

Département de la Drôme

Commune de MARSAZ

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
13 décembre 2010	19 février 2013	28 octobre 2013



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

W:\PRODUCTION\PLU\511106_MARSAZ\DOSSIER\Approbat\0511106-pg-appro.doc

5.11.106

**PROJET
D'AMENAGEMENT
DE DEVELOPPEMENT
DURABLES**

- ✓ 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.*

Elaboré sur la base d'un diagnostic territorial précis qui a permis d'identifier les besoins et enjeux de la commune, le projet de MARSAZ s'inscrit dans une logique de Développement Durable.

Il conduit à un développement maîtrisé de la commune, à travers des extensions urbaines limitées répondant à la fois aux principes de gestion économe de l'espace, ainsi qu'aux besoins multiples des populations actuelles et futures.

Ainsi, le P.A.D.D. de MARSAZ comprend 4 objectifs principaux :

- 1. Encadrer la dynamique démographique en fonction des équipements existants,**
- 2. Recentrer le développement urbain autour du village,**
- 3. Préserver les paysages et espaces naturels,**
- 4. Protéger et pérenniser l'activité agricole.**

Orientations Générales de la Politique D'aménagement

Le village est implanté de part et d'autre de la R.D. 114 reliant Clérieux à St Barthélémy-de-Vals.

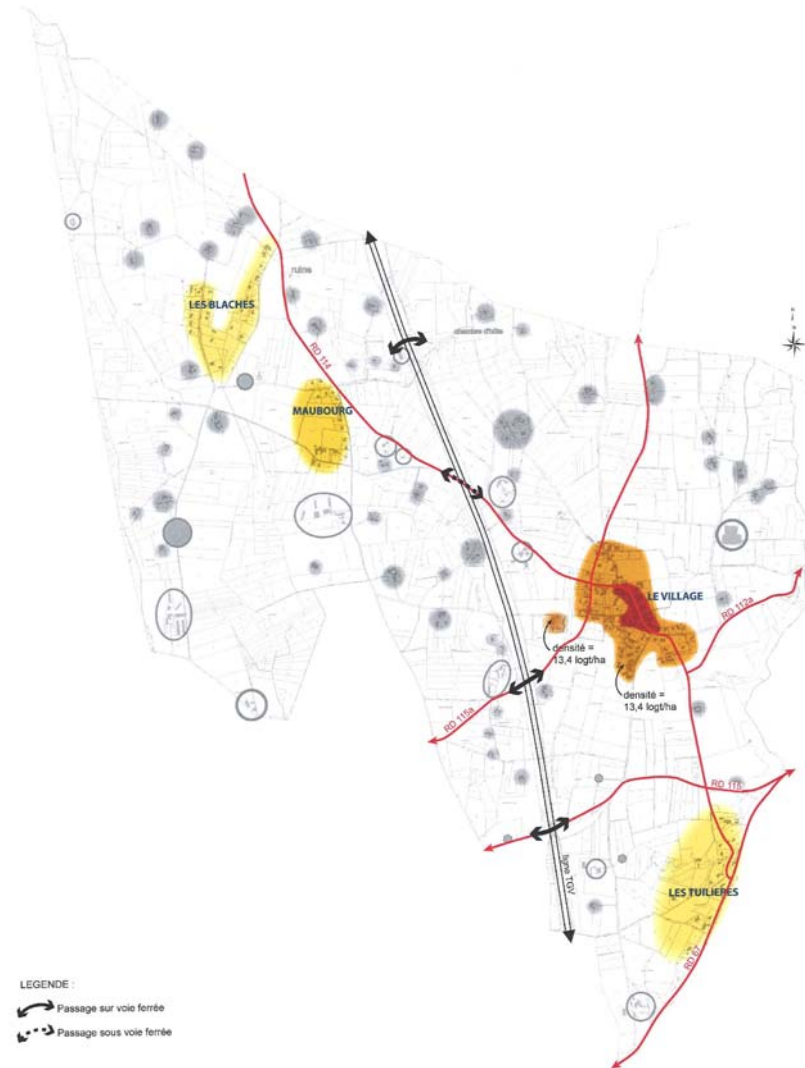
Trois zones d'habitat diffus se sont renforcées suite à l'approbation de la carte communale classant en zone C les quartiers des Blaches, Maubourg et Tuilières.

