

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
CCEPPG

CHAMARET



Plan Local d'Urbanisme

II_PADD

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durables*



CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

*Approbation
Novembre 2017*

SOMMAIRE

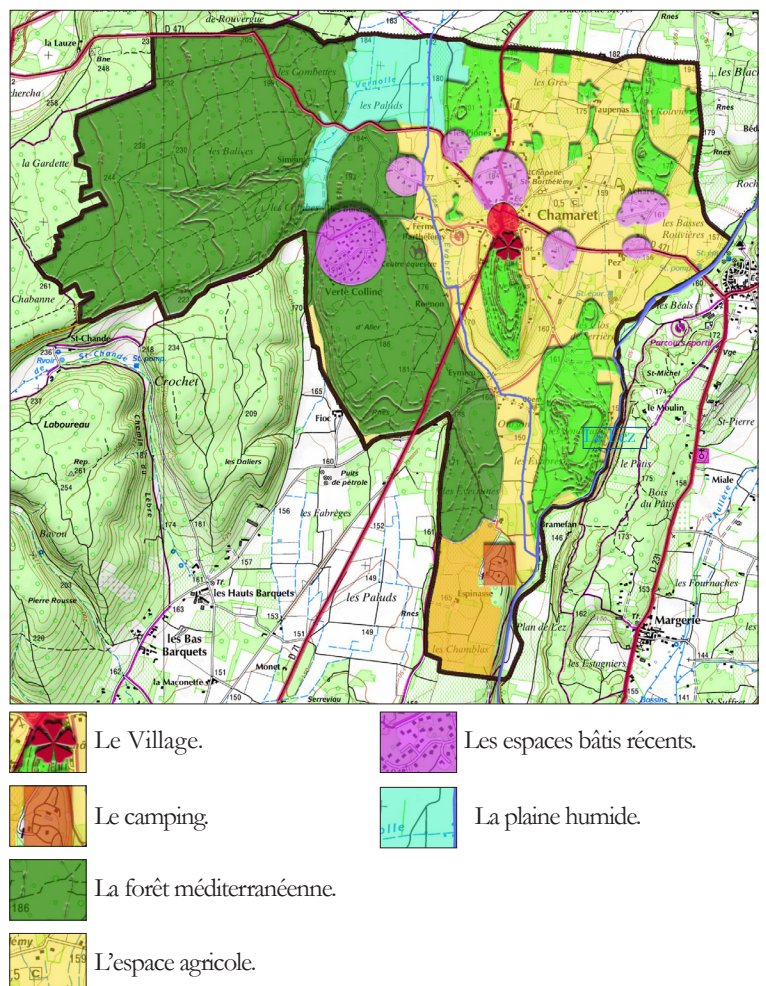
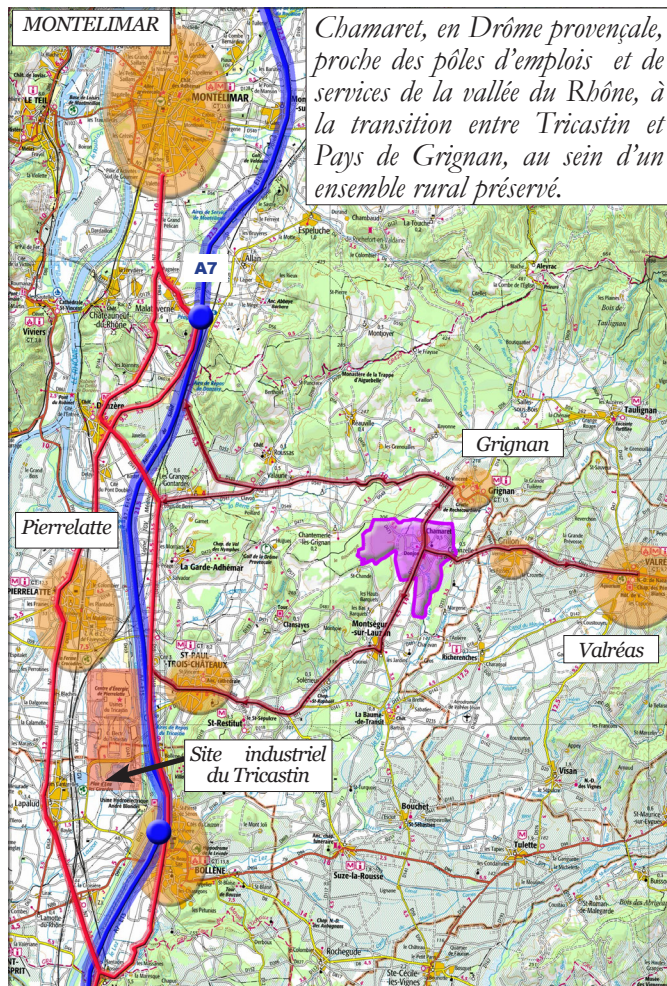
Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire	P4 P4
Orientations générales des politiques relatives à la démographie Promouvoir une croissance démographique équilibrée	P6 P6
Orientations générales des politiques relatives à l'habitat Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices	P7 P7
Orientations générales des politiques d'équipement Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P9 P9
Orientations générales des politiques de transports et déplacements La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux	P10 P10
Les politiques de développement économique et commercial L'activité artisanale L'activité commerciale L'économie touristique	P12 P12 P12 P13
Les politiques de développement des loisirs	P13
Les politiques de protection des paysages La composition du paysage d'ensemble La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique Promouvoir une urbanisation intégrée	P14 P14 P16 P17
Les politiques de protection de l'agriculture	P18
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P20
Les politiques de prévention contre les risques	P22
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P23

INTRODUCTION

Le P.A.D.D. exprime le projet de développement pour Chamaret, établi sur la base du diagnostic territorial et des objectifs de la commune. Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'un village de Drôme provençale, situé au cœur d'un cadre rural prisé et proche de pôles de services et d'emplois importants.

Dans ce contexte et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le projet a recherché d'abord un équilibre entre habitat, équipements, activité agricole, protection de l'environnement naturel et des paysages. Il s'agit d'engager un développement encadré, pour qu'il dégage une véritable valeur ajoutée, dans le respect des bases de l'identité communale et notamment sa composante rurale marquée :

- _favoriser une croissance démographique et économique soutenables au regard des spécificités du territoire et crédibles au regard du potentiel de la commune,
- _respecter les grandes composantes du paysage, éviter la banalisation de la commune,
- _diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale, en cohérence avec les grandes orientations de la loi et au regard de la trop grande homogénéité du parc de logements,
- _gérer la cohabitation entre urbanisation, agriculture et environnement naturel, ne prélever pour construire que le nécessaire à la satisfaction de besoins avérés en logements ou équipements.
- _renforcer la centralité du village, étiolée par une urbanisation récente plutôt diffuse.
- _protéger les grands espaces agricoles et naturels.



ORIENTATIONS GENERALES

Orientations générales des politiques d'urbanisme

Le projet développe une urbanisation qui renforce la centralité du village, s'inscrit dans le fonctionnement du territoire et respecte les fondements de l'organisation historique de Chamaret, ses composantes bâties, agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités. Il garantit aussi la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux et équipements publics actuels ou projetés à court terme.

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

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Le P.L.U. a créé les conditions d'une croissance démographique maîtrisée, qui assure un développement à l'échelle de Chamaret et favorise l'équilibre dans la répartition par classes d'âges.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec la volonté d'équilibrer la pyramide des âges. Il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre et de permettre un parcours résidentiel complet, mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur de terrain que l'habitat pavillonnaire.

Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

L'objectif est d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- _ en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services (l'axe rhodanien, Grignan, Saint Paul Trois Châteaux),
- _ en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette) en tenant compte notamment de la localisation de l'école, principal service public générant des déplacements au sein de la commune.

Les politiques de développement économique et commercial

Le projet s'est d'abord appuyé sur les atouts propres à la commune (agriculture et tourisme) sans rechercher de manière forcée l'accueil à moyenne ou grande échelle d'activités artisanales ou industrielles (pouvant par ailleurs impacter l'exploitation agricole, le tourisme ou l'habitat), dans un territoire qui n'est pas idéalement placé pour cela. Le P.L.U. a donc défini les conditions d'un développement raisonné de l'activité économique et du renforcement du commerce local. Il assure également la pérennité de l'économie touristique.



ORIENTATIONS GENERALES

Les politiques de développement des loisirs

Il s'agit de promouvoir une urbanisation qui demeure ouverte sur les grands espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air.

Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité de Chamaret, de son 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.

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 protection des espaces agricoles principaux,
- _de préservation des grandes continuités écologiques (trame verte et bleue) et des espaces naturels d'intérêt majeur mis en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

Les politiques de protection contre les risques

Le projet tient compte des zones de risques et notamment du P.P.R.i. du bassin versant du Lez, 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

Le P.L.U. satisfait les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers notamment, de la densification de l'urbanisation lorsque cela est possible et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant.



