

Commune de Chabrillan
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PIÈCE n°3

Projet arrêté le: 19 janvier 2016
Projet approuvé le :
Dépôt en préfecture le:

u r b A r c h i
A M U N A T E G U I
ARCHITECTES - URBANISTES

AGENCE RACINES I.A.P.
INGÉNIEURS HESSEN ARCHITECTURE DU PAYSAGE

octobre 2015 v6
février 2017: prise en compte avis PPA + enquête publique et nouveaux textes législatifs



PRÉAMBULE

RAPPELS LÉGISLATIFS

ORIENTATIONS:

- 1. Permettre un développement raisonné qui limite l'étalement urbain et la consommation de terres, prend en compte les équipements existants et diversifie l'habitat**
- 2. Valoriser le cadre de vie, les équipements de loisirs, requalifier les espaces publics et améliorer les déplacements**
- 3. Pérenniser les activités agricoles et mieux les inscrire dans le paysage - favoriser les activités touristiques**
- 4. Préserver le cadre naturel et les sites écologiques - protéger, mettre en valeur et développer les continuités écologiques - préserver le patrimoine paysager et bâti**

Préambule de la commission d'urbanisme municipale

Le 5 octobre 2010, le conseil municipal de Chabrillan a décidé lancer l'élaboration de son PLU en raison d'un besoin d'espace constructible supplémentaire et de mise en place d'équipements publics. Ces objectifs ont été précisés, avec le CAUE, lors de la réflexion préalable au lancement de l'appel d'offre, à savoir:

- développer harmonieusement et durablement le village en augmentant raisonnablement et d'une manière contrôlée le nombre d'habitants
- s'inscrire dans la continuité de la vocation agricole actuelle de la commune
- améliorer les services et commerces proposés aux habitants
- veiller à développer les activités économiques possibles et adaptées au contexte de la commune

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire très profondément renouvelé par les lois « Solidarité et Renouvellement urbain » (SRU) du 13 décembre 2000, « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003 et tout récemment par les lois du 12 juillet 2010 «portant engagement national pour l'environnement, dite «Grenelle II», du 27 juillet 2010 de «Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche», du 24 mars 2014 «pour l'accès au logement et un urbanisme rénové» (ALUR) et du 13 octobre 2014 «d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt».

Ces lois ont modifié le contenu des documents d'urbanisme et ont placé l'objectif de développement durable au cœur de la démarche du PLU, que l'on peut définir comme:

- La satisfaction des besoins actuels sans compromettre celle des générations futures
- La conciliation de la cohésion sociale, du progrès économique, et de la préservation de l'environnement
- l'adhésion des différents acteurs du territoire au projet via une démarche de concertation.

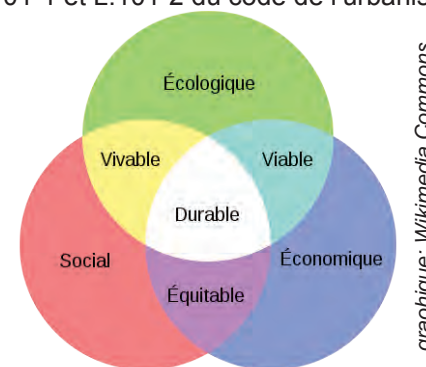
A cette fin et afin de mieux permettre aux communes d'expliquer leurs intentions et de mener une réflexion cohérente sur tout le territoire communal, il est prévu qu'elles élaborent un « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression du projet municipal pour les années à venir et définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement que porte la municipalité.

Il croise, en un ensemble cohérent, les différentes thématiques urbaines : développement urbain, équipements publics et développement des activités économiques, protection du patrimoine, des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, mise en valeur du cadre de vie et des paysages, mixité sociale, prise en compte des risques et des nuisances.

Le PADD s'appuie sur les résultats du diagnostic et les enjeux qui en ont été retenus par la municipalité. Il fait l'objet d'un débat en conseil municipal, au moins deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Il est donc la pièce centrale du dossier du PLU et doit s'inscrire dans les grands principes définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.



↑ Le développement durable doit permettre à la fois le progrès social, économique et la préservation de l'environnement, sans sacrifier l'un au détriment de l'autre.

Rappels législatifs

L'objectif de développement durable a été inscrit dans le code de l'urbanisme aux articles L.101-1 et 101-2. Nous les rappellerons ci-après ainsi que ceux définissant l'objet du PADD et la hiérarchie des différents documents d'urbanisme.

L'article L.101-1 précise que le territoire français est le patrimoine commun de la nation et que chaque collectivité publique en est le gestionnaire et la garante, dans le cadre de ses compétences. Il enjoint les collectivités d'harmoniser leurs décisions d'utilisation de l'espace dans un objectif de développement durable.

Cet objectif est repris par l'article L.101-2 qui précise que le projet municipal doit déterminer les conditions permettant d'assurer:

- «l'équilibre entre
 - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
 - Le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
 - Les besoins en matière de mobilité.
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (...) en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;
- La sécurité et la salubrité publiques;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la

remise en bon état des continuités écologiques ;

- *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

L'article L.1251-5 précise le contenu et l'objet du Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD):

«Le (PADD) définit:

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;*
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». ».

