



---

**DEPARTEMENT DE LA DROME**

**COMMUNE DE  
CHATEAUDOUBLE**

---

**ELABORATION DU  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

---

**PIECE N° 2      RAPPORT DE PRESENTATION**

***2<sup>ème</sup> partie***

***APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JANVIER 2016***

**Pascale BLANCHET**  
Urbaniste - Mandataire

**Jean DECAUVILLE**  
Urbaniste

**Delphine BARNIER**  
Paysagiste

**Sylvain ARNOUX**  
Architecte et concepteur graphique

---

# SOMMAIRE GENERAL

	<b>Page</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>6</b>
<i>LE P.L.U. : RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF SITUATION ET PRESENTATION GENERALE COLLABORATIONS INTERCOMMUNALES ET PLANIFICATION SUPRACOMMUNALE</i>	
<b>Chapitre 1 – DIAGNOSTIC COMMUNAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>14</b>
<b>1- LE DIAGNOSTIC : CONTEXTE ECONOMIQUE ET HUMAIN</b>	
<b>1.1 Le contexte démographique</b>	<b>14</b>
1.1.1 Données générales : La commune dans son environnement territorial	14
1.1.2 Les composantes démographiques :	17
1.1.3 Le revenu des ménages	18
<b>1.2 Les données socio économiques</b>	<b>19</b>
1.2.1 La population active : Une population très « active » mais qui travaille à l'extérieur de la commune	19
1.2.2 Les emplois et les activités présentes sur la commune	20
○ Les emplois	20
○ Les secteurs d'activité	21
▪ L'activité agricole	22
▪ Autres secteurs d'activités : artisanat, commerces, services, tourisme.	29
<b>1.3 Le parc logement</b>	<b>35</b>
1.3.1 Le parc de résidences principales et la population	35
1.3.2 La structure du parc de logement	36
1.3.3 Offre foncière et demande en habitat	40
1.3.4 Les problématiques habitat pour la mise en œuvre du PLU	43
<b>1.4 Les équipements</b>	<b>44</b>
1.4.1 Les équipements d'accompagnement de la vie locale	44
○ Equipements de superstructure	44
○ Espaces publics et aires de stationnement	

○ Voirie et déplacements	46
○ Transports collectifs	48
<b>1.4.2 Les équipements d'accompagnement de l'urbanisation : réseaux et équipements divers</b>	<b>50</b>
○ Eau potable	50
○ Assainissement	51
○ Electricité	53
○ Gestion des déchets	55
<b>2- LE TERRITOIRE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>56</b>
<b>2.1 Les composantes du territoire communal : milieu physique, occupation du sol, paysages</b>	<b>56</b>
<b>2. 1.1 Le territoire communal : les caractéristiques du milieu physique et les composantes naturelles de l'environnement</b>	<b>56</b>
• Relief – Géologie	57
• Qualité de l'air	58
• Hydrologie – Hydrographie – Zones humides	59
• Végétation - Espaces naturels et forestiers – Z.N.I.E.F.F.	65
• La trame verte et bleue	74
• Synthèse : secteurs à enjeux environnementaux	80
<b>2. 1.2 Organisation de l'occupation du sol, espaces agricoles et structures urbaines, patrimoine bâti</b>	<b>83</b>
• Toponymie – Histoire des lieux	83
• Sites archéologiques et monuments historiques	83
• Carrière	86
• Espaces et enjeux agricoles	87
• Composantes générales du bâti et organisation urbaine	100
• Patrimoine bâti et édifices remarquables	104
• Typologie architecturale	113
• Matériaux de construction	118
<b>FIN 1ère PARTIE</b>	<b>125</b>
<b>2<sup>ème</sup> PARTIE</b>	
<b>2.2 Les paysages</b>	<b>126</b>

2.2. 1 Les composantes générales du paysage	126
2.2. 2 Les secteurs à enjeux paysagers	148
<b>2.3 Servitudes d'utilité publique, risques et autres contraintes affectant le territoire</b>	<b>151</b>
2.3. 1 Les servitudes d'utilité publique	151
2.3. 2 Les risques environnementaux	153
2.3. 3 Autres éléments d'information sur le territoire et contraintes affectant le territoire communal	156
<b>3- SYNTHÈSE ET MISE EN ÉVIDENCE DES PROBLÉMATIQUES URBAINES ET TERRITORIALES</b>	<b>166</b>
<b>3.1 Bilan de la mise en œuvre de la Carte communale- Consommation d'espaces - Etat des besoins</b>	<b>166</b>
<i>Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	169
<b>3. 2 Mise en évidence des problématiques et des enjeux dégagés par le diagnostic</b>	<b>171</b>
<i>CONCLUSION : DU CONSTAT AUX ENJEUX : TABLEAU SYNTHÉTIQUE</i>	
<b>Chapitre 2 –LES CHOIX RETENUS ET LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.</b>	<b>178</b>
<b>1- LE PROJET COMMUNAL : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD</b>	<b>178</b>
1. 1 Rappel des objectifs de la commune pour l'élaboration du P.L.U.	178
1. 2 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.	179
1. 3 Les choix retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	192
<b>2- DU P.A.D.D. AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE, DES RÈGLES APPLICABLES</b>	<b>195</b>
2. 1 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	195
2. 2 Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables	198
2. 2.1 Les zones Urbaines dites « U »	
ZONE UA	198
ZONE UC	199
ZONE UL	200
	202

2. 2.2 Les zones à urbaniser dites « AU »	202
<i>ZONE Au de Chevillon</i>	203
<i>ZONE AUo des Jayettes</i>	204
2. 2.3 La zone agricole dite zone « A »	204
2. 2.4 La zone naturelle dite zone « N »	208
2. 2.5 La gestion du bâti existant en zone A et N	210
<i>TABLEAU SUPERFICIE DES ZONES DU PROJET DE PLU</i>	216
2. 2.6 De la carte communale au projet de PLU ....	218
2. 2.7 Les éléments des dispositions générales du règlement	219
• Les secteurs à risques d'inondation de la Véore et du Lierne et autres combes du bassin versant	219
• Le secteur de carrière de Tourrier	220
• La zone humide	221
• Les éléments du patrimoine naturel ou bâti à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme	222
<i>ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER</i>	222
<i>ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER</i>	237
2. 2.8 Les emplacements réservés	244
<b>2. 3 Prise en compte des servitudes d'utilité publique</b>	<b>244</b>
<b>3- L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>245</b>
<b>3. 1 Milieux naturels et biodiversité</b>	<b>245</b>
<b>3. 2 L'eau : les pollutions et la qualité des eaux superficielles et souterraines</b>	<b>247</b>
<b>3. 3 Risques et nuisances</b>	<b>248</b>
<b>3. 4 Paysages</b>	<b>248</b>
<b>3. 5 Espaces agricoles</b>	<b>249</b>
<b>4- INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN</b>	<b>250</b>
<b>ANNEXES RAPPORT DE PRESENTATION</b>	<b>254</b>
▪ <b>ANNEXE 1 : FICHES RECOMMANDATIONS PLANTATIONS</b>	
<i>FICHE N° 1 : LES FONDAMENTAUX A TOUTES PLANTATIONS</i>	
<i>FICHE N° 2 : RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES PLANTATIONS DE HAIES A PRESERVER OU A CREER</i>	
<i>FICHE N° 3 : L'ECOLOGIE AU JARDIN.</i>	
▪ <b>ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES</b>	

