



DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNE :

SAINT-MARTIN-DE-VALAMAS

MAITRISE D'OEUVRE :

Coriolis
Analyse et gestion de
territoires

Blajoux
48 320 Quézac
06 98 86 31 99

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION :

Arrêté le :

17/10/2007

Approuvé le :

8/07/2013

Executoire le :

25/08/2013

- MODIFICATIONS - REVISIONS - REVISIONS SIMPLIFIEES - MISES A JOUR -

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 8 juillet 2013 / Reçue en SP Tournon
le 25 juillet 2013)

VISA :

date :

Le maire



Projet d'aménagement et de
développement durable

3

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PRINCIPES ET OBJET

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) reprend les objectifs des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Il a pour objet de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, dans le domaine du renouvellement urbain du paysage de l'architecture et de l'environnement.

C'est un document d'orientation du PLU qui transforme le diagnostic partagé et ses enjeux en pistes de travail pour l'élaboration du zonage et la rédaction du règlement : priorités d'aménagement, principes de classement des sites en fonction de leur occupation du sol et des activités qui s'y exercent...

Il s'appuie donc sur la notion d'intérêt général en argumentant ses choix relativement à cette notion et en fonction des enjeux spécifiques de la commune.

Ainsi il sera le fil conducteur et le gardien des principes qui vont s'imposer au zonage et au règlement.

Il permettra, lors des réflexions futures, d'apprécier les idées directrices qui sous-tendent le PLU dans sa forme définitive.

Le PADD : un document charnière entre le diagnostic et le projet :

Les axes du PADD : traduction en terme d'objectif et de méthode des enjeux

Les enjeux déterminés et validés lors du diagnostic ont été la base sur laquelle s'appuient les axes du PADD sont les suivants :

Milieu physique ➤ Maintien des espaces ouverts ➤ Reconquête d'une identité « Boutières » ➤ Prise en compte d'un milieu physique imposant largement ses conditions (topographie, risques naturels...) ➤ Optimisation des terrains disponibles ➤ Favoriser le maintien de l'occupation du sol pour regagner en biodiversité ordinaire
Démographie ➤ Accueil de jeunes actifs
Habitat – construction ➤ Equilibre entre rénovation, restauration, hausse des résidences principales dans l'ancien et possibilités de constructions neuves. ➤ Faire du qualitatif sur les zones d'urbanisation future
Economie – équipement ➤ Diversifier les activités ➤ Soutenir l'agriculture ➤ Organiser et valoriser l'offre touristique
La structure du territoire communal – patrimoine bâti ➤ Réinvestir le territoire et renforcer les reliques d'éléments identitaires ➤ Un traitement différencié selon les contextes ➤ Encourager une urbanisation qui valorise les zones attractives sans abandonner les zones en déprise ➤ Valoriser le patrimoine méconnu et abandonné ➤ S'appuyer sur Rochebonne pour la promotion touristique du territoire
Conditions sanitaires et lutte contre l'incendie ➤ Optimiser et accompagner les réseaux et équipements existants pour maintenir un niveau satisfaisant de service

Paysage ➤ Protection stricte des ouvertures paysagères et des sites identifiants relictuels ➤ Favoriser un usage du territoire qui soit à la fois favorable et intéressé à une reconquête paysagère
Bourg – forme urbaine ➤ Eviter d’amener des conflits de forme urbaine ➤ Améliorer l’accessibilité et la fonctionnalité des lieux de service ➤ Créer une ambiance quartier à la Teyre, Champchiroux
Hameaux structurants ➤ Densification et résorption des dents creuses ➤ Ambiance villageoise à créer et à renforcer
Hameaux au patrimoine bâti et vernaculaire intéressant ➤ Conserver la qualité paysagère et patrimoniale
Hameaux connaissant un début d’urbanisation récente ➤ Achèver l’urbanisation et l’insertion des maisons récentes (densification, préservation de coupures vertes et physiques entre les deux types d’urbanisation, insertion dans le site, recherche de nouveaux terrains constructibles...)
Ecart ➤ permettre la rénovation et la restauration de l’existant pour maintenir la population et « tenir » le territoire

AXES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Prise en en compte de contraintes physiques et fonctionnelles du territoire :

1. Admettre, dans le choix des futures zones constructibles, un développement opportuniste et privilégiant la fonctionnalité des futures zones d'habitat, d'activités...

