

Plan Local d'Urbanisme

2. **P**rojet **d'A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables



PLU élaboré sur la base des dispositions réglementaires antérieures au décret du 28 décembre 2015

Se reporter au tableau inséré en annexe informative pour la concordance entre les anciennes dispositions et les dispositions actuelles

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du :

12 Juin 2017

Le Maire

La prise en compte des atouts, des opportunités, des besoins et des déficiences exprimés dans le Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les logiques de fonctionnement exposées dans le Rapport de Présentation, ont permis de définir des choix d'aménagement et de développement durables d'Andert et Condon, dans un objectif de durabilité, **pour les 10 prochaines années**. Ainsi, les éléments de problématiques pour la commune sont les suivants :

- **Répondre aux besoins de développement du territoire.** Il d'agira globalement de favoriser un équilibre démographique sur le territoire, d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions, mais également de soutenir les activités et les différentes initiatives

- **Préserver le cadre de vie et la diversité des espaces du territoire.** L'objectif est ainsi de maîtriser le développement de l'urbanisation, de mettre en valeur la qualité des différentes entités urbaines du territoire, et de préserver de manière globale son cadre rural et naturel

C'est sur ces bases qu'ont été définies les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

*« **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.*

***Le projet d'aménagement et de développement durables** 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Article L123-1-3 du Code de l'urbanisme

Sommaire

1. *REPONDRE AUX BESOINS DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE*

1. *Favoriser un équilibre démographique*
2. *Accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions*
3. *Soutenir les activités et les différentes initiatives*

2. *PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LA DIVERSITE DES ESPACES DU TERRITOIRE*

1. *Maîtriser le développement de l'urbanisation*
2. *Mettre en valeur la qualité des différentes entités urbaines*
3. *Préserver le cadre rural et naturel du territoire*

SYNTHESE

1. *Cartographie de synthèse du PADD d'Andert et Condon*
2. *Objectif de modération de la consommation de l'espaces et de lutte contre l'étalement urbain*

***THÉMATIQUE N°1 :
REPONDRE AUX BESOINS DE
DEVELOPPEMENT DU
TERRITOIRE***



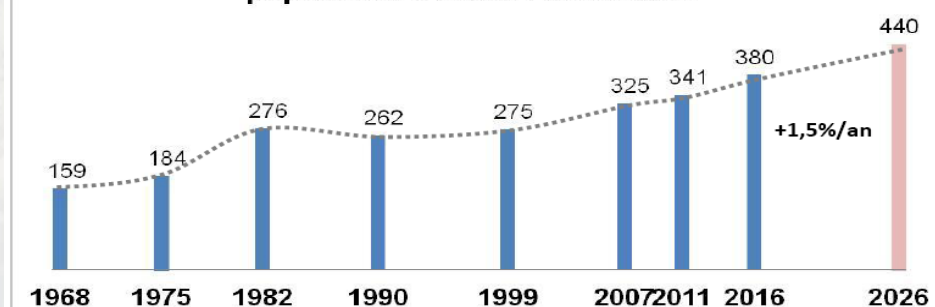
FAVORISER UN ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE

Les objectifs retenus pour le projet communal

Accueillir de nouveaux habitants pour favoriser une mixité des générations

- ✓ Un objectif d'accueil d'environ **60 habitants** pour les **10 prochaines années**, permettant un renouvellement suffisant de la population
- ✓ Un **besoin global de 26 logements** pour répondre à cet objectif
- ✓ Avec la prise en compte du potentiel dans le bâti existant les besoins seraient évalués à environ **24 logements neufs**

Evolution projetée de la population d'Andert et Condon



Proposer une offre adaptée en logements pour les habitants nouveaux ou actuels

- ✓ Accueillir des jeunes foyers en permettant une typologie de logements adaptée et qui corresponde à l'attente recherchée dans une commune rurale : logement avec jardin
- ✓ Renforcer la diversification de l'offre en logements déjà présente pour favoriser le parcours résidentiel des habitants (jeunes et moins jeunes) par le développement de quelques logements de type groupé
 - Envisager une répartition de l'ordre de **1/3 de logements collectifs ou groupés et 2/3 de logements individuels purs** dans les futures constructions
 - Favoriser le respect de cette orientation par le biais des orientations d'aménagement et de programmation
 - Créer un logement aidé supplémentaire dans le bâtiment de la mairie

