

Commune de Lapeyrouse-Mornay



Plan Local d'Urbanisme



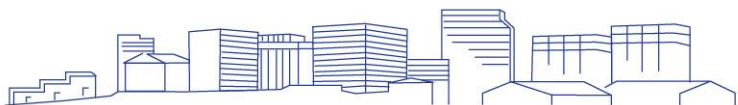


Table des matières

1	L'ambition générale : rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune.....	6
----------	--	----------

2	Favoriser un recentrage de l'urbanisation sur le bourg en s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif	7
----------	--	----------

2.1	L'ambition démographique et l'offre en logements.....	7
-----	---	---

2.2	La consommation foncière et les formes urbaines.....	7
-----	--	---

2.3	Les équipements	8
-----	-----------------------	---

2.4	La mixité sociale.....	8
-----	------------------------	---

2.5	Le développement économique, commercial et de loisir	9
-----	--	---

2.6	La mobilité et les déplacements	9
-----	---------------------------------------	---

3	Reconsidérer les perspectives de développement des hameaux au regard des différentes contraintes	10
----------	---	-----------

3.1	Concernant les hameaux.....	10
-----	-----------------------------	----

3.2	Concernant la prise la prise en compte des contraintes agricoles :	10
-----	--	----

3.3	Concernant la prise en compte des risques	11
-----	---	----

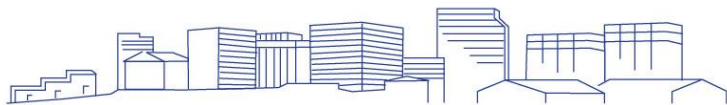
4	– Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources	12
----------	--	-----------

4.1	Le maintien des qualités paysagères.....	12
-----	--	----

4.2	La protection des espaces naturels.....	12
-----	---	----

4.3	La protection de la ressource agricole	13
-----	--	----

4.4	Le développement d'énergies renouvelable.....	13
-----	---	----



PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme (Cf. annexe en fin de document),

Le contenu du PADD est encadré par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme :

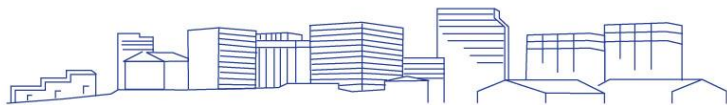
Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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



Les thèmes à aborder par le PADD selon l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme	Chapitres du PADD traitant la thématique
Définir les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme	Ambition générale et chapitre 2
Définir les orientations générales des politiques d'équipement,	chapitre 2.3
Définir les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.	Ambition générale, chapitres 4.1 et 4.2
Arrêter les orientations générales concernant l'habitat	Ambition générale, chapitres 2.1 et 3.1
Arrêter les orientations générales concernant les transports et les déplacements	Chapitre 2.6
Arrêter les orientations générales concernant le développement des communications numériques	Chapitre 2.3
Arrêter les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique	chapitre 2.5
Arrêter les orientations générales concernant les loisirs	chapitre 2.5
Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Ambition générale et chapitre 2.2



La structure du PADD de la commune de Lapeyrouse-Mornay

1 - L'ambition générale : rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune.

2- Favoriser un recentrage de l'urbanisation sur le bourg en s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif

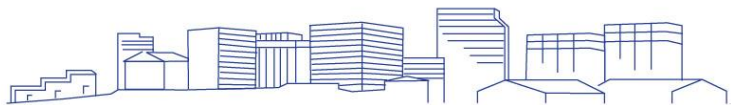
- L'ambition démographique et l'offre en logements
- La consommation foncière et les formes urbaines
- Les équipements
- La mixité sociale
- Le développement économique, commercial et de loisir
- La mobilité et les déplacements

3-Reconsidérer les perspectives de développement des hameaux au regard des différentes contraintes

4-Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources

- Le maintien des qualités paysagères
- La protection des espaces naturels

Ce PADD est l'expression du projet politique de la municipalité qui consiste, conformément aux prescriptions du SCOT des Rives du Rhône ; à inscrire à terme l'évolution de Lapeyrouse-Mornay dans un territoire rural préservé et valorisé à partir d'une croissance raisonnable et maîtrisée de la population.



