

Commune de **CLANSAYES**
Révision du POS, valant Plan Local d'Urbanisme

**PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES
PIÈCE n°3**

u r b A r c h i
A M U N A T E G U I
ARCHITECTES - URBANISTES
39 av.de l'Arrousaire 84000 AVIGNON

Avec l'assistance de Clément Pascal

AGENCE RACINES I.A.P.
INGÉNIEURS HESSEN ARCHITECTURE DU PAYSAGE
13 rue Veuve Besset 26300 Bourg de Péage

Projet arrêté le 10 oct 2012
Projet approuvé le :
Dépôt en préfecture le:



PRÉAMBULE**RAPPELS LÉGISLATIFS****ORIENTATIONS:**

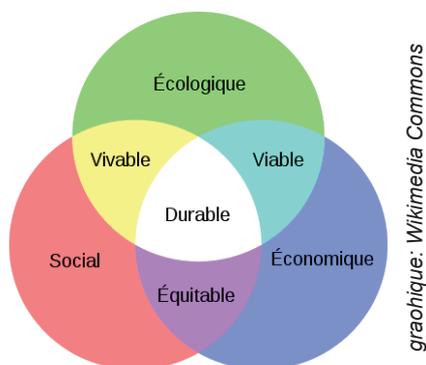
- 1. Permettre un développement modéré prenant en compte l'urbanisation existante, les capacités des équipements et son environnement - Diversifier l'offre d'habitat**
- 2. Valoriser le cadre de vie et requalifier les espaces publics**
- 3. Pérenniser les activités agricoles, viticoles et touristiques**
- 4. Préserver le cadre naturel et les sites écologiques - conserver, valoriser et développer les continuités écologiques - mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti**

Préambule de la commission d'urbanisme municipale

Le 22 octobre 2008, la commune de Clansayes a décidé d'engager la révision de son POS; elle a assigné à cette révision les objectifs suivants:

- *Accueillir une population nouvelle, dans le cadre d'un projet de développement modéré et respectueux des équilibres communaux, qui lui conserve son caractère semi-rural. (diversification de l'offre d'habitat (créer des locatifs, diversifier la forme urbaine; mise en valeur et confortement du village ; urbanisation de qualité)*
- *Préserver l'agriculture et le patrimoine architectural et paysager,*
- *Conforter les équipements publics et étudier l'implantation d'un site de production d'énergie renouvelable*

Aujourd'hui la révision du POS s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire 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» et du 27 juillet 2010 de «Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche».



↑ *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.*

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 PADD est l'expression du projet municipal pour les 10 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, préservation du patrimoine, de l'environnement et du paysage, mise en valeur du cadre de vie, mixité sociale, prise en compte des risques et des nuisances, déplacements et équipements publics, développement des activités économiques et notamment de l'agriculture.

Il est donc la pièce centrale du dossier du PLU et doit s'inscrire dans les grands principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

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.

L'objectif de développement durable a été inscrit dans le code de l'urbanisme aux articles L.110 et L.121-1. Nous les rappellerons ci-après ainsi que ceux définissant l'objet du PADD et la hiérarchie des différents documents d'urbanisme.

L'article L.110 précise que le «territoire français est le patrimoine commun de la nation (et que) chaque collectivité publique en est le gestionnaire, 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.121-1 qui précise que le projet municipal doit déterminer les conditions permettant d'assurer:

- «l'équilibre entre
 - Le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, revitalisation des centres et développement rural,
 - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservations des espaces agricoles et forestiers,
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, préservation des milieux, des écosystèmes, espaces verts, des continuités écologiques, prévention des risques».

L'article L.123-1-3 (Grenelle II, applicable à partir de janvier 2011) précise le contenu et l'objet du PADD:

«Le projet d'aménagement et de développement durable fixe 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 (PADD) 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.

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

Les articles L.123-1-9 et 10 (Grenelle II, applicable à partir de janvier 2011) définissent les différents documents de planification qui s'imposent au PLU:

«Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT), du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains (PDU) et du programme local de l'habitat (PLH). Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) (...) ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). (...) Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

(...) avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation».

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.123-5).

AXE 1 .

1.1. Un développement raisonné

- 1.1.1. La commune a choisi un développement limitant l'augmentation de la population à 2,55%/an, soit un accroissement d'un peu moins de 170 habitants, portant la population à environ 755 habitants en 2022*,
- 1.1.2. La commune prévoit en conséquence un peu moins de 70 constructions nouvelles sur dix ans pour cette population nouvelle**,
- 1.1.3. Elle prévoit également une quinzaine de logements nouveaux pour la population existante, afin de prendre en compte la tendance à la décohabitation observée ces dernières années, notamment sur le bassin de vie***
- 1.1.4. Au total un peu plus de 80 logements nouveaux environ sont prévus en 10 ans

1.2. Un développement qui limitera la consommation de l'espace et l'étalement urbain,

- 1.2.1. en privilégiant la constructions dans les «dents creuses» et une extension limitée des quartiers déjà équipés,
- 1.2.2. en programmant la densification de certains secteurs ponctuels permettant la réalisation de maisons groupées (densité moyenne proche de 15 logements à l'hectare): autour et dans le village, aux Grèses et près de l'arrêt de bus des Evignols
- 1.2.3. en dimensionnant la totalité des périmètres potentiellement constructibles (parcelles des zones urbaines ou à urbaniser libres de constructions, dans le tissu existant et les secteurs de densification mentionnés au 1.2.2) pour atteindre une densité moyenne de 12 logements par hectare,

1.3. Ce développement prendra en compte les typologies bâties et les fonctions existantes. Il prévoit ainsi:

- 1.3.1. de conforter le tissu compact du village et son rôle de pôle de centralité en y développant une offre de logements plus dense en son enceinte et aux alentours,
- 1.3.2. un secteur d'équipements publics (création d'un équipement communal) et de tourisme,

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

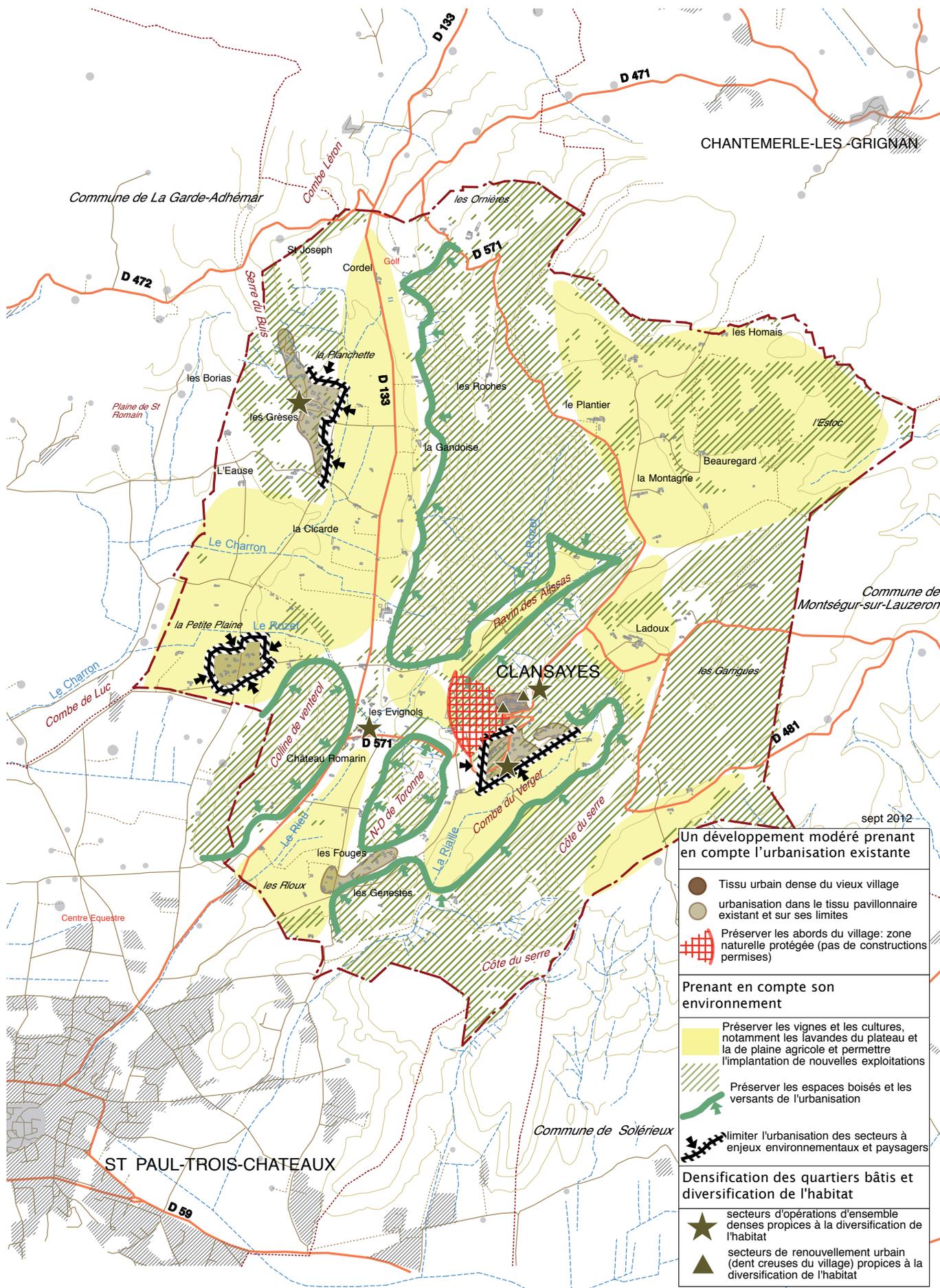
- 1.4.1. Les secteurs de densification ponctuels seront adaptés, par leur forme bâtie et leur densité, à la réalisation de logements locatifs répondant à un objectif de mixité social.

* Ce chiffre correspond à l'accroissement de la période 1999-2009. 1975-82: 6,8%/an - 1982-90: 4,5%/an. 1990-99: 0,9%. 2012: 588h

** En prenant en compte 2,5 habitants par maison neuve. Hors éventuelle changement de destination dont l'apport en population est difficilement quantifiable. Voir+bas

*** moyenne en 2008: 2,7 hab par logements sur la commune, 2,4 sur le canton. En 1999 respectivement 2,7 et 2,6 hab/logts; 1990: 2,9 et 2,8 ; 1982:3 et 3 ; 1975: 3,1 et 3,1 ; 1968: 3,7 et 3,2

Permettre un développement modéré qui limite l'étalement urbain et prévoyant une diversification de l'habitat



sept 2012

Un développement modéré prenant en compte l'urbanisation existante

- Tissu urbain dense du vieux village
- urbanisation dans le tissu pavillonnaire existant et sur ses limites
- Préserver les abords du village: zone naturelle protégée (pas de constructions permises)

Prenant en compte son environnement

- Préserver les vignes et les cultures, notamment les lavandes du plateau et la de plaine agricole et permettre l'implantation de nouvelles exploitations
- Préserver les espaces boisés et les versants de l'urbanisation
- limiter l'urbanisation des secteurs à enjeux environnementaux et paysagers

Densification des quartiers bâtis et diversification de l'habitat

- secteurs d'opérations d'ensemble denses propices à la diversification de l'habitat
- secteurs de renouvellement urbain (dent creuses du village) propices à la diversification de l'habitat

AXE 2.

