

Commune de Marignac-en-Diois
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

Projet arrêté le :
Projet approuvé le :
Dépôt en préfecture le:

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



décembre 2014

PRÉAMBULE

RAPPELS LÉGISLATIFS

ORIENTATIONS:

1. Préserver le cadre naturel, le patrimoine paysager et bâti - préserver et protéger les sites naturels - conserver, améliorer et valoriser les continuités écologiques
2. Pérenniser les activités agricoles et mieux les inscrire dans l'environnement
3. Permettre un développement modéré qui limite l'étalement urbain , prévoyant une diversification de l'habitat et une amélioration du cadre de vie

Préambule

La commune de Marignac-en-Diois, au cours de la réflexion qui a précédé l'élaboration du PLU avait identifié les enjeux suivants («réflexions préalables à l'élaboration du PLU» établi avec l'aide du CAUE en mars 2010):

1. Accueillir une population nouvelle et répondre aux besoins en logements
Répondre à la demande en logements par une urbanisation et une évolution du bâti existant qui poursuivrait le rythme de développement démographique actuel
2. Préserver les espaces agricoles et naturels et la qualité paysagère du territoire, fondements de la qualité paysagère du territoire et supports de l'activité touristique.
3. Identifier le périmètre urbanisable en répondant aux objectifs de développement et de préservation
 - en compatibilité avec la loi Montagne, avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours de réalisation et dans un souci de maîtrise de l'urbanisation et de recherche de densité d'habitat,
 - en cohérence avec les besoins en logements et dans un objectif de diversité de typologie (mixité dans la taille des logements et dans le statut d'occupation)
 - en cherchant à assurer l'équilibre entre un développement maîtrisé et la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels ainsi que celle des paysages.
4. Mettre en œuvre un projet communal d'habitat et créer du logement locatif social
Répondre à des besoins spécifiques en logement (en particulier, accueillir du logement locatif social) et maîtriser la qualité de l'opération (programme, construction, espaces publics ...).
5. Réglementer la construction et la rénovation pour une architecture de qualité (choix de matériaux, l'implantation, la volumétrie, la desserte... des bâtiments neufs.)
6. Permettre le développement et l'accueil d'activités
Développement des activités existantes et accueil d'activités nouvelles (demande d'artisans, projet de bâtiment relais...)
7. Accompagner les projets communaux
Besoins en stationnement (fonctionnement saisonnier); mise en valeur l'entrée sud du village depuis le secteur de la salle des fêtes; évolution des locaux de la mairie; agrandissement de la salle des fêtes; construction d'une salle hors-sac sur l'aire de loisirs communale; création d'un camping ...

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», du 27 juillet 2010 de «Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche», du 24 mars 2014 «pour l'accès au logement et un urbanisme rénové» (ALUR) et du 13 octobre 2014 «d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt».

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 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression du projet municipal pour les 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, équipements publics et développement des activités économiques, protection du patrimoine, des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, mise en valeur du cadre de vie et des paysages, mixité sociale, prise en compte des risques et des nuisances.

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.

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 d'urbanisme.

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 et le garant, 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:

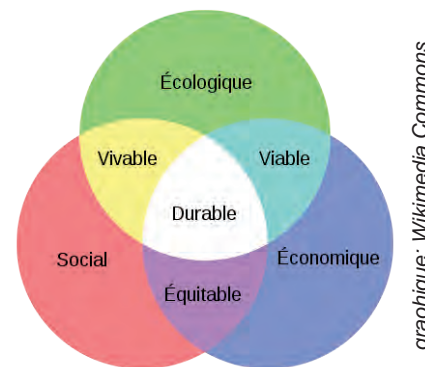
- «l'équilibre entre
 - Le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
 - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
 - Les besoins en matière de mobilité.
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents

et futurs (...) en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports (...);

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques (...), des pollutions et des nuisances de toute nature».

L'article L.123-1-3 précise le contenu et l'objet du Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD):

«Le (PADD) définit les orientations générales



↑ 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.

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.

