



COMMUNE DE CHANTEMERLE-
LES-GRIGNAN

Place de la mairie
26230 Chantemerle-lès-Grignan
tél : 04 75 98 50 49

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 31 Juillet 2014
Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2018

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 2 août 2019
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 août 2019.

Ingénieurs conseils en aménagement durable du territoire



42 Boulevard Antonio VIVALDI
42 000 SAINT-ETIENNE

Tél. 04 77 92 71 47 / contact@eco-strategie.fr
www.eco-strategie.fr



I. SOMMAIRE

I.	SOMMAIRE	3
II.	Préambule	4
III.	Les choix retenus	5
III.1.	Les choix démographiques retenus pour un développement urbain maîtrisé.....	5
III.1.1	Projection démographique sur la prochaine décennie	5
III.1.2	Besoin estimé en logements	6
III.2.	Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	6
III.2.1	La consommation foncière des dix dernières années ..	Erreur ! Signet non défini.
III.2.2	Les objectifs	Erreur ! Signet non défini.
III.3.	Les orientations retenues et leurs déclinaisons	7
IV.	Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	8

II. PREAMBULE

La commune de Chantemerle-lès-Grignan est couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) de Chantemerle-Lès-Grignan approuvé en 1988 et qui a fait l'objet d'une modification en 1998 et d'une révision simplifiée en 2009.

Par délibération en date du 31 Juillet 2014, la commune de Chantemerle-Lès-Grignan a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le Code de l'urbanisme, précise à son article L151-5 que le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° 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 ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. »

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Son écriture est l'aboutissement d'un double processus :

- L'expression des objectifs des élus,
- L'appropriation du diagnostic réalisé qui, en précisant la nature des grands enjeux du territoire, permet aux élus de fonder leur projet.

Le PADD recherchera, dans le respect de l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La préservation et la mise en valeur des milieux naturels, des paysages et du patrimoine bâti et naturel ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population.

III. LES CHOIX RETENUS

III.1. Les choix démographiques retenus pour un développement urbain maîtrisé

III.1.1 Projection démographique sur la prochaine décennie

- **Chantemerle-lès-Grignan : un cadre de vie attractif pour les jeunes familles**

Proposer des logements adaptés aux « 20-39 ans » est un moyen d'attirer une population de jeunes parents à la recherche d'un cadre de vie rural et tranquille mais accessible depuis les pôles d'emploi de la vallée du Rhône. Les modes de vie de ces jeunes actifs, susceptibles de soutenir voire de développer de nouveaux équipements et services, s'accorderaient pleinement avec la quiétude des personnes âgées de plus en plus représentées sur la commune.

Face à ces constats, la municipalité fait le choix de développer un urbanisme de qualité assurant un équilibre entre réhabilitation de l'existant et petits projets résidentiels, dans les dents creuses en priorité ou dans la contiguïté de l'enveloppe urbaine actuelle.

- **Les projections démographiques à 2026**

Il s'agit de réaliser des scénarii au sein desquels le processus d'urbanisation en matière de production de logements se voudrait effectivement maîtrisé. Partant de 2013, plusieurs scénarii d'évolution ont été étudiés, et leurs effets en matière de construction à prévoir.

Cette réflexion a également fait l'objet de discussions avec les Personnes Publiques Associées.

Le choix de la collectivité est de retenir le scénario du rythme démographique de +0.85%/an.

Ce choix se justifie par le constat de la dynamique actuelle. La commune est attractive ; des gens s'installent sur la commune. En cohérence, la municipalité a réalisé ou réalise des investissements importants pour valoriser le bourg et améliorer l'assainissement. Le rythme de +0.85%/an permet donc de conserver une dynamique raisonnable, mesurée et adaptée au contexte communal.

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
251	254	271	273	276	278	280	283	285	288	290	292	295	297

Tableau 1 Le scénario démographique choisi à +0.85%/an

Cette perspective conduit à une **population projetée d'environ 300 habitants en 2026**. Cela correspond à un gain estimé de près de 26 habitants entre 2016 et 2026.