Les articles L.131-1 à 7 Code de l'Urbanisme liste les différents plans et programmes qui s'imposent au PLU. Ils doivent être compatibles notamment avec:

- *les schémas de cohérence territoriale définis à l'article L.141-1 (SCOT)*
- *les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de déplacements urbains, les programmes locaux de l'habitat...*

Ils doivent prendre en compte les plans climat-air-énergie territoriaux.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme doit notamment être compatible avec les orientations fondamentales des SDAGE et objectifs de protections des SAGE. Il prend aussi en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le schéma régional des carrières

Le PADD n'est pas directement opposable aux tiers, mais ses orientations trouvent leur transcription dans le règlement et les orientations d'aménagement de secteur du PLU, qui doivent être cohérents avec le PADD et qui, eux, sont opposables (article L.152-1).

AXE 1.

Un développement modéré prenant en compte l'urbanisation existante

- tissu urbain dense du vieux village
- urbanisation dans le tissu pavillonnaire existant
- hameau ancien à préserver et valoriser tout en répondant aux besoins des habitations existantes (ainsi que les écarts non représentés)

Densification des quartiers bâtis et diversification de l'habitat

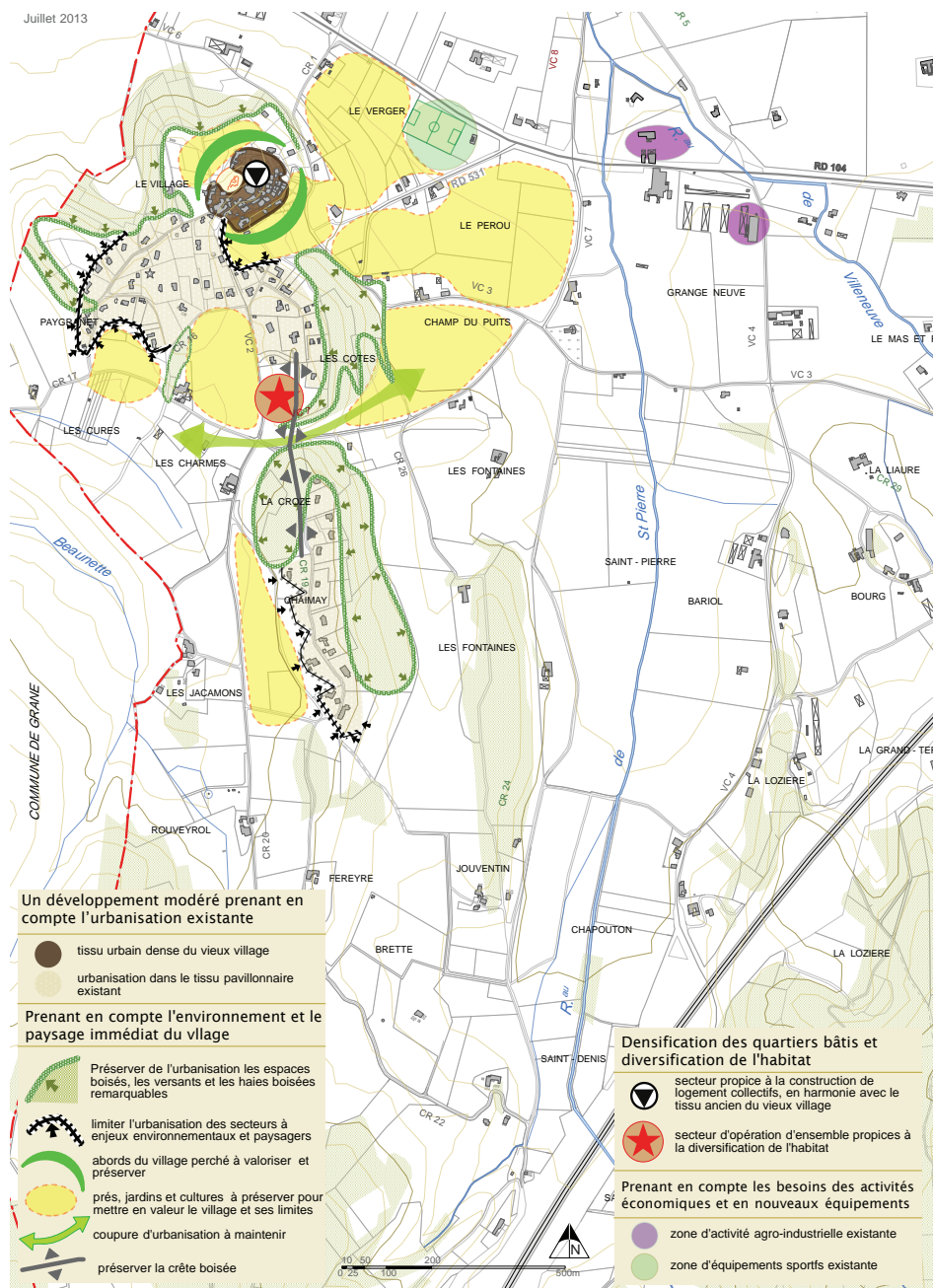
- secteur propice à la construction de logement collectifs, en harmonie avec le tissu ancien du vieux village
- secteur d'opération d'ensemble propices à la diversification de l'habitat