1 L'ambition générale : rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune.

Lapeyrouse-Mornay est une commune à dominante rurale. Elle est située à 15 km de l'axe autoroutier de la vallée du Rhône.

Cette situation lui permet de bénéficier d'un cadre de vie de qualité et d'un foncier plus abordable que dans les communes plus proches des centres urbains.

Si Lapeyrouse-Mornay reste une commune rurale, il est aussi nécessaire d'assurer les conditions de son animation, liées à la présence des jeunes ménages, des enfants, et au maintien des personnes âgées sur leur lieu de vie.

Aussi le projet communal doit permettre de répondre aux besoins diversifiés de ces différentes catégories de population. Pour cela, il recherche un développement raisonné mais en capacité suffisante.

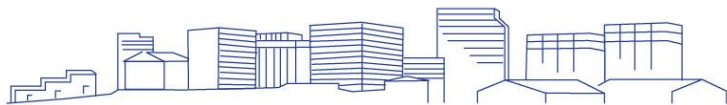
Il s'agit de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et plus particulièrement des ménages favorisant une diversité générationnelle pour contrebalancer les dynamiques potentielles de vieillissement de la population.

Lapeyrouse-Mornay s'inscrit dans une volonté d'équilibre entre un développement mesuré, nécessaire pour répondre aux besoins des habitants, et la protection de l'environnement dans ses différentes dimensions.

Il s'agit de rechercher une harmonie entre plusieurs préoccupations :

- La protection des ressources (eau, agriculture, ...),
- La protection de la dimension naturelle. En effet le territoire communal s'inscrit dans un grand ensemble agro-naturel et plusieurs corridors écologiques traversent la commune.
- La prise en compte des risques (naturels) et des nuisances,
- L'attention à porter au paysage : la préservation des typicités du patrimoine végétal et du patrimoine bâti traditionnel,
- La qualité des formes urbaines produites dans les évolutions futures de la commune,
- Les déplacements en favorisant une mobilité moins pénalisante pour l'environnement que le « tout voiture »,
- La production de logements suffisamment diversifiés et attractifs permettant de répondre aux besoins d'un large éventail des habitants,
- Un développement économique adapté au contexte communal dans le cadre de la politique de la communauté de communes.

Le projet communal vise à développer une capacité en logements correspondant aux besoins démographiques, tout en préservant les trames vertes communales et en limitant les consommations foncières



2 Favoriser un recentrage de l'urbanisation sur le bourg en s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif

Rappel des constats :

La commune de Lapeyrouse-Mornay présente un éclatement de son urbanisation qui surenchérit notamment le coût des réseaux publics. L'assainissement y est exclusivement autonome.

Lapeyrouse-Mornay est classé en polarité « village » au SCOT des Rives du Rhône. A ce titre, les orientations en matière de développement fixées par le SCOT sont de 6 à 7 logements par an au maximum.

Orientation générale :

La municipalité de Lapeyrouse-Mornay souhaite, conformément à la loi, favoriser le développement du centre bourg, principal pôle de vie de la commune. Il s'agit de :

- conforter le bourg et de renforcer le poids démographique du centre permettant de maintenir l'activité des commerces et des services quotidiens et de lui conserver une animation. Une nouvelle population dans le centre devrait permettre de limiter les phénomènes « d'évasion commerciale » vers les communes voisines et de favoriser la vie du village.
- encourager un renouvellement de la population nécessaire à l'animation des équipements.
- favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune, notamment en permettant l'accès au logement pour les jeunes en décohabitation et pour les populations à moindres revenus.
- donner une « épaisseur urbaine » au centre, et d'améliorer la qualité des espaces publics, renforçant ainsi son attractivité.