## 2.2 Les paysages

### 2.2.1 Les composantes générales du paysage

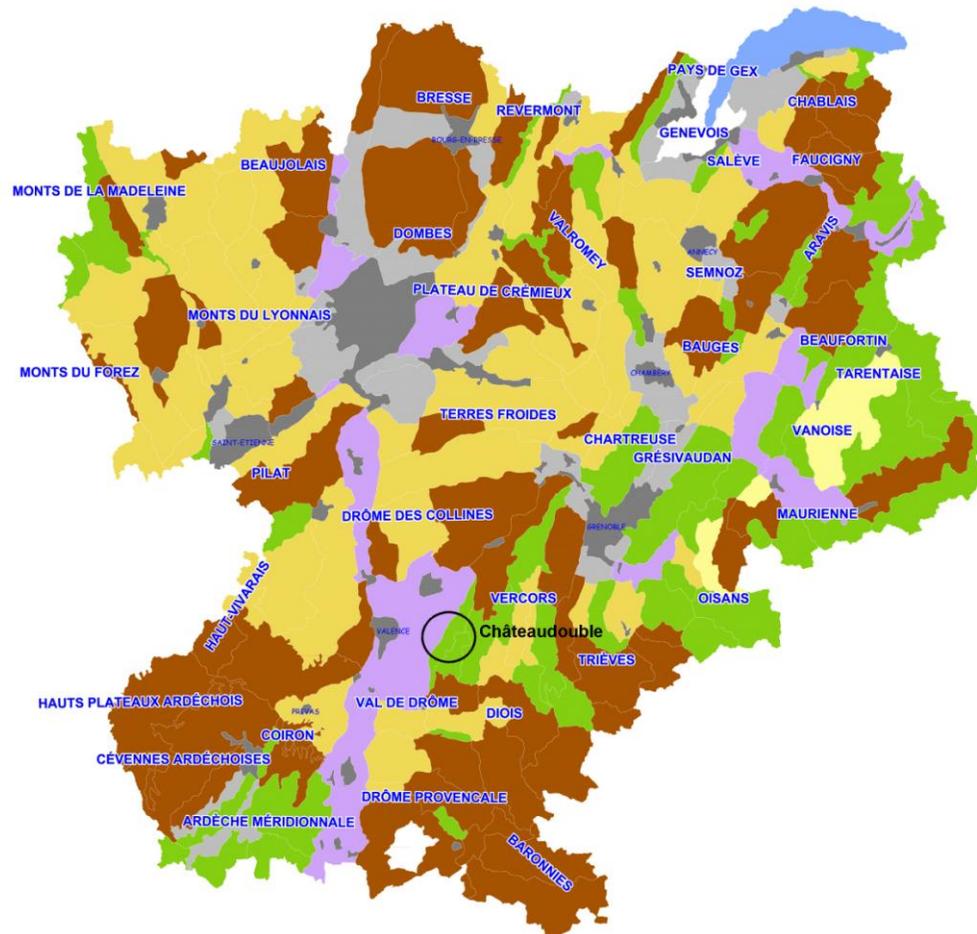
#### Une approche du paysage à une échelle régionale - consultable sur le site de la DREAL

Un inventaire typologique a été réalisé par la DIREN Rhône-Alpes à l'échelle des 8 départements de la région. Ainsi ont été définies 7 grandes familles selon un point de vue plus sociologique que géographique. La commune de Châteaudouble fait partie de 2 unités :



Carte des territoires de Rhône-Alpes

- UNITE PAYSAGERE DE RHONE-ALPES
- paysages agraires
  - paysages émergents
  - paysages marqués par de grands équipements
  - paysages naturels
  - paysages naturels de loisirs
  - paysages ruraux-patrimoniaux
  - paysages urbains et périurbains
  - Lacs



Source : DREAL

#### 241-D-Ar « Plaine de Valence et basse vallée de la Drôme jusqu'au piémont ouest du Vercors »

- Paysages marqués par de grands équipements :  
**Définition :** « paysages marqués par de grands aménagements » correspondant essentiellement à des couloirs géographiques de déplacement fortement aménagés aux XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles.

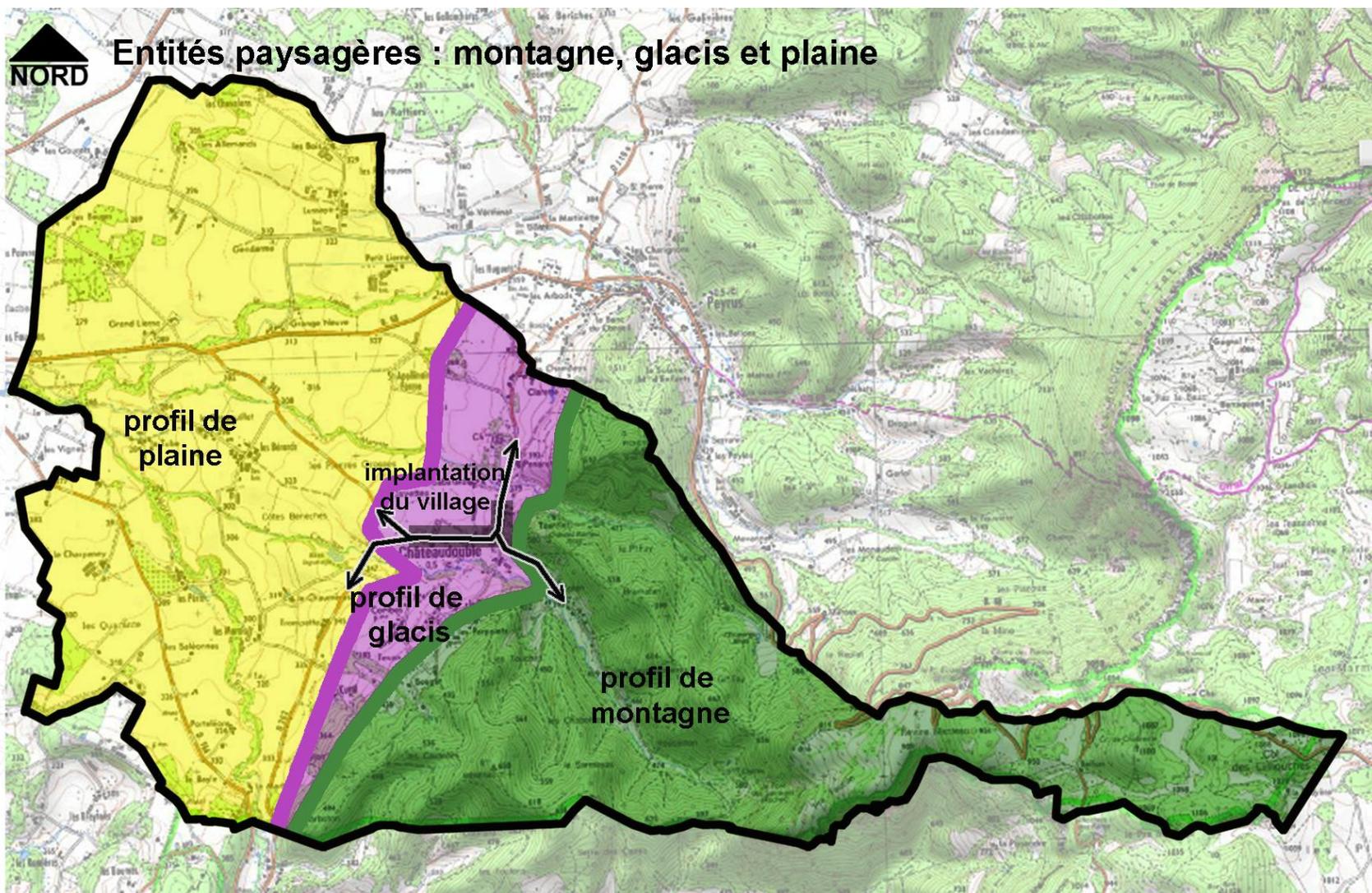
On ressent la forte influence du couloir Rhodanien.

