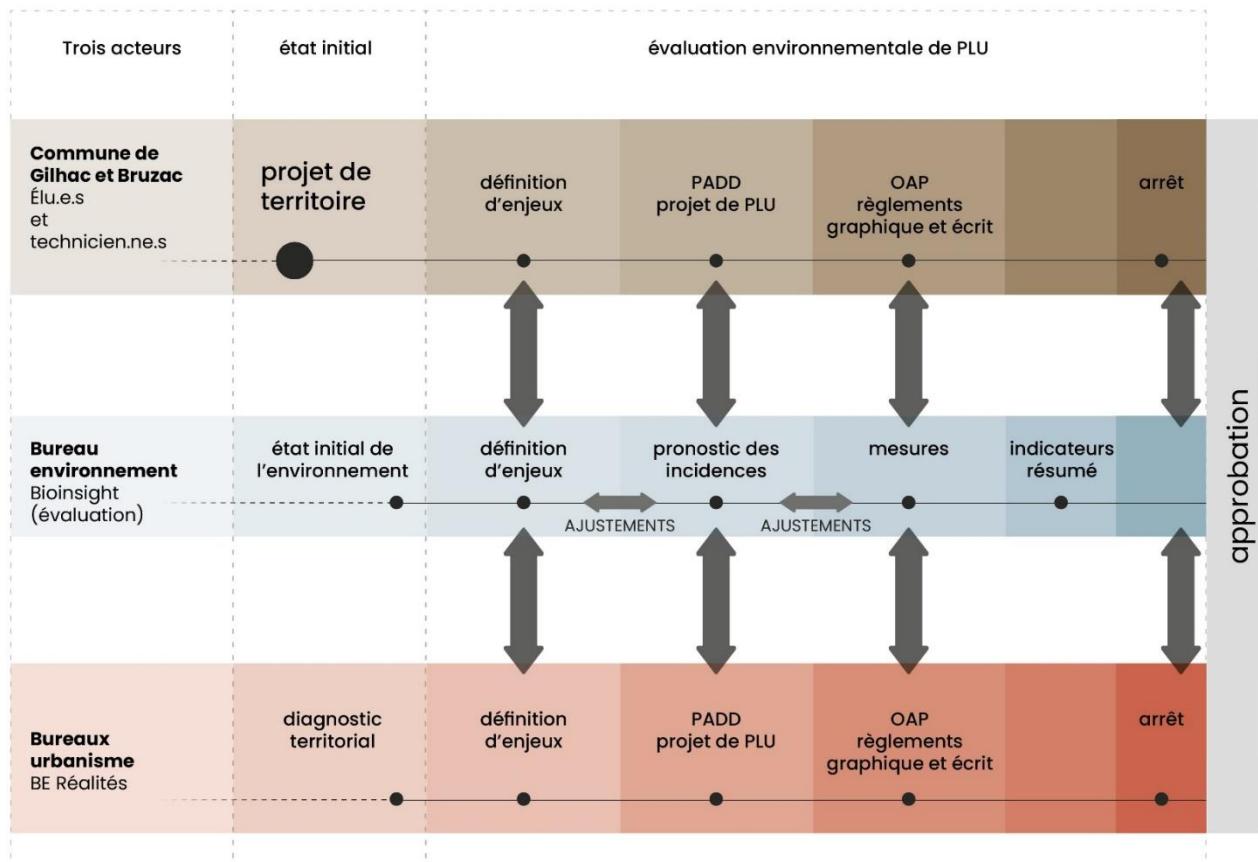
Par ailleurs, trois OAP sectorielles (orientations d'aménagement et de programmation qui cadrent un secteur en complétant les règlements graphique et écrit) ont été élaborées pour cadrer deux zones Au et la zone Npv. S'ajoute une OAP Adaptation et TVB conçue et élaborée à l'échelle de la commune.



Projet d'élaboration du PLU de Gilhac et Bruzac : zones AU (bord rouge), zones U (noir), zone Npv pour photovoltaïsme (violet)

Un PLU soumis à une évaluation environnementale

Une évaluation environnementale repose sur la qualification précise des incidences notables probables d'un projet de PLU sur l'environnement puis la mise en œuvre de la séquence ERC, c'est-à-dire la proposition de mesures pour éviter (E), réduire (R) ou compenser (C) ces incidences notables probables. Elle relève par conséquent d'une approche itérative, c'est-à-dire d'allers et retours constants et féconds entre les acteurs conduisant à des ajustements entre enjeux, projet, incidences et mesures, cela pendant toute la procédure. L'objectif est d'élaborer un dossier de projet de PLU réduisant au minimum les incidences notables probables sur l'environnement. L'évaluation environnementale reste donc une opportunité d'enrichir le projet de PLU pour l'adapter et le consolider, devenant un outil de valorisation du territoire.



Projet d'élaboration du PLU de Gilhac et Bruzac : zones AU (bord rouge), zones U (noir), zone Npv pour photovoltaïsme (violet), et zonages environnementaux : sites Natura 2000

Une définition des enjeux environnementaux du territoire : atouts et contraintes

Les enjeux majeurs du territoire ont été définis aux différentes échelles : échelle de territoire et échelle de projet d'aménagement, pour une meilleure définition de mesures et de traduction réglementaire. Ces enjeux sont des atouts et des contraintes :

- biodiversité de Gilhac et Bruzac qui doit être reconnue et protégée en tant que tel comme faisant partie du collectif ;
- trame verte et bleue (TVB) comme réflexion d'aménagement et de valorisation du territoire ;
- adaptation aux changements climatiques en matière de phénomènes météorologiques extrêmes : vagues de chaleur, pluies extrêmes... : surchauffes urbaines diurnes, forêts, inondation pluviale... ;
- paysage comme outil de valorisation du territoire en lien avec la trame verte et bleue (TVB)...

Un projet d'élaboration de PLU qui encadre et intègre des mesures aux différentes échelles spatiales

Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale du PLU, des mesures ont donc été déterminées pour éviter ou réduire les incidences notables probables sur l'environnement du projet d'élaboration du PLU aux différentes échelles spatiales.

Des mesures très amples ou juridiques concernent surtout l'échelle de PLU s'articulant autour d'une orientation majeure :

- 1 protection réglementaire de la TVB de Gilhac et Bruzac sous la forme de différentes composantes de la démarches TVB de PLU : continuités écologiques, réservoirs de biodiversité d'échelle supérieure (zonages environnementaux : sites Natura 2000) et principe de connexion du SCoT, cela dans le règlement graphique et écrit (conformité : respect de la lettre) ou dans une Orientations d'aménagement et de programmation thématique TVB (OAP TVB) suivant la compatibilité (respect de l'esprit, ne pas rentrer en contradiction).

Avec les mesures ensuite proposées et acceptées dans le cadre de l'évaluation environnementale, à l'échelle du projet de PLU comme à l'échelle des projets d'aménagement, le projet d'élaboration du PLU de Gilhac et Bruzac ne présente pas d'incidences notables probables sur l'environnement, y compris les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs.

Cependant, l'artificialisation de surfaces agricoles/naturelles de différentes zones, certes très restreintes pour les zones AU, va réduire le puits de carbone que constitue ces occupations du sol, c'est-à-dire ses réservoirs de carbone « sol » et « biomasse ».

Plus précisément, en matière de zones humides, celles-ci sont définies au titre de la TVB de Gilhac et Bruzac et sont maintenant repérées sur le plan de zonage et protégée réglementairement par des prescriptions spécifiques.

Enfin, en matière d'adaptation aux changements climatiques, celle-ci s'est traduite dans les règlements graphique et écrit ainsi que dans l'OAP TVB par la forte protection des continuités écologiques humides (réservoirs d'eau) ainsi que des forêts présumées anciennes à forte biodiversité et les arbres isolés.