2.1 L'ambition démographique et l'offre en logements

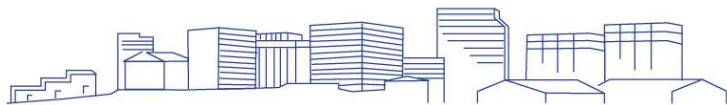
Le PLU s'inscrit à une échéance d'une douzaine d'années :

- Le PLU raisonne sur 12 ans et devra donc dégager un potentiel maximal pour la production d'environ 70 à 80 logements (sur le rythme du SCOT). Cela correspond à environ 160 habitants supplémentaires.
- la diversification de l'offre nouvelle en logements pour répondre aux besoins liés au vieillissement d'une part et à ceux des ménages d'autre part.

2.2 La consommation foncière et les formes urbaines

Ce projet de développement passe par :

- l'urbanisation de plusieurs secteurs à proximité immédiate du cœur de village. Cela peut permettre d'équilibrer et « d'épaissir » le développement du bourg. L'aménagement de ces secteurs intégrera :
- La réalisation de cheminements doux pour offrir aux futurs habitants de ces quartiers un accès commode aux équipements et commerces du centre-bourg.
- La réalisation d'un habitat diversifié, à la fois en termes de formes urbaines (habitat individuel groupé ou semi-groupé, petit collectif...) et de statuts (locatif public, accession), avec un épannelage des constructions allant décroissant du cœur de bourg (habitat collectif et intermédiaire) vers la périphérie (habitat individuel). La répartition des typologies d'habitats a été fixée par le SCOT. La commune se conforme à ces orientations
- Les secteurs périphériques, (hameaux traditionnels ou d'urbanisation récente) ne sont plus amenés à se développer.



- La mise en place de densités minimales sur les zones AU afin de limiter la consommation foncière. Ainsi, pour préserver les espaces agro-naturels, le PLU dégage environ 4 ha de potentiels constructibles (dans le respect des orientations du SCOT). Cette capacité limitera les dynamiques de consommation foncière. Il est à noter que cette capacité est bien inférieure au document précédent qui affichait, rien que sur les zones AU, 12.35ha de développement.

Entre 2004 et 2013, 12.3 ha de fonciers ont été utilisés pour de la construction neuve à usage d'habitat, soit 1.2 ha par an en moyenne. Le PLU en dégagera 3 fois moins, soit environ 0.4 ha de potentiel constructible par an. Ainsi, la densité moyenne de construction du PLU devrait passer de 7 logs/ha à environ 15 à 20 logs/ha.

2.3 Les équipements

La commune dispose d'équipements en capacités suffisantes :

secteur d'équipements sportifs existants route du Moras ;
secteur d'équipements intégrés dans le village (salle des fêtes, école...)

Ceux-ci seront gérés dans leurs enveloppes actuelles. Toutefois, la salle des fêtes est trop petite et n'est plus adaptée aux besoins actuels. Une nouvelle localisation est prévue, à l'Ouest du bourg, sur le secteur des Cassis.

De plus, la commune souhaite attirer des services liés à la santé. Un projet de maison de santé est à l'étude, notamment à l'Est du bourg. La commune se laisse la possibilité de développer des équipements sur d'autres secteurs.

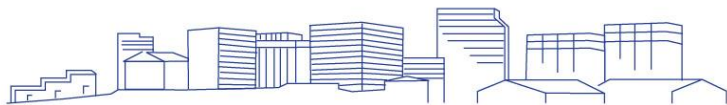
Concernant le développement des communications numériques, la grande majorité de la commune est actuellement desservie par le haut débit (ADSL). Le syndicat mixte ADN (Ardèche Drôme Numérique), délégation du service public, déploie actuellement la fibre optique sur le département. La compétence est également déléguée à la Communauté de Communes Porte DromArdèche. Lapeyrouse-Mornay, en regroupant l'urbanisation et la densité sur le bourg, va faciliter le déploiement du FFTH en réduisant le linéaire de réseau à installer.