#### 244-D « Rebord ouest du Vercors » et 245-D « Plateaux de Léoncel, du Chaffal et côte Blanche »

- Paysages naturels :  
**Définition :** espaces où la main de l'homme est perçue comme marginale par rapport aux « forces de la nature ».

Châteaudouble se voit plus concerné par cette unité paysagère qui vise à :

- Identifier et conserver des superficies « vierges » importantes
- Limiter l'impact visuel des aménagements
- Définir des capacités d'accueil des sites
- Soutenir l'entretien agricole, forestier ou pastoral dans certains milieux semi-naturels (espèces forestières remarquables, prairies sèches, marais, alpages...)
- Reconquérir ou entretenir des points de vue remarquables menacés par la fermeture des vues
- Conserver l'ambiance sonore calme de ces paysages



Les entités paysagères se déclinent en trois profils distincts et sont en lien direct avec la géologie du sous-sol :

- **la montagne** (calcaire du secondaire)
- **le glacis** (cônes de déjection et molasse du tertiaire)
- **la plaine** (alluvions fluviales du quaternaire)

- **Montagne** : belle entité paysagère qui s'étire sur toute l'emprise est sud-est du territoire communal. Constituée de deux segments distincts :



**Table d'orientation**

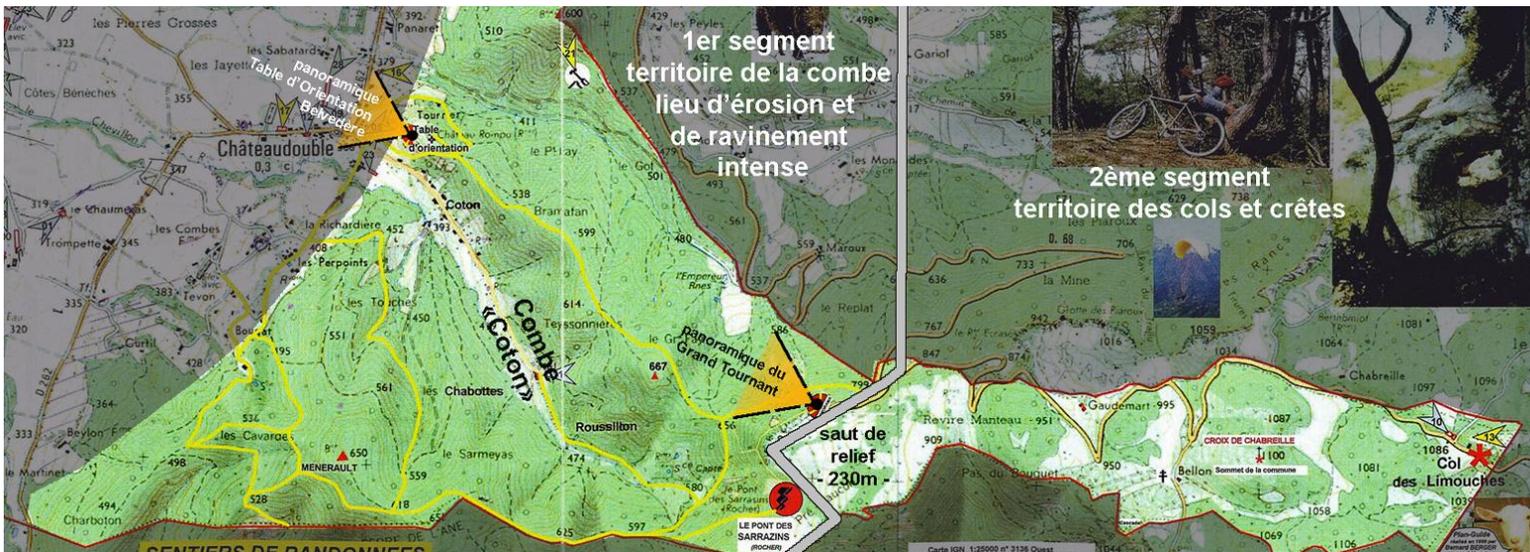


**Couvert forestier**



**Combe Coton**

1<sup>er</sup> segment qui comprend la combe et traduit un lieu d'érosion et de ravinement intense – 2<sup>ème</sup> segment qui se coupe et se sépare de la combe par un dénivelé abrupt de +plus de 230m. Lieu des crêtes et des cols  
 Se dévoilent diverses ambiances paysagères pour la beauté qui s'en dégagent et l'intérêt esthétique des ouvrages réalisés qui se fondent dans ces masses boisées :



- le pont des Sarrazins,
- la croix de Chabrielle
- Col des Limouches

et qui se révèlent en certains points de vue :

- la table d'orientation,
- le panorama du Grand Tournant,

Présence de chemins de randonnées qui permettent d'appréhender et de découvrir ces différents sites.

- **Le Glacis** : espace intermédiaire à partir duquel le village s'est implanté et développé.

