



Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 27/11/2014

Arrêt : 26/03/2018

Approbation : 25/03/2019

2a. Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.15.134

Fév.
2019

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Rappel du code de l'urbanisme

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.

→ arrête 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 la commune.

→ fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

SOMMAIRE

Urbanisme - Habitat.....	3
Économie - Commerce - Services.....	5
Aménagement - Équipement - Loisirs - Déplacements	6
Paysage - Patrimoine - Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers - Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.....	8

CLEON D'ANDRAN

- > Un territoire situé en Drome Provençale, à l'écart de la vallée du Rhône, à 19 km au Nord-Est de MONTELMAR.
- > La commune appartient à la Communauté d'agglomération **Montélimar Agglomération**,
- > Un **village** de 1000 habitants, constituant un pôle secondaire à l'échelle de l'agglomération avec un niveau d'équipements, de services et d'emplois important :
 - **Une zone d'activités intercommunale** centrée sur l'artisanat, les services et la petite industrie.
 - Un **tissu commercial concentré au village**
 - Des **équipements publics** : équipements scolaires (école, collège), culturels et sportifs....
- > Une **urbanisation qui s'est limitée et concentrée autour du village**,
- > Une **activité agricole importante**,
- > Des **espaces naturels limités à préserver**,
- > Un **patrimoine bâti traditionnel intéressant**.



Objectifs pour le P.L.U.

- Assurer une dynamique démographique qui permette de conserver l'offre d'équipements, de commerces et services à la population ;
- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants avec une consommation modérée d'espace ; Exploiter en priorité les potentialités dans l'enveloppe urbaine existante au village et limiter le développement aux besoins réels ;
- Conserver et améliorer les équipements existants pour répondre aux besoins liés à l'accroissement de la population (stationnement, cheminement, ...);
- Assurer la protection des grands tenements agricoles;
- Tenir compte des enjeux économiques : dynamique commerciale, artisanale, ...;
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Préserver les milieux naturels et la trame verte et bleue du territoire communal.

Urbanisme - Habitat

Objectif : **Assurer une dynamique démographique cohérente avec les objectifs du PLH¹ et adaptée au niveau d'équipement communal.**
Poursuivre une politique d'offre diversifiée de logements pour répondre aux différents besoins de la population du bassin de vie.

¹ PLH : Programme Local de l'Habitat Montélimar Agglomération

Orientations :

→ Produire environ 7 à 9 logements neufs par an en moyenne sur les 12 prochaines années, soit environ 80 à 100 logements au total.

La commune de Cléon d'Andran constitue un pôle secondaire à l'échelle intercommunale. Le niveau d'équipements publics, l'offre de services, l'offre d'emplois justifie un rythme de croissance soutenu.

À partir d'une population estimée à 1020 habitants en 2017, cette production de logement représente environ 180 à 200 habitants supplémentaires en 12 ans, soit une population estimée autour de 1200 habitants en 2029.

→ Poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de répondre notamment aux besoins :

- des personnes âgées ou à mobilité réduite, avec des logements adaptés ;

Forte demande liée à l'offre de commerces et services au village.

- des jeunes ménages avec des logements locatifs;

Forte demande liée aux emplois sur la commune et à la proximité de Montélimar + présence équipements scolaires dont le collège.

Pour organiser la diversification de l'habitat, des orientations d'aménagement et de programmation seront définies sur les secteurs à enjeux.

Objectif : **Développer l'habitat en priorité au sein du tissu urbain existant et organiser les extensions pour limiter leur impact sur les activités agricoles.**

Orientations :

→ Optimiser les capacités de construction au sein des espaces bâtis

→ Organiser une extension urbaine de manière concentrique autour du centre.

L'objectif démographique ne pouvant être atteint dans l'enveloppe urbaine, une extension du village est nécessaire.

Afin de poursuivre un développement cohérent du village (prise en compte de la desserte, des réseaux, de la greffe au tissu urbain, de l'impact limité sur l'activité agricole, des enjeux environnementaux) l'enveloppe urbaine sera développée lorsque du bâti existant est à proximité et une extension vers le sud est envisagée. Cette extension vers le sud concernerait une emprise d'environ 1 ha pour un potentiel estimé à environ 20 logements nouveaux.

Objectif : Modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain.

