



Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 06/02/2012
Arrêt : 21/07/2015
Approbation : 23/05/2016

2a. Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.12.108
Mai
2016

SOMMAIRE

LE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	2
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD	3
PREAMBULE	4
ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES.....	7
ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT	17
ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	19
ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	20
ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL.....	21
ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.....	22
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	23

LE DEVELOPPEMENT DURABLE

« Un développement qui s'efforce de répondre aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs »,

Telle est la première définition du développement, donnée par Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien en 1987.

Les modes de production et de consommation doivent respecter l'environnement humain ou naturel et permettre aux habitants de la Terre de satisfaire leurs besoins fondamentaux : se nourrir, se loger, se vêtir, s'instruire, travailler, vivre dans un environnement sain.

Le développement durable appelle un changement de comportement de chacun (citoyens-consommateurs, entreprises, collectivités territoriales, gouvernements, institutions internationales) face aux menaces qui pèsent sur les hommes et la planète (inégalités sociales, risques industriels et sanitaires, changements climatiques, perte de biodiversité ...)

Le développement durable s'articule autour de 3 principes fondamentaux :

- *la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie,*
- *l'équité et la cohésion sociale,*
- *l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.*

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

*« comportent un projet d'aménagement et de développement durables **qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune**»*

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi Grenelle II, le 13 janvier 2011, trois objectifs sont assignés au PADD par le code de l'urbanisme (art. L.123-1-5) :

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

PREAMBULE

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un **document obligatoire du dossier de PLU**. (Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).*

C'est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble, établi dans le rapport de présentation.

*Cette politique d'aménagement doit respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme** (voir annexe 1).*

L'article L. 121-1 est reproduit en fin de document. Les trois grands principes qu'il énonce sont :

- *Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;*
- *Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;*
- *Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement.*

*P*ROJET
D' *A*MENAGEMENT
ET DE *D*EVELOPPEMENT
*D*URABLES

Elaboré sur la base d'un diagnostic territorial qui a permis d'identifier les besoins et enjeux de la commune, le projet de CREPOL vise à un développement maîtrisé et adapté à son statut de pôle secondaire dans l'agglomération romanaise.

Le P.A.D.D. de CREPOL comprend les objectifs suivants :

- ✓ ***Permettre une dynamique de la commune renforçant sa situation de pôle :***
 - *en favorisant l'accueil de population,*
 - *en adaptant les équipements collectifs aux besoins,*
 - *en maintenant et développant une économie locale adaptée au territoire,*
- ✓ ***Préserver les paysages et espaces naturels,***
- ✓ ***Protéger et pérenniser l'activité agricole.***

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES

Orientation Générale de la Politique d'Aménagement

✓ **Constat**

Les communes voisines environnantes connaissent un fort taux de croissance sous forme d'habitat individuel générant ainsi de nombreuses migrations journalières des actifs en direction des principaux pôles : Romans, St Donat et Valence.

Crépol constitue un pôle dans la seconde couronne autour de Romans puisqu'il offre des équipements scolaires, sportifs et également des commerces de proximité. Il est également considéré comme un bourg centre dans les réflexions du SCOT.

L'habitat récent s'est développé principalement sur des secteurs d'habitat diffus éloigné du village. Ces secteurs manquent désormais d'équipements publics (électricité ou desserte) et ne répondent plus aux nouvelles exigences environnementales.

La forte rétention foncière des zones urbanisables au POS autour du village n'a pas permis de renforcer le centre bourg.

Par ailleurs des besoins sont recensés afin d'adapter les équipements scolaires (réflexion intercommunale) et permettre l'extension des activités économiques existantes au sud de la commune.

✓ **Enjeux**

Maintenir le dynamisme au centre en favorisant l'accueil de nouveaux habitants au village.

