



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MIRABEL ET BLACONS (26)



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Dates :

Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par DCM du 12/10/2001
Révision générale du POS / élaboration du PLU prescrite par DCM du 20/11/2015
PLU arrêté par DCM du 15/02/2017
PLU approuvé par DCM du

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT APPROUVE - 01/09/2017





SOMMAIRE

LA PROCEDURE	3
Rappel législatif	3
Rappel des objectifs communaux	4
ORIENTATION 1 : VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'IMAGE DE MIRABEL ET BLACONS	6
Fondements et principes de cette orientation	6
Objectif 1.1 : Préserver la biodiversité locale	7
<i>Action n°1 : Conforter la trame verte du territoire</i>	7
<i>Action n°2 : Préserver la trame bleue du territoire</i>	8
<i>Action n°3 : Protéger la Gervanne, enjeu écologique majeur car soumis à de fortes pressions (notamment urbaines)</i>	9
<i>Illustration de l'objectif 1.1 de l'orientation 1</i>	10
Objectif 1.2 : Valoriser le paysage naturel et agricole emblématique de la commune	12
<i>Action n°1 : Conforter le paysage agricole le long de la RD 70 (vallée de la Gervanne), axe très fréquenté</i>	12
<i>Action n°2 : Valoriser les abords de la RD 93 (plaine de la Drôme), axe majeur de découverte et de traversée de la commune</i>	12
Objectif 1.3 : Protéger le patrimoine bâti du territoire	13
<i>Action n°1 : Poursuivre les actions de valorisation de Blacons et de l'agglomération</i>	13
<i>Action n°2 : Préserver le caractère regroupé et patrimonial des Berthalaïs</i>	14
<i>Action n°3 : Valoriser l'ancien village de Mirabel</i>	14
<i>Action n°4 : Protéger le patrimoine anthropique disséminé sur le territoire</i>	15
<i>Illustration des objectifs 1.2 et 1.3 de l'orientation 1</i>	15
ORIENTATION 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT RAISONNÉ DE LA COMMUNE 17	
Fondements et principes de cette orientation	17
Objectif 2.1 : Conforter les services publics et promouvoir des déplacements respectueux de l'environnement sur le territoire	18
<i>Action n°1 : Continuer de répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et services publics</i>	18
<i>Action n°2 : Poursuivre la bonne gestion des stationnements et déplacements routiers</i>	19
<i>Action n°3 : Améliorer les déplacements doux et conforter les transports en commun</i>	20
Objectif 2.2 : Soutenir le tissu économique local en tenant compte des risques recensés et de la qualité des paysages	20
<i>Action n°1 : Conforter l'activité agricole</i>	20
<i>Action n°2 : Accompagner le développement de l'activité touristique</i>	21
<i>Action n°3 : Pérenniser l'activité artisanale, commerciale, industrielle et de services en agglomération</i>	22





Objectif 2.3 : Assurer une croissance démographique et bâtie douce (prise en compte des enjeux naturels et paysagers, et des capacités financières de la Commune) 23

Action n°1 : Permettre l'accueil de nouveaux ménages pour assurer un développement doux et raisonné du territoire..... 23

Action n°2 : Promouvoir le développement des énergies renouvelables et l'amélioration des bâtiments existants (valoriser le patrimoine actuel)..... 24

Action n°3 : Répondre aux besoins en logement des habitants dans le respect des paysages locaux et des possibilités de desserte de la Commune 24

Action n°4 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en regroupant l'offre de logements autour de Blacons et son agglomération..... 25





LA PROCEDURE

Rappel législatif

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme précise qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Thématiques abordées au L.151-5 du CU	Orientation 1	Orientation 2
Politique d'aménagement	X	X
Politique d'équipement		X
Politique d'urbanisme	X	X
Politique de paysage	X	X
Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	X	X
Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	X	
Habitat		X
Transports et déplacements		X
Réseaux d'énergie et développement des communications numériques		X
Equipement commercial et développement économique		X
Loisirs		X
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain		X





Rappel des objectifs communaux

Les objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de l'élaboration du PLU ont été définis par délibération en date du 20/11/2015, à savoir :

D'un point de vue général, l'élaboration du PLU doit répondre aux objectifs suivants :

- Prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires en vigueur (ne plus évoquer de Surface Hors Œuvre Nette et de Surface Hors Œuvre Brute dans le règlement, ne plus appliquer de taille minimale de parcelle ou de Coefficient d'Occupation des Sols, etc.)
- Elaborer un projet communal cohérent et respectueux des principes de développement durable traduits dans la législation en vigueur (réduction de la consommation foncière, respect des corridors écologiques, mixité fonctionnelle et bâtie, etc.)
- Intégrer / Traduire les orientations, prescriptions et recommandations définies dans les documents supra-communaux
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques inhérents au territoire, et notamment les risques liés aux incendies de forêt et aux inondations

Plus particulièrement, l'élaboration du PLU doit répondre aux objectifs suivants :

- Valoriser le cadre de vie local et affirmer l'identité communale
- Renforcer la centralité urbaine autour de Blacons et de l'axe RD 93
- Valoriser le développement bâti le long de la vallée de la Gervanne
- Conforter le hameau secondaire des Berthalais
- Préserver les espaces agricoles dans la plaine de la Gervanne
- Préserver les espaces agricoles dans la plaine de la Drôme
- Maîtriser les espaces bâtis et la gestion de l'interface avec le milieu agricole
- Sauvegarder les corridors écologiques que sont les cours d'eau et leurs ripisylves (et en premier lieu les berges de la Drôme et de la Gervanne)
- Veiller à l'intégrité des reliefs boisés, notamment dans les zones d'interface avec les bâtiments
- Préserver le patrimoine bâti et le patrimoine végétal lié à la présence humaine
- Porter un projet de développement urbain cohérent, harmonieux, respectueux de l'environnement tout en répondant aux besoins des habitants en matière de logements, d'emplois et de déplacements
- Tenir compte des capacités techniques et financières de la commune avant de définir toute zone urbanisable au PLU
- Soutenir l'activité commerciale, de service et artisanale locale (notamment en agglomération, autour de Blacons)
- Développer une activité touristique de qualité sur le territoire (en s'appuyant notamment sur les activités existantes)





Objectifs exprimés dans la délibération du 20/11/2015	Orientation n°1	Orientation n°2
Prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires en vigueur	X	X
Elaborer un projet communal cohérent et respectueux des principes de développement durable traduits dans la législation en vigueur	X	X
Intégrer / Traduire les orientations, prescriptions et recommandations définies dans les documents supra-communaux	X	X
Prendre en compte les risques naturels et technologiques inhérents au territoire, et notamment les risques liés aux incendies de forêt et aux inondations	X	X
Valoriser le cadre de vie local et affirmer l'identité communale	X	
Renforcer la centralité urbaine autour de Blacons et de l'axe RD 93		X
Valoriser le développement bâti le long de la vallée de la Gervanne		X
Conforter le hameau secondaire des Berthalais		X
Préserver les espaces agricoles dans la plaine de la Gervanne	X	X
Préserver les espaces agricoles dans la plaine de la Drôme	X	X
Maîtriser les espaces bâtis et la gestion de l'interface avec le milieu agricole	X	X
Sauvegarder les corridors écologiques que sont les ripisylves	X	
Veiller à l'intégrité des reliefs boisés, notamment dans les zones d'interface avec les bâtiments	X	
Préserver le patrimoine bâti et le patrimoine végétal lié à la présence humaine	X	
Porter un projet de développement urbain cohérent, harmonieux, respectueux de l'environnement tout en répondant aux besoins des habitants en matière de logements, d'emplois et de déplacements		X
Tenir compte des capacités techniques et financières de la commune avant de définir toute zone urbanisable au PLU		X
Soutenir l'activité commerciale, de service et artisanale locale (notamment en agglomération, autour de Blacons)		X
Développer une activité touristique de qualité sur le territoire		X





ORIENTATION 1 : VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'IMAGE DE MIRABEL ET BLACONS

Fondements et principes de cette orientation

Avec l'annulation du précédent PLU au tribunal administratif (pour un vice de forme dans la délibération de prescription), c'est de nouveau le Plan d'Occupation des Sols qui s'applique sur le territoire.

