

# **PIÉGROS-LA-CLASTRE (26400)**



## **PLAN LOCAL D'URBANISME - 2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU au conseil municipal du 29 août 2019



## PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES)

Soumis au deuxième débat du conseil municipal du 20 juillet 2017

### PRÉAMBULE, RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

#### Articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

##### L. 101-1

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

##### L. 101-2

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ;

7° 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. »

#### 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. »

Le PADD développe ci-après les thèmes suivants :

1 - DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENT :

**RETROUVER LA CROISSANCE POUR AMÉLIORER L'ÉQUILIBRE SOCIAL ET GÉNÉRATIONNEL, MAINTENIR ET DÉVELOPPER LA VIE DU VILLAGE.**

2 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME :

**CONSOLIDER LE VILLAGE ET LES CONTOURS DE L'URBANISATION EXISTANTE**

3 - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES :

**PRÉSERVER L'AGRICULTURE, CONSOLIDER LES SERVICES, CONFORTER LE TISSU DIFFUS D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET DE SERVICES**

4 - ENVIRONNEMENT, ESPACES NATURELS :

**PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES**

5 - RISQUES NATURELS :

**METTRE EN COHÉRENCE L'AMÉNAGEMENT AVEC LES RISQUES RECONNUS**

6 - RESSOURCES, INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX :

**CONSOLIDER ET OPTIMISER LES RÉSEAUX**

7 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS :

**LIMITER LES DÉPLACEMENTS INTERNES, OPTIMISER LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES**

8 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

**OPTIMISER ET PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS**

9 - PAYSAGE :

**PRÉSERVER DES ESPACES OUVERTS, MAÎTRISER LES VUES**

10 - PATRIMOINE :

**INTÉGRER UN NOUVEAU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DE L'ÉGLISE, METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE**

11 - MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE :

**RÉDUIRE LA CONSOMMATION MOYENNE D'ESPACE PAR L'HABITAT NEUF, OPTIMISER TOUTES LES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES**

## 1 - DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENT

### **RETROUVER LA CROISSANCE POUR AMÉLIORER L'ÉQUILIBRE SOCIAL ET GÉNÉRATIONNEL, MAINTENIR ET DÉVELOPPER LA VIE DU VILLAGE.**

#### Rappel diagnostic et enjeux

500 habitants en 1978, environ 850 en 2007 : la commune a connu une augmentation régulière de sa population ces 30 dernières années jusqu'en 2010, ce qui lui a permis de renouveler sa population et de maintenir un niveau correct d'équipements et de services publics.

Mais cette tendance s'inverse avec une baisse de population entre 2007 et 2013 : alors que la commune reste très attractive, le manque de terrains constructibles et l'annulation du PLU de 2012, qui a bloqué un important projet d'urbanisation, n'ont pas permis de répondre à la demande, alors que dans le même temps certaines communes voisines ont connu un développement important.

Entre 2007 et 2013, la population diminue donc légèrement (813 habitants en 2013), alors que le nombre de logements augmente : cela révèle une tendance à la réduction de la taille des ménages (de 2,3 personnes par logement en 2012) et au vieillissement de la population.

Il y a peu de diversité des formes d'habitat, les constructions nouvelles sont essentiellement des maisons individuelles. La commune compte beaucoup de logements individuels (92%), avec un taux de propriétaires important et qui a encore augmenté ces dernières années (78,8% en 2013). Les logements sont souvent grands (54,5% de logements de 5 pièces et plus en 2013), alors que la commune manque de petits logements et de logements accessibles aux familles peu aisées.

Les taux de logements vacants et de résidences secondaires restent relativement modérés.

Le PLH de 2012-2017 prévoyait un taux de croissance moyen de la population de 1,7% par an. En ce qui concerne la commune de Piégros-La-Clastre, ces objectifs n'ont pas été remplis alors que plusieurs communes voisines ont connu une croissance élevée.

Le projet de PLH 2018-2023 doit être mis à l'étude en 2018 et n'a pas encore déterminé d'objectifs précis. Il devrait cependant correspondre à une baisse tendancielle du taux de croissance global de la communauté de communes.

#### Orientations du PADD

- Retrouver une croissance démographique significative, pour un meilleur équilibre social (diversité des niveaux de revenus et des statuts d'occupation) et générationnel (accès au logement pour les jeunes ménages)
- Permettre la réhabilitation et la reconversion du bâti ancien, et accompagner la transformation de résidences secondaires en résidences principales
- Permettre une augmentation de population d'environ 115 habitants en 10 ans (soit environ +1,3 % par an). Compte tenu d'un « point mort démographique » qui nécessite par ailleurs de réaliser 14 logements supplémentaires pour compenser une baisse du taux d'occupation des logements de 2,3 à 2,2 personnes par logement, l'objectif du PLU est de permettre la réalisation de 70 logements nouveaux environ, soit en moyenne 7 logements nouveaux par an sur 10 ans.  
Cette moyenne ne correspond pas nécessairement à un rythme régulier et diffus
- Promouvoir les projets d'ensemble et les opérations d'habitat groupé, en limitant la création d'infrastructures nouvelles et en optimisant les réseaux existants ou projetés
- Intégrer des objectifs de mixité sociale et générationnelle dans les opérations de taille significative (zones d'extension de l'urbanisation)

## 2 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

### **CONSOLIDER LE VILLAGE ET LES CONTOURS DE L'URBANISATION EXISTANTE**

#### Rappel diagnostic et enjeux

La commune de Piégros-La-Clastre est située dans la vallée de la Drôme, sur le versant nord du massif de Saou. Elle appartient à la Communauté de communes de Crest et du Pays de Saillans.

Le village de La Clastre constitue depuis le milieu du 19<sup>ème</sup> siècle le principal noyau d'urbanisation, qui rassemble les équipements publics.

L'ancien village de Piégros est abandonné depuis plus de 150 ans, même si le château a été reconstruit.

Le hameau des Bernardes, situé à 1,5 km au sud du village, constitue un petit noyau d'urbanisation traditionnelle qui pourrait être consolidé à l'occasion de son raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Sur le reste du territoire, l'habitat est diffus, avec beaucoup d'anciennes fermes isolées et quelques petits groupes de maisons, au Pont et aux Versannes notamment.

Le POS de 1985 comprenait un large potentiel de développement, surdimensionné au regard des objectifs de croissance. Le PLU de 2012 avait déjà réduit sensiblement les périmètres d'urbanisation mais avec un objectif de densité encore insuffisant et des priorités peu précises.

Le potentiel de constructions en zone urbaine, dans l'enveloppe urbaine existante et sur des terrains déjà équipés, est faible.

L'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité (au sens de la loi Montagne).

#### Orientations du PADD

- Resserrer les limites durables de l'urbanisation
- Préciser les priorités de développement dans le village, vers le sud notamment, en cohérence avec la capacité des réseaux (assainissement collectif)
- Éviter le développement de l'habitat diffus
- Donner la priorité au remplissage du tissu urbain déjà constitué et aux opérations d'ensemble, sur deux secteurs d'extension de l'urbanisation : le Moulinage, au sud du village, et la Condamine, au nord du village

### 3 - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

#### **PRÉSERVER L'AGRICULTURE, CONSOLIDER LES SERVICES, CONFORTER LE TISSU DIFFUS D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET DE SERVICES**

##### Rappel diagnostic et enjeux

L'agriculture est une activité importante dans la commune, dans la plaine en particulier. La commune compte plusieurs installations d'élevage qui sont à l'écart du village et des habitations.

Les terres agricoles occupent une superficie importante dans la plaine, dans un espace largement ouvert ; une part significative des terrains est travaillée en agriculture biologique. Les terrains en pente, sur les coteaux, sont en revanche peu fertiles et délaissés.

Le vignoble occupe une surface réduite, qui ne couvre qu'une petite part des terrains classés en AOP.

L'exploitation de la forêt, qui occupe une partie amont du territoire au pied de la montagne de Saoû, est faible.

La commune possède très peu de commerces dans le village, du fait de son relatif isolement mais aussi du manque de locaux disponibles. Elle accueille en revanche une grande diversité d'activités artisanales et de services réparties sur tout le territoire, souvent dans d'anciennes fermes isolées.

L'activité touristique est présente, avec 3 campings et plusieurs gîtes ou chambres d'hôtes.

Le taux d'activité de la population est relativement élevé (environ 73% en 2012), mais seulement 25% des habitants travaillent dans la commune, les autres se déplacent pour travailler dans les bassins d'emploi de Crest, Livron-sur-Drôme ou Valence.

