

COMMUNE DE PROPIAC
(DROME)

CARTE COMMUNALE

Projet communal
Version octobre 2017



Document réalisé par :
KAX CONSEIL EN URBANISME, 28 rue François Arago 13005 Marseille
ALPICITE, 14 rue Caffé -05200 EMBRUN
MONTECO, 90 ch. du réservoir -04260 ALLOS

1. Synthèse du projet communal	3
2. Le village et les Rigauds	7
3. La Gardette	12
4. Le Gour	15
5. Enjeux écologiques.....	19

1. Synthèse du projet communal

La commune de Propiac a connu des croissances fortes relayées par l'INSEE : +3,1%/an entre 1982 et 1990, +3,0%/an entre 1900 et 1999 et +3,3%/an entre 1999 et 2009. A ce titre, la faible croissance de population sur la période 2009-2014 (+0,4%/an selon l'INSEE) apparaît étonnante, notamment vu les constructions réalisées sur le territoire communal : 5,15 ha consommés pour 30 logements (sur les 5,3 ha au total de consommation d'espace).

Le dernier recensement de l'INSEE pour 2016 évalue la population à 120 personnes. La population en 2014 est estimée à 110 personnes (c'est ce chiffre qui sert pour le calcul du taux de croissance). Ces différents chiffres montrent bien une croissance de la population communale. Par ailleurs, si l'on fait une estimation de croissance entre 2009 (108 habitants) et 2016, on obtient une croissance moyenne de 1,5 %/an.

Le projet de la commune est, à travers la carte communale, de poursuivre un développement soutenu et de définir de nouveaux terrains pour accueillir les ménages qui souhaitent s'installer à Propiac. L'utilisation de l'outil réglementaire de la carte communale permettra de définir précisément les secteurs de construction future et d'en anticiper la gestion.

L'urbanisation de la commune prévue par la carte communale a vocation à modifier la philosophie actuelle du « coup par coup » et à proposer des secteurs d'installation de nouveaux habitants bien définis et gérés.

Les principes guides sont :

- Préservation du paysage et de l'identité de commune de montagne en restant à proximité des entités urbaines existantes ou d'habitations et d'équipements.
- Modération de la consommation d'espace en définissant clairement des secteurs d'urbanisation et en tenant compte de la consommation réalisée sur les 10 dernières années.
- Prise en compte du projet de reprise économique de la commune (usine d'embouteillage) qui entraînera une demande en ce qui concerne la construction de logements.
- Protection des espaces naturels et agricoles en évitant les sites d'enjeux forts.
- Cohérence d'aménagement du territoire par le choix de développer modérément plusieurs entités urbaines : répartition des impacts (mêmes faibles) sur les déplacements, les réseaux, les terres agricoles et naturelles, etc.

Les futurs terrains ouverts à l'urbanisation se répartissent comme suit (au niveau de la surface) :

- 47 % au niveau du village qui représente le site d'accueil privilégié et dense en logements.
- 35 % au Gour qui représente un territoire d'urbanisation plus extensive que la carte communale, en donnant des limites claires à l'urbanisation, va contribuer à réguler.
- 28 % au niveau de la Gardette, une opération récente sur des terrains en déprise agricole et qui offre un potentiel d'urbanisation.

Les possibilités d'urbanisation représentent un total de 2,21 ha, dont 2 ha en extension (cf. tableau ci-dessous). Elles sont inférieures à la consommation d'espace constatée sur la dernière décennie (5,10 ha pour rappel).

NOMS	SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION
Le village	0,94 ha
La Gardette	0,71 ha
Le Gour (extension)	0,36 ha
Le Gour (dent-creuse)	0,21 ha
TOTAL extension	2,00 ha
TOTAL surface urbanisable	2,21 ha
<i>CONSOMMATION D'ESPACE 2006-2016</i>	<i>5,10 ha</i>

Les terrains ouverts à l'urbanisation offrent un potentiel de construction estimé à 24 logements (dont 21 en extension), en tenant compte du contexte architectural et urbain local.