2.4 La mixité sociale

L'objectif général est de poursuivre le rééquilibrage de l'offre en habitat pour permettre au plus grand nombre de trouver un logement correspondant aux besoins qui évoluent tout au long de la vie. La notion de continuité des parcours résidentiels est recherchée.

Pour cela, le PLU cherche à diversifier l'offre actuelle et faciliter la production de nouveaux logements abordables, en nombre suffisant et dans une diversité de catégories. Il s'agit d'introduire de la fluidité dans l'offre en logements et de favoriser une mixité intergénérationnelle.

- Conforter l'offre locative aidée, notamment à destination des jeunes en recherche d'un premier logement. Ce titre, les logements sociaux devront représenter 10% au minimum des nouveaux logements construits.
- Développer une offre en accession abordable, permettant notamment de répondre aux besoins des jeunes ménages en constitution.
- Orienter l'offre en logements vers les T2 à T4 qui permettent de répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées.
- Localiser cette offre dans le centre à proximité des commerces, des équipements, des parcours piétonniers envisagés par la commune...
- Développer un produit de logements intermédiaires entre l'habitat collectif et l'habitat pavillonnaire, permettant de concilier une moindre consommation foncière avec les aspirations de la population à bénéficier d'un espace extérieur privatif. Le PLU privilégie une forme d'habitat plus dense (habitat dense individualisé, petits collectifs avec des prolongations extérieures privatives), et la constructibilité sur des petites parcelles permettant une plus grande accessibilité au foncier.



2.5 Le développement économique, commercial et de loisir

La commune de Lapeyrouse-Mornay s'inscrit dans la politique supra communale et souhaite maintenir des pôles d'emploi de proximité en proportion avec son développement démographique.

Aussi, et conformément à la demande la communauté de communes Porte DromArdèche, le PLU inscrit une extension limitée de la ZAE de Mornay de façon à répondre aux besoins d'accueil. Une densification des implantations économiques sera également recherchée afin de limiter la consommation foncière. Cette zone est intégrée au programme d'aménagement de la communauté de communes.

Il existe aussi des activités artisanales sources de richesse et d'animation de la vie communale qui sont implantées de façon dispersée sur le territoire communal. Il s'agit avec le PLU de permettre les évolutions de ces activités.

Le développement d'activités nouvelles de proximité ayant un caractère de service à la population dans le cœur de village est aussi un objectif du PLU. La sauvegarde ou l'implantation de nouveaux commerces dans le bourg est recherché afin de conforter le bourg.

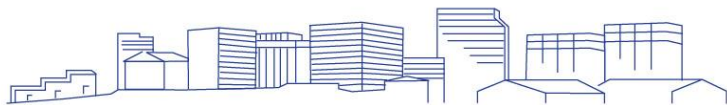
Enfin, la commune souhaite permettre la création et/ou le développement d'activités touristiques (hébergements...), sources de dynamisme économique dans un secteur rural.

2.6 La mobilité et les déplacements

A l'échelle du bourg, il s'agit essentiellement de mettre en lien les différents secteurs en poursuivant la politique d'aménagement des cheminements doux en particulier dans les secteurs d'urbanisations futurs. La réalisation de trames vertes (supports de modes doux) sera systématiquement demandé.

Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg permettra de limiter les déplacements communaux en rapprochant notamment les futures urbanisations des services, des commerces et des équipements.

Le secteur du stade est éloigné du bourg et de l'école. La commune souhaite relier le stade en créant un cheminement piétonnier.



3 Reconsidérer les perspectives de développement des hameaux au regard des différentes contraintes

Rappel du constat

Pour des raisons historiques (présence de fermes anciennes) et en raison d'un développement des constructions récentes, le bâti est dispersé sur l'ensemble du territoire communal. En dehors du bourg, l'urbanisation s'organise en petits hameaux plus ou moins importants et en extension linéaire le long des voies. Ce type de développement s'est souvent inscrit en assainissement autonome, et entraîne une fragmentation de l'espace agricole. Par ailleurs, le territoire communal reste soumis à des risques naturels (d'inondation notamment). Toutefois, il n'y a quasiment pas de construction dans les secteurs inondables.

Orientation générale

Les hameaux ne sont plus amenés à s'étendre. Seule la gestion des habitations existantes est autorisée. Il s'agit de gérer l'héritage des développements urbains du passé.

L'adaptation des développements urbains aux contraintes du territoire est aujourd'hui nécessaire, elle doit permettre :

- De limiter la multiplication des déplacements automobiles sur le réseau communal non dimensionné pour recevoir des circulations importantes.
- D'adapter les développements aux capacités d'investissement de la commune en matière d'aménagement des réseaux d'assainissement collectif et d'eau, de défense incendie, d'élargissement des voiries, d'équipements publics.
- D'assurer une protection de la population vis-à-vis des risques naturels (inondations).
- De trouver un équilibre entre un développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles.

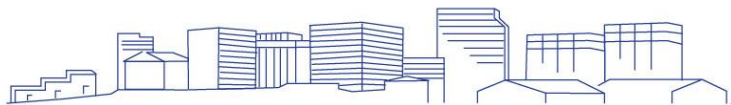
3.1 Concernant les hameaux

Il s'agit notamment :

- de gérer les groupements d'habitats existants en autorisant des extensions limitées.
- de gérer les activités économiques présentes dans les secteurs agro-naturels en autorisant des extensions limitées.
- de faciliter la création d'hébergements de loisir dans le cadre de la valorisation du patrimoine.

3.2 Concernant la prise la prise en compte des contraintes agricoles :

- Arrêter toute nouvelle urbanisation dans les secteurs hors des zones déjà urbanisées et pouvant accentuer le morcellement du territoire agricole,
- Préserver la proximité des sièges d'exploitations
- Préserver les corridors agricoles permettant la jonction entre les territoires agricoles notamment pour garantir les accessibilités actuelles. Pour cela l'urbanisation linéaire le long des voies existantes ne sera plus possible. En effet, ces développements linéaires conduisent généralement à couper les accès aux parcelles agricoles, à enclaver les terres et les exploitations et à les rendre non viables.



3.3 Concernant la prise en compte des risques

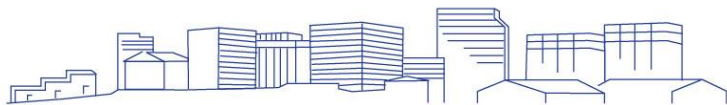
Le risque inondable

Il s'agit de geler toute expansion de l'urbanisation dans les secteurs à risques d'inondation : l'Oron au Sud et le Dolon et le Deroy au Nord.

Le PLU encourage une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau au niveau de chaque opération de construction (rétention, résorption sur la parcelle...).

Les risques technologiques

La commune est traversée par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses. Ces canalisations, ainsi que les zones de dangers seront prises en compte dans les aménagements futurs.



4 – Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources

4.1 Le maintien des qualités paysagères

Rappel des constats :

- Une trame verte villageoise et rurale encore présente.
- Quelques parcs privés dans le bourg (en face de la mairie, château de la Joyeuse...)
- Une pression sur le paysage liée à l'extension urbaine (habitat, activités) dans l'espace rural.
- Des entrées de villages en voies de banalisation.

Les orientations du PADD

Le projet communal poursuit les objectifs suivants :

- Valoriser le paysage traditionnel du village en favorisant des espaces de transition paysagère entre le village et les espaces ruraux qui le bordent,
- Préserver les parcs privés du bourg, en particulier l'ensemble patrimonial de la Joyeuse.
- Renforcer la qualité et l'attractivité des ambiances villageoises de proximité : requalification de la traversée du bourg, renforcement des espaces verts collectifs (en particulier dans le cadre des futures urbanisations)
- Requalifier les entrées de village, notamment celles sur la RD519 (entrées Est et Ouest) qui sont aujourd'hui banalisées par les activités présentes.
- Maintenir la cohérence bâtie du bourg : homogénéité des hauteurs et des volumétries, des alignements bâtis...
- Protéger les éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective et une identité particulière : petit patrimoine, alignements végétaux, les haies structurantes du grand paysage, ...

4.2 La protection des espaces naturels

Rappel des constats :

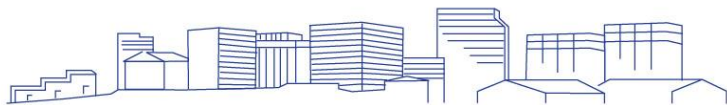
- Un déclin des espaces naturels de qualité, lié au caractère agricole de la commune.
- Des bosquets et des arbres isolés encore présents.
- Un corridor écologique d'intérêt régional et plusieurs d'intérêt local.

Les orientations du PADD

Il s'agit de veiller à la protection des grandes entités naturelles de la commune :

- Le réservoir de biodiversité que représente le secteur de boisé du « Grand Bois »
- Plusieurs corridors écologiques existent sur la commune, ces espaces nécessaires aux échanges naturels sont à préserver (cours d'eau, ripisylves, haies...). Globalement ces corridors ne sont pas dégradés sur la commune, seules les voies départementales constituent des points potentiels de rupture de corridors. Le PLU inscrit la préservation de ces continuités qui devront être maintenues dans le cadre des aménagements éventuels.
- Les zones humides présentent un intérêt écologique par la densité d'espèces qu'elles abritent. Ces espaces devront être préservés vis-à-vis des aménagements.

Le PLU recherche aussi le développement de la « nature ordinaire » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts, de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.



4.3 La protection de la ressource agricole

Les orientations du PADD

- Arrêter toute nouvelle urbanisation dans les secteurs hors des zones déjà urbanisées et pouvant accentuer le morcellement du territoire agricole,
- Préserver la proximité des sièges d'exploitations
- Préserver les corridors agricoles permettant la jonction entre les territoires agricoles notamment pour garantir les accessibilités actuelles. Pour cela l'urbanisation linéaire le long des voies existantes ne sera plus possible. En effet, ces développements linéaires conduisent généralement à couper les accès aux parcelles agricoles, à enclaver les terres et les exploitations et à les rendre non viables.

4.4 Le développement d'énergies renouvelable

La commune souhaite accompagner les projets de développement en lien avec la production d'énergies renouvelables et la revalorisation des déchets et plus largement les activités en lien avec l'environnement. Le site de l'ancienne carrière est ainsi fléché pour permettre de développer des projets industriels de ce type. Ce type de projet permettrait à la commune notamment de :