1

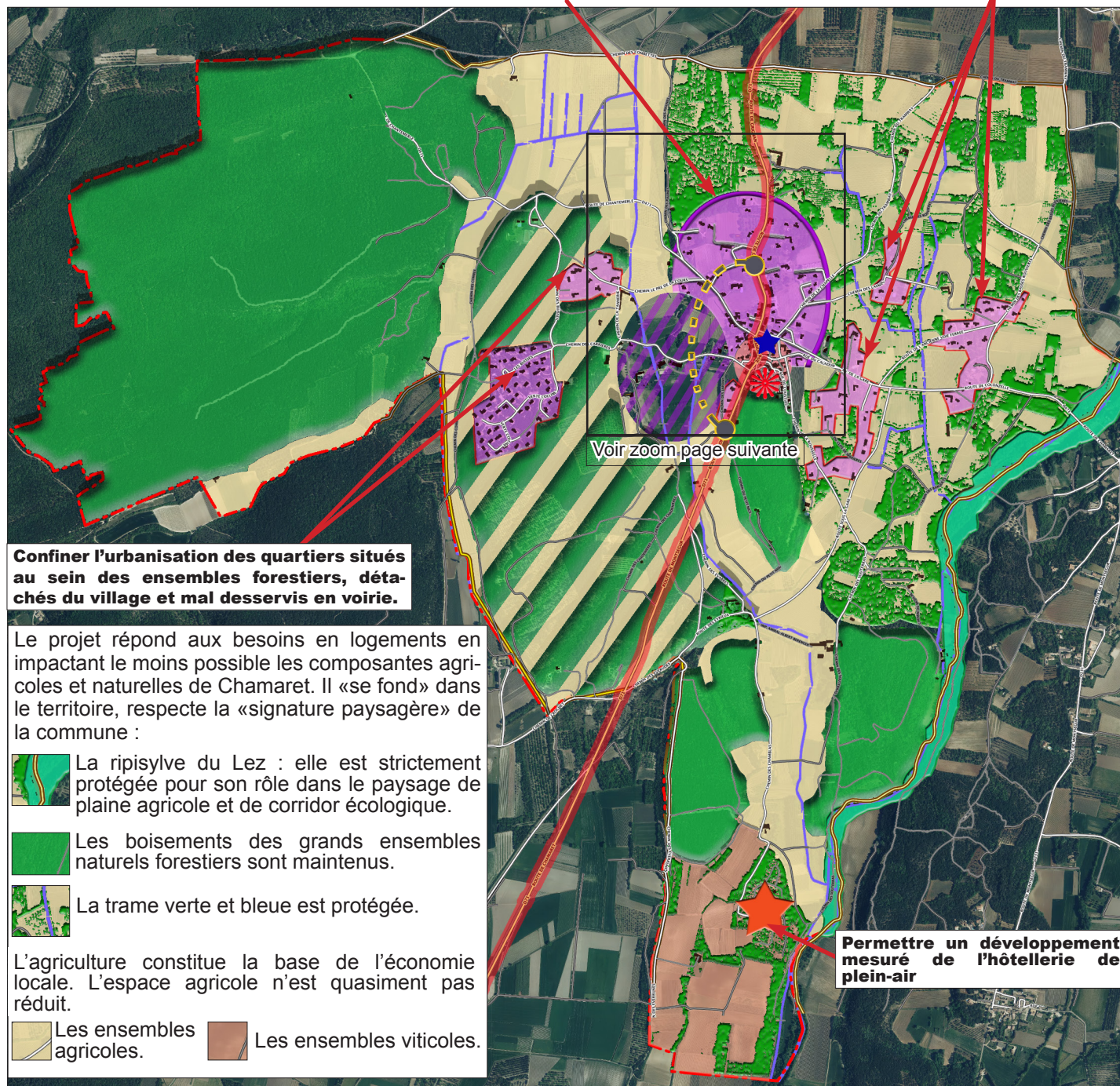
ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire

Objectifs et moyens


Contenir l'étalement urbain, en consommant d'abord les grandes dents creuses de l'espace bâti (sauf enjeux agricoles ou paysagers marqués).


Limiter le mitage de l'espace agricole dans la plaine du Lez.



Confiner l'urbanisation des quartiers situés au sein des ensembles forestiers, détachés du village et mal desservis en voirie.

Le projet répond aux besoins en logements en impactant le moins possible les composantes agricoles et naturelles de Chamaret. Il «se fond» dans le territoire, respecte la «signature paysagère» de la commune :

 La ripisylve du Lez : elle est strictement protégée pour son rôle dans le paysage de plaine agricole et de corridor écologique.

 Les boisements des grands ensembles naturels forestiers sont maintenus.

 La trame verte et bleue est protégée.

L'agriculture constitue la base de l'économie locale. L'espace agricole n'est quasiment pas réduit.

 Les ensembles agricoles.  Les ensembles viticoles.

Permettre un développement mesuré de l'hôtellerie de plein-air

Le projet tient compte de l'organisation de l'espace bâti :

il s'appuie sur ses points forts : un bourg structuré, la présence de quelques commerces, la présence de grandes dents creuses pouvant permettre de construire en limitant l'étalement urbain.

Il tient compte de ses points faibles et notamment un maillage viaire insuffisant à l'Ouest du village, un bâti récent assez diffus, sans structure «intermédiaire».



Enveloppe bâtie en grande partie pavillonnaire : l'essentiel de l'urbanisation nouvelle projetée se situe dans cette matrice à densifier et à organiser.



Zones d'habitat diffus au sein de l'espace agricole. Elles ne sont pas développées significativement.



Lotissement «Verte Colline», «îlot pavillonnaire» au sein du massif boisé, non étendu en raison de la faiblesse du réseau de voirie et pour protéger l'environnement boisé.

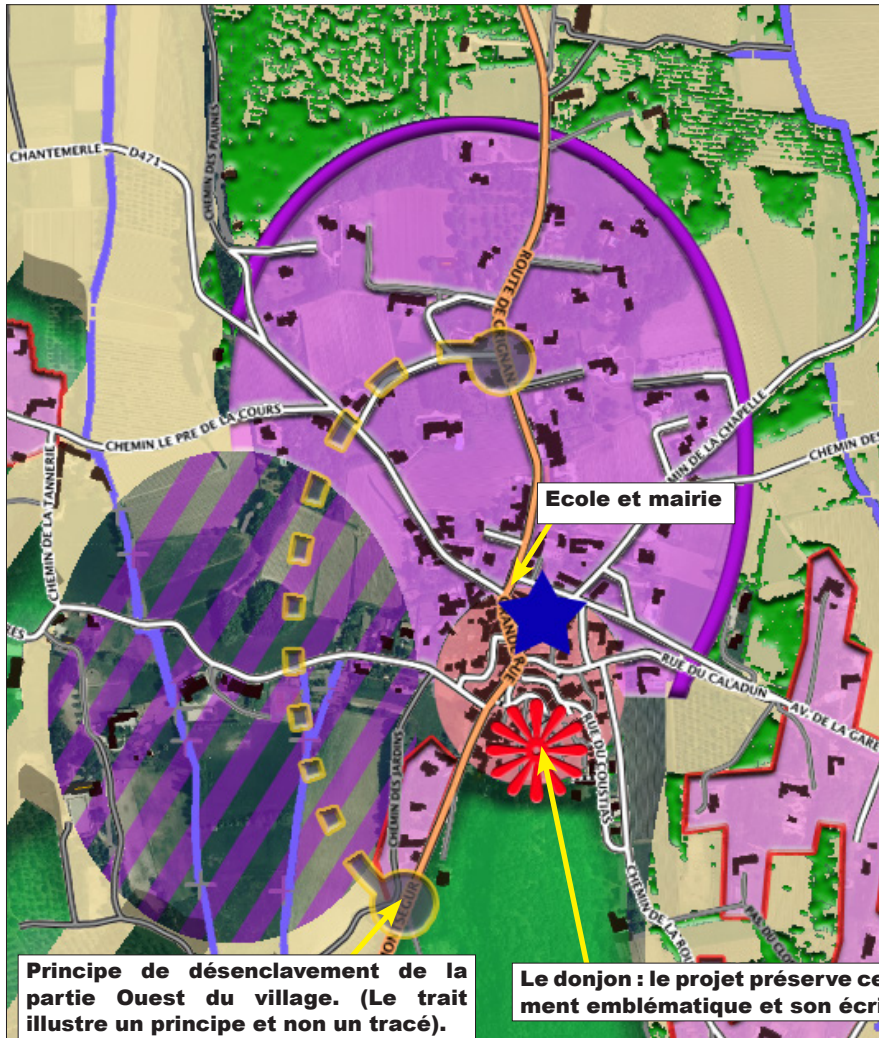


Ensemble attenant au village, possédant un potentiel de développement mais inconstructible en l'état, car mal desservi par la voirie. Il n'a pas été retenu pour une urbanisation de court terme.

1

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire *Objectifs et moyens*



Si les zones d'habitat récentes ont permis un renouveau démographique, elles ont aussi constitué une singularité dans l'organisation séculaire du territoire, caractérisée par un bâti ancien dense.

Pour un développement respectueux du territoire, les premiers principes intégrés par le P.L.U. ont été :

- l'absence de nouveaux points d'ancrages de l'urbanisation,
 - l'arrêt de l'étalement en "tâche d'huile",
- pour revenir à une logique historique qui consacre à nouveau le village comme pôle principal de l'urbanisation et qui "rentabilise" l'espace en privilégiant la mobilisation des dents creuses, par ailleurs facilement accessibles (y compris à pied) depuis l'école.

Principe de désenclavement de la partie Ouest du village. (Le trait illustre un principe et non un tracé).

Le donjon : le projet préserve ce monument emblématique et son écrin.

La protection du bourg



La structure urbaine organique, du cœur médiéval, l'ordonnancement des faubourgs sont préservés.

La limitation de l'emprise urbaine



L'objectif est de limiter nettement l'étalement, de faciliter une densification mesurée et d'apporter une image plus qualitative, moins cloisonnée de l'urbanisation que celle d'un habitat pavillonnaire assez banal qui s'est développé récemment.

Le renforcement de l'urbanisation dans le prolongement immédiat de l'école / la centralité du village



Le P.L.U. développe l'essentiel de son urbanisation à vocation d'habitat à proximité immédiate de l'école et de la mairie. Ce choix permet de produire un espace bâti diversifié et en lien direct avec les services publics, qui participe à la structuration du bourg.

Le potentiel futur



Secteur à dominante agricole, mal desservi par la voirie, mais proche du centre village. Son potentiel pourrait être mis en valeur dans une urbanisation de deuxième phase, après des travaux de maillage du réseau de voirie, et une fois l'essentiel des dents creuses consommées.

Promouvoir une croissance démographique équilibrée

Objectifs

La commune souhaite, dans une approche réaliste de son potentiel mais aussi ambitieuse :

- _promouvoir à son échelle une croissance démographique durable et équilibrée dans la répartition par classes d'âges, notamment au travers, parallèlement à l'approche quantitative, d'une volonté de diversification de l'offre ainsi que d'une densification raisonnable, pour favoriser l'installation de jeunes ménages,
- _participer à un juste niveau à l'effort de production de logements permanents nécessaire à la satisfaction des besoins, dans une communauté de communes où le marché de l'habitat subit une pression importante.

