

Département de la Drôme

Commune de HOSTUN

Plan Local d'Urbanisme

**2a – Projet d'Aménagement et de Développement Durables
(P.A.D.D.)**

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
8 décembre 2008	11 juillet 2011	13 février 2012



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

\\SRV\BEAUR\Beaur\PRODUCTION\PLU\2609151_HOSTUN\DOSSIER\Approbat\050151-plg_appro.doc

5.09.151

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PREAMBULE	2
1. POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN	3
2. POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	8
3. EQUIPEMENTS – FONCTIONNEMENT URBAIN – DEPLACEMENTS	10
4. PAYSAGE – CADRE DE VIE - MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE	11
5. RISQUES ET NUISANCES	13

PREAMBULE

Depuis le 13 janvier 2011, la loi **Engagement National pour l'Environnement** de juillet 2010 est en vigueur.

Elle précise et élargit le contenu du PADD :

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.

→ 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.

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

1. POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN

RAPPEL DIAGNOSTIC

a. Commune à vocation rurale des Monts du Matin :

964 habitants en 2008 (population communale légale au 1/1/2011).

Commune attractive avec une croissance soutenue (2,7 % par an en moyenne entre 1999 et 2008), supérieure à celle du canton depuis 1990.

Une population encore plus jeune qu'à l'échelle du canton ou du département, mais tendance au vieillissement entre 1999 et 2006.

b. Une urbanisation récente structurée autour du village de St Maurice – Une urbanisation en hameaux / fermes sur le piémont

Le vieux village de St Martin voit son développement encadré par une ZPPAUP.

Un développement urbain récent autour de St Maurice structuré dans le cadre de 3 opérations d'aménagement avec une moyenne de 15 logements / ha.

Une dynamique de construction qui a connu un pic en 2004 et 2005 du à la réalisation de 77 logements : en moyenne 8 logements / an entre 1999 à et 2008. Depuis 2008, presque aucune construction nouvelle.

c. Une offre de logements en cours de diversification

89% de maisons individuelles et 75% de propriétaires en 2006.

10,6% de logements sociaux (29 logements publics conventionnés)

Le Programme Local de l'Habitat de la CC Canton de Bourg de Péage définit des objectifs pour 2009-2014 de production et de diversification des logements pour l'ensemble des 11 communes de Monts du Matin: 10 % collectif – 30 % individuel groupé – 60% individuel pur

ORIENTATIONS COMMUNALES POUR L'HABITAT ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

«poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain – éviter les pics de constructions »

a. Perspectives d'évolution démographique

Objectif : Adopter un rythme de croissance maîtrisé, adapté aux équipements et à la vocation rurale de la commune;

→ **Perspective de développement** : 8 à 10 logements nouveau par an – Soit environ 180 à 230 habitants supplémentaires (soit une population totale d'environ 1200 à 1250 habitants en 2020 dans 10 ans).

Ce rythme de construction permet de répondre à une croissance démographique moyenne de 1,7% à 2% par an.

b. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

→ **Poursuivre l'effort de limitation de la consommation foncière moyenne de l'habitat** :

- organiser le développement des quartiers nouveaux par un règlement et des orientations d'aménagement précis, visant à assurer une utilisation optimale des terrains ouverts à l'urbanisation tout en proposant une densité adaptée au contexte urbain local ;
- viser une densité moyenne de construction de 25 logements par hectares dans les zones à urbaniser autour de St Maurice ;

→ **Structurer l'urbanisation autour de centralités ou hameaux existants** : St Maurice – St Martin – Les Guerbys

c. Choix des sites d'accueil de l'habitat.

Objectifs : poursuivre le développement organisé de l'urbanisation autour de St Maurice, structurer les possibilités d'extension des Guerbys
limiter la consommation d'espace, limiter les coûts d'équipements, faciliter les déplacements ;

→ Implantation de l'habitat prioritairement par :

✓ urbanisation d'espaces en continuité du village de St Maurice :

- côté sud, comme le prévoit le PLU actuel, en prolongeant le mail piéton et les voies en attente ;
- côté nord, à partir de la RD 125 ;

✓ urbanisation très limitée autour de St Martin selon les prescriptions de la ZPPAUP

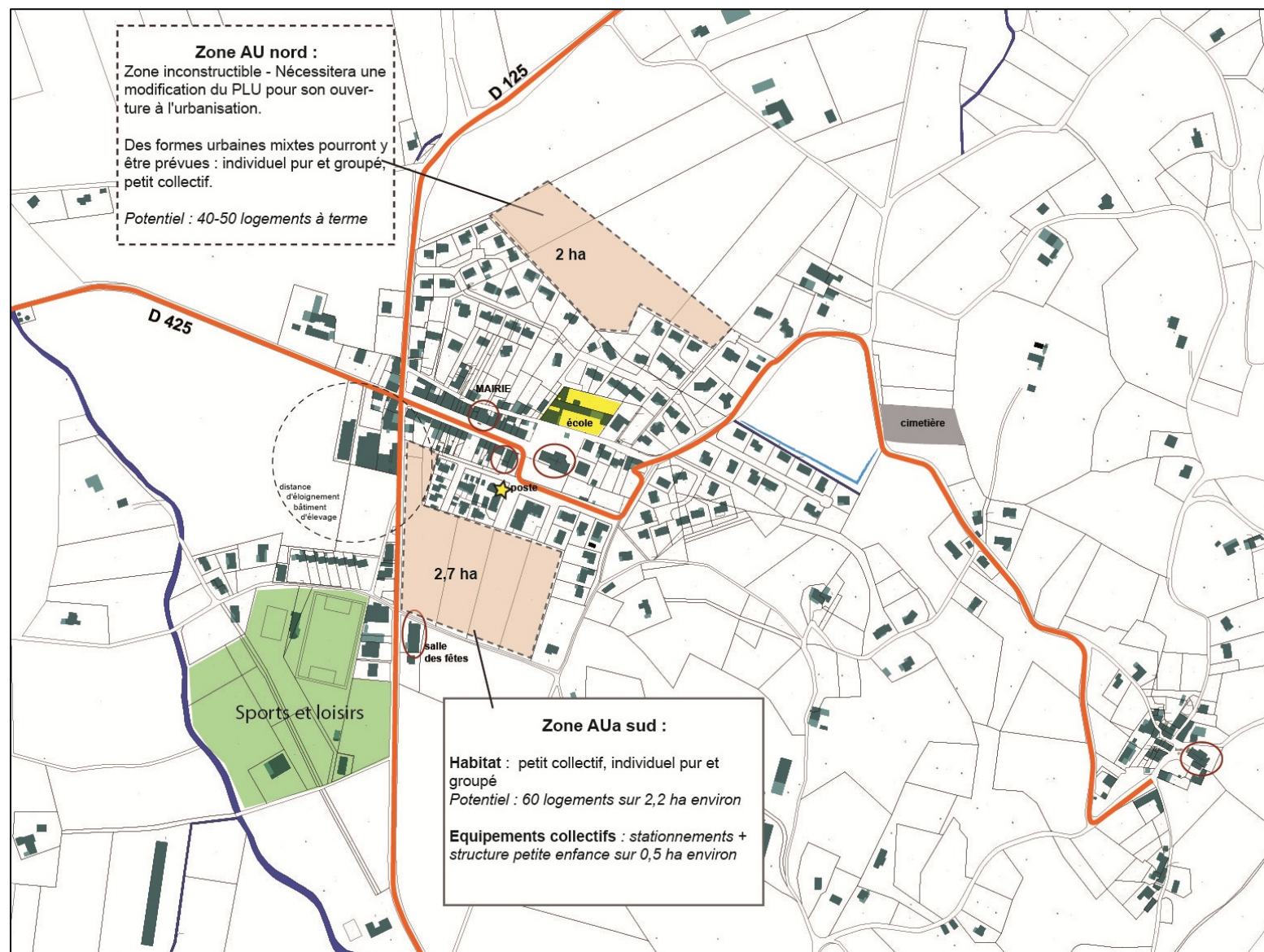
✓ urbanisation restructurée autour des Perrets - Guerbys :

- en regroupant les constructions au plus près des noyaux existants pour éviter la dispersion du bâti et conserver un caractère de hameau – en tenant compte de la topographie et des plantations de noyers.