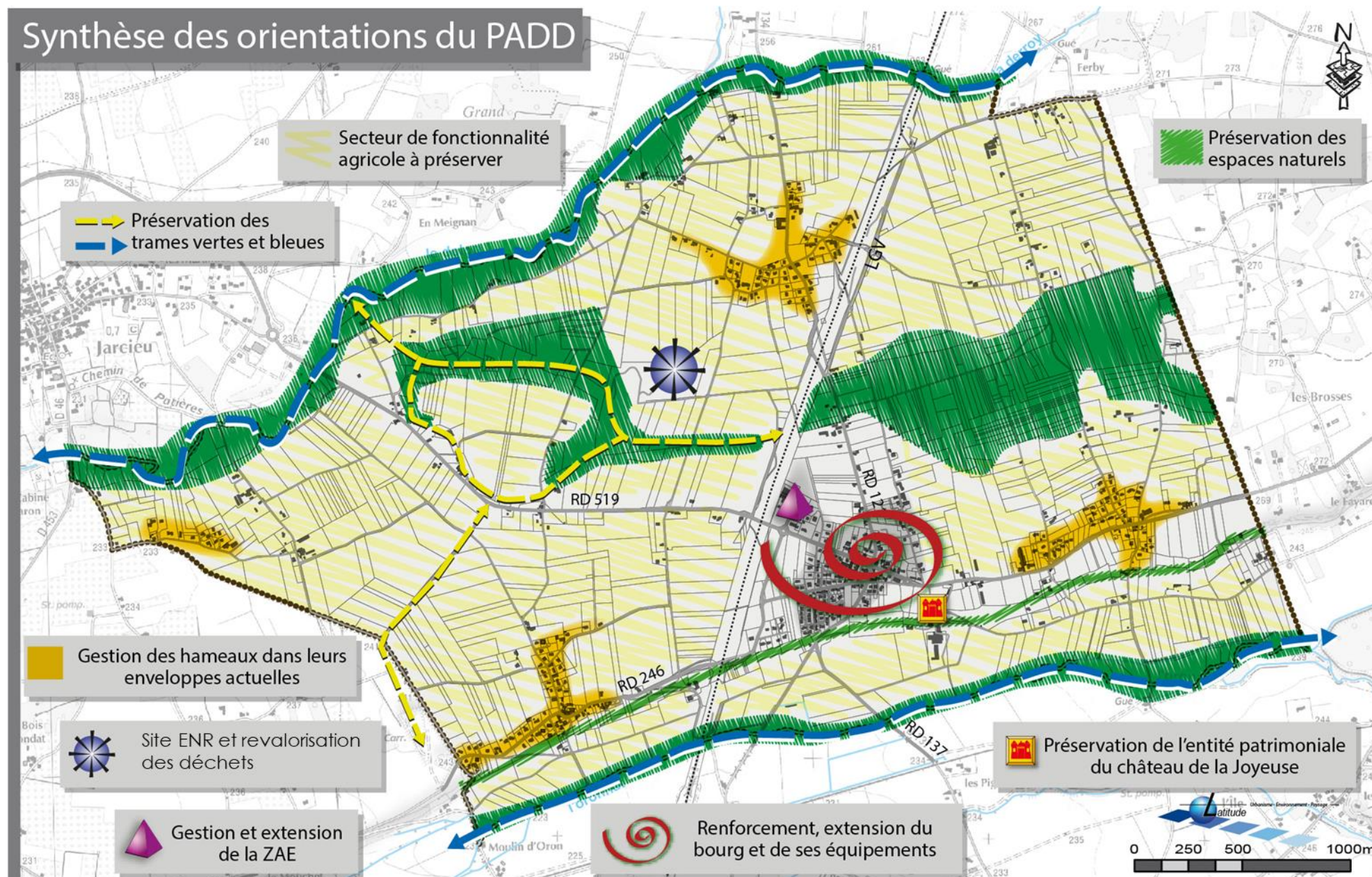
- Participer aux orientations nationales et régionales (SRCAE notamment) en matière de production énergétique,
- Reconvertir la carrière en site de production, ce qui permet de limiter la consommation de foncier agricole ou naturel pour ce type d'activités.

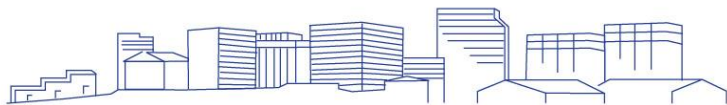
Concernant les constructions, la commune souhaite également :

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.
- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre,
- Assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs.
- Favoriser la mise à niveau énergétique du parc ancien.



Synthèse des orientations du PADD





Annexe : rappel des articles L 123.1.3 et L'article L110 du code de l'urbanisme

- l'article L 123.1.3 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 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain»

- L'article L110 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »