

PLAN LOCAL D'URBANISME



3- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

SOMMAIRE

p. 3	Préambule	
p. 5	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	
p. 5	Orientation 1	Participer à la préservation de l'activité agricole et forestière
p. 6	Orientation 2	Favoriser la croissance démographique de manière réfléchie
p. 7	Orientation 3	Accompagner un développement urbain maîtrisé
p. 9	Orientation 4	Renforcer la position de chef-lieu de canton à travers le développement des activités économiques
p. 11	Orientation 5	Encourager le développement touristique durable

Préambule

Le P.A.D.D. : portée et contenu

Nouvelle pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Défini par les articles L 123-1 et R 123-3 du Code de l'urbanisme, le P.A.D.D. est un document à valeur réglementaire qui délimite le cadre de l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et précise les options d'aménagement.

Les orientations générales définissent l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R123-3 du code de l'urbanisme précise :

"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 ».

Elles doivent aborder les trois thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- le respect du principe d'équilibre

- * entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé d'une part,
- * et préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part

- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale

- * 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 et d'équipements,
- * en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux

- une utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant :

- * 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

PREMIERE ORIENTATION : PARTICIPER A LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE

Rappel - constat du diagnostic

L'activité agricole et forestière joue un rôle très important dans le territoire communal. Elle représente non seulement un poids important dans l'économie communale, mais elle participe également à la préservation de la diversité des paysages et donc, au développement touristique.

Motivation

- Maintenir la diversité paysagère
- L'agriculture revêt un enjeu en matière de développement touristique et d'équilibre économique

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) <i>Maintenir les activités agricoles et assurer leur pérennité</i>	<p>L'agriculture concourt à la diversité économique d'un territoire.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Pour maintenir et assurer la pérennité de cette activité, des zones spécifiques sont définies :<ul style="list-style-type: none">➔ les zones A destinées à l'agriculture permettant l'autorisation des constructions nécessaires à l'activité agricole ou à destination du tourisme vert et du développement rural,➔ un zonage spécifique Ap permettant la préservation des grandes prairies ouvertes, des vallons agricoles ou des crêtes de collines,➤ Limiter les possibilités de développement urbain à proximité des sièges et bâtiments d'exploitation recensés,<ul style="list-style-type: none">➔ par un périmètre de protection de 100 m pour les bâtis d'élevage et 50 m pour les autres.
2) <i>Renforcer la place de l'agriculture et de la sylviculture</i>	<ul style="list-style-type: none">➤ Le préalable à tout projet de développement bâti c'est de préserver les terres agricoles en construisant prioritairement dans les zones urbaines existantes du bourg ou les espaces boisés ne comportant pas de réel intérêt forestier,<ul style="list-style-type: none">➔ c'est le cas du projet d'extension au Nord-Ouest du village➤ Maintenir la possibilité pour les agriculteurs professionnels d'exploiter des activités complémentaires, de type accueil à la ferme, gîte,➤ Soutenir l'activité forestière en encourageant la construction bois.

DEUXIEME ORIENTATION : FAVORISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE MANIERE REFLECHIE

Rappel - constat du diagnostic

Après avoir longtemps connu une perte importante de sa population, les années 90 marquent le retour de la croissance démographique qui va se poursuivre et s'accélérer jusqu'en 2005 (taux de variation annuel de +1,56% entre 2000 et 2005 contre -0,47% entre 75 et 82). Ce renouveau démographique est dû essentiellement à l'arrivée de nouveaux ménages de plus de 40 ans sur la commune. Cela correspond à l'attractivité grandissante des petits villages ruraux auprès de cette tranche d'âge en recherche d'un environnement de qualité, de logements individuels isolés, de grandes tailles, etc...

Cependant aujourd'hui, nous constatons sur la commune un phénomène marqué de vieillissement de la population puisque les plus de 40 ans représentent plus de 57% des résidents. Notons que la proportion importante de résidences secondaires (occupées par des personnes de plus de 40 ans) semble participer à accentuer cette tendance.

Dès lors, comment attirer une population plus jeune, symbole de vitalité communale autant que de retombées économiques et sociales positives pour La Chapelle-en-Vercors?