→ Utiliser le potentiel de réhabilitation en zone rurale :

- en zone agricole : permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, inutilisés aujourd'hui, présentant un intérêt architectural ou patrimonial. Environ une dizaine de bâtiments ont été repérés.
- en zone naturelle : permettre l'évolution des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

Choix des sites de développement de l'urbanisation autour de St-Maurice



d. Offre de logements et typologie du bâti

Objectifs : Poursuivre la diversification de l'offre de logement - Répondre aux objectifs du PLH.

→ Répondre aux besoins des différentes catégories de la population :

- Proposer un minimum de 20% de logements locatifs aidés dans toutes les zones à urbaniser.
- Prévoir des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite : une dizaine environ
- Prévoir des logements de petite taille pour les jeunes.

→ Poursuivre une variété de formes urbaines :

Dans les zones à urbaniser les formes urbaines seront variées afin d'atteindre la densité moyenne de 25 logements / ha environ. Seront donc prévus des logements en petits collectifs, habitat groupé et habitat individuel.

A titre indicatif , le PLH propose d'impulser une répartition de type : 10% de logements collectifs, 30% d'individuel groupé et 60% d'individuel pur.

→ Inciter à produire des bâtiments à bonne performance énergétique et à l'utilisation de matériaux écologiques.

2. POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

RAPPEL DIAGNOSTIC

49 établissements représentant 200 emplois (en 2008) constituent le tissu économique local.

La commune compte 368 actifs ayant un emploi.

Migrations journalières : 77% des actifs résidant à Hostun travaillent en dehors du territoire communal.

a. Activités agricoles

Activité majeure sur la commune pour son importance économique et ses fonctions d'entretien du territoire : 15% des emplois. 43% du territoire est exploité.

Territoire au potentiel agricole important : plaine irriguée et remembrée; AOC Noix de Grenoble

Présence de nombreux élevages avicoles (26 bâtiments en 2010).

b. Autres activités économiques

Un tissu d'entreprises artisanales et de services dont la plus importante : carrières SIBELCO (40 emplois environ)

Pas de zone d'activités spécifiques mais quelques « concentrations »:

- au village : commerces et services de proximité – garage
- aux Fauries, le long de la RD1532 : station-service – garage

La communauté de communes dispose d'une zone d'activités intercommunale sur la commune voisine de la Baume d'Hostun.

Tourisme : parc des Lutins

Forêt : 37 % du territoire mais pas d'exploitation forestière.

ORIENTATIONS COMMUNALES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

« Maintenir et développer une économie locale »

a. Agriculture

Objectifs : Préserver à long terme le potentiel agricole du territoire.

→ **Pérennisation des activités agricoles existantes** : sièges d'exploitations et bâtiments d'élevage,

→ **Préserver le potentiel agricole des terres et notamment la plaine irriguée**

→ **Limiter les implantations d'installations classées dans la partie de la plaine la moins mitée aujourd'hui :**

Il s'agit de limiter le morcellement de la partie aujourd'hui quasiment vierge de la plaine pour préserver son potentiel agronomique, mais également en raison de son intérêt paysager.

→ **Limiter les sources de conflit habitat / agriculture liées aux nuisances potentielles**

b. Carrières Silice - Kaolin

Objectifs : Maintenir les possibilités d'exploitation des carrières actuelles – Utiliser les terrains aujourd'hui stériles

→ **Maintien de la zone de carrière existante au PLU, sauf les parties dont l'exploitation est terminée**

c. Autres activités

Objectifs : Maintenir et développer un tissu d'artisans et de services locaux – Consolider l'offre touristique

→ **Permettre l'installation d'artisans compatibles avec l'habitat dans les zones urbaines**

→ **Prévoir un secteur de développement des activités existantes quartier les Fauries**