Prenant en compte les besoins des activités économiques et en nouveaux équipements

- future station d'épuration à réaliser
- zone d'activité agro-industrielle existante
- zone d'équipements sportifs existante

Juillet 2013

Juillet 2013



Permettre un développement raisonné qui limite l'étalement urbain et la consommation de terres, prend en compte les équipements existants et diversifie l'habitat

1.1. Un développement limité

- 1.1.1. La commune a choisi un développement démographique cohérent avec la dynamique des 10 dernières années.
- 1.1.2. Ce développement sera limité à une augmentation de la population à 1,15 % / an, soit un accroissement de 80 habitants sur dix ans, portant la population aux alentours de 744 habitants en 2025*,
- 1.1.3. La commune prévoit en conséquence environ 34 logements nouveaux sur dix ans pour cette population nouvelle**.
- 1.1.4. Elle prévoit également 6 logements nouveaux pour la population existante, afin de prendre en compte la tendance à la décohabitation observée ces dernières sur la commune et le bassin de vie***.
- 1.1.5. Au total une quarantaine de logements nouveaux environ sont prévus en 10 ans****.

1.2. Limitant l'étalement urbain en privilégiant un développement concentré autour du village et dans les dents creuses du tissu pavillonnaire existant

- 1.2.1. Une part importante de ce développement se fera sous forme d'opérations d'ensemble denses (un peu plus de 45% des nouveaux logements) dans le prolongement du tissu pavillonnaire et de petits collectifs (un peu plus de 20%) dans le vieux village. Ces secteurs permettront la réalisation d'habitations groupées avec une densité moyenne autour de 30 logements par hectare.
- 1.2.2. Le projet permettra également la densification des «dents creuses» dans le tissu urbain déjà «constitué» autour du village (Paygranet et les Côtes) et dans le quartier de la Croze.
- 1.2.3. Il permettra d'atteindre une moyenne supérieure à 15 logements par ha en prenant en compte l'ensemble des terrains constructibles disponibles (opérations d'ensemble et les dents creuses.)

1.3. Ce développement prendra en compte les typologies bâties, les fonctions existantes et les besoins en services et en équipements, notamment de loisirs et les activités économiques à valoriser. Il prévoit ainsi:

- 1.3.1. de conforter le tissu compact de l'ancien village tout en développant des programmes denses à proximité
- 1.3.2. de préserver les hameaux anciens et écarts tout en répondant aux besoins des habitations existantes (extensions et changements de destination)
- 1.3.3. de prendre en compte le secteur d'activité agro-industriel à Grange-Neuve, tout en encadrant le paysagement de leurs abords ; l'activité touristique (auberge-restaurant)
- 1.3.4. de prendre en compte les besoins des équipements essentiels existants (stade...) et de services.
- 1.3.5. de réaliser la station d'épuration nécessaire et indispensable à ce projet de développement

1.4 Ce développement prendra en compte l'environnement, le paysage immédiat du village perché et les risques

- 1.4.1. en préservant-valorisant les bois, cultures, prés, jardins potagers et vergers qui mettent en valeur le vieux village.
- 1.4.2. en préservant la perception du vieux-village depuis la vallée : ainsi l'urbanisation nouvelle ne sera pas en continuité immédiate avec celui-ci et localisée sur des versants moins exposés.
- 1.4.3. Tout en permettant un renouvellement urbain dans la partie nord du village
- 1.4.4. En éloignant l'urbanisation des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et des zones inondables

1.5. Ce développement prévoira une diversification de l'habitat et le maintien d'une mixité sociale:

- 1.5.1. Les secteurs de densification seront adaptés à la réalisation de logements locatifs et comprendront pour certains des objectifs de mixité sociale

* Sur la base d'une population de 664 habitants au 1er juillet 2015 en 2013 (sans doubles comptes). Ce pourcentage annuel de croissance est proche du taux de croissance annuel de 1999-2008 (1%) et inférieur à celui de 1982-90 (1,83%). -0,38% entre 1990 et 1999.

** Basé sur une hypothèse de 2,35 habitants par maison neuve. Voir+ bas

*** Taille moyenne des ménages en 2012: 2,4 hab par résidence principale sur la commune. En 1999 respectivement: 2,7 et 2,6; 1982: 3,1 et 2,9; 1975: 3,5 et 3,1)

**** Ce qui correspond à l'objectif fixé par le PLH. Ce chiffre inclut quelques créations de logements par changements de destination (d'agricole à habitation)

AXE 2. Valoriser le cadre de vie, les équipements de loisirs , requalifier les espaces publics et améliorer les déplacements