#### Orientations du PADD

- Éviter le grignotage des terres agricoles par l'urbanisation, définir des limites cohérentes et durables
- Respecter des distances significatives entre l'habitat et les installations d'élevage pour préserver les installations viables, voire permettre leur extension
- Préserver les conditions d'accès et de continuité optimales pour les exploitations viables, avec une définition précise des limites de l'urbanisation
- Limiter les possibilités de constructions agricoles dans certains secteurs pour éviter leur dispersion
- Permettre le développement limité des activités touristiques, artisanales et de services situées en territoire agricole ou naturel, si elles sont compatibles avec le caractère de leur environnement
- Consolider les activités touristiques (campings)

### 4 - ENVIRONNEMENT, ESPACES NATURELS

#### **PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES**

##### Rappel diagnostic et enjeux

Le territoire communal possède plusieurs milieux naturels remarquables, dont un site Natura 2000 (Crêtes du massif de Saoû) et plusieurs zones humides (le long de la rivière Drôme).

Plusieurs corridors écologiques sont identifiés mettant en relation la plaine avec les coteaux. Le coteau est sillonné par de nombreux cours d'eau non permanents.

Les milieux naturels situés en amont sont peu menacés par l'urbanisation.

Le territoire communal est très peu soumis à des nuisances phoniques ou de pollution de l'air.

#### Orientations du PADD

- Préserver l'équilibre de la zone Natura 2000
- Respecter l'intégrité des zones humides
- Maintenir les corridors écologiques

## 5 - RISQUES NATURELS

### **METTRE EN COHÉRENCE L'AMÉNAGEMENT AVEC LES RISQUES RECONNUS**

#### Rappel diagnostic et enjeux

Les risques naturels touchent certains secteurs de la commune,

La commune ne dispose pas de servitudes opposables en matière de risques naturels (PPRN ou Carte R. 111-3). Elle dispose cependant d'une carte d'aléas d'inondation liée à la Drôme et à la Blayne (le ruisseau qui traverse La Clastre). Un PPRN est en cours d'élaboration en 2017.

Les risques naturels sont correctement identifiés. Ils concernent parfois des zones construites anciennes (débordements torrentiels de la Blayne dans le village de La Clastre).

#### Orientations du PADD

- Prendre en compte les risques naturels reconnus, en tenant à l'écart des aléas forts et moyens toute extension de l'urbanisation ou nouvelle construction
- Limiter les aménagements possibles des constructions existantes en zones de risques, par des conditions et des prescriptions adaptées.

## 6 - RESSOURCES, INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

### **CONSOLIDER ET OPTIMISER LES RÉSEAUX**

#### Rappel diagnostic et enjeux

Depuis 2001, le Syndicat des eaux Mirabel-Piégros-Aouste (SMPA) gère l'eau potable et l'assainissement des communes de Mirabel-et-Blacons, Piégros-La-Clastre et Aouste-sur-Sye. Les ressources en eau potable proviennent des deux versants de la vallée de la Drôme et assurent une ressource de bonne qualité et suffisante pour un développement modéré de la commune (sauf sur les hauteurs, qui dépendent de captages d'une capacité limitée).

Le réseau d'assainissement collectif est géré par le SMPA ; il est séparatif depuis le haut du village de La Clastre jusqu'au quartier de la gare en aval.

Un réseau d'eaux pluviales dessert la plus grande partie du village de La Clastre.

Le réseau électrique couvre tous les secteurs déjà urbanisés, mais peut nécessiter des renforcements ponctuels.

Le réseau filaire traditionnel de télécommunications dessert tous les secteurs déjà urbanisés. Le développement de nouveaux réseaux câblés est prévu dans le cadre du programme lancé par Ardèche-Drôme numérique (ADN) vers 2018.

#### Orientations du PADD

- Optimiser les réseaux existants et faire participer les projets d'aménagement à leur amélioration ou à leur extension éventuelle
- Optimiser les réseaux électrique et de télécommunications existants, en évitant toute extension incontrôlée de l'urbanisation.

## 7 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

### **LIMITER LES DÉPLACEMENTS INTERNES, OPTIMISER LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES**

#### Rappel diagnostic et enjeux

La commune est à l'écart des grandes voies de communication, même si la déviation de la RD 93 permet depuis 1981 un accès plus direct au village de La Clastre.

Les routes qui desservent la commune correspondent à un trafic local de desserte, sans transit significatif.

L'entrée du village par l'aval et sa traversée sont délicates, avec une voie étroite qui permet difficilement d'aménager des trottoirs. Des études ont été engagées pour améliorer les espaces publics du village.

L'entrée du village est aménagée pour ralentir et sécuriser le trafic, notamment au niveau de l'école.

Le réseau des rues est peu maillé, et la desserte des terrains situés au nord du centre-village est problématique.

Le stationnement est saturé dans le centre du village, alors qu'il existe un parking de bonne capacité à la sortie sud du village.

Certaines constructions anciennes du hameau des Bernard sont peu accessibles par les véhicules.