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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le Code de l'Urbanisme liste les différents plans et programmes qui s'imposent au PLU, notamment:

- L.122-1-15: document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs
- L.123-1-9: dispositions du schéma de mise en valeur de la mer, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat
- L.123-1-10: en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (L. 566-7 du CE)

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 1a.

1.1. Préserver les vues et cadrages remarquables:

1.1.1. Vue depuis Les Martins-les Charles sur le front bâti ouest du vieux village.

1.1.2. Ouverture vers l'est: vue sur le Glandasse

1.1.3. les sommets et la ligne de crête: repères et fond de scène de la commune.

1.2. Préserver les entités paysagères qui caractérisent la commune:

1.2.1. En conservant l'identité agricole de la vallée, des prés et plaines alluviales

1.2.2. En préservant les reliefs de l'urbanisation

1.2.3. En préservant les cours d'eau/ripisylves et leurs zone d'influence (hors zones urbanisées)..

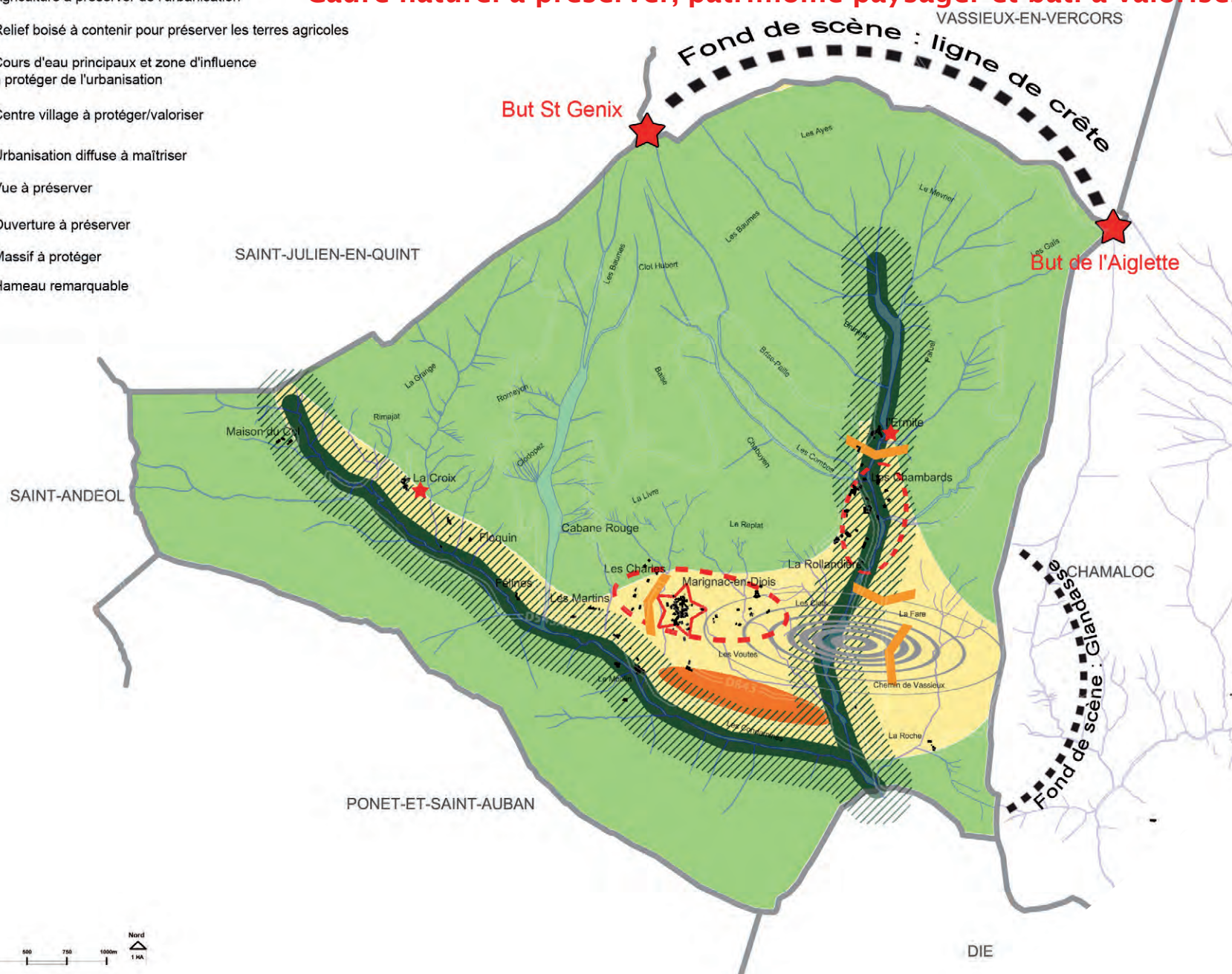
1.3. Préserver les entités bâties remarquables et améliorer l'insertion des constructions nouvelles:

1.3.1. En conservant l'identité du village de Marignac, et des hameaux remarquables (La Croix et l'Hermite) à forte valeur architecturale et paysagère

1.3.2. Harmoniser la volumétrie et les abords des constructions neuves pavillonnaires (clôtures, haies vives) et favoriser l'usage de procédés et de matériaux durables,..

-  Agriculture à préserver de l'urbanisation
-  Relief boisé à contenir pour préserver les terres agricoles
-  Cours d'eau principaux et zone d'influence à protéger de l'urbanisation
-  Centre village à protéger/valoriser
-  Urbanisation diffuse à maîtriser
-  Vue à préserver
-  Ouverture à préserver
-  Massif à protéger
-  Hameau remarquable

Cadre naturel à préserver, patrimoine paysager et bâti à valoriser



AXE 1b et c.

Sites d'intérêt écologiques à protéger et préserver

NATURA 2000 SIC
Pelouses et habitats rocheux du rebord méridional du Vercors

ZNIEFF de type I
Plateau d'Ambel et Forêt de Lente

ZNIEFF de type II
Plateaux centraux du Vercors

Zone humide

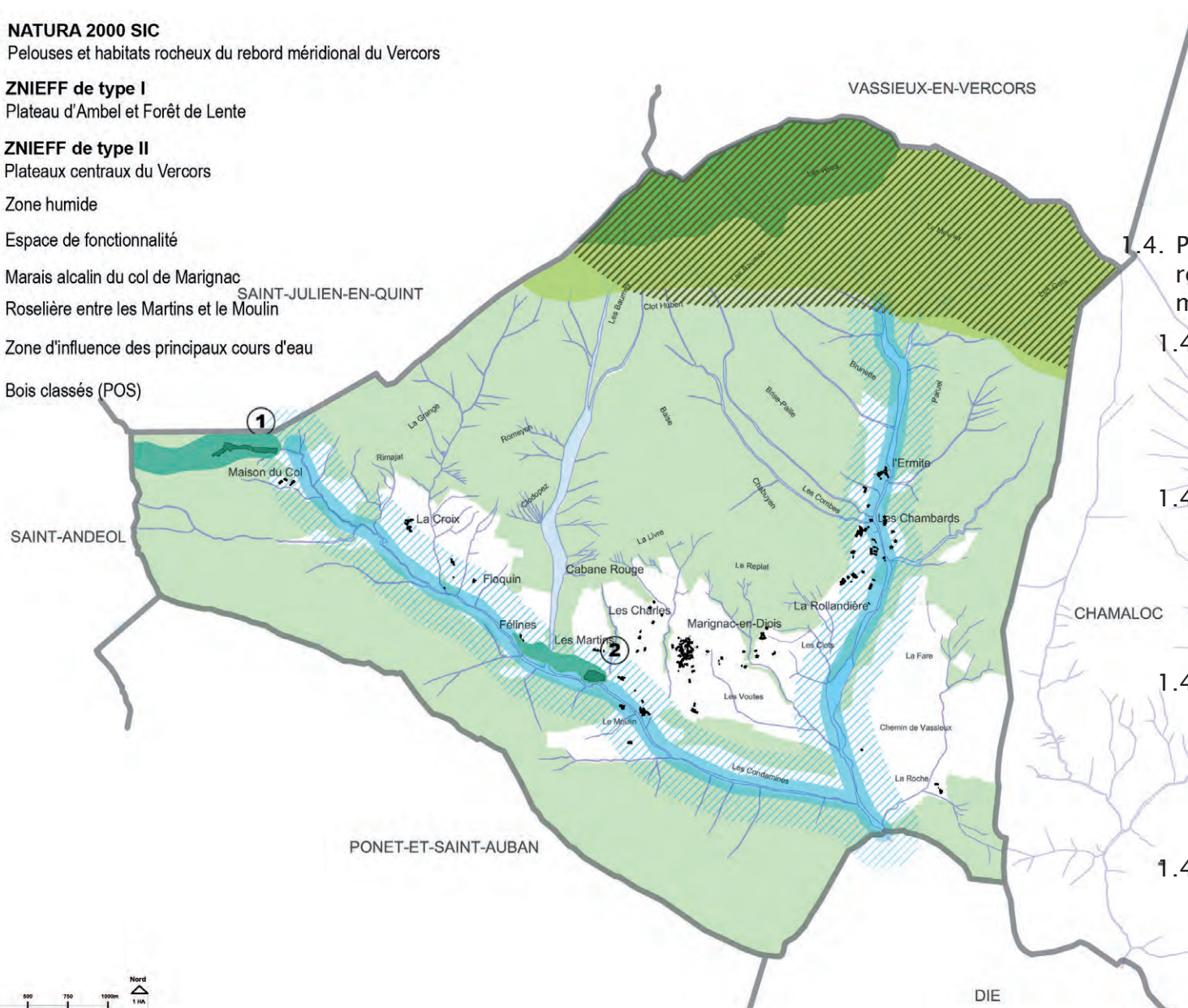
Espace de fonctionnalité

① Marais alcalin du col de Marignac

② Roselière entre les Martins et le Moulin

Zone d'influence des principaux cours d'eau

Bois classés (POS)



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

1.4.1. La ZNIEFF de type 1, la ZNIEFF de type 2, et le site NATURA 2000 concernant les pentes boisées à l'extrémité nord de la commune.

