



PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération n°

en date du 12 juillet 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Le maire, Christian LECERF

RAPPEL PRÉALABLE

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise la formalisation et le contenu du P.A.D.D. comme suit :

"Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."

CONSTAT

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique de Rochemaure, les « atouts » et les « faiblesses » suivants ont été identifiés :

ATOUS ET POTENTIALITES

- Un patrimoine naturel riche et protégé
- Une "silhouette" remarquable et un patrimoine architectural et paysager de qualité
- Un territoire bénéficiant d'une forte attractivité
- Une proximité avec les pôles économiques et d'emploi de Montélimar et Cruas
- Une très bonne accessibilité

FAIBLESSES ET CONTRAINTES

- Une géographie spécifique et accidentée
- Des extensions bâties déconnectées du bourg-centre
- Des contraintes liées aux risques d'inondation et glissements de terrains
- Un déficit de liaison douces inter quartiers
- Des équipements culturels et sportifs tendant vers une saturation de leur capacité d'accueil
- Une offre en habitat présentant, hormis dans le centre ancien, une densité plutôt faible

Le projet communal repose sur la volonté d'assurer un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation et des activités économiques, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et la prévention des risques naturels. Cet équilibre doit permettre un développement harmonieux et cohérent de la commune.

STRATEGIE

Conçu à l'échelle communale, le PADD exprime le projet politique de la municipalité en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir. Il constitue un cadre de référence pour la commune. Les objectifs qu'il présente sont mis en œuvre par le biais du corpus réglementaire du PLU qui en découle. Il est soumis à l'ensemble des lois et réglementations du territoire.

Les engagements :

- **Tenir compte de la forte sensibilité du territoire, sur les plans environnementaux (topographie, hydrographie, risques naturels...) et patrimoniaux (paysage, histoire, culture, architecture...).**
- **Veiller à préserver le cadre de vie et le bon fonctionnement urbain, social, culturel et économique de la ville.**
- **Assurer un développement maîtrisé de la commune, dans le cadre fixé par le PLH de la communauté de communes Barrès-Coiron.**

PRINCIPES DIRECTEURS

La stratégie communale repose sur deux grands principes, fils conducteurs du Projet d'aménagement et de développement durables :

**PRÉSERVER, REVALORISER, CONFORTER LE PATRIMOINE EXISTANT
ET
METTRE EN ŒUVRE UN DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ DU TERRITOIRE**

ORIENTATIONS

Les orientations se déclinent de la manière suivante :

PRINCIPE	ORIENTATIONS GÉNÉRALES	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Préserver, revaloriser, conforter le patrimoine existant	Préserver les vues sur le château	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Veiller à ce que l'évolution du tissu bâti n'entrave pas les perspectives visuelles remarquables, en interdisant l'urbanisation d'espaces sensibles et en protégeant certains cônes de vue. ⇒ Envisager l'élaboration d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) sur les secteurs patrimoniaux, en partenariat avec l'ABF.
	Protéger le paysage urbain	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Protéger la silhouette urbaine en limitant la hauteur des constructions nouvelles et des extensions du bâti existant. ⇒ Réglementer la forme et l'aspect des constructions, selon la sensibilité patrimoniale des secteurs. ⇒ Protéger le petit patrimoine. ⇒ Mettre en avant et valoriser le label "Villages de caractère" auquel la commune adhère.
	Protéger le grand paysage de plaine (grandes étendues agricoles)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Encadrer la forme (hauteur, aspect...) des hangars et autres constructions agricoles. ⇒ Interdire le mitage des espaces naturels et agricoles. ⇒ Contenir l'urbanisation dans des limites précises.
	Protéger les entrées de ville	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Maintenir la coupure nette de la Roche Noire. ⇒ Préserver la qualité visuelle et le cône de vue sur le château de l'entrée de ville Sud (via la RD86 et la RD11).
	Préserver le caractère naturel des abords du Rhône dans le paysage	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Interdire le mitage des espaces naturels et agricoles.
	Protéger les espaces boisés et les lisières	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ proscrire toute urbanisation nouvelle enclavée dans une zone boisée. ⇒ Prévoir une bande tampon inconstructible en lisière des espaces boisés.

ORIENTATIONS

PRINCIPE	ORIENTATIONS GÉNÉRALES	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Préserver, revaloriser, conforter le patrimoine existant	Mettre en valeur les atouts de la commune en matière de tourisme et loisirs	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Protéger les paysages (voir plus haut). ⇒ Protéger le patrimoine bâti (voir plus haut). ⇒ Rouvrir au public le site emblématique du pic de Chenavari afin d'en faire un espace de promenade.
	Encadrer les évolutions du tissu bâti à forte sensibilité patrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Veiller à ce que les nouvelles constructions se conforment aux gabarits environnants. ⇒ Encadrer les constructions neuves de manière à préserver la qualité des paysages.
	Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire, dans le respect de son environnement	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ N'autoriser que des volumes bâtis proportionnés à leur environnement urbain et paysager.
	modérer la consommation des espaces agricoles et naturels	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ privilégier l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (espaces résiduels de la contre-allées aux Echaudun) ou de manière limitée à proximité immédiate (secteur de Chauvière). ⇒ Limiter les extensions urbaines futures sur une surface de 2 hectares. ⇒ Encadrer et limiter les possibilités d'urbaniser certains espaces en fonction de leur sensibilité aux risques et des capacités des réseaux existants, notamment dans le Sud de la commune.
	Lutter contre l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Optimiser l'urbanisation des espaces urbains les moins sensibles et les mieux desservis en y permettant une densification raisonnée. ⇒ Prendre en compte les capacités de densification du tissu bâti existant (dents creuses, divisions de parcelles) dans le centre du village et dans la partie Sud de la commune : une offre d'une trentaine de constructions peut être dégagée. ⇒ Supprimer des zones constructibles du POS autour des hameaux existants (Saint Laurent, Videaux...)
	Préciser les limites de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Encadrer les possibilités de construction des espaces ouverts existants au POS (possibilités de construire en diffus, notamment autour du château).

ORIENTATIONS

PRINCIPE	ORIENTATIONS GÉNÉRALES	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Mettre en œuvre un développement adapté du territoire	Maîtriser le développement urbain, dans les termes fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH), afin de contrôler ses impacts sur le fonctionnement urbain et sur l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Contenir le développement démographique à un niveau moins fort que celui observé dans la dernière décennie afin d'offrir à la population un niveau d'équipements satisfaisant. ⇒ Prévoir une croissance démographique de 1,2% par an (objectif fixé dans le PLH), ce qui entraîne un besoin théorique en logements estimé à environ 135 sur la durée du PLU. ⇒ Restreindre les possibilités d'extension de l'urbanisation sur des espaces ciblés en prenant en compte l'impact environnemental, ainsi que le fonctionnement des quartiers et le cadre de vie de leurs habitants. Le développement de la commune se fera d'une part au Nord, le long de la contre-allée, dans les espaces résiduels, d'autre part au Sud, en limite de la commune du Teil. ⇒ Réfléchir à la sédentarisation des gens du voyage, lorsque les besoins auront été définis par la maîtrise d'œuvre urbaine sociale (MOUS) mandatée à cet effet, mais non aboutie à la date de l'approbation du PLU.
	Diversifier l'offre en habitat dans le respect de l'environnement, du patrimoine et du paysage	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Permettre une adaptation des logements existants compatible avec les caractéristiques du tissu urbain, du patrimoine bâti et du paysage. ⇒ Permettre la création de nouveaux logements sans altérer la structure urbaine en place et le caractère des tissus bâtis existants. ⇒ Envisager une diversité de logements et d'activités à proximité du centre du village. ⇒ Programmer des logements sociaux dans les secteurs d'extension.
	Prendre en compte les risques	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques naturels (inondations, glissements de terrains, ...). ⇒ Prendre en compte la connaissance empirique du risque dans le choix des secteurs à urbaniser ou non.
	Prendre en compte les nuisances existantes ou à venir	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Ne pas permettre d'urbanisation nouvelle dans le périmètre et à proximité de l'emplacement réservé pour la déviation de la RN102. ⇒ Prendre en compte l'étude programmée sur le fonctionnement de la RD 86 dans le centre du village (circulation/stationnement).

ORIENTATIONS

PRINCIPE	ORIENTATIONS GÉNÉRALES	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Mettre en œuvre un développement adapté du territoire	Prendre en compte les capacités des infrastructures de transport pour calibrer tout développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Calibrer les opérations neuves afin ne pas saturer les flux de circulation et le stationnement. ⇒ Penser la localisation, la desserte, l'accès... des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain.
	Etudier la création de nouveaux accès piétons et vélos	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Préserver, chaque fois que c'est physiquement et techniquement possible, la possibilité d'intégrer la création de nouveaux cheminements aux opérations d'aménagement. ⇒ Programmer des ER si nécessaire.
	Prévoir un niveau d'équipements en adéquation avec l'augmentation de la population	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prévoir de nouveaux espaces de stationnement public, notamment aux Fontaines, au château, et près du stade. ⇒ Prévoir l'extension de l'école élémentaire. ⇒ Amorcer une réflexion sur une nouvelle salle des fêtes et sur un équipement sportif couvert et fermé.
	Ne pas entraver l'usage des espaces naturels, agricoles et forestiers	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Eviter le morcellement de ces espaces par l'urbanisation. ⇒ Ne pas couper les accès à ces espaces.
	Soutenir l'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Préserver les espaces agricoles de l'urbanisation (mitage, étalement urbain). ⇒ Classer en zone Agricoles les terres aux meilleurs potentiels agronomiques.
	Prendre en compte les zones humides	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Se conformer aux prescriptions du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée. ⇒ En tissu déjà urbanisé, encourager l'infiltration des eaux pluviales, dans la limite de la conformité avec le PPR Mouvements de terrains pour les secteurs concernés. ⇒ Fixer des surfaces minimales de pleine terre à l'échelle de l'unité foncière. ⇒ Ne pas étendre l'urbanisation sur des terrains potentiellement humides.
	Préserver et restaurer, autant que de possible, les continuités écologiques (trame verte et bleue)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Protéger les espaces naturels de respiration (non bâtis) insérés dans le tissu urbain ⇒ Préserver les éléments boisés remarquables : arbres ponctuels ou d'alignement, massifs, ripisylves... ⇒ Protéger les cours d'eau (en interdisant l'urbanisation des fond de parcelles).

ORIENTATIONS

PRINCIPE	ORIENTATIONS GÉNÉRALES	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Mettre en œuvre un développement adapté du territoire	Permettre le bon développement des communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Ardèche et de la Drôme. ⇒ Les règles d'urbanisme ne devront pas entraver le développement des communications numériques.
	Permettre le bon développement des réseaux d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Permettre la mise en œuvre du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE Rhône Alpes) approuvé en avril 2014. ⇒ Le PLU prendra en compte les servitudes d'utilités publiques et proposera un zonage et un règlement cohérent avec les réseaux d'énergie existants ou programmés.
	Intégrer la question des commerces dans la politique d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Favoriser l'implantation de nouveaux commerces dans des conditions compatibles avec le fonctionnement urbain, notamment en termes de stationnement, et dans le respect des caractéristiques patrimoniales du bâti existant. ⇒ S'assurer de la bonne intégration patrimoniale des commerces dans le tissu bâti en intégrant des prescriptions sur les façades commerciales (devantures, etc).
	Assurer le dynamisme de la Zone d'Activité en permettant son développement	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Autoriser la division des parcelles afin de permettre l'installation de nouvelles activités dans le ZA de la Roche Noire, sous réserve du PPRI. ⇒ Supprimer la possibilité inscrite au POS de prévoir des constructions à usage d'habitation dans la zone d'activités.
	Accueillir les entreprises libérales et artisanales au sein du tissu urbain	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Autoriser les nouvelles constructions à usage de bureaux et d'artisanat dans le tissu bâti à dominante résidentielle (à condition que leurs activités soient respectueuses de leur environnement urbain).

Mettre en oeuvre un développement adapté du territoire