Motivation

- Atteindre le seuil de population escompté de 300 habitants supplémentaires en 2015, soit un taux de variation annuel de 4,15% entre 2005 et 2015 pour un total de 1024 résidents.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Créer 180 logements supplémentaires	<p>Avant de s'attacher à la construction des 180 logements manquants, il convient</p> <ul style="list-style-type: none">➤ De réduire le taux de vacance des logements situés dans le village➤ Et de tenir compte du ratio entre résidences principales et résidences secondaires<ul style="list-style-type: none">➔ en effet sur 100 logements nouveaux, 44 sont des résidences secondaires.
2) Revitaliser la population communale par l'accroissement de la classe jeune (moins de 20 ans)	<ul style="list-style-type: none">➤ Privilégier l'accueil des jeunes ménages en stimulant la construction d'une catégorie de logements adaptée aux besoins de cette tranche d'âge :<ul style="list-style-type: none">➔ habitat de type individuel intermédiaire implanté sur des petites parcelles➔ ou logement en locatif➔ lotissement communal.➤ Augmenter le droit à construire sur les terrains classés constructibles au POS pour notamment aider les jeunes natifs de la commune à rester dans le village<ul style="list-style-type: none">➔ par l'augmentation du COS (opérations de densification des parcelles déjà bâties).

TROISIEME ORIENTATION : ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

Rappel - constat du diagnostic

A l'image de la population, le parc de logement de La Chapelle-en-Vercors connaît à partir de 1990 une accélération croissante qui risque de s'intensifier avec l'amélioration des déplacements par l'ouverture des tunnels des Grands Goulets.

Cette tendance transparaît clairement dans l'évolution du nombre des nouvelles constructions apparues entre 1999 et 2005, qui passe de 1,7 logement à 7 logements par an. Cette hausse du parc immobilier s'est effectuée au profit d'une forte proportion de logement individuel (77% en 1999) avec la réalisation de lotissements notamment.

Or il s'avère que ce type d'opération, peut être à l'origine du mitage et de la déstructuration du Grand Paysage (cf. lotissement du centre bourg Nord). Alors, comment encadrer un développement urbain maîtrisé?

Motivation

- Répondre à la demande en logement tout en conservant un cadre de vie agréable
- Lutter contre la dispersion de l'habitat en zone rurale et naturelle.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<p>1) <i>Prévoir une urbanisation cohérente respectant les spécificités communales (topographie, architecturales logiques d'implantation du bâti...)...</i></p>	<p>En préalable, le projet de développement doit se donner les moyens de répondre à la demande en logement sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ sans pénaliser l'agriculture, encore dynamique, ➤ sans dénigrer l'impact paysager, ➤ en veillant à ce que le bâti structure le paysage <ul style="list-style-type: none"> ➔ en ménageant des espaces ouverts de respiration (plaine agricole au Sud du village), ➔ en respectant les alignements d'arbres, ➔ en protégeant les crêtes de toutes constructions. ➤ Développer l'éco construction <ul style="list-style-type: none"> ➔ au travers des matériaux locaux (bois) favorisant les filières courtes, l'utilisation des énergies alternatives, le renforcement des isolations thermiques avec des matériaux sains, ➔ en travaillant à l'intégration des abords (la pente, recherche du meilleur ensoleillement), ➔ en utilisant les énergies renouvelables.
<p>2) <i>...et maîtrisée pour éviter le mitage du paysage et assurer une insertion paysagère satisfaisante</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ en confortant les parties urbanisées du bourg et des hameaux, ➔ en favorisant le renouvellement urbain par la densification des parcelles bâties.
<p>3) <i>Définir des règles architecturales</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Travailler à la cohérence architecturale du bâti en s'appuyant sur la règle suivante : les nouvelles constructions doivent s'adapter à l'architecture et à l'esprit du bâti existant. Dans le centre village, caractérisé par l'architecture patrimoniale de la reconstruction <ul style="list-style-type: none"> ➔ il s'agit, d'interdire l'usage du matériau bois. A l'intérieur des hameaux, il convient <ul style="list-style-type: none"> ➔ de définir des périmètres renvoyant à des règles précises d'utilisation ou d'interdiction de certains matériaux.

