

# PUYGIRO

## Plan Local d'Urbanisme



## II\_Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Approbation  
Mai 2012

Déclaration de Projet emportant  
Mise en compatibilité du PLU n° 2 :  
12 juin 2024



**CROUZET URBANISME**

**4 Lotissement Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux**

**Tél : 04 75 96 69 03 – Fax 04 75 04 71 13**

**e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)**

# SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 25/06/2024

Reçu en préfecture le 25/06/2024

Publié le



ID : 026-200040459-20240612-2024\_06\_12\_506-DE

<b>Introduction</b>	<b>P1</b>
Préambule	P1
Localisation et situation de la commune	P1
<b>Orientations générales</b>	<b>P2</b>
<b>Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat</b>	<b>P4</b>
Promouvoir une croissance démographique équilibrée	P4
Instiller une urbanisation plus dense et diversifiée	P6
<b>Orientations générales des politiques d'urbanisme</b>	<b>P8</b>
La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire	P8
Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P9
<b>Orientations générales des politiques de transports et déplacements</b>	<b>P10</b>
La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire	P10
Les déplacements doux, le stationnement au village et l'accès au pôle montilien	P11
<b>Les politiques de développement économique et commercial</b>	<b>P12</b>
<b>Les politiques de développement des loisirs</b>	<b>P13</b>
<b>Les politiques de protection des paysages</b>	<b>P14</b>
La composition du paysage d'ensemble	P14
Le village perché	P15
Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer	P17
<b>Les politiques de protection des espaces agricoles</b>	<b>P19</b>
<b>Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques</b>	<b>P21</b>
<b>Les politiques de prévention contre les risques naturels et technologiques</b>	<b>P23</b>
<b>Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<b>P25</b>

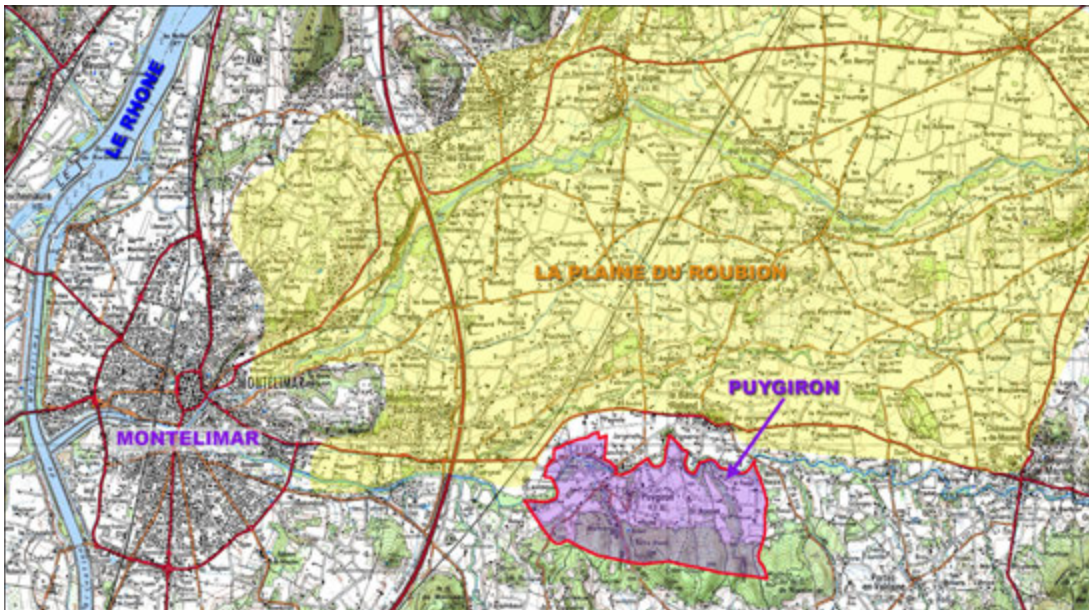
## Préambule

Le P.A.D.D. exprime le projet de développement pour Puygiron, établi sur la base d'un diagnostic territorial et des objectifs formulés par la commune.

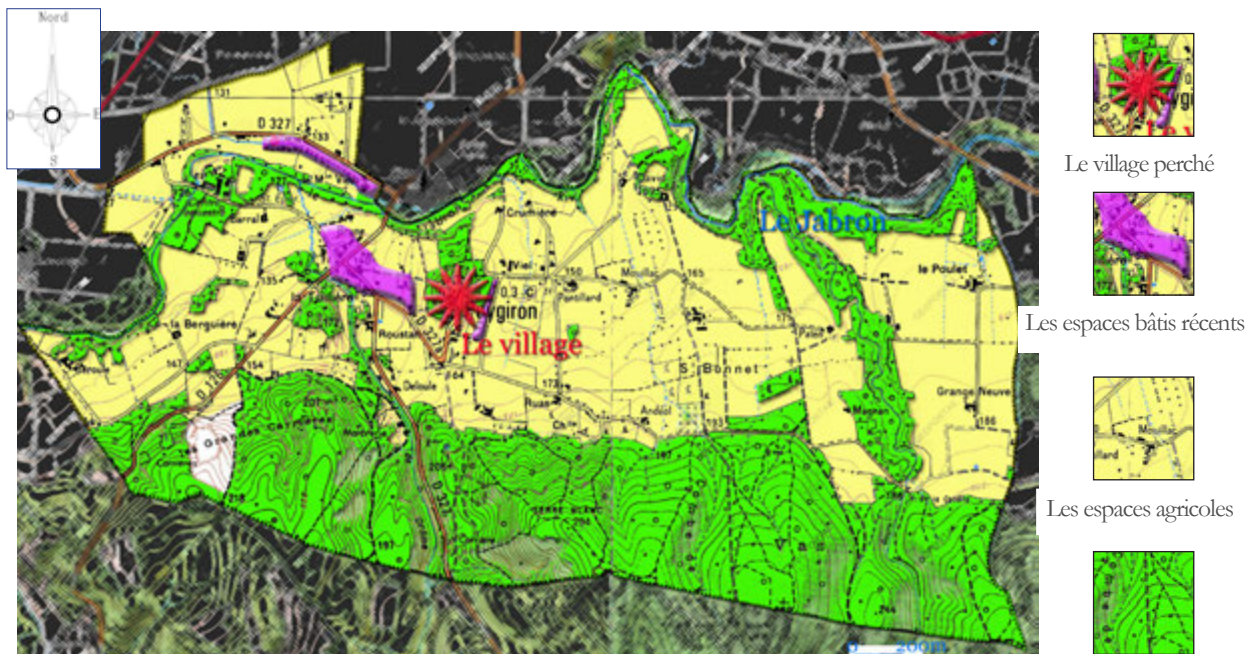
Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'une commune attractive, par le cadre de vie rural qu'elle propose et par sa proximité avec le pôle de services et d'emplois du bassin montilien.

Dans ce contexte et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le projet a recherché tout particulièrement un équilibre socio économique et la satisfaction des besoins en logements, dans le respect des composantes naturelles et agricoles de la commune, de sa structure paysagère.

## Localisation et situation de la commune



*Puygiron, à la frange Sud de la plaine du Rouillon, à l'Est du pôle urbain montilien.*



*Le territoire communal, à la transition entre plaine du Rouillon et massif boisé, sensiblement parallèle au cours du Jabron qui serpente en limite Nord de Puygiron.*

## orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques.

Remarque : Le P.L.U. intègre les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement du 5 janvier 2011.

### Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

#### L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Face à la saturation des zones constructibles du P.O.S., le P.L.U. a créé les conditions d'une croissance démographique maîtrisée, qui assure un développement à l'échelle de Puygiron et favorise l'équilibre dans la répartition par classes d'âges, notamment pour pérenniser sur le long terme les effectifs scolaires.

#### LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec les objectifs de croissance démographique et d'équilibre de la pyramide des âges. Il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace.

### Orientations générales des politiques d'urbanisme

L'objectif est de produire une urbanisation qui s'inscrit dans le fonctionnement du territoire et qui respecte les fondements de l'organisation historique de Puygiron, ses composantes urbaines, agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités. Il s'agit aussi d'assurer la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels et projetés à court terme.

### Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

Il s'agit d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- \_ en limitant les trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services (le pôle montilien essentiellement)
- \_ en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette).



L'église du village



Le Château



La place du village et son mûrier plusieurs fois centenaire



La chapelle Saint Bonnet

## orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques.

### Les politiques de développement économique et commercial

Puygiron ne possède pas de structure commerciale et son tissu artisanal demeure peu dense. L'ambition de la commune a été de s'appuyer, pour son économie, sur ses atouts propres (agriculture, tourisme, carrière) sans rechercher de manière forcenée l'implantation d'activités commerciales ou artisanales nouvelles, dans l'objectif de maintenir son potentiel touristique et sa structure rurale.

### Les politiques de développement des loisirs

Il s'agit d'accompagner l'urbanisation par le développement d'espaces récréatifs pour les habitants.

### Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité du territoire communal, du cadre de vie, le P.L.U. a développé :

- \_des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels qu'urbains,
- \_des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis dans la trame paysagère de leurs sites d'implantation.

### Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures :

- \_de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière grandissante,
- \_de préservation des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

### Les politiques de protection contre les risques naturels et technologiques

Le projet a tenu compte des risques naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

### Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il s'agit de satisfaire les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable au travers de la densification de l'espace bâti et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant.



*L'amorce d'une urbanisation groupée, moins consommatrice d'espace.*



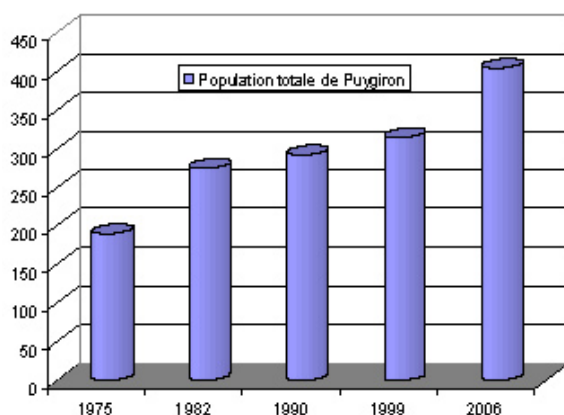
*Le Jabron, le principal corridor écologique*

## Promouvoir une croissance démographique équilibrée

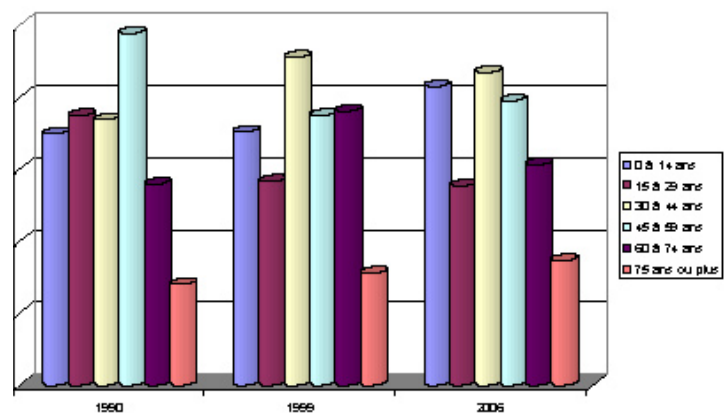
### Objectifs

Puygiron jouit aujourd'hui d'une attractivité certaine. Il s'agit, en restant compatible avec le caractère rural de la commune, d'utiliser cette attractivité pour promouvoir une croissance démographique à l'échelle de la commune et équilibrée dans la répartition par classes d'âges, notamment pour assurer la pérennité de l'école.

Evolution démographique de Puygiron



Puygiron : évolution de la population par classes d'âges



Depuis 1990 et davantage depuis 1999, la croissance démographique est soutenue dans la commune.

A Puygiron, grâce aux opérations d'aménagement d'ensemble successives, notamment les plus récentes, on a retrouvé en 2006 un relatif équilibre dans la répartition par classes d'âges. L'objectif du P.L.U. est de prolonger, pour les 10 années à venir au moins cet équilibre.

La capacité à bâtir (zones constructibles+zones d'urbanisation future+logements par changement de destination en zone agricole) à été définie pour un développement qui correspond aux attentes de la commune, avec comme objectif une croissance démographique qui amène Puygiron à environ 570 habitants à l'horizon 2021, soit 150 habitants en plus, selon une croissance annuelle moyenne de 2,3% (pour 2,2% mesurés entre 1999 et 2006). On poursuivra donc, sans pic ni creux, le développement démographique mesuré ces dix dernières années.

L'analyse de l'évolution récente de la production de logements dans la commune a mis en évidence une moyenne de 4 logements par an. Ce rythme traduit une attractivité réelle. Il traduit aussi la dynamique économique du pôle montilien, dont découle des besoins en logements qui se répartissent pour partie sur les communes rurales de la plaine du Roubion.

La production, sur treize ans (2008-2021), d'environ 50 logements neufs, prolongerait avec un peu plus d'ambitions le rythme de la construction mesuré ces dernières années et traduirait une vision réaliste des besoins en logements au regard du bassin d'emplois. Avec une moyenne d'un peu plus de 4,5 logements neufs par an sur 13 ans, le développement démographique induit est significatif, mais demeure à l'échelle de Puygiron et sans évolution brutale.

## Promouvoir une croissance démographique équilibrée

### Moyens

#### La capacité en création de logements du P.L.U. regroupe :

\_ Les espaces classés en zone urbaine et non bâti. Ces secteurs mobilisables\* à court terme représentent une capacité à bâtir d'environ : 9 logements.

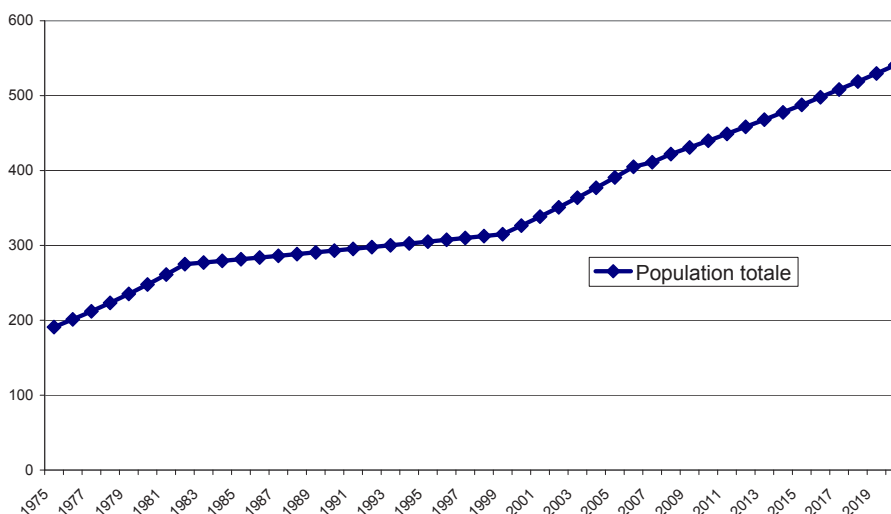
*\*On entend par dent creuse mobilisable à court terme les terrains non bâtis classés en zone urbaine qui ne constituent pas les terrains d'assiette de maisons existantes.*

\_ Le secteur de Barral, qui présentent une superficie suffisamment importante d'un seul tenant pour faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce secteur, d'une superficie de 2,2 hectares environ (si on enlève sa partie inconstructible classée en zone inondable), sur la base d'un habitat mixte, possède d'une capacité d'accueil de 33 de logements (15 logements à l'hectare).

\_ La zone d'urbanisation future de Claux, avec 12 logements projetés à moyen terme.

\_ En zone agricole, on a autorisé le changement de destination pour 6 bâtiments (donc 6 logements a priori).

Croissance démographique et projetée à l'horizon 2021



**Au total et hors rétention foncière, la capacité d'accueil théorique du projet est d'environ 60 logements (dont 12 en zone d'urbanisation future et 6 par changement de destination de bâtiments agricoles), soit une capacité très proche des besoins, qui amènerait la commune à un peu moins de 560 habitants en 2021, pour une croissance annuelle moyenne de 2,2 % sur 13 ans (2008-2021)\*.**

*\* La population totale en 2008 est de 422 habitants. En se projetant à 10 ans à partir de 2011, la croissance annuelle moyenne est calculée sur 13 ans (2008-2021).*

## 1

# Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

## Instiller une urbanisation plus dense et diversifiée

### Objectifs

Dans l'esprit du développement récent de la commune, il s'agit de favoriser une urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, respectueuse de l'environnement naturel, agricole, social et du paysage. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux, de diversité.

**Pour encourager l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle d'habitat pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, sur l'exemple de plusieurs opérations d'aménagement récentes.**



*L'habitat résidentiel "banal", s'il peut se poursuivre localement pour compléter l'espace bâti, il ne doit pas constituer l'essentiel de l'urbanisation à l'avenir.*



*L'opération du Nord de la Tuilière, en habitat semi groupé et comprenant les logements locatifs aidés constitue un exemple intéressant d'urbanisation qui s'inscrit dans les principes de diversité et de mixité de l'habitat.*



**Dans la zone constructible principale, il faut donc définir les conditions d'aménagement qui permettent d'atteindre les objectifs fixés.**

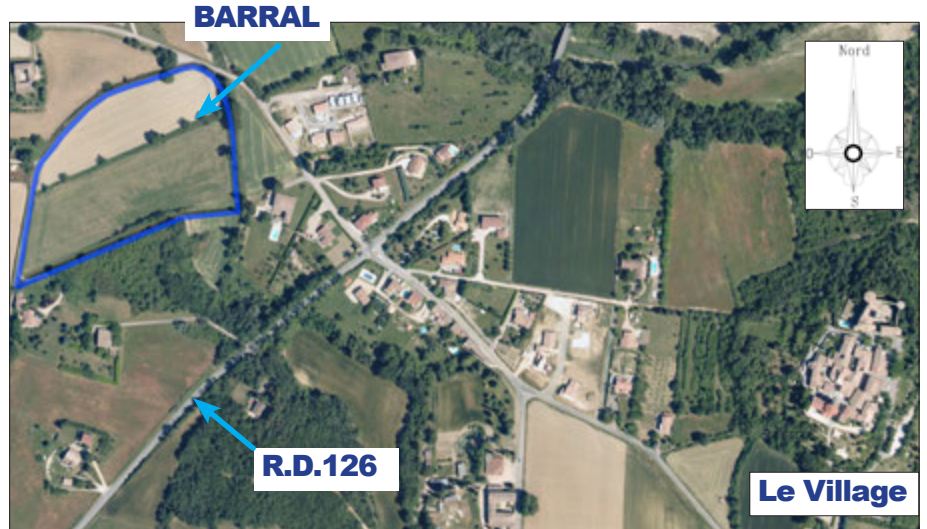
## 1

# Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

## Instiller une urbanisation plus dense et diversifiée

### Moyens

Dans un secteur dont la localisation est cohérente avec l'organisation de l'espace bâti de Puygiron, les orientations d'aménagement et de programmation imposent la mixité des formes bâties. Ainsi, Cette zone, qui reste proche du village et facile d'accès depuis la route départementale contiendra une partie d'habitat plus dense que le logement individuel « pur ».