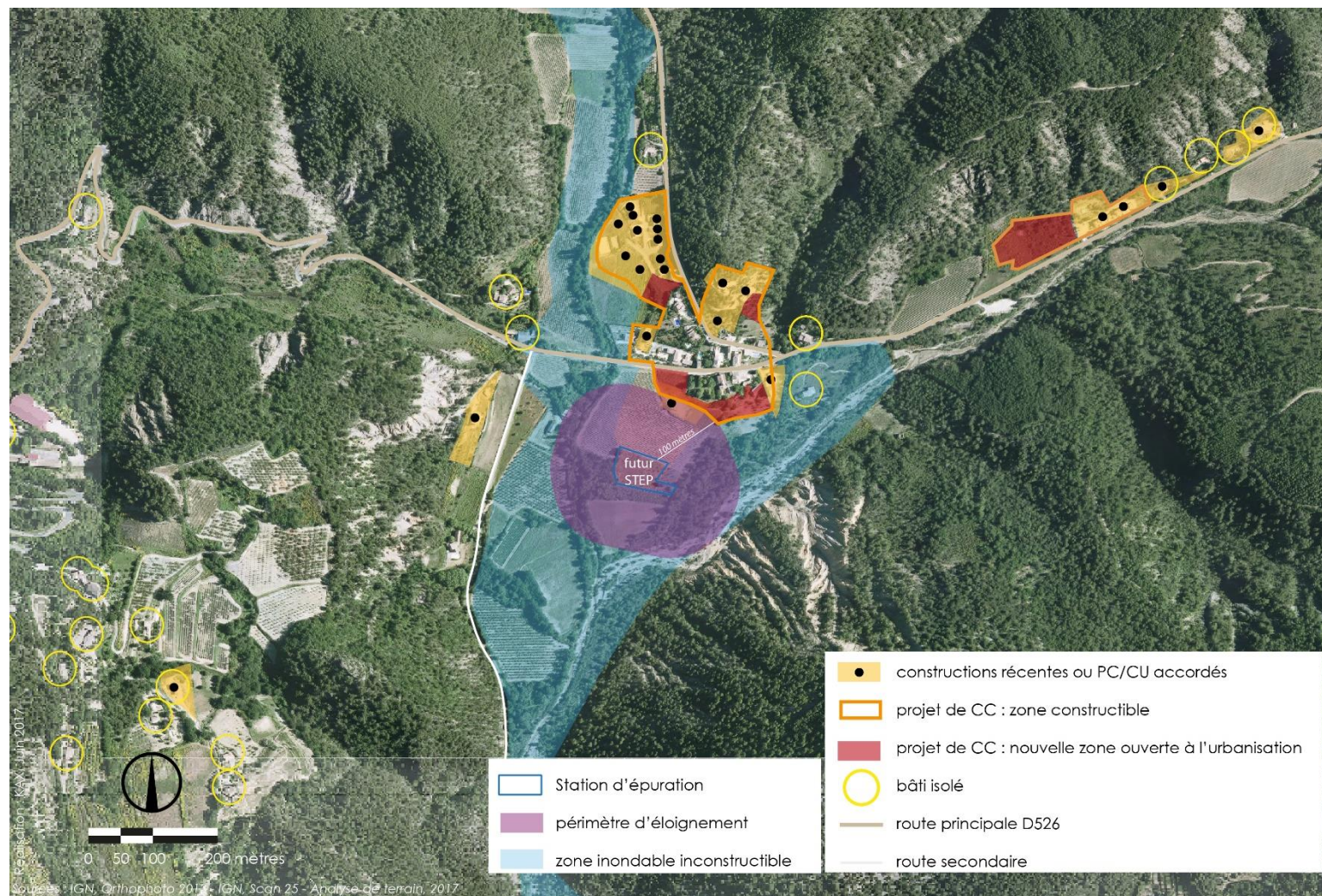
Cela correspond à une densité moyenne de 11 logements par hectare. Les différentes entités bâties présentent des situations différentes : le village (11 logts/ha), la Gardette (11 logts/ha) et la dent-creuse au Gour (14 logts/ha) ont des densités plus élevées que les extensions du Gour qui tiennent compte des autorisations d'urbanisme accordées avant la carte communale (8 logts/ha).

Sur les 24 logements estimés, 3 sont prévus pour les besoins de construction dus au point mort du parc de logements (cf. diagnostic). Les 21 logements correspondant au projet démographique permettraient d'accueillir 48 habitants sur la douzaine d'années à venir. Ce développement correspond à un taux de croissance moyen de 2,8 %/an.

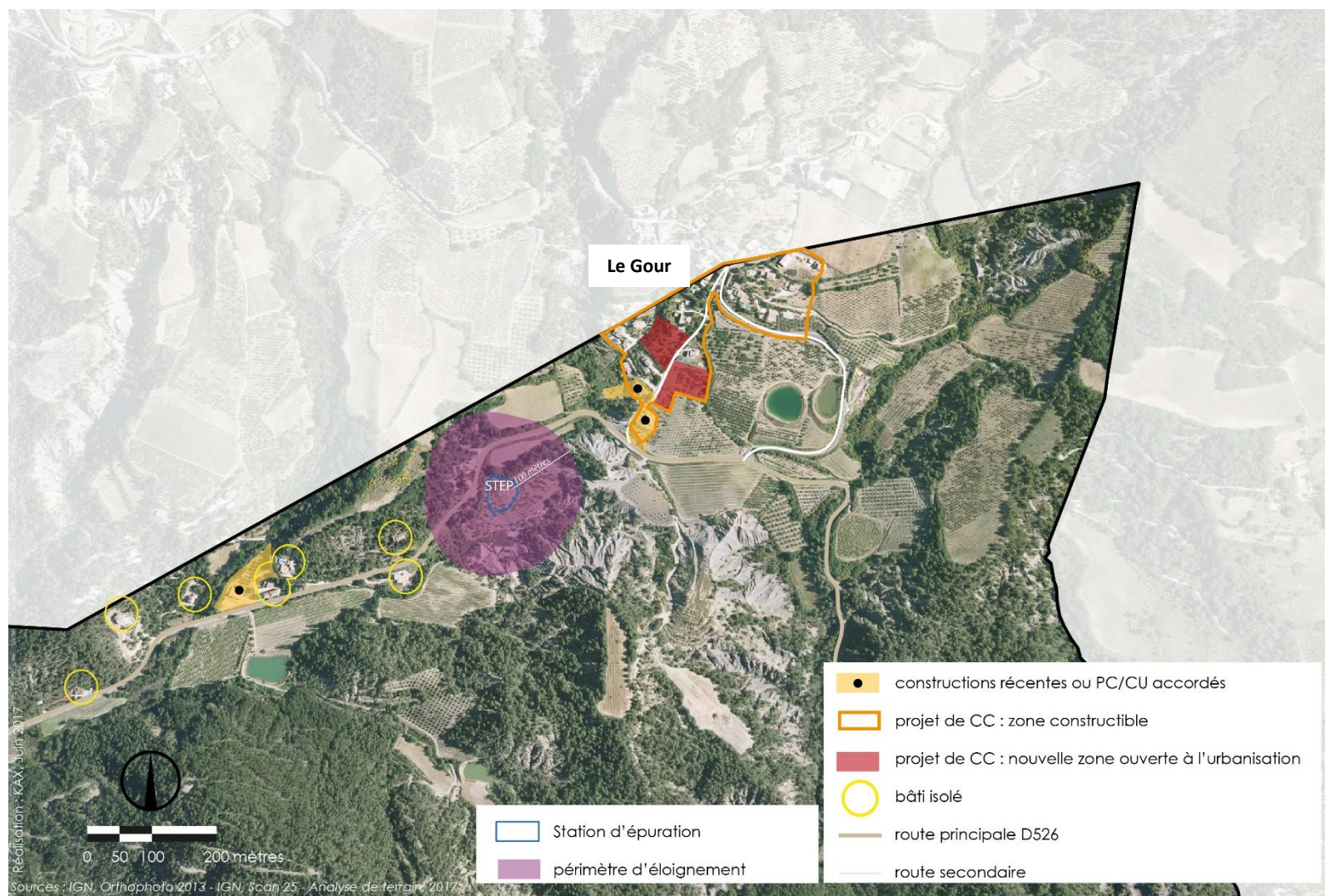
La carte en page suivante présente l'état d'avancement de la carte communale.

Dans les pages qui suivent, chaque entité bâtie avec un projet d'urbanisation prévu est analysée.

Projet de carte communale – état d'avancement – le Village



Projet de carte communale – état d'avancement – le Gour



2. Le village et les Rigauds

Projet communal

Le village présente peu de possibilités d'extension et ce sont donc deux secteurs qui sont identifiés, un au nord et l'autre au sud. Pour les parcelles concernées au sud, une attention sera à porter au projet de STEP : celle-ci doit être située à 100 mètres des habitations.

Sur le village, en entrée ouest, la commune a un projet de création d'un parking et d'une aire de jeu (devant la mairie).

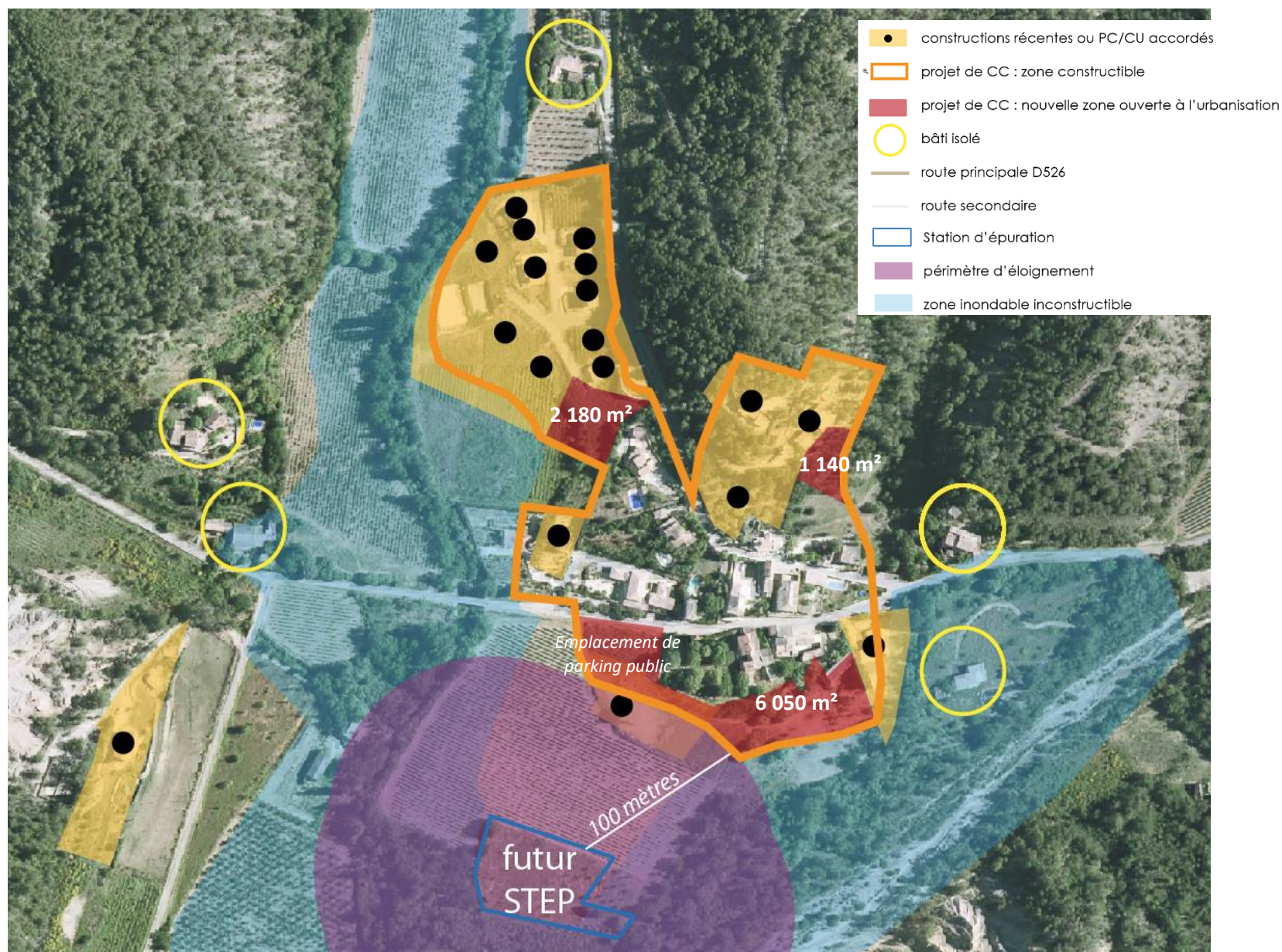
Les Rigauds correspondent au lotissement accordé encore récemment. Il reste un seul lot sur les 12 mis en vente et construits. L'ensemble est à intégrer à la zone constructible.