Depuis le début des années 90, la commune est traversée par la ligne T.G.V. Valence-Paris, dont l'aménagement a suscité un remembrement partiel sur la partie « centrale » du territoire communal et a « scindé » la commune.

L'attractivité de la commune (+160 habitants en 11 ans soit + 30%), la densification des parcelles (de 4000m² à 900m² en moyenne) rendent aujourd'hui le projet de carte communale établi en 2000 inadapté (+ de 10 ha de disponible).

Il s'agit de définir des zones constructibles ayant un potentiel bâti en adéquation avec : - les nouvelles exigences environnementales et réglementaires,

- les équipements et réseaux existants,
- et le projet communal.



Orientations Générales de la Politique d'Equipements

Depuis l'approbation de la carte communale, de nombreuses constructions ont été bâties sur les quartiers excentrés et deux opérations d'ensemble denses ont été réalisées au village. Cette croissance très importante et rapide engendre des difficultés quant à la gestion de certains réseaux (eau potable, voirie,...).

Etant donné la taille de la commune et les moyens financiers dont elle dispose, les élus ne souhaitent pas envisager de nouveaux équipements communaux. Il s'agira donc :

- D'utiliser les équipements publics existants présents au village :
 - o capacité résiduelle de la station d'épuration (55 raccordements nouveaux maximum) ;
 - o défense incendie aux normes ;
 - o en poursuivant le développement projeté du réseau public d'assainissement (mise en séparatif en fonction des projets : 2012 > aménagement de la traversée du village) ;
 - o maintenir les effectifs de l'école, sans pour autant envisager une extension de cette structure. L'école a récemment été modernisée – agrandie. S'agissant de l'école maternelle du RPI, le nombre d'enfants peut évoluer selon l'âge d'entrée (2 ou 3 ans) ou la structure pédagogique du RPI.
- De ne pas engendrer de coût supplémentaire pour le développement des quartiers excentrés :
 - o limiter l'urbanisation pour les secteurs où le réseau d'alimentation en eau potable atteint sa limite ;
 - o tenir compte de la capacité du réseau électrique.

Afin de répondre aux besoins à plus long terme en terme d'équipement public (terrain de sport, de jeux, jardin, ...), des emplacements réservés seront prévus autour du village.

Afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales, la mise en séparatif du réseau d'eaux usées sera prévue pour la partie haute du village.

Orientations Générales de la Politique d'Urbanisme

Constat

Du fait de sa proximité de St Donat, Valence et Romans sur Isère (distant de 20 min seulement), Marsaz est confronté à une évolution démographique importante.

Le taux de croissance atteint : 0,8% /an de 1990 à 1999 ; 2,50%/an de 1999 à 2007 soit en moyenne de 1990 à 2007 un taux de 1,61%/an.

Cette urbanisation importante s'est développée au village (lotissements sur 2,6 ha pour 28 logements) mais également sous la forme d'un habitat diffus sur trois quartiers excentrés : Maubourg, Blaches et Tuillières (7,5 ha pour 30 logements).

Enjeux

- Maitriser la croissance démographique et le favoriser le rajeunissement de la population afin de pérenniser les équipements et services existants ;
- Permettre la diversification de l'offre de logement et favoriser un développement plus équilibré des différentes typologies d'habitat ;
- La municipalité souhaite inverser la tendance d'urbanisation hors du village en stoppant l'urbanisation des secteurs excentrés afin de proposer des conditions favorables à l'accueil au village. Le renforcement de l'attractivité du noyau villageois permet de maitriser l'étalement urbain et les déplacements automobiles.

Objectifs

→ Limiter la croissance démographique

Le seuil maximal d'accueil de population nouvelle a été estimé à environ 70 habitants maximum pour les dix prochaines années.

Ce taux de croissance est adapté au projet et niveau d'équipement de la commune.

La définition des zones d'urbanisation sera définie en fonction de cet objectif démographique (taux de croissance moyen annuel de 1%) ce qui correspond à la création de 30 logements.