Définir des limites de la zone urbaine adaptée aux besoins et aux équipements (réseau eaux usées notamment)

✓ **Objectifs**

→ **Favoriser la réalisation d'opérations de constructions à l'intérieur du village,**

→ **Recentrer l'urbanisation autour du village qui dispose des équipements,**

→ **Stopper l'étalement urbain des secteurs d'habitat diffus,**

→ **Adapter la surface des zones constructibles aux besoins et objectifs communaux,**

→ **Mettre en valeur le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain :**

- *aménager des cheminements piétons entre le lotissement au sud de la commune et le centre bourg et vers les équipements collectifs,*
- *veiller à la qualité des entrées de ville et des transitions entre les espaces bâtis et non bâtis,*
- *intégrer les nouvelles constructions,*
- *mener une réflexion dans les futures zones pour les liaisons routières*

→ **Limitier les sources de risques et nuisances :**

- *en prenant en compte les préconisations de l'étude concernant la gestion des eaux pluviales*
- *en recentrant les nouvelles constructions sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif, limitant ainsi les assainissements autonomes sur des sols où les aptitudes ne sont pas favorables*
- *en prenant en compte les risques identifiés : inondation, ruissellement des eaux, mouvements de terrains, balmes, feux de forêts...*

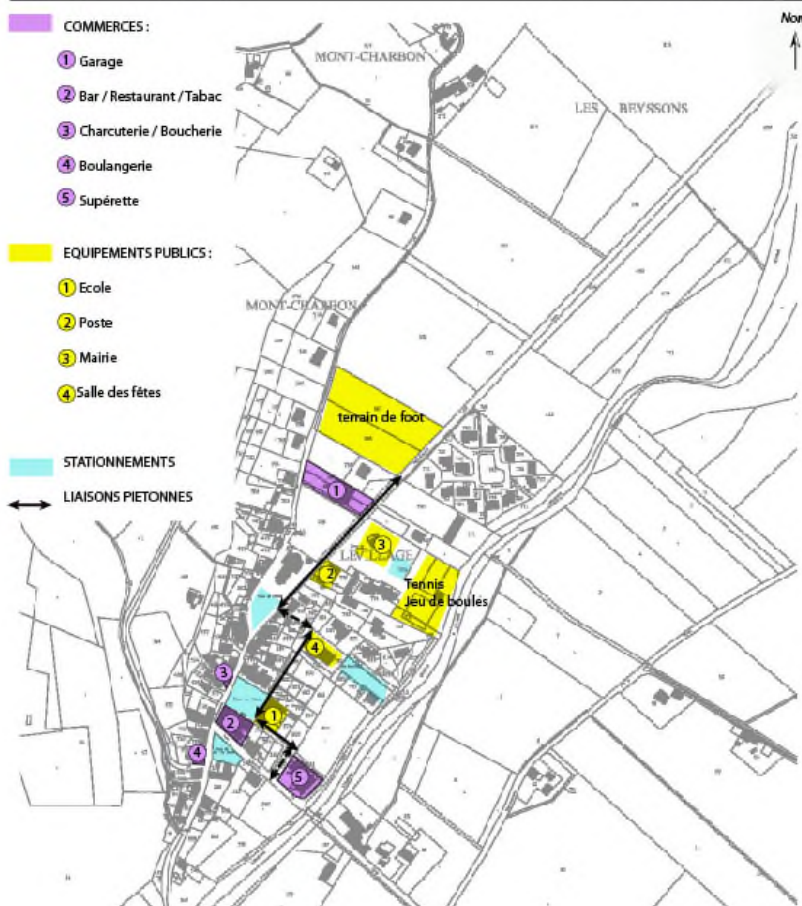
Orientation Générale de la Politique d'Equipements

✓ Constat

- De nombreux équipements publics au centre village (école, mairie, poste, salle des fêtes, terrains de boules, de tennis, de foot, ...).
- Des commerces de proximité (superette, restaurant, boulangerie, boucherie, ...).
- Un aménagement récent de la traversée du village et des zones de stationnement.
- Une capacité du réseau d'eau potable sur la commune suffisante.
- Une station d'épuration récente avec une capacité suffisante.

Commune de CRÉPOL
Plan Local d'Urbanisme

ILLUSTRATION : Fonctionnement du centre



✓ Objectifs

- **Maintenir** les équipements publics existants.
- **Améliorer la gestion des ruissellements d'eaux pluviales, si nécessaire** (conformément au schéma directeur de gestion des eaux pluviales en cours de réalisation).
- **Prévoir suffisamment de stationnements dans les opérations futures du bourg** : ceux-ci sont nombreux depuis les aménagements de la traversée du village et des places mais restent parfois insuffisants autour des commerces notamment.
- **Développer le maillage des cheminements doux** entre les quartiers d'habitats et les équipements.