Ainsi, l'objectif est d'amener Chamaret à l'horizon 2026 (projection à 10 ans) à environ 617 habitants, soit 53 habitants en plus (564 habitants en 2016), pour une croissance annuelle moyenne de 0,75 % sur 10 ans, c'est à dire un niveau de croissance crédible au regard du potentiel du territoire (compte-tenu de la croissance dans la communauté de communes) et médian, ente celui qu'a connu Chamaret entre 1999 et 2009 et celui mesuré entre 2009 et 2014, pour ce de ce dernier, situé à un niveau artificiellement faible à cause d'une forte décohabitation doublée d'une quasi absence de production de logements (liée notamment à l'application du Règlement National d'Urbanisme, qui réduit fortement le potentiel de terrains urbanisables).

Moyens

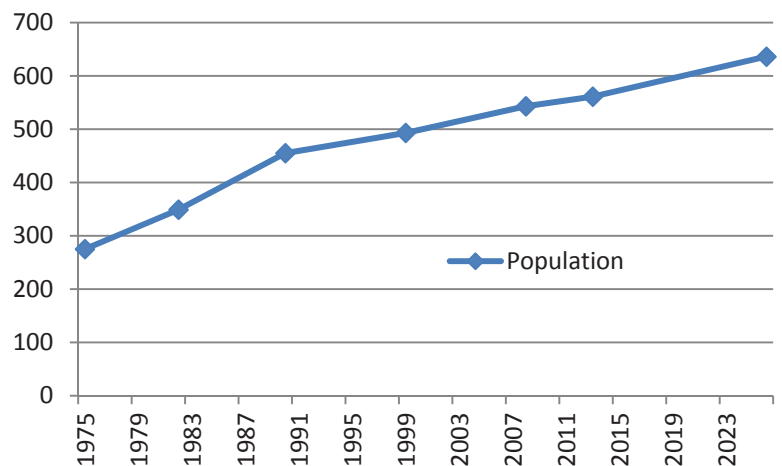
Pour atteindre l'objectif, la prospective démographique a démontré qu'il était nécessaire de produire environ 42 résidences principales

Ainsi, pour assurer la cohérence avec le projet démographique, la disponibilité foncière déterminée par le P.L.U. regroupe :

_Les petits terrains non bâtis situés au sein ou dans le prolongement immédiat des secteurs déjà en grande partie construits. L'inventaire de ces terrains a révélé une surface disponible totale de 1,79 hectares environ (ha).

_La zone A Urbaniser, qui présente une superficie suffisamment importante pour faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette représente une surface d'un peu moins de 1 ha.

Croissance démographique passée et projetée



Au total et en considérant que l'ensemble des terrains constructibles seront bâtis ces dix prochaines années et sur la base d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare la capacité d'accueil théorique du projet est d'environ 42 logements, soit une capacité qui correspond à l'objectif communal, qui amènera Chamaret à 617 habitants environ en 2026 (+53).

2

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

Objectifs



L'habitat résidentiel "banal". S'il peut se poursuivre localement pour compléter l'espace bâti, il ne doit plus être l'unique mode d'urbanisation.

Il est aujourd'hui nécessaire de tendre vers un habitat plus dense et mieux organisé.

Après un développement récent conduit uniquement par la construction de maisons individuelles, il s'agit de favoriser une urbanisation plus dense, plus économe en espace, qui respecte le caractère rural de la commune et évite la banalisation des paysages. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux, de diversité.



Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement d'une offre "intermédiaire" en logements (d'une densité globale de l'ordre de 15 logements à l'hectare mixant différentes formes) et la création de quelques logements locatifs favoriseront l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts d'accession à l'habitat individuel en propriété (qui constitue la quasi totalité de l'offre à Chamaret actuellement) excluent du marché une part croissante de la population.



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, plus accessible, qui concilie, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité relative :



Exemples d'habitat groupé en milieu rural.

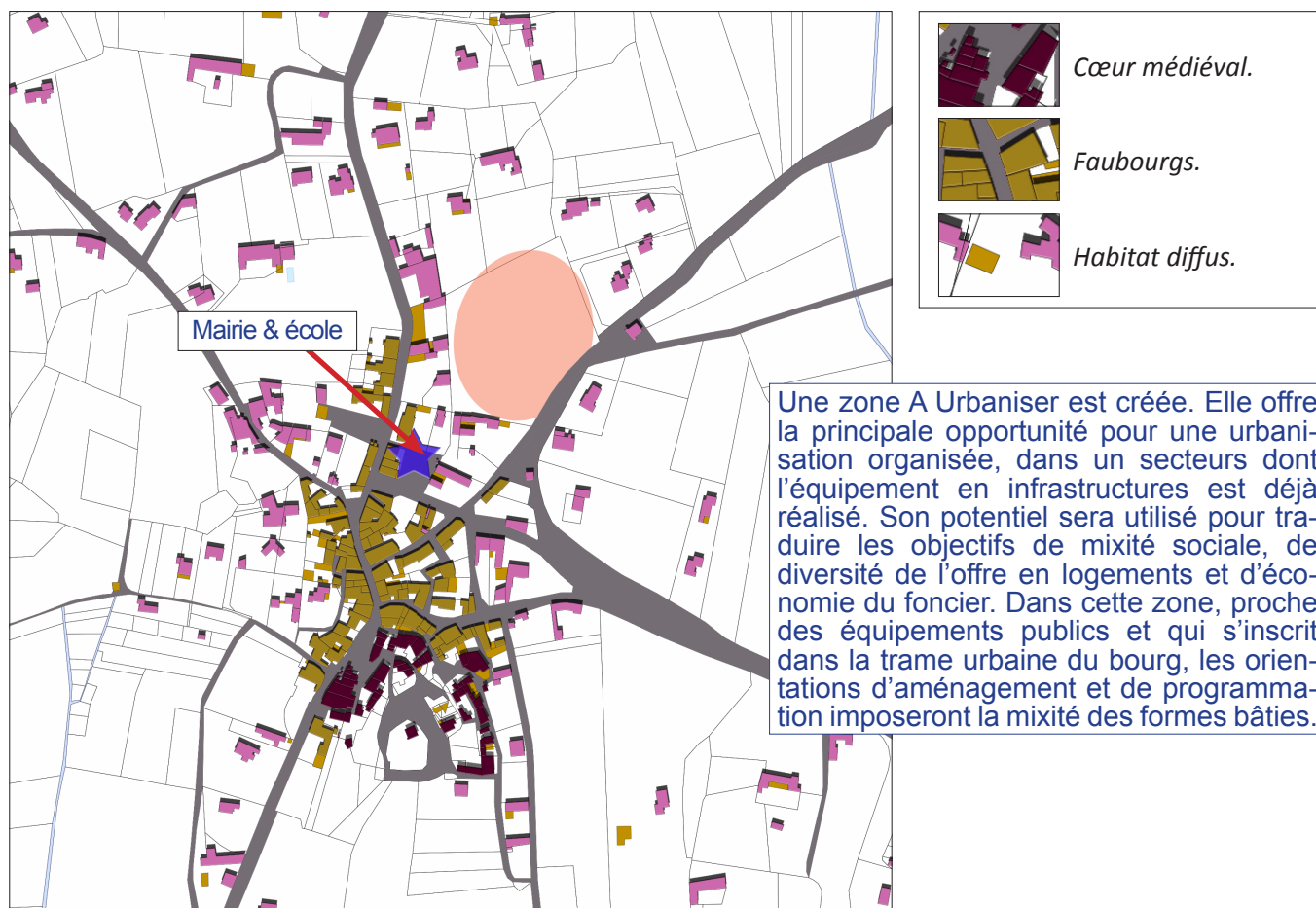
Le modèle d'habitat intermédiaire répondra aux besoins en intégrant les constructions dans une structure plus urbaine mais qui promotionne une organisation "intelligente" des logements, en limitant les co-visibilités, en proposant des jardins bien exposés, facilite les déplacements doux... pour in fine une qualité de vie préservée et moins d'espace consommé.

L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinages mais, sur les secteurs les plus propices, de développer une forme d'habitat intermédiaire.

2 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

Moyens



Grâce à la typologie d'habitat projetée, qui correspond aux besoins des jeunes ménages, on assurera aussi un rééquilibrage de la pyramide des âges.

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 :

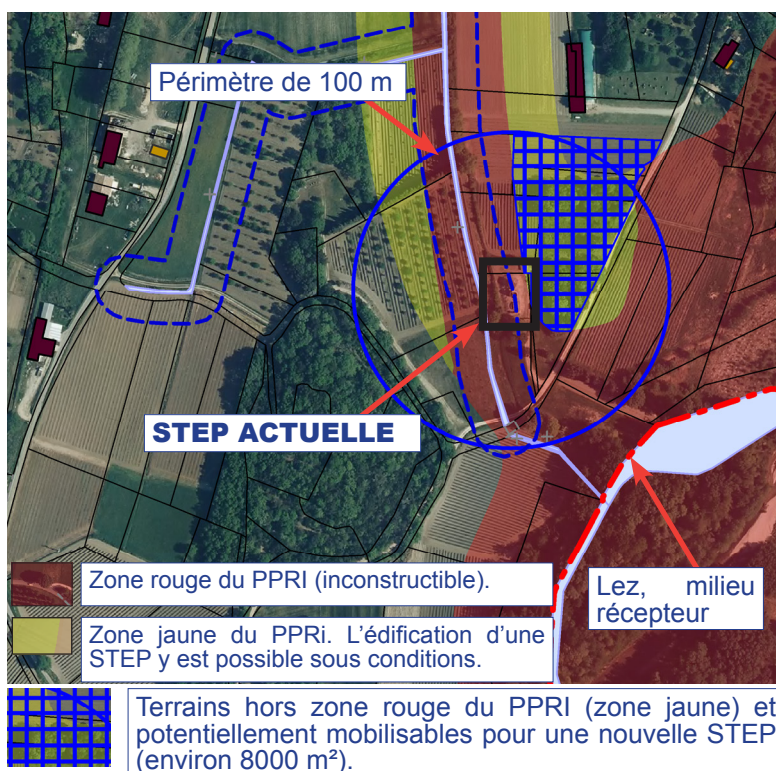
Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini l'essentiel des zones constructibles dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées.

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.

