

COMMUNE DE LA LAUPIE
(Drôme)

REVISION DU P.O.S. ET
TRANSFORMATION EN **P.L.U.**
(Plan Local d'Urbanisme)
sur l'ensemble du territoire

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
P.A.D.D.

26 septembre 2008

E.S.P.A.C.E. 26 - Pierre GUIGUE & Jean BOURSALY, architectes D.E.S.A.
22, Bd du Pêcheur 26200 MONTÉLIMAR - Tél. 04.75.01.56.87 - Fax. 04.75.01.92.90 - e-mail : espace26@wanadoo.fr
et

Corinne BOURGERY – CITARE – Ingénieur conseil
13, Av. d'Aygu - 26200 MONTEILIMAR - tél 04 75 01 16 91 - E-mail : citare@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Préambule

Le contexte

- 1- Introduction : la commune de La Laupie face à ses choix
- 2- Une population en hausse régulière
- 3- Du lien villageois à trouver
- 4- Des activités et du développement économique intégrés à l'intercommunalité
- 5- En conclusion

Orientations générales de la commune en matière d'aménagement

I.1- Une volonté affirmée pour un développement durable de la commune

- I.1.1- Une extension urbaine mesurée et équilibrée*
- I.1.2- Un maintien de l'activité agricole*
- I.1.3- Un développement de la dynamique villageoise par un mixage socio-économique*
- I.1.4- Un développement de l'activité économique et des services*
- I.1.5- Une amélioration du réseau viaire*
- I.1.6- Une pleine conscience du développement durable et de la valeur des espaces naturels*

I.2- Schéma récapitulatif

ANNEXE

Rappel des articles L.121.1 et L.110 du Code de l'Urbanisme

PREAMBULES

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

« Ils peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ». Ces orientations font l'objet d'un document séparé.

Le bilan effectué à l'occasion de l'élaboration du diagnostic du PLU a mis en avant un certain nombre de richesses à préserver et à mettre en valeur, tant au niveau de la situation urbanistique de la ville, de ses équipements, que du paysage urbain et naturel.



Ou encore

Le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) est l'une des pièces obligatoires et majeures du dossier de PLU. C'est effectivement l'expression de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune. Les choix politiques, appuyés sur un diagnostic d'ensemble, doivent également respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme (rappelés en annexe). Ce préambule rappelle donc certains fondamentaux pris en considération dans l'élaboration du PLU de La Laupie.

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) précise dans son article 4 (article L.123-1 du code de l'urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain ».

Par ailleurs, le décret du 9 juin 2004 (article R.123-3 du code de l'urbanisme) est venu préciser son contenu :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1- les mesures de nature à préserver les centre-ville et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux*
- 2- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles*
- 3- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer*
- 4- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers*
- 5- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.1111-4*
- 6- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages »*



Le contexte

1- Introduction : la commune de La Laupie face à ses choix

Rurale et agricole jusqu'alors mais de plus en plus soumise à des pressions immobilières de par sa proximité des grands axes de la vallée du Rhône et une situation privilégiée par un agréable cadre de vie, la commune de La Laupie entend aujourd'hui affirmer les choix engageant son avenir.

A ce titre, la révision de l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme s'avère nécessaire. Il s'agit en effet d'apporter une nouvelle traduction de la volonté municipale souhaitant réfléchir à la structuration de l'espace communal, préciser la coexistence des espaces agricoles et urbanisés, préserver les espaces naturels et mettre fin au « mitage » de l'habitat. Cette révision représente également pour la municipalité une occasion d'inscrire les choix de développement engageant fortement l'avenir de La Laupie. Ces choix sont tout l'objet du présent Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les principaux éléments de diagnostic évoqués ci-après sont utiles pour comprendre les bases et la logique des orientations constituant le PADD.

2- Une population en hausse régulière

Sans représenter une « explosion » démographique à proprement parler, La Laupie connaît un taux de croissance annuelle de population de l'ordre de 1,2% (pour une moyenne drômoise de la moitié), portant à ce jour à environ 630 le nombre total d'habitants. Une telle progression pose inévitablement la question du « laisser-faire » ou de la limitation volontaire de la population future en fonction du potentiel du territoire communal mais aussi de l'identité communale à respecter. La révision du POS en PLU permet de positionner les perspectives de développement et de réfléchir à la typologie favorisée de population. Dans le cas de La Laupie, fortement marquée par l'activité agricole, il s'agira de mettre en place les stratégies territoriales nécessaires au maintien équilibré d'une population diversifiée, active localement, ne privilégiant donc pas seulement le « dortoir-résidentiel ».