Secteurs ouverts à l'urbanisation

- **Parcelle** : B 283
- **Situation** : dernière parcelle constructible dans le lotissement au nord du village
- **Nature du terrain** : lot constructible
- **Qualité du terrain** : espace en friche
- **Surface totale constructible** : 2 180 m²
- **Potentiel de construction** : 2 logements
- **Usage actuel** : aucun
- **Intérêt du site** : finalisation du permis d'aménagement en cours

- **Parcelle** : B 152
- **Situation** : au nord de la commune dans un secteur naturel urbanisé
- **Nature du terrain** : espace boisé
- **Qualité du terrain** : jardin d'agrément
- **Surface totale constructible** : 1 140 m²
- **Potentiel de construction** : 2 logements
- **Usage actuel** : jardin d'agrément
- **Intérêt du site** : extension dans un secteur déjà bâti

- **Parcelle** : B 298 / 314 / 318 / 302 / 312 / 99 / 97 / 96 / 93 / 92 / 91
- **Situation** : au sud du village ; la limite est contrainte par la zone inondable, les 20 mètres de retrait par rapport au ravin et le périmètre de 100 mètres par rapport à la STEP
- **Nature du terrain** : ancien espace de jardin
- **Qualité du terrain** : jardin d'agrément
- **Surface totale constructible** : 6 050m²
- **Potentiel de construction** : 6 logements + parking public + abribus
- **Usage actuel** : jardins d'agréments
- **Intérêt du site** : extension du village et densification du village principale



Parcelle libre au lotissement des Rigauds au nord du village



Parcelle en face de la mairie



Parcelles au sud du bourg



3. La Gardette

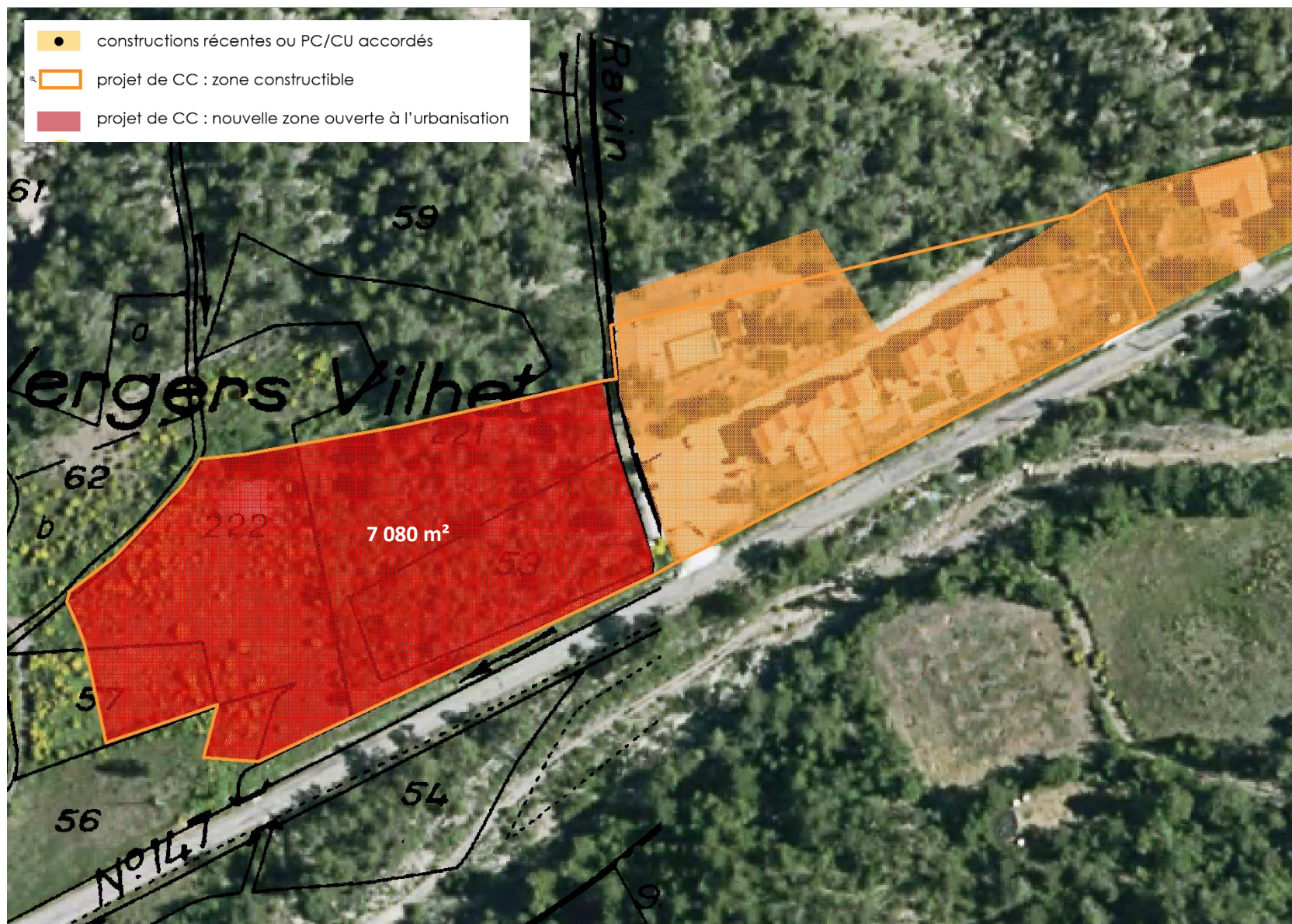
Projet communal

L'ensemble bâti existant participe d'une urbanisation qui s'est développée au fil des années le long de la route départementale n°147 : de nombreuses maisons isolées sont ainsi réparties depuis la sortie du Gour jusqu'au village.

En s'appuyant sur l'ensemble bâti, la commune souhaite développer l'urbanisation en s'appuyant sur le fait que le site est accessible et desservi par les réseaux. Par ailleurs, le dessin de la zone constructible envisagée prend en compte les cultures existantes et ménage un retrait par rapport à la RD.

Secteur ouvert à l'urbanisation

- **Parcelle** : B 53 / 57 / 222 / 221
- **Situation** : le long de la RD 147, en amont de l'opération récente de logements groupés
- **Nature du terrain** : espace boisé
- **Qualité du terrain** : friche
- **Surface totale constructible** : 7 080 m²
- **Potentiel de construction** : 8 logements
- **Usage actuel** : aucun
- **Intérêt du site** : développement de l'urbanisation sur un secteur accessible et bien desservi



Secteur ouvert à l'urbanisation juste avant les constructions existantes (en venant du village)



4. Le Gour

Projet communal

Ce groupement d'habitations forme un ensemble plus vaste avec les constructions situées sur la commune de Beauvoisin.

Ce secteur, bien développé et plus proche des voies de desserte du « grand territoire » par rapport aux autres entités urbaines de la commune, représente un site stratégique de développement. La commune a ainsi prévu la réalisation d'un système d'assainissement collectif dont l'enquête publique s'est achevée en 2017.

