

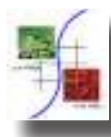
# LA MOTTE CHALANCON



## Plan Local d'Urbanisme *II\_ Projet d'Aménagement et de Développement Durables*



Approbation





# SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>P1</b>
<b>Orientations générales</b>	<b>P2</b>
<b>Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme</b> La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire	<b>P3</b> P3
<b>Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat</b> Pérenniser la croissance démographique, favoriser l'équilibre de la pyramide des âges La diversification de l'offre en logements et l'adaptation du parc aux besoins en logements permanents	<b>P6</b> P6 P8
<b>Orientations générales des politiques d'équipement</b> Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	<b>P10</b> P10
<b>Les politiques de développement économique et commercial</b> Intégrer les orientations économiques du Diois et développer l'activité artisanale Promouvoir le commerce local	<b>P11</b> P11 P11
<b>Les politiques de développement des loisirs</b>	<b>P12</b>
<b>Orientations générales des politiques de transports et déplacements</b> La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux	<b>P13</b> P13
<b>Les politiques de protection des paysages</b> La composition du paysage d'ensemble La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique Une urbanisation nouvelle qui respecte la trame historique	<b>P15</b> P15 P16 P17
<b>Les politiques de protection des espaces agricoles</b>	<b>P18</b>
<b>Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques</b>	<b>P19</b>
<b>Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<b>P21</b>

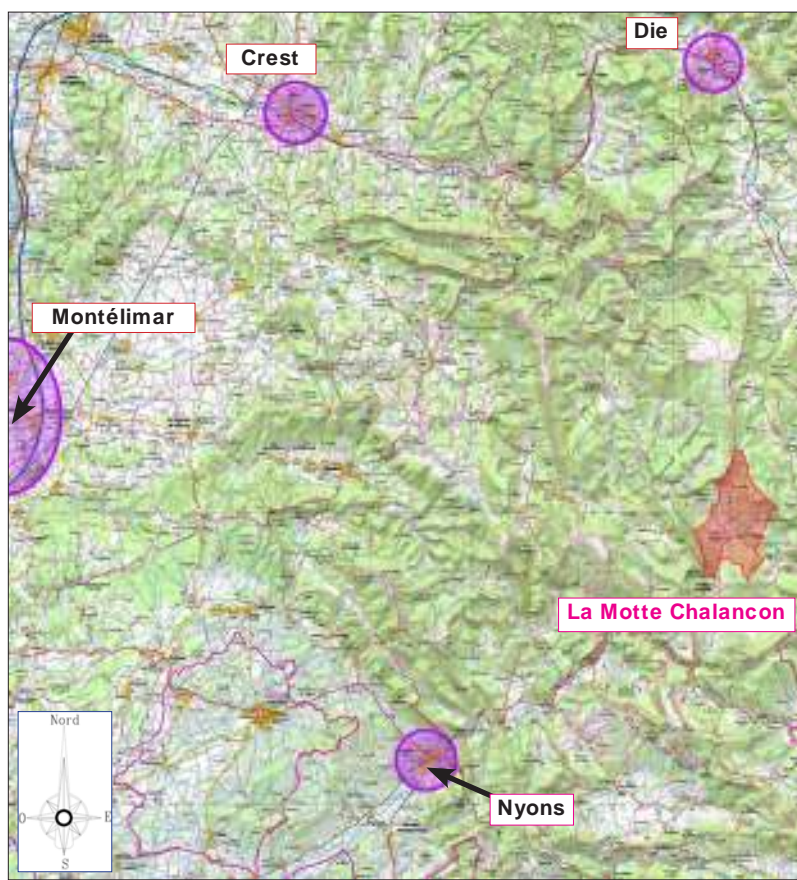
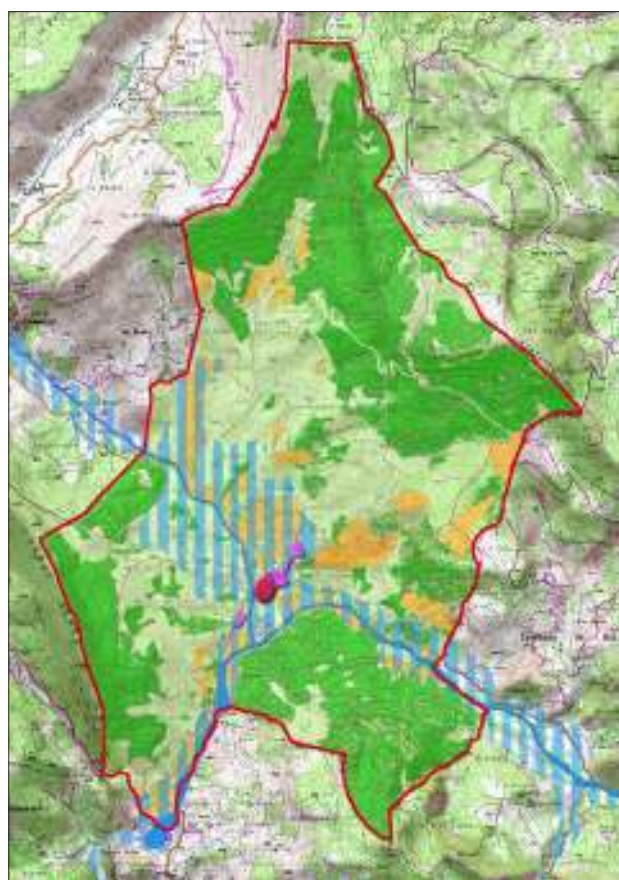


# INTRODUCTION

Le P.A.D.D. exprime le projet de développement de la commune, établi sur la base d'un diagnostic territorial et d'une vision partagée du devenir de La Motte Chalancon. Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'une commune historiquement centrale dans l'organisation d'un Diois très rural, grâce à sa structure de services et les emplois qu'elle génère. Malgré son statut de pôle, la commune peine toutefois à installer durablement une croissance démographique pourtant nécessaire, dans un territoire où le tourisme, s'il joue un rôle essentiel dans l'économie locale, pèse aussi sur le marché de l'habitat et rend difficile l'installation de jeunes ménages.

**Dans ce contexte socio-économique, éloigné de l'influence directe des grands pôles urbains, où La Motte Chalancon est attractive à l'échelle du Diois et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le projet a recherché tout particulièrement un équilibre socio économique et la satisfaction des besoins en logements, dans le respect des composantes urbaines, naturelles et agricoles de la commune, de sa structure paysagère, de son histoire.**

**Il s'agit d'assurer le développement de la commune sans la banaliser, en préservant la structure originale du bourg et son écrin.**



Les principaux espaces agricoles.



Les principales forêts.



Espaces mixtes, de friches, de landes, localement en prés.



L'Oule, le ruisseau d'Aiguebelle et leur confluence.

*Au sein d'une unité géographique très rurale et excentrée par rapport aux zones urbaines de la vallée de la Drôme ou du Nyonsais, La Motte Chalancon constitue un pôle local de services et commerces.*



# ORIENTATIONS GENERALES

Il est rappelé :

- \_que la commune fait partie de la communauté de communes du Diois et que les orientations générales du P.L.U. doivent être compatibles avec les orientations du Plan Local de l'Habitat.
- \_que La Motte Chalancon est située en zone de montagne et qu'ainsi s'appliquent les articles L145-1 et suivants du code de l'urbanisme et notamment le principe d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

## Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement et d'équipement

L'objectif est de produire une urbanisation qui s'inscrive dans le fonctionnement du territoire et qui respecte les fondements de l'organisation historique de La Motte Chalancon, sa trame urbaine élaborée, son histoire économique, ses composantes agricoles et naturelles, **ses spécificités et ses sensibilités, qui intègre la question des risques naturels**. Il s'agit aussi d'assurer la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels et projetés à court terme.

## Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

### L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE - LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET L'ADAPTATION DU PARC AUX BESOINS EN LOGEMENTS PERMANENTS

**Il s'agit de contrer l'hémorragie démographique de ces 5 dernières années** pour assurer une évolution démographique positive et durable, à l'échelle du statut de pôle de La Motte Chalancon, de sa structure urbaine et de son potentiel économique. Le projet s'inscrit dans la recherche d'un équilibre de la pyramide des âges, notamment pour stabiliser les effectifs scolaires sur le long terme et satisfaire les besoins en logements des jeunes de la commune, qui peinent à décohabiter.

