

# LA BAUME D'HOSTUN

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Arrêté le : ....  
Approuvé le : ...

Identification du document	
Titre du document	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme
Version	Débattu en Conseil Municipal le 16 Octobre 2019
Rédacteur	CAAL
Vérificateur	ANBE
Chef d'agence	ANBE



Altéreo - Europarc - 7 Rue Pascal - 69500 Bron

Éveilleur d'intelligences environnementales®

[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)



Le périmètre de l'agence Urbaniste Centre Est est certifié ISO 9001

# SOMMAIRE

**Préambule ..... page 4**

**Orientations générales ..... page 6**

Axe 1. Conserver le caractère rural et agréable de la Baume d'Hostun par un développement démographique cohérent et une urbanisation ouverte aux logiques de durabilité

*Poursuivre le développement de la commune en limitant la consommation d'espace*

*Favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune*

*Assurer un développement urbain cohérent qui répond aux logiques de durabilité*

Axe 2. Consolider la vie de village

*Maintenir les équipements, services et commerces en place et anticiper les besoins*

*Renforcer la vocation touristique de la commune*

*Assurer le développement des liaisons douces*

Axe 3. Protéger et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, vecteur de tranquillité et de charme

*Protéger l'activité agricole*

*Préserver la sensibilité écologique du territoire*

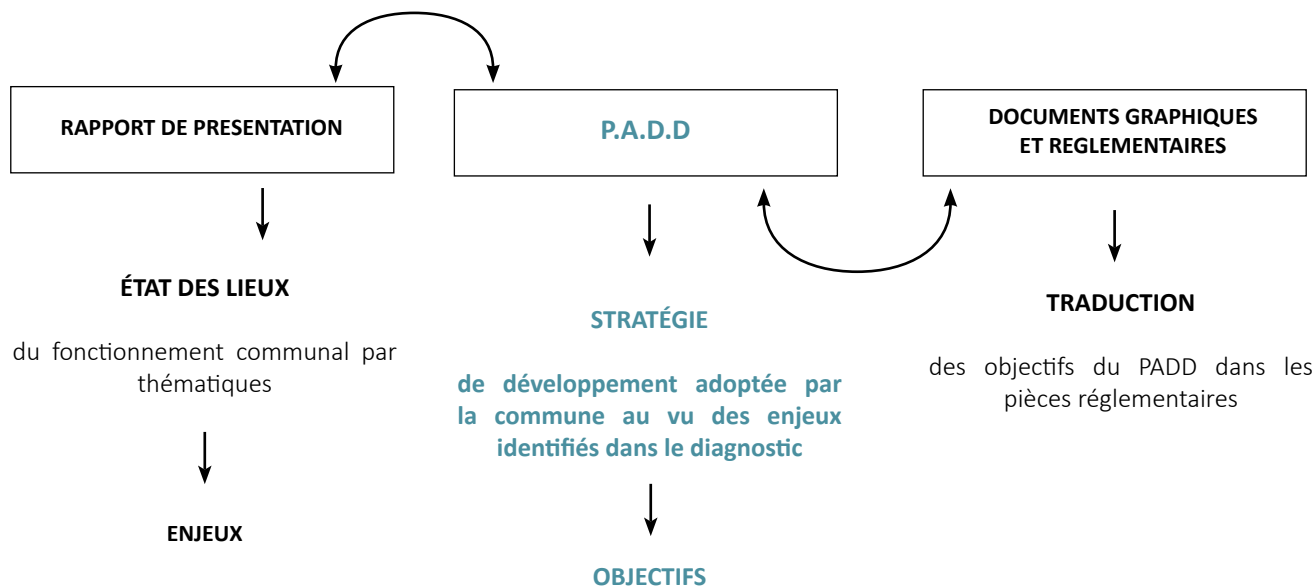
*Tenir compte des risques naturels*

*Protéger les paysages*

## PRÉAMBULE

---

Pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la « clé de voûte » du document d'urbanisme. En effet, ce dernier assure l'articulation entre les enjeux issus du diagnostic (rapport de présentation) et les documents graphiques (plan de zonage et orientation d'aménagement) et réglementaires (règlement écrit du PLU).



Le PADD définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune. Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal. Document simple et concis, il donne une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Le règlement, lui opposable, constitue la traduction des orientations qui sont définies dans le PADD.

Selon l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, « 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. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

Le diagnostic réalisé lors de la démarche initiale du PLU a permis de mettre en avant les besoins et les enjeux qui s'expriment sur le territoire. Aussi, le projet de la commune s'articule autour trois grandes orientations :

- Conserver le caractère rural et agréable de la Baume d'Hostun par un développement démographique cohérent et une urbanisation ouverte aux logiques de durabilité
- Consolider la vie de village
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, vecteur de tranquillité et de charme

## **ORIENTATIONS GÉNÉRALES**

---

## AXE 1

### CONSERVER LE CARACTÈRE RURAL ET AGRÉABLE DE LA BAUME D'HOSTUN PAR UN DÉVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE COHÉRENT ET UNE URBANISATION OUVERTE AUX LOGIQUES DE DURABILITÉ

#### Poursuivre le développement de la commune en limitant la consommation d'espace

Commune rurale de 578 habitants, la population de La Baume d'Hostun ne cesse de croître, preuve de l'attractivité du territoire, notamment pour les jeunes ménages et les familles. La commune souhaite ainsi poursuivre sa croissance démographique et son développement tout en évitant de menacer la pérennité des espaces naturels et du foncier agricoles.

Ainsi, comme au cours des dix dernières années, la commune souhaite **accueillir environ 30 logements supplémentaires à l'horizon 2030, représentant une croissance démographique de 0,9%/an**. Afin d'accueillir ce développement urbain de manière durable, il convient de **réduire la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années en assurant l'ouverture à l'urbanisation d'au maximum 2 hectares** (ouverture à l'urbanisation à fonction d'habitat).

Pour répondre à cet objectif, la commune souhaite :

- **Optimiser l'utilisation de l'enveloppe urbaine existante.** Il s'agit notamment de **poursuivre les actions de densification du tissu bâti en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et des fonds de parcelles ciblées (environ 0,5 hectare)**. Il s'agit également de **favoriser la réhabilitation de l'existant en encourageant le réinvestissement des logements vacants**.
- **Limiter l'étalement urbain au seul centre-bourg en réfléchissant à une extension urbaine mesurée permettant d'affirmer et conforter le cœur du village comme une centralité sur le territoire communal (environ 1,5 hectare)**. Cela doit également permettre de limiter la consommation d'espaces à enjeux agricoles ou naturels.

#### Favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune

Caractéristique des communes rurales, le parc de logements de la Baume d'Hostun est largement dominé par la maison individuelle, principalement de grande taille. Cependant, le stock d'appartements semble progresser depuis ces dernières années, tout comme les logements de plus petites tailles. En lien avec les caractéristiques du parc de logements, le diagnostic a également souligné la part importante des propriétaires occupants.

Afin de répondre à l'ensemble des besoins et par extension maximiser les possibilités d'attirer de nouveaux habitants, la commune se fixe deux objectifs :

- **Assurer une offre diversifiée en logements**, adaptée à chacun et permettant le renouvellement de la population et de toutes les générations.
- **Proposer des logements locatifs aidés et en accession à la propriété** en assurant la production d'environ 5 logements sociaux.

### Assurer un développement urbain cohérent qui répond aux logiques de durabilité

La commune de la Baume d'Hostun reste un territoire rural. L'accueil de 30 logements supplémentaires pourrait avoir des conséquences sur la qualité et le cadre de vie de la commune.

Pour cela la commune souhaite :

- **Mettre en place un phasage de l'urbanisation nouvelle** afin d'accueillir progressivement les populations.
- **Éviter les programmes de logements de grande ampleur** afin de conserver l'identité du territoire. Il s'agit notamment d'éviter l'implantation de grands collectifs au profit de constructions de type R+1 et R+2 plus en accord avec le projet communal.
- **S'assurer de l'intégration cohérente et respectueuse des nouvelles constructions aux tissus urbains anciens** en portant une attention particulière à l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments.
- **Laisser la possibilité de bâtir des éco-constructions et réhabiliter les anciennes constructions pour les rendre moins énergivores.**



## AXE 2

### CONSOLIDER LA VIE DE VILLAGE

#### Maintenir les équipements, services et commerces en place et anticiper les besoins

La commune est dotée d'une école de trois classes et d'une salle des fêtes. Les habitants profitent également des équipements des communes limitrophes dont ceux de Saint-Nazaire-en-Royans, pôle d'équipements et de services de proximité. Le Conseil Municipal souhaite une évolution des services et équipements communaux qui soit adaptée à celle de la population.

Pour cela, la commune affiche comme objectifs de :

- **Maintenir et faire vivre l'école**, un équipement qui constitue un argument non négligeable pour attirer les couples avec enfants et qui favorise la vie locale.
- **Répondre aux besoins en équipements actuels et anticiper les besoins** générés par l'accueil de nouveaux habitants en réservant des emprises foncières.
- **Conforter l'accueil de nouvelles entreprises sur la zone d'activités des Monts du Matin.**
- **Permettre l'installation de commerces et services de proximité au sein du centre-bourg.**
- **Trouver une fonction à l'ancienne maison de repos.**

#### Renforcer la vocation touristique de la commune

La commune de la Baume d'Hostun bénéficie de plusieurs atouts qui pourraient lui permettre de développer une activité touristique. Sa proximité directe avec l'A49 confère à la commune une réelle visibilité, d'autant plus que le territoire est traversé par deux itinéraires vélos : la Véloroute Voie-Verte et la piste de la Drôme à vélo, et plusieurs chemins de randonnée. Le cadre naturel de la commune et ses nombreux points de vue sur le Vercors ajoutent une véritable plus value au territoire.

La commune souhaite ainsi renforcer sa vocation touristique en affichant deux objectifs :

- **Permettre le développement des services et hébergements dédiés à l'activité touristique.**
- **Maintenir et baliser les sentiers pittoresques et chemins de randonnée.**

#### Assurer le développement des liaisons douces

Peu d'alternatives à la voiture existent sur le territoire, l'offre en transports en commun étant insuffisante et peu concurrentielle. Les personnes non équipées sont ainsi isolées. Si le développement des transports en commun dépasse largement la compétence communale, la commune souhaite offrir à sa population des solutions alternatives à la voiture individuelles pour les déplacements du quotidien internes à la commune. Elle se fixe ainsi pour objectif de **garantir la sécurité des déplacements entre les quartiers résidentiels, les espaces et équipements publics** par des aménagements adaptés et accessibles pour les Personnes à Mobilité Réduite.

La RD 532 joue aujourd'hui un rôle de barrière, scindant le territoire communal en deux parties. Si l'ensemble des équipements communaux se trouvent sur le haut du village, les espaces résidentiels du bas semblent ainsi coupés de la vie locale. La commune souhaite ainsi **soutenir l'aménagement des liaisons douces entre le haut et le bas du village.**

A l'heure de la dématérialisation et du télétravail, l'usage des télécommunications va continuer de s'accroître. Ainsi, il convient dans le Plan Local d'Urbanisme de **permettre le développement des communications numériques pour réduire l'usage systématique des véhicules individuels.**

### AXE 3

#### PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER, VECTEUR DE TRANQUILITÉ ET DE CHARME

##### Protéger l'activité agricole

L'activité agricole façonne les paysages et prend une place prépondérante dans l'organisation spatiale de La Baume d'Hostun. Les espaces agricoles prédominent au cœur de la commune et autour du village.

Le Projet d'Aménagement et de Développement affiche ainsi les deux objectifs suivants :

- **Maintenir une activité agricole et conserver les espaces en suffisance.**
- **Permettre l'implantation de bâtiments agricoles dans les sites où l'impact paysager sera moindre** et à proximité des terres exploitées.

##### Préserver la sensibilité écologique du territoire

La commune de la Baume d'Hostun bénéficie de zones à intérêt écologique identifiée par plusieurs inventaires. Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sont notamment répertoriées sur le territoire. Les principaux réservoirs de biodiversité se situent sur la moitié Sud de la commune et se composent essentiellement d'espaces boisés de la strate arborée, alors que l'espace agricole assure un rôle de corridor.

Il convient ainsi de :

- **Préserver la biodiversité sur le territoire** en identifiant les zones à enjeu naturel et écologique.
- **Préserver les continuités écologiques intra-communales**

##### Tenir compte des risques naturels

La Baume d'Hostun n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Naturels. Cependant, la commune souhaite tenir compte des événements passés et de sa connaissance du territoire afin de limiter l'exposition des biens et des personnes à différents risques d'origine naturelle.

Pour cela, il convient de :

- **Être attentif aux risques d'inondation par ruissellement** des eaux pluviales et des cours d'eau.
- **Être attentif à l'urbanisation des secteurs soumis aux aléas d'inondabilité.**
- **Protéger la ressource en eau.**
- **Respecter les lisières entre les espaces urbains et les espaces boisés** afin de se préserver des risques liés aux incendies.

### Protéger les paysages

La commune de la Baume d'Hostun est caractérisée par la dualité entre la plaine agricole et les coteaux de la montagne de Musan. Ainsi, le paysage rural marqué par la dispersion du bâti et par une homogénéité liée à la culture des noyers, s'oppose aux coteaux de la montagne, abruptes et boisés.

