

Commune de La Garde Adhémar



Plan Local d'Urbanisme

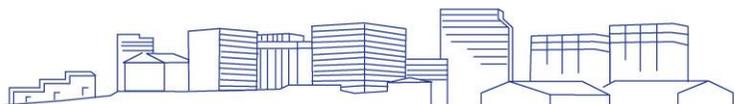


Table des matières

1 L'ambition générale : rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune.....6

2 Maîtriser et structurer le développement urbain et adapter le développement démographique aux capacités structurelles de la commune7

2.1 L'ambition démographique et l'offre en logements.....8

2.2 Un développement limité à l'enveloppe urbaine existante.....9

2.3 La consommation foncière et les formes urbaines.....9

2.4 Les équipements10

2.5 La mixité sociale.....10

2.6 Le développement économique, commercial et de loisir 11

2.7 La mobilité et les déplacements13

2.8 Concernant la prise en compte des risques13

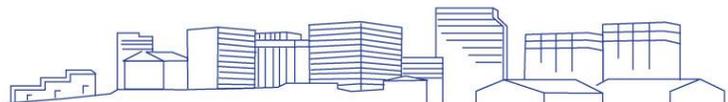
3 – Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources 14

3.1 Le maintien des qualités paysagères..... 14

3.2 La protection des espaces naturels..... 15

3.3 La protection de la ressource agricole 16

3.4 Le développement d'énergies renouvelable 16



PREAMBULE

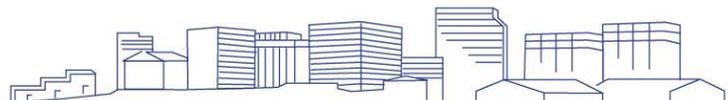
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme (Cf. annexe en fin de document),

Le contenu du PADD est encadré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

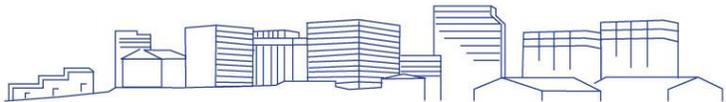
Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



Les thèmes à aborder par le PADD selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme	Chapitres du PADD traitant la thématique
<i>Définir les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme</i>	Ambition générale et chapitre 2
<i>Définir les orientations générales des politiques d'équipement,</i>	chapitre 2.3
<i>Définir les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.</i>	Ambition générale, chapitres 4.2 et 4.4
<i>Arrêter les orientations générales concernant l'habitat</i>	Ambition générale, chapitre 2
<i>Arrêter les orientations générales concernant les transports et les déplacements</i>	Chapitre 2.7
<i>Arrêter les orientations générales concernant le développement des communications numériques</i>	Chapitre 2.4
<i>Arrêter les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique</i>	chapitre 2.6
<i>Arrêter les orientations générales concernant les loisirs</i>	chapitre 2.6
<i>Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i>	Ambition générale et chapitre 2.3



La structure du PADD de la commune de La Garde Adhémar

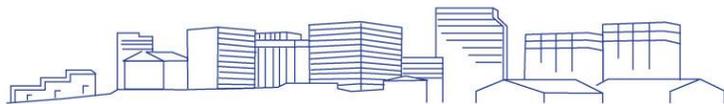
1 - L'ambition générale : rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune.

2- Un développement limité à l'enveloppe urbaine existante, s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif

- L'ambition démographique et l'offre en logements
- La consommation foncière et les formes urbaines
- Les équipements
- La mixité sociale
- Le développement économique, commercial et de loisir
- La mobilité et les déplacements

3-Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources

- Le maintien des qualités paysagères
- La protection des espaces naturels



1 L'ambition générale : rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune.

Située aux portes du Tricastin et de la Drôme provençale, La Garde Adhémar bénéficie d'une situation géographique et climatique exceptionnelle, d'une grande richesse patrimoniale et culturelle et d'une diversité des productions agricoles (vin, truffes, plantes aromatiques...).

Entre Dauphiné et Provence, sur la rive gauche du Rhône la commune de La Garde Adhémar bénéficie d'une bonne accessibilité par l'autoroute A7. La qualité de ce cadre de vie associée à la proximité d'agglomérations importantes (23 km de Montélimar et 14 km de Bollène), confère à la commune de La Garde Adhémar une forte attractivité résidentielle.

Si La Garde Adhémar reste une commune rurale, il est aussi nécessaire d'assurer les conditions de son animation, liées à la présence des jeunes ménages, des enfants, et au maintien des personnes âgées sur leur lieu de vie.

Aussi le projet communal doit permettre de répondre aux besoins diversifiés de ces différentes catégories de population. Pour cela, il recherche un développement raisonné, mais en capacité suffisante.

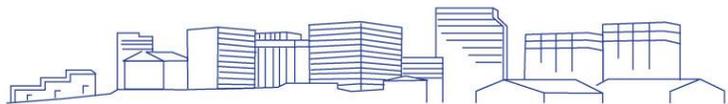
Il s'agit de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et plus particulièrement des ménages favorisant une diversité générationnelle pour contrebalancer les dynamiques potentielles de vieillissement de la population.

La Garde Adhémar s'inscrit dans une volonté d'équilibre entre un développement mesuré, nécessaire pour répondre aux besoins des habitants, et la protection de l'environnement dans ses différentes dimensions.

Il s'agit de rechercher une harmonie entre plusieurs préoccupations :

- La protection des ressources (eau, agriculture, ...),
- La protection de la dimension naturelle. En effet le territoire communal s'inscrit dans un grand ensemble agro-naturel et plusieurs corridors écologiques traversent la commune.
- La prise en compte des risques (naturels et technologiques) et des nuisances,
- L'attention à porter au paysage : la préservation du village médiéval du le Val des Nymphes et des typicités du patrimoine végétal,
- La qualité des formes urbaines produites dans les évolutions futures de la commune,
- Les déplacements en favorisant une mobilité moins pénalisante pour l'environnement que le « tout voiture »,
- La production de logements suffisamment diversifiés et attractifs permettant de répondre aux besoins d'un large éventail des habitants,
- Un développement économique adapté au contexte communal dans le cadre de la politique de la communauté de communes.

Le projet communal vise à développer une capacité en logements correspondant aux besoins démographiques, tout en préservant les trames vertes communales et en limitant les consommations foncières.



2 Maîtriser et structurer le développement urbain et adapter le développement démographique aux capacités structurelles de la commune

Orientation générale :

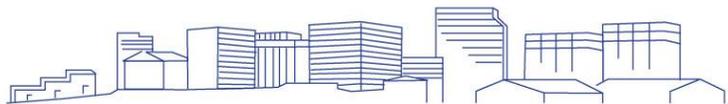
Pour pouvoir adapter le développement communal aux capacités financières limitées de la collectivité, la commune doit procéder à une réorientation du document d'urbanisme en axant le développement dans les directions suivantes :

- Poursuivre le recentrage de l'urbanisation initié par le PLU de 2013, en urbanisant en priorité le développement résidentiel à partir des disponibilités foncières insérées dans l'enveloppe urbaine du bourg. Cette enveloppe urbaine du bourg est définie par le village médiéval, les quartiers des Montjars et une partie des Riailles.

Ces secteurs sont essentiels pour le développement communal en raison de leur proximité des pôles d'équipements. Leur développement devra s'envisager avec une densité de construction plus importante et une compacité du bâti.

- Arrêter les urbanisations périphériques : cela concerne tous les autres secteurs de la commune qui seront contenus dans leur situation urbaine actuelle à l'échéance de ce PLU :
- Adapter le développement urbain aux capacités d'assainissement de la commune.





2.1 L'ambition démographique et l'offre en logements

Rappel des constats :

Il n'existe pas de PLH ni de SCOT en vigueur sur La Garde Adhémar.

Le rythme de construction sur la commune est d'environ 5 logements par an depuis 10 ans. Ce chiffre est principalement dû à l'urbanisation du secteur situé au Nord-Est des Montjars (comportant 35 logements).

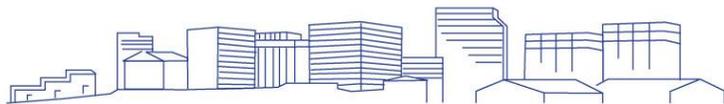
Une monoproduction des logements sur la commune : 93% des logements sont de l'habitat pavillonnaire.

Les objectifs

- Le PLU raisonne sur 10 ans.
- L'urbanisation des 2 secteurs d'urbanisations futurs des quartiers des Montjars a permis d'accueillir une population nouvelle et un nombre de logements important. La commune ne souhaite, pour le moment, pas poursuivre l'accroissement rapide de sa population et souhaite se laisser du temps pour accueillir les nouveaux résidents. Il convient de veiller à ce que les équipements publics soient en capacités suffisantes pour absorber cette population nouvelle.
- La commune rappelle que ce potentiel est théorique et que nombreuses parcelles, actuellement classées en zone constructible, font l'objet de rétention foncière. Il apparaît donc difficile d'estimer le nombre de logement qui sera produit à terme. On peut toutefois estimer le potentiel constructible des dents creuses à environ 60-70 de logements

Ce projet de développement passe par :

- L'urbanisation de plusieurs secteurs situés dans l'enveloppe urbaine. La majorité des secteurs sont de petites parcelles sans enjeux majeurs. Toutefois, lorsque cela s'avérera nécessaire, l'aménagement de certaines grandes dents creuses intégrera :
 - o La réalisation de cheminements doux pour offrir aux futurs habitants de ces quartiers un accès commode aux équipements et commerces du centre-bourg.
 - o La réalisation d'un habitat diversifié, à la fois en termes de formes urbaines (habitat individuel groupé ou semi-groupé, petit collectif...) et de statuts (locatif public, accession), avec un épannelage des constructions allant décroissant du cœur de bourg (habitat collectif et intermédiaire) vers la périphérie (habitat individuel).
 - o Le développement de logements intermédiaires, permettant de concilier une moindre consommation foncière avec les aspirations de la population à bénéficier d'un espace extérieur privatif. Le PLU privilégie une forme d'habitat plus dense (habitat dense individualisé, petits collectifs avec des prolongations extérieures privatives), et la constructibilité sur des petites parcelles permettant une plus grande accessibilité au foncier.



2.2 Un développement limité à l'enveloppe urbaine existante

Rappel des constats :

Ces 10 dernières années, la commune s'est essentiellement développée dans les quartiers de Montjars, en particulier dans les 2 secteurs d'urbanisations futurs inscrits dans le PLU de 2013.

Les objectifs

- Après avoir urbanisé les deux secteurs d'urbanisation futur du PLU de 2013, la commune ne souhaite plus étendre ses zones constructibles en dehors des secteurs déjà urbanisés.
- Les dents creuses situées au quartier de Coudoulet pourront être urbanisées, leurs localisations n'étant pas situées dans des secteurs à enjeux agricoles ou écologiques.
- Les autres hameaux et quartiers d'habitats excentrés du centre ne sont pas amenés à se développer. Les enveloppes urbaines ne seront pas étendues.

2.3 La consommation foncière et les formes urbaines

Rappel des constats :

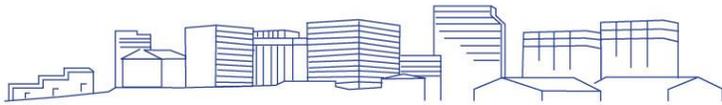
La densité moyenne sur La Garde Adhémar est de 9.5 logts/ha (entre 2007 et 2016)

Le PLU affiche aujourd'hui environ 6.9 ha de foncier nu constructible (en comptabilisant notamment les dents creuses et les fonds de jardins).

Entre 2007 et 2016, 4.9 ha de fonciers ont été utilisés pour de la construction neuve à usage d'habitat, soit une moyenne annuelle de 0.6 ha.

Les objectifs

- Le PLU raisonne sur 10 ans.
- La commune souhaite mettre en place de densités minimales sur les secteurs soumis à orientations d'aménagements afin de limiter la consommation foncière. Ainsi, pour préserver les espaces agro-naturels, le PLU dégagera environ 6 ha de potentiels constructibles dans les dents creuses. La quasi-totalité des potentiels étant située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la consommation foncière (artificialisation des espaces agro-naturels par de l'habitat) sera nulle sur la commune.
- Ce potentiel d'environ 6 ha est légèrement inférieur aux capacités restantes du PLU de 2013. Les potentiels restants étant uniquement situés en dents creuses, sur des secteurs sans enjeux écologiques ou agricoles.