→ **Limiter l'urbanisation des quartiers excentrés**

L'extension des secteurs d'urbanisation doit tout d'abord être fonction des capacités en matière d'infrastructures et d'équipements publics (eau potable, eau usée, école, ...)

Le choix des secteurs de développement est également basé sur les critères suivants :

- Protection des espaces agricoles à fort potentiel ;
- Facilité d'intégration des nouvelles constructions au tissu urbain existant ;
- Protection des paysages naturels ;
- Prise en compte des risques technologiques (canalisation, ligne électrique) ; des nuisances (ligne TGV) ;
- Prise en compte des risques naturels (inondation, écoulement des eaux pluviales) : il s'agit de prendre en compte les zones concernées par le risque d'inondation mais également de ne pas permettre une imperméabilisation importante des terrains situés en amont du village.



→ **Conforter le tissu urbain existant**

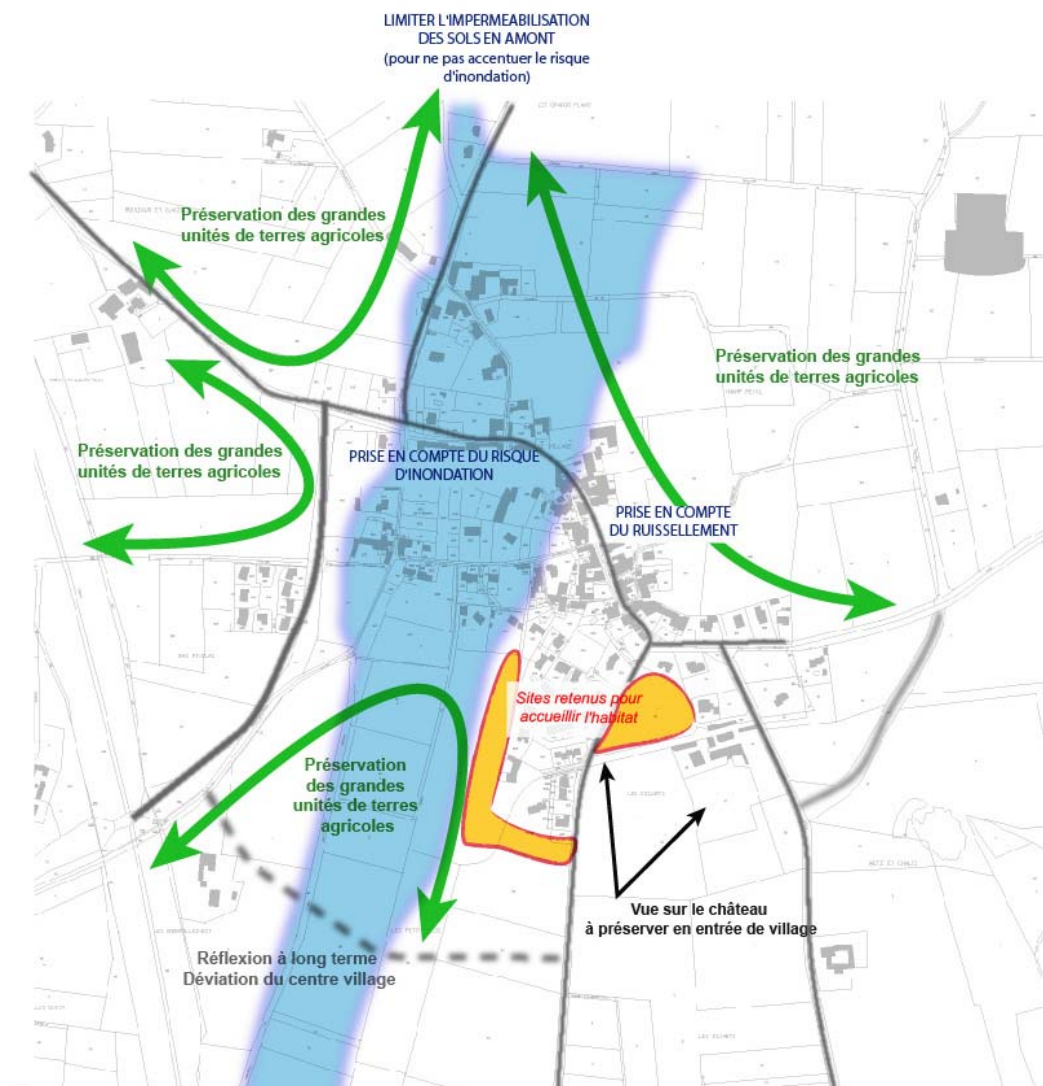
Par souci d'économie des espaces agricoles et naturels, l'urbanisation future devra conforter la structure urbaine actuelle et le développement urbain sera strictement limité autour du village.

