



# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**CHATEAUNEUF  
DE GALAURE**  
(26330)

Approbation : 28 novembre 2016

## 2a. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.12.123  
Nov.  
2016

# P.A.D.D.

Rappel 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 paysage, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

## Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme :

- Conforter les 3 principaux pôles urbains les plus proches des commerces, services et équipements collectifs, en limitant leur extension aux dépens d'espaces naturels ou agricoles.
- Anticiper sur les besoins en matière d'équipements collectifs publics ou privés (établissements d'enseignement notamment) ;
- Aménager ou créer des itinéraires modes doux dans la partie sud du Bourg et entre le Bourg et ST Bonnet ;
- Poursuivre la diversification des formes urbaines (petits collectifs, maisons de rue, maisons individuelles...) ;
- Maintenir voire développer l'offre de services et commerces au bourg ;
- Optimiser l'utilisation de la zone d'activités des Aïrs ;

## **Politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, Politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

→ Limiter au maximum les prélèvements pour l'urbanisation aux dépens des bonnes terres agricoles : c'est pourquoi le développement urbain restera concentré sur les 3 principaux pôles urbains de la commune, sera très modéré et se fera aux dépens d'espaces agricoles enclavés ou cernés par l'urbanisation ;

→ Classer en zone agricole les espaces cultivés et les structures agricoles afin de permettre la poursuite de cette activité dans de bonnes conditions ;

→ Protéger les espaces naturels par un classement en zone naturelle ;

→ Identifier et protéger les secteurs à fort enjeu écologique que sont les zones humides ;

# 1. HABITAT ET DEVELOPPEMENT URBAIN

## 1.1. Population attendue et besoins en logements

**ENJEUX :** *Adopter une croissance démographique maîtrisée, adaptée au niveau d'équipements et à la ressource en eau, préservant le caractère rural de la commune et compatible avec les objectifs du PLH.*

*Diversifier l'offre de logements en tenant compte des objectifs du PLH.*

**→ Répondre à une croissance démographique d'environ 1,4 à 1,5 % par an en moyenne :**

Ce niveau de croissance semble cohérent pour permettre à la commune de contribuer à la dynamique démographique de la vallée de la Galaure, dans la mesure de ses capacités en matière d'équipements collectifs et de réseaux. *Pour mémoire, le taux de croissance constaté entre 1999 et 2011, soit une période de 12 ans, s'élevait à 1,8% par an.*

Ce niveau de croissance représente environ 290-295 habitants supplémentaires sur 12 ans, soit une population autour de 2045 habitants à l'horizon 2028 et nécessitera la création de 142 à 150 logements sur la même période soit 12 logements par an environ.

*Hypothèses de calcul de ces estimations :*

- Population INSEE en 2013 = 1.752 habitants
- Nombre de personnes par ménage : 2,25 (afin d'intégrer la composante desserrement des ménages puisque cette moyenne était de 2,29 en 2013).
- 333 habitants ne font pas partie de la population des ménages (maison de retraite – foyer de vie)

**▶ Produire environ 142-150 logements sur 12 ans, soit en moyenne autour de 12 logements par an.**

*Ce niveau de production de logements est cohérent avec :*

- le PLH 2012-2017, qui fixait un objectif de production de 96 logements au total sur 6 ans pour Châteauneuf de Galaure, soit 16 logements par an en moyenne.
- le niveau de production constaté entre 2002 et 2011, qui atteint une moyenne de 14 logements par an.
- le projet de PLH de la communauté de communes Porte de Drom'Ardèche qui pressent un objectif de production de 9 logements par an pour Châteauneuf de Galaure.

**→ Offrir les différentes étapes du parcours résidentiel en poursuivant la diversification de l'offre de logements :**

L'offre de logements à Châteauneuf de Galaure est déjà relativement diversifiée avec 32% de logements locatifs et 21% de logements collectifs en 2009.

Le P.L.H. 2012-2017 fixe un objectif de répartition équilibrée de l'offre de logements avec 35% de logements collectifs, 35% d'individuel groupé et 30% d'individuel.