Orientations :

→ **Tendre vers une densité de 20 logements / ha en moyenne sur les zones d'urbanisation futures ;**

Cet objectif de 20 log/ha en moyenne permet :

- d'offrir une diversité de logements (individuel, groupé, intermédiaire, collectif),
- d'être compatible avec le projet à venir du PLH,
- de limiter l'étalement urbain.

La consommation moyenne d'espace par logement était de 11 log/ha.

→ **Mobiliser une partie des logements vacants**

Les travaux de requalification des espaces publics du village, l'offre supplémentaire de stationnement, les outils disponibles dans le futur PLH, l'intervention éventuelle de l'EPOA, ..., sont autant d'outils qui pourraient permettre de réduire une partie de la vacance (potentiel estimé à moins de 10 logements nouveaux).

→ **Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles**

Les anciens bâtiments agricoles n'ayant plus d'utilité pour l'activité agricole et répondant aux critères (aspect extérieur, impact limité sur les terres, desserte en réseaux, ...) représentent un potentiel mobilisable permettant de répondre à une partie des logements à créer (potentiel estimé à moins de 6 à 9 logements nouveaux).

Économie - Commerce - Services

Objectif : Favoriser la création d'emplois sur la commune.

Orientations :

→ En lien avec la communauté d'agglomération, poursuivre l'accueil d'entreprises dans le cadre de l'offre de foncier existante dans la zone d'activités intercommunale et de la réhabilitation de bâti d'activités non utilisé ;

La zone d'activités sera prochainement totalement utilisée. Le projet consiste à valoriser le potentiel de bâtiments inoccupés. Aucune extension de la zone n'est envisagée sur la commune.

→ Permettre le développement des activités isolées sans impacter de terres agricoles

Plusieurs activités sans lien avec l'agriculture sont implantées au cœur de la zone Agricole. Il s'agira de permettre leur évolution sans impacter les terres exploitées à proximité.

→ Valoriser l'ancienne carrière

La volonté communale est de permettre la réalisation d'un projet d'énergie renouvelable, exemple : photovoltaïque.

Objectif : Conforter l'offre de commerces et services de proximité sur la commune.

Orientations :

→ Renforcer le dynamisme commercial au village.

La commune présente un tissu commercial dense et dynamique. Il s'agit de maintenir cette dynamique au village :

- en conservant une dynamique démographique,
- en requalifiant une partie des espaces publics,
- en augmentant l'offre de stationnement,
- en autorisant l'installation de nouveaux commerces,
- en interdisant le changement de destination des commerces existants pour une partie du linéaire commercial.

Aménagement - Équipement - Loisirs - Déplacements

Objectif : **Améliorer le fonctionnement urbain et les modes doux.**

Orientations :

→ Les travaux programmés pour la requalification d'une partie des voiries du village permettront d'améliorer le fonctionnement urbain (stationnement, cheminement piéton) et de requalifier les espaces.

Ce projet de requalification concerne la route de Charols, le tour du village sud et ouest et les places des fêtes, du lavoir, de l'église et n'exclut pas d'autres travaux ponctuels.


→ Poursuivre le maillage des cheminements doux :