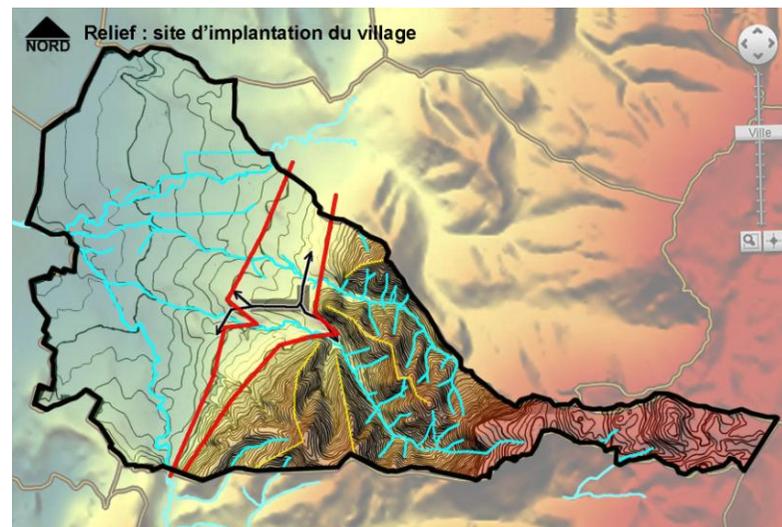


Glacis vue vers le sud depuis la table d'orientation

Paysage très morcelé avec alternance de prairies fourragères et de bandes-boisées.



Implantation du village sur le promontoire façonné par le cône de déjection (cf. Carte Géologique)



- **Emprise bâtie du village** : le village est la traduction de l'adaptation de l'homme à son milieu pour en faire un lieu de vie et de prospérité. Ainsi, la première communauté d'hommes a cherché à s'installer au plus près de l'eau (élément premier de ressource vitale) mais sans avoir à en subir les aléas. Pour se faire, elle s'installe en crête d'une ligne de terre (cône de déjection des reliefs) située entre deux cours d'eau : Le Chevillon et La Murette. Cela met les premières installations bâties à l'abri de tout risque de crues et en liaisons directes avec les chemins de fond de vallée vers les villages alentours, libère entièrement les terres fertiles et nourricières (éléments premiers de richesse), offre un point de vue dominant sur l'ensemble de la plaine et bénéficie d'un ensoleillement appréciable. D'autre part, cette situation en promontoire permet aussi le contrôle du franchissement des reliefs en se plaçant au débouché de la combe,

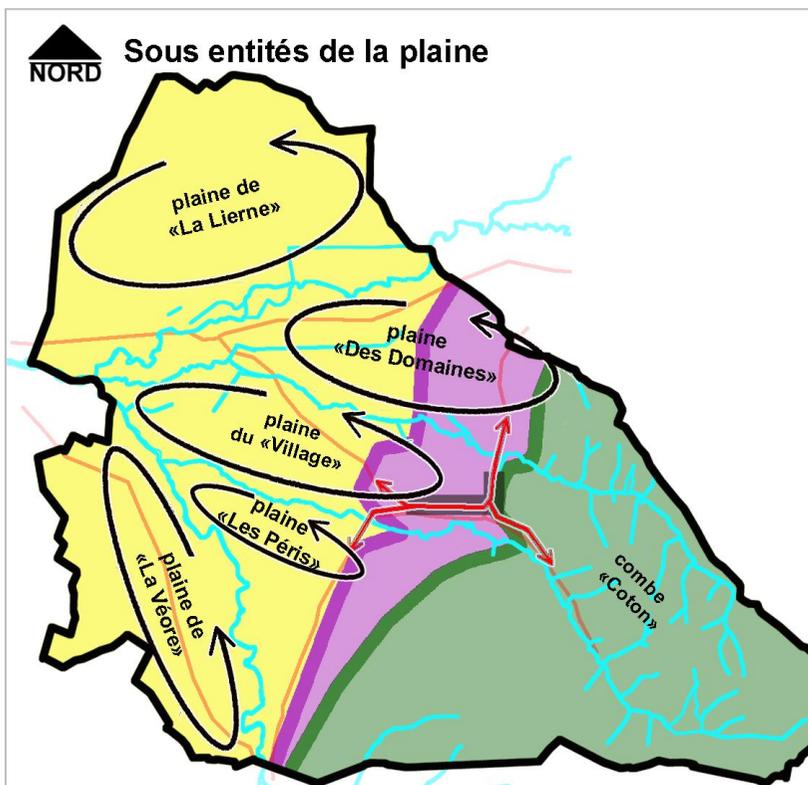
- **La plaine** : vastes étendues ouvertes de terres cultivées dessinées et délimitées par le tracé de l'eau qui sillonne la campagne et souligne son cheminement au travers de rideaux de verdure.



**Photo de gauche** : Lignes de verdure du « Chevillon » et en fond de perspective de « La Véore ».

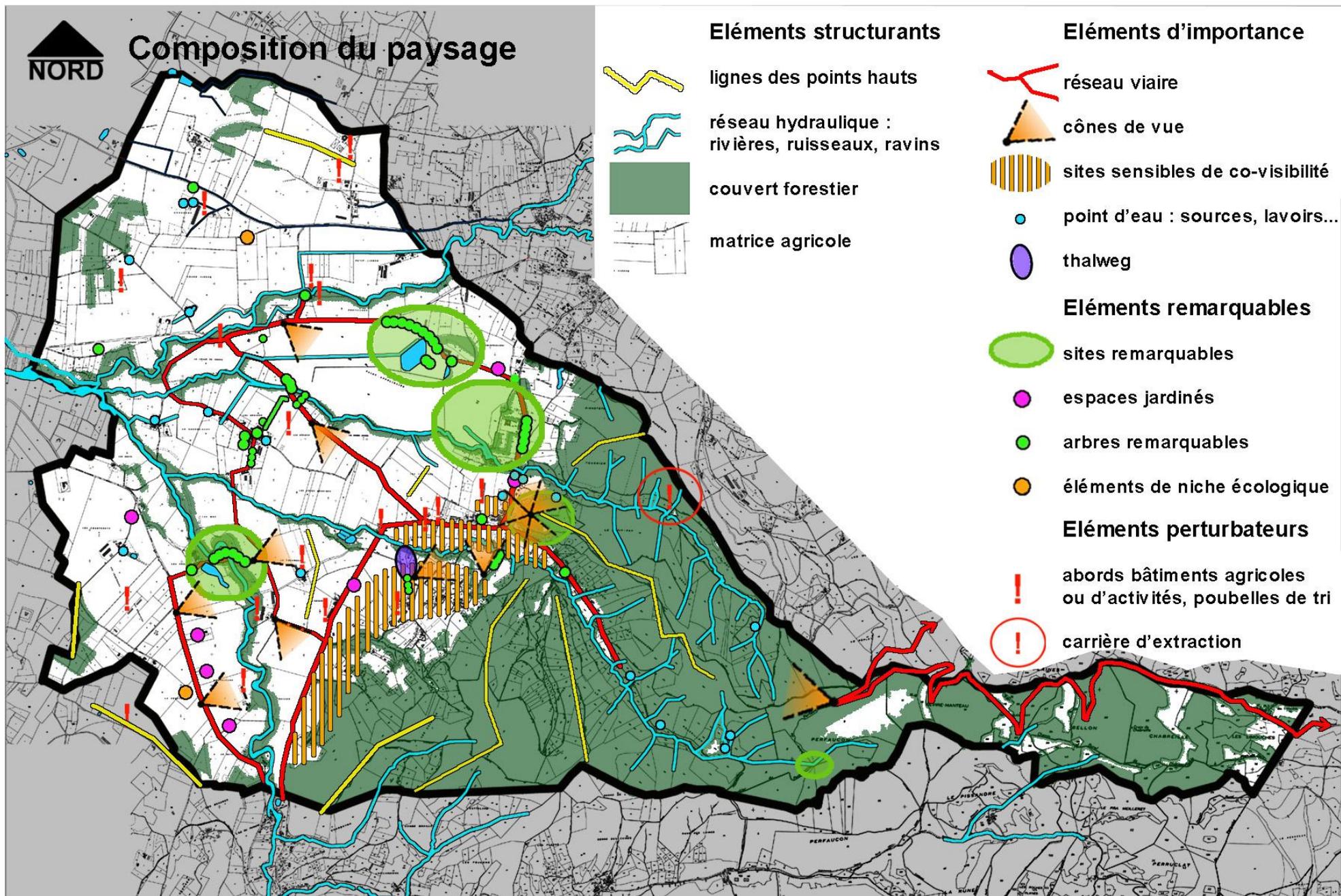
**Photo de droite** : Lignes d'eau des ruisseaux de « La Marette » et de « La Lierne »

**La plaine offre LA condition nécessaire de paysage** : Continuité visuelle par le dégagement de ses premiers plans sur une profondeur suffisante



Cette entité offre des points d'horizons très lointains et est structurée par un effet de lamelles successives marquées par le linéaire des ripisylves. Ces dernières ouvrent à chaque franchissement, d'un cours d'eau, un nouvel espace coupé physiquement des autres. Cela confère à la plaine une forte variabilité d'ambiance qui se découpe en plusieurs sous unités :

- **plaine de « La Lierne »**. Entité peu végétalisée mais chapeauté d'une masse boisée au lieu dit « Les Allemands »
- **plaine des « Domaines »** : « Le Château » et « St Apollinaire » bordée par « Le Lierne » et « La Marette ». Espace de très fortes valeurs paysagères de part la diversité végétale (bandes boisées, alignements d'arbres, étangs, grandes parcelles de culture, horizons lointains sur les crêtes du Vercors...) et la qualité des espaces bâtis. Lieu tout à fait remarquable d'équilibre et d'esthétique.
- **plaine du « Village »** bordée par « La Marette » et « Le Chevillon ». Langue de terre en continuité de la combe. Lignes de verdure qui s'étirent des hauteurs des reliefs jusqu'à la confluence avec la Véore.
- **plaine «Les Périss»** bordée par « Le Chevillon » et « La Véore ». Secteur remarquable aux ondulations de terrains plus marquées
- **plaine alluviale de «La Véore»** calée entre « La Véore » et un relief collinaire. Couloir en balcon qui s'ouvre sur toute la plaine.



## Eléments structurants qui composent le socle paysager :

- **lignes et ondulations des crêtes** de certains reliefs qui définissent les profondeurs visuelles et/ou affirment les différents plans du paysage. Espaces qui donnent et offrent à voir. Impact visuel fort.
- **ensemble du réseau hydraulique** (ravines, combes, rivière et ruisseaux) accompagné de ses rideaux de verdure (ripisylves) qui dévalent les pentes et creusent des sillons d'écoulement des eaux de pluies jusqu'aux confluences avec « La Véore ». Ce réseau découpe et structure le paysage du territoire communal.

Cette végétation de bords de cours d'eau, dit « forêt riveraine ou rivulaire » fait office de cordon filtrant et protecteur. Elle réduit les risques :

- d'instabilité des berges et protège ainsi le lit de la rivière,
- d'une détérioration de la qualité des eaux qui au sein de la plaine sont soumis à de fortes pressions en raison de l'activité humaine :
  - cultures intensives
  - faible taux de boisement (ruissellement)
  - infrastructures de transport,
  - lieu d'habitation.

*Depuis plusieurs siècles, l'homme comble les zones humides de toute superficie pour des raisons de commodité, d'aménagement et, par le passé, de salubrité. Ainsi plus de 50% des surfaces de zones humides de France ont ainsi disparu en une cinquantaine d'années.*

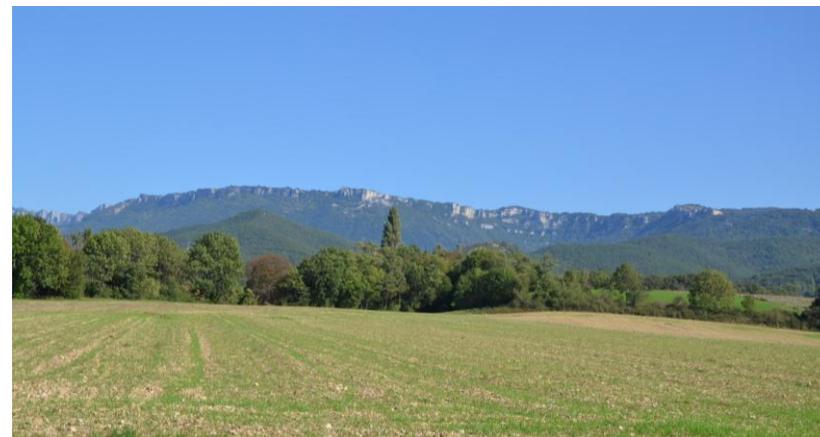
*Ces milieux humides sont des zones écologiques stratégiques, des éponges qui jouent un rôle considérable dans la filtration des eaux de pluie et leur stockage. Ce sont des territoires tampons en cas d'inondation. Les conditions spécifiques des zones humides leur confèrent une grande richesse biologique. La vie s'épanouit lorsque l'eau douce est en quantité.*

- **couvert forestier** des milieux secs et humides sur l'ensemble de la commune. Espace de transition forte entre la plaine et le relief à l'articulation du village

Ces ensembles de trames contigües de végétations partant du massif forestier vers la plaine vont permettre aux espèces animales et végétales de coloniser d'autres milieux. Sa valeur éco-biologique assure un rôle d'accroche et de continuité aux massifs forestiers des communes voisines



Versants des reliefs de la montagne s'ouvrant sur la plaine



Corridor vert formé par la forêt riveraine des cours d'eau

- **espace agricole** constituant la **MATRICE** du paysage de la plaine ; c'est-à-dire qu'il incarne l'élément le plus étendu et connecté du paysage. Cela ne traduit pas obligatoirement un milieu homogène. Cette matrice est composée telle qu'on peut le voir sur la commune, de parcelles d'herbage ou cultivées, de couverts forestiers (Garaland – Les Allemands), de tissu « urbain » (village et hameaux) etc... car in fine, c'est l'hétérogénéité du paysage qui en conditionne la biodiversité.