Il fixe par ailleurs un objectif de production de 30 logements aidés au total sur la période 2012-2017 (Ces logements sont déjà programmés).

**▶ Prévoir une répartition équilibrée de l'offre de logements en se basant sur les objectifs du P.L.H. 2012-2017 avec autour de 35% de logements collectifs, 35% d'individuel groupé et 30% d'individuel.**

**▶ Prévoir une offre en logements abordables pour la période 2018-2025 : il s'agit d'anticiper sur le futur PLH qui prévoit un objectif de 15% de logements locatifs sociaux pour la commune et prévoir une offre de logements locatifs et en accession à la propriété abordables.**



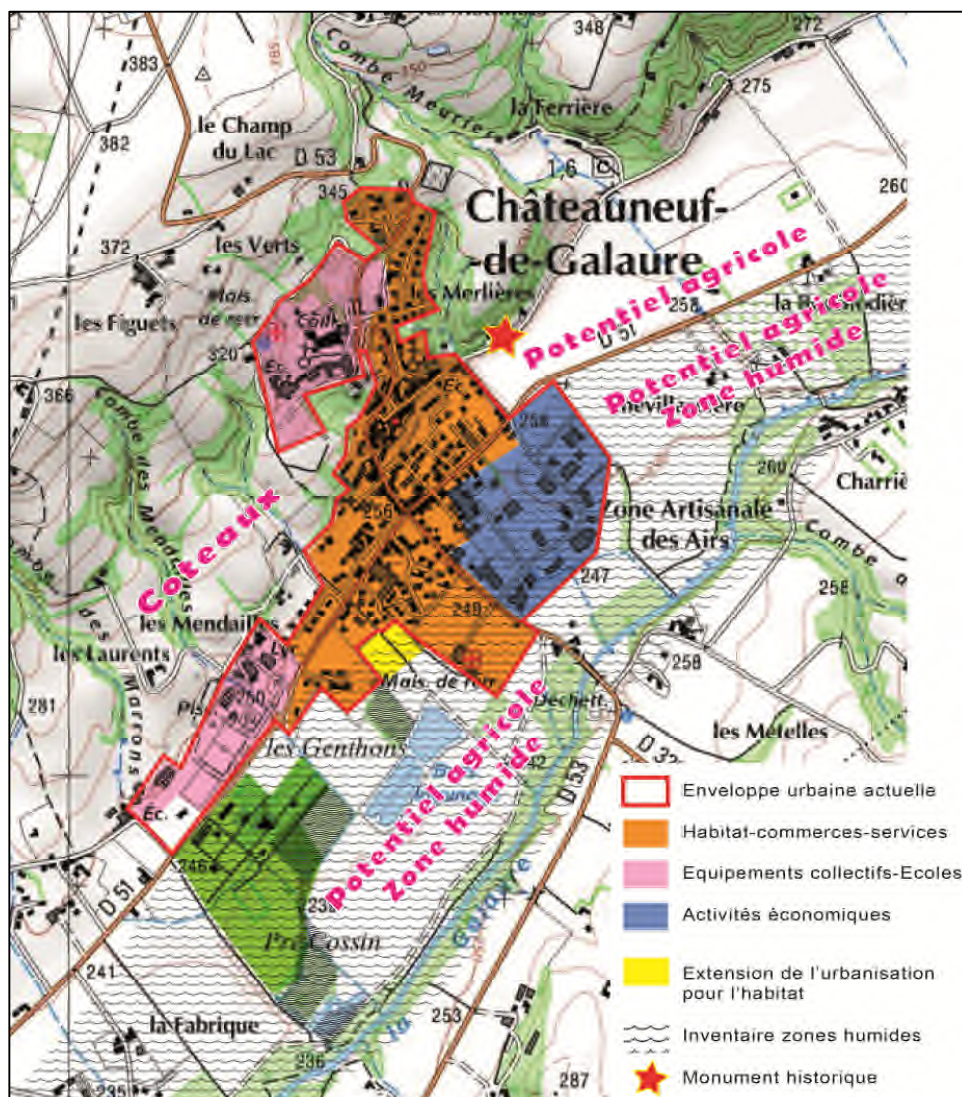
## 1.2. Modalités d'urbanisation pour l'habitat