→ **Prendre en compte les activités existantes dans la zone rurale**

→ **Permettre le développement de l'offre touristique :**

- gîtes et chambres d'hôtes en valorisant le patrimoine bâti existant
- permettre la création d'un projet d'activité touristique aux Bruyères

3. EQUIPEMENTS – FONCTIONNEMENT URBAIN – DEPLACEMENTS

RAPPEL DIAGNOSTIC

Un niveau d'équipement relativement adapté (sauf pour la garde des moins de 3 ans)

Transports en commun très limités (dessertes scolaires essentiellement)

L'augmentation de la fréquence des TER à St Hilaire (10 Km) est à l'étude

Syndicat de transport en commun vient d'être créé. Valence Romans Déplacements

ORIENTATIONS COMMUNALES POUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN, LES EQUIPEMENTS, LES DEPLACEMENTS

Objectifs : Maîtrise du rythme de l'urbanisation pour éviter les à-coups

Maillage entre les futurs aménagements et le centre

Prévoir la gestion des eaux pluviales des futures zones d'urbanisation

- Adapter l'urbanisation aux équipements scolaires et périscolaires existants
- Anticiper sur les besoins en équipement pour la petite enfance
- Prévoir le déplacement de la salle des fêtes et la création de stationnements mutualisés au sud-est du terrain de foot
- Prévoir la gestion des eaux de ruissellement avant toute urbanisation autour de St Maurice
- Aménager l'entrée du village de St Martin
- Prévoir des liaisons douces vers le centre village dans les futurs quartiers
- Maintenir les sentiers randonnées dans la partie « montagne »
- Favoriser l'accès aux réseaux numériques très haut débit

4. PAYSAGE – CADRE DE VIE - MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

RAPPEL DIAGNOSTIC

- Un paysage rural varié et intéressant:
 - plaine agricole ouverte sur le Vercors et les Chambarands – Plantations de noyers qui fractionnent les vues ;
 - piémont présentant un aspect de « campagne jardinée » ;
 - contreforts du Vercors = arrière-plan naturel ;
 - éléments remarquables : village de St Martin - colline du Mottet – perspective sur l'église St Maurice – bâtiments agricoles anciens
- Des éléments « perturbants » le caractère du paysage :
 - bâtiments d'élevage mal intégrés ou à l'abandon ;
 - carrières à flanc de montagne ;
 - piémont en cours d'embroussaillage
- Un espace à enjeu écologique : rebord du Vercors
 - mais très peu d'espaces naturels dans la plaine agricole

ORIENTATIONS COMMUNALES EN MATIERE DE PAYSAGE, CADRE DE VIE ET BIODIVERSITE

► **Mettre en valeur le cadre de vie et préserver les éléments de paysage caractéristiques :**

➔ **Préserver les vues sur St Martin – Le Mottet**

➔ **Prévoir un traitement adapté des limites entre urbanisation et espace rural**

➔ **Favoriser l'intégration des nouvelles constructions et de leurs abords à leur environnement : implantation, volumes, façades, annexes mais également des clôtures en favorisant les clôtures végétalisées et en limitant les murs**

➔ **Encourager les constructions « écologiques » : matériaux écologiques, maisons passives, énergies renouvelables...**

► **Protéger les espaces naturels et favoriser la biodiversité :**

➔ **Protection des espaces naturels du massif**

➔ **Renforcement des continuités biologiques : le Besset, boisements résiduels, haies**

➔ **Préconiser des essences locales variées dans les plantations urbaines**

5. RISQUES ET NUISANCES

RAPPEL DIAGNOSTIC

- **Risques naturels :**

Risque inondation du Besset

- **Nuisances**

Nuisances liées aux installations classées d'élevage

Nuisances sonores liées à A 49 et RD 532.

Ligne électrique

ORIENTATIONS COMMUNALES EN MATIERE DE RISQUES ET NUISANCES :

➔ Pas de développement de l'urbanisation dans les secteurs à risque inondation ;

➔ Imposer une gestion des eaux pluviales adaptée dans les secteurs à urbaniser ;