

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de

**MONTBRUN-LES-BAINS**

Prescription : 27/09/2021 - Arrêt : 28/05/2024

**Approbation : 09/12/2024**

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**BEAUR**

Urbanistes

10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère

04 75 72 42 00  
contact@beaur.fr

Dec-24  
5.21.111



---

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## P.A.D.D.

---

### 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.

- 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols, il fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.** Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant 6 ans après l'élaboration du PLU.*

*(Loi Climat du 22/08/2021)*

## MONTBRUN-LES-BAINS, CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

**Commune rurale** de la haute-vallée du Toulourenc dans le parc naturel régional des Baronnies provençales, **MONTBRUN-LES-BAINS** est aussi une **station thermale** et son village médiéval est labellisé parmi les « **plus beaux villages de France** ».

> **Un territoire vivant et actif**, notamment grâce au thermalisme.

> Un village médiéval perché, **site patrimonial remarquable**, emblème de l'identité communale et source d'attractivité touristique.

> Un **territoire de montagne** au paysage caractéristique des Baronnies provençales, marqué notamment par les gorges du Toulourenc, les versants boisés qui cadrent les vues, les champs de lavande, ...

> Un village au carrefour de plusieurs voies départementales, mais à l'écart des grands axes de circulation.

> Une vie économique basée sur :

- Le thermalisme, le tourisme et les activités de services ;
- Deux entreprises industrielles liées aux plantes à parfums ;
- L'agriculture, qui est adaptée au territoire et a développé des circuits courts ;

> **Une démographie très fragile**, avec une population qui stagne à moins de **450 habitants** depuis les années 1990.

> Une **population saisonnière (sur 8 mois) aux alentours de 3000 habitants** (dont 2400 à 2700 curistes).

> Un parc de logements constitué aux **2/3 par des résidences touristiques ou secondaires**.

> La question du devenir des entreprises industrielles existantes et des besoins d'évolution de certaines activités artisanales et touristiques locales.

> La partie basse du village impactée par les risques d'inondation liés au torrent de l'Anary ;

## LES ORIENTATIONS GENERALES POUR LE P.L.U.

Un territoire vivant dans un environnement préservé :

- ✘ **Développer l'emploi local**, en s'appuyant sur le projet de développement des Thermes, principal moteur économique du territoire ;
- ✘ **Relancer la dynamique démographique**, afin d'assurer un renouvellement suffisant de la population et adapter les équipements collectifs ;
- ✘ **Préserver et mettre en valeur les richesses du patrimoine bâti, paysager et naturel**, qui fondent l'identité de la commune ;

## Favoriser le développement de l'emploi local

### > **Accompagner le plan de développement des Thermes :**

- en renforçant l'offre d'hébergements de qualité pour les curistes ;
- en poursuivant l'aménagement d'espaces de stationnement intégrés au paysage urbain.

### > **Permettre le développement des activités artisanales, commerciales et de services de proximité, nécessaires aux habitants permanents comme saisonniers :**

- Répondre aux besoins de développement de quelques artisans et améliorer leur outil de production en **prévoyant un secteur réservé aux activités artisanales** ;
- Donner les conditions pour le maintien du tissu de commerces et services de proximité.

### > **Préserver les conditions d'exploitation des activités agricoles.**

### > **Favoriser le développement et la diversification d'un tourisme nature, respectueux de l'environnement naturel, patrimonial et paysager :**

- Permettre le renforcement de petites structures d'accueil : type gîtes, chambre d'hôtes et leur diversification (petits hébergements insolites, ....) ;
- Permettre le développement d'une offre d'activités sports - loisirs nature / bien être - développement personnel....., en lien ou non avec ces hébergements.

## **Relancer la dynamique démographique et adapter les équipements collectifs**

### **> Renforcer l'offre de logements avec la production d'au moins 30 logements nouveaux** (résidences principales) **sur les 10 prochaines années.**

Il s'agit ainsi de retrouver une **croissance démographique autour de + 0,6% par an en moyenne** sur 10 ans (soit 28 habitants supplémentaires) et de tenir compte de la diminution du nombre de personnes par ménage, soit :

- 17 logements pour les 28 habitants supplémentaires avec un ratio de 1,71 personnes par logement ;
- 13 logements pour compenser la diminution du nombre de personnes par ménage pour la population initiale de 450 habitants.

### **> Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins :**

- des ménages et familles qui souhaitent rester ou s'installer, notamment avec une offre de logements locatifs abordables de type maisons de village, ainsi que des terrains à bâtir pour de l'habitat individuel ;

- des saisonniers supplémentaires attendus avec le développement des thermes, notamment avec des logements locatifs abordables de type collectif ou intermédiaire ;

- des personnes âgées encore autonomes qui souhaitent un logement dans un cadre de vie de qualité avec des équipements et commerces de proximité, sans souci d'entretien de terrain : logements de type collectif ou intermédiaire adaptés aux personnes à mobilité réduite.

**> Prendre en compte les besoins en matière de développement des équipements d'intérêt collectifs**, notamment pour les projets de crèche intercommunale, de salle des fêtes/équipement associatif, d'espaces de stationnement, ....

## Préserver et mettre en valeur les richesses du patrimoine bâti, paysager et naturel de la commune

**> Organiser un développement urbain durable, respectueux des objectifs de préservation du patrimoine architectural, paysager et naturel et limitant la consommation d'espace et l'étalement urbain.**

▶ **Pour répondre aux besoins en matière d'habitat :**

**+ Organiser l'urbanisation dans et en continuité immédiate des espaces bâtis du village** en préservant :

- les points de vue sur le village ancien, notamment les points de vue à enjeux paysagers de la plaine définis dans le plan réglementaire de l'AVAP<sup>1</sup> ;
- la trame verte du village, comprenant les espaces verts (publics ou non) le long de l'Anary, les plantations urbaines, les jardins sur restanques, ....
- le socle agricole qui assure la mise en valeur du site du village perché ;
- les espaces agricoles à bon potentiel de la plaine.

**+ Permettre une densification adaptée des espaces urbanisés du quartier Le Piquet et du quartier du Clos**, en respectant la limite des entités paysagères.

▶ **Pour répondre aux besoins d'implantation d'activités peu compatibles avec l'habitat :**

**+ Prévoir un secteur réservé aux activités artisanales répondant aux exigences suivantes :**

- sans impact paysager sur les secteurs d'intérêt paysager, notamment concernés par l'AVAP valant SPR ;
- suffisamment à l'écart des zones d'habitat principales, afin de limiter les risques de nuisances pour l'habitat ;
- facilement desservi par la voirie et les réseaux ;
- sans sensibilité particulière au plan écologique.

▶ **Pour les projets d'hébergement touristique :**

- + Prendre en compte le projet d'augmentation de la capacité du camping ;
- + Permettre l'évolution de petites structures d'hébergement liées aux gîtes.

<sup>1</sup> AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Montbrun-les-Bains, approuvée en juin 2017 et valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)

**> Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :**

Les mesures prises dans le PLU visent à réduire la consommation d'espace et l'étalement urbain :

> Un objectif de réduction globale de la consommation d'espace de moitié par rapport à la consommation constatée entre 2011 et 2021.

> Pour l'habitat :

- en mobilisant les quelques potentialités à l'intérieur du tissu déjà urbanisé et en favorisant une logique d'extension en greffe urbaine du village ;
- en encadrant les extensions (OAP) pour garantir une densité minimale adaptée au site, soit 15 logements/ha en zone AUo1 et 10 logements/ha en zone AUo2.

> Pour les activités artisanales :

- en mutualisant les besoins de développement de 6 à 7 artisans qui seront regroupés au sein d'un ou 2 bâtiments sur un secteur de 3500 m<sup>2</sup> seulement ;

> Pour les équipements collectifs et touristiques :

- en organisant les nouveaux équipements prévus dans le secteur des Thermes,
- en limitant et en encadrant les extensions des hébergements touristiques.

**> Réduire les impacts sur l'environnement des aménagements futurs :**

- en conservant des coupures à l'urbanisation entre le village et le quartier du Clos à l'ouest, d'une part, et entre le hameau des Sources et le village vacances Leo-Lagrange, d'autre part ;

- en limitant l'imperméabilisation des sols, par exemple en préconisant des stationnements et/ou cheminements piétons en matériaux non imperméables ;

- en favorisant l'infiltration des eaux pluviales ;

- en favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables pour les futurs bâtiments ;

- en prévoyant des espaces tampons en limites des nouvelles zones urbanisées (haie,...).

**> Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, le cadre paysager et la qualité de vie :**

**+ Préserver les caractéristiques architecturales** du site patrimonial remarquable et **favoriser l'intégration paysagère et urbaine** des futurs projets de construction et d'aménagement, **en lien avec l'AVAP valant SPR ;**

**+ Permettre une éventuelle reconstruction de la partie ruinée du haut village** en s'inspirant de la typologie urbaine et architecturale du lieu, **comme le prévoit l'AVAP valant SPR ;**

**+ Préserver la trame verte urbaine** et les **petits éléments de patrimoine** liés à l'eau ;

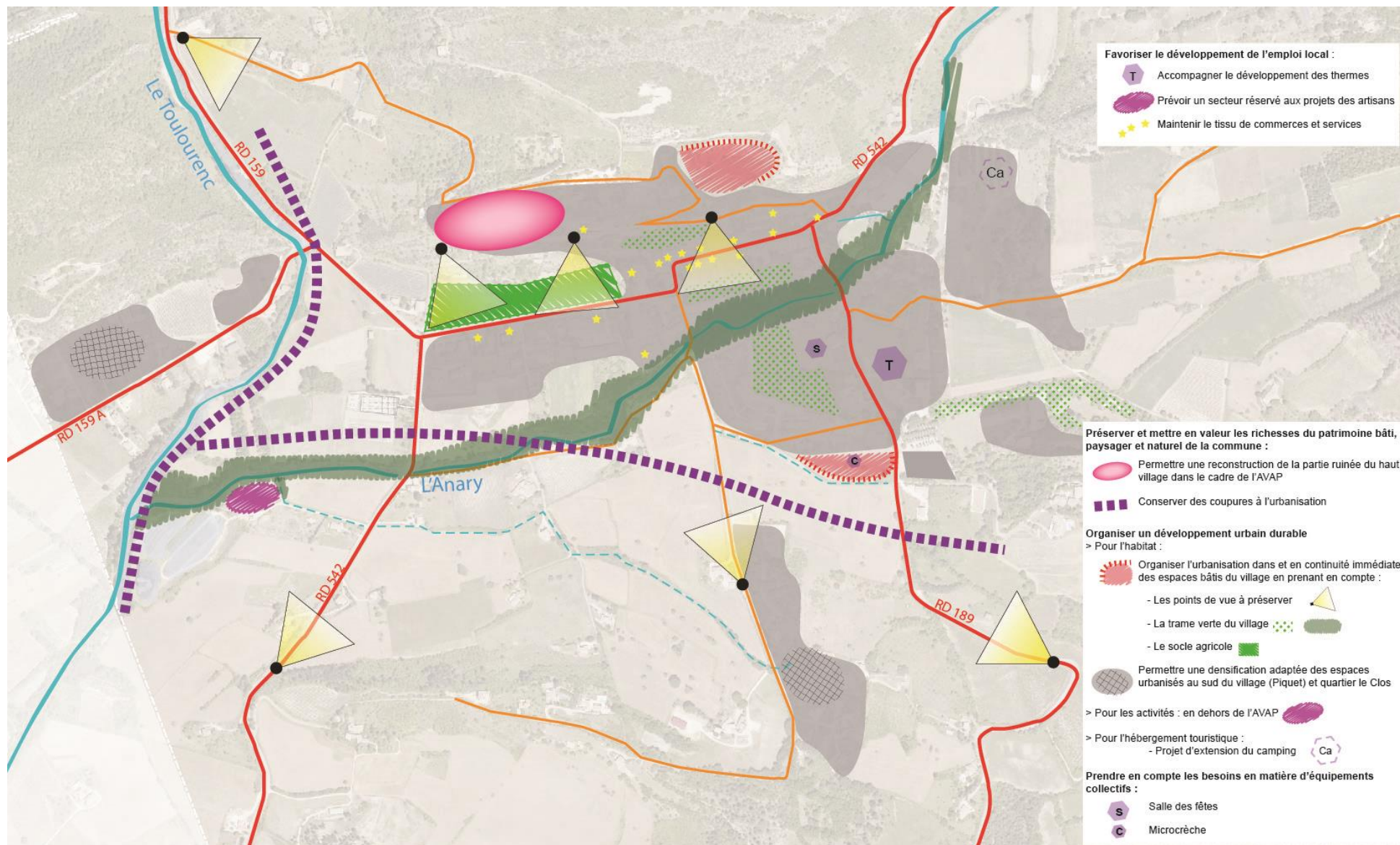
**+ Favoriser des circulations urbaines sécurisées pour tous les usagers** en s'appuyant sur le projet d'aménagement des espaces publics de la traversée du village qui a pour objectifs principaux :

- de sécuriser les déplacements des piétons et des cycles,
- de mettre en valeur l'entrée ouest et les espaces urbains dans la traversée du centre,
- de mieux intégrer les stationnements, ...

**+ Poursuivre le maillage des cheminements doux** dans le village et vers les différents quartiers ;

**+ Prendre en compte le risque inondation.**

Illustration PADD - Village



**> Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire :**

**+ Protéger les vastes espaces naturels** et en particulier les réservoirs de biodiversité :

- le ruisseau du **Toulourenc** et ses gorges, qui fait l'objet d'un site Natura 2000 et dont les gorges sont inscrites en ZNIEFF 1 ;
- le **Gourd des Oules**, ensemble de barres rocheuses entourées de pelouses et de landes sèches, inscrit en ZNIEFF 1, au sud-est du territoire ;
- la **montagne du Buc**, inscrite en ZNIEFF1, dont une petite partie est située à l'extrémité nord-est du territoire communal.

**+ Préserver la fonctionnalité des corridors de la trame bleue** liés au **Toulourenc** et à l'**Anary** en protégeant les ruisseaux et leur ripisylve.

**+ Préserver les zones humides.**

**+ Préserver les espaces agricoles et agro-pastoraux.**

**+ Maintenir la diversité des habitats** en préservant :

- les haies, alignements d'arbres et arbres remarquables de la plaine agricole ;
- les pelouses sèches et prairies mésophiles,
- les boisements.

**+ Favoriser la biodiversité urbaine :**

- Conserver des espaces de nature dans le village : parc, ripisylves, arbres, jardins, ...
- Préconiser des plantations d'essences locales diversifiées et proscrire les espèces invasives autour des constructions ;
- Préconiser des clôtures perméables à la petite faune.

Illustration PADD - Protection