Or, le POS a généré (et génère de nouveau) deux impacts forts pour le territoire : Un impact paysager avec une urbanisation diffuse dans les écarts au détriment des plaines agricoles et une perte partielle du patrimoine bâti. De fait, il y a un **réel risque de banalisation du territoire**, de perte d'identité urbaine.

Ce constat avait été mis en évidence dans le précédent PLU qui soulignait que la commune se situait à une période charnière. Mirabel et Blacons avait connu un développement démographique et bâti fort ces dernières années (développement pavillonnaire dans la vallée de la Gervanne et de nombreuses zones d'habitat diffus dans les écarts) et avait atteint un point d'équilibre fragile.

Autre difficulté, **le POS ne tient pas assez compte du patrimoine naturel de la commune** au regard d'une réglementation qui ne cesse d'évoluer. Ainsi, la richesse écologique locale a été récemment mise en évidence avec la définition du site Natura 2000 " Gervanne et rebord occidental du Vercors ". Les abords de la Gervanne apparaissent particulièrement riches. Or, ce cours d'eau traverse l'agglomération de Mirabel et Blacons (enjeux élevés). Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique n'est pas pris en compte dans le POS également.

Via son Plan Local d'Urbanisme, la municipalité de Mirabel et Blacons souhaite donc poursuivre sa politique qualitative d'aménagement du territoire. Cette politique, amorcée en 2000 avec l'approbation du Plan d'Occupation des Sols puis confortée avec l'approbation d'un premier PLU en 2013, vise à valoriser le cadre de vie et l'image de Mirabel et Blacons.

Cette orientation se structure autour des objectifs et actions suivants :

- **Objectif 1.1 : Préserver la biodiversité locale**
 - Action n°1 : Conforter la trame verte du territoire
 - Action n°2 : Préserver la trame bleue du territoire
 - Action n°3 : Protéger la Gervanne, enjeu écologique majeur car soumis à de fortes pressions (notamment urbaines)
- **Objectif 1.2 : Valoriser le paysage naturel et agricole emblématique de la commune**
 - Action n°1 : Conforter le paysage agricole le long de la RD 70 (vallée de la Gervanne), axe très fréquenté
 - Action n°2 : Valoriser les abords de la RD 93 (plaine de la Drôme), axe majeur de découverte et de traversée de la commune
- **Objectif 1.3 : Protéger le patrimoine bâti du territoire**
 - Action n°1 : Poursuivre les actions de valorisation de Blacons et de l'agglomération





- Action n°2 : Préserver le caractère regroupé et patrimonial des Berthalais
- Action n°3 : Valoriser l'ancien village de Mirabel
- Action n°4 : Protéger le patrimoine anthropique disséminé sur le territoire

Objectif 1.1 : Préserver la biodiversité locale

Action n°1 : Conforter la trame verte du territoire

Cette action vise à préserver les espaces naturels de la commune liés aux déplacements terrestres (forêts, garrigues, etc.).

Cette action s'appuie sur 3 principes forts :

- Aucun déclassement de zone naturelle ND avec enjeu écologique (au contraire du stade classé en zone naturelle au POS) au profit d'une zone urbaine
- Inscription de zones naturelles ou d'espaces boisés classés au détriment d'une zone agricole, urbaine, d'urbanisation future ou d'habitat diffus si l'enjeu écologique le justifie
- Défense contre le risque feu de forêt

Le PLU n'a pas vocation à geler l'ensemble des constructions situées dans les écarts ou les activités agricoles et touristiques. Mais toute extension, tout projet économique devra se faire dans le respect du patrimoine naturel.

Les mesures à prendre sont :

- Préserver les espaces naturels perméables terrestres définis dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), notamment les reliefs boisés situés en limite communale ouest (Somme Longe / Peyrouland), dans le centre nord du territoire (la trame verte définie avec une zone à forte perméabilité notamment dans toute la partie est (Bellegarde / Périchon) et dans toute la partie est du territoire (vallées du Charsac et du Sauzet) en y interdisant le développement des quartiers d'habitation ou des zones d'activité
- Prendre en compte les besoins du camping Val Drôme Soleil et des différents domaines agricoles en activité dans ces reliefs boisés inscrits dans ces espaces perméables terrestres au SRCE en tenant compte, notamment, des enjeux écologiques
- Ne pas étendre l'urbanisation vers la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 " Chainons occidentaux du Vercors " (limite ouest du territoire)
- Protéger la richesse faunistique et floristique du territoire en sauvegardant les milieux boisés contre le risque feu de forêt : Assurer le débroussaillage des chemins et voiries communales pour garantir la sécurité des usagers ; Permettre le débroussaillage des terrains autour des habitations et campings existants ; Rappeler l'existence du risque incendie de forêt et les mesures qu'il convient de prendre pour l'éviter ou s'en prémunir ; Maintenir autant que possibles des espaces ouverts ; Etc.





- Protéger strictement le réservoir de biodiversité inscrit au SRCE (trame verte) aux abords de la Gervanne (cf. action n°3)
- Maintenir la diversité des milieux, chaque habitat naturel ayant son intérêt (vaste étendue agricole pour les oiseaux, les milieux ouverts pour les insectes et les oiseaux en général, les milieux forestiers pour les chiroptères, les reliefs pour la nidification de certains rapaces, etc.)
- Dans cette optique de maintien des espaces diversifiés, ne pas généraliser l'application des espaces boisés classés en zones naturelles et promouvoir autant que possible le pâturage pour lutter contre l'embroussaillage des milieux ouverts
- Limiter les extensions bâties en zones naturelles et maintenir un recul des constructions par rapport aux limites parcellaires pour renforcer la quiétude de la faune locale.
- Prendre en compte dès à présent le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation (ZSC) " Gervanne et rebords occidental du Vercors " en interdisant dans son périmètre toute extension urbaine ou touristique (pas de création d'unité touristique nouvelle, de nouveau hameau, etc.)
- Maintenir les capacités d'échange entre la précédente zone Natura 2000 et celles situées à proximité, à savoir la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) " Pelouses, forêts et grottes du massif de Saoû " et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) " Massif de Saoû et crêtes de la Tour "

Action n°2 : Préserver la trame bleue du territoire

La trame bleue concerne les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques liés aux cours d'eau. Sur le territoire communal, les zones humides recensées se trouvent par ailleurs dans le lit des cours d'eau.

Cette action vise avant tout à :

- Assurer l'intégrité du linéaire " cours d'eau "
- Conforter la végétation riveraine des cours d'eau (ripisylve), enjeu tant écologique que paysager
- Se prémunir de toute pollution et ainsi veiller à la qualité des eaux

Les mesures à prendre sont :

- Sauvegarder les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques recensés au SRCE : La Drôme, la Gervanne, Les Grands Chenaux, La Romane, Le Charsac et Le Sauzet
- Protéger la ZNIEFF de type 2 " Ensemble fonctionnel formé par la rivière Drôme et ses principaux affluents " en veillant à ne pas polluer les cours d'eau et en tenant compte des ripisylves
- Préserver l'intégrité des zones humides dénommées « Lit majeur de la Gervanne aval » (code 26CCVD0033), « Lit de la Drôme entre Saillans et Crest » (code





26CCVD0152), « La Romane aval » (code 26CCVD0195) et « Le Charsac » (code 26CCVD0224)¹

- Résorber le point noir inscrit au SRCE en permettant la réalisation d'une passe à poisson au droit du pont de la RD 93 enjambant la Drôme
- Lutter contre le risque inondation, notamment au droit de l'agglomération en facilitant l'écoulement des eaux au droit des zones urbanisées et en favorisant la rétention dans les secteurs non aménagés (zones humides, espace de liberté des cours d'eau)
- Protéger le patrimoine lié à l'eau et notamment les nombreux canaux que l'on retrouve aux lieudits Les Foulons, Bellevue et Blacons
- Préserver la source d'eau située au lieudit Boudra (inexploitée aujourd'hui)
- Protéger la ripisylve des différents cours d'eau au moyen d'espaces boisés classés

Action n°3 : Protéger la Gervanne, enjeu écologique majeur car soumis à de fortes pressions (notamment urbaines)

Cette dernière action permet de mettre en évidence l'enjeu écologique majeur du PLU de Mirabel et Blacons : La Gervanne. Au-delà du strict aspect réglementaire (élément concerné par des ZNIEFF, site Natura 2000, zone humide, etc.), ce cours d'eau est surtout celui qui est sujet à un maximum de pression urbaine puisqu'il traverse le hameau des Berthais puis l'agglomération avec des habitations / activités situées aussi bien en rive droite qu'en rive gauche.