Prise en compte des enjeux de territoire et d'activité économique :

2. Faciliter et permettre une reconquête du territoire en protégeant l'agriculture et en permettant la reconversion et la diversification de l'économie.

Réflexion et travail qualitatif sur le fonctionnement urbain : desserte, stationnement, vétusté, aménagement des espaces publics

3. réserver et prévoir les opérations d'aménagement permettant d'exploiter les sites d'intérêt stratégiques, d'améliorer la circulation, le stationnement, la vie de quartier afin de lutter contre la « rugosité » du territoire

Prise en compte des sites identitaires majeur du patrimoine naturel, bâti et historique

4. Protéger le patrimoine bâti grand et petit et le patrimoine naturel et paysager, les sites identitaires.

AXE 1

Admettre, dans le choix des futures zones constructibles, un développement opportuniste et privilégiant la fonctionnalité des futures zones d'habitat d'activité...

Un choix restreint :

Saint Martin de Valamas, que ce soit sur le bourg mais aussi dans la plupart des hameaux est confronté à des difficultés fonctionnelles (dessertes, parcelles...) dues aux contraintes physiques du territoire. Les terrains constructibles dans de bonnes conditions de pente, de disponibilité aux réseaux et voiries sont extrêmement rares.

Cette situation rend incontournable d'envisager l'urbanisation de ces parcelles quand bien même leur positionnement géographique ne présenterait pas tous les critères que l'on pourrait souhaiter : (site stratégique, lieu de passage, proximité des commerces et services...)

Elle implique également de garantir une optimisation maximale de leur capacité en établissant des règles d'urbanisation garantissant cette optimisation.

Dans le PADD est mis en préalable aux choix des terrains :

De proposer des possibilités d'accueil de population et d'entreprises nouvelles dans un cadre suffisamment fonctionnel et attractif.

De limiter le coût prohibitif des aménagements, qui serait la conséquence de choix de sites inadaptés ou dont l'urbanisation serait soumise à des aménagements trop lourds et coûteux au regard du terrain ainsi dégagé.

Ainsi :

Les choix dont donc de se porter prioritairement sur les sites proches des grands axes de communication, sur des parcelles ne nécessitant pas de travaux excessivement lourds, facilement accessibles et le plus proches possible du bourg.

Sans envisager une forte évolution démographique de sa population, la commune souhaite pouvoir proposer des terrains aux entreprises locales ou nouvelles, apporter de la variété et des choix dans les possibilités de résidence.

AXE 2

Faciliter et permettre un reconquête du territoire en protégeant l'agriculture et en permettant la reconversion et la diversification de l'économie.

Le diagnostic a mis en évidence les fortes disparités dynamiques et urbaines qui existent à l'intérieur de la commune. L'agriculture est recentrée sur les meilleures parcelles, l'usage extensif du territoire a quasiment disparu, certaines vallées et secteurs sont menacés de fermeture totale par dévitalisation en hommes et en activités structurantes sur le territoire.

Dans le PADD est précisé :

Que le zonage et le règlement devront permettre la revitalisation des villages et des vallées en :

Garantissant de manière absolue la préservation des terres agricoles dans les zones dévitalisées, en étudiant les conséquences de certaines pertes éventuelles dans les secteurs à enjeux plus urbains.

En ménageant des possibilités réglementaires permettant une diversification, par exemple agro touristique ou sylvicole des exploitations

Ces précautions ont pour objectif de compenser les handicaps propres de ces espaces par une souplesse dans le zonage et le règlement de manière à ce que ces derniers ne viennent pas apporter de contraintes supplémentaires aux activités et habitants et ne contrarie pas les initiatives potentielles qui pourraient voir le jour.

Ils sont d'autant plus importants que, comme exprimé dans l'axe 1, l'essentiel du développement, tout du moins en terme de constructibilité, va se poursuivre dans des secteurs à priori déjà mieux armés pour le développement et cela en raison du « réalisme » qui est imposé par le territoire et ses contraintes.

Cet axe doit également conduire à valoriser le paysage communal en le rendant plus accessibles par les activités, à maintenir les espaces ouverts, à diversifier l'occupation du sol et donc maintenir la biodiversité ordinaire et ainsi contribuer à la protection de l'environnement.

AXE 3

Réserver et prévoir les opérations d'aménagements permettant d'exploiter les sites d'intérêt stratégiques, d'améliorer la circulation, le stationnement, la vie de quartier afin de lutter contre la « rugosité » du site de Saint Martin

Le diagnostic a permis de mettre en évidence un déficit d'aménagement et de cohérence du bourg, certains sites stratégiques ont un rôle structurant majeur et doivent faire l'objet de requalification ou doivent être réservés par la commune pour assurer une exploitation de leur potentiel tout en améliorant la structure urbaine, la rendant plus fluide et plus efficace.

Ainsi il faudra :

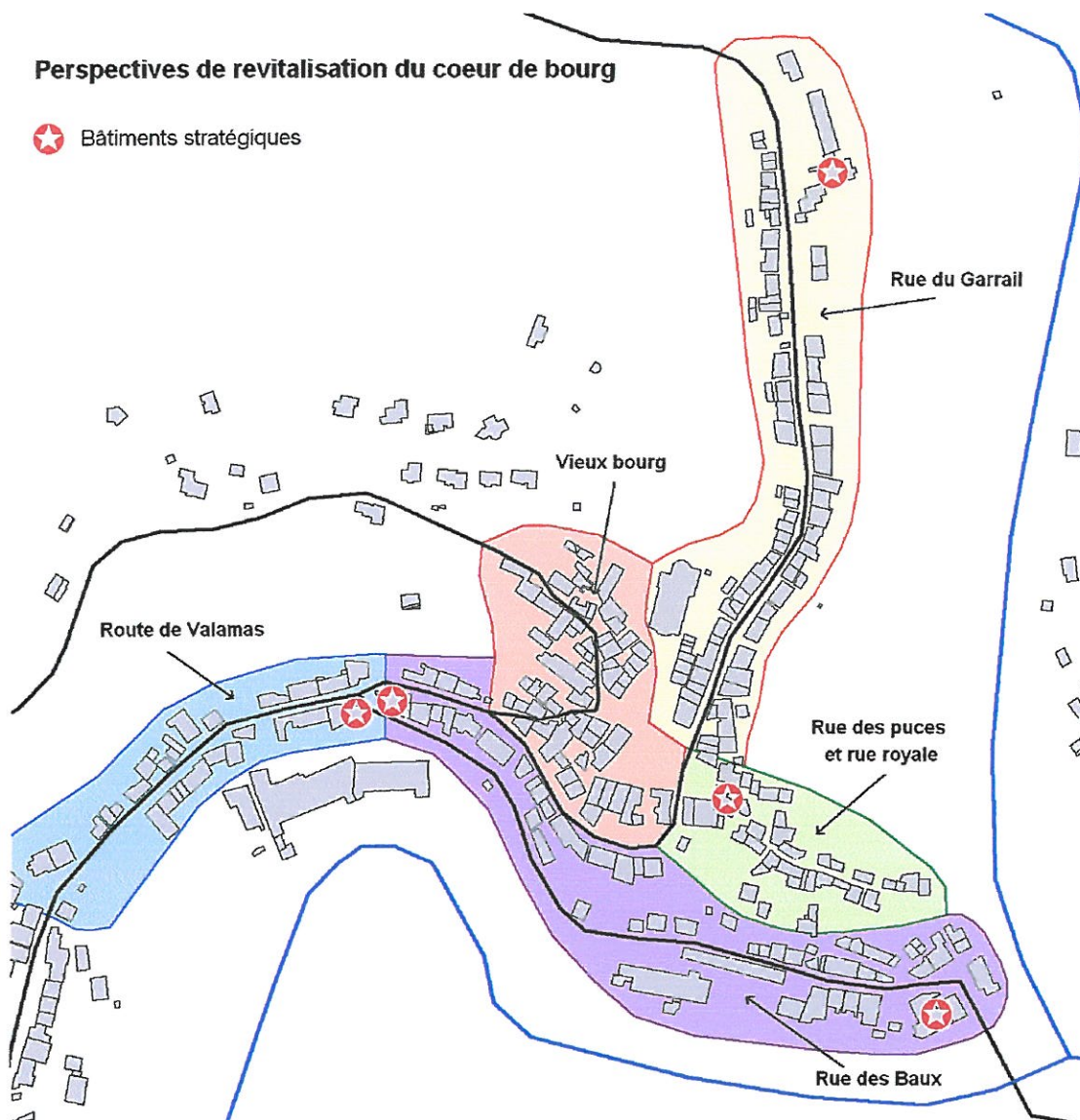
Optimiser par un réaménagement urbain et paysager les espaces publics ou les sites stratégiques et structurants (placettes, carrefours, liaisons piétonnes et routières, immeubles...)

Valoriser pour certains de ces espaces leur potentiel commercial, d'accueil d'entreprise de services ou de services publics.

Ceci accompagné d'une réflexion sur les conditions d'accès, de stationnement et les risques de conflits d'usage qui seront associés à cette utilisation.

Perspectives de revitalisation du coeur de bourg

★ Bâtiments stratégiques



Rue du Garrail :

Ouest : les bâtiments vacants y sont les plus nombreux, la topographie ne permet pas d'aérer les bâtiments et de valoriser les logements : ce secteur doit bénéficier en priorité d'opérations de rénovation urbaine.

Est : les bâtiments sont occupés de manière plus dense et des possibilités de dépendances (jardins) sont préservés côté rivière, ils peuvent faire davantage l'objet de rénovation de logements.

Rue des Puces et rue Royale :

Les priorités y sont la réfection des ruelles et l'aménagement des espaces publics (mauvais état des chaussées)

Rue des Baux :

Le renfort et l'encouragement des activités et services semble la vocation la plus évidente pour cette rue grevée par un passage véhicule important.

Route de Valamas

L'enjeu de cet axe est de demeurer partie intégrante du cœur bourg. Celui-ci étant limité sur cet axe par la placette.

Fixer la limite du cœur de bourg

Vieux village –haut :

Les priorités y sont la réfection des ruelles et l'aménagement des espaces publics et l'offre de stationnement.

Place de l'hôtel de ville :

Cet espace public gagnerait esthétiquement à être valorisé, il abrite le marché tous les jeudis matin. Cependant les aménagements devront éviter de sacrifier les possibilités de stationnement qui sont une des garanties du maintien des commerces et services et d'une bonne occupation des maisons du vieux bourg.

AXE 4

Protéger le patrimoine bâti grand et petit et le patrimoine naturel et paysager, les sites identitaires.

Si la commune ne connaît pas de grands domaines remarquables du point de vue patrimonial, certains sites bien précis méritent d'être protégés : point de vues remarquables et écrins naturel comme le site de Rochebonne, le village de Saint Martin et la vallée de l'Eyrieux... les béalières et les jardins et vergers, les point de vues remarquables sur les massifs comme à la Valette...

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 ») apporte de nouvelles dispositions dans l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, et notamment sur leur Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

ACCEUILLIR : le maintien d'un statut de bourg rural

La responsabilité principale de la commune réside dans le soutien à l'activité économique et la dynamique démographique l'objectif de population est fixé entre 1500 et 2000 habitants dans 20 ans, ce qui vise avant tout à permettre le maintien de statut du bourg-centre de Saint Martin mais aussi d'offrir au sein de la commune, toute offre fonctionnelle possible en terrain constructible afin de valoriser et encourager la résidence principale sur le lieu d'activité.

Le PLU, est un outil de gestion de l'urbanisme mais doit aussi contribuer au soutien économique et démographique d'une région fragile de ce point de vue. Ce n'est pas l'explosion de la construction qui menace la commune mais les difficultés de l'offre pour concrétiser des projets.

Le PLU fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace en veillant à ne pas accroître l'emprise des villages, (priorité dents creuses, zones desservies par les réseaux), en fixant des règles d'aménagement garantissant une bonne utilisation de l'espace, ce faisant, il se montre réaliste vis à vis des capacités de la commune à équiper de nouvelles zones et permet d'optimiser les réseaux et dessertes existantes.

PRESERVER le territoire le paysage et l'environnement :

- Maintien des continuités écologiques (trame verte et bleu)
- Maintien des emprises des villages et hameaux existants.
- Attention portée aux aménagements des entrées de villes , sécurité, paysage, marquage des limites des agglomérations.

DEVELOPPER avec rigueur en veillant à la bonne utilisation de la ressource foncière :

- Afficher les objectifs chiffrés de terrains constructibles et de modération de la consommation de l'espace.
- Développement des zones desservies par le réseau routier principal en l'absence de réseau dense de transport en commun.
- Conditionner l'aménagement des parcelles vastes et mal desservies à une Orientation d'Aménagement Particulière qui garantisse une bonne utilisation de l'espace.

RENFORCER et soutenir une desserte numérique de qualité et attractive

La commune doit s'appuyer et valoriser une bonne desserte en matière de NTIC (Nouvelles technologies de l'Informatique et de la communication) c'est un atout majeur dans un contexte rural isolé.



Principe d'aménagement du territoire communal Commune de Saint-Martin-de-Valamas



Novembre 2010