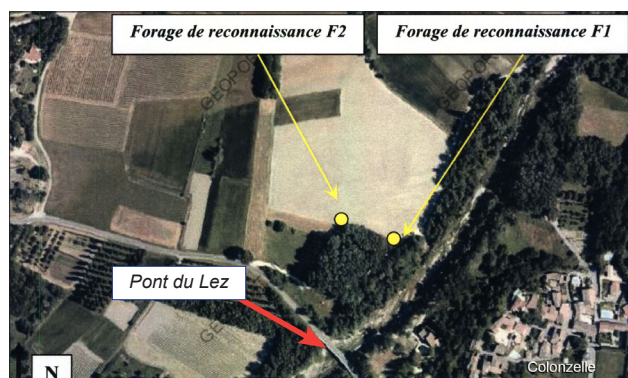
Compte-tenu de l'actuelle saturation de la station d'épuration le Schéma Général d'Assainissement a programmé la création d'un nouvel ouvrage (à côté de l'actuel, une partie des infrastructures existantes sera réutilisée), dimensionné pour faire face aux besoins en capacité d'épuration projetés dans le cadre du P.L.U.

La nouvelle station d'épuration sera opérationnelle d'ici 1 an environ.



L'eau potable

Grâce aux récents forages des Basses Rouvières, le réseau d'eau potable, qui dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. est capable de fournir en eau, y compris à l'étiage, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2026 additionnée à la population touristique estivale.



Les communications numériques

Le débit Internet dans la commune est compatible avec le télétravail, évitant ainsi une fracture numérique par rapport aux pôles urbains du département. En terme d'objectifs, les ambitions de la commune s'inscrivent dans ceux du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ardèche et de la Drôme : assurer et planifier un développement numérique bénéficiant au plus grand nombre, sur le long terme, selon la stratégie nationale formalisée autour du Plan national Très haut débit, visant à raccorder 70 % des foyers en 2020, puis 80 à 98 % en 2025.

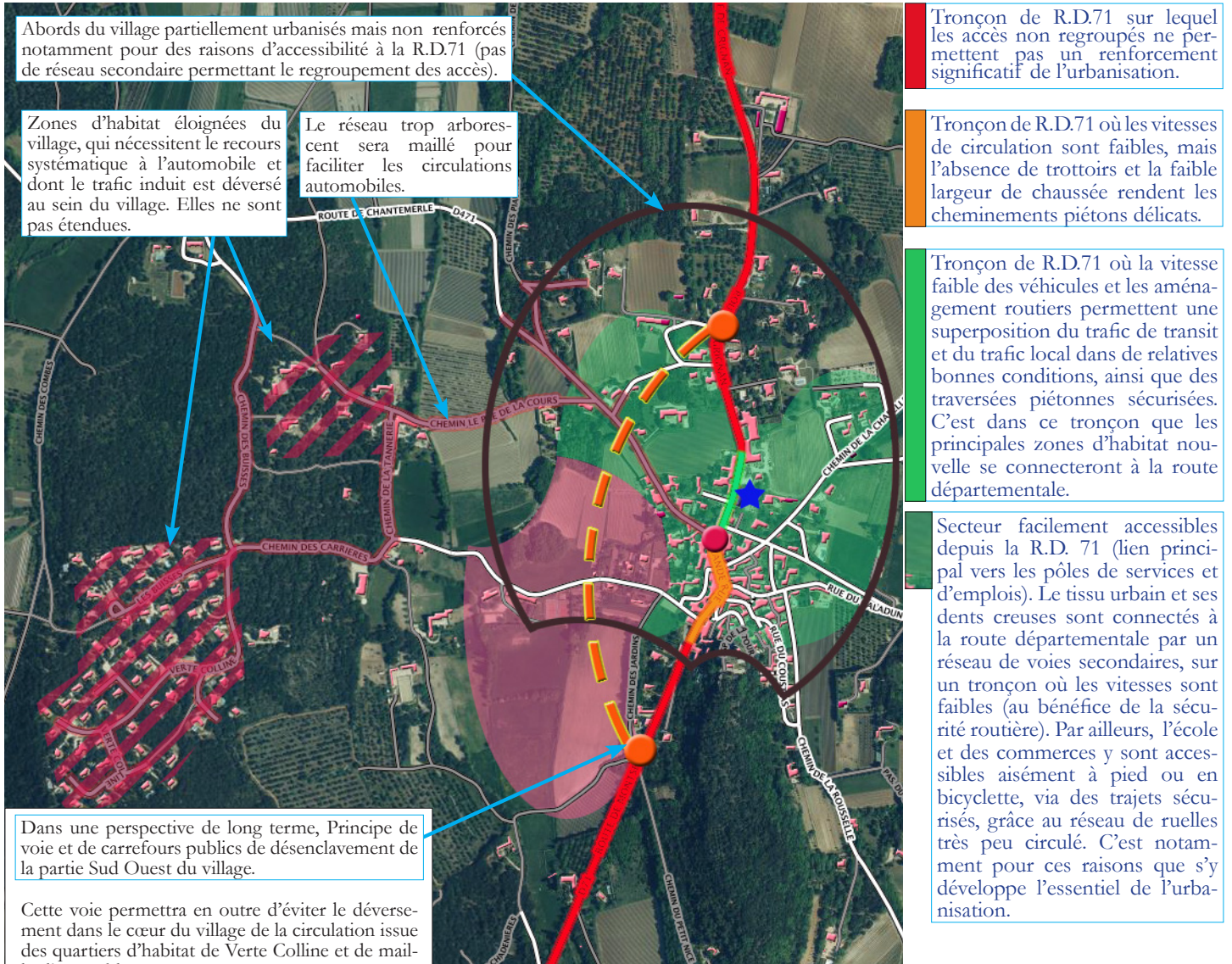
4

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

Moyens

Urbanisation et voirie



Déplacements doux

Les besoins en stationnement du village

Avec une place de la Libération très souvent saturée, la réalisation de nouvelles aires de stationnement est apparue nécessaire pour développer l'offre en parking dans l'espace bâti très dense du village, en particulier pour faciliter l'accès au commerce et aux services publics.

Pour conforter le village en tant que lieu de vie et limiter les déplacements automobiles intra-communaux, le projet a localisé dans le prolongement immédiat du bourg les principales zones constructibles (en terme de capacité d'accueil). Ces zones sont aussi très proches de l'école et de la mairie (150 m ou moins).

On a ainsi concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structurellement très fréquent.



Objectifs et moyens

L'activité artisanale

Chamaret présente un profil rural marqué. Sa topographie et notamment les grandes perspectives donnant sur le donjon et son serre la rendent sensible sur le plan paysager et son économie agricole, le tourisme vert, son attractivité pour l'habitat sont prépondérants.

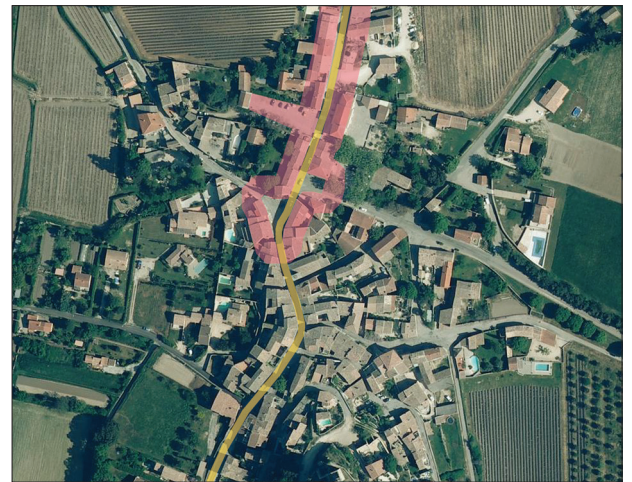
Dans ce contexte, la création d'une zone d'activités dédiée à l'artisanat ou à l'industrie n'est pas apparue comme une priorité. Elle aurait consommé des espaces agricoles et aurait pu porter atteinte au paysage local alors que dans des communes voisines, mieux «placées» (en termes d'infrastructures et d'accessibilité) les secteurs dédiés à l'activité économique ne sont pas encore saturés (à Valaurie ou Grignan notamment).

L'activité commerciale

En dépit d'une population totale inférieure à 600 habitants, la structuration en bourg de Chamaret, l'effet de vitrine de la R.D.71 créent les conditions favorables pour le commerce de proximité. Grâce à la croissance démographique et au tourisme estival, la commune a pu maintenir une petite structure commerciale qui constitue un élément important de la vie de village.

L'objectif de la commune est donc de maintenir la structure commerciale du bourg, en créant les conditions de liens plus étroits entre commerces et quartiers d'habitation.

Le développement de l'essentiel des zones d'habitat à proximité immédiate du centre bourg, tel que le définit le P.L.U. encourage les habitants à recourir à ses commerces (accessibles à pied). La stratégie de localisation des principales zones d'urbanisation participe indirectement au maintien du commerce dans la commune.



La partie du centre bourg «en vitrine» par rapport à la R.D.71. Elle concentre les fonctions de services et les équipements publics de la commune. Le projet s'est attaché à l'accessibilité de ces secteurs stratégiques depuis les principales zones d'habitat.

Avant d'imaginer une zone d'activités, 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, une densification de son espace bâti, qui lui permettront de renforcer son "urbanité", pour faire émerger un climat plus propice au maintien et au développement du commerce de proximité.

Dans une approche pragmatique du développement des activités économiques, le projet a aussi veillé à ne pas exclure la possibilité d'implantation d'activités artisanales non nuisantes pour l'habitat ou l'implantation de bureaux dans les zones constructibles, (principalement destinées au logement).

5

LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

L'économie touristique

L'économie touristique à Chamaret présente deux visages :
_diffuse, au travers de l'hébergement en gîtes, de l'agrotourisme, du tourisme patrimonial (associé au donjon),
_sous la forme d'un vaste complexe d'hôtellerie de plein-air (La Chamarade).

L'ambition de la commune est à la fois :
_de favoriser le développement de l'hébergement «diffus» en permettant la création de gîtes et chambres d'hôtes. Ce mode d'hébergement est sans incidence pour les paysages, le fonctionnement de la commune, le cadre de vie des habitants à l'année, notamment au sein du village,
_d'assurer un développement mesuré mais nécessaire de l'hôtellerie de Plein-air à la Chamarade, qui draine localement une population touristique importante avec des retombées économiques pour Chamaret.