III.1.2 Besoin estimé en logements

L'objectif en nombre de logements à produire, découlant de l'objectif démographique, prend en compte à la fois les besoins en logements pour répondre au phénomène de desserrement des ménages et les besoins en logements pour accueillir de nouveaux habitants

Le besoin en logement associée au desserrement, pour le maintien de la population actuelle, est de 11 logements sur 2016-2026.

Le besoin en logements associé à la croissance démographique (gain de population, selon +0.85%/an), est estimé à 14 sur 2016-2026.

L'atteinte des objectifs démographiques exposés précédemment nécessite la production d'environ 25 logements supplémentaires d'ici 2026, soit en moyenne 2,5 par an.

Il est envisagé que 20% de cet objectif (soit 5 logements) soit réalisé dans le bâti existant : renouvellement urbain, réhabilitation, remise sur le marché de logements vacants, changement de destination.

Par conséquent, 80% de l'objectif logement (soit 20 logements), sera réalisé en construction neuve.

Il est toutefois rappelé qu'il s'agit d'hypothèses et que les évolutions démographiques sont difficilement maîtrisables.

III.2. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le POS en vigueur, révisé de manière simplifiée en 2009 avait pour objectif de centrer l'urbanisation sur la partie haute du village (les Bréchets) pour préserver l'unité paysagère du bourg et de la prolonger si besoin à l'ouest et à l'est par deux zones d'habitats dispersées masquées par la végétation. (...).

Le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.

La mise en œuvre de cet objectif s'articule ainsi :

- Prioriser un développement rassemblé au niveau du village de Chantemerle et de ses extensions actuelles pour éviter le mitage ;
- Privilégier la **densification de l'enveloppe urbaine existante** pour lutter contre l'étalement urbain, en mobilisant les espaces libres en dents creuses et en prenant en compte le potentiel en renouvellement urbain ; prévoir la réalisation de **20% de l'objectif logement dans le bâti existant** (renouvellement urbain, réhabilitation, remise sur le marché de logements vacants, changement de destination), c'est-à-dire sans consommation d'espace libre ;
- Tendre vers **une densité globale d'au moins 15 logements par hectare** pour les constructions nouvelles, s'appliquant de manière globale (moyenne) sur les zones à urbaniser et les dents creuses de taille suffisante pour faire l'objet d'orientations d'aménagement (environ 3000m²), ce qui constitue une amélioration par rapport à la tendance constatée précédemment (12 logements/ha) ;
- En cohérence avec les orientations en matière de logements et de densité, prévoir pour la prochaine décennie un **potentiel foncier libre (non bâti) maximum d'environ 1,3 ha**, affecté à la réalisation de logements pour la prochaine décennie, cette surface étant à réduire selon l'analyse du bâti existant (renouvellement urbain) ;
- Limiter le développement urbain aux tènements situés **en continuité de l'enveloppe urbaine** ;
- Mettre en place des orientations d'aménagement qui organisent les secteurs à enjeux afin d'optimiser l'utilisation des surfaces.

III.3. Les orientations retenues et leurs déclinaisons

Les orientations générales du PADD de Chantemerle-Lès-Grignan sont :

- **1. Une identité villageoise à haute valeur patrimoniale**
- **2. Des ressources et des paysages du pays de Grignan à préserver et valoriser dans une logique de développement durable**
- **3. Accueillir des habitants tout en mettant en valeur le cadre de vie et la qualité de la commune**

IV. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : CHANTEMERLE-LES-GRIGNAN : UNE IDENTITE VILLAGEOISE A HAUTE VALEUR PATRIMONIALE

Objectif 1 - Valoriser un archipel d'objets patrimoniaux

- Mettre en place une stratégie cohérente de préservation des éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial (fontaines, calvaires, détails architecturaux...) et des végétaux vecteurs d'identité locale (arbres remarquables, végétation des façades). Dans cette logique, envisager la possibilité de changement de destination pour de grandes fermes à valeur patrimoniales.
- Concevoir des parcours de découverte du patrimoine bâti, agricole, arboré et hydrologique, qui rallieront par la déambulation des espaces et des passages caractéristiques (ex : montée en calade de l'Eglise).
- Respecter les caractéristiques architecturales existantes dans les réhabilitations et extensions, et veiller à une bonne insertion des constructions nouvelles à proximité du centre historique.
- Protéger les sites remarquables identifiés comme ayant une valeur patrimoniale tels que le théâtre de verdure et le site des Crevasses.