Dans cet objectif, le projet prévoit la production d'un espace bâti à la fois agréable à vivre et économe en espace, dans un territoire de **moyenne montagne contraint, qui ne permet que difficilement de dégager des espaces constructibles**.

## Les politiques de développement économique et commercial

**La commune a voulu affirmer son statut de pôle d'emplois et a défini les conditions de développement de l'économie locale :**

- \_en favorisant l'installation d'activité artisanale en créant une zone dédiée à proximité du village.
- \_en préservant les paysages, la nature rurale de la commune, dans l'objectif de promouvoir l'activité touristique,
- \_en s'appuyant sur les structures de services et d'hébergement pour les personnes handicapées (Clair Matin).

## Les politiques de développement des loisirs

Au travers de la base de loisirs du Pas des Ondes et plus largement des équipements touristiques, la commune est déjà bien dotée en activités de loisirs. Le développement d'espaces récréatifs n'apparaît donc pas comme un enjeu prioritaire. Il s'agira toutefois de **développer l'urbanisation de manière à ce qu'elle demeure ouverte sur les grands espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air**.



Vue élargie sur le village.



La montagne, omniprésente en arrière plan de la cuvette.



Le plan d'eau du Pas des Ondes.



L'Oule.

# ORIENTATIONS GENERALES

## Les politiques de transports et de déplacements

Il s'agit d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- \_ en limitant les trajets liés aux déplacements motorisés entre les zones d'habitat et le centre historique,
- \_ en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette).

## Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité du territoire communal, du cadre de vie, le P.L.U. a développé :

- \_ des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels, qu'urbains,
- \_ des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis dans la trame paysagère.

## Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres et en cohérence avec les fondements de la loi Montagne, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures :

- \_ de préservation des espaces agricoles et naturels, lorsqu'ils ne constituaient pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements ou en surfaces dédiées à l'activité économique,
- \_ de préservation des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U., dans un territoire de moyenne montagne, riche de la diversité de sa faune et de sa flore.

## Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il s'agit de satisfaire les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers de la production d'un habitat intermédiaire, du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant, de limitation de l'extension de la tâche urbaine au sein de limites franches et cohérentes (routes, ruptures de pentes, bois, grands espaces cultivés...).



*Le village vu des coteaux.*



*Les faubourgs.*



*La densité du bourg médiéval.*

## La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire

### *Contexte et Objectifs*

#### Grands principes

Il s'agit de formuler un projet de développement qui impacte le moins possible les composantes agricoles et naturelles de La Motte Chalancon, "se fonde" dans le territoire en apportant des réponses aux besoins en logements, en développement de l'activité économique. Le projet doit renforcer les points forts de l'organisation actuelle de l'espace bâti : un bourg structuré et d'une grande valeur patrimoniale, disposant de fonctions commerciales, en mobilisant des surfaces à bâtir mais en évitant au mieux l'étalement de la tâche urbaine.

A cette péréquation entre développement et protections, nécessaire à une évolution sans bouleversement de la structure socio-économique s'ajoute dans la problématique deux éléments majeurs qui encadrent fortement les stratégies de développement possibles :

#### Le classement de la commune en zone de montagne

#### L'omniprésence des risques naturels



Le classement en zone de montagne implique **le principe d'urbanisation en continuité des groupes de constructions existants.**



Une urbanisation projetée au sein ou dans le prolongement de ces groupes de constructions (des habitations essentiellement) serait compatible avec le principe de continuité défini par la loi montagne.



Une partie du territoire communal, y compris autour du bourg, est soumise à des risques naturels. Dans ce contexte et dans la mesure où suffisamment de terrains hors zones de risques étaient potentiellement constructibles pour satisfaire les besoins, **aucune zone non bâtie destinée à l'habitat n'a été définie dans des zones à risques.**



## La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire

La stratégie globale d'organisation du développement portée par le P.L.U. recherche l'équilibre entre développement de l'habitat, de l'économie locale (y compris touristique) d'une part et protection des espaces naturels et agricoles, des paysages d'autre part. Ainsi se dégagent des grandes orientations par secteurs géographiques, selon leurs spécificités, leurs niveaux d'équipements.

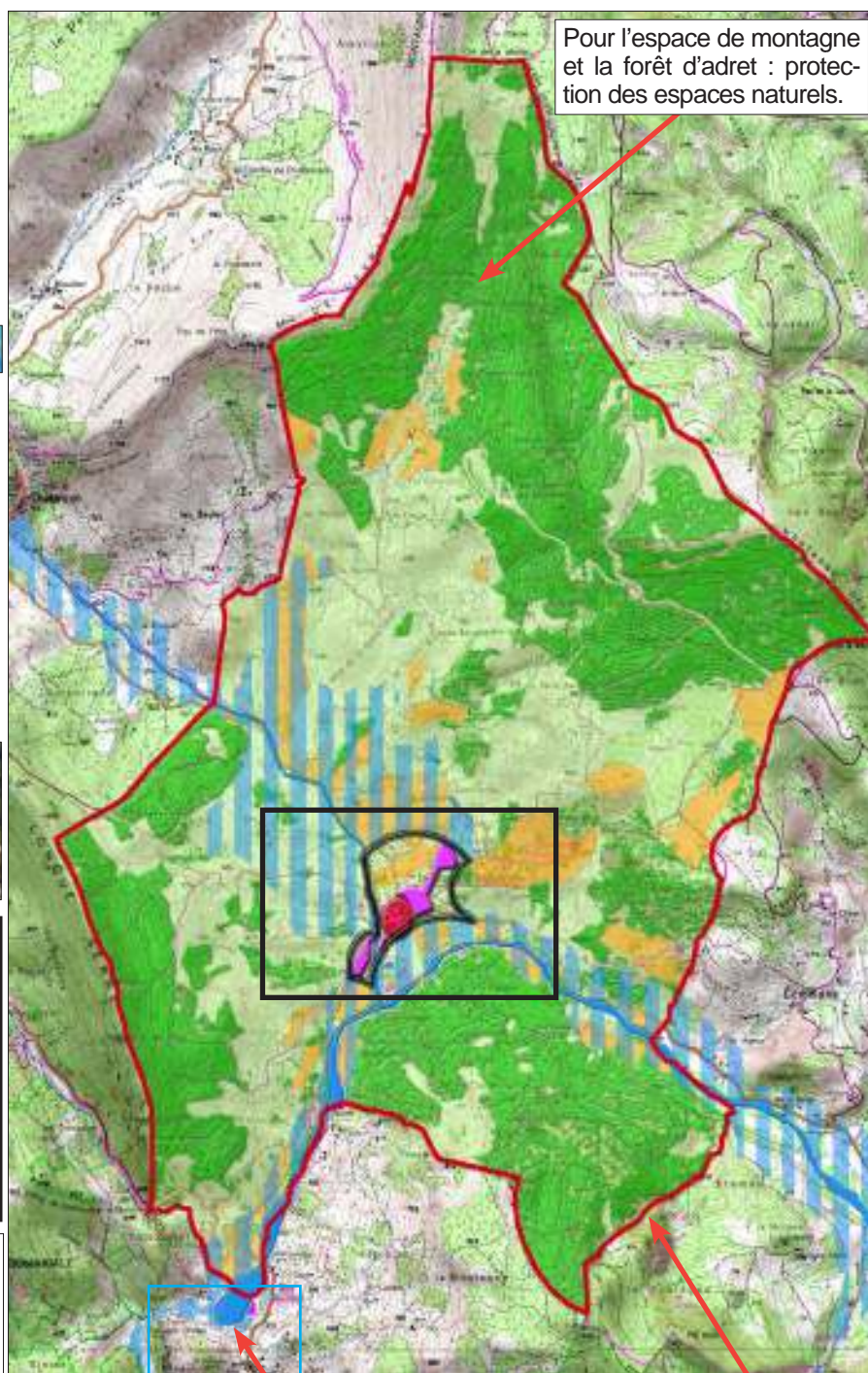


Pour la cuvette et le vallon de l'Oule, priorité est donnée :

- \_au maintien des terres agricoles, sauf dans le cas exceptionnel de la concrétisation de l'enjeu fondamental de développement et de diversification de l'offre en logements.
- \_à la préservation du rapport d'échelle entre le bourg et les espaces bâtis alentour, à la protection de l'ouverture des paysages de la cuvette, de ses vues panoramiques (emprises et prospects de l'urbanisation bâtiments).