2.4 Les équipements

Rappel des constats :

La commune à son échelle dispose d'une très bonne armature en équipements, adaptée à ses besoins.

Concernant le développement des communications numériques, la commune est actuellement desservie par le haut débit (ADSL). Elle est concernée par les projets de déploiement de la FFTH, porté par le Conseil Général.

Les objectifs

- La commune souhaite gérer les équipements actuels (rénovation, extension...) et se laisse la possibilité de créer d'autres équipements sur la commune, en fonction des besoins.
- Le projet communal en regroupant l'urbanisation et la densité sur le bourg, va faciliter le déploiement du FFTH en réduisant le linéaire de réseau à installer.

2.5 La mixité sociale

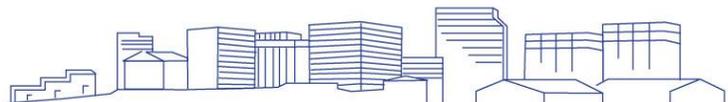
Rappel des constats :

- Il existe 9 logements sociaux dont 2 consacrés à la MAM (maison d'accueil maternelle)

Les objectifs

Le PLU cherche à diversifier l'offre actuelle et faciliter la production de nouveaux logements abordables, en nombre suffisant et dans une diversité de catégories. Il s'agit d'introduire de la fluidité dans l'offre en logements et de favoriser une mixité intergénérationnelle.

- Envisager l'offre locative aidée, notamment à destination des jeunes en recherche d'un premier logement et des personnes âgées. A ce titre, le PLU pourra instaurer des servitudes de mixités sociales.
- Développer une offre en accession abordable, permettant notamment de répondre aux besoins des jeunes ménages en constitution.
- Localiser cette offre dans le centre à proximité des commerces, des équipements, des parcours piétonniers envisagés par la commune...



2.6 Le développement économique, commercial et de loisir

Rappel des constats :

La garde Adhémar ne dispose pas de zone d'activités. Il existe toutefois plusieurs commerces et artisans dispersés sur le territoire.

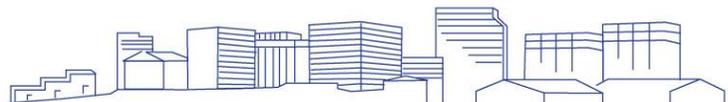
Les objectifs

La commune de La Garde Adhémar s'inscrit dans la politique supra communale et souhaite maintenir des pôles d'emploi de proximité en proportion avec son développement démographique.

La commune souhaite accueillir des activités artisanales nouvelles, permettant de conserver l'emploi au niveau local (réduction des déplacements, des gaz à effet de serres, attractivité communale...).

Il existe des activités artisanales sources de richesse et d'animation de la vie communale qui sont implantées de façon dispersée sur le territoire communal. Il s'agit avec le PLU de permettre les évolutions de ces activités.

Le développement d'activités nouvelles de proximité ayant un caractère de service à la population dans le cœur de village est aussi un objectif du PLU. La sauvegarde ou l'implantation de nouveaux commerces dans le bourg est recherché afin de le conforter.



Rappel des constats :

Concernant les activités touristiques, la commune apparaît comme attractive par :

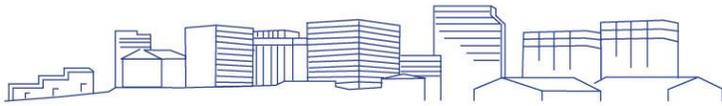
- Son village médiéval préservé et un point de vue unique sur la vallée.
- Le bâti patrimonial : Château de l'escalin, Val des nymphes, remparts, arcades...
- La localisation de plusieurs gîtes et chambre d'hôtes, restaurants, ainsi que d'un hôtel.