Le projet de la commune est de poursuivre le développement du Gour, en prenant en compte la capacité des réseaux (notamment du futur réseau d'assainissement), la topographie et l'enjeu agricole sur cet espace. Il s'agit d'éviter une extension démesurée du groupement d'habitations au détriment des espaces agricoles de qualité qui l'enserre.

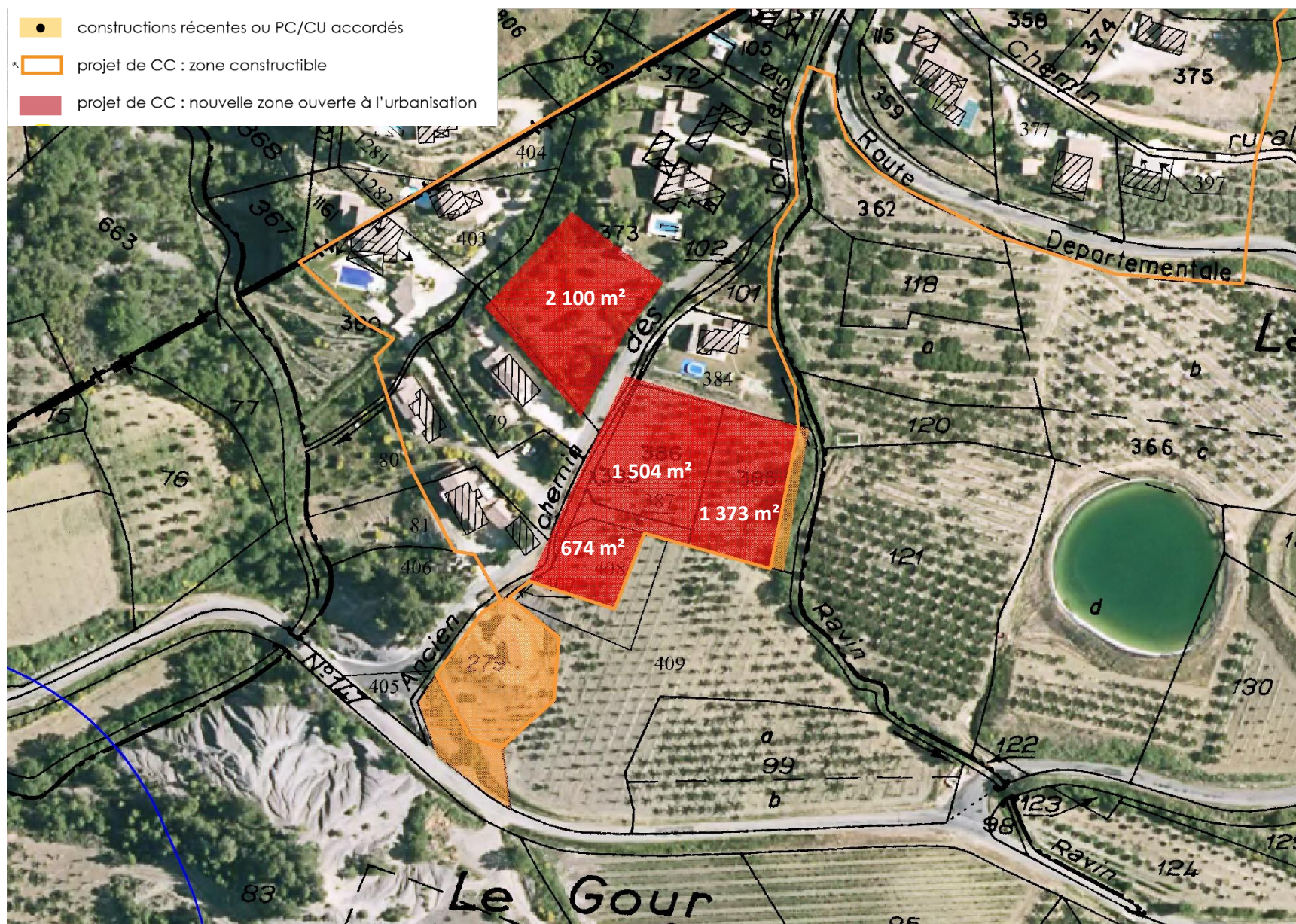
Pour cela le projet communal se concentre ici sur l'estimation d'urbanisation d'une dent-creuse et la prise en compte de parcelles qui font l'objet d'autorisations d'urbanisme.