2.1. Valoriser le cadre de vie, les équipements de loisirs et requalifier les espaces publics:

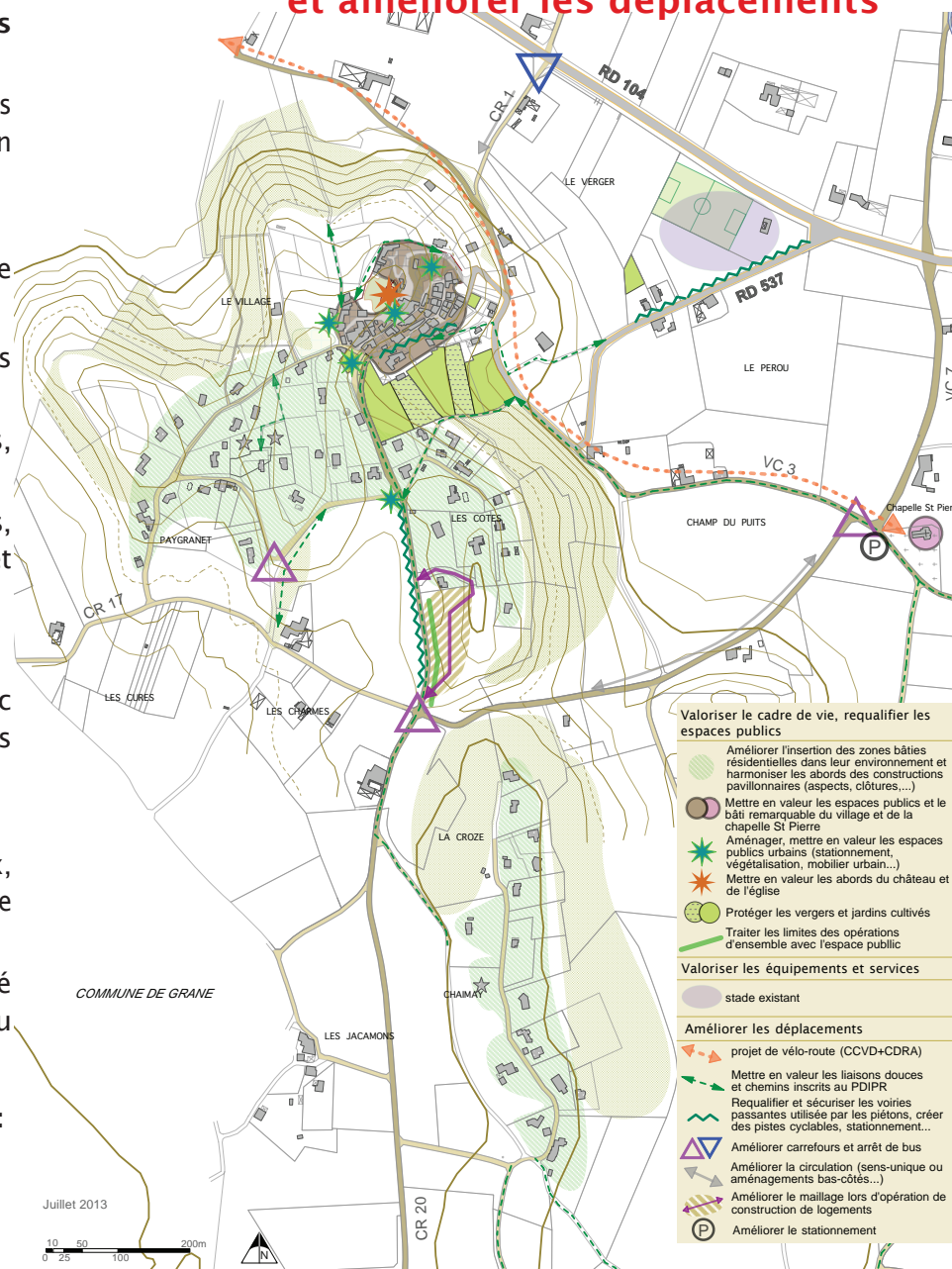
- 2.1.1. Renforcer le rôle central du vieux village en améliorant les aménagements des espaces publics et l'intégration paysagère du stationnement, tout en confortant l'offre d'habitat diversifiée (axe 1) et d'équipements
Améliorer les abords et accès du stade
Mettre en valeur les espaces publics du village, notamment sous le château
- 2.1.2. Mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et leurs abords (ruines du château, église et chapelle St Pierre.
- 2.1.3. Protéger les structures végétales et bâties identitaires (espaces verts, potagers, bâti ancien du village...).
- 2.1.4. Harmoniser la volumétrie et les abords des constructions neuves (clôtures, haies vives) et favoriser l'usage de procédés, de matériaux durables et d'énergies renouvelables;

2.2. Améliorer les déplacements et l'entrée du village:

- 2.2.1. Requalifier et sécuriser les abords de la RD 531 du stade au village avec des aménagements paysagers et la prolongation/création de pistes cyclables, trottoirs, de stationnement...
- 2.2.2. Améliorer le maillage et la desserte des quartiers pavillonnaires
- 2.2.3. Valoriser et aménager les chemins existants (calades, chemins ruraux, itinéraires inscrits au PDIPR) pour créer un réseau de liaisons douces entre les zones habitées. Intégrer le projet de «Véloroute» porté par la CCVD.
- 2.2.4. Améliorer certains carrefours, (CR1/RD 104; VC4 et la RD 104 à proximité des entreprises...) et la circulation automobile (mise en sens unique du CR1, aménagements des bas-côtés de la VC7...)