Il est indispensable de maintenir au sein de cette matrice agricole les différents éléments végétaux (haie, bosquet, arbre isolé etc...) qui animent ce territoire. Ces formes arborées de par la diversité de leurs structures sont certainement celles qui répondent le mieux à des objectifs multiples allant de la protection contre l'érosion ou le vent, tout en étant capables aussi d'assurer une certaine production (bois, fourrage, miel, fruit) et de générer des paysages de qualité. Elles favorisent aussi les auxiliaires (insectes prédateurs de ceux qui nuisent aux cultures) et les pollinisateurs (insectes qui permettent la fructification des plantes par l'échange des pollens d'une fleur à l'autre) des cultures et offrent des espaces de vie pour la faune et la flore sauvages permettant par la même la conservation de la biodiversité.

Cette participation de la biodiversité au bon fonctionnement des exploitations agricoles vaut pour tous les systèmes de production : élevage, grandes cultures, viticultures, arboriculture. La préservation des paysages, la qualité des produits, la protection des consommateurs et de l'environnement constituent autant d'enjeux nouveaux pour les agriculteurs. La biodiversité, avec toutes les espèces et variétés qu'elle recouvre, est un élément-clé au cœur de ces enjeux.

Cette lisibilité de l'espace rural a besoin d'être confortée par le maintien de l'activité agricole et l'affirmation des éléments paysagers qui lui sont liés.



**Matrice de champs ouverts**

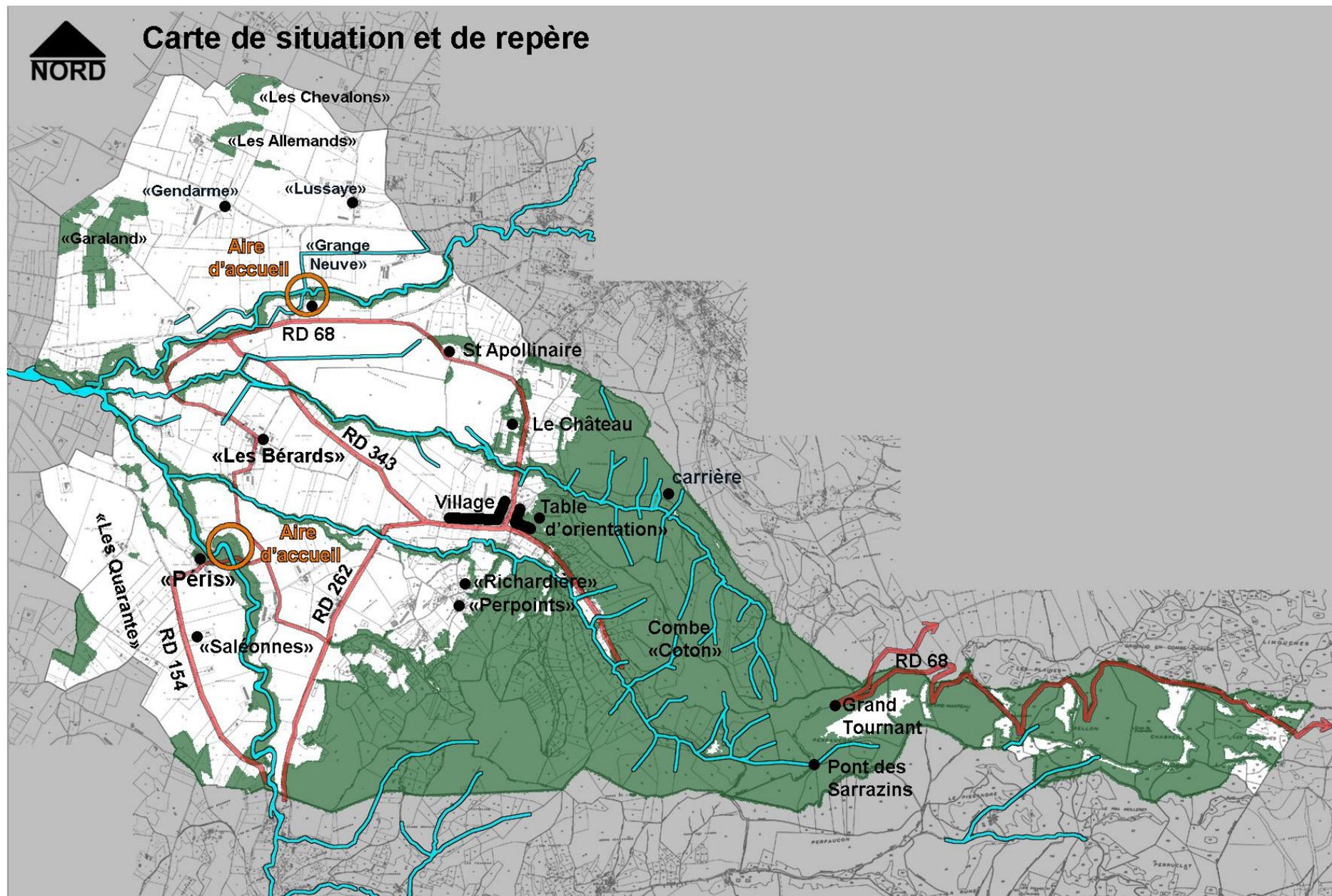


**Chemin enherbé**



**Éléments végétaux**

Au sein de cette trame agricole, sont présents des chemins accompagnés de bandes herbeuses. A eux seuls, ce sont des milieux qui fourmillent de vie, servent de refuge et de voies de communication à de nombreuses espèces : Les chemins sont partout et ne se ressemblent pas. Véritables corridors écologiques, ils connectent des milieux variés (forêts, milieux ouverts, milieux humides...) et assurent la circulation de nombreuses espèces animales et végétales (migration, brassage, génétique). Malheureusement, de nombreuses menaces pèsent sur ces chemins : abandons, destruction, gestion inapproprié. Il est donc important de réhabiliter ce patrimoine, d'emprunter les chemins et de les faire revivre.



## Eléments d'importance qui soulignent les lignes du paysage :

- **Routes d'intérêt** pour les particularités et la qualité des paysages traversés, mis en valeur par des **cônes de vues** qui dévoilent les beautés du territoire communal
  - ✓ **tronçons sur la RD 68 :**
    - plaine - très belle perspective vers « Le Château »
    - relief – très belle route avec vue panoramique depuis le virage du Grand Tournant
  - ✓ **tronçon sur la RD 154 :** belle ouverture visuelle générale sur le territoire de la commune (Plans successifs : Rivière de la Véore - Village – Château rompu – Crêtes du Vercors).