La zone de Barral présente une superficie d'un seul tenant qui offre la principale opportunité pour une urbanisation organisée et relativement proche du village et proche du réseau primaire de voirie, dans un secteur équipé en réseaux. Le potentiel foncier sera utilisé pour l'aménagement d'une zone qui assure un habitat diversifié, cohérent avec les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier.

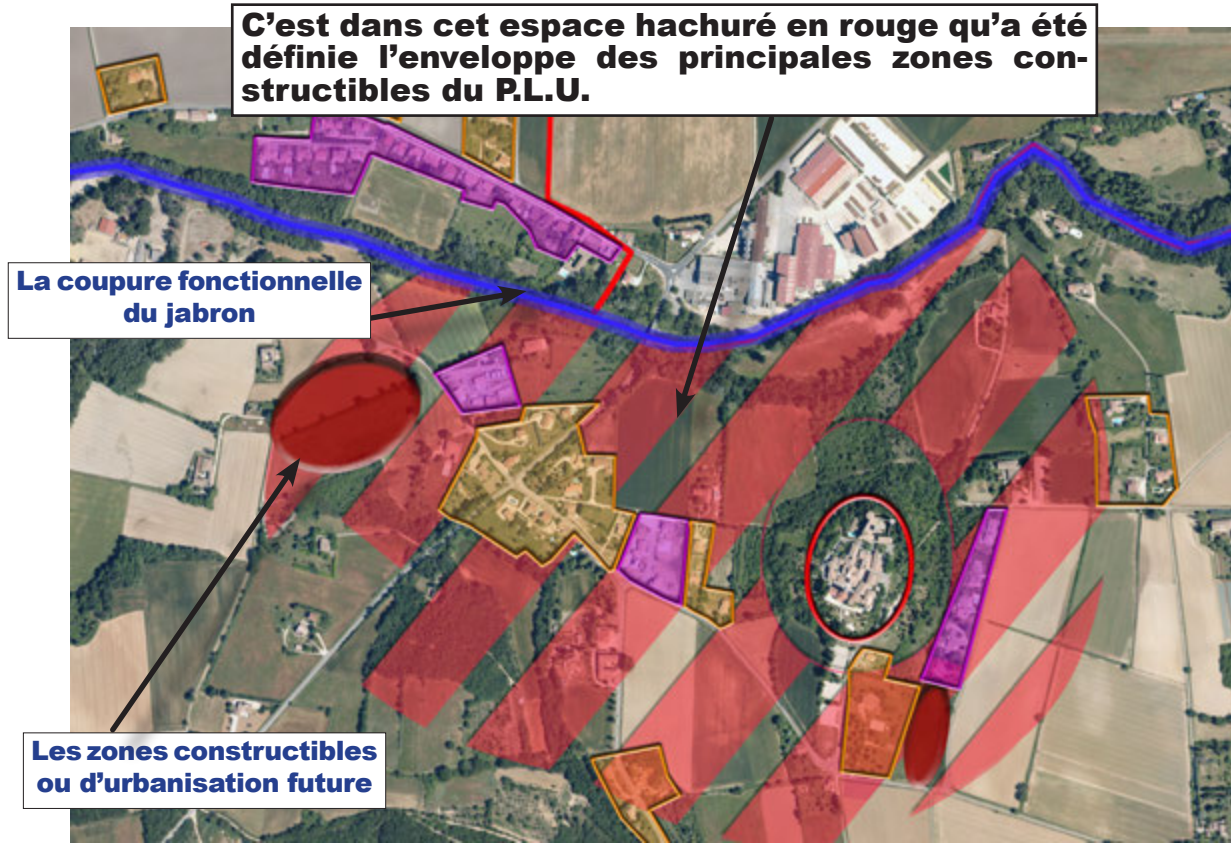
**Par ailleurs, pour cette zone constructible, on a défini une part minimum de 10% de logements locatifs aidés dans le programme. On assurera donc, grâce à cette disposition (prévue à l'article L123-1-16° du code de l'urbanisme) la mixité de l'habitat, une attractivité plus forte pour les jeunes ménages et par voie de conséquence l'équilibre de la pyramide des âges.**



*Plan de composition présenté à titre indicatif*

## La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire

### Moyens



C'est dans cet espace hachuré en rouge qu'a été définie l'enveloppe des principales zones constructibles du P.L.U.

La coupure fonctionnelle du jabron

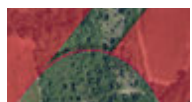
Les zones constructibles ou d'urbanisation future



Le bâti récent développé au coup par coup.



Le bâti récent développé sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.



Les secteurs qui s'inscrivent dans l'objectif de cohérence entre organisation urbaine du territoire et développement de l'espace bâti (hachurés en rouge sur la photo ci-dessus).

Au delà de cette enveloppe, il n'y a pas d'enjeu majeur de développement urbain compte tenu des objectifs (même s'il reste possible de combler quelques "dents creuses"). Toutefois, cela ne signifie pas pour autant que tous les terrains hachurés en rouge présentent les mêmes aptitudes pour l'accueil de constructions nouvelles. Leur classement en zone urbanisable sans discernement serait d'ailleurs :

- Incompatible avec l'objectif de croissance démographique (explicité au chapitre 1).
- Incompatible avec les enjeux paysagers, agricoles, naturels, comme avec le niveau d'équipement de la commune (qui seront explicités dans les chapitres suivants).

C'est pourquoi, au sein de l'enveloppe où l'urbanisation serait cohérente avec le fonctionnement, l'organisation de la commune, le projet n'a retenu que quelques terrains seulement (en rouge sur la photo aérienne).

## Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

### *Objectifs et moyens*

La cohérence entre réseaux et développement urbain se définit à deux niveaux :

\_d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité.

\_Puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées) des constructions projetées.

### *L'assainissement*

#### **Logique de définition des zones constructibles principales :**

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles de tailles significatives là où le raccordement au réseau d'eau usées était facile et peu onéreux, c'est notamment le cas de la zone de Barral, qui constitue près de la moitié de la capacité à bâtir totale.

Lorsque des enjeux de développement urbain existaient dans des secteurs qu'il n'est pas prévu, dans le cadre du Schéma général d'Assainissement, de raccorder à court terme au réseau d'eaux usées, ces secteurs ont été classés en zone d'urbanisation future, dans l'attente du réseau (sous le village, à l'Est, aux Claux).

#### **Cohérence réseau / capacité de la Station d'épuration et croissance démographique**

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers une station d'épuration capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents produits.

**Le Schéma Général d'Assainissement a montré que moyennant l'élimination des eaux parasites qui s'introduisent dans le réseau d'eaux usées, la station d'épuration existante, en rive gauche du Jabron, était en mesure de traiter les eaux usées de la population actuelle et projetée dans le cadre du P.L.U. :**

"après travaux sur le réseau, le débit d'eaux claires parasites éliminé sera de 0.9 m<sup>3</sup>/h, soit 21.6 m<sup>3</sup>/j. Le volume d'eau à attendre en entrée de station sera donc de 21.4 m<sup>3</sup>/j. La station d'épuration disposera alors de 21.6 m<sup>3</sup>/j de disponibilité. En appliquant le ratio déterminé grâce au rôle de l'eau 2008 (soit 100 l/j d'eaux usées/EH), la station pourra accepter environ 216 habitants supplémentaires." (Source : POYRY).

Compte tenu de la croissance démographique projetée par le P.L.U., (environ 95 EH dans les zones immédiatement constructibles raccordées au réseau et 30 EH dans la zone d'urbanisation future) on a une cohérence entre le projet de développement urbain et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées actuelles et futures de la commune.

### *L'eau potable*

Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. et le Syndicat Intercommunal des Eaux du Bas Roubion est capable de fournir en eau, y compris à l'étiage, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2021.

### *Les communications numériques*

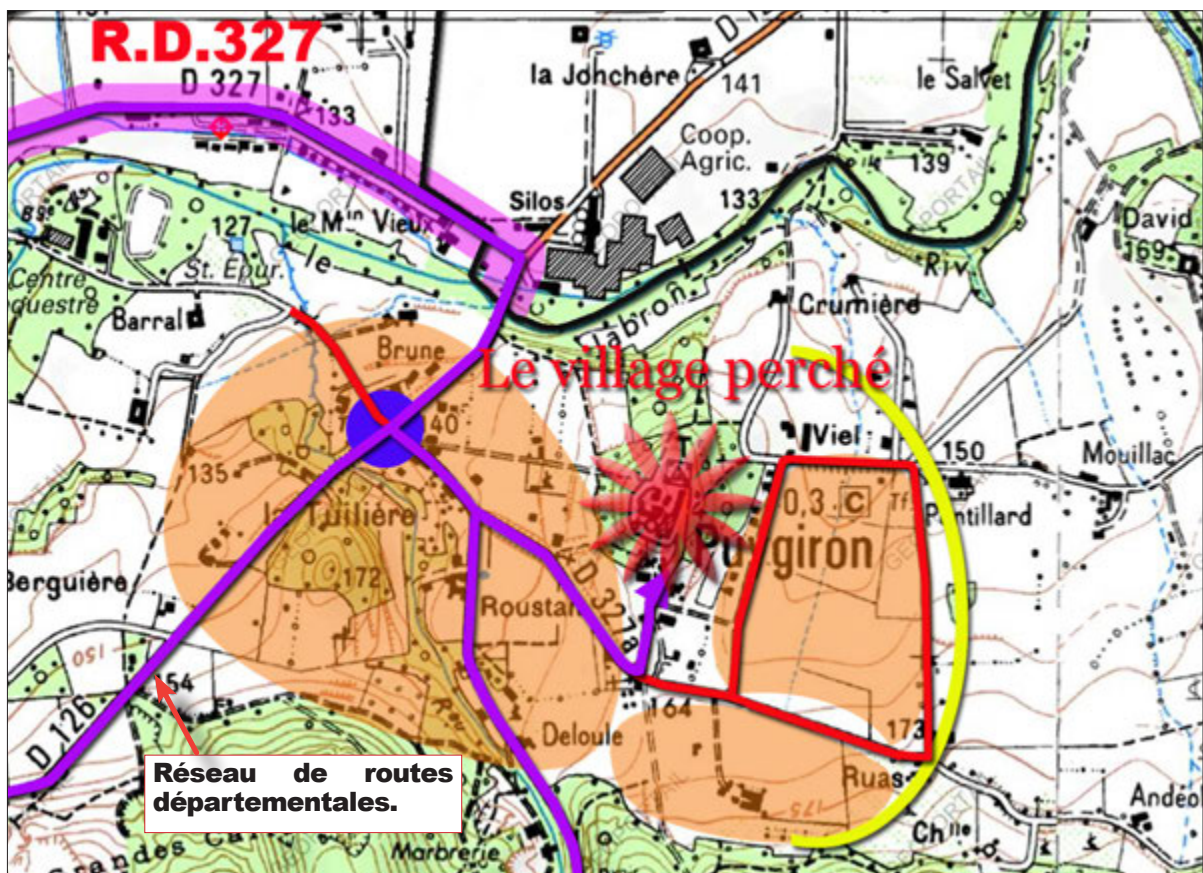
Les habitants de la commune bénéficient d'un accès à Internet via l'ADSL d'un débit moyen à important (de 18 à 8 Mo selon les opérateurs), mais sans dégroupage (les opérateurs utilisent la ligne France Télécom). Ces débits sont compatibles avec le télétravail, évitant ainsi une fracture numérique par rapport aux agglomérations urbaines proches. Si l'objectif de la commune est d'augmenter le débit pour faciliter l'accès aux services Internet, elle n'a toutefois pas la maîtrise du renforcement de ces débits.

## La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire

### Objectifs

Il est important, pour favoriser la vie sociale dans la commune, les liens entre habitat et équipements publics (l'école notamment), de développer une urbanisation qui puisse fonctionner avec le village, en être proche (en particulier pour lutte contre l'effet "commune dortoir").

Par ailleurs, l'essentiel des actifs de Puygiron exercent leurs professions dans le pôle montilien et dans un souci de limitation des déplacements et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent de rallier rapidement la R.D.126, lien principal de Puygiron avec Montélimar.



La vie locale s'organise entre le village et son école d'une part et le pôle montilien, pourvoyeur d'emploi et de services d'autre part. Il s'agit donc de produire une urbanisation cohérente avec ce fonctionnement, notamment dans la gestion des déplacements.



**Carrefour principal sur la R.D.126, qui ouvre ensuite sur la R.D.327.**



**Ces secteurs bénéficient du réseau de voirie principal de la commune, qui ouvre vers le pôle montilien. Ils sont par ailleurs assez proches du village pour des liaisons piétons-cycles avec ce dernier. C'est pour cela, que dans le cadre des orientations générales des politiques de transports et de déplacements, c'est au sein de ces secteurs que se développent les zones à bâtir et que les liens entre ces zones et les villages ont été renforcés.**

## Les déplacements doux, le stationnement au village et l'accès au pôle montilien

### Moyens

#### LES BESOINS EN STATIONNEMENT DU VILLAGE

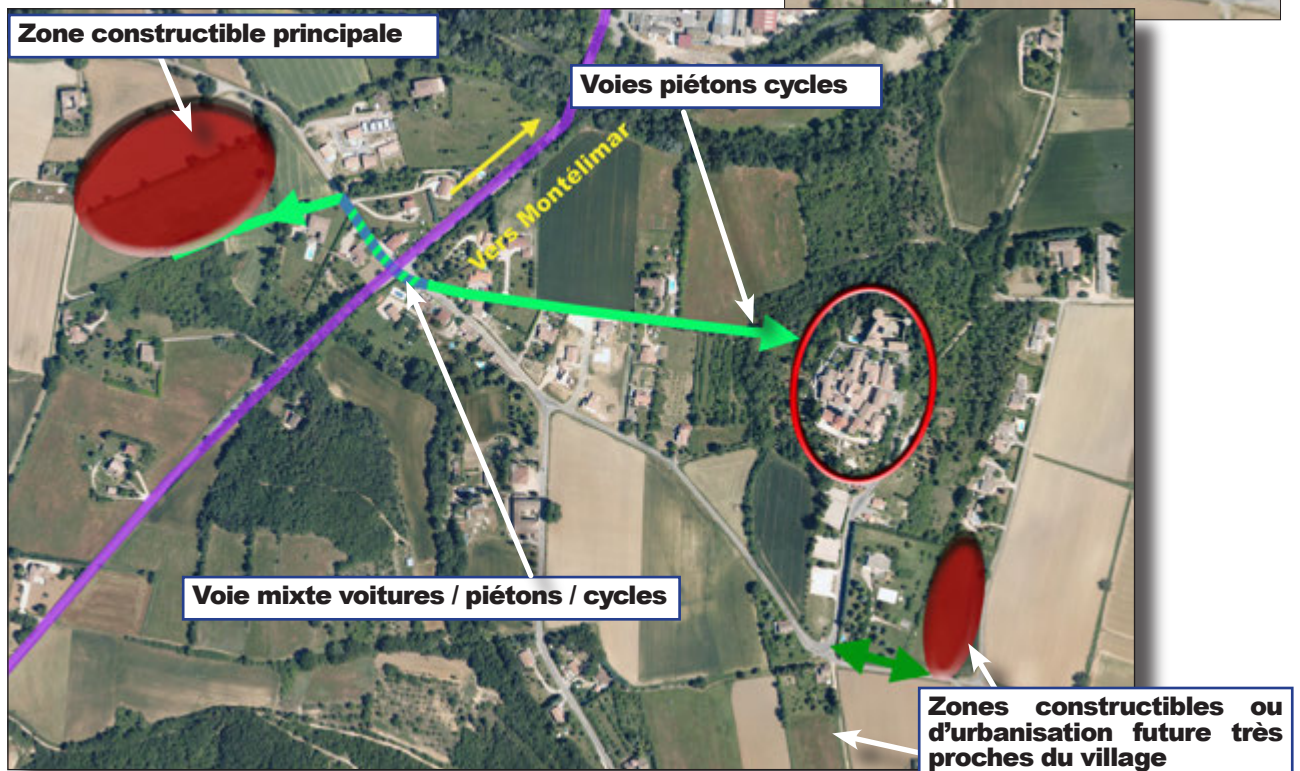
De l'analyse de l'état initial et des besoins en terme de stationnement il est apparu que la réalisation d'une nouvelle aire de stationnement est nécessaire pour développer l'offre en parking dans un espace bâti ultra-dense.

#### LE MAILLAGE DE VOIES PIETONNES

Pour conforter le village en tant que lieu de vie, il est nécessaire d'assurer des liaisons piétons/cycles simples et les plus sécurisées possibles entre les principales zones d'urbanisation et le centre historique. On a donc d'abord cherché à développer l'urbanisation nouvelle à proximité du village et à définir un maillage de voies piétonnes du village vers les principales zones d'habitat, en créant à cet effet des emplacements réservés.