Orientation Générale de la Politique d'Urbanisme

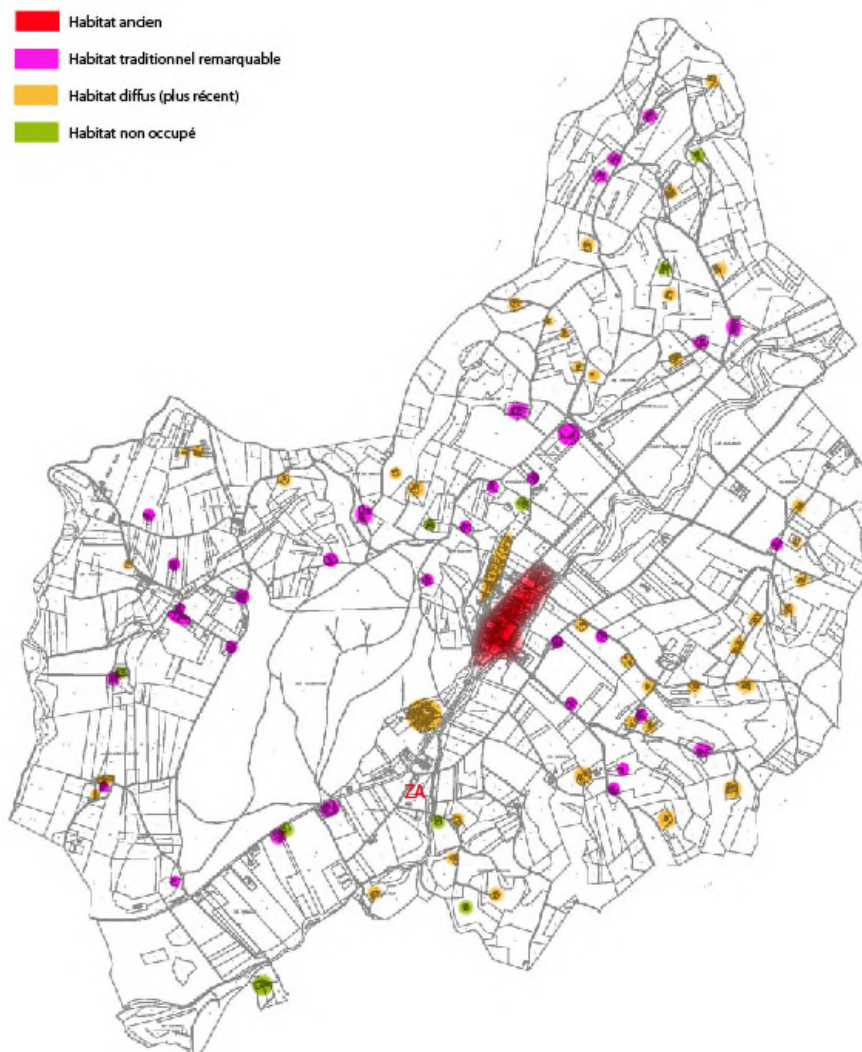
✓ Constat

Crépol connaît une attractivité liée à son niveau d'équipement et à sa position de passage du nord du canton en direction de Romans et St Donat.

La municipalité souhaite préserver ce dynamisme et proposer les conditions favorables à l'accueil de nouveaux habitants.

Une forte rétention foncière est constatée : parmi les 14 ha potentiellement constructibles en 1999, seulement 2 ha ont été consommés. Au total environ 12ha en zone constructible au POS n'ont pas fait l'objet d'opération immobilière.

ILLUSTRATION : Habitat et patrimoine



✓ **Enjeux**

- Revoir l'enveloppe des zones d'urbanisation futures trop importantes au regard des objectifs et besoins communaux.
- Travailler sur les extensions urbaines autour du village pour réaffirmer la centralité du bourg.
- Limiter l'urbanisation à l'est de l'Herbasse afin de préserver la plaine agricole.
- Utiliser les capacités de densification des parcelles vierges dans l'enveloppe urbaine du centre.
- Prendre en compte les potentialités du bâti existant : logements vacants et changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

✓ **Objectifs**

1. organiser l'urbanisation et l'aménagement du territoire communal :