Accueil estimé pour les 10 prochaines années	60 habitants
Population estimée à l'horizon 2026	440 habitants
Nombre de personnes par foyer estimé pour les prochaines années	2,3
Un besoin global en logement	26
Un nombre de nouveaux logements pouvant être créés dans le bâti existant estimé à 2	24 logements neufs à créés
	Rythme annuel de construction neuve 2,4

***ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS DANS
DE BONNES CONDITIONS***

Les objectifs retenus pour le projet communal

Gérer les eaux pluviales

Ne pas surcharger les systèmes de traitement des eaux usées

- ✓ Dans les zones d'urbanisation future, prévoir une gestion sur place des eaux pluviales (infiltration ou rétention)
- ✓ Prévoir des études de sol pour les futures zones AU, et à la parcelle

Améliorer les conditions de vie

Développer les liaisons douces (notamment sur Condon)

- ✓ Aménager des cheminements piétons entre les lieux d'animation et les zones d'habitat
- ✓ Inciter au développement de liaisons piétonnes au sein des futures zones d'urbanisation d'importance
- ✓ Prévoir des aménagement spécifique sur les traversées de villages

Améliorer l'offre en stationnement

- ✓ Améliorer le stationnement en créant, par le biais d'emplacements réservés, quelques places de parking, notamment au niveau de la mairie et du cimetière de Condon et d'Andert

Prendre en compte les télécommunications numériques

- ✓ Prévoir la mise à disposition de la fibre optique dans les nouvelles zones d'urbanisation (fourreaux)

Prévoir des besoins spécifiques en équipements

- ✓ Encourager les rencontres entre habitants par l'aménagement d'espaces spécifiques ou de convivialité (bibliothèque, café citoyen, ...). A ce titre, un emplacement réservé sera prévu à proximité de la mairie.



SOUTENIR LES ACTIVITÉS ET LES DIFFÉRENTES INITIATIVES

Les objectifs retenus pour le projet communal

Pérenniser l'activité agricole

- ✓ Préserver les espaces agricoles en privilégiant la densité plutôt que l'étalement des zones urbanisables sur les secteurs à dominante agricole ; Prendre en compte les terres agricoles à enjeux à proximité immédiate des espaces bâtis pour fixer des limites d'urbanisation ; Maintenir des dessertes agricoles lors des projets d'urbanisation
- ✓ Permettre l'évolution des bâtiments agricoles et le projet de reconversion de l'ancien chenil, ... dans la mesure des nuisances créées pour l'environnement proche et des différentes sensibilités paysagères du territoire
- ✓ Au-delà des périmètres de réciprocité, prendre en compte les contraintes entre activité agricole et secteurs d'habitat, à la fois pour le fonctionnement de l'exploitation et pour le confort des habitants, pour définir des règles d'évolution du bâti existant adapté à la situation
- ✓ Cibler les constructions isolées à vocation autre qu'agricole, présentes sur les espaces concernés, afin d'en déterminer les possibilités d'évolution, dans la mesure où cela ne pénalisera pas l'activité agricole environnante

Soutenir les différentes initiatives

Permettre l'implantation et l'évolution des activités artisanales et commerciales

- ✓ Permettre un mixité des fonctions urbaines en autorisant l'implantation d'activités à caractère artisanal et commercial dans la mesure où elles se révèlent non nuisantes pour l'habitat situé à proximité, sources d'animations et de services supplémentaires à la population
- ✓ Prévoir une zone artisanale de taille modérée à Gevrin, à proximité de structure existante

Promouvoir le territoire

Valoriser les espaces

- ✓ Préserver le paysage qui joue sur l'attractivité du territoire
- ✓ Soutenir les actions de valorisation du territoire et de promotion des produits locaux
- ✓ Sensibiliser au patrimoine naturel ou bâti d'intérêt reconnu ou moins connu (zones humides, secteur du Moulin de la Pie, espace à proximité du champ de tir, château, manoir et patrimoine bâti...) et valoriser les projets touristiques pouvant se réaliser sur le territoire, en lien avec l'office du tourisme