3- Du lien villageois à trouver

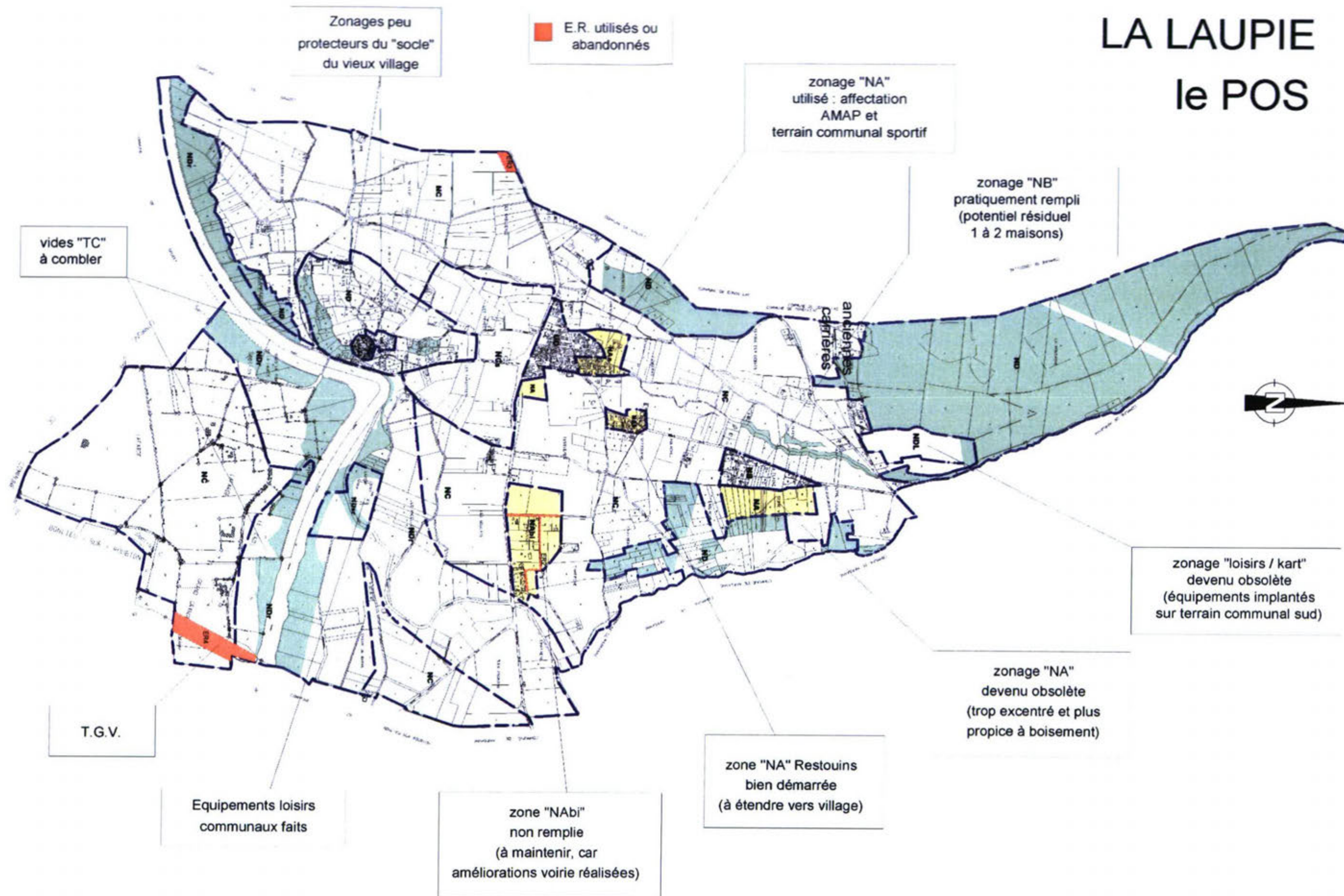
La structure de la commune de La Laupie est très particulière puisque marquée d'une importante coupure entre le « vieux village » et le cœur de village « actif ». Une structure en nombreux hameaux ne simplifie pas non plus la dynamique de village. L'ancien POS apparaît aujourd'hui comme insuffisant pour créer du lien entre les diverses populations et activités de la commune. Il n'a pas réellement permis de revoir le maillage villageois et a au contraire trop favorisé une sorte de séparation des activités.