Objectif 2 - Encadrer les paysages et partager les points de vue de référence

- Depuis les routes et principaux chemins d'accès, préserver la silhouette caractéristique et les vues variées du noyau villageois à flanc de coteau.
- Inventorier les points de vue de référence (vers et depuis le bourg) et matérialiser ceux-ci le long des parcours patrimoniaux, en mettant à profit la topographie.
- Le cas échéant, orienter l'implantation de projets de développement des énergies renouvelables (type photovoltaïque) afin d'éviter d'incohérentes co-visibilités.

Objectif 3 - Intensifier l'offre de proximité et le tourisme vert

- Faciliter l'offre de commerce de proximité du centre-bourg, en favorisant une urbanisation rassemblée, une mise en valeur du secteur et les liaisons avec les quartiers d'habitat.
- Envisager l'évolution des équipements et services (administratifs, techniques, de loisirs) pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants. S'inscrire dans une politique intercommunale pour développer les communications numériques et notamment accélérer le raccordement de la commune à la fibre et au haut débit.
- Dynamiser le développement touristique, notamment :
 - En préserver les facteurs d'attractivité pour le tourisme vert ;
 - En étendant les parcours patrimoniaux au territoire intercommunal, en les reliant aux sentiers de randonnée (vignes, falaises, etc...), Viarhona, projet de sentier vélo-route le long de la Berre, ces itinéraires ayant également une fonction de loisirs pour la population.

Objectif 4 - Adapter les espaces publics à l'intimité résidentielle et aux mobilités douces

- Matérialiser de façon sécurisée des cheminements piétons et cyclistes aux abords de la D549 notamment entre le centre bourg et les hameaux des Bruyères, des Blâches et de l'Esperouze.
- Différencier le traitement des espaces publics centraux (ex : place Barbier) de ceux plus privatifs (ruelles sinueuses et impasses pavillonnaires). Dans les deux cas, réserver une place minimale à l'automobile (ex : desserte seule et stationnement temporaire dans le premier cas, exclusivement résident dans l'autre).
- Réorganiser le stationnement, le concentrer en poches aux entrées du centre bourg, notamment au-dessus du terrain de boules, et organiser la connexion piétonne, rendre temporaire le stationnement en file dans les ruelles.