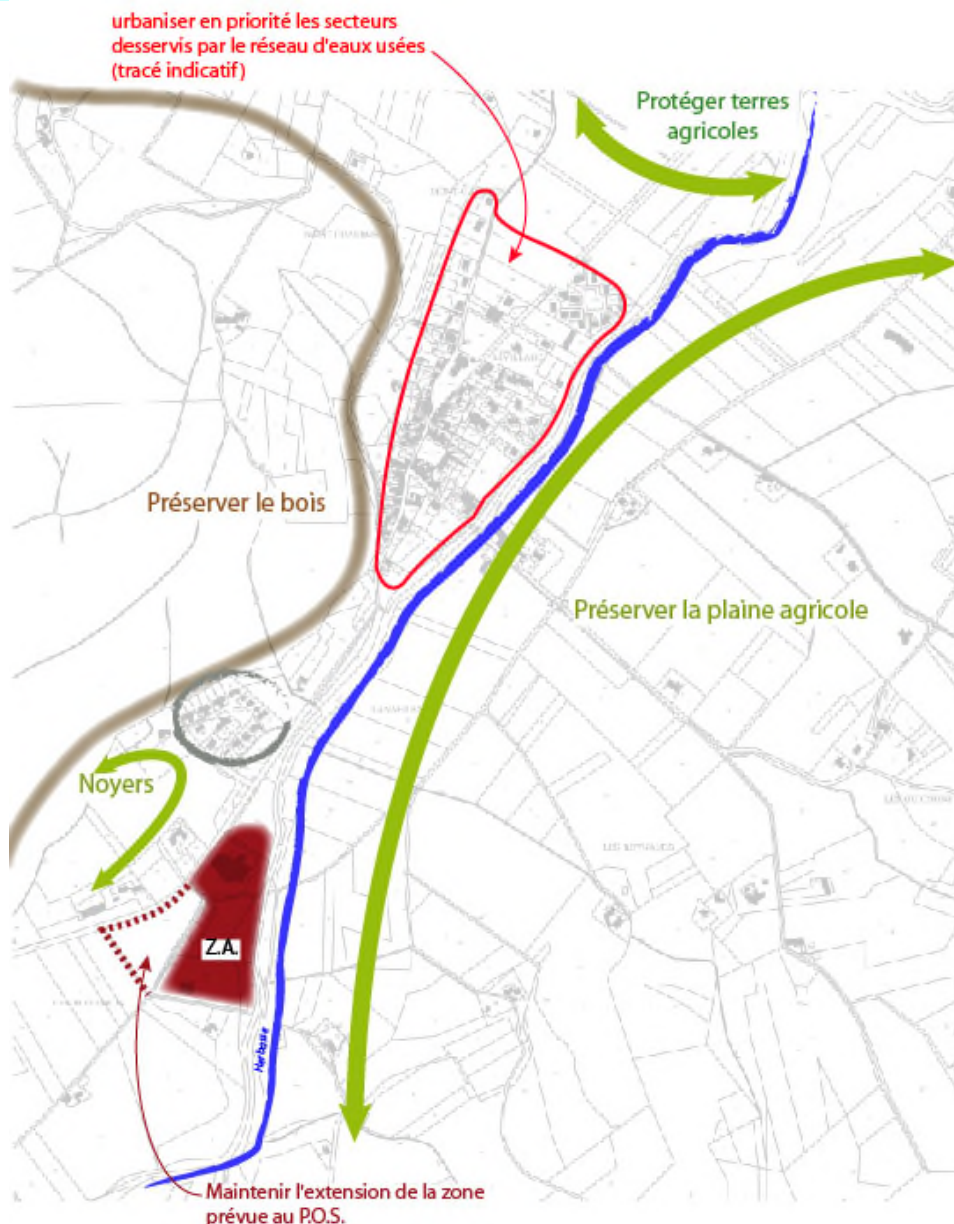
- **recentrer l'urbanisation autour du bourg** où sont concentrés les équipements collectifs :
 - utiliser les dents creuses entre les espaces bâtis,
 - favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation des logements vacants,
 - développer l'urbanisation en continuité du bourg.
- **stopper l'urbanisation des secteurs d'habitat diffus**
- **limiter la consommation foncière moyenne de l'habitat :**
 - atteindre une densité moyenne minimum de 20 logements par hectares en moyenne.
 - en règlementant le développement des quartiers nouveaux avec notamment des orientations d'aménagement visant à assurer une utilisation optimale des terrains ouverts à l'urbanisation ;
- **prévoir l'aménagement des zones d'urbanisation futures permettant une insertion dans le tissu urbain :**
 - une morphologie urbaine adaptée au site,
 - des dessertes routières pertinentes et adaptées,
 - des liaisons piétonnes avec le centre,
 - une gestion des eaux pluviales prévue et anticipée.