Pour le village et ses abords immédiats, la stratégie principale de développement repose sur l'affirmation du bourg en tant que pôle économique à l'échelle du Diois mais aussi sur le respect de sa structure urbaine historique et la protection de sa valeur patrimoniale.



Pour l'espace de montagne et la forêt d'adret : protection des espaces naturels.

Pour le Pas des Ondes et ses abords : protection du potentiel touristique par le maintien de la vocation agricole alentour, protection des espaces naturels remarquables et de l'écrin des plans d'eau.

Pour l'espace de montagne et la forêt d'Ubac : protection des espaces naturels.



Espaces mixtes, de friches, de landes, localement en prés.



Les principales forêts.



L'Oule, le ruisseau d'Aiguebelle et leur confluence.



Les principaux espaces agricoles.

## Pérenniser la croissance démographique, favoriser l'équilibre de la pyramide des âges

### *Objectifs*

Comme pôle économique du Diois, Chef-lieu de canton, La Motte Chalancon jouit à l'échelle locale d'une attractivité réelle. Paradoxalement, ce statut de pôle a été un frein au développement de l'habitat permanent (face à la concurrence de l'habitat non permanent) et un facteur limitant de la croissance démographique.

La carence en logements permanents a induit une décohabitation des jeunes actifs de La Motte Chalancon en-dehors de la commune, avec à la clé un renouvellement des générations rendu plus difficile et une multiplication des trajets domicile-travail.

La croissance démographique inédite relevée entre 1999 et 2006 (+61 habitants) a été effacée par la décroissance mesurée depuis 2006 (-60 habitants), mettant en évidence le besoin d'une progression démographique stable.

**Ainsi, la capacité à bâtir n'a pas été définie pour atteindre un objectif de croissance démographique en valeur absolue. La priorité est la production de suffisamment d'habitations pour satisfaire les besoins liés à la décohabitation et au logement des actifs qui travaillent dans la commune et qui ne peuvent, faute d'une offre suffisante, s'y installer. L'objectif est aussi l'équilibre de la pyramide des âges.**

### *Modalités d'estimation des besoins en logements*

#### Les besoins liés à l'augmentation du volume d'emplois dans la commune

Le gisement d'emploi local connaît un essor, grâce au développement de structures d'hébergement pour personnes handicapées : le foyer Clair Matin, situé sur les hauteurs du village est en phase d'extension, avec en 2013, au total 46 emplois stables à l'année (7 à venir). Pour satisfaire les besoins en logements liés au développement de l'emploi, **il est nécessaire de produire une dizaine de logements.**

#### Les besoins liés à la décohabitation au sein de la commune

La décohabitation des jeunes constitue aussi un facteur de besoins en logements, a priori aujourd'hui peu ou pas satisfaits. La tranche d'âge « stratégique » de la phase de décohabitation est celle des 18-29 ans.

On comptait en 2014, 11 habitants situés dans la tranche d'âge 18-24 ans (dont 3 scolarisés) et 14 dans la tranche d'âge 25-29 ans (aucun scolarisé). Parmi eux, la moitié vit en couple.

Demeure donc une douzaine de personnes fortement susceptibles d'exprimer des besoins de décohabitation, **avec comme conséquence, un besoin de 12 logements.**

#### Les besoins liés à l'installation de retraités

Pour évaluer ces besoins (qui constituent une tendance assez lourde et pour une fois, non liée à des facteurs locaux mais à des mouvements migratoires de grandes ampleurs) on peut s'appuyer sur les données du recensement de 2006, qui permettent de visualiser l'apport démographique des retraités : il a été d'une quarantaine de personnes pour une vingtaine de logements créés. **Sur cette base, on peut estimer la part de la construction de résidences principales liées à l'arrivée de retraités à environ 20.**

**L'analyse de besoins sous ces angles montre qu'il est nécessaire de produire environ 42 logements permanents nouveaux (10+12+20).**



## Pérenniser la croissance démographique, favoriser l'équilibre de la pyramide des âges

### *Moyens*

**Le P.L.U. a défini une capacité à bâtir capable de générer, à 10 ans, la cinquantaine de logements nécessaires. La disponibilité foncière regroupe :**

\_Les petits espaces non bâtis situés au sein des secteurs déjà en grande partie construits. L'inventaire de ces "dents creuses" a révélé une surface disponible totale de 1,4 hectares environ (ha).

\_Les zones A Urbaniser, (AUh) qui présentent des superficies suffisamment importantes pour faire l'objet d'opération d'aménagement regroupant plusieurs logements (2,5 ha).

#### **Les densités de logements potentiellement réalisables :**

Dans les "dents creuses", qui seront classées en zone urbaine, cette densité a été évaluée à environ 10 logements à l'hectare : cette densité ne constitue pas un objectif mais d'une prévision, dans des secteurs de faibles superficies, situés en zones urbaines, où la différence des zones AUh, le P.L.U. n'a pas de moyens d'imposer une densité minimale. L'évaluation a été établie sur la base des densités de l'urbanisation au coup par coup ces dernières années, un peu majorée (les densités dans les zones d'habitat augmentant avec les années). Si le potentiel théorique est de 14 maisons (1,4 ha à 10 logements à l'hectare), en terme de logements permanents, le potentiel est beaucoup plus faible au regard de la part très mince des résidences principales dans le total des logements construits entre 1999 et 2009. En logements permanents, **le potentiel des zones constructibles au coup par coup du P.L.U. est donc de moins d'une dizaine de résidences principales.**

Dans les zones A Urbaniser, la densité, via les orientations d'aménagement et de programmation, sera plus importante, soit environ 15 logements à l'hectare (on converge ainsi vers les objectifs de la charte départementale pour l'habitat durable). En outre, le fait de densifier l'habitat, de le développer sous la forme d'opérations d'aménagement soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, aura pour conséquence positive, dans ces zones, la marginalisation de l'habitat non permanent (on estime que sa part sera négligeable). **Le potentiel des zones AUh est donc de 37 logements résidences principales.**

**Au total et en considérant que l'ensemble des terrains constructible seront bâtis, la capacité d'accueil théorique définie est d'environ 47 logements. Elle est donc très proche de l'objectif de production de logements nécessaire satisfaire les besoins (42 logements, soit environ 10%\* de marge).**

*\* L'écart entre estimation des besoins (déterminée dans le chapitre « prévisions de développement » et capacité à bâtir définie par le P.L.U. est minime et résulte de causes structurelles : il ne traduit pas une volonté délibérée de majoration mais découle essentiellement du caractère insécable des zones AUh : ces zones forment chacune un ensemble foncier « d'un bloc », qui s'appuie sur des limites franches et logiques. Réduire ces zones « artificiellement », pour coller « parfaitement » à l'estimation des besoins aurait nécessité de créer des reliquats de secteurs non constructibles sans intérêt pour l'économie agricole et à terme voués à la friche. Par ailleurs, l'essentiel des terrains urbanisables des zones UA et UB se situent en dents creuses de l'espace bâti.*

## La diversification de l'offre en logements et l'adaptation du parc aux besoins en logements permanents

### *Objectifs et moyens*

Pour encourager l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain, il faut éviter le modèle de l'habitat pavillonnaire, trop consommateur d'un espace "utilisable", très rare dans la commune (notamment au regard de la loi montagne), donc précieux. Il faut aussi dépasser le modèle de l'habitat dans le centre historique, qui ne répond plus que très ponctuellement aux aspirations des jeunes ménages, souvent employés à La Motte Chalancon, et que la commune souhaite fixer sur son territoire.

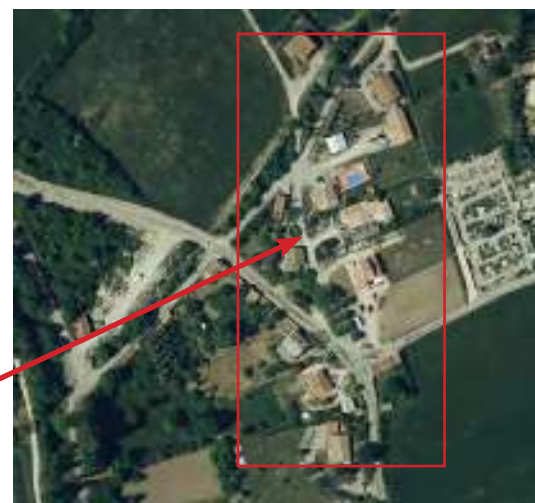
Ainsi, l'objectif est de produire un habitat dense, organisé (sobre en terrain), mais qui ménage des espaces de jardins, garantisse l'ensoleillement des bâtiments, mais aussi et surtout présente une réelle faisabilité financière et technique capable de surmonter l'écueil d'un marché de l'habitat non permanent omniprésent dans la construction "au coup par coup" et qui exclue un grand nombre de ménages de l'accès au logement dans la commune.

**Dans cet objectif, le P.L.U. a défini plusieurs zones A Urbaniser dans lesquelles sera produite une urbanisation capable de satisfaire une grande partie des besoins : une quarantaine de logements nouveaux en habitat permanent, comportant des logements en l'accession à la propriété et en locatif accessibles pour les jeunes ménages en phase de décohabitation et/ou qui travaillent dans la commune.**



*Si le centre historique présente une structure d'une grande valeur patrimoniale et architecturale, il n'est pas en mesure de satisfaire quantitativement comme qualitativement les besoins locaux : si l'ultra densité est compensée par une grande diversité de services dans les grandes villes, c'est moins le cas à La Motte Chalancon et le bourg moins attractif pour l'habitat permanent.*

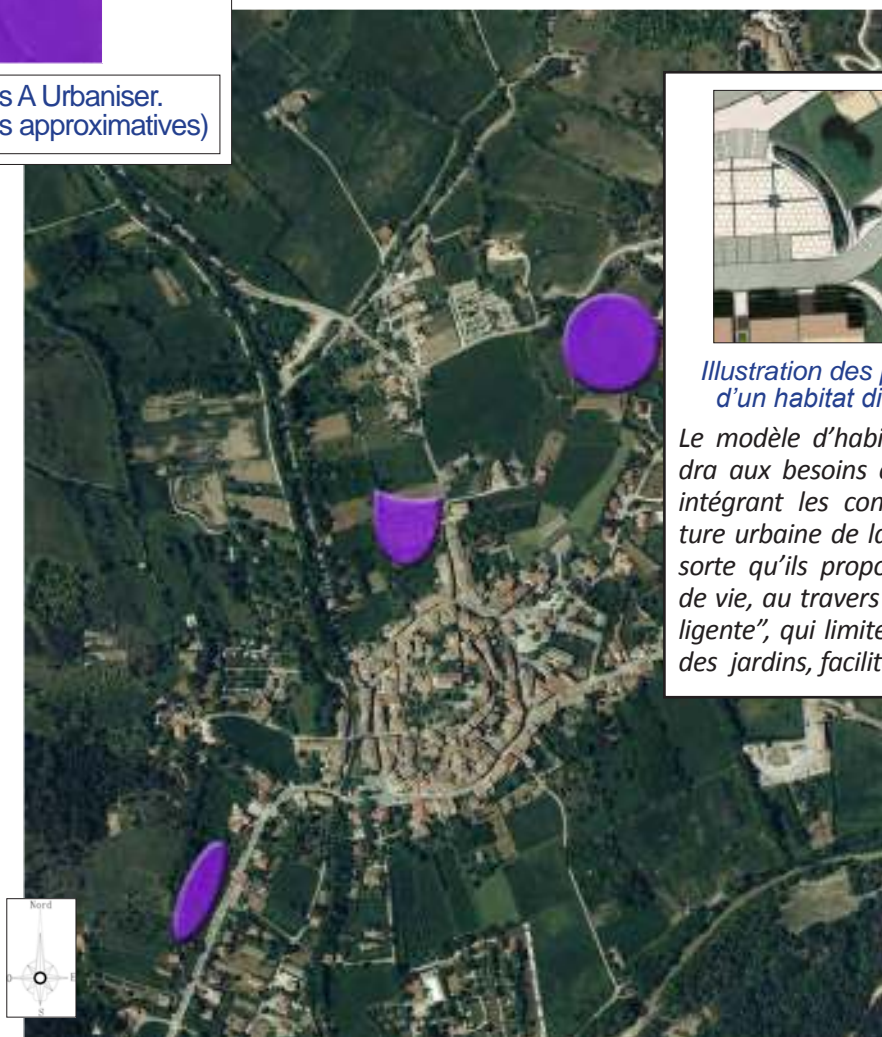
*L'habitat résidentiel "banal" récent. S'il peut se poursuivre localement pour compléter l'espace bâti, il ne doit plus constituer l'essentiel de l'urbanisation à l'avenir.*





## La diversification de l'offre en logements et l'adaptation du parc aux besoins en logements permanents

### Moyens



*Illustration des principes d'organisation d'un habitat diversifié, intermédiaire.*

*Le modèle d'habitat intermédiaire répondra aux besoins en logements tout en les intégrant les constructions dans la structure urbaine de la commune, en faisant en sorte qu'ils proposent une bonne qualité de vie, au travers d'une organisation "intelligente", qui limite les co-visibilités, propose des jardins, facilite les déplacements doux...*

Le secteur du Colet et de manière moins importante, l'entrée Sud du Bourg offrent les principales opportunités pour une urbanisation organisée, dans des secteurs dont l'équipement en infrastructures est déjà réalisé. Le potentiel foncier sera utilisé pour créer des zones A Urbaniser, où les orientations d'aménagement et de programmation imposeront la mixité des formes bâties. Ces zones contiendront des typologies de logements diversifiées en réponse aux besoins identifiés dans les diagnostics du PLU et du PLH (Programme Local de l'Habitat).

**Grâce à la typologie d'habitat projetée, qui correspond aux besoins des jeunes ménages, on assurera aussi un rééquilibrage de la pyramide des âges.**

## Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

### *Objectifs et moyens*

La cohérence entre réseaux et développement urbain se définit à deux niveaux :

- \_d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité.
- \_puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées) des constructions projetées.

### *L'assainissement*

#### **Logique de définition des zones constructibles principales :**

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées.

#### **Cohérence réseau / capacité de la station d'épuration et croissance démographique**

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers une station d'épuration capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents produits.

Compte tenu de la croissance démographique projetée par le P.L.U., (environ 100 EH) la cohérence entre le projet de développement urbain et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées est assurée.

### *L'eau potable*

L'approvisionnement en eau potable est assuré par une source exceptionnelle, tant en qualité qu'en débit. Au plus fort de la fréquentation touristique il n'y a jamais eu de difficultés d'approvisionnement. Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. Il est capable de fournir en eau, y compris à l'étiage, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2024.

### *Les communications numériques*

Le débit Internet dans la commune est compatible avec le télétravail, évitant ainsi une fracture numérique par rapport aux pôles urbains du département. En terme d'objectifs, les ambitions de la commune s'inscrivent dans ceux du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ardèche et de la Drôme : assurer et planifier un développement numérique bénéficiant au plus grand nombre, sur le long terme, selon la stratégie nationale formalisée autour du Plan national Très haut débit, visant à raccorder 70 % des foyers en 2020, puis 80 à 98 % en 2025.

## Intégrer les orientations économiques du Diois et développer l'activité artisanale

### Objectifs

#### *Créer les conditions propices à l'activité artisanale locale*

La Motte Chalancon a de particulier une structure urbaine qui comprend des services et des commerces, au sein d'un canton de moyenne montagne très rural. Cette structure urbaine et la diversité socio-économique qui lui est associée, construites au fil des siècles, ont été mises à mal par l'exode rural et la concentration des flux économiques dans les grandes vallées (vallée du Rhône notamment).

Cependant, si l'activité économique dans la commune s'est réduite, elle demeure, grâce notamment au développement du tourisme. La structure urbaine de La Motte Chalancon et son statut de pôle constituent un terrain propice à l'essor économique, pour peu que des moyens soient mis en œuvre pour constituer un élément catalyseur. Ainsi, l'objectif est d'asseoir le statut de pôle local de La Motte Chalancon sans altérer sa diversité. Ces objectifs rejoignent l'analyse économique réalisée à l'échelle intercommunale par la Communauté de Communes, qui a mis en évidence un potentiel économique local et des besoins non satisfaits en terrains pour les artisans locaux. La Motte Chalancon a été identifiée comme territoire d'accueil potentiel pour une zone d'activités intercommunale et la commune a voulu saisir cette opportunité.

### Moyens

#### *La création d'une zone d'activités*

Une zone d'activités est créée, dans le prolongement immédiat de la base technique du Conseil Général. Elle sera destinée principalement à de l'activité artisanale.

Les surfaces dégagées pour développer l'activité artisanale sont à l'échelle de besoins locaux, pour répondre rapidement et pragmatiquement à la demande : construction d'un hangar, d'un atelier, d'un dépôt couvert...



## Promouvoir le commerce local

### Objectifs

La structuration en bourg de La Motte Chalancon a très tôt créé les conditions favorables au développement du commerce de proximité. Grâce à une relative stabilité démographique et au tourisme estival, la commune a pu maintenir une petite structure commerciale qui constitue un élément clé de l'attractivité au sein du canton.

**L'objectif de la commune est donc de maintenir la structure commerciale du bourg, en créant les conditions de liens plus étroits entre commerces et zones d'habitat.**

### Moyens

Le développement de l'essentiel des zones d'habitat à proximité immédiate du centre bourg, tel que le définit le P.L.U. encourage les habitants à recourir à ses commerces (accessibles à pied). La stratégie de localisation des principales zones d'urbanisation participe indirectement à la prospérité du commerce dans la commune.

*Le centre bourg. Il concentre les fonctions de services et les équipements publics de la commune.*





## *Enjeux et Objectifs*

### *Dans l'urbanisation nouvelle*

La Motte Chalancon s'inscrit dans un ensemble rural de moyenne montagne préservé. Ses habitants jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs, (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains).

Ainsi les enjeux en terme de développement des loisirs sont tenus dans le cadre du P.L.U.

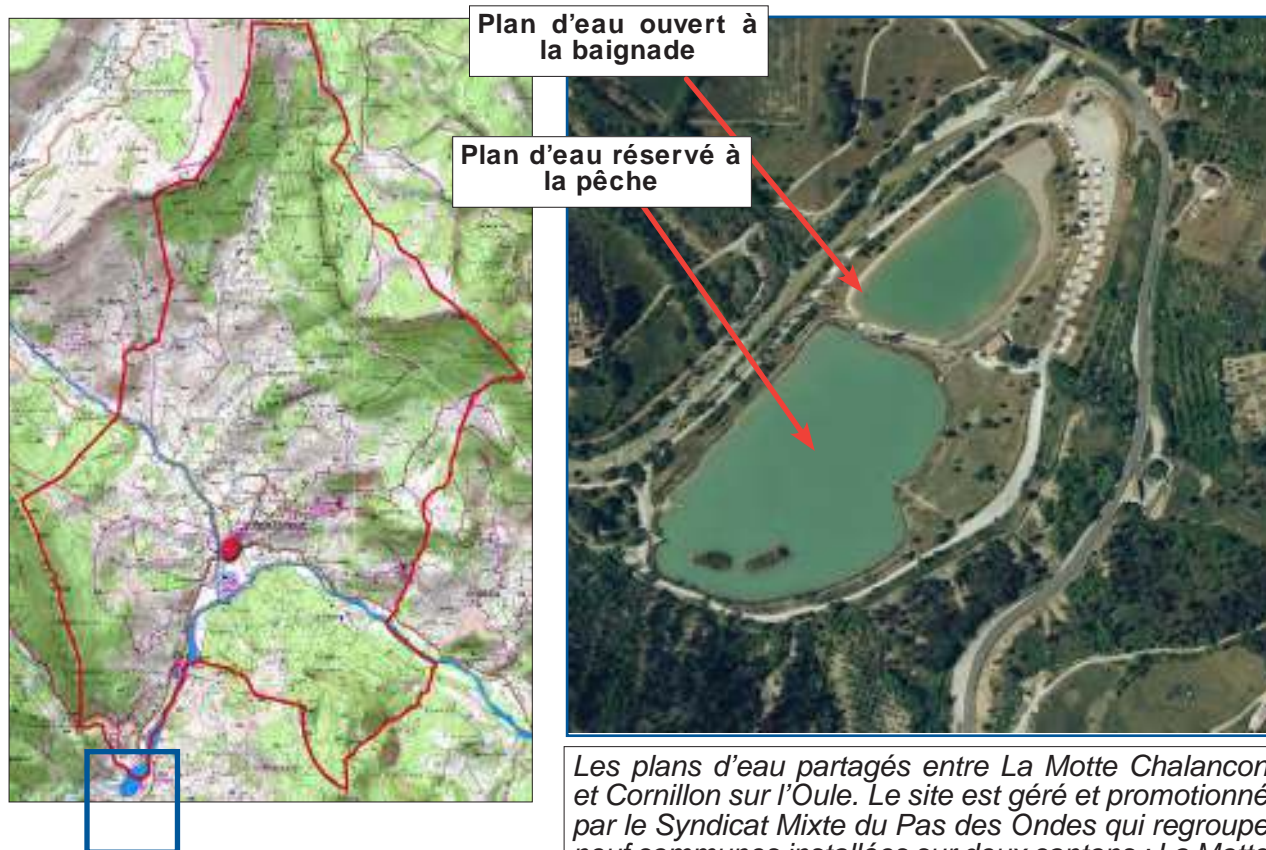
Cependant, en prévision du développement urbain à venir et pour tenir compte de l'essor programmé de l'espace bâti, au sein des principales opération d'aménagement ont été prévus des espaces communs, des aires de jeux.



*Les grands espaces de la commune constituent en eux-mêmes des supports à une grande diversité de loisirs de plein-air.*

### *Le Pas des Ondes*

Les plans d'eau du Pas des Ondes constituent un des équipements de loisirs clé. Les aménagements traduisent, outre l'essor touristique, la politique de développement des structures de loisirs en accompagnement des objectifs de croissance démographique portés par le P.L.U.



*Les plans d'eau partagés entre La Motte Chalancon et Cornillon sur l'Oule. Le site est géré et promotionné par le Syndicat Mixte du Pas des Ondes qui regroupe neuf communes installées sur deux cantons : La Motte Chalancon, Cornillon, Rémuzat, La Charce, Rottier, Bellegarde, Estabiet, Chalancon et Cornillac.*



## La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

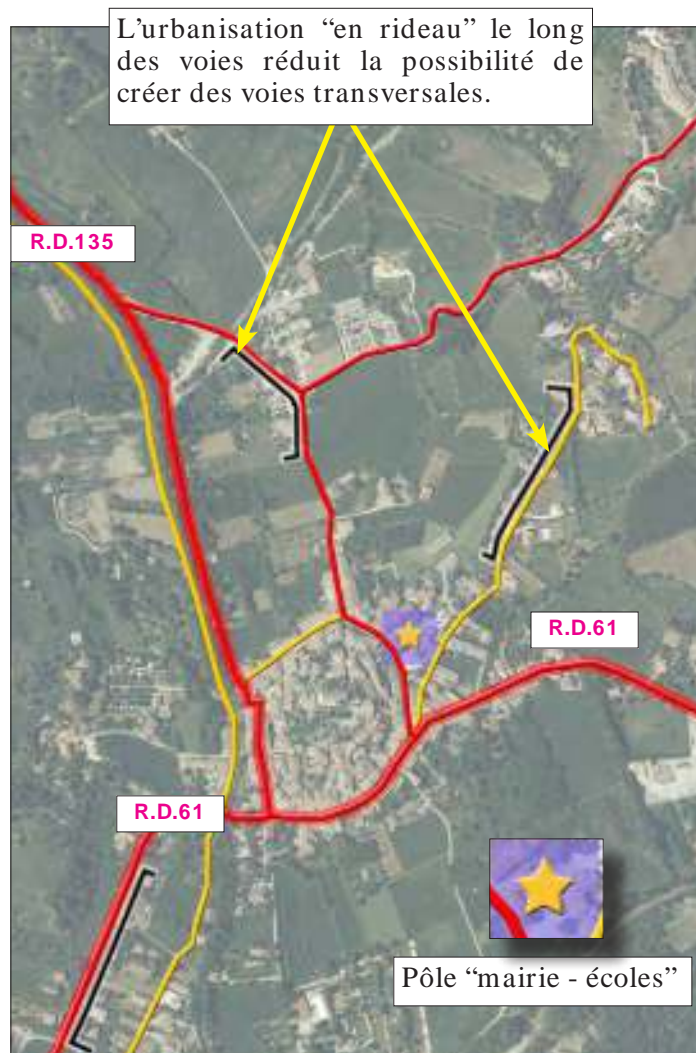
### Objectifs

Bien que La Motte Chalancon forme, à l'échelle cantonale, un pôle de services et d'emplois qui entre le bourg et les petites communes voisines, génère un trafic automobile, le flux automobile demeure modeste. Seule la période estivale voit un passage journalier de véhicules significatif sur la R.D.61 et la R.D.135.

**Le réseau local affiche une structure "en étoile", centrée sur le bourg qui rend difficile les circulations secondaires**, les déplacements interquartiers. Ces difficultés de liaisons transversales ont été accrues par une urbanisation récente "en filaments", de part et d'autre des chemins, qui a réduit fortement les possibilités de connexions. **Le renforcement du maillage entre les voies communales principales et l'instauration d'un principe de préservation d'un potentiel de connexions dans le tissu urbain existant et à venir** constituent les enjeux d'une évolution structurelle du réseau qui facilitera des déplacements interquartiers, notamment à pied ou en bicyclette.

**A l'échelle des déplacements locaux**, il est important, pour favoriser la vie sociale dans la commune, les liens entre habitat et équipements publics (l'école notamment) ou entre habitat et commerces, de développer une urbanisation qui puisse fonctionner avec le bourg, en être proche. L'organisation de liaisons douces, d'accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines, les services publics constitue donc un enjeu fort.

**Il s'agit donc de développer l'urbanisation nouvelle à proximité du bourg et de définir un maillage de liaisons douces entre les services publics et les principales zones d'habitat.**

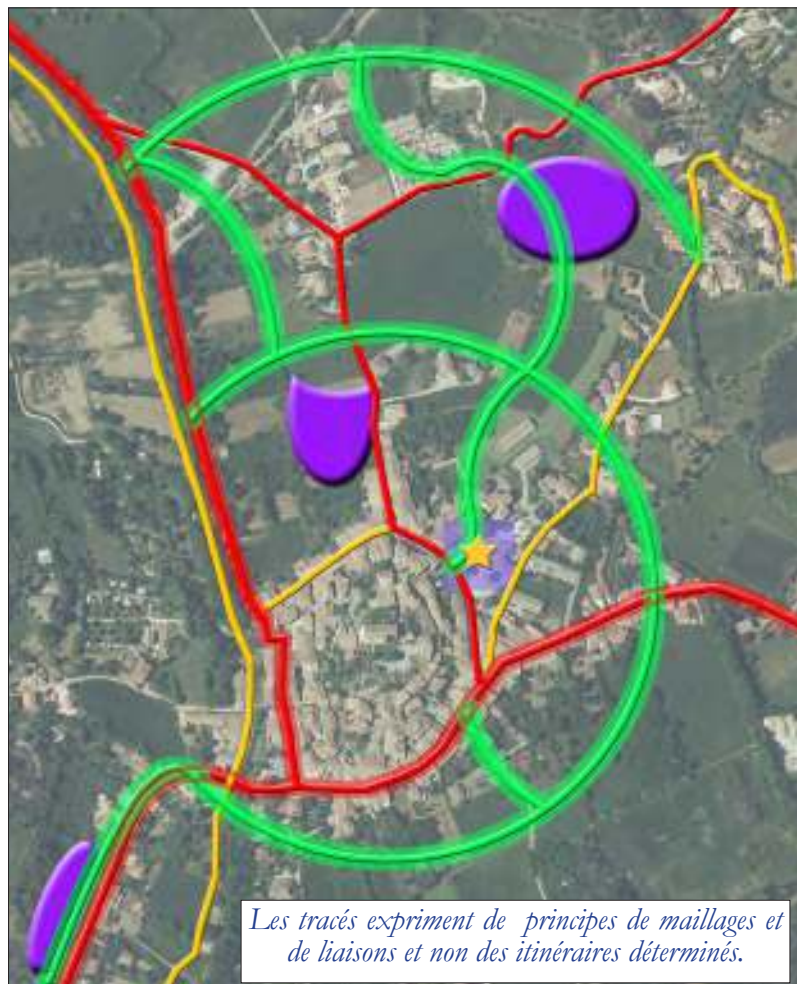


*Le réseau de voirie "en étoile" de la commune : tout est ramené au bourg, sans voies de liaisons entre "les branches de l'étoile".*

# 5 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

## Moyens



Les principales zones urbanisables sont directement connectées au réseau primaire de routes départementales.

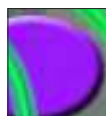
Le maillage principal de voies piétons/cycles correspond à un ensemble d'itinéraires (dont certains sont à créer) :  
\_soit destinés aux piétons et aux cyclistes, en sites propres,  
\_soit de trottoirs longeant des chemins très faiblement circulés par les voitures.

Il renforcera les déplacements locaux à pied et en bicyclette depuis les zones d'habitat actuelles ou projetées vers les principaux équipements publics et services.



Principe de maillage des abords du bourg par des voies secondaires, des voies piétons cycles :

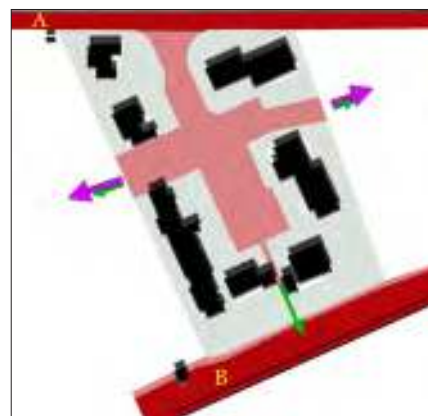
- \_vers les équipements publics,
- \_pour les liaisons interquartiers.



Les principales zones destinées à l'urbanisation (activités, en orange et habitat en violet) sont connectées directement au réseau primaire de voirie, sans surcharger la circulation sur le réseau secondaire.

### *La voirie à l'échelle des zones d'urbanisation*

Dans les zones AUh sont appliqués les principes d'interconnexion et de séparation des flux piétons/voitures au travers des orientations d'aménagement et de programmation.



Les principes de base appliqués : entre des voies de transit (A et B), les opérations d'aménagement doivent prévoir, lorsque que cela est possible, une perméabilité, au moins piétons/cycles (flèches vertes). Si des possibilités de liaison piétonne doivent être ménagées entre A et B au travers du groupe de logement, il faut éviter que l'accès soit carrossable pour écarter pour le trafic de transit entre A et B.



## La composition du paysage d'ensemble

### *Objectifs et moyens*

Les grandes lignes de force du paysage de La Motte Chalancon s'appuient sur des entités paysagères très facilement identifiables dont il s'agit de préserver l'intégrité (la cuvette très ouverte dominée en son centre par le village sur son mamelon rocheux, les grands massifs forestiers, les crêtes rocheuses, les pâtures très ouvertes des coteaux les moins pentus...).

Outre les grandes entités paysagères naturelles et agricoles, la commune offre un visage également très urbain, avec un bourg qui a coiffé l'intégralité de la butte qui constitue son socle et possède encore aujourd'hui un caractère insulaire qui participe à sa typicité, forge son identité. Sa forme radio concentrique est très facilement lisible.

L'identité paysagère de la commune résulte en grande partie du contraste très fort entre un bourg au tissu urbain élaboré et un territoire communal très rural. En terme de grand paysage, le maintien de ce contraste constitue un élément fondamental du projet.



*Le bourg très dense au sein d'un ensemble de prés très ouverts, couronné par des forêts surplombées de crêtes rocheuses.*

Dans un objectif de préservation de l'identité de La Motte Chalancon, de son cadre de vie, le projet :

- \_produit sans altérer la perception du bourg, sans perturber sa position centrale dans le paysage, une urbanisation nouvelle dense, structurée en faubourgs, en cohérence avec l'histoire urbaine de la commune. Cette urbanisation lutte contre l'effet de banalisation et de "nappage" de l'habitat purement pavillonnaire,
- \_respecte les grandes unités du paysage et leurs contrastes dans la définition des limites des zones constructibles,
- \_préserve la très grande ouverture de la cuvette formée par la confluence de l'Oule et du ruisseau d'Aiguebelle, pour éviter l'effet de mitage,
- \_protège les grands massifs forestiers.



*Le bourg dans son écrin*



*Le parvis de champs de l'entrée Sud du Bourg*



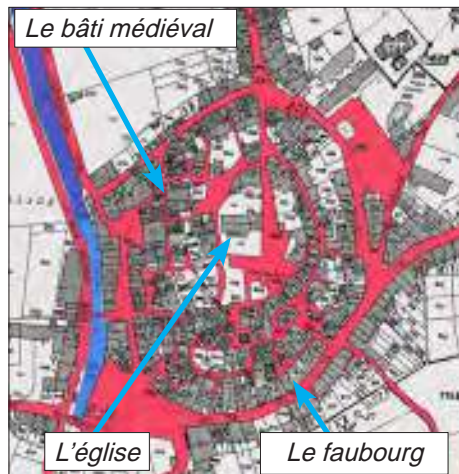
*Un des rares cabanons*



*La ripisylve de l'Oule.*

## La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique

### *Objectifs et moyens*



Le bourg en circulade est toujours parfaitement lisible. Sa préservation relève d'un enjeu patrimonial fort, car il constitue un élément central de l'identité de La Motte Chalancon et fait son originalité par rapport à des communes voisines où l'espace bâti, d'origine agricole et plus organique.

La commune a donc choisi de protéger la structure de son bourg, sa composition urbaine.



Ce sont les raisons pour lesquelles la commune, soucieuse de préserver son tissu urbain historique et sa cohérence, a choisi d'empêcher dans le cœur du village, le long des fronts de rues principales toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant.

Pour cela, le projet :

\_définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.

\_impose des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du village.

\_décline des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir.



Des prospects de bâtiments trop importants certaines architectures, peuvent altérer la cohérence de l'ensemble bâti. Le P.L.U. s'est attaché à éviter les dérives.

Les alignements omniprésents, la morphologie, en circulade constituent les éléments forts de l'organisation du bâti dans le bourg.



Structure du bâti du centre historique.



Structure des faubourgs : l'alignement des percements, des lignes d'égouts de toiture, les largeurs de façades souvent similaires et des enduits colorés constituent sa signature.



## Une urbanisation nouvelle qui respecte la trame historique

### *Objectifs et moyens*

La volonté de préserver le grand contraste entre un bourg au profil urbain et les espaces naturels et agricoles alentour (particulièrement sensibles au mitage) a conduit à la définition d'un projet de développement qui évite l'extension en tâche d'huile sur un modèle pavillonnaire pour au contraire, faire émerger, dans les zones constructibles les plus vastes (celles où il est nécessaire d'organiser les constructions) un tissu urbain intermédiaire, proche du bourg, sans toutefois altérer la perception de la circulade.

**Cet habitat intermédiaire exprime une logique d'extension en faubourg, sur un modèle suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble urbain, mais qui génère des espaces d'intimités, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.**

On a évité de produire de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération...

Pour respecter le paysage, autour du cœur historique, le P.L.U. développe des espaces bâti intermédiaires à tailles humaines, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent.



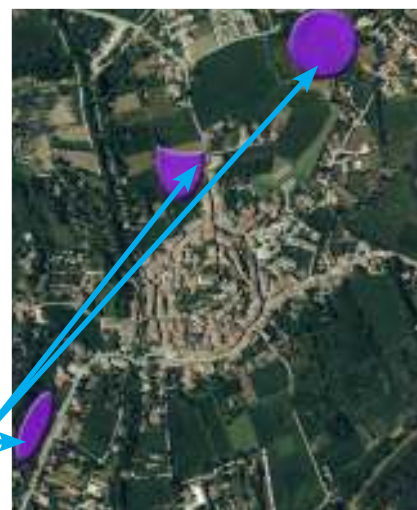
*Modèle de composition urbaine représentée à titre indicatif.*



Exemple de structure bâtie regroupant les logements, proche de l'architecture historique de faubourg.

Le regroupement des logements permet, si les constructions sont intelligemment agencées, de s'inscrire dans la tradition architecturale locale.

Zones A Urbaniser (emprises approximatives) qui seront développées sur un modèle d'habitat intermédiaire.



## Objectifs

La Motte Chalancon possède une économie agricole basée d'abord sur l'élevage, avec plusieurs sièges d'exploitations et leurs bâtiments d'élevage qui émaillent la confluence entre l'Oule et le ruisseau d'Aiguebelle.

Le projet a eu comme préoccupation majeure de préserver la bonne santé économique de l'agriculture, en évitant (sauf enjeux de développement urbain primordiaux) d'impacter les espaces agricoles d'importance et en évitant la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles. Cet objectif rejoint aussi une approche économique plus élargi, où l'exploitation agricole joue un rôle important (entretien des paysages, hébergement) dans l'attractivité touristique de la commune

A La Motte Chalancon, la difficulté principale a résidé dans le fait que les meilleurs terrains agricoles sont aussi, souvent, les terrains proches du bourg, donc les plus propices à l'urbanisation.

## Moyens

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain l'essentiel de ces secteurs par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation agricole :

\_Aucune zone constructible n'a été définie sur les contreforts de la cuvette, zones de fauche et de pâture du bétail. En Développement l'habitat ici, outre le fait de prélever des espaces nécessaires à l'alimentation des animaux (et indispensables à une logique d'auto-suffisante en foin), on aurait limité très sensiblement le potentiel de création ou d'extension d'étables ou de bergerie. Dans ces secteurs éloignés du bourg, la commune a donné la priorité à l'exploitation agricole.

\_L'emprise des zones constructibles a été resserrée pour correspondre aux besoins réels en logements permanents (déterminés dans la phase diagnostic). Ainsi, une superficie importante de terrains initialement destinée à l'urbanisation a été rebasculée en zone agricole (3 ha au Collet et 2,7 ha à La Condamine).

\_La zone d'activité ne consomme que très peu de terrain agricole et se situe dans le prolongement des installations existantes du Conseil Départemental.

\_Les sièges d'exploitations en activité sont classés en zone agricole, pour éviter la spéculation sur les bâtiments et à terme, leur mise sur le marché "classique" de l'habitat ou plus vraisemblablement de l'habitat non permanent, ce qui réduirait notablement les possibilités de reprises par d'autres agriculteurs.



*Les terrains plats des abords du bourg.*



*C'est dans le prolongement immédiat du bourg que l'on trouve les terrains les plus propices aux cultures annuelles.*



*En piémont, les pâtures dominent.*



*Sur les hauteurs, seuls quelques replats sont exploités, entre talwegs et veines rocheuses.*

### Maintenir les unités agricoles

*C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de La Motte Chalancon, mais aussi de la préservation d'un paysage d'une grande lisibilité, aux contrastes forts.*



## Objectifs

La Motte Chalancon s'inscrit dans un ensemble géographique de moyenne montagne au profil environnemental très riche. Suivant les altitudes, s'étagent divers écosystèmes : ripisylves de l'Oule et du ruisseau d'Aiguebelle, pelouses sèches, les landes, prés ouverts, falaises, massifs forestiers...