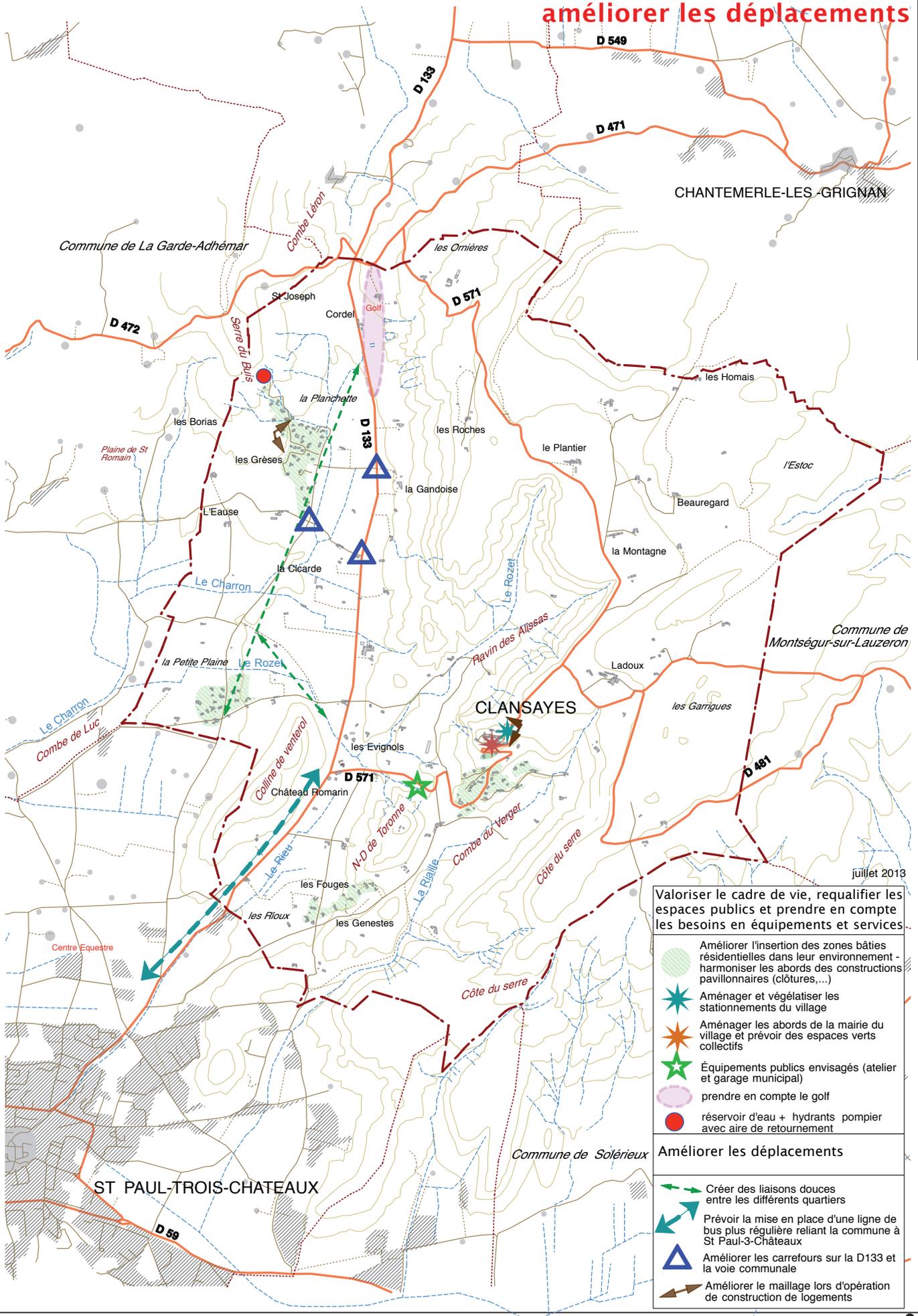
2.1. Valoriser le cadre de vie, requalifier les espaces publics et prendre en compte les besoins d'équipements, notamment de loisirs

- 2.1.1. Renforcer le rôle d'espace de centralité du village en améliorant les aménagements des espaces publics et l'intégration paysagère du stationnement, tout en renforçant l'offre d'habitat (axes 1),
- 2.1.2. Créer de nouveaux espaces verts avec aire de jeux pour enfants dans le village
- 2.1.3. Harmoniser la volumétrie et les abords des constructions neuves pavillonnaires (clôtures, haies vives) et favoriser l'usage de procédés et de matériaux durables,
- 2.1.4. Créer de nouveaux équipements publics (garage et atelier municipal) et prendre en compte le golf
- 2.1.5. Créer un réservoir d'eau, des hydrants pompiers avec une aire de retournement aux Serre du Buis.
- 2.1.6. Développer la communication numérique et les NTIC

2.2. Améliorer les déplacements

- 2.2.1. Prévoir la mise en place d'une desserte en autobus et des liaisons douces reliant la commune à St-Paul-3-Châteaux,
- 2.2.2. Améliorer le maillage dans les quartiers pavillonnaires, organisés en impasses,
- 2.2.3. Créer des pistes cyclables permettant de retisser des liens entre les différents quartiers de la commune.

Valoriser le cadre de vie, requalifier les espaces publics et améliorer les déplacements



juillet 2013

Valoriser le cadre de vie, requalifier les espaces publics et prendre en compte les besoins en équipements et services

- Améliorer l'insertion des zones bâties résidentielles dans leur environnement - harmoniser les abords des constructions pavillonnaires (clôtures,...)
- Aménager et végétaliser les stationnements du village
- Aménager les abords de la mairie du village et prévoir des espaces verts collectifs
- Équipements publics envisagés (atelier et garage municipal)
- prendre en compte le golf
- réservoir d'eau + hydrants pompier avec aire de retournement

Améliorer les déplacements

- Créer des liaisons douces entre les différents quartiers
- Prévoir la mise en place d'une ligne de bus plus régulière reliant la commune à St Paul-3-Châteaux
- Améliorer les carrefours sur la D133 et la voie communale
- Améliorer le maillage lors d'opération de construction de logements

AXE 3.

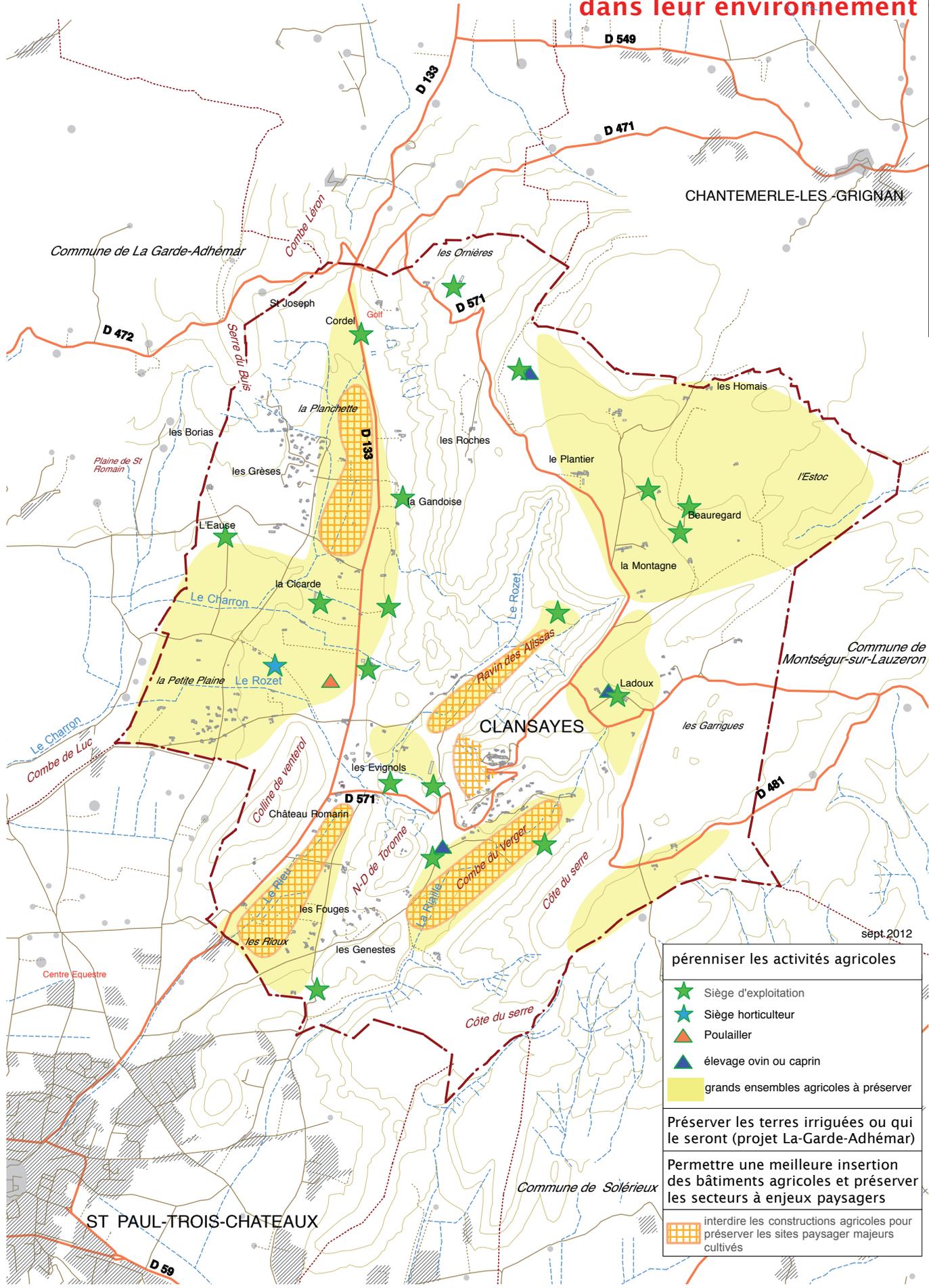
3.1. Pérenniser les activités agricoles:

- 3.1.1. Limiter l'urbanisation sur les terres agricoles de qualité, tout particulièrement les plaines alluviales, mais aussi sur les vignes et les cultures de lavandes,
- 3.1.2. Préserver les terres irriguées et le réseau venant de St-Paul-3-Châteaux, ainsi que celles qui pourraient potentiellement être raccordés sur l'extension venant de La-Garde-Adhémar,
- 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,
- 3.2.2. Préserver les secteurs à enjeux paysagers forts (plaine agricole, le fond de la combe du Verger, le vallon d'Alissas...) en y interdisant les constructions agricoles.

Pérenniser les activités agricoles et viticoles et mieux les inscrire dans leur environnement



pérenniser les activités agricoles

- ★ Siège d'exploitation
- ★ Siège horticulteur
- ▲ Poulailier
- ▲ élevage ovin ou caprin
- grands ensembles agricoles à préserver

Préserver les terres irriguées ou qui le seront (projet La-Garde-Adhémar)

Permettre une meilleure insertion des bâtiments agricoles et préserver les secteurs à enjeux paysagers

- interdire les constructions agricoles pour préserver les sites paysager majeurs cultivés

AXE 4.

4. 1. Conserver les structures végétales identitaires:

4.1.1. En conservant les deux grands ensembles cultivés, entités majeures du territoire.

Deux identités différentes à préserver et affirmer: lavande sur plateau, vignoble en plaine.

4.1.2. En préservant les boisements, notamment la frange boisée de pente délimitant le plateau de la plaine, mais aussi la ripisylve (végétation accompagnant les cours d'eau) et les haies bocagères qui structurent la plaine agricole.