2. Définir les zones d'extension de l'urbanisation autour du village

L'extension des secteurs d'urbanisation doit tenir compte des objectifs des documents supra communaux (PLH approuvé, projet en cours du SCOT) des capacités en matière d'infrastructures et d'équipements publics, ainsi que du développement démographique souhaité pour la commune, dans les dix à douze prochaines années.

Le choix des zones d'urbanisation futures est basé sur les critères suivants :

- Continuité du centre bourg ;
- Présence des réseaux (ou des secteurs prochainement équipés) ;
- Accessibilité et réduction des déplacements ;
- Facilité d'intégration des nouvelles constructions en entrées de ville et au tissu urbain existant ;
- Protection des espaces agricoles à fort potentiel : plaine de l'Herbasse
- Eviter de morceler et d'enclaver les terres agricoles ;
- Protection du paysage urbain ;
- Protection des paysages naturels.



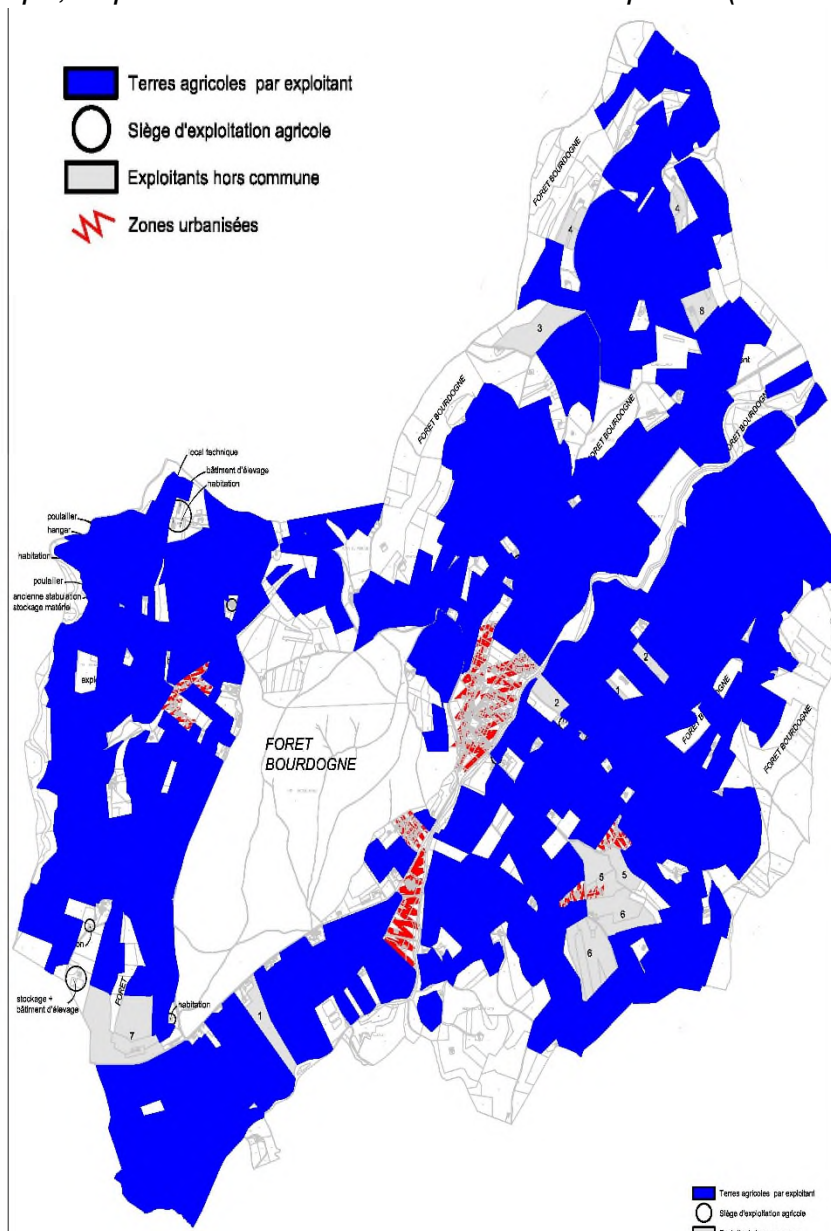
Orientation Générale de la Politique de paysage, de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

✓ Constat

Le territoire de Crépol est composé d'une alternance de vallées et de collines essentiellement boisées : la vallée de la Limone, les collines du Mont Vêroux, la Vallée de l'Herbasse et les collines du Chalon.