- ENJEUX :**
- Conforter le rôle de pôle de commerces et services du bourg et limiter les besoins en déplacements motorisés*
  - Modérer la consommation moyenne d'espace par logement (10,4 log/ha depuis 2007 – objectif PLH : 21 log/ha)*
  - Empiéter le moins possible sur les bonnes terres agricoles et éviter les sources de conflits d'usage habitat / agriculture*
  - Utiliser au maximum les terrains disponibles dans l'enveloppe urbaine existante et repérer des conversions possibles activités>>habitat.*

### → Localiser le développement urbain sur le Bourg, St Bonnet et les Doyats :

► Conforter l'urbanisation du Bourg, principal pôle de commerce et services, en limitant les impacts sur les bonnes terres agricoles et les zones humides :

Le développement récent du Bourg s'est fait vers le sud et l'ouest, aux dépens de la plaine de la Galaure qui présente des enjeux agricoles et écologiques.



→ L'objectif est maintenant d'utiliser au mieux les terrains encore disponibles dans l'enveloppe urbaine existante et de limiter le développement de l'urbanisation à un espace agricole cerné par des secteurs bâtis sur 3 de ses côtés.

► **Développer l'urbanisation à St-Bonnet, de manière à structurer ce 2ème centre urbain :**

St Bonnet est l'un des villages de la commune, il accueille un établissement scolaire privé. Le développement récent s'est fait vers le nord, notamment le long d'une voie communale. En plus des enjeux agricoles et écologiques, sont également à prendre en compte les zones de dangers liées à l'un des pipelines, qui passe à l'ouest de ce village.

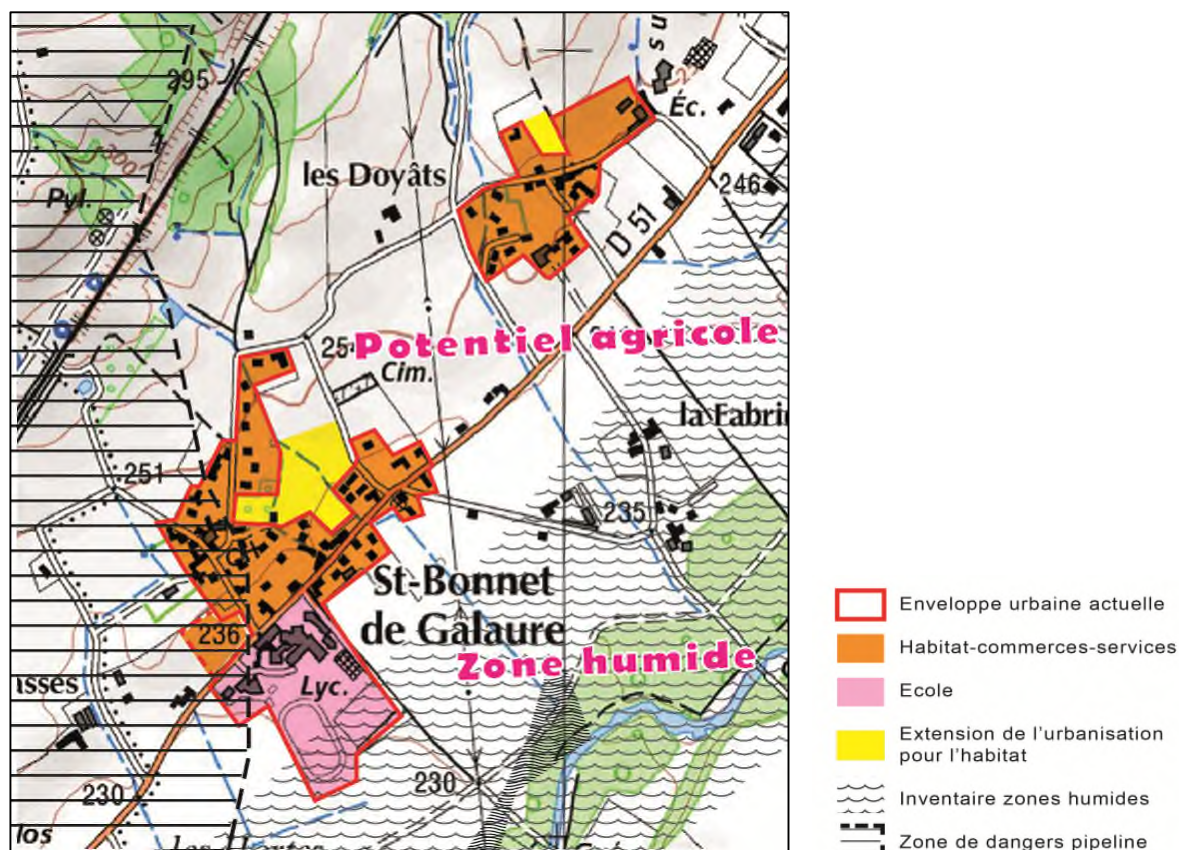
→ Le développement urbain de St Bonnet sera donc contenu à des espaces agricoles enclavés ou en continuité immédiate du centre village, de manière à structurer le centre et empiéter le moins possible sur les ilots agricoles les plus intéressants.