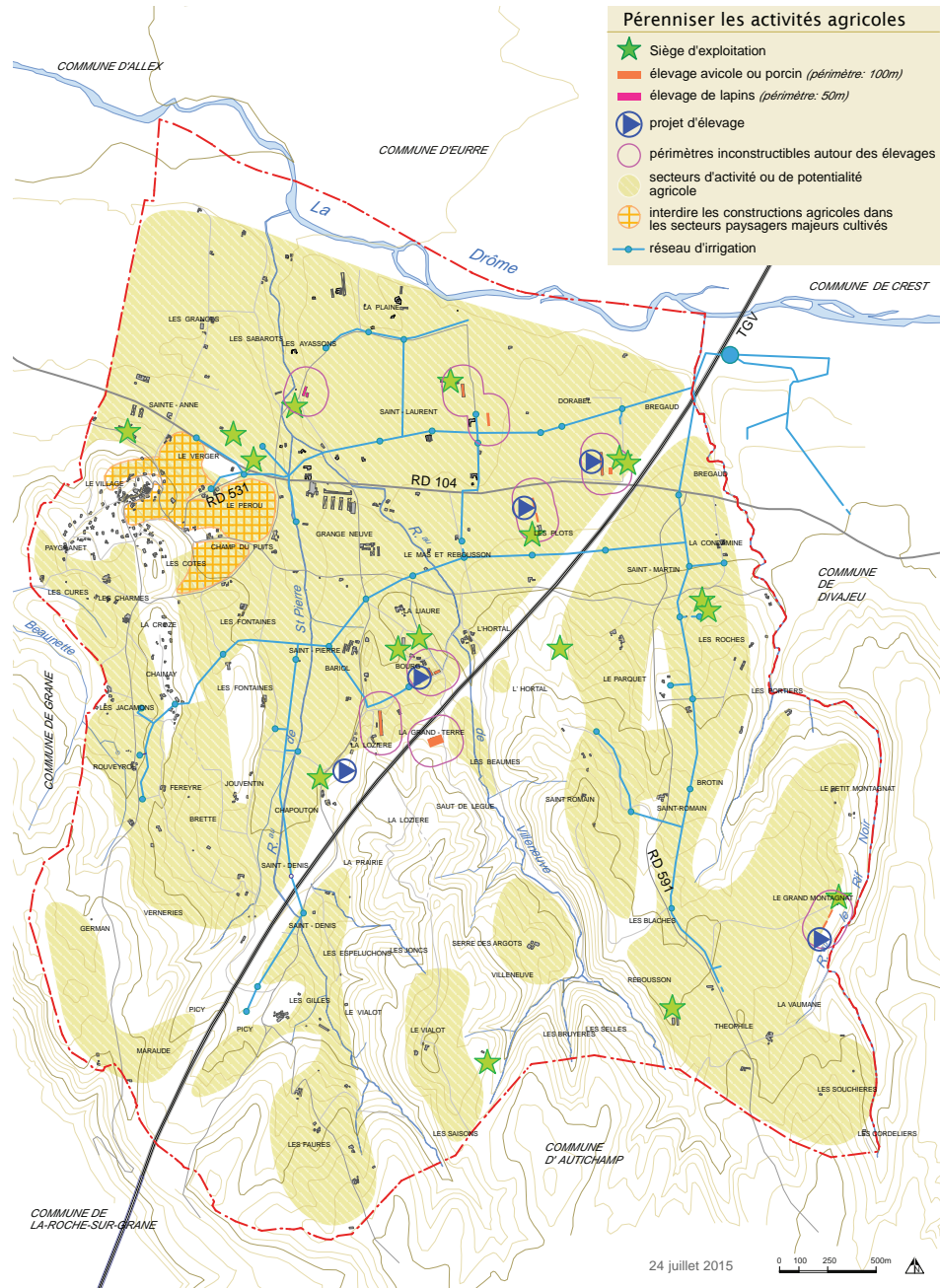
2.3. Prendre en compte les besoins en équipements, commerces et services:

- 2.3.1. Valoriser les équipements de loisirs (jardins des senteurs, stade,...)
- 2.3.2. Compléter et améliorer l'offre de services du village.
- 2.3.3. Développer la communication numérique et les NTIC



AXE 3.

Pérenniser les activités agricoles et mieux les inscrire dans leur environnement - favoriser les activités touristiques