A l'intérieur de l'enveloppe bâtie du village, il persiste peu de réserves foncières (en raison de la présence du risque d'inondation). Néanmoins certaines parcelles en continuité du village présentent les conditions permettant une expansion urbaine modérée.

Deux sites répondant aux critères cités ci-dessus et correspondant aux besoins de surface ont été retenus :

- Parcelle dans l'enveloppe urbaine à l'entrée sud est de la commune (urbanisation estimée à plus long terme par les élus) rue des Essarts
- Renforcement de l'urbanisation à l'entrée sud, en renforcement du lotissement situé à l'ouest de la voie, rue des Essarts.

Les zones excentrées ne disposant pas de réseaux suffisants et ne répondant pas aux objectifs d'une consommation modérée de l'espace (présence d'assainissement autonome) : seules des extensions des bâtiments existants pourront être réalisées, sans constructions nouvelles.



Orientation Générale de la Politique de protection des espaces agricoles naturels et forestiers

Afin de préserver le caractère rural du territoire communal et ses richesses naturelles, les espaces naturels et le potentiel agricole seront protégés :

ESPACE AGRICOLE

Depuis 2000, le nombre d'exploitations professionnelles a diminué de moitié. Ce nombre est stable puisqu'en 2011, 8 exploitations sont recensées.

En 2000 ; la superficie agricole utilisée communale est de 531 ha soit 60 % du territoire.

Cette activité agricole génère des emplois puisqu'en plus des 7 chefs d'exploitation et d'un double actif, on recense 1 salarié temps plein et 17 temps partiel (données partielles de 2011).

Au-delà de l'impact économique, cette activité permet également l'entretien de nombreux espaces.

Afin de préserver ce potentiel, les espaces cultivés ainsi que les sièges d'exploitations et les bâtiments d'élevage sont pris en compte dans le développement de l'urbanisation de la commune.

ESPACE NATUREL

Le territoire communal dispose d'espaces naturels vastes, des zones de collines boisées présentant un intérêt : la partie est de la commune le long du Chaloray et à l'ouest de la commune (ZNIEFF Marais de la Veaine et Etang des Mouchets – Le bois de l'âne).

Quelques zones humides linéaires ou isolées ont été recensées lors du diagnostic.

La commune souhaite préserver ces divers espaces naturels (bois, haies, zones humides, etc..) qui participent du maintien de la biodiversité sur le territoire communal.

Orientation générale de la politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

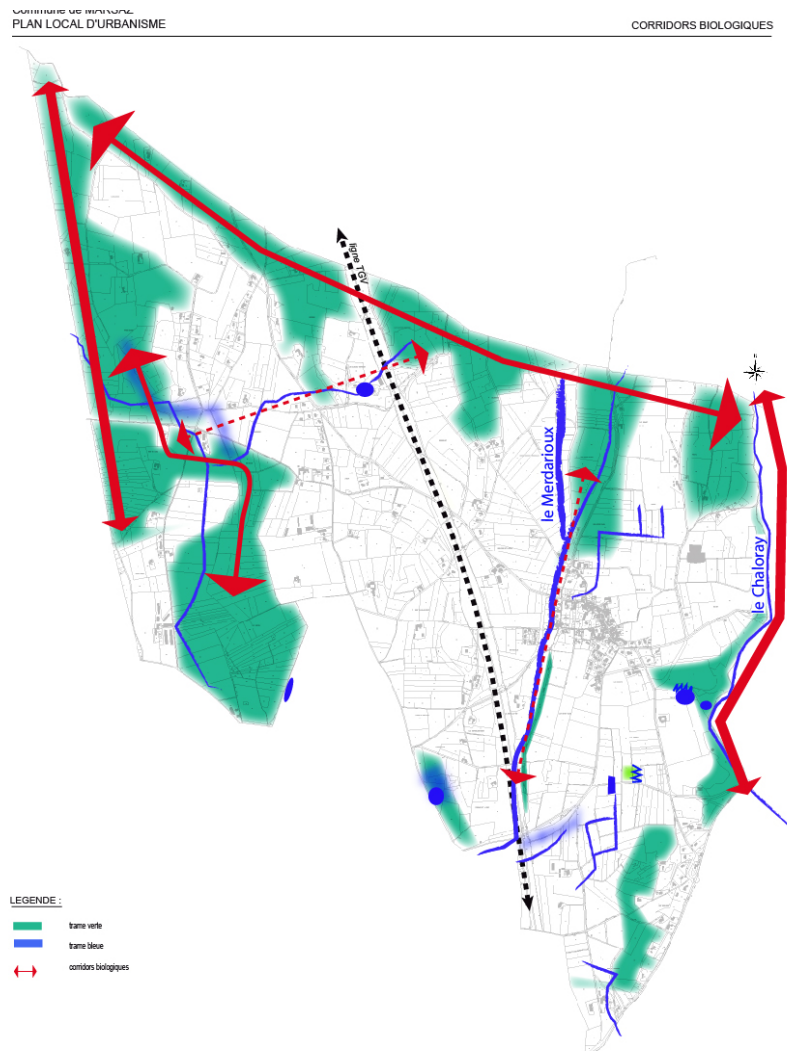
Le diagnostic territorial du PLU a permis d'identifier, de recenser et de qualifier les espaces naturels et agricoles participant au maillage des continuités écologiques. Ces espaces ont vocation à être protégé afin d'assurer la pérennité des continuités écologiques sur le territoire communal.

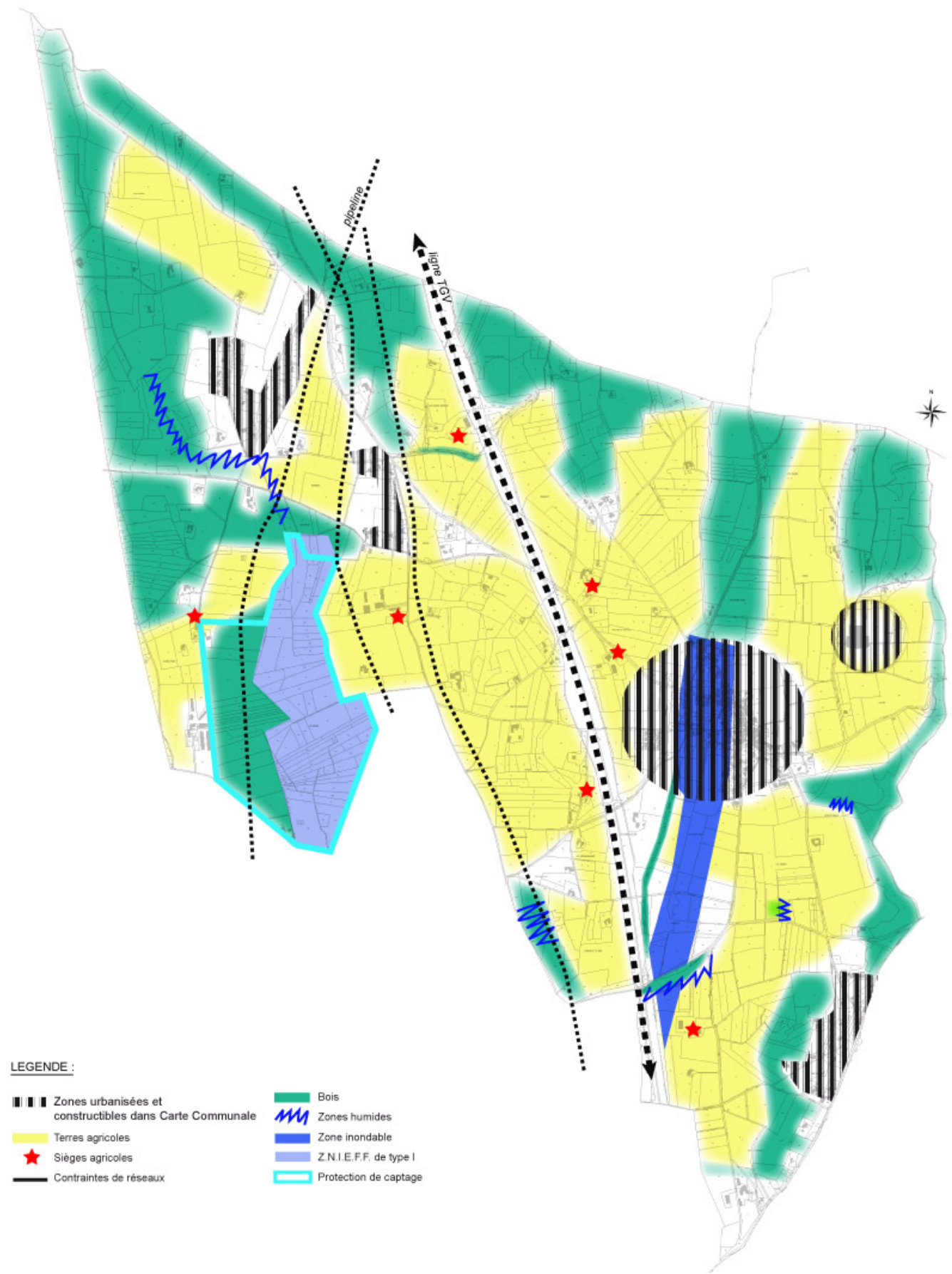
Néanmoins le passage de la ligne TGV génère une coupure importante.

Les secteurs à enjeux ne sont pas à proximité des zones d'urbanisation futures.

L'objectif de préserver ces continuités se traduit par :

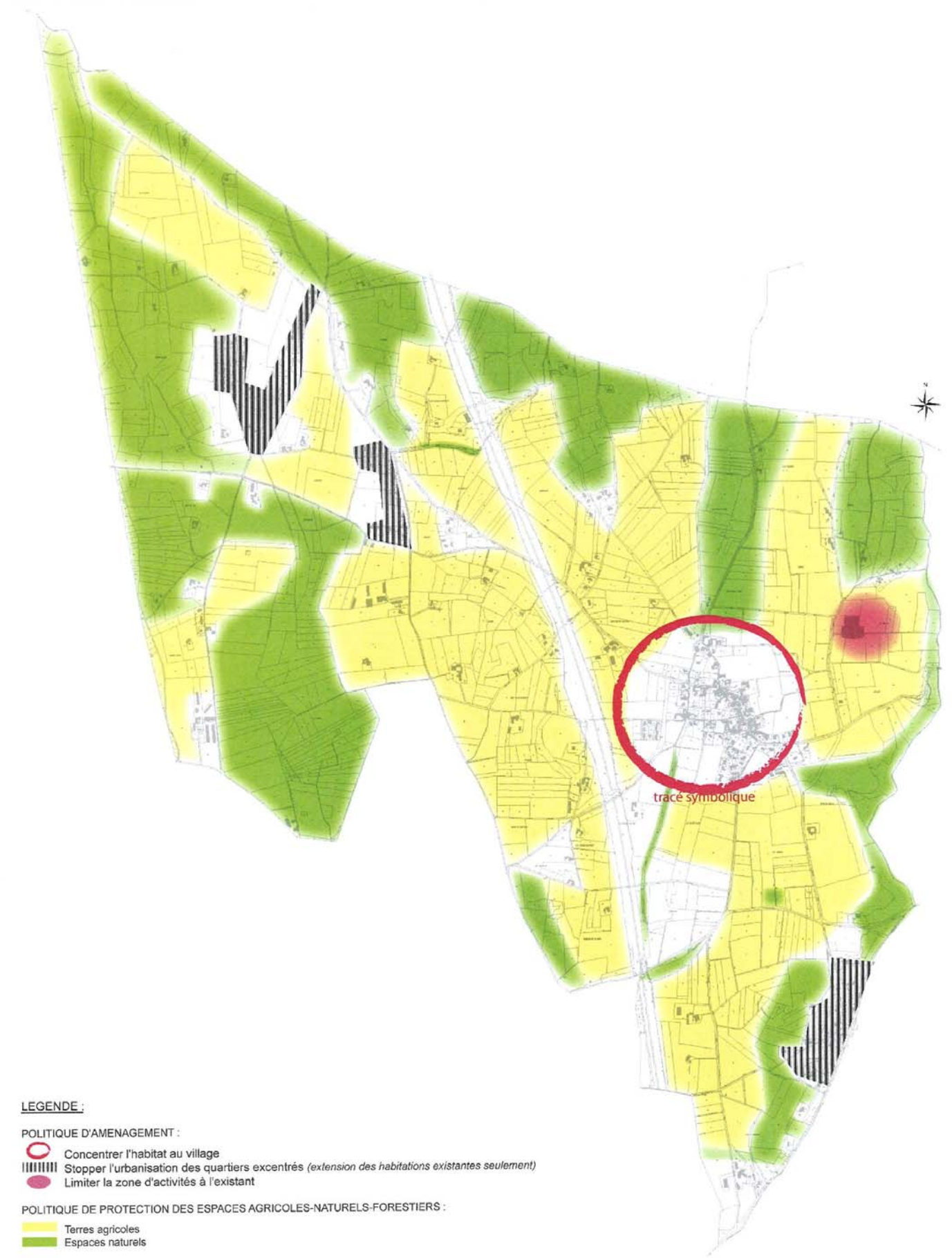
- le règlement du PLU qui impose une importante diversité biologique par l'intermédiaire de son article 13 notamment ;
- la protection des zones agricoles et des espaces boisés ;
- la protection des grands espaces naturels ;
- la protection des zones humides ponctuelles et linéaires.





LEGENDE :

- ▨ Zones urbanisées et constructibles dans Carte Communale
- Terres agricoles
- ★ Sièges agricoles
- Contraintes de réseaux
- Bois
- 〰 Zones humides
- Zone inondable
- Z.N.I.E.F.F. de type I
- 〰 Protection de captage



LEGENDE :

- POLITIQUE D'AMENAGEMENT :
- Concentrer l'habitat au village
 - ▨ Stopper l'urbanisation des quartiers excentrés (extension des habitations existantes seulement)
 - Limiter la zone d'activités à l'existant
- POLITIQUE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES-NATURELS-FORESTIERS :
- Terres agricoles
 - Espaces naturels

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

→ **Diversifier l'habitat et favoriser la mixité sociale**

Diversifier l'offre de logements nouveaux pour satisfaire toutes les classes d'âges, y compris les jeunes qui, le plus souvent, recherchent un logement locatif ou une accession à un prix abordable.

Compte tenu de la taille de la commune celle-ci ne pourra pas compter uniquement sur l'initiative privée pour produire des logements locatifs ; la commune devra donc imposer par l'intermédiaire du PLU des programmes de logements adaptés aux besoins de la commune.

Concernant la typologie du bâti, la zone AUa1 devra comprendre de l'habitat individuel pur et groupé et la zone AUa2 devra être composée de logements en R+1.

Afin de répondre aux besoins et d'assurer une mixité il est imposé la réalisation de la moitié de ces logements en locatifs, dont la moitié en social.

→ **Utiliser le potentiel de réhabilitation en zone rurale**

L'équipe municipale a la volonté de permettre au bâti diffus existant d'évoluer :

- changement de destination possible pour les anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial (4 bâtiments sont repérés).

- prendre en compte les habitations existantes hors des zones urbaines en permettant des extensions *limitées à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde des milieux naturels.*

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

La commune est traversée par de nombreuses routes départementales : la D114, D115a, D115, D112a, la D67. Il existe des transports en commun réguliers organisés par le Conseil Général. La traversée du vieux village est inadaptée à la circulation automobile.

Le projet de la municipalité en termes de développement démographique restera adapté et proportionné aux équipements communaux en matière de transports et déplacements :

- la commune aménagera les voies communales existantes dans la mesure de ses moyens ;
- le développement du village sera envisagé en tenant compte d'un éventuel contournement du village. Cette vision à plus long terme permettrait de résoudre la problématique de la traversée du village ;
- la volonté communale de renforcer le village permet également de répondre à l'objectif de favoriser la proximité des transports en commun et les nouvelles habitations et de faciliter les déplacements doux.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Concernant l'accès aux communications numériques, les fourreaux sont présents en limite du village.

Seule l'entreprise VUITTON est desservie par la fibre optique haut-débit (par ses propres moyens).

La commune voisine de SAINT-DONAT est desservie par la fibre optique haut-débit du syndicat mixte Ardèche-Drôme-Numérique (ADN).

Le réseau ADN est un réseau de collecte et de desserte qui impacte l'ensemble du territoire pour l'accès au haut débit et au très haut débit. Il a pour objectif la mise en place d'un réseau structurant en fibre optique permettant de transporter l'information numérique avec un très haut débit sur les zones économiques et résidentielles du territoire, complété d'un réseau hertzien sur les zones blanches.

Ce réseau de forte densité permet une large couverture des deux départements de la Drôme et de l'Ardèche. Il raccorde un nombre important de sites : 213 centraux téléphoniques, 212 zones d'activités, les réseaux métropolitains de Valence, Romans et Rovaltain, les points de présence et tête de réseaux des opérateurs présents sur le territoire ainsi que le raccordement direct en fibre optique de près de 2500 sites publics et entreprises et de 11000 logements.

La commune met en œuvre toutes les possibilités liées à ses propres compétences et à ses moyens financiers pour permettre le développement et la densification dans les quartiers du réseau de communication numérique haut-débit.

Les aménagements envisagés sur les voies devront tenir de la réalisation des fourreaux.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

- L'activité commerciale est très réduite, et se limitait à un « bar-épicerie multiservices » localisé dans le bourg. Cette activité a récemment cessé son activité.
- La commune de Marsaz, compte tenu de sa taille, de sa nature rurale et de son faible éloignement des centres urbains, n'a pas vocation à accueillir des équipements commerciaux de grande dimension.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

Constat

- En 2010, il a été recensé 4 services et 5 artisans ainsi que 3 chambres d'hôtes.
- Le zonage de la carte communale dispose d'une zone constructible à vocation d'activité au nord est du village (5ha). Le site accueille l'entreprise VUITTON depuis mars 2011 (300 emplois environ).

Objectifs

- La zone d'activité existante, correspondante au site de l'entreprise VUITTON ne sera pas agrandie. Le règlement de cette zone ne permettra pas d'extension significative, limitera le type d'activité et imposera une intégration paysagère.
- Aucune nouvelle zone d'activités n'est envisagée sur la commune (les ZA présentes sur St Donat disposant d'un potentiel d'accueil suffisant pour les besoins répertoriés à l'échelle de la communauté de communes).
- Autoriser seulement les activités de service compatible avec l'habitat dans les zones urbaines généralistes.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Constat – Etalement urbain

Depuis 1975, plus de 18 ha ont été consommé sur la commune pour une densité moyenne de 6 logements / ha répartis sur le village et trois quartiers excentrés.

Ce phénomène d'étalement urbain a impacté certains paysages et également des espaces agricoles et naturels de la commune.

Objectifs – Modération de la consommation foncière

Le projet exprimé par la municipalité dans le cadre du présent PLU consiste à programmer un développement démographique et urbain qui permette de limiter cet étalement.

Il s'agit de promouvoir des formes urbaines peu consommatrices d'espace pour tendre vers une densité moyenne d'environ 15 à 17 logements à l'hectare dans les zones à urbaniser se rapprochant ainsi des dernières opérations récentes autour du village (+ de 13 logements/ha) qui contrastent avec la très faible densité des quartiers excentrés (2 à 4 logements / hectares).

Synthèse des moyens mis en œuvre :

- Limiter le développement urbain aux terrains situés à proximité immédiate du village ;
- Ne pas limiter le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- Ne pas imposer de reculs trop importants ;
- Imposer la réalisation de logements (aidés, locatifs, groupé, ...) sur les sites ouverts à l'urbanisation.

DENSITE DU BATI EXISTANT

2 à 3 logements / hectare pour les quartiers Les Blaches – Maubourg et les Tuilières

environ 13 logements / hectare pour les deux lotissements réalisés au village

De 2000 à 2005 : consommation réelle de 3 ha pour 19 logements

De 2005 à 2010 : consommation réelle de 3 ha pour 30 logements