► **Contenir l'urbanisation des Doyats en limitant toute urbanisation aux dépens des terres agricoles de la plaine au Sud-Est :**

Ce quartier s'est développé récemment par le biais de quelques opérations de constructions groupées ou individuelles autour de quelques fermes et bâtiments anciens le long de voies communales. Il est situé à proximité de l'école publique ainsi que des équipements sportifs communaux et intercommunaux.

→ L'objectif est de regrouper l'urbanisation autour des voies communales, comme le quartier d'origine, en utilisant les dents creuses dans le tissu urbain ainsi que quelques espaces agricoles de valeur médiocre et de faible impact paysager au nord de la voie communale.

Il s'agit aujourd'hui d'éviter tout développement au sud-est des constructions existantes afin de préserver de bonnes terres agricoles mais également pour des motifs paysagers : cet espace met en valeur les corps de ferme à l'arrière, permet de garder une ouverture visuelle et de ne pas dénaturer cette entrée de village.





### **→ Limiter le développement de l'urbanisation sur les secteurs excentrés, peu denses et situés au cœur de l'espace rural :**

---

▶ **Pas de développement de Charrière.** Ce hameau de caractère, avec l'ancien ensemble conventuel qui a aujourd'hui une vocation culturelle, est situé entre la Galaure et des espaces agricoles et n'est pas raccordé au réseau d'assainissement. L'enveloppe urbaine actuelle ne sera pas modifiée.

▶ **Pas de développement du quartier Baraton.** Ce quartier est très éloigné du Bourg, avec de très bonnes terres agricoles au sud et compte 2 exploitations agricoles très proches (dont un élevage caprin). Seule l'enveloppe urbaine actuelle sera maintenue.

▶ **Pas de développement du quartier Marcandière.** Secteur isolé à l'écart du bourg, comportant quelques constructions le long d'une voie communale et non desservi par le réseau collectif d'assainissement. Seule l'enveloppe urbaine actuelle sera maintenue.

### **→ Diminuer la consommation d'espace pour l'habitat :**

---

▶ **Atteindre une densité minimale de 20 logements par hectare en moyenne dans les zones d'extension urbaine :** en modulant les différentes formes urbaines selon les besoins et les préconisations du PLH : 35% de logements collectifs, 35% d'individuel groupé et 30% d'individuel.