AXE 1 : CHANTEMERLE-LES-GRIGNAN : UNE IDENTITE VILLAGEOISE A HAUTE VALEUR PATRIMONIALE

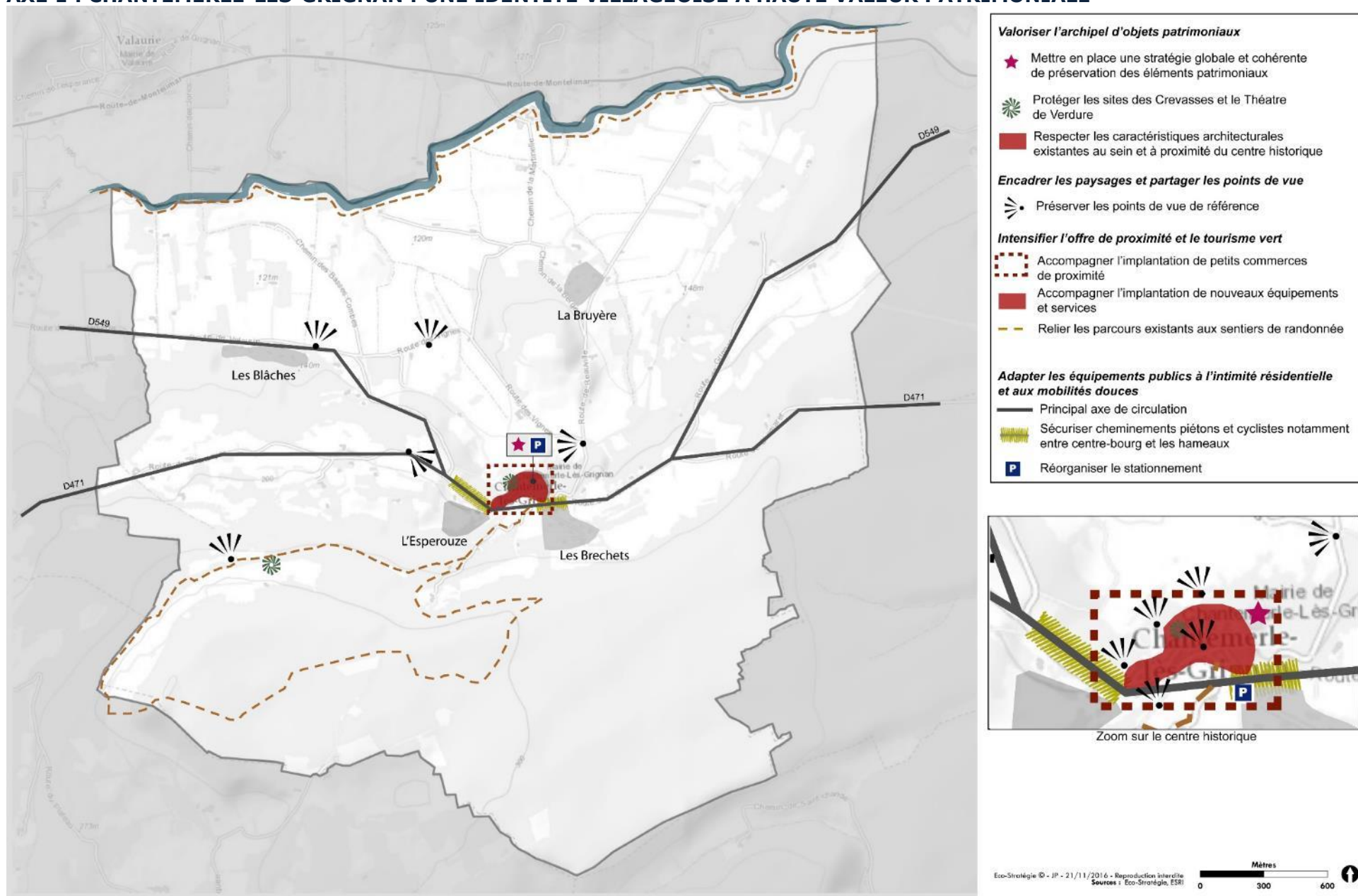


Figure 1 - Carte de schématisation de l'axe 1 « Une identité villageoise à haute valeur patrimoniale »

AXE 2 : DES RESSOURCES ET DES PAYSAGES DU PAYS DE GRIGNAN A PRESERVER ET VALORISER DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Objectif 1 - Soutenir l'économie agricole

- Soutenir les sièges agricoles existants. Protéger les emprises agricoles contre d'éventuelles pressions foncières. Trouver un équilibre entre l'extension de l'habitat et celle de la production viticole.
- Préserver le potentiel économique de production agricole en accompagnant la diversification de l'activité et de ses débouchés (circuits-courts, vente à la ferme, AMAP...).
- Repérer les espaces à fort potentiel agronomique en réservant notamment les terres basses, plates et mécanisables. Prendre en compte la vocation agricole des espaces relevant de l'arboriculture.

Objectif 2 - Protéger les paysages, la nature et maintenir les continuités écologiques

- Préserver l'environnement naturel et notamment les espaces forestiers et les haies, pour préserver la biodiversité et la qualité des paysages de Chantemerle.
- Veiller au maintien de la continuité écologique constituée par la Berre et de ses affluents, préserver leurs milieux annexes et la qualité des eaux. Préserver les zones humides.
- Préserver les continuités biologiques et protéger les espaces naturels à haute valeur écologique. De grandes surfaces de milieux remarquables sont présentes sur la commune, soit un patrimoine naturel riche à valoriser.

Objectif 3 - Encourager la valorisation des ressources

- Favoriser le développement des énergies renouvelables, et en particulier de l'énergie solaire, dans le cadre de projets d'habitat ainsi que d'implantation d'un parc photovoltaïque, notamment sur le Plateau du Rouvergue dans le secteur de la Suquée.
- Prendre en compte les réseaux et desserte (eau, déchets) et structurer les nouvelles zones constructibles en adéquation avec les linéaires de réseaux actuels.

Objectif 4 - Gérer les nuisances et limiter l'exposition aux risques

- Intégrer les contraintes liées à la voie bruyante (RD541) et aux ouvrages Haute Tension dans le document d'urbanisme.
- Intégrer la protection en vigueur du captage d'eau potable inscrite dans les servitudes d'utilité publique ; tout en recherchant à terme une nouvelle ressource plus adaptée.
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le document d'urbanisme, dans une logique de protection des populations : transport de matières dangereuses (RD541) ; nucléaire ; mouvements de terrain ; séisme ; feu de forêt (appelé à augmenter en raison du changement climatique) ; inondation (liée à la rivière de la Berre), en favorisant une limitation du risque en amont (gestion des eaux pluviales).

AXE 2 : DES RESSOURCES ET DES PAYSAGES DU PAYS DE GRIGNAN A PRESERVER ET VALORISER DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

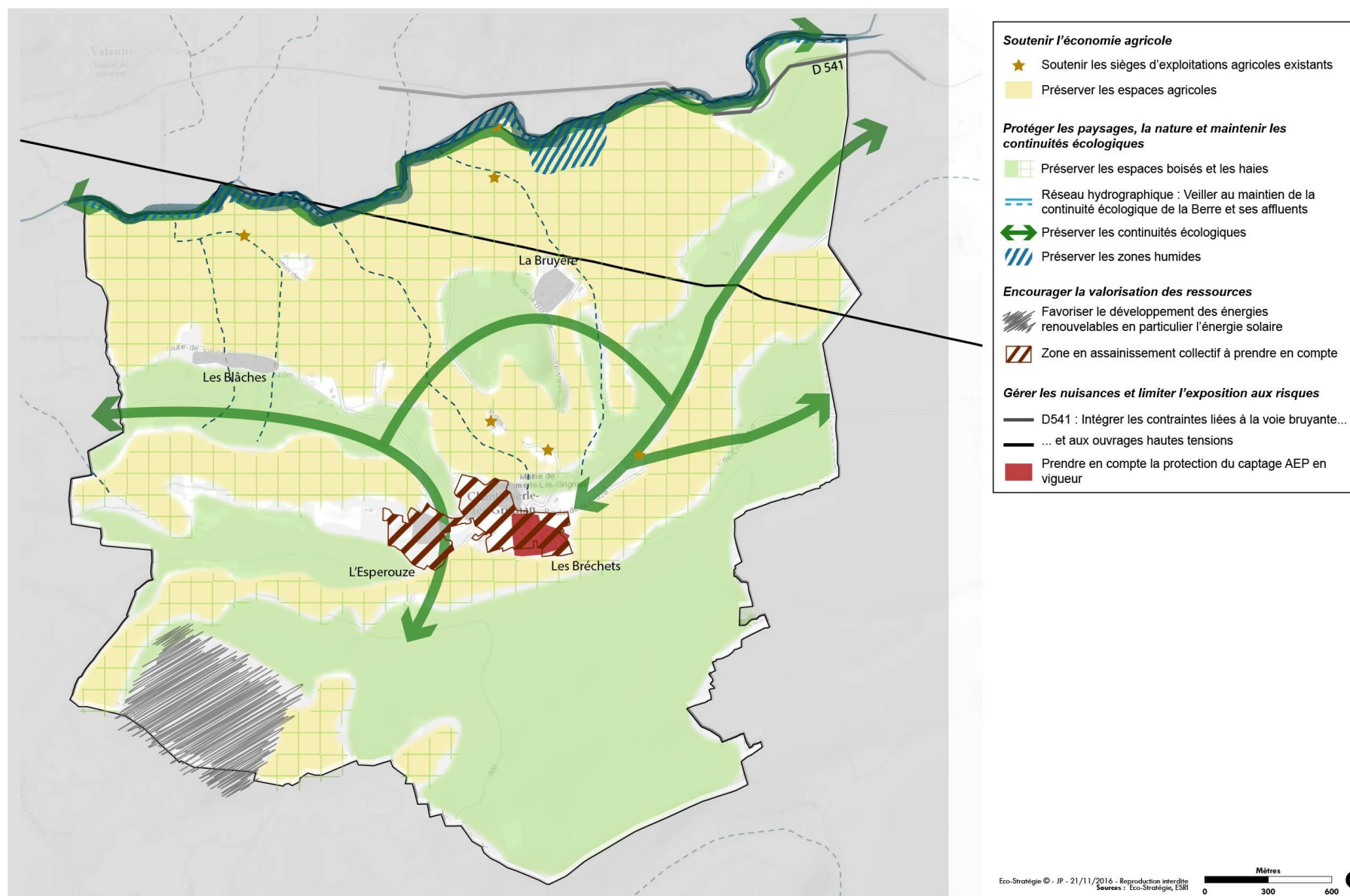


Figure 2 Carte de schématisation de l'axe 2 « Des ressources et des paysages du pays de Grignan à préserver et valoriser dans une logique de développement durable »

AXE 3 : ACCUEILLIR DES HABITANTS TOUT EN METTANT EN VALEUR LE CADRE DE VIE ET LA QUALITE DE LA COMMUNE

Objectif 1 - Contenir l'étalement résidentiel en consolidant le tissu villageois

- Croître progressivement en visant une intégration progressive des nouvelles constructions, d'un point de vue urbain, paysager et environnemental.
- Définir les limites de l'enveloppe urbaine du bourg et de ses quartiers d'extensions (L'Espérouze et Les Bréchets).
- Construire en priorité les dents creuses intégrées ou contigües aux noyaux villageois (en premier lieu entre le centre bourg et les hameaux de L'Espérouze et des Bréchets), en veillant à une bonne insertion dans le tissu existant, mais en considérant également l'obligation de protection du périmètre de captage eau potable en vigueur.
- Prévoir une extension de l'urbanisation en continuité du centre-bourg en cantonnant les projets résidentiels aux marges de l'enveloppe urbaine existante, de façon privilégiée sur le secteur de L'Espérouze.