Un des enjeux fondamentaux du P.L.U. est de garantir la préservation de ces milieux naturels remarquables ainsi que la protection des écosystèmes, souvent rares et spécifiques qui leurs sont inféodés.

### Le P.L.U. a ciblé les enjeux environnementaux principaux :

#### La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique :

- \*les massifs forestiers, l'Oule et le ruisseau d'Aiguebelle, pour leur intérêt piscicole, leurs ripisylves,
- \*les lisières de forêt, les pâtures de coteaux, espaces semis ouverts et ouverts d'une grande richesse entomologique,
- \*Les Z.N.I.E.F.F. de type 2 n°2613 "Chainons du Diois central" et n°2618 "Chainons septentrionaux des Baronnies"
- \*Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 n°26130001 "Montagnes d'Aucelon, de Boutarinard et de l'Eyriau", n°26180009 "Défilé du Pas des Ondes, lit de l'Oule et montagne d'Aiguebelle".
- \*La zone Natura 2000 Baronnies - gorges de l'Eygue (même si le site ne fait que tangenter la commune).

#### La préservation du réseau écologique local :

- \*Les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
- \*Les zones puits, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
- \*Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune.



Le plan d'eau du Pas des Ondes. Outre son intérêt halieutique, il constitue un milieu "naturel" original dans le Diois.



Le ruisseau d'Aiguebelle : un "ruban vert" qui vient lécher le bourg.



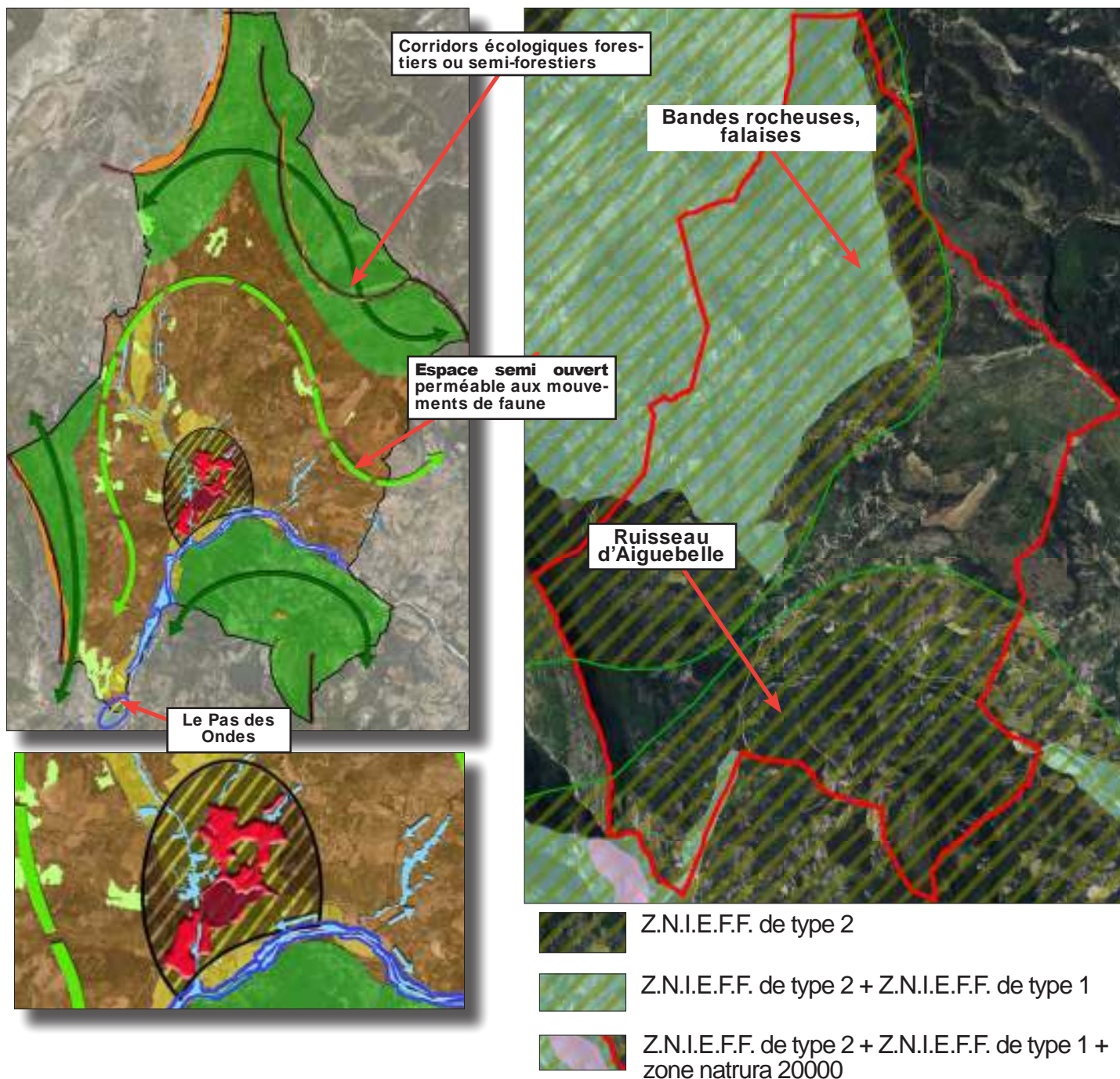
Forêt et landes propices aux insectes.



La forêt dense, puis les zones rocheuses.

## Moyens

D'une manière globale, la commune a formulé un projet de développement qui n'interfère avec aucune zone naturelle majeure, directement ou indirectement : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein l'enveloppe bâtie existante, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles le plus souvent en cultures annuelles, de faible bio-diversité et situés dans ou à proximité de la trame bâtie.** L'impact sur l'environnement naturel ne sera pas accru significativement.



**Le développement de l'espace bâti porté par le projet se situe dans la zone urbaines et son aire d'influence directe. Il n'empiète pas sur des espaces naturels nodaux ou des corridors biologiques du réseau écologique local. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT N'ACCROIT PAS LA PRESSION DE L'URBANISATION SUR LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES.**



## *Objectifs de densité et moyens*

La densité moyenne de l'urbanisation de ces trente dernières années a été d'environ 6,5 logements à l'hectare (10,3 ha de surfaces construites pour 69 logements produits). Cette densité moyenne résulte de la somme de deux types d'urbanisation :

- \_l'une sous la forme de petites opérations d'aménagement d'ensemble, plutôt vertueuses (11 logements à l'hectare à Fontouvière et 22 dans l'opération de maisons locatives au Colet).
- \_l'autre sous la forme d'une urbanisation au coup par coup, peu économe en espace, avec des densités de 4 ou 5 logements à l'hectare.

Sur ce constat, la commune s'est fixée comme objectif, pour l'urbanisation à venir, une densité moyenne d'une douzaine de logements à l'hectare : Il s'agit de faire "mieux" que la moyenne de l'urbanisation récente tout en restant réaliste en sachant qu'au regard du marché de l'habitat dans la commune, dans les dents creuses constructibles de l'espace bâti la densité sera de l'ordre d'une dizaine de logements à l'hectare, même si pour les terrains encore libres dans les zones pavillonnaires, le règlement du P.L.U. favorisera la densité.

Les efforts ont donc principalement porté sur les zones A Urbaniser, pour lesquelles les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont affichée clairement une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.



*L'habitat pavillonnaire «aéré» de ces dix dernières années.*



*Dans les zones A Urbaniser, l'urbanisation sera dense, de forme intermédiaire.*

La lutte contre l'étalement urbain s'est concrétisée dans le P.L.U. par deux mesures fortes :

- \_La définition des zones d'habitat d'un seul tenant, (les zones A Urbaniser, parfois en extension de l'emprise urbaine actuelle). Constructibles au fur et à mesure de l'avancement des équipements internes. Ces zones permettront une organisation cohérente et rationnelle des constructions, sans "gâchis" de terrain, avec une densité moyenne 15 logements à l'hectare.
- \_En dehors de la zone A Urbaniser, la quasi absence d'extension de la tâche urbaine dans le cadre de l'urbanisation au coup par coup.

**Ainsi, les surfaces prélevées « en extension » sont quasi-nulles.**