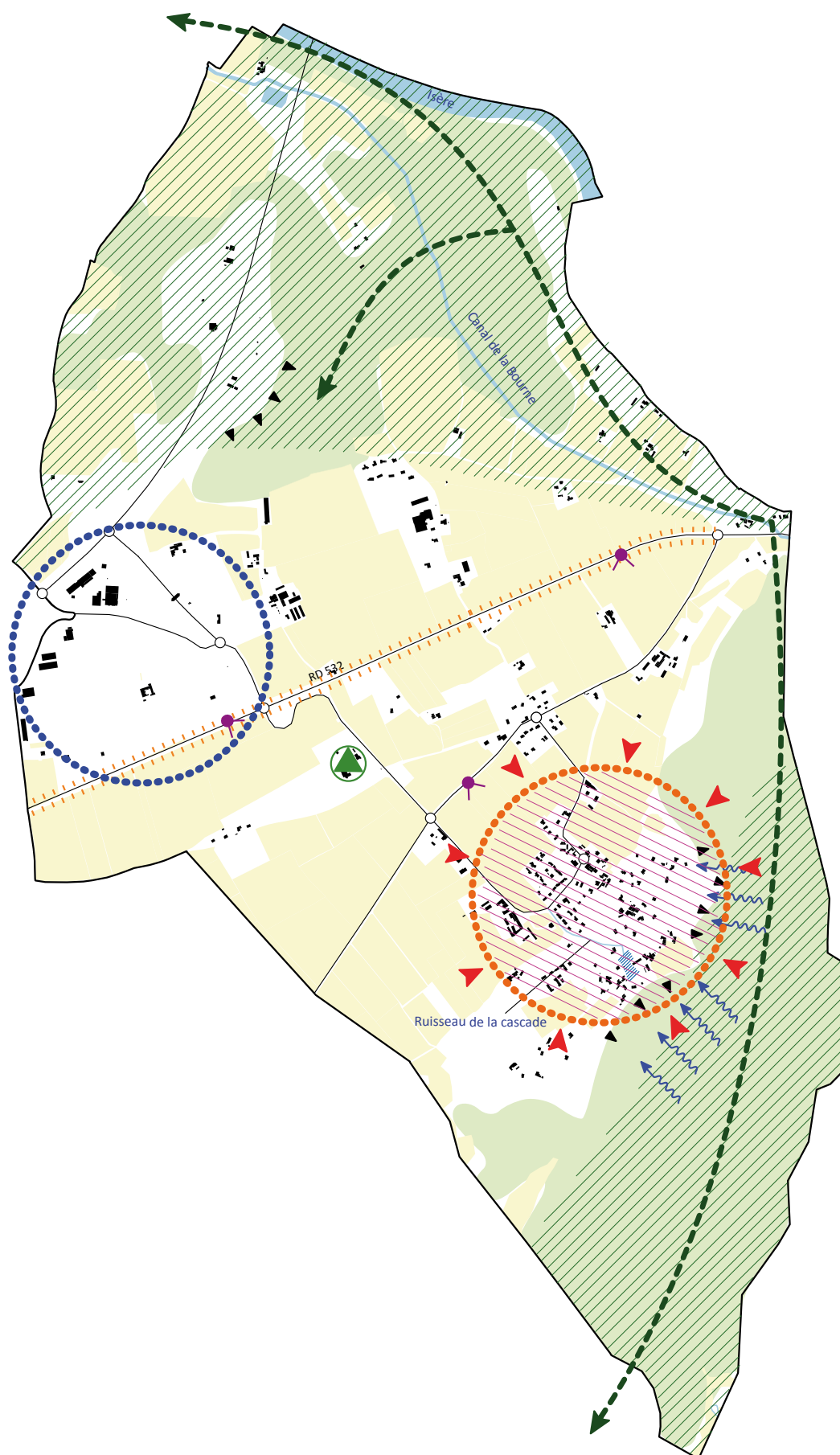
La commune souhaite ainsi :

- **Préserver son patrimoine paysager en évitant de fermer les principaux cônes de vue et en portant une attention particulière aux entrées de ville.**
- **Repérer les zones aux caractères paysagers et naturels forts afin de les protéger.**
- **Assurer la préservation des éléments plus ponctuels** à travers une liste des éléments à préserver.

Il convient également de **réfléchir à l'urbanisation future pour une insertion paysagère de qualité et soucieuse de l'environnement local afin de limiter l'impact d'éventuelles constructions disgracieuses dans le paysage.**

Au delà de ses paysages naturels, la commune possède également un patrimoine bâti important. De nombreuses croix de mission, lavoirs ou sculptures en pierre sont présentes sur le territoire. Ainsi, il convient également de **préserver et protéger l'aspect des bâtis existant qui présentent un intérêt patrimonial et/ou architectural.**

## CARTE DE SYNTHÈSE



## Conserver le caractère rural et agréable de la Baume d'Hostun par un développement démographique cohérent et une urbanisation ouverte aux logiques de durabilité



Optimiser l'utilisation de l'enveloppe urbaine existante



Limiter l'étalement urbain au seul centre-bourg

## Consolider la vie de village



Maintenir les équipements, services et commerces en place et anticiper les besoins



Trouver une fonction à l'ancienne maison de repos



Soutenir l'aménagement des liaisons douces entre le haut et le bas du village

## Protéger et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, vecteur de tranquillité et de charme



Préserver et protéger les espaces agricole et les activités liées



Préserver et protéger les espaces boisés



Préserver la biodiversité du territoire



Préserver les continuités écologiques



Préserver les cônes de vue



Respecter les lisières entre les espaces boisés et les espaces urbains



Etre attentif au risque de ruissellement