THÉMATIQUE N°2 :
PRESERVER LE CADRE DE VIE
ET LA DIVERSITE DES
ESPACES DU TERRITOIRE



MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Les objectifs retenus pour le projet communal

Modérer la consommation d'espace

- ✓ Par une répartition de 2/3 et 1/3 entre habitat individuel et habitat groupé/collectif
- ✓ Par une estimation du besoin en surfaces constructibles en adéquation avec le développement démographique envisagé : **le besoin global en terrain constructible serait de 1,84 ha**
- ✓ Inciter à une structuration de l'urbanisation par le biais d'orientation(s) d'aménagement et de programmation qui permettront une meilleure rentabilité de l'espace

Evaluation des besoins en surfaces foncières		
Nombre de logements nécessaires en construction neuves	24	
Objectif de répartition	Individuel	Groupé/collectif
	2/3	1/3
Nombre de logements	16	8
Surface unitaire moyenne par logements (en m ² /logt)	900	500
Surface totale en ha	1,440	0,400
Un besoin foncier estimé à environ (ha)		1,84

De manière générale

- ✓ Afin de rentabiliser au mieux les réseaux existants et les investissements réalisés en la matière, favoriser l'urbanisation des secteurs suffisamment équipés (assainissement, alimentation en eau, communications électroniques) hors zones à contraintes (risques naturels et gestion du pluvial, risques de pollutions ou de nuisances)
- ✓ Donner la priorité à la densification des espaces interstitiels dans le périmètre bâti actuel avant tout projet d'extension de l'urbanisation, recentrer les projets d'extension en continuité de l'urbanisation existante

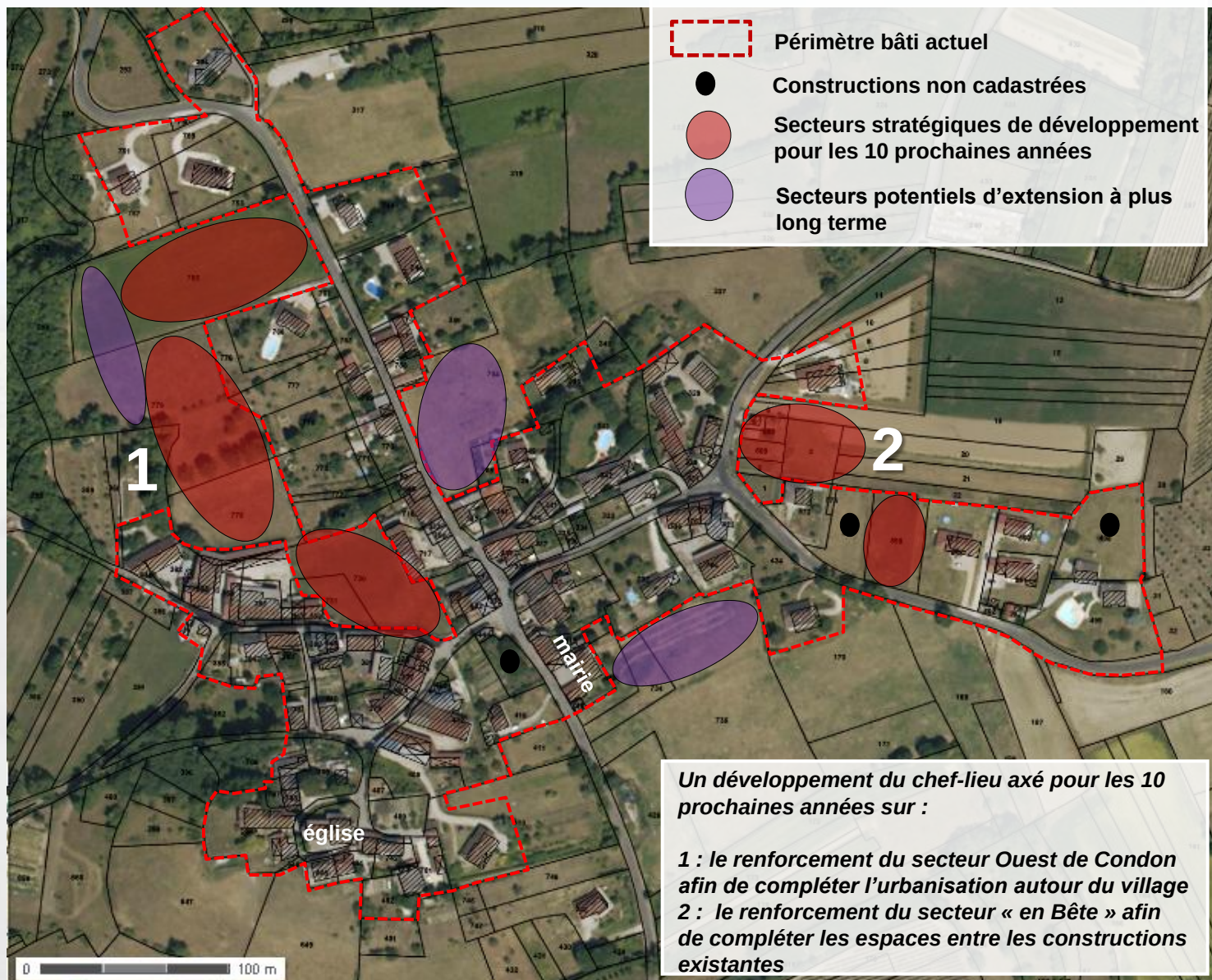
Affirmer Condon comme pôle prioritaire de développement sur le territoire

- ✓ Favoriser le développement sur Condon, regroupant les équipements et services de la commune et bénéficiant d'un réseau d'assainissement en y prévoyant plus de la moitié des nouvelles constructions pour les 10 prochaines années
- ✓ Permettre toutefois un développement modéré sur les autres hameaux

Spatialiser le développement

Les objectifs retenus pour le projet communal

Les stratégies
de
développement
sur Condon



Les objectifs retenus pour le projet communal

Permettre l'évolution des constructions existantes

- ✓ Faciliter l'évolution du patrimoine bâti existant (dans le respect de l'intérêt architectural des bâtiments) afin de favoriser les travaux de mises aux normes de confort, de sécurité et d'accessibilité, et, de permettre les installations et la mise en œuvre de matériaux de performance énergétique

Faciliter la gestion communale

- ✓ Cadrer les zones d'urbanisation présentant le plus d'enjeux, par des orientations d'aménagement et de programmation, permettant de mieux organiser le développement
- ✓ Prévoir un maillage suffisamment important des futures zones d'urbanisation et anticiper sur le développement à long terme de l'urbanisation pour éviter les phénomènes d'enclavement
- ✓ Engager une réflexion sur la participation de la commune dans l'aménagement des futures zones d'urbanisation et prévoir un financement suffisant par la mise en place d'une fiscalité adaptée en fonction des caractéristiques de chaque secteur

Tenir compte de la prévention des risques naturels, de nuisances ou de pollutions

Prendre en compte les risques naturels dans la gestion de l'urbanisation

- ✓ Engager des mesures préventives vis-à-vis de l'urbanisation (blocage ou prescriptions particulières) en fonction du risque impactant le secteur
- ✓ Risques incendie : Interdire les nouvelles constructions dans les secteurs au sein des espaces boisés et limiter le développement de ceux proches des boisements (Baraques, Bognens)

Prévenir des risques de nuisances et pollution

- ✓ Dans le choix des zones d'urbanisation, veiller aux contraintes entre secteurs de vocation différente pouvant impliquer des nuisances réciproques



METTRE EN VALEUR LA QUALITÉ DES ENTITÉS URBAINES

Les objectifs retenus pour le projet communal

Valoriser le
paysage
urbain

Dans l'accroche des nouveaux secteurs d'extension ou de densification, par rapport à l'existant

- ✓ De manière générale, se baser sur la structure urbaine des hameaux et sur leur dimensionnement dans les principes de densification (en priorité) ou d'extension de l'urbanisation (densité, maillage, type d'espaces publics...) : 3 hameaux prioritaires à l'aspect villageois structuré (Condon, Andert, Gevrin)
- ✓ Dans un contexte à dominante rurale, veiller à maintenir les espaces libres ouverts, en évitant notamment l'implantation en limite de propriété, de haies monospécifiques d'essences non locales, et, continues, fermant les paysages
- ✓ Privilégier, par le biais des orientations d'aménagement et de programmation par exemple, les opérations d'ensemble, notamment sur les tènements les plus importants, afin d'éviter l'éparpillement des constructions
- ✓ Prendre en compte les différents points de vue que l'on a du territoire et évaluer les impacts du développement pour définir les zones éventuelles d'urbanisation future ; prendre en compte le relief et la configuration des terrains dans les choix d'urbanisation :
 - Pour le **hameau de Condon** : éviter l'urbanisation au Sud du village, privilégier l'urbanisation sur les tènements les plus importants qui se sont créés entre noyaux anciens et constructions récentes
 - Pour le **hameau d'Andert** : compléter le tissu urbain en donnant une priorité à l'espace situé en face de la chapelle, et en veillant aux règles de recul par rapport à la rue, en prenant en compte la configuration urbaine du village et la perspective du château
 - Pour le **hameau de Gevrin** : prendre en compte les impacts sur le versant du Tillut
 - Pour le **groupement des Baraques** : éviter tout développement à l'aval sur les terres agricoles ; maintenir l'ouverture transversale du paysage entre les constructions anciennes et les lotissements plus récents ; Veiller à la mutualisation des dessertes
 - Pour le **groupement de Bognens** : une attention particulière à apporter par le fait que c'est un secteur sensible en entrée de commune

Les objectifs retenus pour le projet communal

**Préserver
l'identité
architecturale
du bâti**

Préserver l'identité bugiste du territoire

✓ Valoriser, par le règlement du P.L.U, l'intégration des nouvelles constructions (ou des réhabilitations) au patrimoine bâti existant, de manière à ce que les projets soient respectueux du site et de l'identité locale (notamment celles situées proche des noyaux anciens), et en veillant à ne pas pénaliser l'innovation architecturale ou les techniques relevant de démarches environnementales

Préserver le patrimoine bâti remarquable de la commune

- ✓ Repérer du manoir de Beauregard, permettant notamment de cadrer les travaux de réhabilitation
- ✓ Maintenir la perspective sur le château d'Andert (secteur soumis également à une servitude) par les règles d'urbanisation à imposer aux futures constructions sur le village d'Andert



Le manoir de Beauregard



Le château d'Andert



PRÉSERVER LE CADRE RURAL ET NATUREL DU TERRITOIRE

Les objectifs retenus pour le projet communal

**Maintenir
et
entretenir
la diversité
des
espaces
du
territoire**

Assurer l'équilibre entre les espaces urbains, naturels et agricoles

- ✓ Préférer la densification dans les périmètres bâtis existants avant toute extension de l'urbanisation
- ✓ Dimensionner les projets d'extension de l'urbanisation, en cohérence avec les objectifs de développement et d'accueil de population, dans le prolongement immédiat des hameaux existants
- ✓ Evaluer l'intérêt et les enjeux des espaces à dominante naturelle et agricole à proximité immédiate des périmètres bâtis afin d'affiner de manière cohérente les limites d'urbanisation
- ✓ Eviter le développement des groupements bâtis isolés et la propagation du mitage sur les espaces à vocation principalement agricole ou à caractère naturel ; cibler les constructions ou groupements bâtis isolés, quelle que soit leur vocation, et déterminer leur évolution possible en fonction de leur caractère et de l'environnement proche

Préserver les espaces ouverts

- ✓ Préserver l'activité agricole, garante de l'ouverture des paysages
- ✓ Favoriser l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments agricoles et cibler les secteurs sensibles où leur implantation ne serait pas possible dans le but de maintenir les perspectives remarquables :
 - Sud de Condon pour la perception du village et le Mollard/En Bête pour l'ouverture du paysage
 - Secteur « sur la Roche » et la colline du Tillut à Gevrin pour l'ouverture globale du paysage
 - Aval du manoir de Beauregard pour la perception de la bâtisse
 - Est et Ouest (les « Quatre Journaux ») des Baraques pour l'ouverture globale du paysage
- ✓ Réglementer les clôtures et haies en milieu urbanisé de manière à maintenir l'ouverture des paysages et le caractère rural du territoire

Entretenir les espaces boisés

- ✓ Permettre l'entretien des espaces boisés, des pistes forestières mais aussi éviter l'avancée de la forêt sur les espaces agricoles garants de l'ouverture des paysages

Les objectifs retenus pour le projet communal

**Préserver la
qualité
environnementale
du territoire**

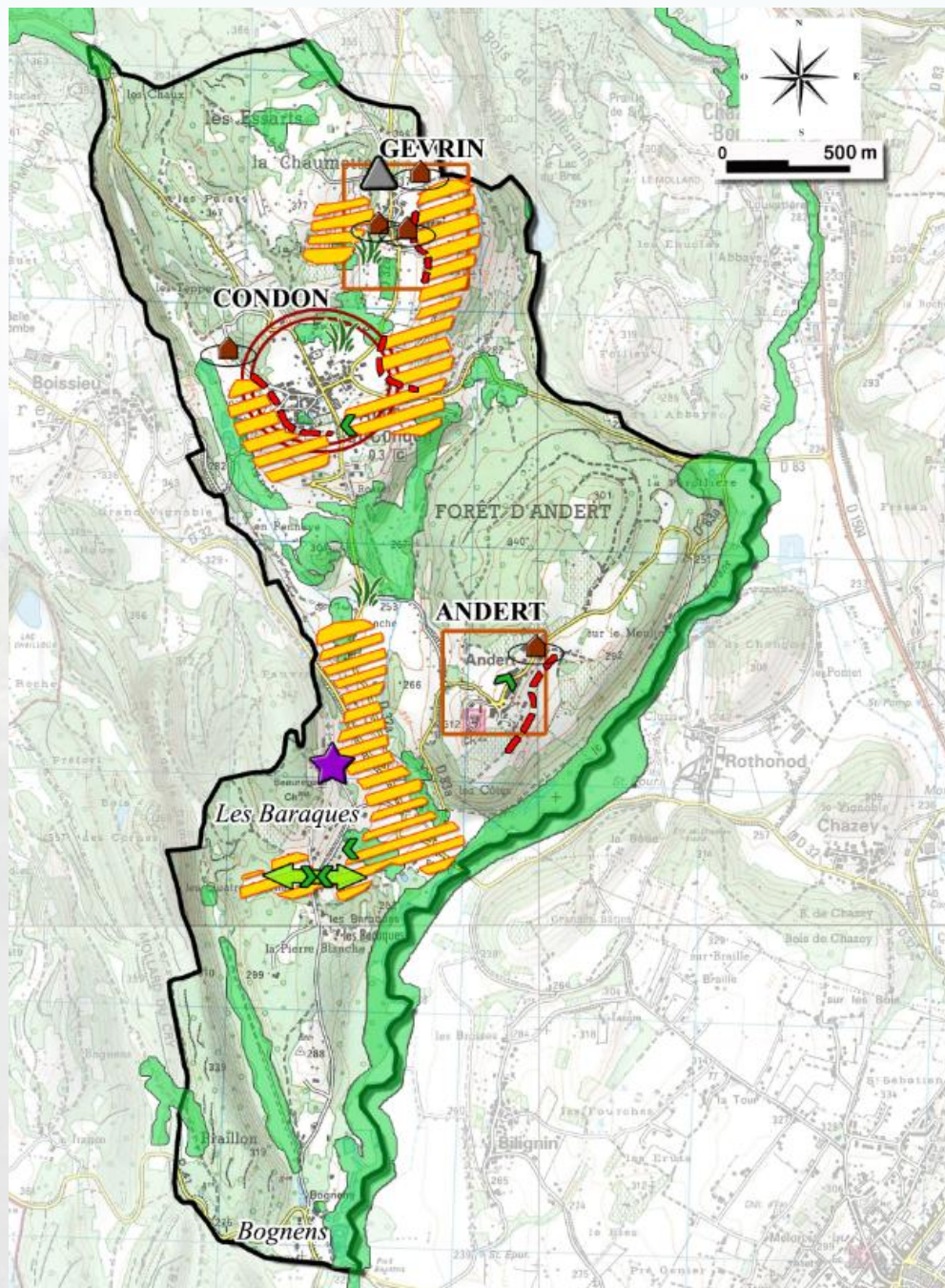
Protéger et/ou valoriser les secteurs sensibles

- ✓ Prendre en compte le patrimoine naturel reconnu, préserver les zones humides en fonction de leur intérêt :
 - Entretien de la tourbière de la Parollière pour éviter sa dégradation (écologie)
 - Entretien de la ripisylve aux abords du Furans (risques naturels)
- ✓ Valoriser certains secteurs non répertoriés :
 - Zone humide au Sud de Gevrin à cartographier dans le zonage
 - Secteur du champs de tir à cartographier dans le zonage et définir permettant son entretien
 - Prendre en compte un périmètre élargi sur l'aval du périmètre de la ZNIEFF de la combe d'Andert dans le plan de zonage
- ✓ Repérer les végétaux remarquables qui jouent un rôle dans la perception du paysage, dans l'accompagnement des sentiers, dans la valorisation des espaces urbanisés :
 - Les bois de buis, situés à Gevrin, sous le chemin de la roche
 - Le platane au lieu dit La Planche (en bordure de la Quaz)

Maintenir les connexions écologiques

- ✓ De manière générale, éviter l'urbanisation linéaire le long des routes
- ✓ Eviter toutes nouvelles constructions entre la partie ancienne et récente des Baraques
- ✓ Réglementer les clôtures et haies de manière à maintenir des passages pour la faune.
- ✓ Eviter les haies d'espèces végétales monospécifiques pour favoriser la diversité écologique.

1. Carte de synthèse du PADD d'Andert & Condon



RÉPONDRE AUX BESOINS DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



- Prendre en compte les contraintes entre activité agricole et secteurs d'habitat



- Prévoir un emplacement spécifique pour l'implantation d'activités artisanales

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LA DIVERSITÉ DES ESPACES DU TERRITOIRE



- Favoriser le développement sur le pôle principal de Condon



- Permettre un développement modéré sur les pôles secondaires (Gevrin et d'Andert)



- Définir des limites strictes d'urbanisation afin de préserver la qualité urbaine et paysagère du territoire



- Cibler les secteurs agricoles sensibles en matière de paysage, afin d'y interdire toutes constructions (même à vocation agricole)



- Maintenir les perspectives visuelles intéressantes



- Préserver des coupures vertes pour des raisons paysagères ou écologiques (passage de la faune)



- Repérer les éléments intéressants du patrimoine bâti afin de les préserver



- Repérer les éléments végétaux participant à la valorisation du paysage



- Préserver et entretenir le patrimoine naturel d'intérêt écologique

2. Objectifs de modération de la consommation d'espaces

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.

Le projet d'aménagement et de développement durables 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...]

Art. L123-1-3 du code de l'urbanisme

Pour le projet d'aménagement et de développement durables d'Andert & Condon, les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, se traduisent par :

- ▶ Une adéquation entre l'offre constructible à venir et les besoins d'accueil en population, en prenant en compte les possibilités de réhabilitation dans le bâti existant (logements vacants ou granges)
- ▶ Une répartition de typologie des nouveaux logements à créer plus équilibrée que l'offre actuelle : 2/3 logements individuels et 1/3 logements groupés/collectifs (typologie de logements moins consommatrice d'espace)
- ▶ Des surfaces/logements plus faibles (900 m² de foncier/logement individuel et 500 m² de foncier/logement d'une autre forme)

▶ Un objectif de consommation de l'espace pour l'habitat limité à **1,84 ha** de foncier libre pour les 10 prochaines années

L'utilisation de ce besoin foncier limité à 1,84 ha sera optimisée par :

- . Un recentrage de l'essentiel des projets d'urbanisation sur le village de Condon
- . Une priorité à la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante avant tout projet d'extension
- . La mise en œuvre de projets permettant diversification de l'offre en logements