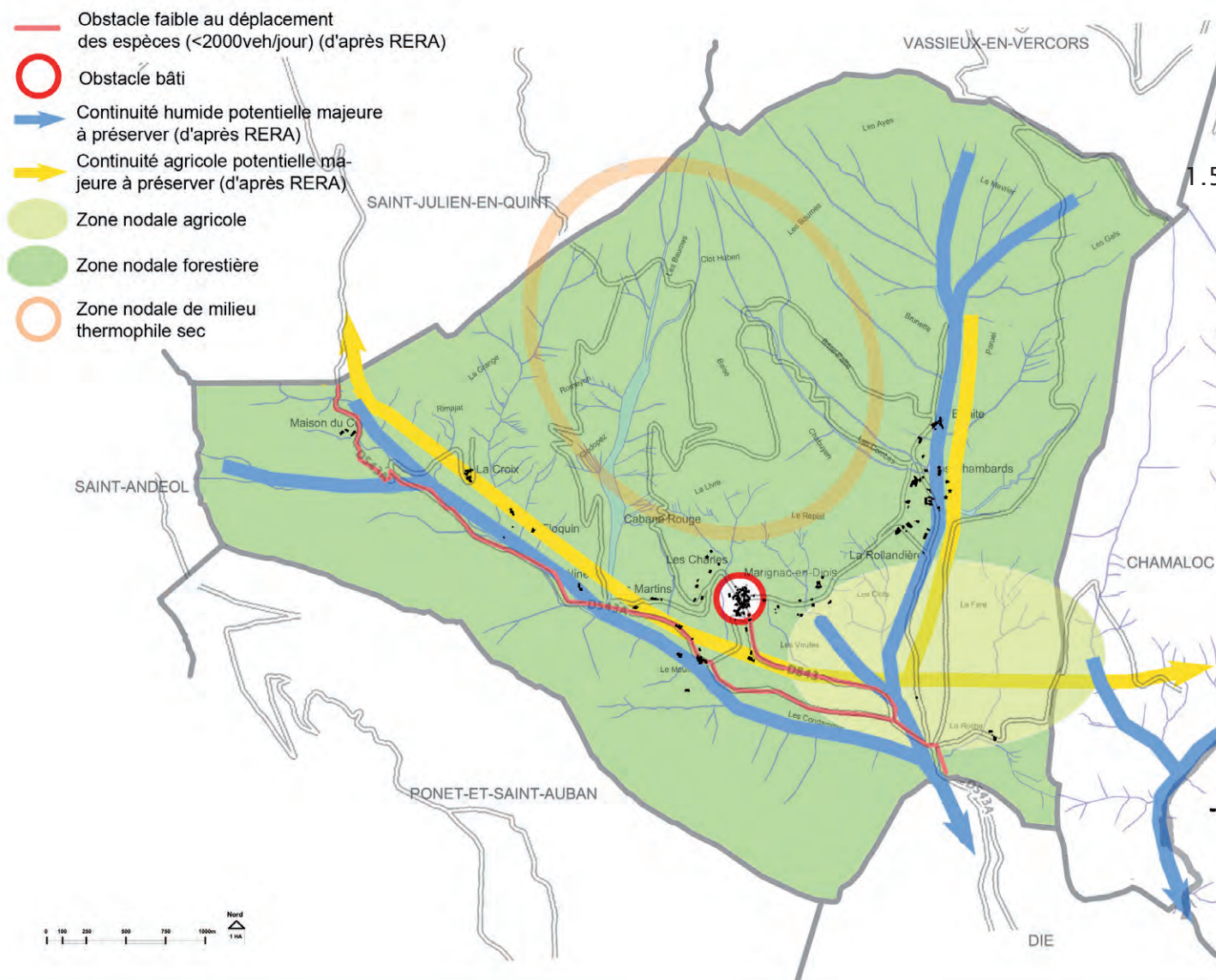
1.4.2. Les zones humides inventoriées par le CREN (Conservatoire Rhône-Alpes des Espaces Naturels), au col de Marignac (marais) et sur les berges du ruisseau de Desse (roselière).

1.4.3. L'ensemble du réseau hydrographique et plus particulièrement le ruisseau de Desse et des Pérouses, et leur espace d'influence (hors zones urbanisées).

1.4.5. Les coteaux boisés



Continuités écologiques à conserver, améliorer et valoriser



1.5. Conserver, faciliter et valoriser les continuités écologiques et les zones nodales:

- 1.5.1. Des continuités écologiques potentielles associées au réseau hydrographique et aux espaces agricoles.
- 1.5.2. Une zone nodale agricole permettant continuité connexion avec les vallées et la plaine agricole de Chamaloc
- 1.5.3. Une zone nodale forestière recouvrant la quasi totalité de la commune.
- 1.5.4. Un obstacle routier à traiter pour faciliter les déplacements de faune.
- 1.5.5. Un espace agricole ouvert à préserver de l'étalement urbain.

AXE 2.