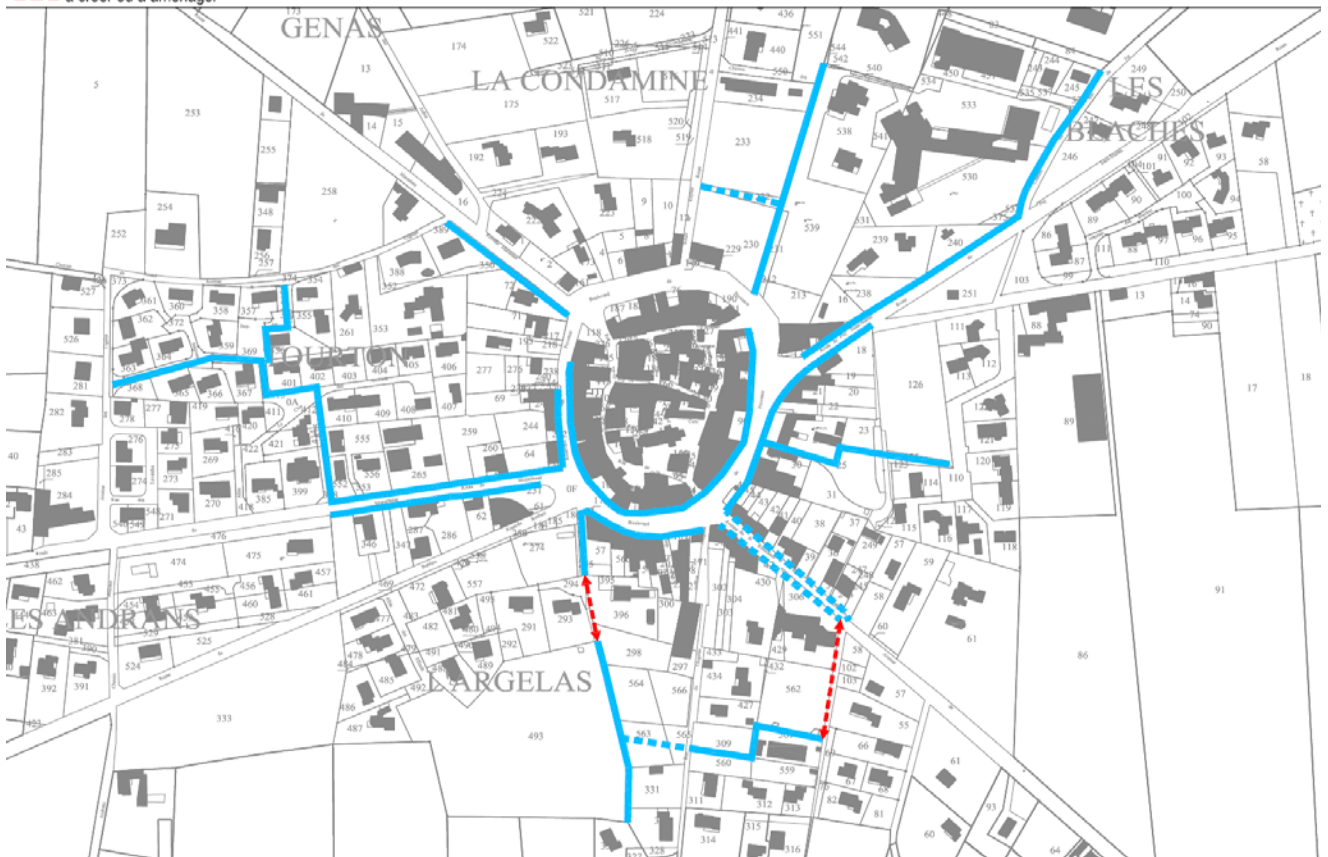
Afin d'assurer des liaisons sécurisées, dans les secteurs scolaires et de loisirs notamment, quelques aménagements légers sont à envisager.

ILLUSTRATION : VOIRIES

 trottoirs et cheminements existants

 travaux prévus

 à créer ou à aménager



Objectif : Répondre aux besoins en termes d'équipements publics.

→ Capacité d'extension des écoles maternelle et primaire

Afin de répondre aux besoins éventuels, à moyen ou long terme, la commune dispose de foncier disponible, sur le site, pour envisager l'extension des bâtiments.

→ Capacité du pôle petite enfance :

Les éventuels besoins des équipements Petite enfance pourront être satisfaits car l'agglomération, qui a la compétence, dispose d'une réserve foncière sur le site.

→ Capacité du Collège

Le département dispose d'un potentiel disponible sur le tènement (bâti et terrains) qui pourrait faire l'objet d'une valorisation dans le cadre d'un projet de restructuration.

→ Bâtiment des services techniques

Le bâtiment actuel ne permet plus de répondre aux besoins de la commune, son déplacement doit être anticipé. La commune souhaite réserver un terrain au sud est du village.

Objectif : Contribuer au développement des communications numériques.

Orientation :

→ Accompagner le développement progressif de l'accès au réseau très haut débit mis en place par le département (dans le cadre de l'association ADN).

→ Concernant le réseau d'énergie aucun enjeu n'a été identifié sur la commune, il n'y a donc pas d'orientations définies.

Paysage - Patrimoine - Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers - Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

Objectif : **Maintenir des espaces agricoles fonctionnels.**

Orientations :

→ **Maintenir les conditions d'exploitation et permettre le développement des bâtiments agricoles existants.**

L'objectif du PLU est de permettre un maintien et un développement de l'activité agricole :

- en prévoyant un zonage permettant l'installation et l'extension de bâtiments agricoles,
- en limitant les zones de conflits entre habitat et cultures,
- en trouvant un équilibre entre les espaces cultivés et les sites à enjeux environnementaux au bord de l'Annelle et du Roubion.

→ **Limiter la consommation de terres à bon potentiel agricole.**

L'activité agricole est une composante importante du territoire. Les terres exploitées représentent plus de 85 % de la commune.

Il s'agit de limiter l'extension du village aux besoins réels à 12 ans.

La mobilisation d'espace à l'intérieur du tissu urbain, la densité et la réduction de la vacance permettent de limiter l'impact sur l'activité agricole.

L'extension concentrique autour du village et notamment le développement au sud intégrera des espaces de transition entre l'habitat et l'activité agricole afin de limiter les zones des conflits.

Objectif : **Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques.**

Orientations :

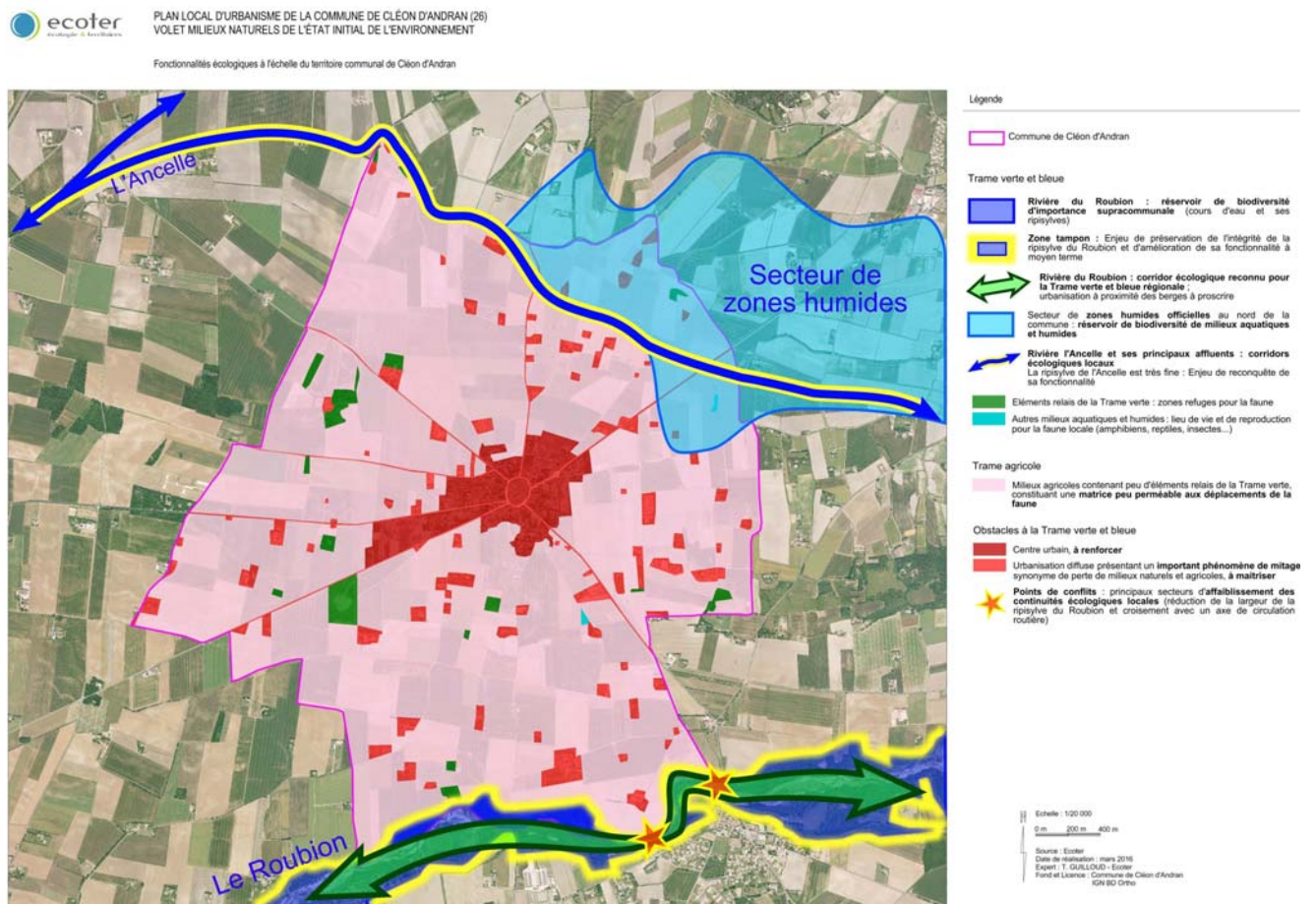
→ Contrôler l'urbanisation afin d'éviter la perte d'habitats naturels et agricoles

Le projet démographique et l'étalement urbain limité associé permettent de préserver les espaces agricoles et naturels présentant des enjeux.

→ Préserver et/ou restaurer les réservoirs de biodiversité présents sur la commune : cours d'eau du Roubion et sa ripisylve, et secteur de milieux aquatiques et humides au nord de la commune ;

→ Préserver et améliorer les éléments relais de la Trame verte au sein de la matrice agricole.

Les espaces à enjeux seront protégés par un classement en zone naturelle et / ou une protection spécifique au titre de la protection des éléments d'intérêt écologique.



Objectif : **Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti.**

Orientations :

→ Poursuivre l'aménagement du centre bourg en cours

Le projet vise à améliorer la mobilité dans le village, à mettre en place les conditions d'une circulation apaisée aux entrées, à rétablir un équilibre entre les circulations douces et automobiles au cœur du village, à redimensionner l'espace dédié au stationnement, enfin à mettre en place un espace public de qualité.

Un axe de réflexion global consiste à intégrer fortement la dimension végétale au sein du village en confortant les structures végétales existantes soit en plantant l'ensemble des périmètres qui en manquent, cela en répondant à un plan vert général qui permettent d'équilibrer la relation entre bâti en végétal.

Le tour de village constitue un atout majeur du village car il cumule plusieurs attraits. Il s'agit à la fois d'un élément patrimonial sous sa forme d'allée provençale généreuse, mais également d'un lieu d'échanges et d'animation de la vie du village. Cet espace mérite une organisation mieux partagée entre route, stationnements. Il bénéficie en revanche du dispositif bâti en couronne forme sa particularité doublé par les platanes très présents qui constituent un réel patrimoine végétal. Le projet propose l'accompagnement qualitatif indispensable à la mise en valeur de cette couronne centrale. Cet acte permettra une retombée majeure sur l'image du village.

Le projet vise à favoriser :

- la plantation du bord des routes en entrée de village (les alignements d'arbres le long des routes permettant de signaler l'arrivée dans un secteur urbanisé).
- la plantation de haies lors d'aménagement de nouveaux espaces publics (afin de permettre des espaces plus protégés du vent et participer à la construction du paysage).
- des espaces plantés dans chaque nouvelle opération de construction (positionnement de haies en limites séparatives, arborisation des parcelles privées : ces ensembles participant à une micro-biodiversité).

→ Favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel dans le village

La requalification des espaces publics aura un impact sur la mobilisation des logements vacants, ce potentiel bâti parfois inadapté aux besoins peut répondre à une partie de la demande (résidences principales et / ou secondaires et/ou primo accédant)

→ Permettre la réhabilitation du bâti traditionnel dans l'espace rural

Le repérage d'anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination permettra la réhabilitation d'un patrimoine bâti riche.

→ Préconiser des formes urbaines et architecturales adaptées au site.

Des ensembles d'habitat plus denses sur des parcelles en continuité du centre pour conserver une densité propre à un village et économiser le foncier.

Des opérations construites autour de nouvelles rues qui poursuivent le réseau de rue du village, avec une densité adaptée aux entrées de village.

→ Traiter les limites entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles de manière à limiter les conflits d'usage, à favoriser l'intégration paysagère et la biodiversité.

La réalisation de zone tampon (espace arboré et / ou recul) entre les zones d'extensions urbaines et la plaine agricole permet de répondre aux exigences paysagères et de prise en compte de l'activité agricole.

→ Tenir compte des zones à risque d'inondation

Afin de ne pas exposer de population aux risques aucune zone de développement n'est concernée par un risque.