3.1. Pérenniser les activités agricoles:

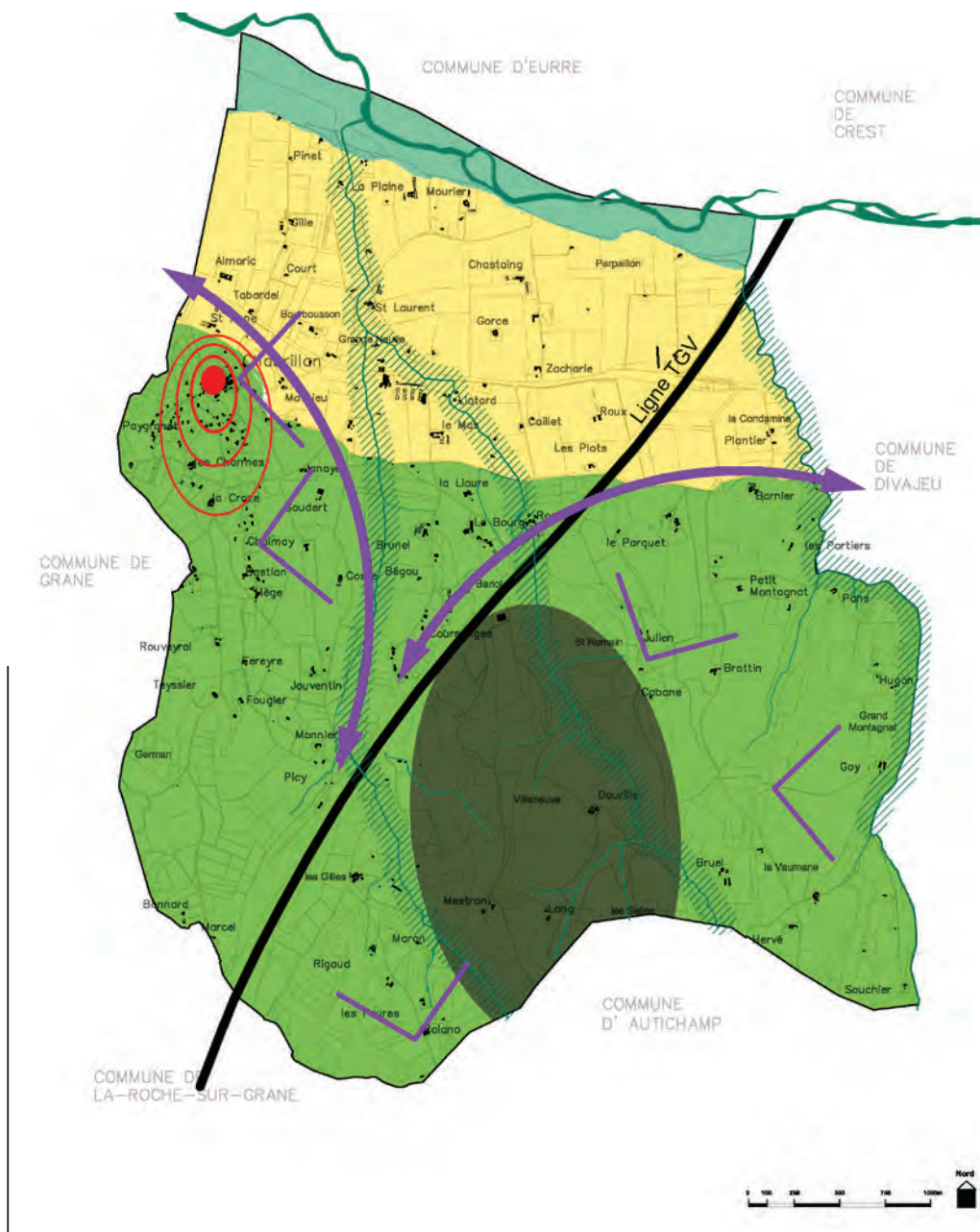
- 3.1.1. Limiter l'urbanisation sur les terres agricoles,
- 3.1.2. Préserver les bonnes terres (notamment la plaine alluviale et les parcelles irriguées)
- 3.1.3. Favoriser la création de nouvelles exploitations et permettre le développement d'activités touristiques liées à l'agriculture.

3.2. Mieux inscrire l'activité dans son environnement:

- 3.2.1. Permettre une meilleure insertion des bâtiments agricoles dans leur environnement au travers de prescriptions architecturales et paysagères qualitatives, notamment les bâtiments d'élevage
- 3.2.2. Préserver les secteurs à enjeux paysagers forts (glacis autour du vieux village) en y interdisant les constructions agricoles
- 3.2.3. Limiter les conflits d'usage entre secteurs d'habitat et bâtiments d'élevage.

3.3. Favoriser l'activité touristique, notamment en:

- 3.3.1. Permettant le maintien et la création de petites structures d'accueil touristique (gîtes,...)
- 3.3.2. Mettant en valeur le patrimoine bâti ancien et en maintenant l'ambiance très agricole et naturelle de la commune



4.1. Préserver les structures végétales identitaires:

- En préservant les boisements des cours d'eau (ripisylves).
- En préservant les grandes masses boisées

4.2. Préserver les vues et cadrages:

- En préservant l'ouverture visuelle de la plaine agricole
- En préservant les vues sur le grand paysage

4.3. Préserver les entités paysagères qui caractérisent la commune:

- En conservant l'identité des Ramières de la Drôme.
- En préservant la plaine agricole de l'urbanisation

4.4. Préserver les entités bâties remarquables en conservant l'identité forte du village perché.

Légende:



Village remarquable à protéger/valoriser et extension urbaine



Vue remarquable à préserver



Ouverture visuelle à préserver



Ligne TGV à intégrer



Ramières de la Drôme à protéger (lit, ripisylve,...)



Plaine agricole à préserver de l'urbanisation



Vallons agricoles et boisés à préserver

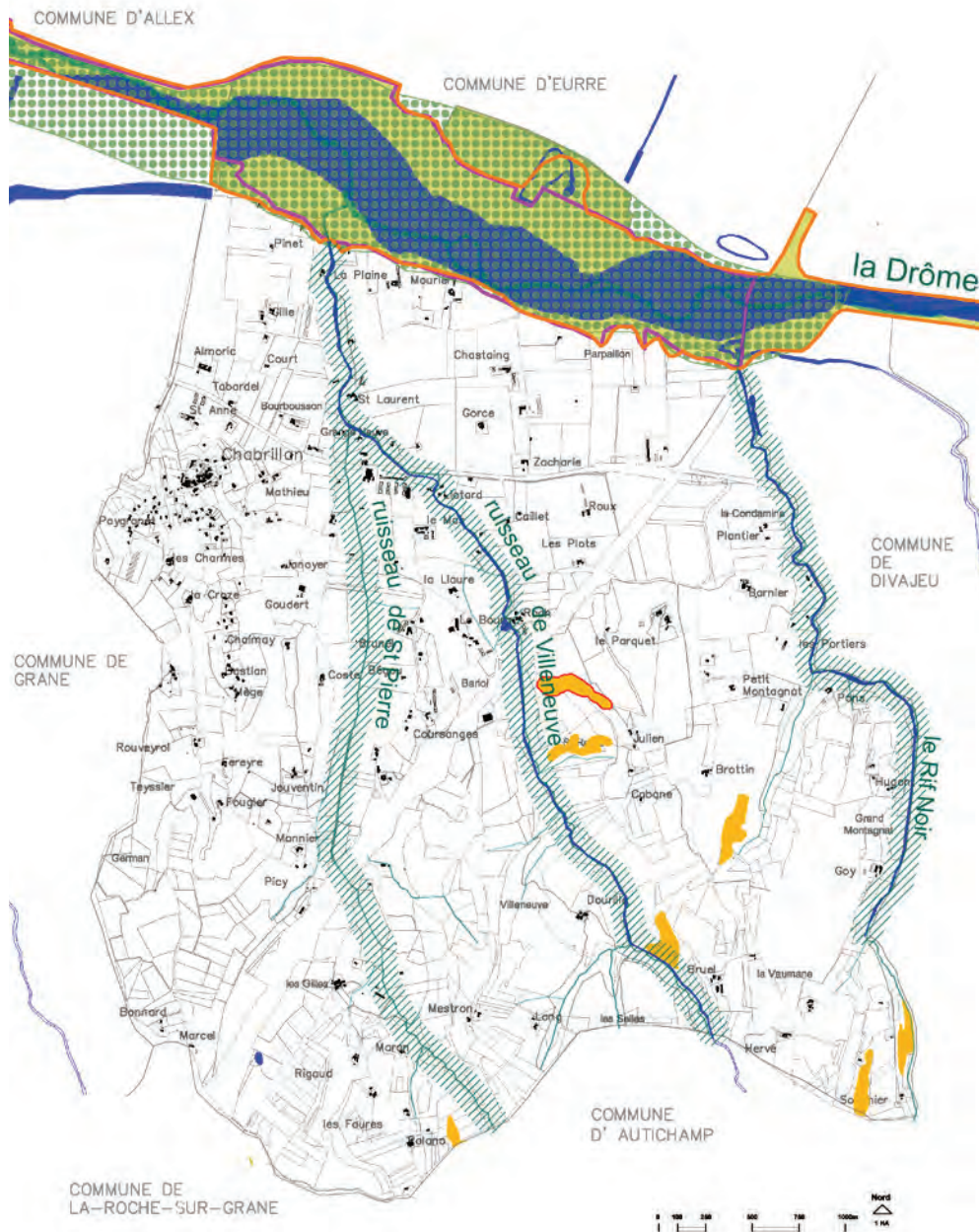


Relief boisé à contenir pour préserver les espaces agricoles



Zone d'influence des principaux cours d'eau à protéger de l'urbanisation

AXE 4b.



Sites d'intérêt écologiques à protéger et préserver

AXE 4

4.6. Préserver les sites naturels d'intérêt écologique et protéger notamment:

- 4.6.1. L'ensemble Drôme et Ramières de la Drôme (concerné par de nombreux inventaires et protections environnementaux: Réserve naturelle Nationale, NATURA 2000 SIC et ZPS, ZNIEFF de type I et II, ZICO, Zone humide)
- 4.6.2. Les zones humides inventoriées par le CREN (Conservatoire Rhône-Alpes des Espaces Naturels), notamment les plus significatives autour du ruisseau de Villeneuve et du Rif Noir, et leur espace de fonctionnalité. Le projet limitera également l'impact sur l'espace de fonctionnalité des zones humides déjà urbanisés en limitant l'imperméabilisation des sols et les obstacles au libre écoulement des eaux,...
- 4.6.3. Les zones d'influence de l'ensemble du réseau hydrographique (hors secteurs déjà urbanisés)
- 4.6.4. Les zones de pelouses sèches, notamment celles menacées.