#### Orientations PADD

- Améliorer l'entrée nord (aval) du village
- Favoriser la proximité et les déplacements doux dans l'organisation du village, avec des parcours de promenade mieux aménagés
- Améliorer la desserte interne du nord du village
- Définir des normes de stationnement adaptées aux besoins et aux situations, notamment pour la reconversion des constructions anciennes
- Renforcer l'offre en stationnement public dans le village de La Clastre

## 8 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS

### **OPTIMISER ET PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS**

#### Rappel diagnostic et enjeux

Le village de La Clastre rassemble les principaux équipements publics (mairie, écoles, espaces culturels, équipements sportifs). Un pôle d'équipements publics (gymnase intercommunal) existe à l'écart de l'urbanisation au nord du village, près du carrefour avec la RD 164. Facile d'accès, il pourrait accueillir de nouveaux équipements communaux ou intercommunaux nécessitant une situation relativement isolée.

#### Orientations PADD

- Consolider le pôle d'équipements publics dans le village
- Développer le pôle d'équipements publics au nord du village, pour accueillir des fonctions peu compatibles avec la proximité de l'habitat
- Continuer à valoriser le patrimoine communal, notamment les petits édifices : fontaines, chapelles, fours, etc.

## 9 - PAYSAGE

### **PRÉSERVER DES ESPACES OUVERTS, MAÎTRISER LES VUES**

#### Rappel diagnostic et enjeux

Le paysage, à partir des contraintes de la géographie physique, a été souvent façonné par l'activité humaine au fil du temps. La plaine agricole présente un espace ouvert, tandis que les boisements ont gagné beaucoup d'espace sur les coteaux.

L'impact visuel de l'urbanisation autour du village est relativement faible, compte tenu d'une position plutôt basse.

#### Orientations PADD

- Maintenir des paysages ouverts
- Maîtriser les vues lointaines, sur le village, les hameaux ou le château de Piégros

## 10 - PATRIMOINE

### **INTÉGRER UN NOUVEAU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DE L'ÉGLISE, METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE**

#### Rappel diagnostic et enjeux

La commune comporte un monument inscrit à l'ISMH, l'église de La Clastre, qui est fortement liée au tissu ancien du village. Le caractère du village doit être préservé et mis en valeur.

Cependant, le périmètre de protection de 500 m autour de l'église n'est pas cohérent avec la réalité du tissu urbain, et un nouveau périmètre délimité des abords pourrait être défini par les services de l'État.

D'autres éléments de patrimoine remarquables existent dans la commune et doivent être pris en compte.

#### Orientations PADD

- Intégrer une révision potentielle du périmètre de protection en « périmètre délimité des abords », plus cohérent avec les limites du village
- Préserver la qualité des vues proches et lointaines sur l'église et ses environs
- Définir des règles qui permettent d'adapter l'habitat ancien aux exigences actuelles de l'habitat, dans le respect du paysage urbain et architectural traditionnel
- Définir des règles qui permettent l'intégration des constructions nouvelles, en harmonie avec les silhouettes paysagères et le patrimoine ancien
- Recenser et protéger si nécessaire les éléments de paysage et de patrimoine significatifs

## 11 - MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### **RÉDUIRE LA CONSOMMATION MOYENNE D'ESPACE PAR L'HABITAT NEUF, OPTIMISER TOUTES LES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES**

#### Rappel diagnostic et enjeux

Les formes d'habitat présentes sur la commune sont peu diversifiées, avec un fort contraste entre l'habitat ancien (village, hameaux et fermes isolées) et l'habitat moderne (prédominance de la maison individuelle).

L'étirement de l'habitat moderne le long des routes a généré un tissu urbain lâche, peu dense et parfois discontinu.

Le potentiel de remplissage dans l'enveloppe urbaine existante est faible. Les projets d'extensions de l'urbanisation doivent permettre de trouver un équilibre entre des formes d'habitat plus diversifiées et plus denses, tout en préservant l'identité du village et des hameaux.

#### Orientations PADD

- Limiter le zonage au potentiel de développement défini à échéance de 10 ans environ, avec un potentiel foncier total (dans le tissu urbain existant et les extensions projetées) limité à 7 ha environ
- Limiter les secteurs d'extension de l'urbanisation à 4 ha environ, avec une densité moyenne de 18 à 20 logements par hectare
- Intégrer dans les secteurs d'extensions de l'urbanisation une volonté d'économie de l'espace : vers un objectif de consommation maximale moyenne de 600 m<sup>2</sup> de terrain par nouvelle d'habitation en extension de l'urbanisation (hors remplissage du tissu urbain existant, et hors risques naturels).