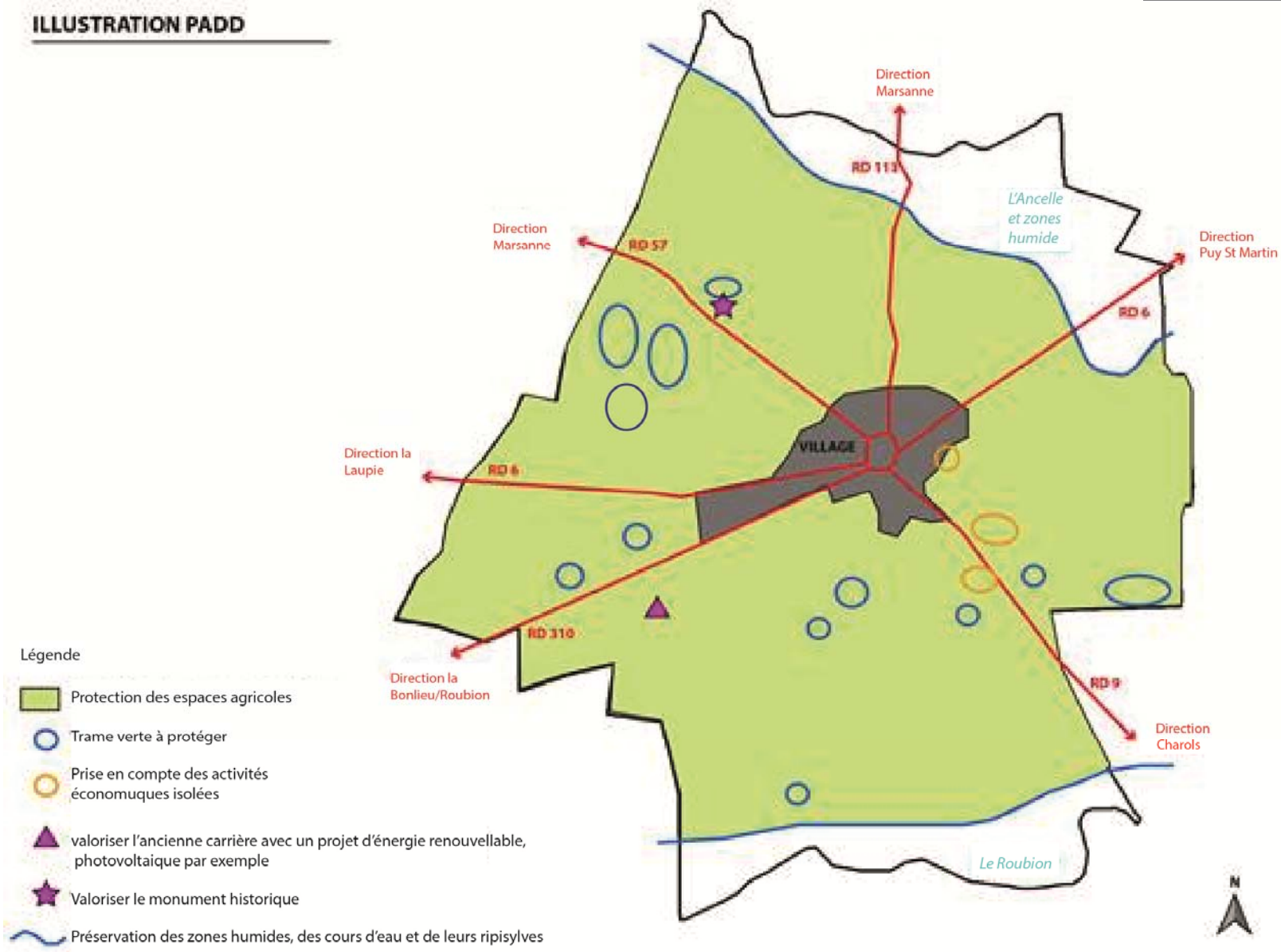
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

→ Maitriser l'étalement urbain :

- pour l'habitat de manière concentrique autour du village ; extension limitée de la zone urbaine sur un tènement d'environ 1 ha pour la production d'environ 20 logements
- pour l'activité économique :
 - en mobilisant le potentiel bâti existant non utilisé,
 - en permettant l'extension des activités existantes isolées,
 - en mobilisant le foncier de l'ancienne carrière.
- pour les équipements publics (petite enfance, enseignement, culture et sport) : les surfaces déjà urbanisées à vocation d'équipements publics permettent de répondre aux éventuelles extensions sans consommer d'espace vierge. La seule extension nécessaire concerne le site pour l'installation des services techniques.

→ Poursuivre un développement peu consommateur d'espace avec un **objectif de densité moyenne de 20 logements par hectare** sur les nouvelles opérations d'ensemble.

ILLUSTRATION PADD



Cléon d'andran PADD: Zoom village