QUATRIEME ORIENTATION : RENFORCER LA POSITION DE CHEF LIEU DE CANTON

Rappel - constat du diagnostic

En tant que chef-lieu de canton, la commune de La Chapelle-en-Vercors regroupe l'essentiel des services de première nécessité : commerces alimentaires, services bancaires, d'assurance et de santé, administrations diverses (collège, médiathèque, gymnase, déchetterie, direction départementale de l'équipement, siège de la communauté de Commune, siège social du Parc, office de tourisme, gendarmerie, pompiers...). Cependant, certains de ces petits commerces ont du mal à subsister en milieu rural et un certain nombre de fermetures de restaurants, d'hôtels... ont déjà eu lieu entre 2000 et 2005. En effet, plusieurs commerces, services et équipements dépendent de la présence d'une clientèle potentielle, ils doivent donc faire face aux variations importantes entre la population résidente hors saison et la population touristique durant l'été et les vacances d'hiver.

Par ailleurs, la commune est la seule du canton à disposer d'une zone d'activité sur son territoire, mais celle-ci souffre actuellement d'un relatif enclavement.

La question est de savoir comment affirmer le statut de chef lieu de la commune ?

Motivation

- En matière d'enjeux intercommunaux, le centre bourg doit jouer un rôle de moteur (locomotive) au sein de la Communauté de Communes.
- Responsabilités à tenir en matière de centralisation des fonctions (administratives, touristiques, équipements....).
- Renforcer le poids économique du centre bourg.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) <i>Maintenir et renforcer les activités économiques du centre bourg</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ En protégeant des fonds de commerces existants en évitant leur mutation en logement <ul style="list-style-type: none"> ➔ en classant les rez-de-chaussée en activité ➤ En favorisant l'accueil de nouveaux <ul style="list-style-type: none"> ➔ Création d'une halle marchande (site de la piscine) ➤ En développant la zone d'activité du centre bourg en améliorant son accessibilité.
2) <i>Renforcer la polarité touristique</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Centraliser les fonctions en matière de tourisme : <ul style="list-style-type: none"> ➔ en implantant (rénovation ou construction neuve) avenue des Grands Goulets un établissement de prestations d'activités de loisirs de tourisme vert, identifiable et perceptible facilement par les touristes qui traversent le village. ➤ Développer une zone dédiée au tourisme et aux loisirs au Sud du bourg <ul style="list-style-type: none"> ➔ en diversifiant les activités de loisirs existantes (terrains de football et golf) par la construction d'un équipement couvert (patinoire, piscine couverte...), ➔ par une zone d'hébergement touristique entre la ZAC des Arbussiers et le golf, ➔ ajuster l'offre en hébergement aux aspirations de la clientèle en développant la catégorie « chambres d'hôtes ».

CINQUIEME ORIENTATION : ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DURABLE

Rappel - constat du diagnostic

La Chapelle-en-Vercors dispose d'un patrimoine de grande qualité, constitué de paysages variés (collines, prairies, falaises, berges de la Vernaïson...). Parmi ces sites, nous citerons en particulier :

- les Hauts Plateaux classés en réserve naturelle,
- Le site inscrit Les Barraques qui figure dans le périmètre ZNIEFF rénové,
- quatre zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) :
 - la combe de Loscence,
 - la prairie de Darbounouse,
 - le Puy du Bois,
 - la rivière La Vernaïson.

Ces sites, répertoriés pour leur intérêt écologique font l'objet d'un classement (ZNIEFF, zone de protection,...) tout en accueillant également des activités touristiques, de loisirs et par conséquent du public. Se pose alors la question de la cohabitation entre ces sites sensibles, ces milieux à fort enjeu écologique et la présence d'équipements, d'aménagements de loisirs.

Par ailleurs, l'agriculture demeure à l'heure actuelle un secteur dynamique bien qu'elle subisse comme ailleurs les mutations économiques de la société contemporaine et doive faire face à un certain nombre de contraintes (éloignement et morcellement du parcellaire agricole, accessibilité aux parcelles exploitées, pression foncière...) pour tenter de se maintenir.

Simultanément facteur d'identité communale et d'images positives, ces ressources paysagères et écologiques doivent être certes, dans un premier temps préservées mais leur mise en valeur représente une garantie de maintien de l'attractivité de la commune. Il apparaît essentiel que ces espaces agri-naturels qui font la force de La Chapelle-en-Vercors « ne soient pas mis sous cloche » et conservent une plurifonctionnalité et un multi-usage (ouverture au public).

Enfin, il reste à optimiser les déplacements piétons/cycles qui sont relativement mal aisés dans le centre village (avenue des Grands Goulets), en période de forte fréquentation touristique, de façon à mettre à la disposition des touristes, un environnement plus agréable. En outre, un manque de stationnement est à signaler en cette saison.

Motivation

-Maintenir la qualité du cadre de vie actuel tout en développant son attractivité touristique synonyme de retombées économiques.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Préserver le patrimoine naturel vecteur d'identité et d'attractivité pour la commune de La Chapelle-en-Vercors	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver la diversité paysagère des espaces agri-naturels : <ul style="list-style-type: none"> ➔ en définissant des mesures de protection concernant <ul style="list-style-type: none"> ○ les haies, ○ les alignements d'arbres qui scandent et animent les grands espaces de plaines, ○ les paysages de bocages. ➔ protéger et valoriser les espaces ouverts agricoles situés de part et d'autre de la RD 518, qui met en scène le bâti. ➔ conserver les axes de perception remarquables. depuis la RD 518, on note d'intéressantes percées lointaines sur les espaces agricoles ouverts. ➔ protéger la ripisylve, les berges de la Vernaison présentent des paysages humides qui contrastent avec les terres agricoles. Cependant, il faudra veiller également à favoriser l'écoulement des eaux en période de crue. ➤ Préserver l'image naturelle <ul style="list-style-type: none"> ➔ stopper le mitage en évitant la dilution et l'étalement du bâti. ➔ travailler à l'insertion paysagère des nouvelles constructions, ➤ Gérer la cohabitation entre sites naturels protégés (Réserve Naturelle, ZNIEFF) et accueil du public. <ul style="list-style-type: none"> ➔ en veillant à l'insertion paysagère des aménagements (parkings) destinés à l'accueil du public, ➔ en mettant en place un classement des zones urbanisées (hameaux) avec les limites ZNIEFF.
2) Gérer le devenir de l'activité agricole pastorale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gérer le devenir de l'activité agricole: <ul style="list-style-type: none"> ➔ en anticipant les reprises d'exploitations, ➔ en favorisant l'installation des jeunes agriculteurs, ➔ en limitant l'avancée de la forêt, ➔ et en facilitant l'accessibilité aux parcelles exploitées
3) Vers un développement touristique durable	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conforter et diversifier le tourisme vert : <ul style="list-style-type: none"> ➔ en valorisant les sites paysagers remarquables communaux (ex : Les Barraques, site emblématique du Vercors, porte d'entrée du Plateau, projet d'itinéraire de découverte patrimoniale), ➔ en proposant des activités de remise en forme de type centre de balnéothérapie, ➔ en renforçant le développement touristique en s'appuyant sur les richesses naturelles et culturelles (Cour et Mur des Fusillés, Foirevieille...).

<p>4) Développer les modes de déplacements doux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ En créant un parking couvert sous-terrain avec au niveau supérieur une galerie marchande (artisanat d'art, laverie). Une halle pourrait être située sur ce parking pour une meilleure intégration de cet équipement commercial face aux façades de la reconstruction. ➤ Réorganiser l'espace public par un traitement différencié en fonction des usages (voitures, piétons) <ul style="list-style-type: none"> ➔ un projet d'aménagement de la place de l'église visant la suppression de cet effet de ligne droite au niveau du carrefour est en cours de réalisation. ➤ Mettre en place des itinéraires piétons de découverte touristique et de loisirs : départ du camping - église clocher (classé monument historique) - Cour et mur des Fusillés (site classé) - Chapelle St-Antoine Foirevieille- piscine - golf.
---	---