A l'origine, le village principal s'est implanté le long de l'Herbasse, cours d'eau majeur, tandis que quelques corps de ferme étaient implantés au cœur des terres agricoles. Aujourd'hui l'habitat diffus s'est développé selon les meilleures expositions au soleil et les plus beaux panoramas, en dépit des terres agricoles et de l'impact sur le paysage.

L'activité agricole dynamique occupe, exploite et entretient de nombreux espaces (1100 ha).



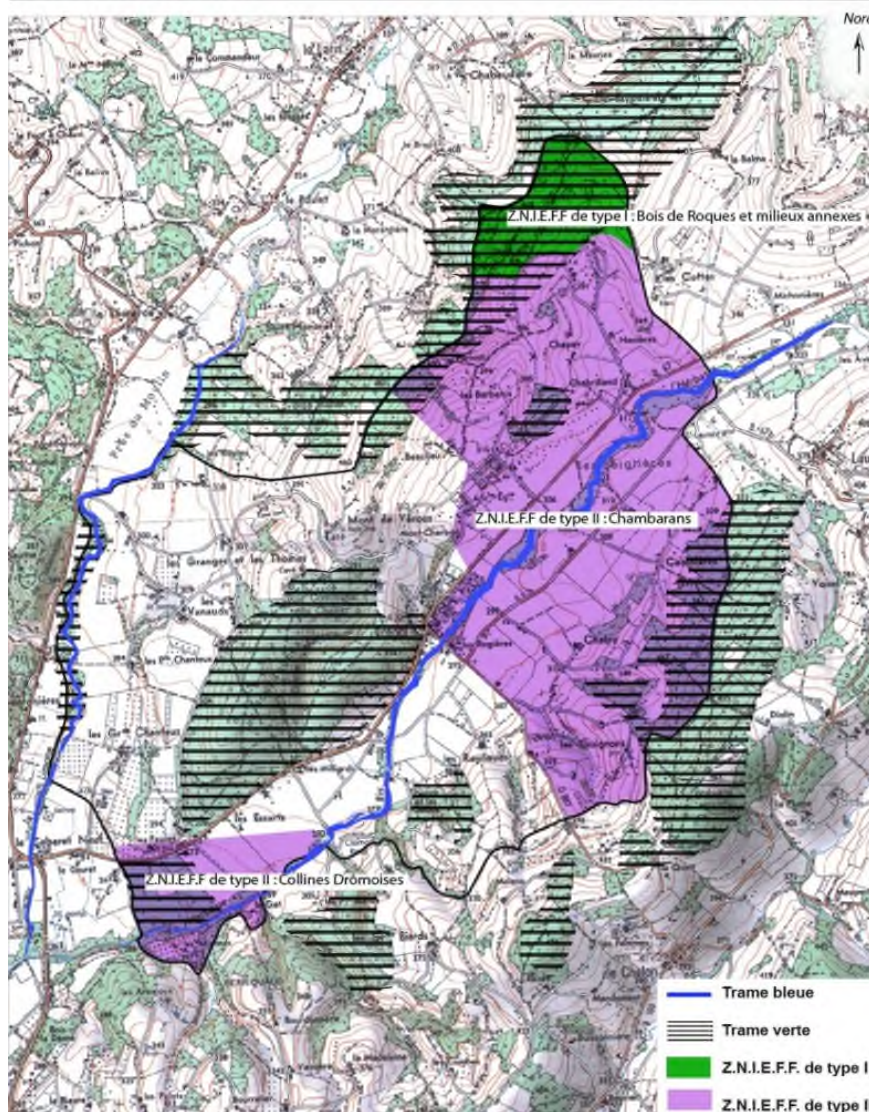
De nombreux espaces naturels sont recensés sur le territoire communal : ripisylve, forêt domaniale, boisements résiduels.