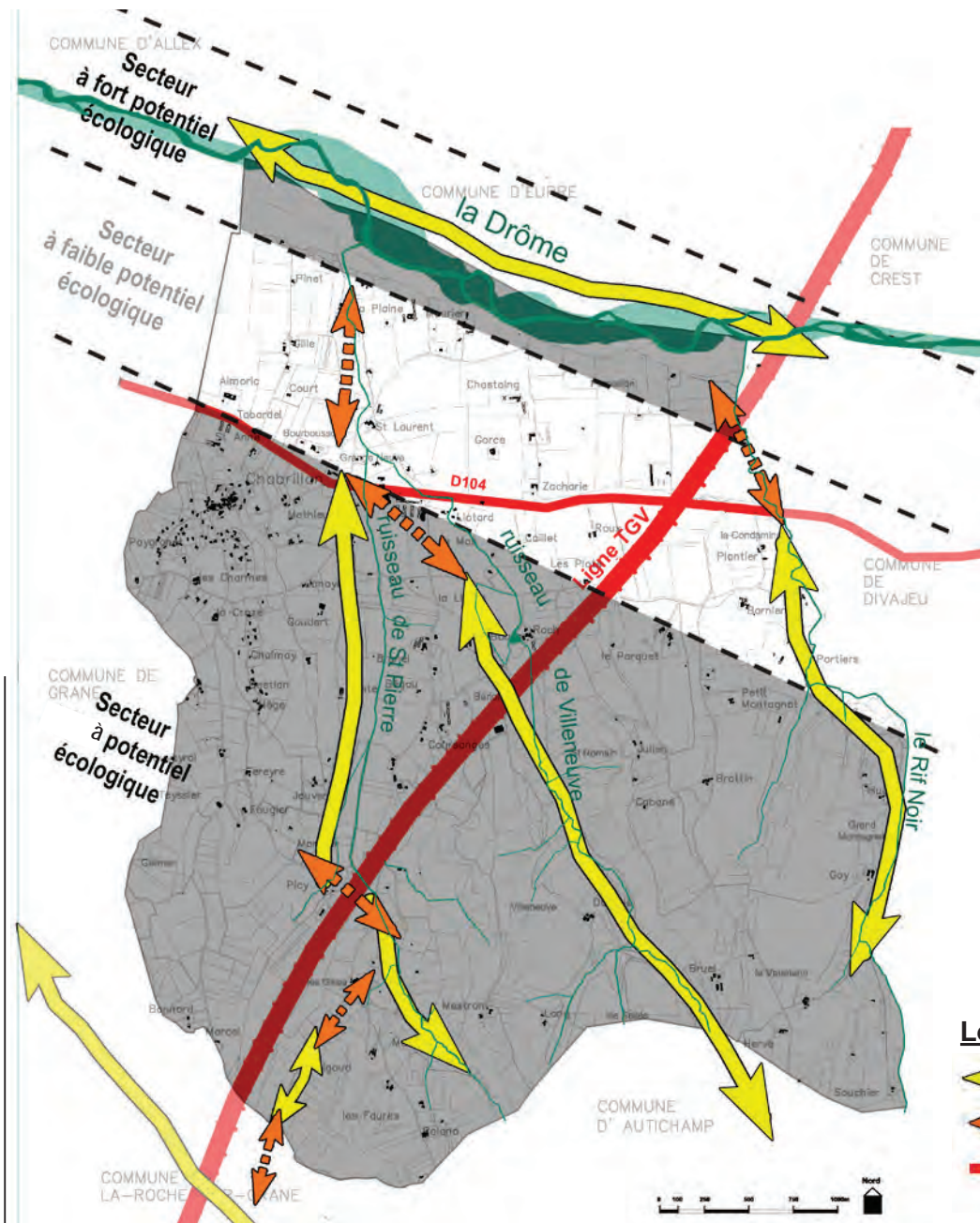
Légende:

- ZICO (Zone d'intérêt Communautaire Oiseau)
- Zones humides
- Zone d'influence des principaux cours d'eau
- Pelouses sèches
- Site menacé

- Réserve Naturelle Nationale
- NATURA 2000 SIC Milieux aquatiques et alluviaux de la basse vallée de la Drôme
- NATURA 2000 ZPS Les Ramières du Val de Drôme
- ZNIEFF type I Ramières du Val de Drôme
- ZNIEFF type II Ensemble fonctionnel formé par la rivière Drôme

AXE 4c.

Continuités écologiques à conserver, améliorer et valoriser



4.7. Conserver, faciliter et valoriser les continuités écologiques et les zones nodales:

4.7.1. Notamment dans les deux secteurs à potentiel écologique

- le couloir de la rivière Drôme et les Ramières, zone nodale aquatique, humide et forestière linéaire, elles constituent une connexion régionale et un corridor biologique de grande importance.
- les reliefs boisés et agricoles.

4.7.2. Les connexions écologiques existantes transversales qui les relient, notamment les ruisseaux de Saint-Pierre, Villeneuve et le Rif Noir qui forment des continuités écologiques et des connexions potentielles entre Drôme et reliefs boisés et agricoles à travers la plaine.

4.7.3. Une plaine agricole à valoriser (haies bocagères).

Légende:

- ↔ Continuité écologique à préserver
- ⇄ Connexion écologique faible à améliorer
- Obstacle au déplacement des espèces à aménager