La Chamarade

La zone dédiée à l'hôtellerie de plein-air est donc légèrement étendue vers le Sud.

6

LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT DES LOISIRS

Enjeux et Objectifs



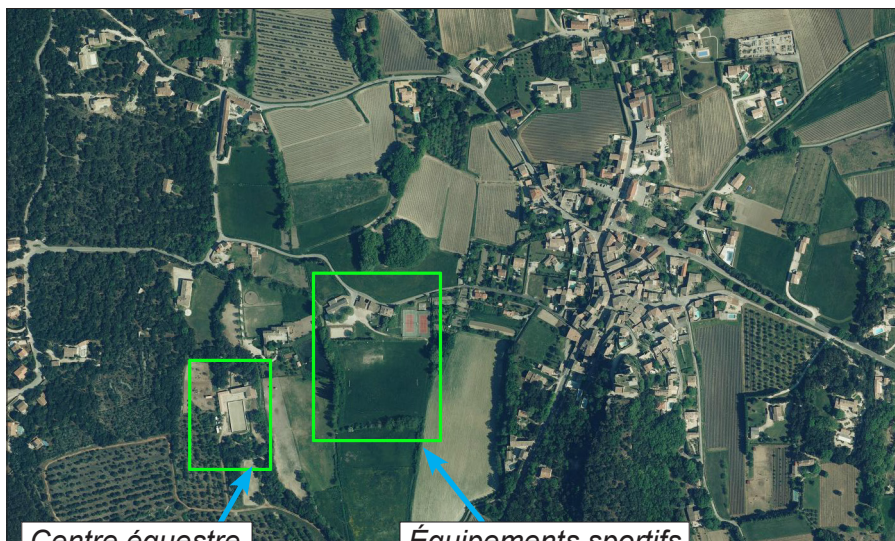
Les grands espaces de la commune constituent en eux-mêmes des supports aux loisirs de plein-air.

Chamaret s'inscrit dans un ensemble rural. Les habitants de la commune jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs, (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains).

La commune dispose en outre déjà d'équipements sportifs et de loisirs.

Ainsi les enjeux sont tenus et les politiques de développement des loisirs s'expriment essentiellement au travers du maintien du cadre de vie, de la protection des espaces naturels et agricoles qui jouxtent les zones d'habitat.

Plus spécifiquement, en prévision de la densification de l'espace bâti dans l'urbanisation à venir, la commune a développé, au travers des orientations d'aménagement et de programmation des principes d'accompagnement de l'urbanisation par la création d'aires de jeux, de trames vertes.



Centre équestre

Équipements sportifs / salle des fêtes

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs



L'attractivité de Chamaret s'appuie sur sa proximité avec des pôles de services et d'emplois, mais aussi sur le cadre de vie qu'elle propose, en particulier au travers de ses paysages en grande partie conservés, typiques de la Drôme provençale : un village historique médiéval et son donjon, les étendues de vignes, de lavandes, les truffières, l'étage collinéen et ses massifs de chênes verts...

L'identité paysagère de la commune résulte en grande partie du contraste entre un bourg au tissu urbain élaboré et un territoire communal très rural. En terme de grand paysage, le maintien de ce contraste constitue un élément fondamental du projet. Outre l'intérêt patrimonial et identitaire qu'il y a à préserver le grand paysage, il s'agit aussi de maintenir l'attractivité de la commune, y compris touristique.

L'analyse paysagère du développement récent a aussi mis en évidence certains travers d'une urbanisation récente qui a eu tendance :

- "à envelopper", le tissu urbain historique par une trame bâtie pavillonnaire assez diffuse qui a étioilé les contrastes entre bourg et parcellaire agricole, en particulier le long de la R.D.71, à l'entrée Nord du village.
- à générer ex-nihilo des ensembles bâtis (Verte Colline) qui tout en demeurant peu visibles au regard du nombre de logements construits, ont mité localement le manteau forestier du pied des collines.

Le projet doit donc définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante, une valeur ajoutée pour la lisibilité du grand paysage, de ses contrastes et non un facteur de banalisation ou d'altération.



Le donjon depuis l'Est



La plaine du Lez



L'amorce de mitage

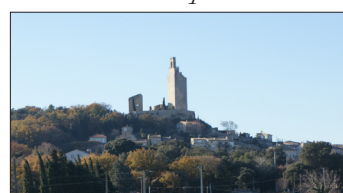


Un tissu pavillonnaire qui manque quelque peu de «liants»

Moyens

Au regard des objectifs, le projet :

- engage un développement plus cohérent avec la morphologie du bourg, en stoppant l'épanchement de l'urbanisation sur un modèle pavillonnaire par la promotion d'un modèle plus dense, en greffe avec la structure de faubourg.
- stoppe l'urbanisation linéaire diffuse de part et d'autre de la R.D.71, facteur d'altération des entrées de village et d'étiollement de l'espace rural, notamment observé depuis la route départementale,
- préserve la grande ouverture des espaces agricoles de la plaine du Lez, très sensibles au mitage et protège ses éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, ripisylves...),
- protège la trame de truffières et de haies qui rythme l'espace agricole, les grands espaces boisés de l'étage collinéen,
- préserve les grands cônes de vues qui ouvrent sur le village médiéval, qui forment les grandes perspectives sur le donjon qui se découvrent depuis le réseau primaire de voirie.



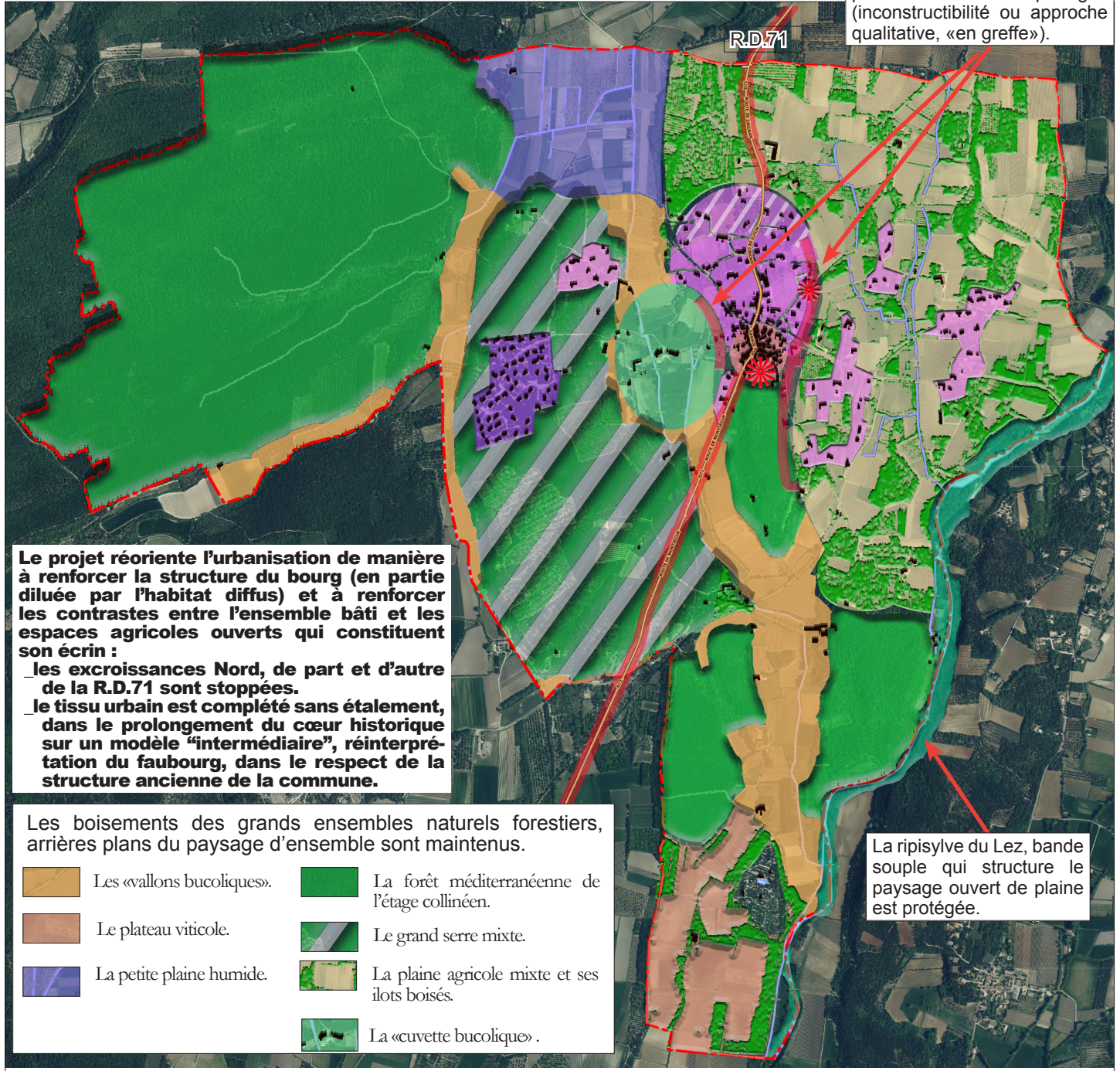
Les grands cônes de vues sur le donjon sont protégés.

La composition du paysage d'ensemble

Moyens

L'objectif de protection de la silhouette du bourg a été traduit par le renoncement à l'urbanisation des secteurs sensibles sur le plan paysager. La structuration du paysage d'ensemble n'est pas altérée mais renforcée.








Les fronts paysagers les plus sensibles sont protégés (inconstructibilité ou approche qualitative, « en greffe »).



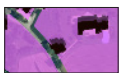
Le projet réoriente l'urbanisation de manière à renforcer la structure du bourg (en partie diluée par l'habitat diffus) et à renforcer les contrastes entre l'ensemble bâti et les espaces agricoles ouverts qui constituent son écrin :

- _ les excroissances Nord, de part et d'autre de la R.D.71 sont stoppées.
- _ le tissu urbain est complété sans étalement, dans le prolongement du cœur historique sur un modèle "intermédiaire", réinterprétation du faubourg, dans le respect de la structure ancienne de la commune.

Les boisements des grands ensembles naturels forestiers, arrières plans du paysage d'ensemble sont maintenus.

	Les «vallons bucoliques».		La forêt méditerranéenne de l'étage collinéen.
	Le plateau viticole.		Le grand serre mixte.
	La petite plaine humide.		La plaine agricole mixte et ses îlots boisés.
			La «cuvette bucolique».

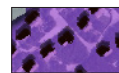
La ripisylve du Lez, bande souple qui structure le paysage ouvert de plaine est protégée.



Le bourg se développe en consommant des dents creuse, sauf lorsqu'elles peuvent constituer des îlots agricoles qui participent au caractère du village. Dans les zones A Urbaniser, le P.L.U. s'inspire de la morphologie des faubourgs historiques, la réinterprète, dans une recherche d'insertion paysagère et de qualité de vie.



Vers le Nord, si les dents creuses pourront être bâties, l'urbanisation linéaire est arrêtée, pour protéger l'entrée de village.



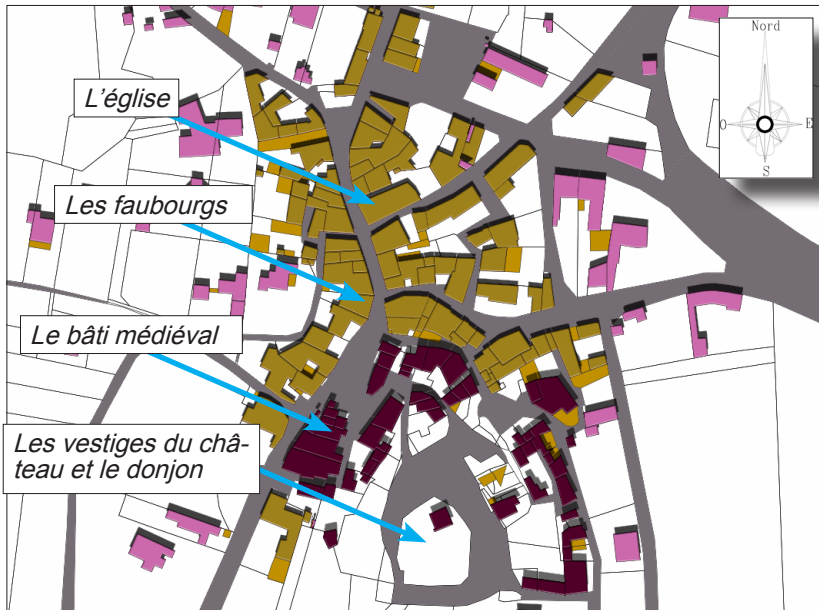
L'habitat ex-nihilo en pied de colline n'est pas développé, notamment pour limiter le mitage du massif forestier, écrit Ouest du village.



Les zones d'habitat diffus au sein de la plaine ne sont pas étendues dans les secteurs ouverts agricoles, pour préserver la plaine du mitage.

La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique

Objectifs et moyens



La préservation du cœur historique relève d'un enjeu patrimonial fort, car il constitue un élément central de l'identité de Chamaret. La commune a choisi de protéger son bourg, sa composition urbaine structurée et hiérarchisée.

Ainsi, le long des fronts de rues principales toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant sera proscrite.

Pour cela, le projet :

_ définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.

_ impose des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du bourg.

_ décline des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir.

Les alignements omniprésents, la morphologie organique du cœur constituent les éléments forts de l'organisation du bâti dans le bourg. Ils sont protégés.



Le cœur médiéval, organique



Les faubourgs historiques. L'alignement des percements, des lignes d'égouts de toiture, les largeurs de façades souvent similaires, les enduits vifs mais sans ostentation et la pierre apparente caractérisent les faubourgs.

Promouvoir une urbanisation intégrée

Objectifs et moyens

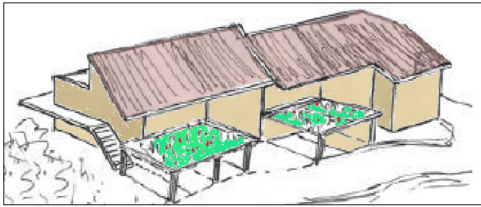
La volonté de préserver le grand contraste entre un bourg au profil urbain et les espaces naturels et agricoles alentour (avec un serre support du village médiéval, particulièrement sensibles au mitage) mais aussi le souhait de développer une forme urbaine intermédiaire, cohérente avec le recentrage géographique de l'urbanisation à proximité du centre historique et des équipements publics, ont conduit à la définition d'un projet de développement qui évite l'extension en tâche d'huile sur un modèle pavillonnaire pour au contraire, faire émerger, dans les zones constructibles les plus vastes (celles où il est nécessaire d'organiser les constructions) un tissu urbain assez dense.

Cet habitat intermédiaire exprime une logique d'extension en faubourg, sur un modèle suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble urbain, mais qui génère des espaces d'intimités, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.

Ainsi, dans le projet, pour la zone A Urbaniser stratégique, on s'est attaché à définir, grâce aux orientations d'aménagement et de programmation et au travers d'une approche détaillée des modalités d'urbanisation, des principes garants de l'intégration des logements à venir dans la trame urbaine.

On a évité de produire de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération...

Pour respecter le paysage, autour du cœur historique, le P.L.U. développe des espaces bâti intermédiaires à tailles humaines, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent.

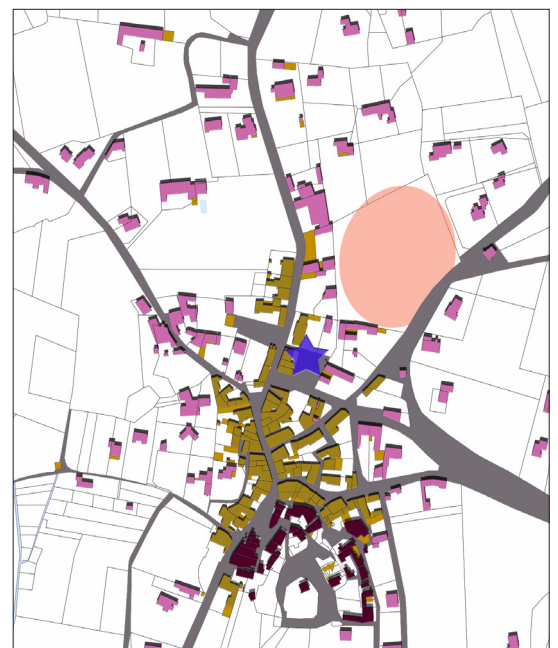


Exemples de structure bâtie regroupant les logements, proche de l'architecture historique de faubourg.

Le regroupement des logements permet, si les constructions sont intelligemment agencées, de compléter le tissu urbain, sur le modèle du faubourg, qui a été perdu dans l'habitat pavillonnaire.



Exemple d'habitat individuel groupé.



Zone A Urbaniser (emprises approximatives) qui sera développée sur un modèle d'habitat intermédiaire.

Objectifs

L'agriculture constitue l'activité économique majeure de Chamaret. Plusieurs sièges d'exploitations quadrillent la commune et le territoire agricole est contrasté, complémentaire, avec de riches terres de plaines, propices aux cultures annuelles, les zones plus caillouteuses de trufficulture, de grande valeur ajoutée, les plateaux et coteaux viticoles, dont les superficies demeurent mesurées, mais vitales pour plusieurs exploitations, qui bénéficient en outre d'une A.O.C. «Grignan les Adhémar» en devenir.

Dans ce contexte, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

_préservation du potentiel de production,

et
_développement nécessaire de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale ainsi que de nécessaire diversification de cette offre.

Moyens

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain l'essentiel de ces secteurs par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation.

Globalement, très peu de nouvelles terres sont proposées pour la construction dans les grands espaces de cultures :

_les rares espaces agricoles d'importance qui seront utilisés pour construire sont nécessaires à la satisfaction de besoins en logements avérés. Leur prélèvement n'est donc pas "gratuit" mais traduit un réel besoin immédiat qu'il n'était pas possible, structurellement, de satisfaire dans les mêmes conditions sur des terres non cultivées. Les terrains concernés sont par ailleurs enclavés dans l'espace bâti et proches des équipements publics. Ils sont équipés. Leur devenir urbain est cohérent avec l'objectif de préservation des grandes unités agricoles, en localisant le potentiel constructible :

- _dans le prolongement de l'école et de la mairie
- _dans les "dents creuses" de la trame urbaine.

_Au sein de l'enveloppe urbaine, plusieurs ilots en culture qui conservent une valeur économique d'exploitation ont été classés e zone agricole, car leur artificialisation n'était pas indispensables à la concrétisation des ambitions démographiques et à la satisfaction des besoins en logements.

L'urbanisation sera pour une grande part de densité intermédiaire, dans un souci d'économie de l'espace.



Les terres de cultures annuelles de la plaine du Lez.



Des pâtures.



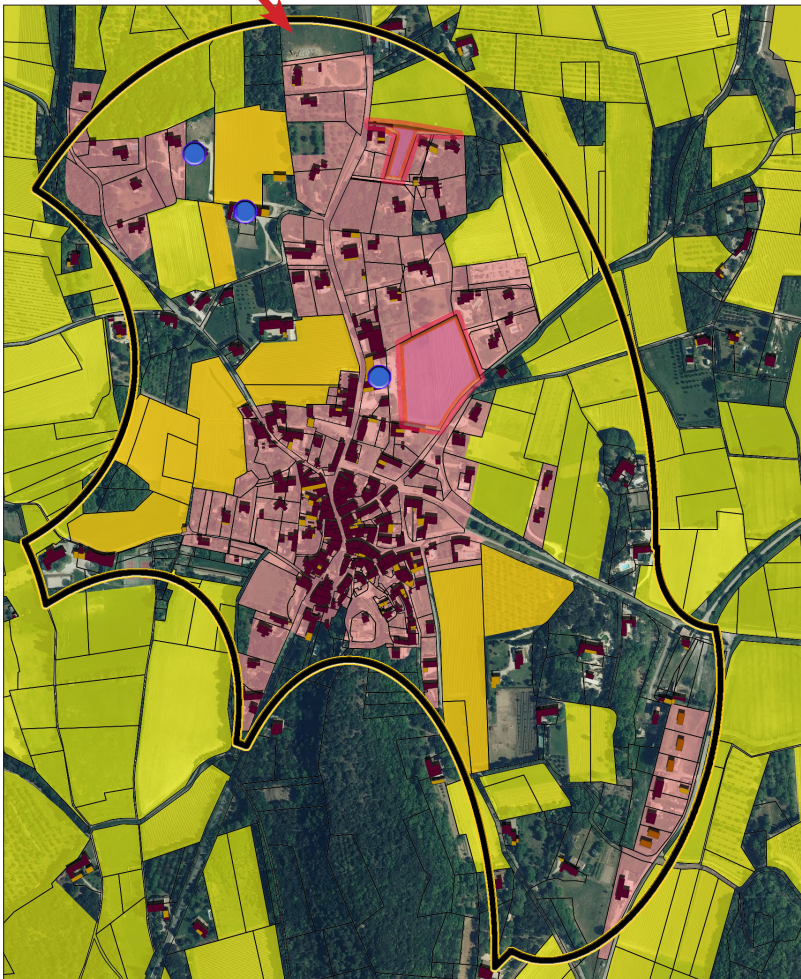
Les vignes, moins omniprésentes que dans les communes plus au Sud.