- Proscrire tout développement de l'urbanisation sur les secteurs des Blâches et de la Bruyère.
- Préserver du mitage le reste du territoire communal en limitant les possibilités à l'évolution du bâti existant.

Objectif 2 - Réhabiliter et diversifier le parc de logement

- Encourager et poursuivre la réhabilitation du bâti existant, permettre la réduction de la consommation énergétique des logements.
- Adapter le parc aux besoins des nouveaux arrivants (actifs, jeunes, familles...). Diversifier l'offre de logements (typologies), éventuellement sous forme sociale. Si possible, combler en priorité les carences en petits logements afin d'offrir un parcours résidentiel le plus complet possible.

Objectif 3 - Maintenir la diversité des fonctions de la commune :

- Envisager et permettre l'implantation d'activités économiques (artisanales, libérales et commerciales) dans le secteur du bourg, notamment sur L'Espérouze à travers par exemple l'installation de locaux tertiaires (bureaux, services).
- Conforter les équipements communaux (administratifs, de loisirs, ...) existants, considérer leurs éventuels besoins d'évolution et d'aménagement de leurs abords.
- Exploiter le potentiel de développement commercial et touristique que représente le trafic de la D541 par une signalisation adaptée vers le bourg.
- Prendre en compte les activités économiques présentes au sein de l'espace agri-naturel et leur permettre d'évoluer de façon adaptée au contexte.

Objectif 4 - Adoucir les transitions entre échelles du réseau viaire

- Rechercher dans les nouveaux développements résidentiels une continuité des cheminements piétons et éviter les urbanisations en enclaves successives. De même pour la desserte automobile, mailler les voies des futurs secteurs résidentiels par des voies structurantes améliorant leur irrigation et leur liaison aux polarités urbaines.
- Connecter les entités entre elles par un réseau viaire apaisé et sécurisé, notamment en requalifiant les entrées de centre-bourg et en poursuivant le réaménagement des rues du centre-bourg.