Cette action s'appuie sur 2 principes forts :

- Conforter la ripisylve de la Gervanne en créant un espace tampon suffisant avec les constructions existantes et à venir (sur Les Berthais et en centre ville)
- Veiller à la qualité des eaux (préservation contre toute pollution)

Les mesures à prendre sont :

- Communiquer et valoriser auprès du grand public ce patrimoine naturel ciblé par la ZNIEFF de type 2 " Ensemble fonctionnel formé par la rivière Drôme et ses principaux affluents ", la ZNIEFF de type 1 " Partie inférieure de la Gervanne ", la zone humide « Lit majeur de la Gervanne aval » (code 26CCVD0033) et la ZSC " Gervanne et rebords occidental du Vercors "
- S'assurer de la bonne gestion du camping de la Gervanne pour éviter toute pollution du milieu
- Créer des espaces paysagers et/ou des espaces boisés classés en agglomération pour préserver les berges et les abords de la Gervanne (maintenir l'épaisseur du corridor écologique)
- Préserver les berges et la ripisylve de la Gervanne et de son affluent la Romane en inscrivant des espaces boisés classés (même en zone agricole)
- Permettre le libre écoulement des eaux et espèces faunistiques sur l'ensemble du linéaire du cours d'eau

¹ Ces zones humides sont exclusivement situées dans le lit des cours d'eau. Il ne sera donc pas utile de définir des secteurs naturels "zone humide" en sus de la zone naturelle dédiée aux cours d'eau





- Veiller à la bonne gestion de l'agglomération et du hameau des Berthalais en matière d'écoulements des eaux pluviales et d'assainissement notamment pour éviter toute pollution du milieu

Illustration de l'objectif 1.1 de l'orientation 1

La carte ci-après a pour objectif de clarifier le présent objectif. Elle a valeur pédagogique et non prescriptive.



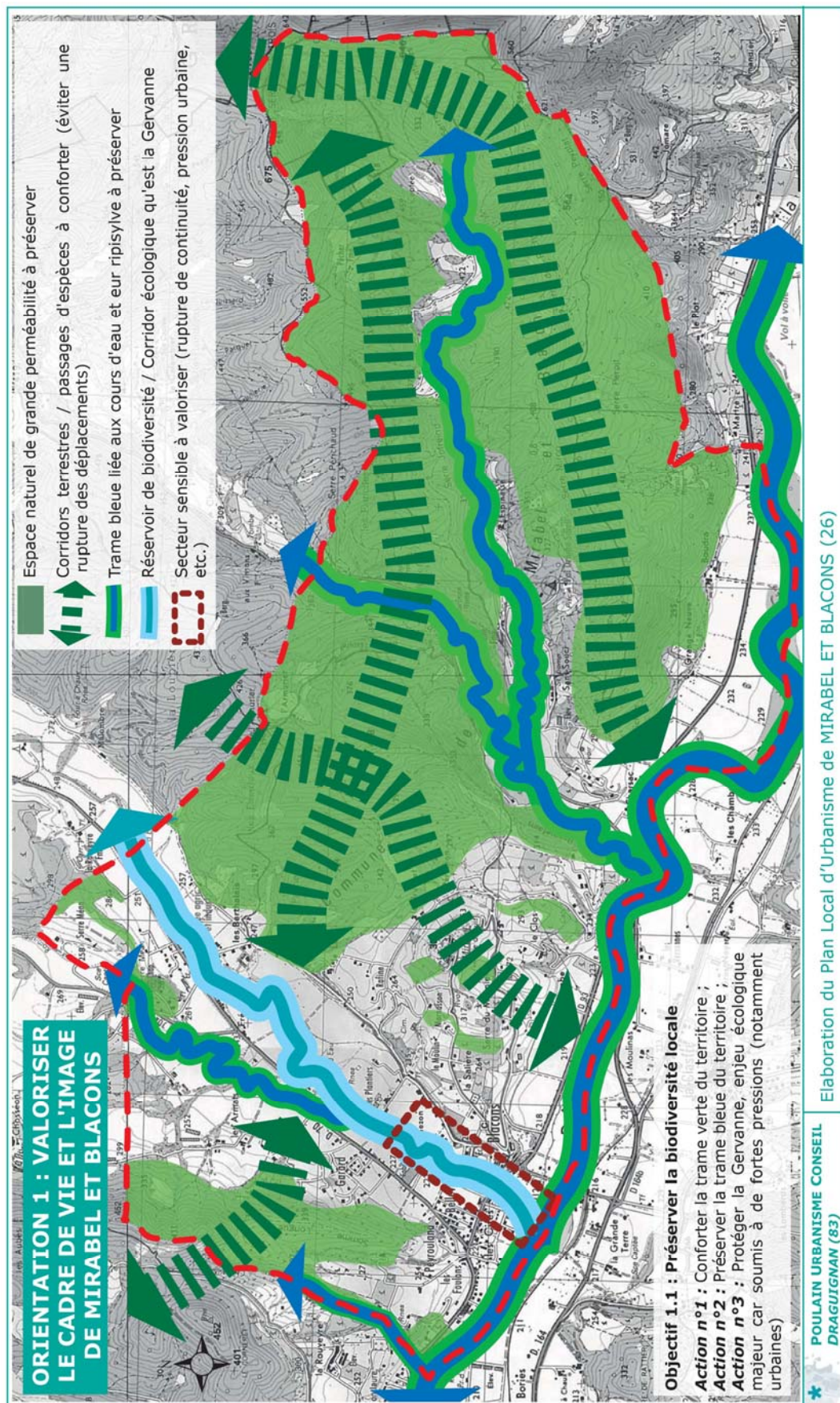


Illustration de l'orientation n°1, objectif 1.1 du PADD de Mirabel et Blacons



Objectif 1.2 : Valoriser le paysage naturel et agricole emblématique de la commune

Action n°1 : Conforter le paysage agricole le long de la RD 70 (vallée de la Gervanne), axe très fréquenté

Cette action vise à préserver le caractère rural de la commune et ses composantes le long de la RD 70, axe de plus en plus fréquenté. Aujourd'hui, un territoire s'observe à 95% depuis une voiture. Il est indispensable de veiller à l'intégrité du territoire depuis les axes les plus circulés.

Cette action repose sur deux principes forts :

- Stopper l'urbanisation des Berthalais vers Serre Méan
- Améliorer l'entrée de ville nord (Garard, Somme Longe Sud) et poser une limite claire à l'urbanisation pour préserver les espaces agricoles et naturels au-delà

Les mesures à prendre sont :

- Préserver les zones agricoles et naturelles disposées le long de la RD 70
- Stopper le développement urbain au lieudit Serre Méan pour conforter le noyau historique des Berthalais, en contre-bas de la RD 70 (impact paysager potentiel très important si Serre Méan venait à être densifié)
- Encadrer plus strictement les dépôts de terres au lieudit Garard (impact visuel important depuis la RD 70 au regard de sa position collinaire)
- Améliorer l'entrée d'agglomération depuis la RD 70 en travaillant notamment sur les espaces paysagers et les circulations douces
- Préserver la ripisylve de la Gervanne, élément identitaire et paysager fort de cette plaine agricole
- Protéger les arrières plans boisés à l'ouest et à l'est

Action n°2 : Valoriser les abords de la RD 93 (plaine de la Drôme), axe majeur de découverte et de traversée de la commune

Plus circulée encore que la RD 70, la RD 93 revêt un double enjeu : Elle permet de découvrir le paysage rural de la commune et constitue la traversée de ville. Son rôle est d'autant plus important que le centre ville de Mirabel et Blacons est linéaire.

Pour cette action, les principes défendus sont :

- Stricte préservation des espaces agricoles au sortir de l'agglomération (déclassement de zones urbaines U et naturelles d'habitat diffus NB)
- Poursuite de la valorisation de la traversée de ville

Les mesures à prendre sont :

- Maintenir des zones cultivées autour de la RD 93 pour autoriser des vues sur les alentours (éviter une fermeture des milieux)
- Préserver l'aspect boisé de Serre Perpit - Serre Miron au nord de la RD 93, arrière plan de qualité depuis l'entrée est du territoire





- Améliorer les abords du carrefour RD 93 / RD 617 (intervention paysagère), la confluence du Charsac et de la Drôme étant à la fois marqué par un aspect très routier et des aménagements sommaires
- Stopper l'étalement pavillonnaire aux lieudits Nichon, Charsac, La Combe, Le Clos et Serre du Meunier pour conforter les vues vers le village perché de Mirabel et préserver les abords agricoles de la RD 93
- Protéger la ripisylve de la Drôme, entité paysagère forte
- Valoriser les entrées de ville est (depuis la RD 146b et la RD 93) et ouest (depuis la RD 93) en préservant notamment le patrimoine végétal
- Stopper l'urbanisation au lieudit Peyrouland et maintenir des espaces cultivés et aérés en entrée de territoire

Objectif 1.3 : Protéger le patrimoine bâti du territoire

Action n°1 : Poursuivre les actions de valorisation de Blacons et de l'agglomération

Elément identitaire majeur mais aussi centre de vie, Blacons et ses extensions font l'objet d'une action spécifique.

Au travers de cette action, il convient de répondre à trois enjeux majeurs :

- Veiller à l'intégrité bâti du hameau
- Préserver les éléments boisés situés en agglomération
- Communiquer et sauvegarder sur tout le patrimoine bâti disséminé en agglomération (ancienne usine à billes, canaux d'irrigation, etc.)

Les mesures à prendre sont :

- Entretenir les aménagements récemment réalisés sur la RD 93
- Conserver les alignements boisés le long de la RD 93 (entrées de ville ouest et est)
- Maintenir des espaces jardinés et boisés en agglomération, le long des canaux d'irrigation (respiration en ville)
- Conforter le parc Latune, espace boisé valorisant l'entrée de ville est
- Maintenir un camping paysager aux abords de la Gervanne (importance de l'arbre en ville sur Mirabel et Blacons)
- Poursuivre les actions de requalification dans le centre de Blacons, notamment dans les ruelles situées entre la mairie et le stade (aménagement de l'espace public, actions de requalification du bâti, etc.)
- Poursuivre les actions de communication, de valorisation et de préservation du patrimoine hydraulique : turbines, canaux, etc.
- Sauvegarder, voire réhabiliter, les éléments bâtis patrimoniaux disséminés en agglomération : ancienne usine à billes, église, anciennes papeteries, etc.





Action n°2 : Préserver le caractère regroupé et patrimonial des Berthalais

Le hameau des Berthalais, peu visible depuis la RD 70 (car situé en contre-bas), est un hameau historique qui mérite une attention particulière et ce d'autant que l'étalement pavillonnaire connu ces dernières années nuit à son identité.

De fait, cette action repose sur deux principes forts :

- Stopper toute urbanisation au-delà de la RD 70
- Veiller à l'intégrité paysagère et bâtie du hameau (alignements, espaces verts, etc.)

Les mesures à prendre sont :

- Stopper l'urbanisation au lieudit Serre Méan pour maintenir la centralité urbaine historique le long de la Gervanne
- Préserver les caractéristiques propres du hameau historique
- Permettre de compléter quelque peu l'enveloppe urbaine pour conforter ce centre de vie
- Valoriser les abords jardinés et paysagers le long de la Gervanne (espaces le plus souvent privés)
- Valoriser les éléments bâtis remarquables (école, certains bâtiments, etc.)

Action n°3 : Valoriser l'ancien village de Mirabel

Ce hameau n'a pas vocation à se densifier au regard de l'impact paysager éventuel des constructions mais surtout en raison d'une desserte insuffisante (débit en eau potable, absence d'assainissement collectif, desserte viaire étroite). Malgré tout, ce hameau historique est aujourd'hui réhabilité et en cours de requalification. Il marque positivement les paysages alentours (point dominant).

Cette action repose sur trois principes forts :

- Interdire tout nouveau logement
- Veiller à l'intégrité du hameau (aspect extérieur des constructions et espaces libres)
- Conforter les espaces agricoles et boisés alentours pour ne pas nuire à la silhouette du hameau

Les mesures à prendre sont :

- Ne pas densifier le village de Mirabel (impact visuel important, réseau d'eau potable insuffisant, mise en place de systèmes d'assainissement autonome difficile, etc.)
- Permettre une requalification qualitative des bâtiments existants
- Préserver, valoriser les espaces non bâtis au sein du village
- Poursuivre la politique de communication et d'entretien des éléments historiques
- Valoriser, entretenir les abords de la table d'orientation (éviter un embroussaillement et une perte de visibilité sur les alentours)





- Stopper l'urbanisation aux abords du village pour que ce dernier conserve sa position dominante dans le paysage

Action n°4 : Protéger le patrimoine anthropique disséminé sur le territoire

Au-delà des trois hameaux historiques de la commune, le diagnostic a mis en évidence tout un petit patrimoine disséminé sur le territoire. Cette action a pour objectif de le valoriser.

Cette action repose sur deux principes forts :

- Localiser / faire connaître le patrimoine diversifié qui agrmente le territoire
- Veiller à la préservation de ce patrimoine

Les mesures à prendre sont :

- Sauvegarder les caractéristiques propres aux bâtiments patrimoniaux situés dans les écarts : chapelle sur Serre Méan, domaines agricoles sur Sauzet, Le Moulin, Boudra, Le Clos, etc.
- Permettre au besoin et au cas par cas le changement de destination de certains bâtiments patrimoniaux sans qu'il y ait d'impact pour l'économie agricole alentours
- Valoriser les abords paysagers des éléments bâtis patrimoniaux
- Sauvegarder le petit patrimoine local disséminé : croix, portails, puits, fontaines, canaux, etc.
- Protéger les sites archéologiques recensés sur le territoire

Illustration des objectifs 1.2 et 1.3 de l'orientation 1

La carte ci-après a pour objectif de clarifier le présent objectif. Elle a valeur pédagogique et non prescriptive.



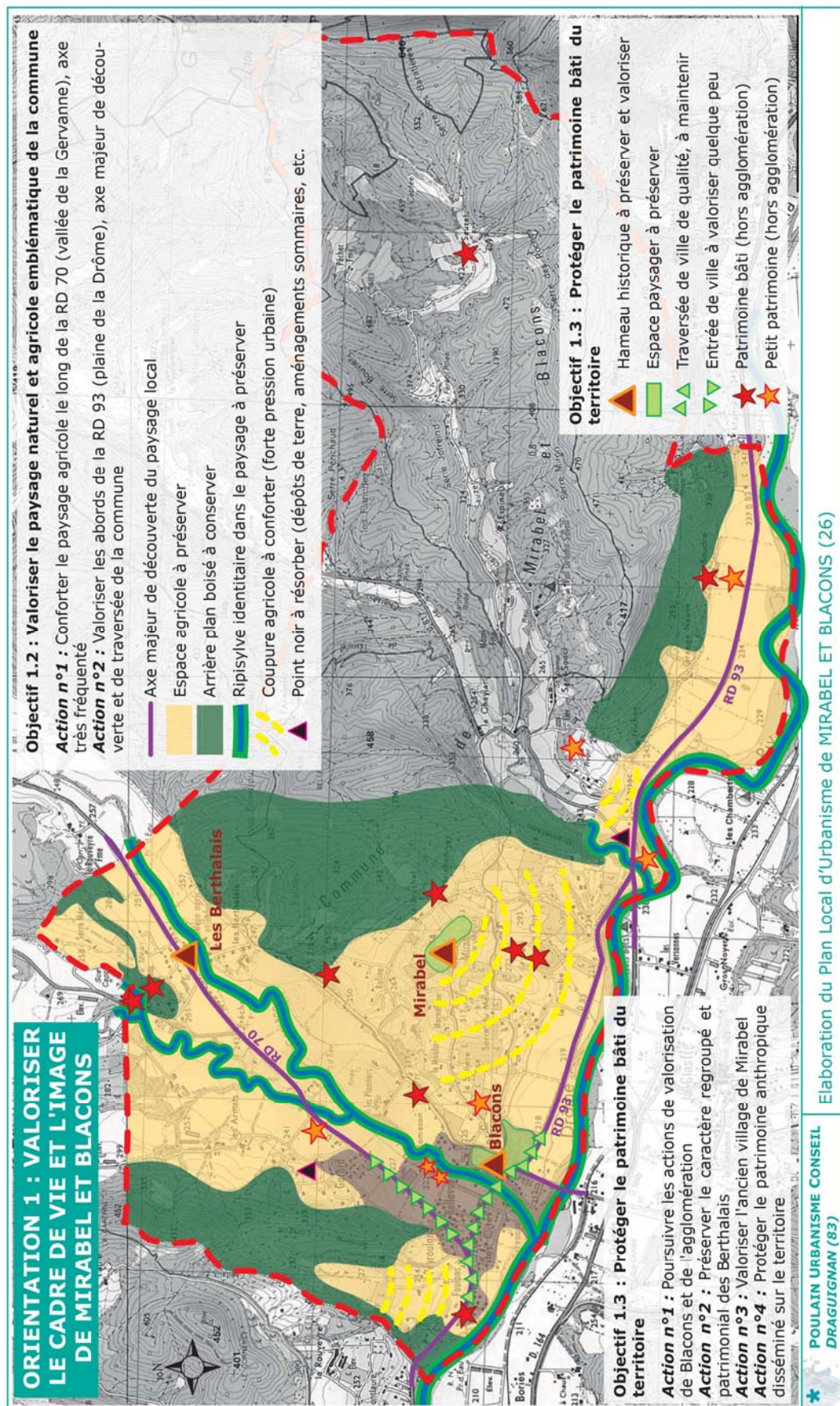


Illustration de l'orientation n°1, objectifs 1.2 et 1.3 du PADD de Mirabel et Blacons



ORIENTATION 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT RAISONNÉ DE LA COMMUNE

Fondements et principes de cette orientation

Mirabel et Blacons a connu une **forte croissance urbaine et démographique** ces dernières années.

Ainsi, les données INSEE entre 2007 (888 habitants) et 2013 (population totale de 990 habitants) montrent une augmentation de +102 habitants (+2,3% en moyenne par an). Si on ne tient compte que de la population municipale en 2013 (966 habitants), l'augmentation est de 78 habitants (+1,8% en moyenne par an).

En comparant depuis 1999 (815 habitants), on a une augmentation de 175 habitants (+1,5% en moyenne par an) ou de 151 habitants (+1,3%) si on tient compte de la population totale ou la population municipale.

Ce rythme ne va pas ralentir dans les années à venir au regard des permis déposés. En effet, 90 maisons individuelles ont été autorisées en 12 années (7,5 par an) ainsi que 20 créations/aménagements de gîtes (logements) et 15 réhabilitations. Au total, 125 hébergements ont été autorisés, soit 10,4 par an.

La surface consommée par la création de nouveaux logements/gîtes est de 14,38 ha. En moyenne, **la densité des projets est de 7,7 logt/ha seulement** avec d'importantes différences entre les villas sur une parcelle isolée dans les écarts redevenues constructibles grâce au POS (parcelle de 2 000 à 2 500 m²) et des lots bien plus réduits dans les nouveaux lotissements (parcelles entre 500 et 950 m²) avec la suppression des tailles minimum de parcelles et des Coefficients d'Occupation des Sols du dernier PLU.

Ce type d'urbanisation engendre deux difficultés majeures : **Une sur-consommation foncière et un impact paysager dans les écarts** (zones NB du POS) et **une saturation des réseaux en agglomération** (voirie et desserte électrique notamment, dimensionnées historiquement pour une commune rurale et non suburbaine).

Autre difficulté : Une croissance forte et étendue (le lieudit Garard s'urbanise plus rapidement que Bellevue bien que plus éloigné du centre ville) **génère des besoins accrus en matière de déplacements et services publics**, besoins qu'il faut aujourd'hui prendre en compte.

L'objectif de la commune est d'assurer un développement raisonné du territoire en s'appuyant sur trois points essentiels : conforter les services publics et améliorer les déplacements, conforter l'activité économique locale (notamment agricole et touristique) pour ne pas devenir une simple commune dortoir et répondre aux besoins en logements en tenant compte des possibilités réelles de desserte.

Cette orientation se structure autour des objectifs et actions suivants :

- **Objectif 2.1 : Conforter les services publics et promouvoir des déplacements respectueux de l'environnement sur le territoire**
 - Action n°1 : Continuer de répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et services publics
 - Action n°2 : Poursuivre la bonne gestion des stationnements et déplacements routiers





- Action n°3 : Améliorer les déplacements doux et conforter les transports en commun
- **Objectif 2.2 : Soutenir le tissu économique local en tenant compte des risques recensés et de la qualité des paysages**
 - Action n°1 : Conforter l'activité agricole
 - Action n°2 : Accompagner le développement de l'activité touristique
 - Action n°3 : Pérenniser l'activité artisanale, commerciale, industrielle et de services en agglomération
- **Objectif 2.3 : Assurer une croissance démographique et bâtie douce (prise en compte des enjeux naturels et paysagers, et des capacités financières de la Commune)**
 - Action n°1 : Permettre l'accueil de nouveaux ménages pour assurer un développement doux et raisonné du territoire
 - Action n°2 : Promouvoir le développement des énergies renouvelables et l'amélioration des bâtiments existants (valoriser le patrimoine actuel)
 - Action n°3 : Répondre aux besoins en logement des habitants dans le respect des paysages locaux et des possibilités de desserte de la Commune
 - Action n°4 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en regroupant l'offre de logements autour de Blacons et son agglomération

Objectif 2.1 : Conforter les services publics et promouvoir des déplacements respectueux de l'environnement sur le territoire

Action n°1 : Continuer de répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et services publics

En matière d'équipements publics, il n'y a pas de besoins importants sur la commune. Les écoles sont suffisantes, un relai postal existe, etc.

Cette action repose sur deux axes d'intervention :

- La bonne gestion des équipements et espaces publics existants
- L'amélioration de certains réseaux, notamment numériques, électriques et pluviaux (prévoir un phasage de l'urbanisation si besoin)

Les mesures à prendre sont :

- Poursuivre l'amélioration des équipements collectifs, notamment leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite et leur rendement énergétique
- Requalifier l'ancienne usine à bille pour disposer d'un nouvel équipement collectif
- Améliorer l'espace public entre le stade et la mairie
- Améliorer l'aire du Balai pour y organiser ponctuellement des manifestations au lieudit Mirabel (aménagements paysagers)
- Améliorer la gestion des écoulements pluviaux en créant des fossés spécifiques dans les quartiers pouvant devenir problématiques tels les lieudits Garard, Somme Longe Sud, Romezon, Marnasson, Le Moulin, Le Bruchet ou encore Les Plantiers
- Conforter la station de pompage d'eau potable au lieudit Plaine de Blacons





- Poursuivre la lutte contre les fuites et casses du réseau d'eau potable pour en améliorer le rendement (action du Syndicat Mirabel Piégros Aouste)
- Conforter / Entretenir le réseau d'assainissement collectif des eaux usées (action du Syndicat Mirabel Piégros Aouste)
- Poursuivre les réflexions à l'échelle de l'intercommunalité pour améliorer la gestion des boues et réduire les entrées d'eaux claires parasites dans la station d'épuration située à Crest (convention avec les industriels, réseau séparatif sur les communes alentours, etc.)
- Développer autant que possible les communications numériques (fibre, etc.), une bonne desserte Internet et téléphonique étant aujourd'hui indispensable pour les habitants comme pour les entreprises
- Améliorer le réseau électrique en remplaçant / confortant certains transformateurs au fur et à mesure des possibilités financières de la commune (mise en place de taxes spécifiques, gestion dans le temps de la croissance bâtie, etc.)

Action n°2 : Poursuivre la bonne gestion des stationnements et déplacements routiers

Concernant la question des déplacements, le diagnostic a mis en évidence une voirie souvent suffisante et une assez bonne gestion du stationnement en agglomération.

Cette action vise avant tout à :

- Améliorer les stationnements hors agglomération au regard des stationnements anarchiques ayant lieu l'été au droit des points de baignade
- Elargir certains chemins, voire améliorer certains carrefours pour des sites voués à se densifier

Les mesures à prendre sont :

- Etendre le parking au-dessus de Blacons, au lieudit La Salière, vers le nord et l'est
- Créer un parking au droit du cimetière Protestant (lieudit Marnasson)
- Créer des stationnements au lieudit Les Foulons, à proximité de l'ancienne usine à billes
- Aménager des parkings au lieudit Mirabel
- Créer un parking paysager au lieudit Plaine de Blacons (les sorties seront étudiées avec le Conseil Départemental)
- Créer un parking au droit des RD 93 / RD 617 et améliorer les espaces alentours (améliorer les stationnements existants)
- Créer une aire de stationnement au lieudit Les Cités, en contrebas de la RD 93 (mettre fin aux stationnements sur le domaine public de la part des usagers de la Drôme)
- Communiquer sur l'aire de covoiturage présente sur Piégros La Clastre, au sud immédiat du giratoire RD 164 / RD 164a / RD 164b (inutile d'en créer une autre sur la commune)
- Elargir le chemin de Somme Longe Sud
- Elargir la voirie au lieudit Romezon en cas de densification
- Elargir le chemin de la Salière





- Améliorer la sortie sur la RD 70 au droit de Garard et élargir les voies d'accès avant d'urbaniser ce site (difficultés de plus en plus prégnantes) en associant les services du Conseil Départemental de la Drôme au projet

Action n°3 : Améliorer les déplacements doux et conforter les transports en commun

Si la question des transports collectifs échappe en réalité à la commune et si le diagnostic a mis en évidence une amélioration constante des circulations piétonnes, la présente action permet à la commune d'asseoir sa volonté : Donner sa place aux piétons en agglomération.

Cette action s'appuie sur deux grands principes :

- Poursuivre la création / amélioration des cheminements doux (notion de continuité des déplacements)
- Accompagner les acteurs locaux dans les différents projets visant à améliorer les circulations (voie cyclable Vélodrôme, lignes de bus, etc.)

Les mesures à prendre sont :

- Conforter la liaison piétonne entre Blacons et le quartier La Salière (accès aux immeubles des Cascades Hautes)
- Créer un cheminement piétonnier au lieudit Somme Longe Sud
- Améliorer le cheminement piétonnier le long de la RD 70 en associant les services du Conseil Départemental de la Drôme
- Créer un cheminement piéton au lieudit Romezon puis une passerelle piétonne enjambant la Gervanne pour rapprocher l'école des quartiers de la commune
- Multiplier les tables d'orientation, les panneaux d'information sur le patrimoine bâti etc. pour conforter l'usage des sentiers de randonnée
- Accompagner la création de la voie cyclable Vélodrôme au sud du territoire (le long de la voie ferrée, hors territoire communal) avec des actions de communication notamment
- Promouvoir autant que possible le développement des transports collectifs sur les deux axes les plus circulés : la RD 70 (vallée de Gervanne) et la RD 93 en multipliant les fréquences et les destinations, action à mener en association avec les services du Conseil Départemental de la Drôme

Objectif 2.2 : Soutenir le tissu économique local en tenant compte des risques recensés et de la qualité des paysages

Action n°1 : Conforter l'activité agricole

Le maintien d'une activité agricole dynamique et respectueuse de l'environnement est un objectif constant de la commune. Le rôle d'une agriculture raisonnée est fondamental, tant d'un point de vue alimentaire, de santé publique, économique que paysager.





L'action communale s'axe sur deux points forts :

- La stricte préservation des terres agricoles (aucune consommation de zones agricoles NC cultivées au dépend de zones urbaines)
- La réduction des contraintes pour les exploitants (limiter la pression foncière liée aux zones habitées toutes proches, préserver les réseaux d'irrigation, limiter les aménagements publics au strict nécessaire, etc.)

Les mesures à prendre sont :

- Ne pas étendre les hameaux et l'agglomération au dépend des zones agricoles
- Supprimer les zones d'habitat diffus NB situées dans les écarts pour réduire la pression sur les milieux agricoles alentours
- Faciliter la mise en culture des terres ou le développement du pâturage avec un règlement graphique et écrit adapté aux besoins des agriculteurs
- Développer l'activité de pastoralisme avec la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental de la Drôme et l'Association Départementale d'Economie Montagnarde (ADEM 26) notamment dans la partie Est du territoire (vallées de Charsac et Sauzet) pour lutter contre le risque feu de forêt
- Sécuriser / Préserver les canaux d'irrigation présents sur le territoire
- Accompagner autant que possible l'installation de nouveaux exploitants agricoles (s'appuyer sur des associations qualifiées, éviter un règlement trop restrictif, etc.)
- Permettre le développement d'une activité agro-touristique au sein des exploitations agricoles en complément de l'activité agricole principale (complément et diversification des revenus)
- Développer une activité forestière respectueuse des paysages, sur les propriétés privées et/ou domaniales (pointe est du territoire)
- Faciliter le déplacement des engins agricoles en évitant les constructions trop proches des voies de circulation
- Maintenir un recul des habitations par rapport aux limites parcellaires pour ne pas reculer d'autant les cultures agricoles (risque phyto-sanitaire de plus en plus mis en évidence par la législation en vigueur)
- Interdire tout développement de parc photovoltaïque en zone agricole

Action n°2 : Accompagner le développement de l'activité touristique

L'activité touristique est une activité économique majeure sur le territoire au regard des emplois directs et indirects qu'elle génère. C'est un tourisme vert, respectueux de la nature et des paysages, qui a vu le jour sur le territoire. L'objectif de l'équipe municipale est d'asseoir cette activité touristique tout en maintenant son caractère raisonné et durable.

L'action communale s'appuie sur deux principes :

- Valoriser les espaces agricoles et naturels et développer les parcours de découverte
- Conforter les activités touristiques existantes et permettre leur adaptation selon les besoins recensés tout en préservant l'environnement alentour





Les mesures à prendre sont :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, paysager et naturel de la commune (cf. orientation 1), attrait majeur de la commune (tourisme vert)
- Améliorer, en partenariat avec le Conseil Départemental, les sentiers de randonnée existants sur le territoire (meilleure communication, meilleure continuité, etc.)
- Développer et communiquer sur le circuit cyclo-touristique de la VéloDrôme
- Améliorer les aires de stationnement situées dans les écarts (mise en place de panneaux d'information sur l'histoire locale, les paysages alentours, etc.) et les équiper d'installations sanitaires (toilettes sèches)
- Poursuivre la politique de signalétique sur le patrimoine situé dans les hameaux et dans les écarts (rappeler l'histoire d'une ruine, d'un domaine agricole, etc.) et mettre en place des tables d'orientation ; L'objectif est de multiplier les objectifs de randonnée pour les visiteurs tout en prenant garde au risque feu de forêt
- Tenir compte des gîtes et chambres d'hôte existants sur le territoire et améliorer leur communication
- Permettre certains changements de destination pour des bâtiments existants dans les écarts à destination de gîtes, chambres d'hôtes, etc.
- Permettre l'hébergement hôtelier dans les différentes zones urbaines denses
- Prendre en compte les besoins spécifiques du parc Latune et du camping La Gervanne, tout deux situés en agglomération
- Prendre en compte les campings existants contre la Drôme et dans la vallée de Sauzet (camping Val Drôme Soleil), ces deux entités ne disposant pas d'un règlement d'urbanisme adapté (zones agricoles au POS)
- Améliorer l'accessibilité au camping Val Drôme Soleil, notamment pour les services de secours en cas d'incendie de forêt, et poursuivre les actions visant à réduire ce risque sur le site
- Etudier une possible extension dans les années à venir du camping Val Drôme Soleil ou une modification de l'offre en hébergement pour s'adapter à une demande qui ne cesse d'évoluer

Action n°3 : Pérenniser l'activité artisanale, commerciale, industrielle et de services en agglomération

Dernière composante majeure de l'économie locale, le tissu commercial, industriel et artisanal local est bien développé sur Mirabel et Blacons. Le présent PLU doit permettre de conforter ces activités en augmentant le potentiel clientèle (touristes et habitants permanents) et en structurant au mieux les espaces à vocation économique.

Ainsi, cette action communale s'appuie sur trois principes forts :

- Axer le développement commercial sur Blacons et le long de la RD 93
- Développer quelque peu la zone d'activité de Romezon
- Maintenir les services et bureaux en agglomération (ne pas créer de pôles économiques en dehors de l'enveloppe urbanisée)

Les mesures à prendre sont :

- Autoriser les commerces le long de la RD 93 et au centre de Blacons, à proximité des quartiers les plus denses, pour concentrer l'offre commerciale (un habitant





doit pouvoir recourir à l'ensemble des commerces sans utiliser à plusieurs reprises sa voiture)

- Améliorer l'accès des commerces aux piétons et notamment aux personnes à mobilité réduite
- Autoriser les bureaux et services au sein des différentes zones (comme cela est le cas actuellement) pour soutenir le tissu économique local
- Promouvoir auprès des acteurs publics et privés le développement des communications numériques, une bonne desserte Internet et téléphonique étant indispensable à toute implantation d'activité économique
- Conforter la zone d'activité au lieu-dit Romezon
- Interdire tout nouveau hameau d'activités en dehors de la zone agglomérée, le lieu-dit Romezon et les abords de la RD 93 pouvant répondre aux besoins locaux en activités économiques

Objectif 2.3 : Assurer une croissance démographique et bâtie douce (prise en compte des enjeux naturels et paysagers, et des capacités financières de la Commune)

Action n°1 : Permettre l'accueil de nouveaux ménages pour assurer un développement doux et raisonné du territoire

Comme précisé dans les principes et fondements de l'orientation n°2, la croissance constatée ces dernières années est importante (+1,3% à +1,5% entre 1999 et 2013) mais a surtout augmenté entre 2007 et 2013 (+1,8% à +2,3% pour cette seule période).

La Commune, au regard de ses réseaux (notamment électrique) et de son parc d'équipements collectifs (notamment les écoles), ne peut poursuivre la croissance constatée entre 2007 et 2013. Et ce d'autant que les derniers permis autorisés laissent penser à de nouvelles arrivées importantes de ménages.

Par conséquent, la croissance visée entre 2017 et 2027 se veut plus raisonnée, semblable à ce qu'a connu la commune par le passé. Ainsi, la croissance démographique visée est de **+1,3% par an** soit 1 161 habitants en 2027 (**+154 habitants en 11 années**).

L'objectif est également de poursuivre l'accueil jeunes ménages ou familles pour ne pas connaître un vieillissement prononcé de la population dans les années à venir. Ainsi, il est prévu une taille moyenne des ménages constante avec 2,4 personnes en moyenne par résidence principale.

CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ANNUELLE DE +1,3%	
Année	Population théorique
2016	1 007
2017	1 020
2018	1 033
2019	1 047
2020	1 060
2021	1 074
2022	1 088
2023	1 102





2024	1 117
2025	1 131
2026	1 146
2027	1 161
Gain de population en 11 années	
154	

Action n°2 : Promouvoir le développement des énergies renouvelables et l'amélioration des bâtiments existants (valoriser le patrimoine actuel)

L'arrivée de nouveaux ménages va générer des besoins supplémentaires en logements (cf. action n°3). Mais au-delà de la production brute de logements, le PLU vise à promouvoir le développement des énergies renouvelables et l'amélioration des bâtiments existants.

Cette action s'appuie sur trois principes forts :

- Informer au mieux les habitants sur les différentes composantes à prendre en compte lors d'une rénovation ou d'une construction (existence d'un risque, isolation, récupération d'eau de pluie, aides financières, etc.)
- Ne pas contraindre de manière excessive la réglementation des zones pour ouvrir le champ des possibles dans le respect des paysages
- Permettre des extensions mesurées, des annexes limitées et l'amélioration des clôtures pour tout logement existant, quelque soit son zonage au PLU

Les mesures à prendre sont :

- Prendre en compte des nouvelles normes en matière d'économie d'énergie et d'isolation lors de l'instruction des permis
- Permettre la pose de panneaux photovoltaïques et autres éléments d'énergie renouvelable en respectant au mieux les paysages locaux
- Ne pas réglementer trop strictement les zones constructibles pour permettre l'adaptation des logements pour de meilleures économies d'énergie (plus de lumière, etc.)
- Accompagner les particuliers lors de la réhabilitation des logements les plus anciens (informations, etc.)
- Informer les habitants sur les risques naturels existants et les mesures à mettre en œuvre pour les pallier
- Prendre en compte l'ensemble des logements existants dans les écarts en autorisant des extensions mesurées, des annexes et l'amélioration des clôtures dans le respect de la réglementation en vigueur, des paysages alentours et de l'activité agricole et forestière

Action n°3 : Répondre aux besoins en logement des habitants dans le respect des paysages locaux et des possibilités de desserte de la Commune

Le présent PLU vise à accueillir de manière raisonnée une population diversifiée, composée de jeunes et de familles notamment. De fait, il n'est pris en compte que le besoin en résidences principales (phénomène de résidences secondaires non pris en compte).





Comme précisé dans l'action n°1, il n'est pas prévu de phénomène de desserrement des ménages (maintien souhaité de la taille actuelle des ménages) d'où aucun besoin supplémentaire en logement pour la population déjà présente.

Ainsi, en tenant compte de la population supplémentaire (+154 personnes) et de la taille des ménages actuelles (2,4 pers/logt), le besoin en résidences principales est évalué à **64 logements**.

La Commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Il n'y a pas de Programme Local de l'Habitat (PLH) qui s'applique sur le territoire. Cependant, la Commune souhaite diversifier son parc de logements. Aujourd'hui, 12,0% des résidences principales sont des logements aidés (dont logements communaux).

Bien qu'il soit difficile d'attirer des bailleurs sociaux sur ce territoire rural (les efforts des bailleurs se concentrent actuellement sur la gestion du parc existant et quelques opérations dans les pôles urbains), l'objectif affiché de la commune est de poursuivre cette diversité du parc avec 12% de logements locatifs sociaux parmi la production neuve. Cela représente 8 logements locatifs sociaux.

	Habitants en plus	Besoin en résidences principales	Objectif en matière de LLS (12%)
Scénario retenu	154	64	8

Les objectifs en matière de logements

Action n°4 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en regroupant l'offre de logements autour de Blacons et son agglomération

Au regard de l'étendue des zones urbanisables, de leur impact paysager, de leur potentiel constructible bien supérieur aux besoins recensés et de l'insuffisance des réseaux en cas de densification trop importante (absence de COS et de taille minimale de parcelles), le projet communal vise à lutter contre l'étalement urbain et à densifier les zones constructibles.

Cette action s'appuie sur 4 principes fondamentaux :

- Ne pas consommer d'espaces agricoles ou naturels pour créer des logements
- Réduire les zones constructibles entre le POS et le PLU
- Diversifier la typologie bâtie pour éviter le tout pavillonnaire
- Viser une densification plus importante que celle constatée ces 10 dernières années (14,38 ha consommés pour une densité moyenne de 7,7 logt/ha)

Les mesures à prendre sont :

- Diversifier l'offre en logements en visant la création/réhabilitation de 20% d'appartements (13 logements), 20% d'habitat individuel groupé (13 logements) et 60% d'habitat individuel pur (38 logements)





- Lutter contre le phénomène de vacance en accompagnant autant que possible les habitants dans l'amélioration de leur bien et leur remise sur le marché (recherche des aides financières, etc.), l'objectif étant de résorber 11,5% de la vacance constatée en 2012 (3 logements sur 26)
- Viser une densité des projets de logements bien plus importante qu'actuellement constatée sur le territoire avec 40 logt/ha pour le collectif (parcelle de 250 m² pour un logement), 20 log/ha pour l'habitat semi-groupé (parcelle de 500 m² en moyenne) et 12 logt/ha pour l'individuel pur (parcelle de 833 m² en moyenne)
- Au regard des objectifs de répartition typologique, des densités visées et des objectifs de réhabilitation du parc existant, tenir compte d'un besoin foncier de 4,10 ha sur les 11 années à venir pour les 64 logements à créer (soit une densité globale de 15,6 logt/ha)
- Avec une densité moyenne de 15,6 logt/ha pour les futures opérations immobilières (densité qui peut atteindre 40 logt/ha), adapter les réseaux eaux et secs à une densité bien plus importante qu'aujourd'hui (entre 2,4 et 7,4 logt/ha le plus souvent)
- Réduire l'emprise des zones constructibles entre le POS et le PLU, le potentiel constructible du POS étant bien supérieur (plus de 40 ha) aux besoins recensés dans les 11 années à venir
- Densifier prioritairement les abords de Blacons et l'agglomération le long de la RD 93 (Bellevue)
- Echelonner dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser afin de maîtriser la croissance urbaine et démographique (croissance douce souhaitée), desservir peu à peu et de manière cohérente l'ensemble des sites concernés, et mettre à niveau les équipements collectifs de la commune (classes d'école, etc.)
- Tenir compte d'un phénomène de rétention foncière marqué sur la commune (lieudit Bellevue sud notamment) pour éviter de geler le développement communal si les propriétaires ne souhaitent pas construire dans les années à venir (30% des 4,10 ha projetés, soit une disponibilité totale de 5,33 ha)

Scénario de typologies retenu				
	Besoin en RP	20% d'appartements	20% d'individuel groupé	60% d'individuel pur
Scénario retenu	64	13	13	38

La répartition typologique

Estimation du besoin foncier pour le logement				
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total
Nombre de logements	38	13	13	64
Densité moyenne (logt/ha)	12,0	20,0	40,0	15,66
Taille moyenne parcelle (m ²)	833	500	200	41 021,13
Prise en compte du phénomène de rétention foncière (30%)				53 327,47

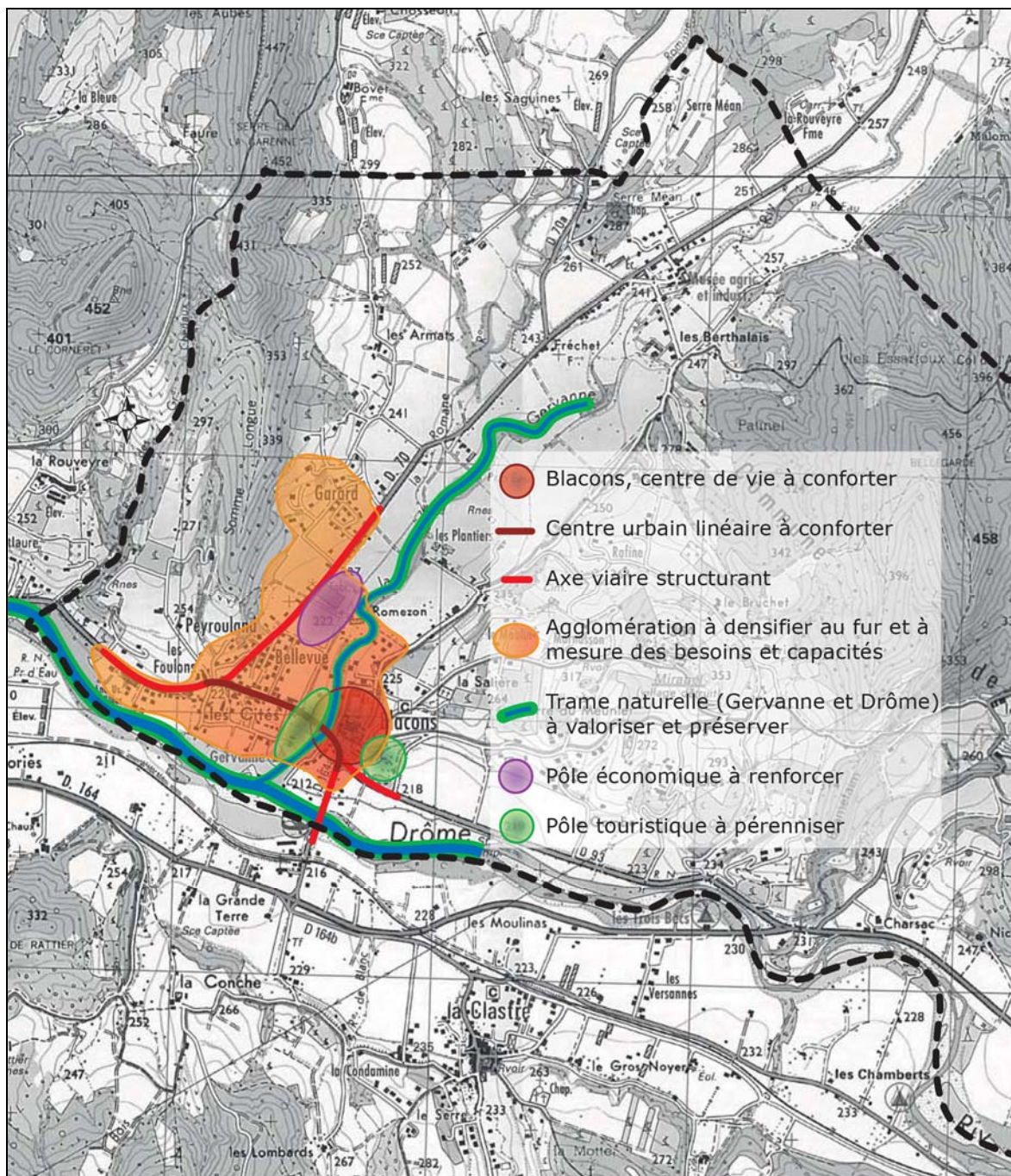
Les besoins fonciers



Objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

0 m² de zones agricoles NC ou de zones naturelles ND du POS consommées au profit de zones urbaines U ou à urbaniser AU à vocation de logement dans le PLU

Réduction des surfaces urbanisables entre le POS et le PLU



Une enveloppe urbanisée resserrée autour de Blacons- Bellevue