4.2. Préserver les vues et cadrages sur le relief et les entités paysagères structurantes:

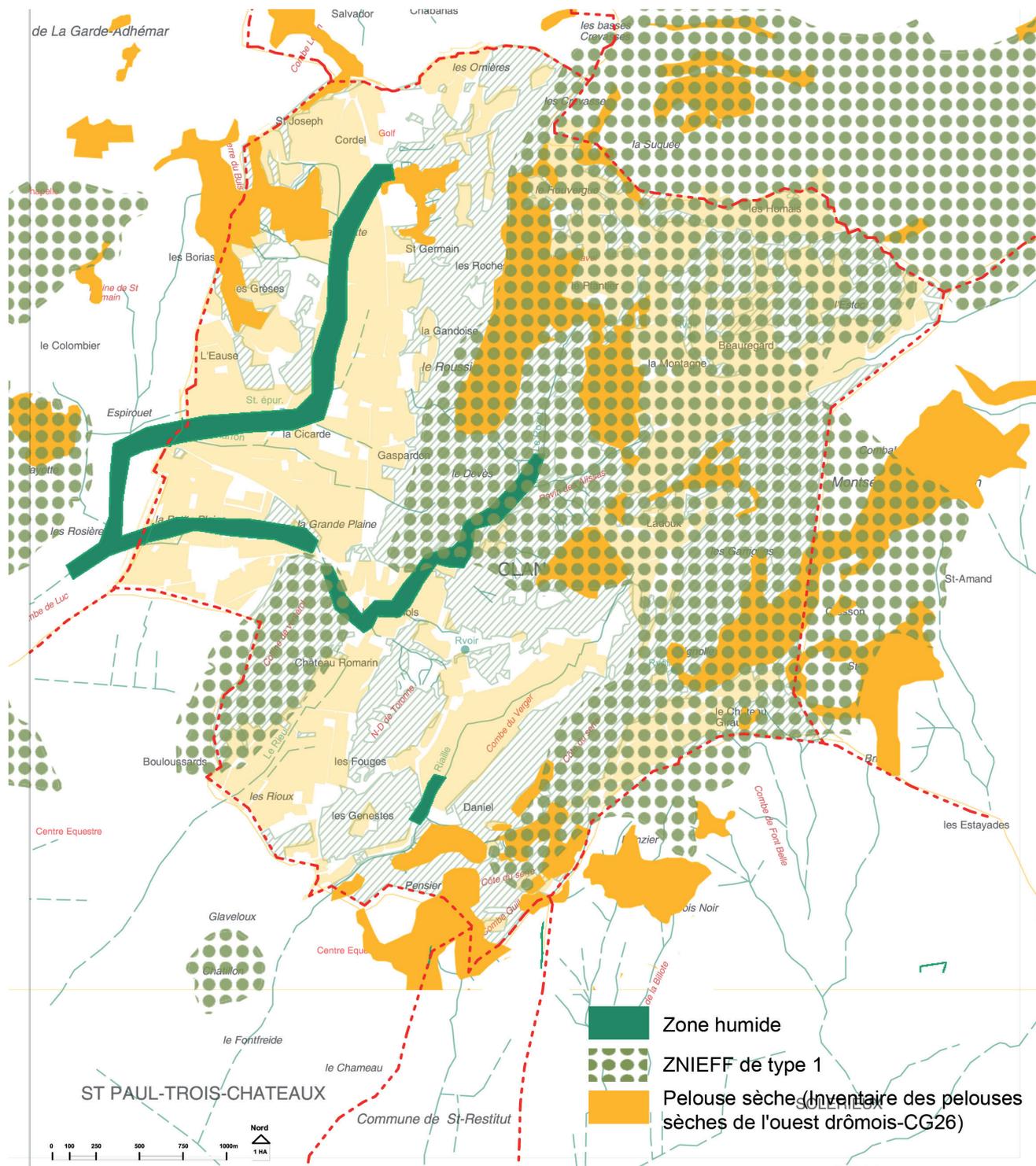
4.2.1. En préservant de l'urbanisation les reliefs ponctuant la commune, des entités boisées dans la plaine, structurantes du territoire. Une identité naturelle à conserver.

4.2.2. En valorisant les cônes de vues vers les buttes de Clansayes et Toronne, ainsi que les points de vues que l'on profite depuis ces belvédères naturels.

4.3. Préserver les entités paysagères particulières:

4.3.1. En conservant l'identité du Ravin des Alissas, vallon humide, encaissé et cultivé et en préservant le fond de la Combe du Verger, inconstructible.

4.3.2. En conservant l'identité forte du village perché de Clansayes: grande valeur architecturale et paysagère, point focal visible depuis la plaine et depuis les grands axes et dont l'image doit être préservée.



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

- 4.4.1. Les zones humides inventoriées par le CREN (Conservatoire Rhône-Alpes des Espaces Naturels), notamment les plus significatives autour des ruisseaux du Charron et du Rozet.
- 4.4.2. Les ZNIEFF de type 1 concernant le plateau et le massif de Venterol.
- 4.4.3. Les pelouses thermophiles (sèches) dont les enjeux de conservation sont très importants, car elles recèlent une grande biodiversité et sont menacées par la friche en raison de l'abandon du pastoralisme.

