

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE GRAVIÈRES



Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU.

Le Maire

Avant Propos

Le présent document a pour objectif de présenter les orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Gravières.

Elles doivent trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme ne se présente alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet de développement.

Les orientations générales

La commune de Gravières, qui comptait 391 habitants en 2009, connaît une période de renouveau démographique.

La municipalité se fixe comme objectif démographique une hausse de 100 habitants dans les dix prochaines années, afin d'arriver à un seuil de population se situant aux alentours de 500 habitants.

La municipalité souhaite cependant que les zones urbanisables définies puissent permettre l'accueil de résidents permanents et que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables soit adapté au contexte de vieillissement de la population.

1 - URBANISATION ET POLITIQUE DE L'HABITAT

Objectif : L'accueil 100 habitants supplémentaires à un horizon de 10 ans en favorisant l'habitat permanent

Comment ?

- En permettant un renouvellement urbain des hameaux et du centre bourg (réhabilitations et extensions des bâtiments existants, résorption des logements vacants, réhabilitation des «ruines», possibilité de construire des annexes...).
- En encourageant le développement du marché locatif, notamment sur le foncier communal situé au lieu-dit le Roussillon.
- En développant l'habitat individuel de manière maîtrisée sur les secteurs équipés.

Où ?

- En prévoyant la création d'un véritable quartier sur le secteur du Roussillon (foncier communal) et non une zone résidentielle de plus ...
- En remplissant les dents creuses des secteurs déjà urbanisés (le plôts, Mas de La Font, Valleton, Les Abeils...).
- En offrant des possibilités d'extension «en greffes» dans les hameaux sans que celles-ci ne viennent rompre l'équilibre paysager et architectural de ces ensembles bâtis traditionnels.

2 - LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le plan local d'urbanisme doit proposer «un potentiel foncier constructible» conforme aux objectifs démographiques de la municipalité, à savoir 100 habitants supplémentaires à l'horizon 10 ans.

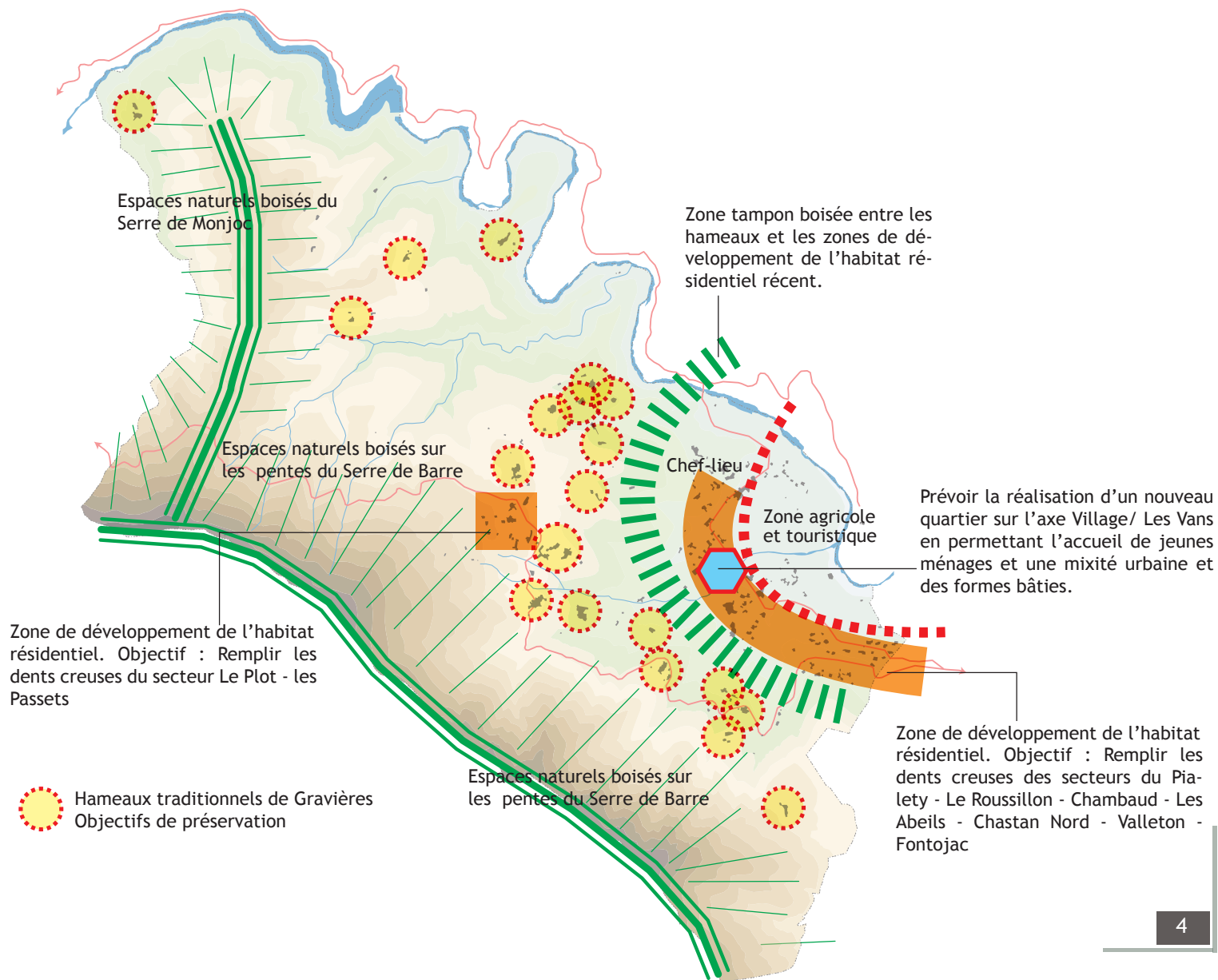
Cet objectif est ambitieux mais correspond à la demande aujourd'hui ressentie par la municipalité et au renouvellement démographique recensé dans le bassin d'habitat.

Sur cette hypothèse d'accueil de 100 habitants à 10 ans, couplée à une occupation de 2.3 habitants par nouveau logement, on obtient un total de 4 hectares de terrains à bâtir à développer.

Ce potentiel a pris en compte la possibilité de rénovation de 25 % des logements vacants comptabilisés en 2007.

La moyenne de terrain consommé par nouveau logement serait ainsi de 930 m². Il s'agit d'une moyenne car certaines «grandes» parcelles ne pourront faire l'objet de découpage foncier au regard du contexte topographique, naturel ou du bâti existant.

En revanche, les 70 % de terrains devant être d'une superficie comprise entre 750 et 1000 m² permettront une mixité urbaine et l'accueil de jeunes ménages, qui reste l'un des enjeux forts du PLU.



La politique de l'habitat : Le futur quartier du Roussillon

La commune souhaite aménager un nouveau quartier d'habitat qui permettra d'assurer une mixité typologique et sociale de l'habitat.

Le secteur retenu pour la réalisation de ce nouveau quartier se situe au niveau du Roussillon sur des parcelles communales.

L'objectif de cette zone est d'offrir un autre type de logements que celui disponible dans les zones résidentielles aérées et de favoriser le développement du marché locatif.

La localisation sur l'axe centre-bourg - Les Vans est intéressante car elle pourra permettre l'accueil de jeunes actifs.

Un cheminement piéton en site propre devra être aménagé afin que les enfants puissent aller à l'école sans danger.

L'aménagement global devrait par ailleurs permettre la mise en valeur du Sanctuaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation imposera un alignement bâti en front de route départementale afin de permettre la réalisation d'un petit espace public (ou collectif) en second rideau.

La réalisation de ce nouveau quartier permettra ainsi la création d'un nouveau lieu de centralité pour l'ensemble du quartier du Roussillon et les aménagements paysagers devraient permettre la mise en valeur des abords de la route départementale (et faire réduire les vitesses pratiquées).

Ce projet est important pour la politique de l'habitat de la commune de Gravières.

COMMUNE DE GRAVIÈRES - QUARTIER DU ROUSSILLON - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - MAI 2012 -



3 - POLITIQUE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES A LA POPULATION

Objectif : S'adapter aux besoins de la population actuelle et future

Comment ?

- En anticipant le futur vieillissement de la population et en encourageant l'installation de jeunes actifs sur la commune.
- En développant les services à domicile qui permettront de réduire les obligations de déplacements.
- En renforçant le rôle de centralité du chef-lieu (Lieux de vie, de rencontre, de travail...).
- En réservant un petit espace public (ou collectif) au niveau du nouveau quartier du Roussillon.
- En affirmant la volonté de maintenir l'école afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages.

4 - LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE GRAVIÈRES

Objectif : Ne pas prévoir de zone d'activités (dont la compétence est déléguée à la communauté de communes) mais encourager une activité mixte «habitat-économie»

Pérenniser les activités touristiques et les structures d'accueil existantes

Pérenniser les activités agricoles de Gravières

Comment ?

- En s'inscrivant dans une logique intercommunale concernant le développement des zones d'activités.
- En permettant l'implantation d'activités compatibles avec un voisinage résidentiel dans les futurs quartiers le long de la RD 113.
- En développant le télé-travail, qui permet également la réduction des obligations de déplacements (communications électroniques).
- En pérennisant les activités économiques touristiques et les structures d'accueil existantes et en favorisant les projets qualitatifs de type Parc résidentiel de Loisirs (PRL) permettant une ouverture sur une plus longue période, voire une ouverture toute l'année ...
- En conservant intégralement la zone agricole de la plaine du Chassezac (à l'exception des campings existants).
- En luttant contre la fermeture des milieux par un classement de petites zones agricoles autour des hameaux traditionnels.

5 - LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER DE GRAVIÈRES

Objectif : Protection des hameaux et du patrimoine rural et paysager de Gravières

Comment ?

- En limitant le développement d'une urbanisation diffuse autour des hameaux.
- En assurant une meilleure réglementation des aspects extérieurs des constructions et des réhabilitations.
- En classant le petit patrimoine rural comme protégé (Application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme).
- En luttant contre la fermeture des paysages autour des hameaux de la commune.
- En essayant de «réouvrir» des cônes de vue entre la RD113 et la route de Marvignes.

6 - LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT DE GRAVIÈRES ET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Objectif : Préservation de l'environnement de Gravières et des continuités écologiques

Comment ?

- En respectant les prescriptions réglementaires édictées par les inventaires environnementaux (ZNIEFF, SDAGE...).
 - En respectant les objectifs du programme Natura 2000 et les préconisations issues de l'évaluation environnementale.
 - En prenant en compte la protection des captages en eau potable par un classement en zone naturelle protégée.
 - En appliquant les dispositions réglementaires de lutte contre les incendies.
 - En appliquant les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques d'inondation et un principe de précaution adapté.
 - En intégrant la zone de mouvements de terrains définie dans le cadre du plan d'occupation des sols.
- En prévoyant des mesures de conservation des continuités écologiques définies dans l'évaluation environnementale.

7 - CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE