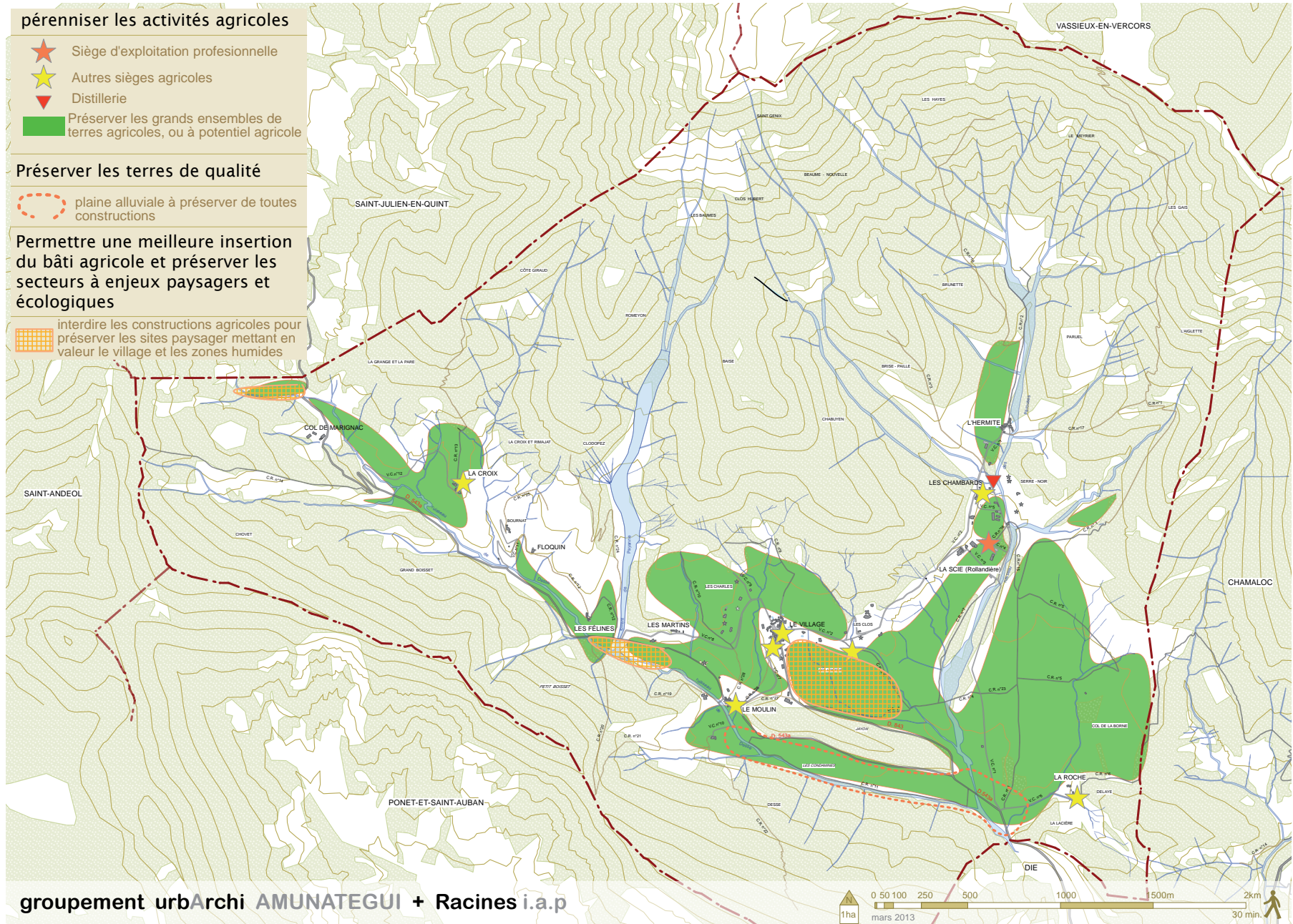
2.1. Pérenniser les activités agricoles:

- 2.1.1. Limiter l'urbanisation sur les terres agricoles de qualité, tout particulièrement les plaines alluviales
- 2.1.3. Favoriser la création de nouvelles exploitations et permettre le développement d'activités touristiques liées à l'agriculture.

2.2. Mieux inscrire l'activité dans son environnement:

- 2.2.1. Permettre une meilleure insertion des bâtiments agricoles dans leur environnement au travers de prescriptions architecturales et paysagères qualitatives,
- 2.2.2. Préserver les secteurs à enjeux paysagers forts (façade est du village...) et les abords des zones humides en y interdisant les constructions agricoles.

Pérenniser les activités agricoles et mieux les inscrire dans leur environnement



AXE 3 .

3.1. Un développement modéré, adapté aux capacités des équipements communaux

- 3.1.1. La commune a choisi un développement modéré limitant l'augmentation de la population à 2,1%/an, soit un accroissement d'un peu plus de 40 habitants, portant la population à un peu moins que 230 habitants en 2023*
- 3.1.2. La commune prévoit en conséquence environ une vingtaine de constructions nouvelles sur dix ans, pour cette population nouvelle,
- 3.1.3. Elle prévoit également 4 à 5 logements nouveaux pour la population existante, afin de prendre en compte la tendance à la décohabitation observée ces dernières sur la commune et le bassin de vie (2 habitants contre 2,1 aujourd'hui)**.
- 3.1.4. Au total 26 logements neufs environ sont prévues en 10 ans, soit un taux annuel de 2,6/an en moyenne***.

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

- 3.2.1. en privilégiant une extension maîtrisée du village et du hameau du Moulin, ainsi, que dans une moindre mesure, la construction dans les «dents creuses» et/ou en extension des hameaux des Charles, des Clos, de l'Hermite, du Serre-Noir et des Chambards.
- 3.2.2. en dimensionnant les périmètres potentiellement constructibles (parcelles des zones urbaines ou à urbaniser libres de constructions) pour atteindre une densité d'environ 12 logements par hectare
- 3.2.3. En programmant la réalisation de 2 opérations d'ensemble reliés à la station d'épuration et permettant la réalisation de maisons jumelées au sud du village et en continuité du hameau du Moulin avec une densité moyenne (entre les deux) d'environ 17 logements à l'hectare.

3.3. Ce développement prendra en compte les typologies bâties, les fonctions existantes et notamment les besoins en activités économiques, équipements de loisirs. Il prévoit ainsi de conforter:

- 3.3.1. 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,
- 3.3.2. un pôle médico-social (personnes âgées) au Clos, un pôle d'activité économiques aux Chambards et un pôle touristique autour de la base de loisirs. Il permet également le développement du pôle communal autour de la salle polyvalente.

3.4. Il s'accompagnera d'une diversification de l'habitat et le maintien d'une mixité sociale:

- 3.4.1. L'opération d'ensemble au sud du village sera appropriée à la réalisation de logements locatifs

3.5. Et d'une amélioration du cadre de vie

- 3.5.1. Mise en valeur des cheminements piétons et cyclables entre le village et les autres quartiers
- 3.5.2. Mise en valeur de l'entrée du village (grâce notamment à l'opération d'ensemble et la préservation des champs à l'est)
- 3.5.3. Extension de la salle des fêtes et création/amélioration d'aménagements de l'espace public (stationnement notamment)
- 3.5.4. Développement de la communication numérique et les NTIC

* Sur la base d'un chiffre de 185 habitants pour 2013, estimation extrapolée sur la base de la population en 2010 (175).

L'accroissement de la période 1999-2009 était de 2%. et de celle de 1990 et 1999. était supérieur: 4,1% (source INSEE)

** 2,1 habitants par logement en 2009, 2,5 en 1999 (INSEE)

***2,4 logements créés par an entre 2000 et 2004 et 0,7 entre 2005 et 2010;

Permettre un développement modéré qui limite l'étalement urbain et prévoit une diversification de l'habitat et une amélioration du cadre de vie

Un développement modéré autour du village, prenant en compte son contexte montagnard

-  urbanisation dans le tissu existant et sur ses limites
-  rupture de l'urbanisation à conserver
-  Préserver la façade aval du village et de l'Hermitte de l'urbanisation
-  entrée du village à protéger
-  vues lointaines à préserver



Densification des quartiers bâtis et diversification de l'habitat

-  opération d'ensemble avec création d'une voirie nouvelle

Créer ou améliorer les équipements et services

-  pôle de loisirs à mettre en valeur
-  pôle médical et pour personnes âgées à conforter
-  pôle services-équipements publics à conforter
-  pôle activités économiques à conforter
-  extension de la salle des fêtes

Améliorer les déplacements et les aménagements urbains

-  heminements piétons et cyclables à améliorer entre le village et les hameaux
-  aménagements urbains à créer ou améliorer (stationnement...)