Maintenir les unités agricoles et leurs diversité de production

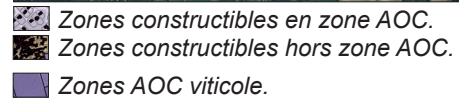
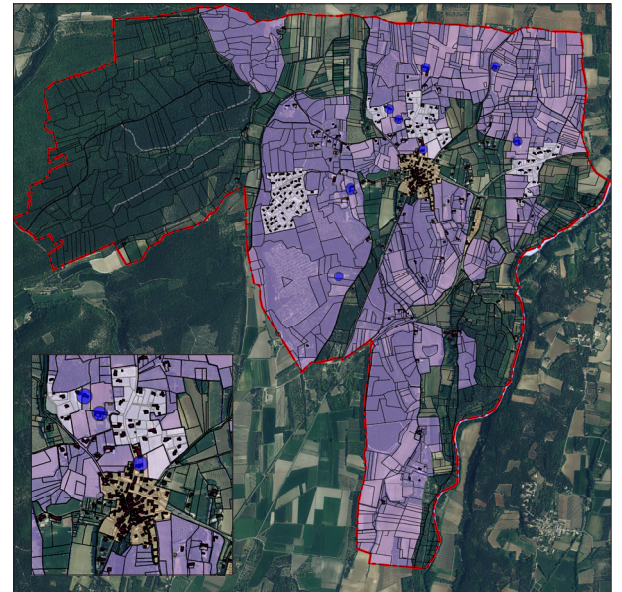
C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Chamaret.

Moyens

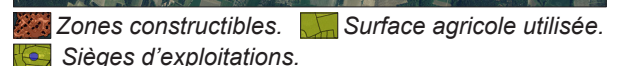
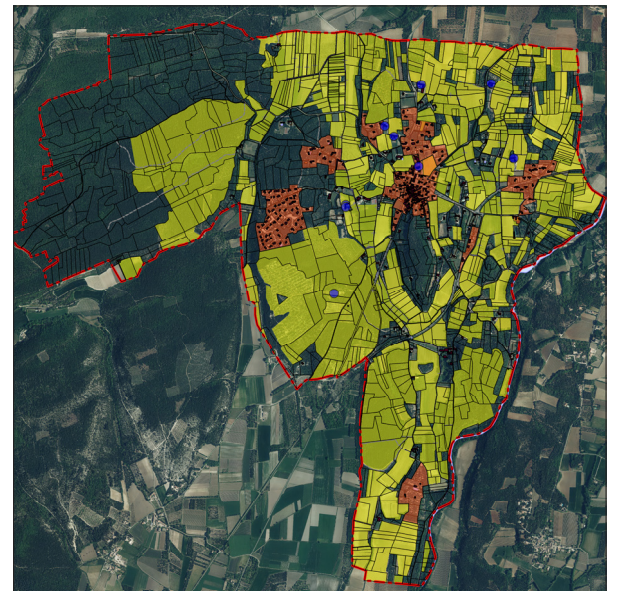
Limite de l'espace majoritairement urbanisé (bourg et extensions récentes), au-delà de laquelle l'urbanisation se serait faite "contre" l'agriculture, en entamant les grandes unités agricoles.



Deux grandes enclaves maintenues agricoles au sein de la trame du bourg.



L'urbanisation nouvelle destinée à l'habitat se réalisera pour partie dans des secteurs classés en A.O.C. et plantés en vignes, mais sur des surfaces limitées et en grande partie dans des enclaves au sein de la trame bâtie du bourg, donc sans conséquence significative pour les grands ensembles agricoles.



L'objectif a été de répondre à des besoins avérés en logements (quantitatifs, mais aussi en terme de diversification) en limitant au mieux l'impact sur l'économie agricole : l'emprise totale destinée à l'urbanisation a été ajustée pour satisfaire les besoins. L'étalement urbain sur des espaces agricoles cultivés est très faible et au sein d'un ensemble bâti assez spongieux, tous les terrains agricoles enclavés qui auraient pu faire l'objet d'un classement en zone constructible au regard de leur situation, de leur niveau de desserte par les réseaux ne l'ont pas été pour à la fois :

- _ne consommer que ce qui est nécessaire pour satisfaire les besoins identifiés en équipements et en logements,
- _préservé une partie des grandes dents creuses, qui par leurs surfaces, la qualité agronomique de leurs sols, parfois leur classement A.O.C., conservent un réel intérêt agricole.

Objectifs



Les bois de chênes verts (Ph. ECOTER)

Les espaces naturels sont des composantes importantes du territoire. Ils participent à l'identité de Chamaret. La faune, la flore qui s'épanouissent sur le territoire communal, les biotopes, les milieux remarquables, relèvent d'enjeux de préservation importants, soulignés par plusieurs zones d'inventaires :

_ La zone alluviale du Lez, classée en ZNIEFF de type I, pour sa biodiversité et les aspects fonctionnels qui y sont liés (reproduction, mouvements de faunes, sites de chasse...).

_ Les bois sur grès et milieux ouverts à semi-ouverts associés (mosaïque pelouse-ourlet-fourré) pour la spécificité et la rareté des communautés végétales inféodées (pelouses sur arènes granitiques en particulier) et la faune qui possiblement exploite ces milieux. Ils accomplissent également un rôle fonctionnel important en constituant des espaces refuges, relais, une trame verte fonctionnelle au Nord de la commune.

_ Les Prairies humides des Paluds pour leur rareté à l'échelle du territoire.

_ Les boisements méditerranéens à Chêne vert. Ils présentent un intérêt patrimonial surtout lié aux aspects fonctionnels qu'ils assurent (c'est une végétation assez commune mais néanmoins représentative du Tricastin). Le massif forestier du plateau de Rouvergue (classé en ZNIEFF de type I) joue un rôle essentiel dans une trame verte forestière à l'échelle du territoire et intègre localement, à la faveur d'ouverture, des mosaïques d'habitats favorables à l'expression de la biodiversité.

_ La nature ordinaire de la commune est également porteuses d'enjeux forts en termes de préservation en offrant des habitats à certaines espèces patrimoniales et pour les corridors écologiques qu'elle constitue, en particulier entre les massifs boisés de l'ouest et la zone alluviale à l'est. Ce sont les haies, mares, fossés, îlots boisés... .

_ Enfin, le parcellaire agricole (une culture de lavandin par exemple), peut constituer un habitat pour certaines espèces patrimoniales : plantes messicoles et oiseaux pour l'essentiel.



Le Lez et sa ripisylve



Un espace refuge au sein de la mosaïque agricole.



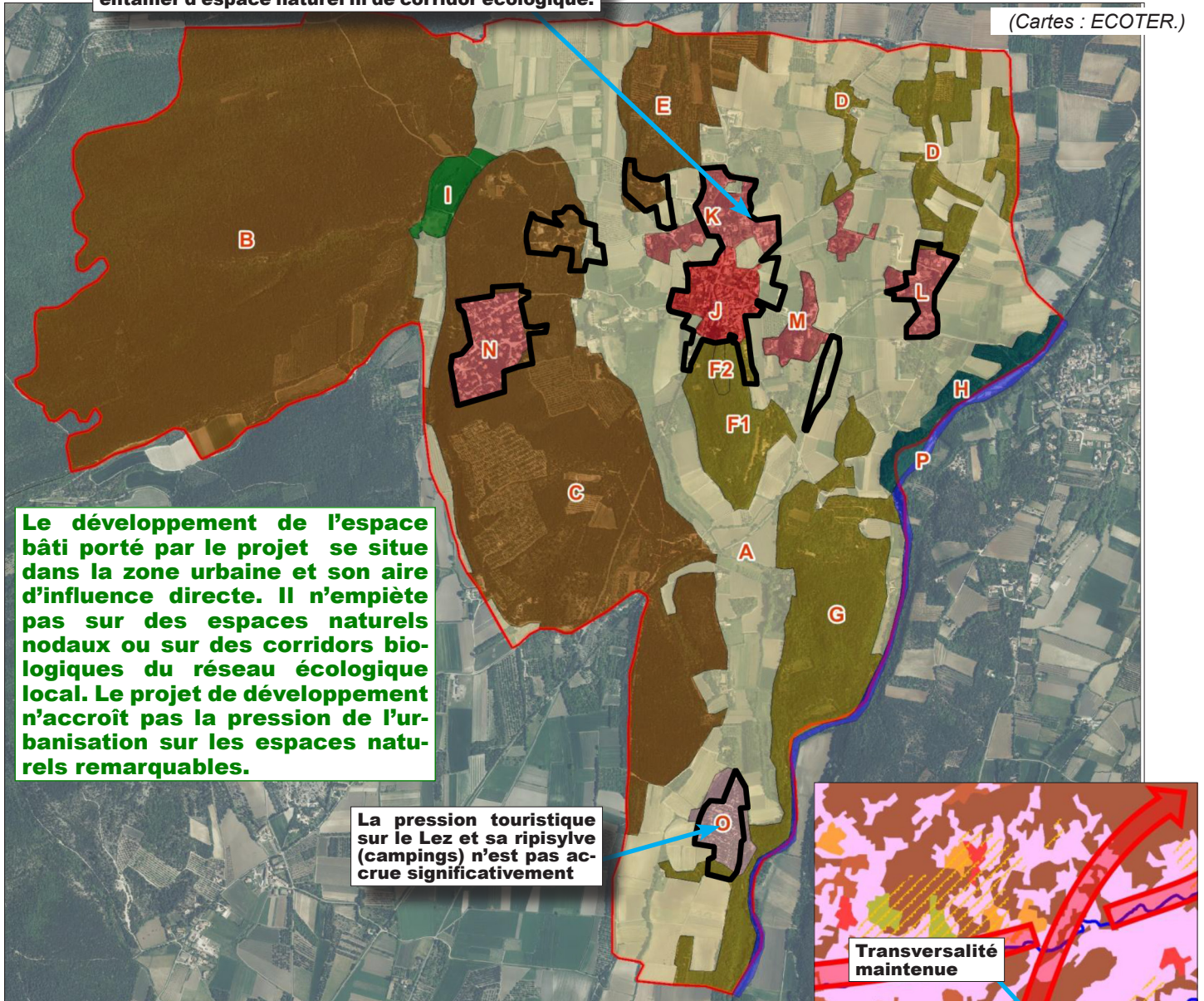
Une friche alluviale (Ph. : ECOTER.)

Moyens

D'une manière globale, la commune a formulé un projet de développement qui n'interfère avec aucune zone naturelle majeure, directement ou indirectement : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein ou dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles, de faible bio-diversité.** L'impact sur l'environnement naturel ne sera pas accru significativement.

L'espace bâti se développe autour du bourg sans entamer d'espace naturel ni de corridor écologique.

(Cartes : ECOTER.)



Le développement de l'espace bâti porté par le projet se situe dans la zone urbaine et son aire d'influence directe. Il n'empiète pas sur des espaces naturels nodaux ou sur des corridors biologiques du réseau écologique local. Le projet de développement n'accroît pas la pression de l'urbanisation sur les espaces naturels remarquables.

La pression touristique sur le Lez et sa ripisylve (campings) n'est pas accrue significativement

Transversalité maintenue

Continuum forestier

Continuum aquatique (Lez)

Libellés des zones

- A : Polyculture et truffières
- B : Forêt du plateau du Rouvergue
- C : Verte colline et les Everrunes
- D : Bois & truffières de Taupenas et des Rouvières
- E : Bois & truffières des Piones
- F1 : Colline boisée des Puy
- F2 : Sommet de la colline des Puy
- G : Bois des Souteras
- H : Peupleraies alluviales de l'est de Chamaret

- I : Prairies de Simian
- J : Le bourg de Chamaret
- K : Habitat périphérique : nord du bourg
- L : Habitat périphérique : les Achard
- M : Habitat périphérique : est du bourg
- N : Lotissement de Verte Colline
- O : Domaine de la Chamarade

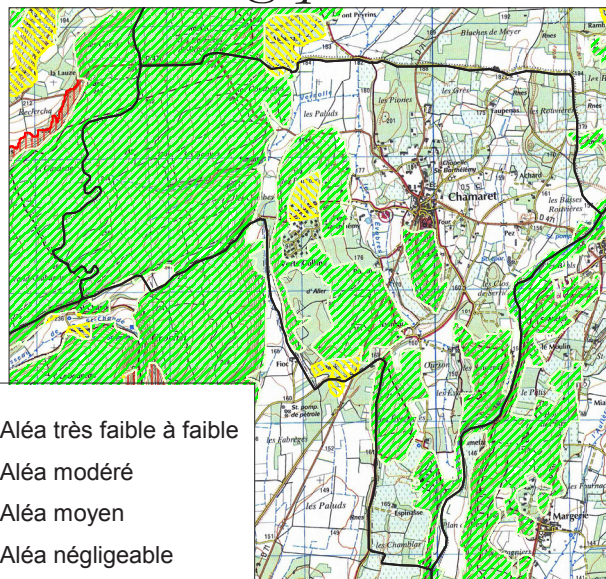
- Zone alluviale
- Prairies
- Bois & truffières sur grès
- Bois & truffières sur calcaire
- Bois sur alluvions
- Espace agricole
- Bourg
- Habitat périphérique
- Accueil touristique

Principaux risques naturels et technologiques

Plusieurs risques naturels ont été identifiés dans la commune :

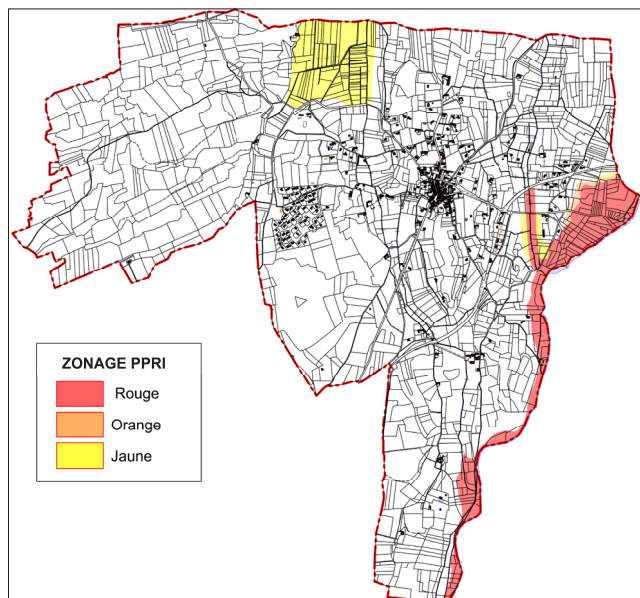
Le risque incendie.

Dans la commune, l'aléa fort n'est pas présent et l'aléa modéré est éloigné des zones d'habitat, sauf au Nord du quartier de Verte Colline



Les zones inondables du Lez

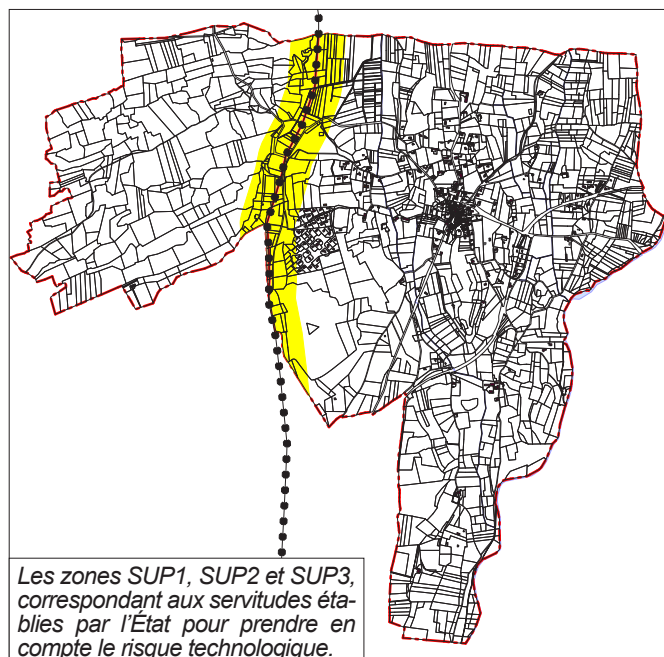
Des études menées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant du Lez ont permis de définir l'enveloppe de crue centennale. La rivière Lez et sa zone inondable associée traversent des espaces agricoles et naturels très peu bâtis, sans enjeu de développement urbain.



Ces trois couleurs renvoient à des règles définies dans le PPRI et permettant de prendre en compte les risques. Les règles sont contraignantes de manière croissante : des moins contraignantes (zone jaune) au plus contraignantes (zone rouge).

Les risques technologiques

Un oléoduc traverse la commune. Cette canalisation induit des risques technologiques dont le niveau varie avec la distance à l'ouvrage et la taille d'éventuelles brèches dans l'ouvrage : les zones de danger (dans le cas d'une grande brèche) tangentent la frange Ouest du quartier de Verte Colline.



Les zones SUP1, SUP2 et SUP3, correspondant aux servitudes établies par l'État pour prendre en compte le risque technologique.

Objectifs et moyens

La prise en compte des risques fait partie intégrante du développement durable. Ainsi, le projet n'urbanise pas de secteur présentant des risques forts ou moyens et évite le développement dans les zones à risques faibles.

Objectifs de densité / de lutte contre l'étalement urbain et moyens



Habitat pavillonnaire : densité faible

La consommation moyenne de terrain par logement ces 15 dernières années a été de 1 790 m², soit une densité de l'ordre de 5,6 logements à l'hectare. Cette densité (celle de l'habitat pavillonnaire qui constitue une grande partie de l'urbanisation récente) entraîne un étalement urbain significatif. La reconduite unique de ce modèle d'urbanisation aurait amené rapidement la commune, pour satisfaire ses besoins démographiques, à consommer son capital de «terrains raisonnablement constructibles» (c'est à dire ceux situés hors des secteurs à enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles stratégiques), compromettant ainsi la production de logements à plus long terme.

La densité faible, par les surcoûts en terrains qu'elle induit, exclue par ailleurs une grande partie des jeunes ménages de l'accès au logement.



Habitat diffus : densité très faible

Sur ce constat, la commune s'est fixée comme objectif, pour l'urbanisation à venir, une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. Cette densité permettra de renouer avec une urbanisation moins consommatrice d'espace (à l'instar du bâti ancien de faubourgs) tout en promotionnant une évolution "en douceur".

La lutte contre l'étalement urbain s'est concrétisée d'abord dans le P.L.U. par l'incarnation d'une partie significative de la capacité à bâtir dans la zone constructible sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette zone permettra une organisation cohérente et rationnelle des constructions, de ses dessertes, sans "gâchis" de terrain, avec une densité moyenne de 17 logements à l'hectare. Plus largement, les logements prévus se construiront pour l'essentiel au sein de la trame urbaine actuelle ou dans des espaces partiellement mités, sans préjudice important pour les grands ensembles agricoles et naturels.



Dessin présenté à titre indicatif.

Dans la zone A Urbaniser, une structure d'habitat intermédiaire est recherchée. Plus dense que le pavillonnaire, mais ménageant toujours des espaces de jardins, des coupures vertes...

Il n'y a pratiquement pas d'extension de la tâche urbaine.