#### **▶ Favoriser l'utilisation des dents creuses et le renouvellement urbain.**

Le développement de l'urbanisation en dehors des enveloppes déjà urbanisées est très limité, l'optimisation de l'utilisation des dents creuses reste privilégiée, dans la limite des capacités des voies et réseaux à proximité ;

Le renouvellement urbain est également encouragé afin de permettre la transformation de secteurs dévolus à des activités économiques en secteurs à vocation d'habitat.

Il n'y a plus d'ilot bâti ancien à réhabiliter entièrement.



## 2. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL et TOURISTIQUE

ENJEUX : | Envisager le développement de zones d'activités économiques à l'échelle de l'intercommunalité mais maintenir un tissu d'emploi sur la commune  
Favoriser le maintien du tissu de commerces et services de proximité du bourg

### → Favoriser le maintien, voire le développement d'un tissu économique local, notamment avec des commerces et services de proximité au bourg :

#### ▶ Adapter la zone réservée aux activités économiques au contexte local et en optimisant le foncier :

> L'enveloppe urbaine réservée aux activités économiques ne sera pas étendue aux dépens des terres à potentiel agricole ou d'intérêt écologique, *sauf pour la prise en compte ponctuelle des besoins d'entreprises existantes*;

> La limite entre zone urbaine généraliste à vocation principale d'habitat et zone urbaine à vocation d'activités sera adaptée pour favoriser l'implantation de constructions mixtes (habitat ou commerces ou services) en façade sur la RD 51 ;

> Le secteur de la zone d'activités situé en bordure de la zone d'habitat sera réservé à des activités non nuisantes pour l'habitat ;

> La densification de la zone d'activités ne sera pas empêchée.

#### ▶ Continuer à accueillir des entreprises de commerce, services et d'artisanat compatibles avec l'habitat au sein du tissu urbain.

> Les commerces, services, ainsi que l'artisanat –sous certaines conditions- pourront être implantés dans les zones urbaines « généralistes » ;

> Afin de maintenir la diversité des fonctions dans le bourg, il n'y aura pas d'espace uniquement réservé à l'activité économique au sein du tissu urbain du bourg ;

### → Augmenter et diversifier l'offre touristique :

#### ▶ Poursuivre la mise en valeur culturelle et touristique du site du couvent de Charrière avec :

> L'aménagement d'un parking pour les visiteurs,

> Le maintien du caractère groupé du hameau.

#### ▶ Poursuivre le développement des activités du camping :

> En tenant compte des enjeux écologiques liés aux zones humides,

> En tenant compte des secteurs à risque d'inondation.

#### ▶ Permettre la réhabilitation d'anciens bâtiments de l'espace rural afin de maintenir, voire développer, la capacité d'hébergement de type gîte ou chambre d'hôte.

### 3. AGRICULTURE ET PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

#### → *Préserver à long terme « l'outil de travail » agricole :*

▶ **Protéger les terres agricoles et notamment les terres à fort potentiel :** en les classant en zone agricole.

▶ **Limiter le prélèvement pour l'urbanisation de terres à bon potentiel agricole :** en optimisant la densité bâtie des secteurs de développement urbain, en utilisant au maximum les dents creuses dans l'urbanisation existante, en urbanisant les terrains à moindre potentiel ;

▶ **Permettre le maintien et l'évolution des structures agricoles existantes :** en classant les bâtiments agricoles en zone agricole permettant le développement de leurs activités, en protégeant les terres à bon potentiel agricole.

## 4. TRANSPORTS & DEPLACEMENTS - EQUIPEMENTS COLLECTIFS – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

### **→ Améliorer et sécuriser les conditions de circulation des piétons et cycles :**

#### **▶ Prévoir des liaisons « modes doux » nouvelles ou sur des itinéraires à aménager :**

> Au sud du village, entre le secteur en cours d'urbanisation autour de la maison de retraite et la RD 51 au droit du camping ;

> Entre le Bourg et St Bonnet ;

> Prévoir des circulations et connexions piétonnières avec les cheminements publics existants dans les zones à urbaniser ;

#### **▶ Préserver le sentier de randonnée du « 8 de la Galaure ».**

### **→ Anticiper l'adaptation des équipements collectifs :**

#### **▶ Conserver des espaces suffisants en vue de répondre aux besoins futurs en matière d'équipements collectifs :**

> Confortation du pôle équipements aux Doyats autour de l'école publique et des installations sportives existantes ;

> Prévoir les espaces nécessaires aux évolutions des structures du Foyer de Charité :  
- établissements d'enseignement ;

- ferme de Marthe Robin aux Pierrelets ;

> Prévoir un espace vert public à l'arrière de la maison de retraite.