Le Château

Vue depuis la route 154



- ✓ **RD 343 :** vue sur l'ondulation du relief du lieudit « Les Quarante » au pied duquel divague « La Véore » ainsi que quelques voies communales qui desservent les hameaux « Les Bérards », « Les Péris », et le domaine « Saint Apollinaire »



Vue depuis la RD343 vers l'ondulation du lieudit « Les Quarante »

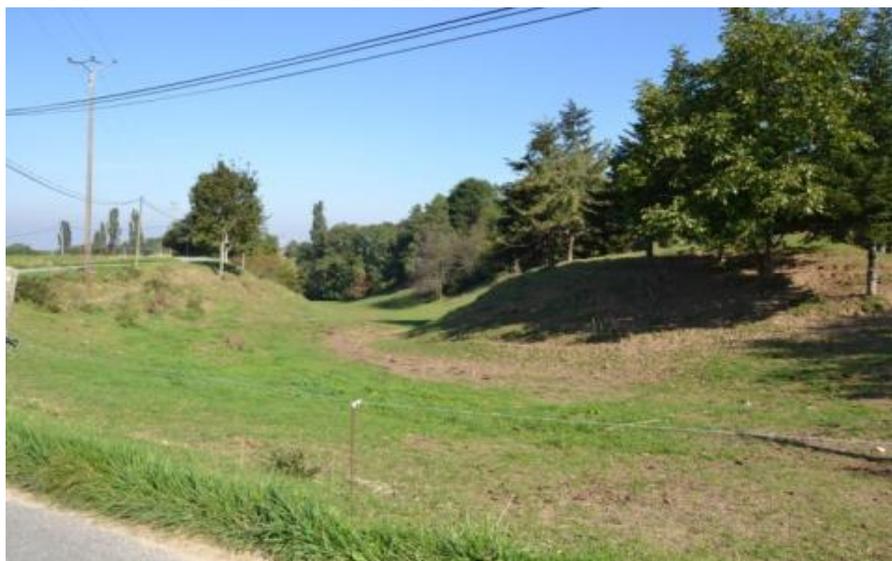
Vue vers le glacis en rejoignant la RD 262 depuis la plaine en arrivant du hameau « Péris »



**Cet itinéraire peut être nommé «route paysage » car il offre un parcours de découverte des différentes entités paysagères du territoire communal. Il en révèle ou en dévoile la qualité et la diversité des sites traversés empruntant certaines routes de circulation ou certains sentiers existants de randonnées, Cette « route paysage » pourrait permettre à terme de sensibiliser la population :**

- à la qualité de ses paysages naturels (lecture du paysage, entités paysagères, vues panoramiques, rivières...) pour mieux le connaître, le comprendre et le respecter,
- aux richesses de son patrimoine bâti (corps de ferme, Domaines...) qui constituent la diversité des paysages de la commune,
- aux pratiques ancestrales et l'utilisation de matériaux locaux qui confèrent une identité au territoire (enduit à la chaux naturelle, utilisation de la pierre de molasse, énergie de l'eau...).

Elle aurait aussi la vertu de relier les deux aires d'accueil déjà mises en place par la commune de Châteaudouble dans le cadre du contrat de rivière, aux lieux dits de « Grange Neuve » et « Péris ». Véritables lieux récréatifs en bordure de cours d'eau (Véore et Lierne) équipés de tables de pique-nique et de panneaux de découverte du patrimoine culturel, architectural et naturel.



Thalweg des Combes »



Panneaux S.M.B.V.V

Le thalweg situé vers « Les Combes » ainsi que l'ensemble des points d'eau (sources, lavoirs, fontaines) méritent une attention toute particulière en tant qu'élément identitaire lié à l'eau et au pittoresque ou témoignage d'une pratique qui contribue à la qualité des lieux traversés.

## Eléments remarquables qui ponctuent et jalonnent le paysage

- **sites remarquables** qui comptent des compositions de grandes qualités et d'attractivités paysagères :
  - ✓ **domaine du Château** –écran de verdure souligné et magnifié par les versants boisés et le cadre champêtre de la plaine (alignements d'arbres et ripisylve de « La Marette ». Présence d'alignements de platanes taillés en godets de belles tenues.



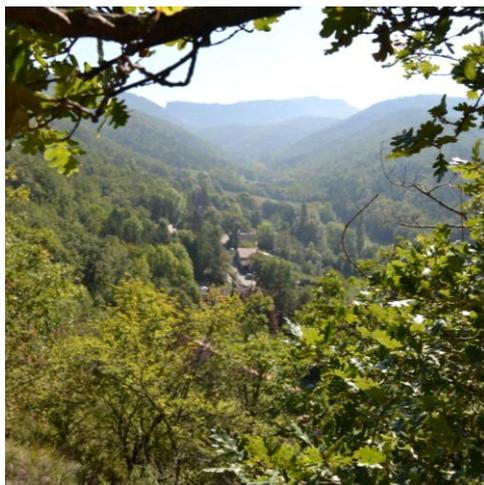
- ✓ **« Saint Apollinaire »** - route bordée d'alignements d'arbres – tilleul, platane – espace jardin ouvert sur la route, cadre champêtre très marqué par la présence de bandes-boisées, bosquets, arbres isolés qui dessinent et délimitent l'étang (milieu humide) attenant à la propriété



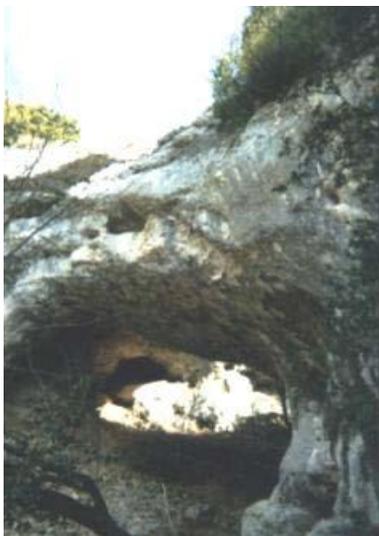
- ✓ **Hameau « Pérès »** - 'Ambiance claire obscure de sous bois – Cadre bucolique et pastoral - Franchissement de la rivière « La Véore » – espace de détente et de repos et panneaux de découverte– présence de panneaux touristiques et d'information (S.M.B.V)



- ✓ **Table d'orientation – Belvédère** dominant toute l'entité paysagère de la plaine – Percées visuelles sur la combe « Coton » - Beaux chemins de randonnées – Forêt agrémentée de beaux spécimens d'arbres. (Se référer aux photos qui illustrent les vues plongeantes en référence à la carte des Entités paysagères).