#### L'ACCES VERS LE POLE MONTILIEU

Les facilités d'accès vers le pôle montilien ont aussi conditionné la localisation des zones constructibles : l'objectif a été de limiter les déplacements automobiles sur le réseau secondaire de voirie communales, en rapprochant les zones bâties du réseau de routes départementales.



## Objectifs et moyens

### *L'artisanat et le commerce*

La commune présente un profil rural marqué. Elle est sensible sur le plan paysager et son économie agricole, associée au tourisme vert est prépondérante. Elle est par ailleurs proche de Montélimar, ce qui permet aux habitants de Puygiron de bénéficier de fonctions commerciales via un accès rapide. Aujourd'hui, la commune ne compte aucun commerce et son tissu artisanal est peu étoffé.

Dans ce contexte, le développement économique et commercial n'est pas apparu comme une priorité :

- \_ la création d'une zone d'activités aurait consommé des espaces agricoles alors que dans des communes voisines les secteurs dédiés à l'activité économique ne sont pas encore saturés.
- \_ la création de commerces parait à court terme peu viable compte tenu du faible poids démographique de Puygiron.

**Ainsi, avant d'imaginer le développement d'une structure artisanale ou la création de commerces, la commune a préféré préserver son économie agricole et les bases de son attractivité touristique (en protégeant l'agriculture et les paysages). Elle s'est aussi engagée sur une croissance démographique raisonnée, une densification de son espace bâti, qui lui permettront de renforcer son "urbanité", pour, à plus long terme, créer les conditions propices à l'installation de commerces de proximité.**

### *La carrière*

**La carrière constitue une activité économique importante pour la commune. Le P.L.U. permet la poursuite de l'extraction dans la continuité de l'exploitation actuelle vers l'ouest (sous réserve de l'autorisation préalable).**



Emprise de la carrière

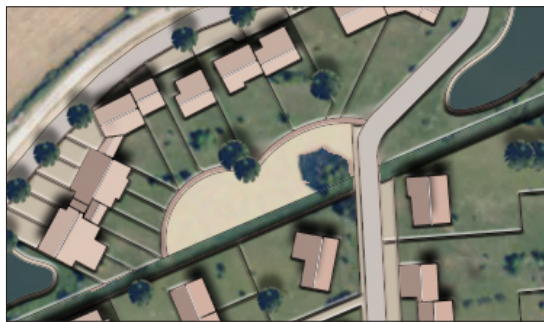


## Objectifs et moyens

Puygiron s'inscrit dans un ensemble rural en grande partie préservé . Ses habitants jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs, (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains).

Ainsi les enjeux en terme de développement des loisirs sont tenus dans le cadre du P.L.U.

Cependant, en prévision du développement urbain à venir et pour tenir compte de l'essor programmé de l'espace bâti, au sein des principales opération d'aménagement ont été prévus des espaces communs, des aires de jeux :



Pour les zones AUh de Barral, opérations d'aménagement d'ensemble, le P.L.U. prévoit la création d'espaces verts récréatifs.



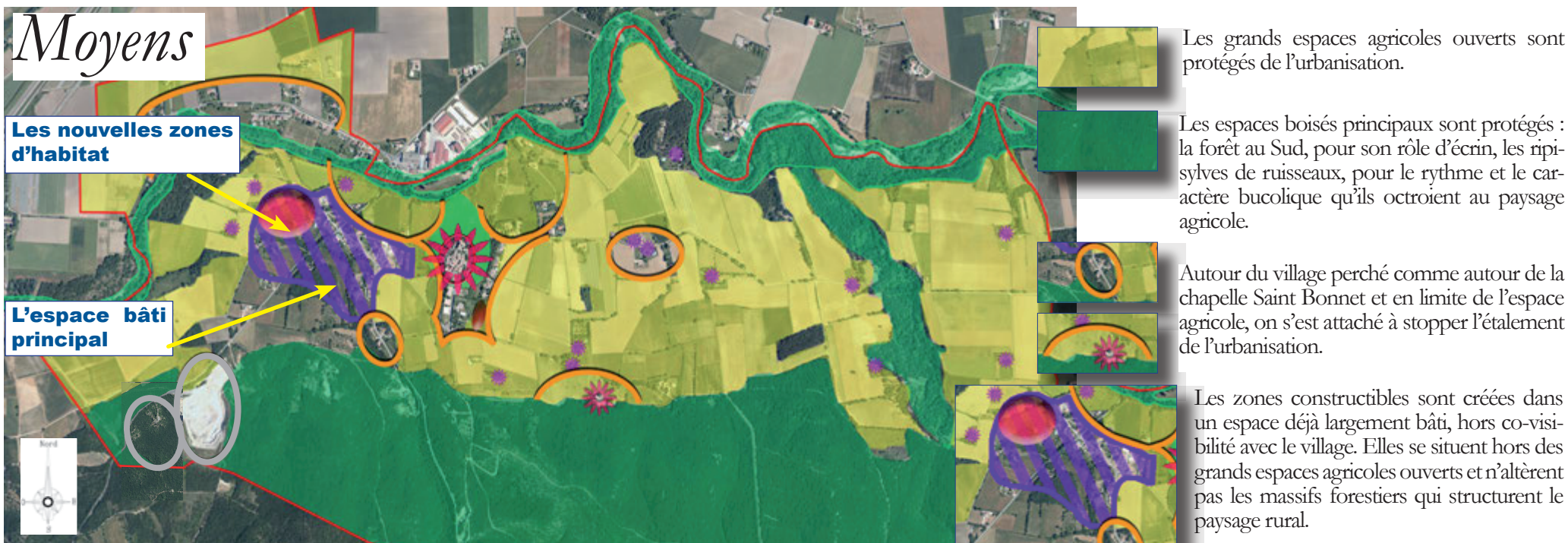
Les grands espaces naturels et agricoles de la commune constituent en eux-mêmes des supports à une grande diversité de loisirs de plein-air.

## Objectifs

**Au regard de l'importance, pour l'identité communale de protéger la structure paysagère de Puygiron, dans ce qu'elle possède de particulier et d'émblématique, il est apparu fondamental dans le projet :**

- \_de respecter les grandes unités du paysage et leurs contrastes dans la définition des limites des zones constructibles,**
- \_de préserver la très grande ouverture de l'espace agricole à l'Est du village,**
- \_de protéger la trame boisée qui rythme l'espace agricole et constitue une part du caractère bucolique de Puygiron,**
- \_de proscrire l'urbanisation dans les secteurs qui remettraient en cause le caractère insulaire du village perché ou la lisibilité de la chapelle Saint Bonnet, située en lisière de forêt et en pied de coteau.**

**Compte tenu des risques pour la composition paysagère, d'urbaniser les abords du village, il s'agit de produire une urbanisation qui évite les co-visibilités directes avec le village perché et son socle agricole.**