4- Des activités et du développement économique intégrés au sein de l'intercommunalité

L'ancien POS ne pouvait avoir pris en compte cette nouvelle donne que constitue désormais la Communauté de communes du Pays de Marsanne dont fait partie La Laupie. Il s'agit bien de réfléchir le développement économique en fonction des neuf autres communes et chercher la spécificité tout en jouant sur les complémentarités. L'immédiate proximité d'une commune plus importante telle que Sauzet doit être prise en compte pour ne pas, par exemple, vouloir développer les commerces y existant déjà. En revanche, l'atout que constitue la petite zone d'activités le long de la route départementale 6 reste à valoriser. La forte identité de La Laupie en tant que commune agricole pourra être utilisée pour développer des activités spécialisées dans ce domaine. De récentes options déjà affirmées par La Laupie autour du scolaire et du social trouvent leur place dans l'intercommunalité et ne demandent qu'à être valorisées lors de cette élaboration du PLU.

LA LAUPIE

le POS



5- En conclusion

L'analyse de la situation permet de dégager une impression de commune dynamique qui souhaite fortement réfléchir sur son avenir et qui cherche à utiliser les indispensables outils réglementaires pour maîtriser et suggérer un développement raisonné de sa population, de son territoire et de ses activités.

L'intérêt suscité par la démarche est important puisque les réunions de concertation auront été bien suivies et auront permis de partager des réflexions reprises comme base du présent PADD et succinctement évoquées comme suit :

- Maîtriser le développement du nombre d'habitants
- Prévoir l'équilibre et les termes de la cohabitation entre agriculteurs et non agriculteurs
- Maintenir et renforcer l'identité de commune agricole
- Refuser de devenir un « satellite-banlieue » de la ville centre Montélimar
- Valoriser la zone d'activités dans son actuelle emprise
- Renforcer la vie de village par une mixité sociale et économique
- Renforcer la préservation des espaces naturels, facteur de développement économique



Orientations générales de la commune en matière d'aménagement

I.1- Une volonté affirmée pour un développement durable de la commune

Dans l'esprit même de la loi SRU (voir rappels en préambule) et conformément à certaines orientations antérieures, la commune de La Laupie tient à affirmer, au travers des choix faits pour élaborer son PLU, *une volonté de développement raisonné et cohérent dans un cadre de vie préservé et valorisé.*

Cette volonté se traduit comme suit au niveau des divers volets qui font le développement communal.

I.1.1- Une extension urbaine mesurée

La réflexion municipale de La Laupie conduit à bien préciser que la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU), **ne doit en aucun cas être saisie comme une « opportunité » pour une urbanisation intense...** Il s'agit au contraire de préserver l'image de la commune en refusant de devenir un « village-dortoir » avec, par exemple, une ouverture exagérée de lotissements. La volonté est de maîtriser l'évolution de la commune en permettant l'intégration progressive des nouvelles populations et en respectant les capacités des lieux, notamment en matière d'assainissement. L'objectif est donc **d'atteindre progressivement un maximum de 750 à 800 habitants** sachant que la **population actuelle en compte environ 630**. Ce seuil permet de respecter le dimensionnement des installations prévues pour supporter un surplus de 150 équivalents habitants. Cette capacité équivaldrait à *une trentaine d'habitations complémentaires reliées au réseau d'assainissement collectif.*

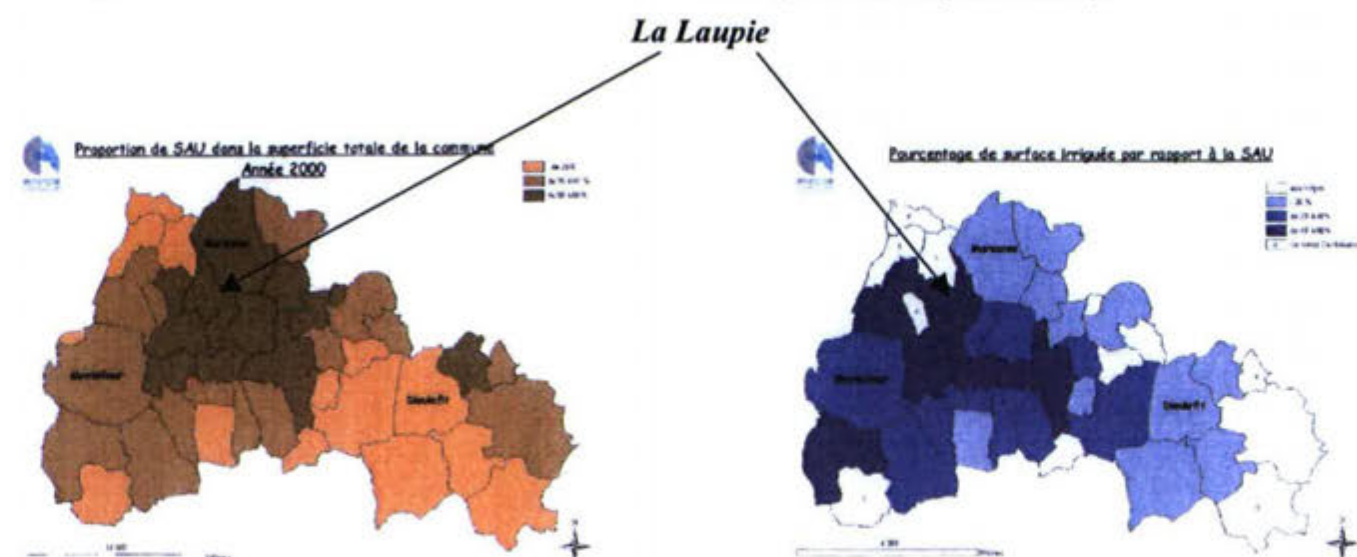
I.1.2- Un maintien de l'activité agricole et des espaces boisés

Avec 8 exploitations en activité et quelques retraités gardant une activité agricole à temps partiel et plus de 50% du territoire communal en Surface Agricole Utile (SAU), l'agriculture occupe une bonne part de l'économie et du paysage de La Laupie. Ce taux élevé de SAU est bien spécifique du canton de Marsanne (voir carte jointe en illustration) qui est de loin le plus agricole des trois proches communautés de communes de Marsanne, Montélimar et Dieulefit. La richesse des terres et la modernisation des structures (irrigation de la plaine atteignant 60% de la SAU, ce qui est parmi les taux les plus élevés comme l'indique la carte en illustration) confirment la viabilité d'une telle activité. L'agriculture de La Laupie se partage entre une forte production de céréales, des oléagineux, des plantes aromatiques et à part égale, des vignes et des fourrages. Ce contexte agricole très favorable explique et justifie la forte volonté municipale pour préserver et développer ce secteur d'activités.

De nombreux espaces agricoles sont remarquables en raison de la qualité du paysage, des sites, de secteurs partiellement forestiers, des équilibres écologiques, de risques naturels, ou de la présence de sources.

Aussi l'activité agricole devra-t-elle en tenir compte, notamment pour l'implantation et l'intégration de ses bâtiments et équipements d'exploitation.

La volonté municipale est de renforcer la préservation de l'ensemble des espaces naturels boisés, que ce soit au nord vers les collines du Grand Travers, des Blaches et d'Arentieu, ou le long du Roubion, caractérisé par ses importantes ramières (reconnues comme des zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique, ZNIEFF).



1.1.3- Un développement de la dynamique villageoise

Compte-tenu d'un certain éclatement géographique de la commune intégrant plusieurs hameaux éloignés et d'un contexte particulier avec l'existence du « Vieux village » de gestion privée, la volonté municipale cherche à développer des lieux de vie et d'échanges dans la partie centrale du bourg. Sans négliger l'impact des offres des communes limitrophes plus importantes telles que Sauzet et Cléon d'Andran, il s'agit cependant de rechercher le maintien et le renforcement du :

- pôle social et éducatif progressivement créé autour des écoles primaire et maternelle, du multi-accueils, du CLSH, et de la maison d'accueil (antenne de la Drôme du sud) pour les enfants maltraités
- secteur associatif bien représenté et actif (en rapport à la faible population) puisque comptant un dynamique foyer rural (activités de gymnastique, karting, fêtes, etc.), un club des Anciens, des clubs sportifs (boules, tennis, chasseurs, etc.)
- petit commerce de proximité. Ce dernier a du mal à vivre compte-tenu des possibilités offertes par les proches communes plus importantes. Le café-tabac parvient cependant à bien se maintenir et offrir une certaine dynamique locale et des idées innovantes sont en cours pour pallier la difficulté d'avoir une épicerie locale. Le local prévu à cet effet en bordure immédiate de la voirie centrale a commencé à être utilisé pour une base de vente de produits biologiques à l'initiative d'un regroupement associatif de producteurs.
- Mixage des populations par un habitat diversifié.

1.1.4- Un développement de l'activité économique et des services

En dehors de la volonté de favoriser l'agriculture, la commune souhaite s'engager sur une meilleure valorisation de sa zone d'activités, aujourd'hui sous-utilisée et peu mise en valeur. A la faveur du récent désenclavement de la plaine (contournement de Sauzet et réfections de voiries favorisant la jonction avec la vallée de Rhône), il devient possible d'intéresser l'installation de petites entreprises. Pour rester en accord avec sa spécificité de commune agricole, La Laupie pourrait par exemple miser sur l'implantation de petites unités de transformation agroalimentaire à l'image de celle existante pour le traitement de plantes aromatiques (LEE, Laboratoire Européen d'Extraction).

Le centre bourg gagnerait à accueillir certaines activités tertiaires aujourd'hui absentes, telles que des cabinets médicaux et paramédicaux, bien que ces services soient déjà accessibles à Sauzet, Marsanne et Cléon d'Andran. Mais compte-tenu du vieillissement de la population habitant au centre bourg et se déplaçant à terme difficilement, il est important d'offrir ce genre de soins à proximité.

La zone d'activités le long de la RD6, non retenue pour une dimension intercommunale, ne doit pour autant être négligée. Elle est actuellement sous-valorisée, peu propice à accueillir de nouvelles entreprises : un effort est souhaité dans ce sens, ne serait-ce que pour la compléter et en faciliter l'accessibilité en toute sécurité.



1.1.5- Une amélioration du réseau viaire

La circulation interne du bourg a besoin de connaître quelque amélioration. Cette dernière est déjà en cours avec la réalisation à venir en 2006 pour requalifier l'axe est/ouest desservant les lotissements du centre bourg. La rue principale RD219 allant vers Marsanne demanderait une prochaine réfection. Dans la mesure où cet axe central est directement concerné par les quelques extensions du centre bourg prévues, il fait déjà partie des priorités d'aménagement. Le concept de l'aménagement – paysage, espace partagé entre les diverses circulations piétonnes, cyclistes et automobiles – sera conforme à la volonté d'une commune inscrite dans « le durable ».

A moyen terme, la partie ouest de la RD 6 sera fortement réaménagée pour en améliorer le confort, l'esthétique et la sécurité.



1.1.6- Une pleine conscience du développement durable

La volonté affirmée de maîtriser à terme le nombre d'habitants, de ne pas procéder à « une révolution communale » à l'occasion de l'élaboration du PLU, mais de travailler dans la durée et avec mesure, de miser sur les atouts forts du territoire tels que l'agriculture, ou encore de favoriser une dynamique villageoise mêlant toutes les populations, relève bien d'une démarche de « durabilité ». La réflexion municipale s'exprime déjà au-delà puisque le présent PADD acte d'ores et déjà des concepts de voiries et constructions nouvelles répondant à des principes écologiques propices aux économies d'énergie, à la récupération d'eau, au traitement paysager, aux circulations partagées par tous les usagers, etc. Il est cependant bien précisé que cette volonté de développer une commune selon des principes écologiques et conformes à une haute qualité environnementale (HQE), ne signifie pas pour autant une acceptation immédiate de tout projet à fort impact sur le paysage et le cadre de vie comme pourrait l'être, par exemple, un parc éolien.