Secteurs ouverts à l'urbanisation

- **Parcelle** : C 373
- **Situation** : grande parcelle construite au Gour et qui pourrait faire l'objet d'une division parcellaire
- **Nature du terrain** : espace boisé, jardin d'agrément
- **Qualité du terrain** : jardin
- **Surface totale constructible** : 2 100 m²
- **Potentiel de construction** : 2 logements
- **Usage actuel** : aucun
- **Intérêt du site** : densification du secteur

- **Parcelle** : C 386
- **Situation** : au Gour, secteur découpé en lot
- **Nature du terrain** : espace agricole
- **Qualité du terrain** : verger d'abricotiers
- **Surface totale constructible** : 1 504 m²
- **Potentiel de construction** : 1 logement (PC accordé)
- **Usage actuel** : agricole
- **Intérêt du site** : poursuivre l'urbanisation du Gour en profitant de l'accessibilité des parcelles et de la création d'un réseau d'assainissement collectif. Prendre en compte le PC accordé.

- **Parcelle** : C 385
 - **Situation** : au Gour, secteur découpé en lot
 - **Nature du terrain** : espace agricole
 - **Qualité du terrain** : verger d'abricotiers
 - **Surface totale constructible** : 1 373 m²
 - **Potentiel de construction** : 1 logement (CU accordé)
 - **Usage actuel** : agricole
 - **Intérêt du site** : poursuivre l'urbanisation du Gour en profitant de l'accessibilité des parcelles et de la création d'un réseau d'assainissement collectif. Prendre en compte le CU accordé.
-
- **Parcelle** : C 408
 - **Situation** : au Gour, secteur découpé en lot
 - **Nature du terrain** : espace agricole
 - **Qualité du terrain** : verger d'abricotiers
 - **Surface totale constructible** : 674 m²
 - **Potentiel de construction** : 1 logement
 - **Usage actuel** : agricole
 - **Intérêt du site** : poursuivre l'urbanisation du Gour en profitant de l'accessibilité des parcelles et de la création d'un réseau d'assainissement collectif.



Secteur ouvert à l'urbanisation



5. Enjeux écologiques

Le village, les Rigauds et la Gardette



Carte des enjeux écologiques - Zoom Secteur Propiac
Commune de Propiac (26)

Réalisation Septembre 2017 : C.Delétrée MONTECO
Source : MONTECO / DREAL Rhône-Alpes / Fond Ortho 2013

Enjeux réduits en termes d'habitats naturels et d'espèces pour les secteurs de cultures, de vergers et de friches	Effet réduit
Enjeux modérés pour les pelouses sèches : habitats d'intérêt communautaire N2000, habitats d'espèce à enjeux de conservation.	Effet modéré (surface non négligeable mais pelouse en fermeture)

Le Gour



**Carte des enjeux écologiques - Zoom secteur Les Gours
Commune de Propiac (26)**

Réalisation Septembre 2017 : C.Delétrée MONTECO
Source : MONTECO / DREAL Rhône-Alpes / Fond Ortho 2013

Enjeux réduits en termes d'habitats naturels et d'habitats d'espèce sur les boisements mixtes et les zones de cultures et vergers	Effet réduit (faible surface, habitat enclavé entre les habitations)
Enjeux modérés pour les pelouses sèches relevant des habitats d'intérêt communautaire N2000.	Effet réduit (faible surface, pelouse dégradée par l'urbanisation à proximité)
Enjeux forts pour la ripisylve (habitat de zone humide à préserver)	Effet modéré (faible) mais à considérer (zone humide d'intérêt et réglementée). Ce secteur devrait être épargné d'aménagements.