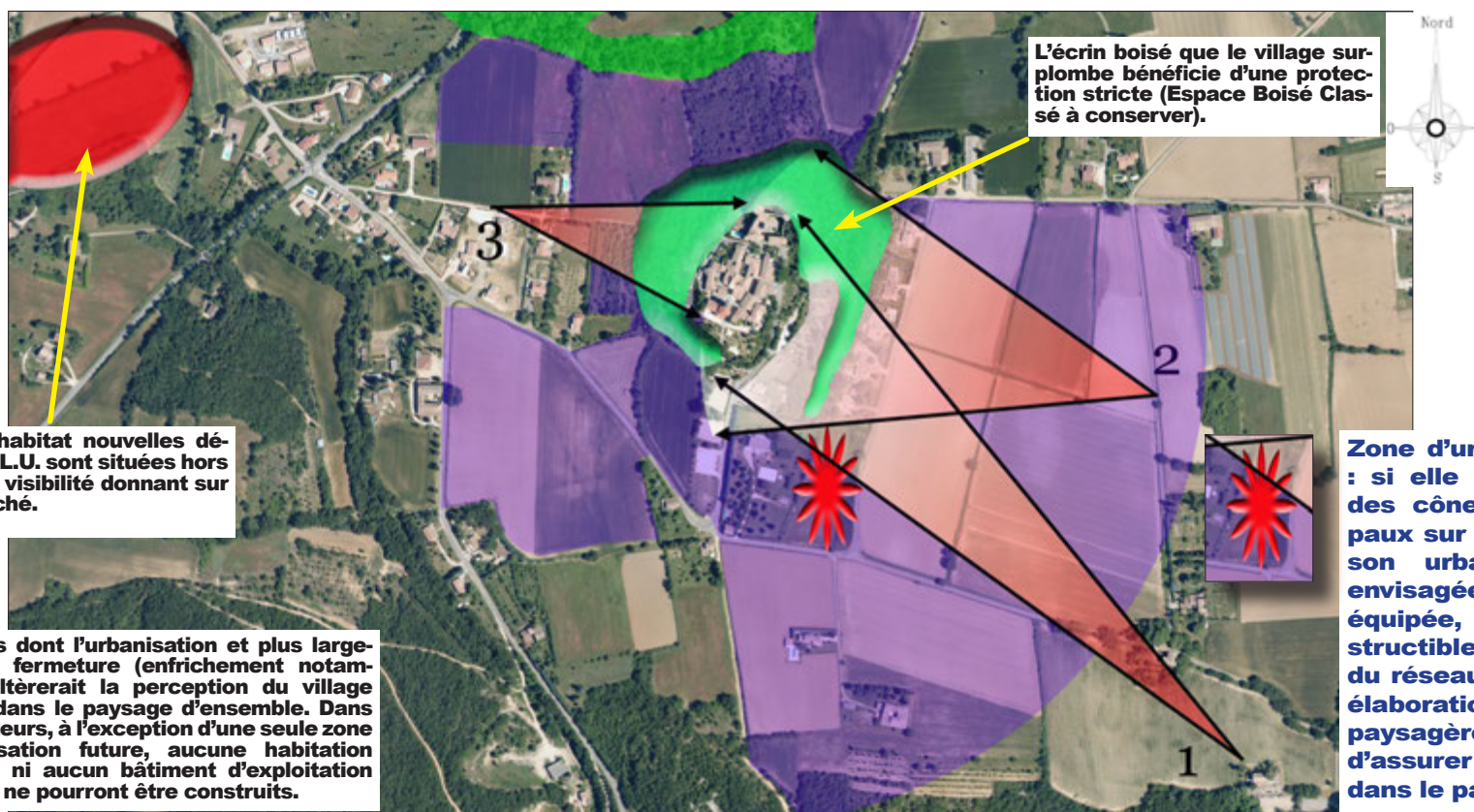


*Le village perché*

## Objectifs et moyens

Le village perché est essentiel dans la composition du paysage local. La protection de cette singularité est donc fondamentale dans l'approche du développement urbain vu sous l'angle du paysage et de l'identité de Puygiron. Dans la commune, plusieurs cônes de vues permettent d'apprécier le village et son insularité. Le centre historique est particulièrement visible depuis la plaine agricole à l'Est, moins à l'Ouest, où l'urbanisation, les bois et la topographie plus tourmentée offrent moins d'opportunités pour le contempler.

**Le projet s'est donc attaché à définir les conditions d'une urbanisation respectueuse du caractère "insulaire" du village historique, notamment en développant l'urbanisation nouvelle (à une exception près), hors des cônes de visibilité principaux sur le village.**



L'écrin boisé que le village surplombe bénéficie d'une protection stricte (Espace Boisé Classé à conserver).

Les zones d'habitat nouvelles définies par le P.L.U. sont situées hors des cônes de visibilité donnant sur le village perché.

Secteurs dont l'urbanisation et plus largement la fermeture (enfrichement notamment) altérerait la perception du village perché dans le paysage d'ensemble. Dans ces secteurs, à l'exception d'une seule zone d'urbanisation future, aucune habitation nouvelle ni aucun bâtiment d'exploitation agricole ne pourront être construits.

Zone d'urbanisation future : si elle s'inscrit dans un des cônes de vue principaux sur le village perché, son urbanisation a été envisagée. Insuffisamment équipée, elle ne sera constructible qu'après l'arrivée du réseau d'eaux usées et élaboration d'une étude paysagère qui permettra d'assurer son insertion dans le panorama.

# Les politiques de protection des paysages

## Préserver le grand paysage

### *Le village perché*

## *Objectifs et moyens*

**Zone d'urbanisation future : avec une urbanisation proche de celle de la zone d'habitat voisine, on conciliera construction et paysage.**



**En rouge : les points d'appels visuels "parasites" : ils brouillent la lisibilité du paysage en étioilant le contraste entre le bâti ancien qui trône au sommet du mamelon rocheux et les bois de coteaux. Il s'agit d'éviter la reproduction de cette forme éparse d'urbanisation : aucune construction nouvelle ne pourra plus être réalisée ici.**

**En vert : le massif boisé sous le village. Ce bois produit un contraste fort avec l'espace bâti. Pour l'image du village, il est protégé.**

**En orangé : la ligne de ciel définie par le clocher de l'église et le château : si des bâtiments de grande hauteur venaient à être construits, la ligne de ciel serait fortement affectée. Actuellement, le niveau des toits ne concurrence pas le clocher ni le château (ligne orangée), renforçant la lisibilité du paysage. Le règlement du P.L.U. impose que les hauteurs des éventuels bâtiments nouveaux soient inférieures ou égales à celles des bâtiments existants.**

**Encadré en violet, la rangée de maisons qui s'étire en contrebas du village, entre le coteau boisé et la plaine agricole. Les bâtiments sont alignés, de très faible hauteur, avec des toits à un pan de faible pente. Cette morphologie atypique, décalée a finalement un impact limité, "l'écrasement" des constructions, l'homogénéité de leurs gabarits et malgré les couleurs vives des façades font qu'elles parasitent peu le panorama. L'impact est bien moindre que si un lotissement "banal" avait été construit. Ainsi, en appliquant les mêmes principes dans la zone d'urbanisation future (en jaune, à gauche sur la photo), les constructions à venir n'altéreront pas le paysage d'ensemble.**

## Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer

### Objectifs et moyens

#### *La protection de l'architecture locale*

**On a protégé et valorisé la structure bâtie et l'architecture du cœur historique dans ses composantes les plus importantes : densité, relation à la rue (entremêlement des constructions), caractère architectural, assemblage "organique" de l'urbanisation, ultra densité.**

**Pour cela, le projet :**

**\_définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.**

**\_impose des règles d'implantation permettant la préservation de la forme urbaine historique du village.**

**\_décline des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir,**

**\_définit aussi des règles de protection de l'architecture des fermes anciennes qui émaillent l'espace agricole.**



*Structure du bâti du centre historique*

*Organisation urbaine du village :*



*Le P.L.U. protège l'ultra densité du village, les liaisons intimes entre voies et bâtiments.*



*Une des fermes à l'architecture remarquable*



*Une structures de maçonneries anciennes.*

*Le bâti ancien constitue un élément essentiel de l'identité culturelle de Puygiron, un des objectifs du P.L.U. est de pérenniser cet héritage.*

## Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer

### Objectifs

*Une urbanisation nouvelle qui respecte le paysage local*

**Le caractère perché du village rend très difficile le développement d'une urbanisation dans la continuité directe du centre historique. Dans le P.L.U., le choix a donc été fait, en dehors du comblement de quelques dents creuses, de développer un hameau nouveau, à Barral.**

**Dans cette zone, on s'est attaché, au travers des orientations d'aménagement, à composer un groupe d'habitations qui respecte le paysage local, sa topographie et forme un hameau nouveau, plus qu'un banal lotissement.**

**Si cette zone est hors co-visibilité avec le village, cela ne signifie pas pour autant que l'insertion paysagère des constructions à venir y a été occultée. Au contraire, l'insertion paysagère a été au coeur de la conception du hameau.**

### Moyens

**La zone constructible de Barral définit les principes d'habitat intermédiaire, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop étalé" de l'habitat pavillonnaire :**



*Même si l'aspect extérieur des constructions s'émancipe de celui de l'habitat ancien, en terme d'organisation de l'espace bâti, les dernières opérations d'aménagement d'ensemble menées dans la commune montrent des exemples de compositions qui se rapprochent de la trame historique de l'espace bâti. Il s'agit de faire franchir un palier supplémentaire dans la composition et l'insertion paysagère de l'urbanisation à venir.*



*Ce schéma traduit une illustration « d'ambiances » de l'orientation d'aménagement : cohérence des accès, mixité entre habitat groupé et individuel, espaces communs transversalité piétonne... Cette illustration traduit « l'esprit » dans lequel doit être conçue l'urbanisation, elle ne constitue pas un plan masse à respecter.*

# Les politiques de protection des espaces agricoles

## Protéger l'agriculture

## Objectifs

L'agriculture est pérenne à Puységiron, notamment grâce à la proximité de l'usine de production de semences de la Bâtie Rolland, qui offre localement des débouchés importants.

Le projet a eu comme préoccupation majeure de préserver la bonne santé économique de l'agriculture dans la commune, en évitant d'impacter les espaces agricoles d'importance et en évitant la promiscuité entre zones d'habitat projeté, sièges d'exploitations agricoles et usine de semences.



*La protection des grands espaces agricoles constitue un enjeu primordial.*

## Moyens

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain ces secteurs par un classement en zone agricole, strictement réservée à l'exploitation. Les secteurs actuellement cultivés et classés en zone constructibles se situent en dehors des grandes entités agricoles. Leur urbanisation concrétisera des projets de développement structurés qui répondront aux besoins de la commune (habitat dense et locatif notamment).

Les sièges d'exploitations agricoles en activité sont classés en zone A, pour éviter la spéculation sur les bâtiments et à terme, leur mise sur le marché "classique de l'habitat", qui réduirait notablement les possibilités de reprises des exploitations.

Les abords de l'usine de production de semences (localisée à la Bâtie Rolland) ont été classés en zone agricole pour éviter tous conflits d'usages.

Globalement, très peu de nouvelles terres ont été prélevées dans les grands espaces agricoles. Les principales extensions de l'urbanisation se situent sur des terrains dont le devenir urbain est logique au regard de la politique de développement : une urbanisation qui préserve les grandes unités agricoles, dans le prolongement Ouest du village. Indirectement, malgré les surfaces (modestes) prélevées, ce choix préserve du mitage les espaces les plus importants pour l'agriculture.



### **Maintenir les unités agricoles**

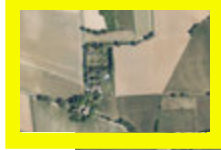
*C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Puységiron, mais aussi de la préservation d'un paysage d'une grande lisibilité, aux contrastes forts.*

7

# Les politiques de protection des espaces agricoles

## Protéger l'agriculture

### *Moyens*



Secteurs agricoles protégés pour leur intérêt primordial dans l'économie agricole et la pérennité des exploitations.

L'usine de production de semences agricoles. Aucune zone constructible n'a été définie dans un périmètre de 250 m autour des bâtiments, pour prévenir tout conflits d'usages.

Au sein de la zone agricole, l'extension sur des terrains cultivés de ces noyaux bâtis a été proscrite.

Les sièges d'exploitations

Les zones constructibles se situe dans un secteur ou s'entremêlent espaces boisés, habitat et parcelles cultivées. Ainsi, elles n'entament pas les secteurs agricoles primordiaux. L'impact de l'urbanisation sur l'exploitation agricole est très limité.

Aucune zone constructible n'interfère avec un siège d'exploitation agricole.



# 8 Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques

## Protéger l'environnement naturel

### Objectifs

A l'instar des étendues agricoles ou du village historique, les espaces naturels : la forêt de chênes de l'étage collinéen, le Jabron, font partie des composantes fondamentales du territoire.



**Les enjeux environnementaux de la commune sont :**

**La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique : l'unicité de la forêt au Sud, les ripisylves du Jabron et du ruisseau de Gournier, la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique associée au Jabron.**



**La préservation de la perméabilité du territoire aux mouvements de faune.**

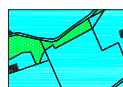
**La préservation du réseau écologique local :**

Les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,  
Les zones puits, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,  
Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune.



La forêt de chênes blancs et le Jabron, les deux espaces naturels principaux de la commune.

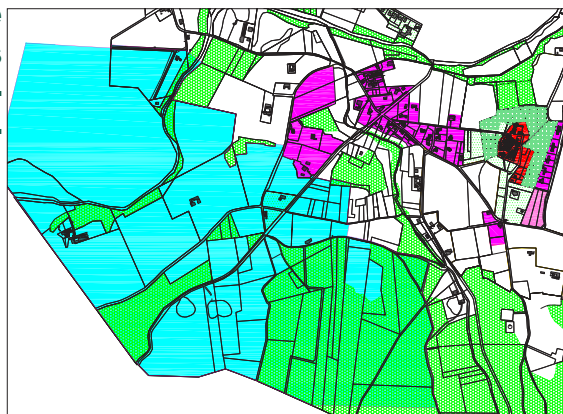
**La protection de la ressource en eau potable constitue aussi un élément important de l'approche environnementale : aucune des zones constructibles n'interfère avec le périmètre de protection du captage d'eau potable.**



Le périmètre de protection.



Les zones d'habitat.

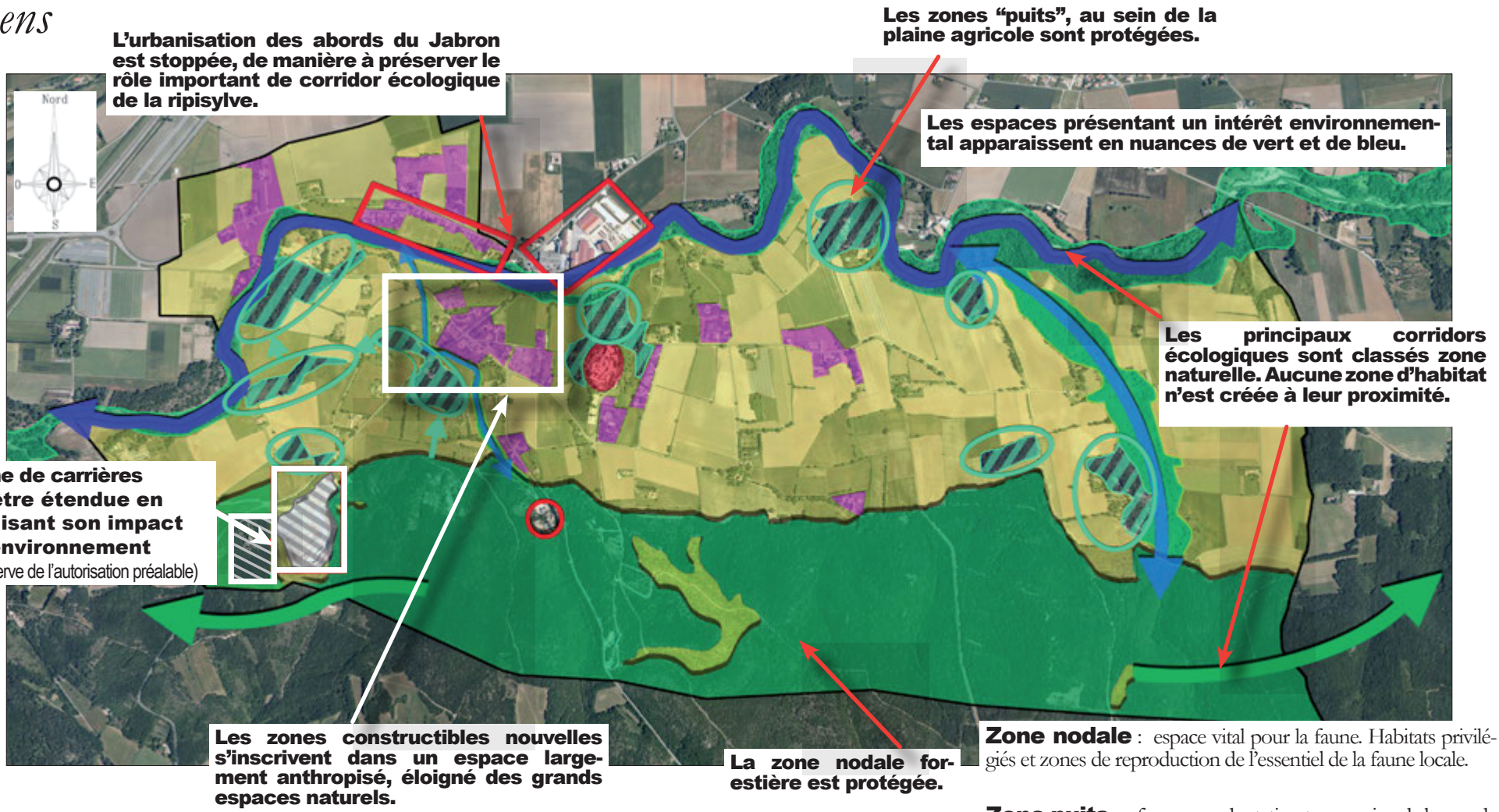


# Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques

## Protéger l'environnement naturel

Envoyé en préfecture le 25/06/2024  
 Reçu en préfecture le 25/06/2024  
 Publié le  
 ID : 026-200040459-20240612-2024\_06\_12\_506-DE

### Moyens



## *Objectifs et moyens*

A Puygiron, plusieurs risques naturels et un risque technologique ont été identifiés, parfois sur des secteurs qui auraient pu présenter des enjeux de développement urbain :

**Le risque incendie** : dans la commune, il est de faible amplitude. Il n'a été mis en évidence, pour l'essentiel qu'un aléa faible. Quelques maisons isolées seulement sont concernées

**La zone inondable du Jabron** : cette rivière longe la limite Nord de la commune. Son cours est parfois proche de zones bâties.

**La zone inondable du Drome** : elle s'étend pour partie sur des secteurs potentiellement urbanisables et a impliqué une redéfinition de ces zones constructibles au regard du risque d'inondation.

**Le risque technologique lié à l'oléoduc Trapil** : cet ouvrage génère des zones de dangers de part et d'autre de son axe.