### **→ Favoriser le développement des communications numériques**

#### **▶ Prévoir le développement progressif de l'accès au réseau très haut débit ADN dans les secteurs urbanisés.**

## 5. IDENTITE COMMUNALE : PAYSAGE - PATRIMOINE - CADRE DE VIE

► **Eviter une fermeture du paysage en évitant une urbanisation continue de part et d'autre de la RD51 du Bourg à St Bonnet :** Conserver des coupures visuelles et agricoles entre les différentes entités urbaines (Bourg-Doyats-St Bonnet) ;

► **Traiter de manière qualitative les limites d'urbanisation et entrées de villages :**

> Conserver un espace agricole ouvert entre le domaine de la Merlière et la RD51 afin de préserver les vues sur ce patrimoine bâti remarquable et conserver une entrée Est du Bourg de qualité ;

> Conserver un espace tampon ouvert entre la rivière Galaure et les espaces urbanisés (notamment à l'entrée sud du Bourg) ;

> Conserver un espace agricole ouvert entre les Doyats et la RD 51 afin de garder une entrée de Bourg ouest marquée par le camping au sud et les équipements publics au nord et d'autre part mettre en valeur le bâti ancien du quartier des Doyats en arrière-plan ;

► **Préserver les éléments structurants du paysage :**

> Bordure boisée des rivières et ruisseaux, combes boisées ;

> Boisements sur les versants ;

> Bâtiments anciens de caractère qui parsèment l'espace rural et les hameaux ;

► **Protéger le patrimoine bâti intéressant ;**

## 6. ESPACES NATURELS – CONTINUITES ECOLOGIQUES

### → *Protéger les espaces naturels, les continuités écologiques*

---

#### ▶ **Protéger les éléments structurants de la « trame verte et bleue » :**

- > Zones humides de la vallée de la Galaure et des Combes accompagnées de leurs boisements,
- > Ensembles collinaires et leurs boisements,
- > Espaces agricoles ouverts, notamment entre les coteaux et le plateau nord et la Galaure au sud ;

#### ▶ **Favoriser la « biodiversité urbaine » :**

- > Créer un espace vert public à l'arrière de la maison de retraite ;
- > Préconiser des essences locales diversifiées pour la végétalisation des espaces privés et publics ;

### → *Intégrer la gestion des risques*

---

- > Tenir compte des zones de risque inondation et mouvement de terrain identifiées,
- > Tenir compte des risques de feu de forêt.



## Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

### → Réduire la consommation moyenne d'espace pour l'habitat.

Rappel Bilan PLU depuis 2007 : densité moyenne de 10,4 logements par ha (=consommation moyenne de 960 m<sup>2</sup> par logement).

→ Objectif fixé dans le PLU : atteindre une densité moyenne de 20 logements à l'hectare dans les zones à urbaniser (=consommation moyenne de 500 m<sup>2</sup> par logement).

→ Développer l'urbanisation en continuité du Bourg, de St Bonnet et des Doyats et en utilisant au maximum des espaces enclavés ou cernés par le tissu urbain existant afin de limiter les besoins de déplacement, les coûts d'équipement et le morcellement des espaces agricoles.

→ Stopper l'urbanisation dans les quartiers éloignés du centre.

→ Faciliter le « renouvellement urbain » : en autorisant la transformation d'anciens secteurs d'activités au cœur du bourg en secteur d'habitat.

→ Ne pas empêcher la densification dans la zone d'activités économiques.