Les objectifs

La commune souhaite :

- Permettre la création et/ou le développement d'activités touristiques (hébergements, gîtes...), sources de dynamisme économique dans un secteur rural.
- Trouver un équilibre entre l'attractivité historique et le maintien de l'animation communale en évitant une évolution vers un « patrimoine musée » de seul attrait touristique,
- Réduire la place de la voiture dans le village médiéval, et de requalifier l'espace public villageois, notamment à ses entrées aujourd'hui occupées par des stationnements,





2.7 La mobilité et les déplacements

Rappel des constats :

La position attractive du village sur le plan touristique et la concentration des équipements dans le village induisent des trafics automobiles dans les ruelles du village (l'école est le principal générateur de flux).

La commune a réorganisé son stationnement dans centre ancien et a acheté de nouveaux terrains afin d'en développer autour des remparts.

Les quartiers résidentiels des Montjars sont éloignés du centre-bourg

Les objectifs

Mieux relier les quartiers résidentiels des Montjars aux espaces villageois et aux équipements, notamment en favorisant les déplacements piétons dans un espace attractif.

Sécuriser les circulations des piétons et des cycles, et de permettre une meilleure qualité de vie des habitants.

Requalifier les espaces d'entrée du village médiéval : place sous les remparts et entrée Sud.

Réaménager les abords de la voie d'accès des Montjars pour inscrire une dans un espace vert collectif une véritable liaison douce entre les lotissements et le village. Il s'agit de créer un espace d'animation- lieu de vie le long de cet axe en conservant sa dominante d'espaces verts récréatifs et en maintenant les ouvertures paysagères sur le bourg médiéval.

2.8 Concernant la prise en compte des risques

Rappel des constats :

La commune est concernée par :

- Une zone inondable (vallée de la Berres et les Echaravelles)
- Des aléas forts liés aux argiles
- Des risques de feux de forêts
- Une canalisation de transport de matière dangereuse (pipeline)
- Dans le périmètre de risque de la centrale nucléaire du Tricastin
- Une installation classée pour la protection de l'environnement (entreprise Gel'Pam)

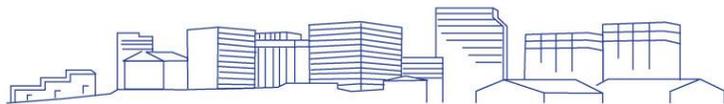
Les objectifs

Le risque inondable

Le PLU encourage une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau au niveau de chaque opération de construction (rétention, résorption sur la parcelle...).

Les risques technologiques

Les risques liés au pipeline et l'établissement ICPE (ainsi que leurs zones de dangers) seront prises en compte dans les aménagements futurs.



3 – Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources

3.1 Le maintien des qualités paysagères

Rappel des constats :

La commune bénéficie, d'une qualité paysagère globalement préservée malgré une banalisation qui s'amorce par des développements résidentiels déconnectés des trames paysagères ou urbaines d'origine.

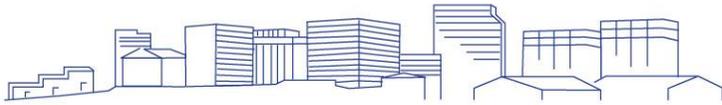
Le caractère du bâti ancien s'exprime fortement à travers le village médiéval et le Val des Nymphes, mais il est aussi présent dans l'architecture rurale.

La commune dispose aussi d'espaces naturels de grande valeur écologique avec la présence d'espèces protégées et d'habitats naturels remarquables.

Ces éléments représentent une richesse exceptionnelle et fondent l'identité de la commune.

Les objectifs

- Valoriser le paysage traditionnel du village en favorisant des espaces de transition paysagère entre le village et les espaces ruraux qui le bordent,
- Préserver le village médiéval et les bâtis patrimoniaux,
- Maintenir des perspectives dégagées depuis la plaine vers le village en interdisant toute construction sur le coteau,
- Maintenir la cohérence bâtie du bourg : homogénéité des hauteurs et des volumétries, des alignements bâtis...
- Maintenir la cohérence bâtie des quartiers pavillonnaires, notamment celui des Montjars : homogénéité des hauteurs et des volumétries, des retraits des bâtis, des surfaces en espaces verts, des densités de constructions...
- Valoriser la fonction culturelle du bâtiment du Val des Nymphes en autorisant un développement limité uniquement pour cette fonction,
- Inciter à des réhabilitations de qualité en tenant compte des spécificités de ce bâti : mise en place de préconisations en matière de traitement des façades, de respect des éléments architecturaux (ouvertures, encadrements etc.) dans le cadre d'une charte paysagère et architecturale,
- Protéger les éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective et une identité particulière : petit patrimoine, alignements végétaux, jardin des herbes médicinales, les haies structurantes du grand paysage ...
- Intégrer les futures habitations dans les secteurs de pentes afin de respecter au maximum le terrain naturel.



3.2 La protection des espaces naturels

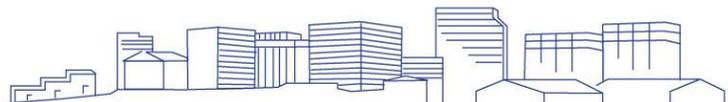
Rappel des constats :

La commune dispose aussi d'espaces naturels de grande valeur écologique avec la présence d'espèces protégées et d'habitats naturels remarquables (ZNIEFF, zones humides, pelouses sèches...)

Les objectifs

Il s'agit de veiller à la protection des grandes entités naturelles de la commune :

- Les réservoirs de biodiversité que représentent les secteurs boisés (bois de la Fayette...) et le plateau du Trevet notamment
- Plusieurs corridors écologiques existent sur la commune, ces espaces nécessaires aux échanges naturels sont à préserver (cours d'eau, ripisylves, haies...). Globalement ces corridors ne sont pas dégradés sur la commune, seules les voies départementales constituent des points potentiels de rupture de corridors. Le PLU inscrit la préservation de ces continuités qui devront être maintenues dans le cadre des aménagements éventuels.
- Les zones humides présentent un intérêt écologique par la densité d'espèces qu'elles abritent. Ces espaces devront être préservés vis-à-vis des aménagements.
- Le PLU recherche aussi le développement de la « nature ordinaire » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts, de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.



3.3 La protection de la ressource agricole

Rappel des constats :

La commune a une forte vocation agricole avec une activité spécialisée dans des secteurs à fortes valeurs ajoutées (plantes aromatiques, vignoble AOC...).

La pérennité des exploitations est globalement assurée et les exploitants sont moteurs dans la réalisation de projets novateurs (ex : point de vente regroupant plusieurs agriculteurs).

L'urbanisation par mitage (habitats, équipements et activités économiques) ne constitue pas pour l'instant de pression sur l'agriculture mais les enjeux de périurbanisation restent à surveiller.

Les objectifs

- Arrêter toute nouvelle urbanisation dans les secteurs hors des zones déjà urbanisées et pouvant accentuer le morcellement du territoire agricole,
- Préserver la proximité des sièges d'exploitations,
- Autoriser les constructions à usage d'habitation à destination des agriculteurs lorsque cela est strictement nécessaire à l'exploitation
- Protéger les territoires à forte valeur agricole : ensemble de la plaine, coteaux viticoles et plus généralement les territoires AOC. Ces territoires seront strictement réservés à l'activité agricole, aucune construction nouvelle résidentielle ne sera admise.
- Valoriser les productions locales (point de vente mutualisé...)
- Préserver les corridors agricoles permettant la jonction entre les territoires agricoles notamment pour garantir les accessibilités actuelles.

3.4 Le développement d'énergies renouvelable

Rappel des constats :

La garde Adhémar est intégrée au PCET (Plan Climat Energie territorial) de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

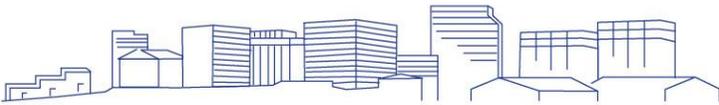
Les objectifs

La commune souhaite :

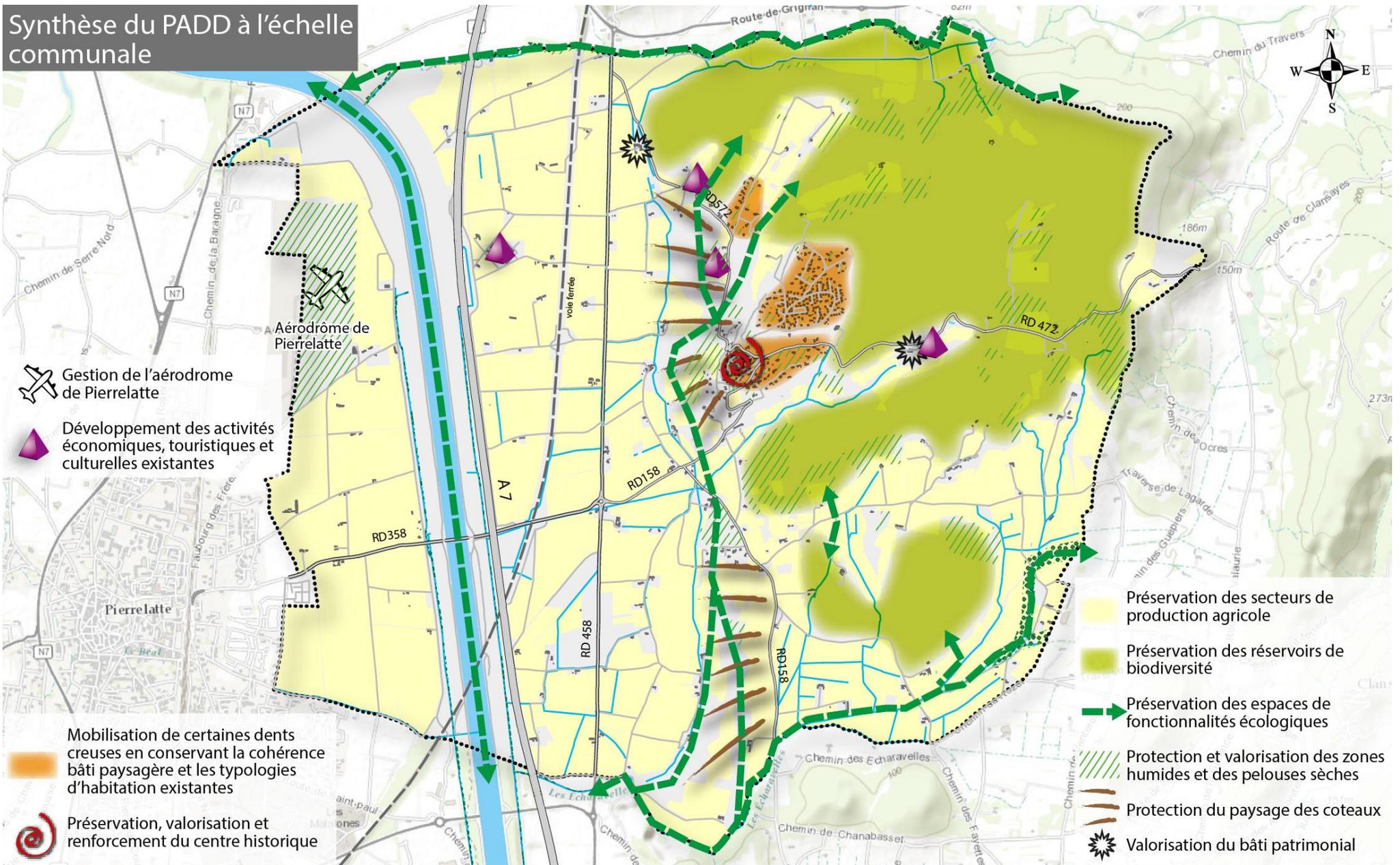
- Participer aux orientations nationales et régionales (SRCAE notamment) en matière de production énergétique.
- Développer une agriculture plus durable

Concernant les constructions, la commune souhaite également :

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.
- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre,
- Assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs.
- Favoriser la mise à niveau énergétique du parc ancien.



Synthèse du PADD à l'échelle communale



 Gestion de l'aérodrome de Pierrelette

 Développement des activités économiques, touristiques et culturelles existantes

 Mobilisation de certaines dents creuses en conservant la cohérence bâti paysagère et les typologies d'habitation existantes

 Préservation, valorisation et renforcement du centre historique

-  Préservation des secteurs de production agricole
-  Préservation des réservoirs de biodiversité
-  Préservation des espaces de fonctionnalités écologiques
-  Protection et valorisation des zones humides et des pelouses sèches
-  Protection du paysage des coteaux
-  Valorisation du bâti patrimonial