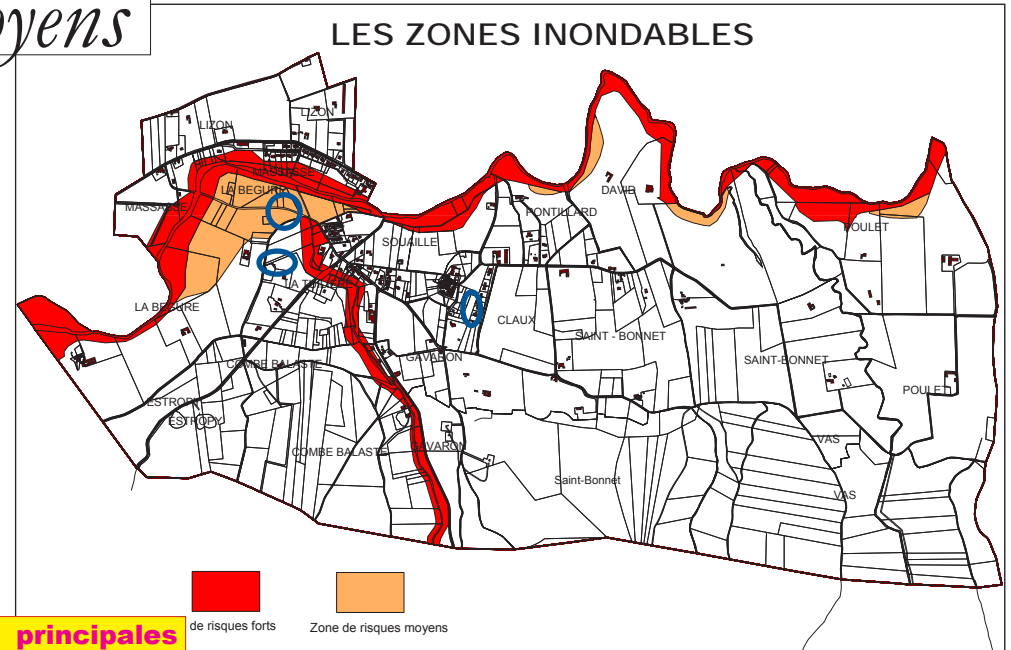
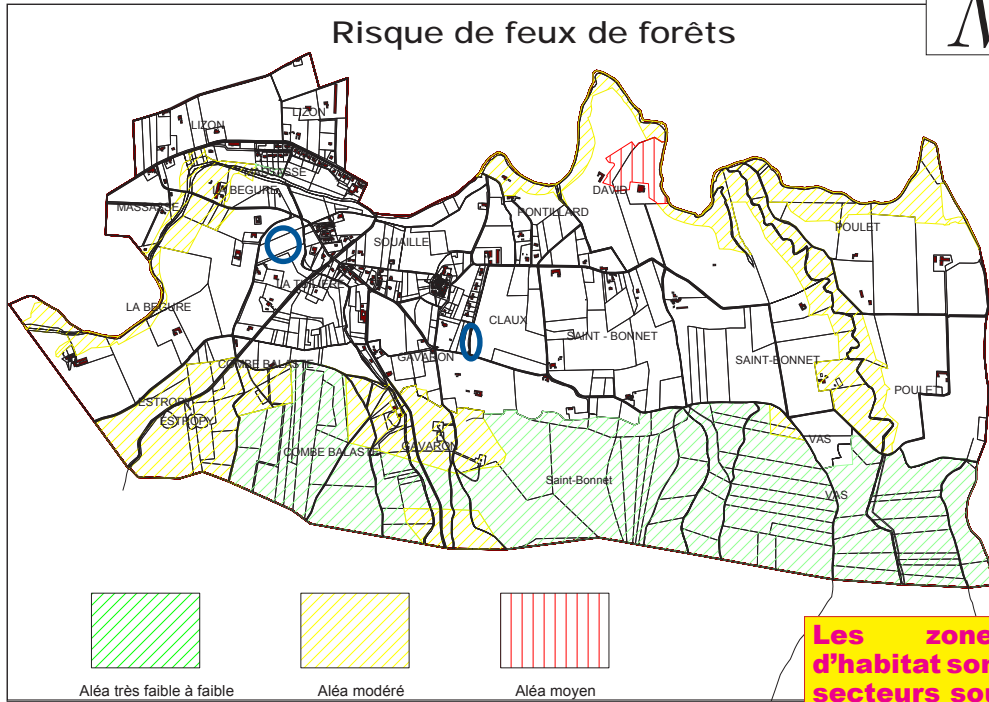
La prise en compte des risques naturels fait partie intégrante du développement durable. Il s'agit de ne pas urbaniser dans les secteurs présentant des risques forts et moyens et d'éviter le développement dans les zones à risques faibles lorsque suffisamment de terrains urbanisables peuvent être dégagés ailleurs.

**LE P.L.U. NE DEFINIT AUCUNE ZONE URBAINE OU A URBANISER DANS LES SECTEURS DE LA COMMUNE SOUMIS A UN RISQUE NATUREL OU TECHNOLOGIQUE.**

# 9

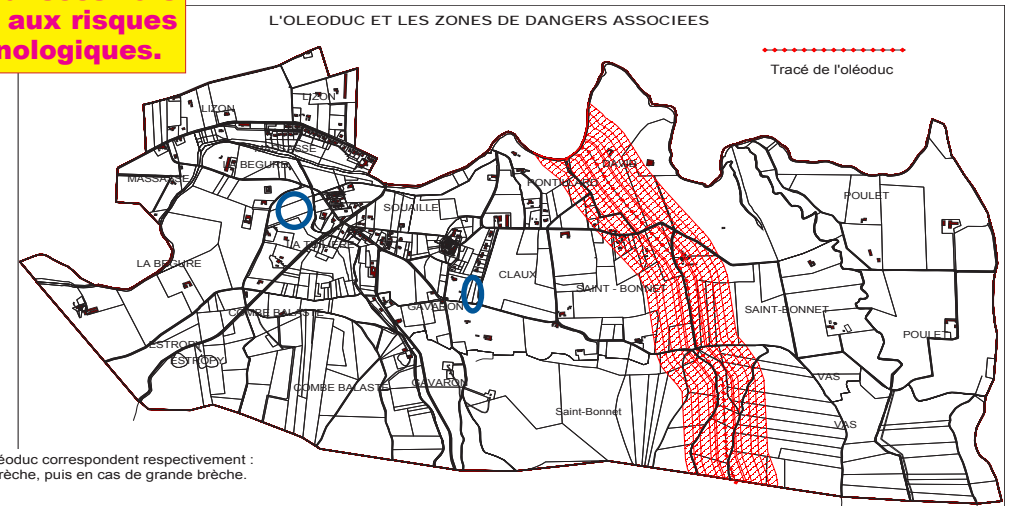
# Les politiques de prévention contre les risques technologiques

## Moyens



**Les zones principales d'habitat sont localisées hors secteurs soumis aux risques naturels ou technologiques.**

**○ Pour prendre en compte les risques, on n'a pas développé l'urbanisation dans ou en lisière du massif forestier (prévention du risque incendie) ni dans les zones inondables ou dans les zones de dangers de l'oléoduc.**



Les secteurs hachurés coaxiaux avec l'oléoduc correspondent respectivement : à l'ELS, la PEL et l'IRE en cas de petite brèche, puis en cas de grande brèche. Il s'agit de zones de dangers.

10

# Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

## *Objectifs de densité et moyens*

**L'objectif de densité moyenne de l'habitat (et donc de modération de consommation d'espace) est d'une quinzaine de logements à l'hectare.**

**Cet objectif été repris dans l'orientation d'aménagement des principales zones constructibles définie par le P.L.U., les zones AUh de Barral, (qui représente à elle seule plus de 50% de la totalité des terrains classés en zone constructible et non bâtis, soit environ 2,2 ha hors partie située en zone inondable).**

**Pour les terrains encore libres classés en zone urbaine, le règlement du P.L.U. (zone UB et secteur UB1) incite à la densité :**

- \_ possibilité d'implanter les annexes en limites séparatives,**
- \_ possibilité d'implantation des habitations sur les limites séparatives internes à une opération d'aménagement d'ensemble,**
- hauteur maximale qui permettent la création de deux niveaux plus complets,**
- \_ Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) fixé à un niveau qui permet l'habitat groupé (0,30).**

## *Objectifs de lutte contre l'étalement urbain*

La lutte contre l'étalement urbain s'est concrétisée dans le P.L.U. par deux mesures fortes :

La définition d'une zone d'habitat nouveau d'un seul tenant, (à Barral, sur environ 2,2 ha) constructible sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui permettront un organisation cohérente et rationnelle des constructions, sans "gâchis" de terrain, avec une densité moyenne d'une quinzaine de logements à l'hectare clairement fixée.

En dehors des zones A Urbaniser de Barral, la quasi absence d'extension de la tâche urbaine. Les terrains constructibles sont quasiment tous situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ils représentent 1,72 (dont 1 ha en zone d'urbanisation future).

**Ainsi, pour une capacité d'accueil estimée à 60 logements environ, l'espace consommé représentera 3,92 ha, soit une consommation brute (y compris voiries, espaces communs, stationnements...) d'environ 653 m<sup>2</sup> par logement.**

**La densité moyenne (nombre de logements projetés sur l'ensemble des terrains constructibles vierges de Bâti) est d'environ 15 logements à l'hectare, soit une densité très proche de celle qu'a connu la commune ces dix dernières années.**

*Les densités moyennes seront :*

- \_ de 15 logements par hectare en AUh,*
- \_ de 12,5 logements par hectare en UB (estimation)*
- \_ de 12 logements par hectare en AU (sous réserve que cette densité soit reconduite lors de la modification du P.L.U. qui sera nécessaire à l'ouverture de la zone).*
- \_ en outre, la création de 6 logements par changement de destination de bâtiments agricoles est prévue. Ces logements seront créés sans consommation de terrain.*