AXE 3 : ACCUEILLIR DES HABITANTS TOUT EN METTANT EN VALEUR LE CADRE DE VIE ET LA QUALITE DE LA COMMUNE

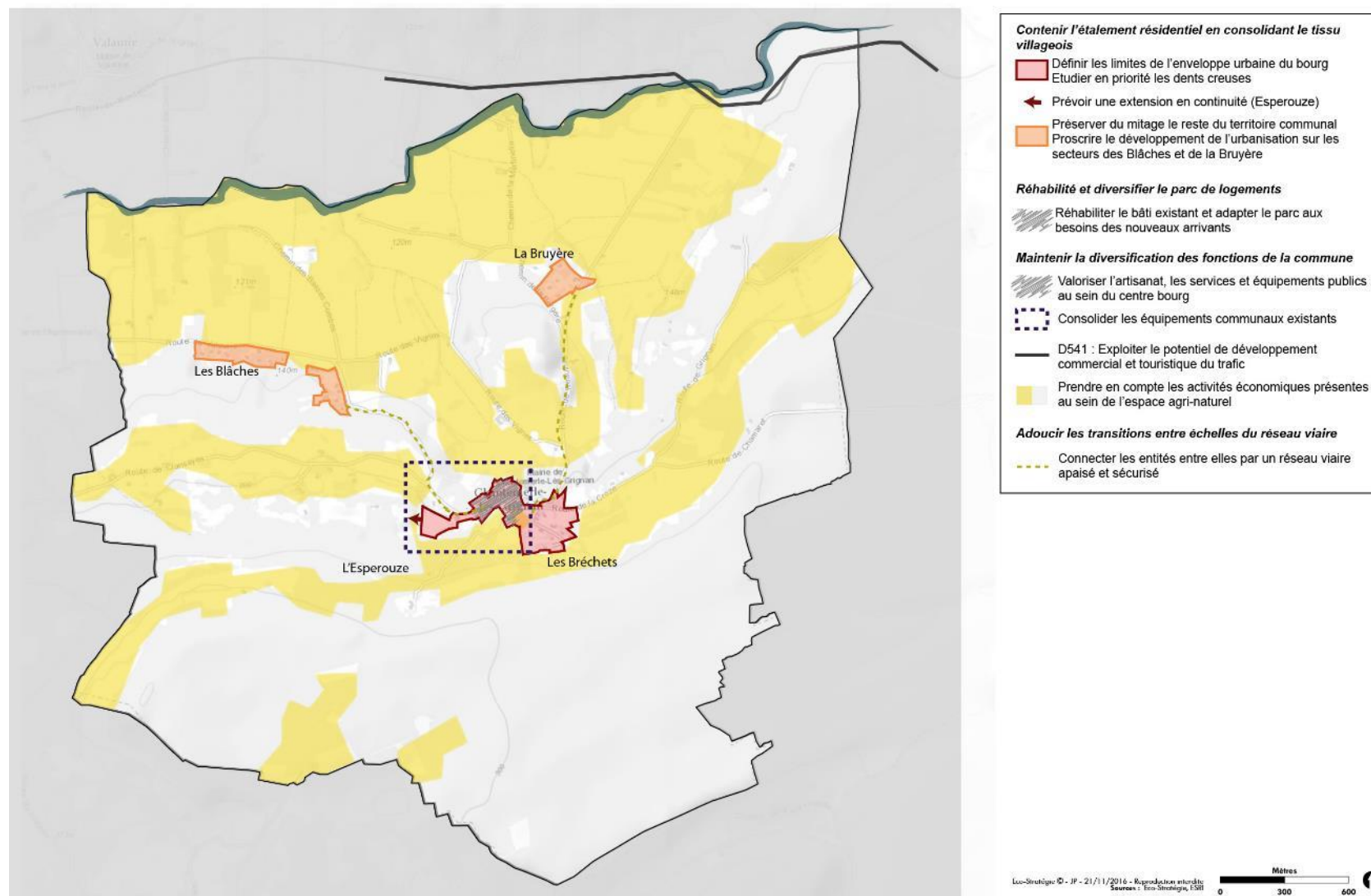


Figure 3 Carte de schématisation de l'axe 3 « Accueillir des habitants tout en mettant en valeur le cadre de vie et la qualité de la commune »