Le paysage est diversifié : de nombreux panoramas et des sites boisés plus intimistes

La commune souhaite protéger, pérenniser les activités agricoles ses espaces naturels, le paysage.

Plan Local d'Urbanisme

ILLUSTRATION : Enjeux naturels



Orientation Générale de la Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Le diagnostic territorial préalable à la révision du PLU a permis d'identifier et de recenser 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 écologique sur le territoire communal.

Il convient donc de les prendre en compte dans le projet de développement communal.

✓ Objectif

Cet objectif se traduit par :

- la protection des principales zones agricoles et des espaces boisés ;
- la protection des grands espaces naturels ;
- la protection des zones humides ponctuelles et linéaires ;
- des orientations d'aménagement où une large part est donnée aux trames vertes ;
- un règlement du PLU qui impose une importante diversité biologique par l'intermédiaire de son article 13 notamment ;

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

✓ **Constat**

La population légale de 2008 était de 491 habitants. Le recensement réalisé début 2012 indique que la population réelle de CREPOL est de 519 habitants.

- *Un parc significatif de logement locatif : plus de 29%*
- *De nombreux logements aidés (49)*
- *Un PLH approuvé pour 2009-2014 qui fixe des objectifs*
- *Une offre de logements principalement sous forme de maisons individuelles et de petit collectif au centre.*
- *Une consommation importante de terres agricoles (environ 2 ha dans les hameaux) pour seulement 8 logements*
- *Une densité moyenne des constructions récentes de 10,5 logements par hectare (soit une moyenne de 950m² environ par logement)*
- *Une densité faible pour les hameaux des Vanauds (5 log/ha), des Reynauds – Guignons (2,6 log/ha)*

✓ **Enjeux**

- **Favoriser une diversité des typologies d'habitat** (habitat groupé, intermédiaire, ...) ;
- **Créer les conditions permettant de continuer à accueillir une population jeune ;**
- **Tenir compte du potentiel des logements vacants.**

✓ **ORIENTATIONS COMMUNALES EN MATIERE D'HABITAT**

A partir des données du PLH prolongé et du projet en cours du SCOT, la commune fait le choix de se baser sur un taux de croissance d'environ **5 logements /an en moyenne en imposant une densité moyenne minimum sur les zones AUa de 22 log/ha : soit un besoin d'environ 2,6ha.**

Ainsi, à partir d'une population municipale de 519 habitants en 2012, la population communale atteindrait environ 660 habitants d'ici 12 ans (en intégrant un desserrement des ménages).

→ **favoriser l'installation de différentes catégories de ménages :** *jeunes, personnes âgées, décohabitants. Pour cela, la production de logements doit être diversifiée avec du logement en habitat groupé.*

→ **Favoriser une cohérence architecturale**

Anticiper la mise en œuvre des zones à urbaniser en imposant une organisation urbaine regroupée

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

✓ **Constat**

La commune est desservie par les routes départementales 67 et 867 qui permettent de relier St Donat ou Romans en quinze minutes environ et Romans. La gare TGV de Valence est située à 35 min.

La commune est desservie par trois lignes régulières de transport en commun, le transport à la demande (de 9 à 17h) et une ligne de covoiturage.

Des cheminements doux existent à l'échelle du bourg, ils doivent être prévus pour relier le lotissement au sud.

✓ **Enjeux**

- *Adapter le projet communal à la situation d'éloignement des pôles et des grands axes de communication ;*
- *Réduire les besoins en déplacements par le recentrage du développement urbain autour du village (qui dispose d'équipements collectifs, de commerces et des transports en commun) ;*
- *Améliorer les possibilités de déplacements en modes doux ;*

✓ **Orientations communales**

- *Le projet est adapté aux équipements communaux en matière de transports et déplacements ;*
- *Le choix des sites de développement autour du bourg vise à limiter les besoins en déplacements et en nouvelles infrastructures ;*
- *La commune souhaite améliorer les possibilités de déplacements en modes doux vers les quartiers d'habitats excentrés ;*

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

✓ **Constat**

La commune de CREPOL sera prochainement desservie par la fibre optique haut-débit du syndicat mixte Ardèche-Drôme-Numérique (ADN).

Le réseau dessert le centre bourg et la zone d'activité l'ensemble de la commune ne disposera donc pas du haut-débit. Cependant, tous les abonnés situés à moins de 5 km de ces postes auront accès à l'ADSL classique (2 Mo). Pour les autres, l'ADSL n'est pas accessible.

A l'issue du déploiement complet du réseau, l'ensemble des entreprises et foyer de la commune auront la possibilité de bénéficier d'un accès haut débit pour les communications numériques

*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.

En matière de Haut débit :

- ➔ **96 % des Ardéchois et des Drômois** pourront profiter pleinement des services offerts par ce réseau.
- ➔ **Tous les foyers** en zone blanche de l'ADSL bénéficieront d'une solution d'accès haut débit. C'est une priorité du projet.

En matière de Très haut débit :

- ➔ Raccordement direct en fibre optique des acteurs économiques et publics, en ciblant les zones d'activités, au service de l'innovation et de la compétitivité.

✓ **Orientations communales**

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.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

✓ **Constat**

- De nombreux commerces de proximité (boulangerie, boucherie, petit centre commercial, café restaurant, garage de mécanique automobile) avec pour certain des incertitudes sur leur devenir.

✓ **Enjeux**

- **Eviter la désertification du centre bourg par les commerces ;**

✓ **Orientations communales**

La commune, compte tenu de sa taille, de sa nature rurale et de sa proximité des centres urbains de Saint Donat, Romans, n'a pas vocation à accueillir des équipements commerciaux de grandes dimensions.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

✓ **Constat : activités agricoles et forestière et autres**

- Territoire disposant d'importants espaces agricoles (environ 640 ha et 58% du territoire communal en 2010),
- 10 sièges d'exploitations
- Présence de 8 élevages
- Aire AOC Noix de Grenoble : 239 noyers sont déclarés.
- Activité forestière 105 ha + bois privés

✓ **Enjeux : activités agricoles et forestière et autres**

- Tenir compte des activités agricoles existantes
- Tenir compte de l'AOC noix ;
- Pérenniser l'activité agricole pour son rôle économique et sa fonction d'entretien de l'espace.
- Existence d'une zone d'activité comprenant 3 entreprises employant plus de 50 employés.
- Commerces du centre bourg
- Permettre la pérennisation et le développement des activités existantes

✓ **Objectifs**

Agriculture

- Préserver les espaces agricoles cultivés, limiter l'étalement urbain du village au besoin réel.
- Prendre en compte les bâtiments d'élevage.
- Préserver la plaine à l'Est de l'Herbasse.

Autres activités

- Permettre le maintien de commerces de proximité dans le bourg.
- Permettre la pérennisation et le développement des activités existantes.

Attractivité touristique

- Faciliter l'accueil touristique : favoriser le tourisme rural en utilisant le bâti existant (gîtes...).

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

✓ **Constat**

Depuis les 12 dernières années, la commune a accueilli 49 habitants supplémentaires et 20 logements nouveaux ont été réalisés.

Durant la même période, environ 2,2 hectares de terrains ont été consommés pour l'habitat, soit en moyenne 1100 m² par logement.

La densité moyenne des opérations de logements est de 10,5 logements par hectare, elle est nettement plus faible pour les hameaux des Vanauds (5 log/ha), des Reynauds – Guignons (2,6 log/ha)

✓ **Objectifs**

Promouvoir des formes urbaines moins consommatrice d'espace pour tendre vers une densité moyenne de 20 à 22 logements à l'hectare.

✓ **SYNTHESE DES MOYENS MIS EN OEUVRE**

- *Limiter le développement urbain aux terrains situés en continuité du village ;*
- *Ne pas limiter le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;*
- *Ne pas imposer des prospects importants ;*
- *Définir des orientations d'aménagement qui organisent le développement des zones d'urbanisation future ;*
- *Inscrire des servitudes pour programme de logements sur les secteurs porteurs des enjeux de développement ;*

PADD

DEVELOPPEMENT URBAIN :

- Renforcer le centre
- Stopper l'étalement des quartiers excentrés
- Maintenir le périmètre de la Z.A.

PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL

- Cours d'eau
- Boisements

PRESERVATION DES SECTEURS EXPLOITES

- Vallée de la Limone
- Vallée de l'Herbasse
- /// Prairies