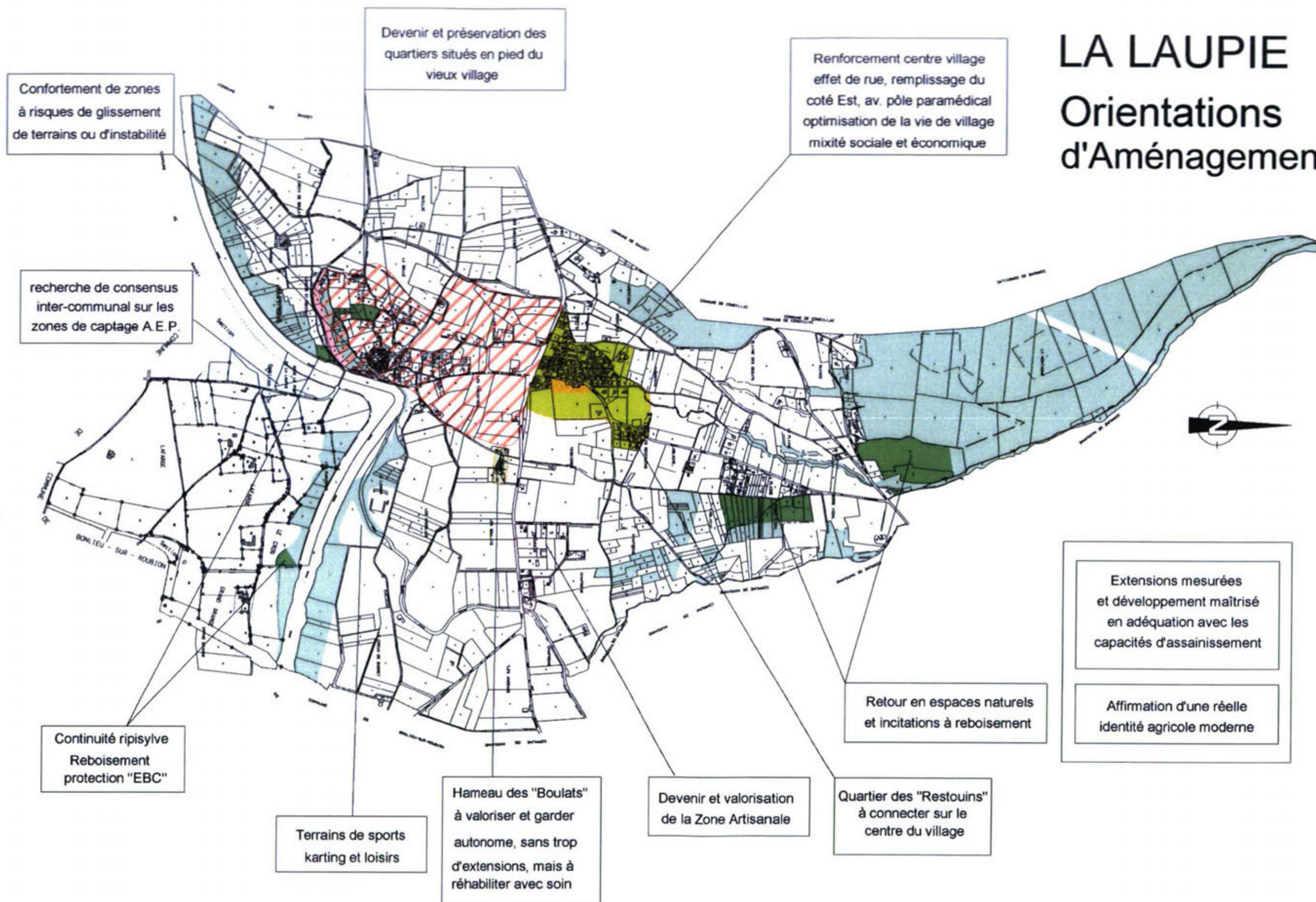


1.2- Schéma récapitulatif

Le plan général ci-après traduit synthétiquement les orientations précédemment évoquées. Il témoigne visuellement de l'évolution souhaitée par la commune.

LA LAUPIE

Orientations d'Aménagement



ANNEXE

Rappel des articles L.121.1 et L.110 du code de l'urbanisme

Article L.121.1 du code de l'urbanisme (Loi 2000-1208 du 13/12/2000)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable
- b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux
- c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Ces dispositions sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1

Article L.110 du code de l'urbanisme (Loi n°83-8 du 7/01/1993)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, (L. n°91-662 du 13 juillet 1991, article 5) « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources », de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages (L.n°96-1236 du 30 décembre 1996, article 17-1) « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.