✓ **Pont des Sarrazins**



**Châteaudouble** est le point de départ de multiples randonnées avec ses superbes sites naturels, comme la randonnée vers l'arche naturelle nommée « le Pont des Sarrazins » (alt. 750m) – Randonnée qui emprunte la combe « Coton » et permet de rejoindre le panoramique du Grand Tournant

- **sites sensibles de co visibilité** – Terrains qui sont très en vue de par leurs situations à mi pente (glacis – lieux dits « Tevon » - « Les Combes » - « Perpoints »- « La Richardière ») ou leur proximité avec le village créant des vis-à-vis évidents



Lieux dits :  
« Tevon »-« Les Combes » - « Perpoints »

**Abords immédiats du village – territoire de divagation du ruisseau « Le Chevillon »**



Depuis le centre village vue vers  
« La Richardière »

- **espaces jardinés**

« Saléonne »



« Les Périss »



« Les Champeys »



Châteaudouble compte une particularité toute singulière qui mérite d'être appuyée et évoquée au sein de ce diagnostic. En effet, cette commune arbore un effet de perpétuel jardin, ici tout est jardiné, entretenu, soigné. Des maisons isolés aux hameaux, du village aux domaines, les abords sont ouverts et composés tels des jardins qui se donnent à voir et offrent des transitions douces entre espace privé et espace public, entre intérieur/extérieur, entre espace habité et espace cultivé.

### Au sein du village

**Cimetière**



**jardin privé ouvert sur l'espace public**



**entrée nord du village**



**entrée sud**



Au même titre que les espaces champêtres, le village bénéficie d'un souci constant de soin et de qualité des espaces extérieurs, qu'illustre parfaitement le traitement apporté au cimetière. L'ensemble du village est jalonné d'ambiances paysagères qui l'imprègnent et l'identifient : abords de routes végétalisés tels un arboretum : présence de différentes variétés d'arbres non taillée aux ports larges et libres. L'intérieur du village se distingue par la présence de frondaison d'arbres qui jaillissent des murs d'enceinte des jardins et agrémentent l'espace rue de leur ombrage et fraîcheur, de façades habillées de vignes vierge, de sentes enherbées qui se greffent au relief...



La silhouette du village mérite d'être prise en considération aux travers de différents éléments qui composent les abords, affirment l'attrait des lieux et façonnent l'identité paysagère de ce site :

- **L'ensemble des jardins** qui viennent s'inscrire en périphérie des fronts bâtis et qui forment une transition douce entre espaces bâtis (village) ou espaces boisés et espaces cultivés (champs),

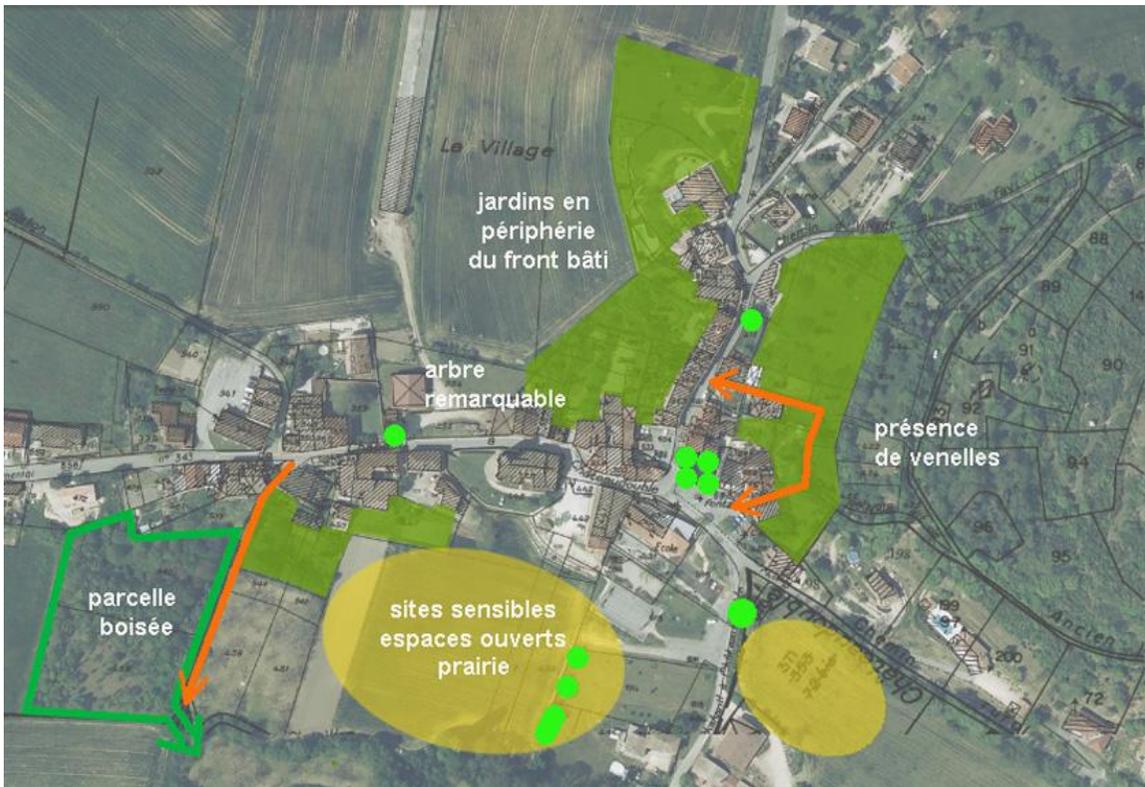
- **Les espaces ouverts en prairie** « sensibles » de par leur situation :

- **en piémont du vallon** qui révèlent l'assise originelle du village (en crête du cône de déjection), soulignent l'écriture architecturale du village (mur de soutènement du socle de l'Eglise, lignes et décrochements du linéaire bâti...) et dévoilent la topographie (fort dénivelé et succession des espaces de transition entre secteur d'habitat et secteur naturel

*Séquences : Village (front bâti) – Jardins – Prairies (espaces ouverts) – Ripisylves du Chevillon (forêt rivulaire)*

- **au débouché de la combe de Coton**, qui traduisent l'accroche et l'articulation du village à ses reliefs et témoignent de sa formation géologique.

- **La parcelle boisée au sud ouest du bourg**, qui concentre la vue vers le vieux village et efface la présence de l'entrée ouest qui compte plusieurs éléments perturbateurs. Elle permet aussi de créer une continuité boisée avec la ripisylve du Chevillon en lien avec les espaces jardinés et les boisements des coteaux, et contribue en cela à inscrire et affirmer une trame de corridors écologiques au niveau du village.



- **arbres remarquables**

Les arbres champêtres, sous toutes leurs formes : alignements d'arbres, arbres isolés en bordure de chemin, haies champêtres en limites parcellaires, bosquets d'arbres, ... structurent et animent le paysage. Ils constituent **la lisibilité de l'espace rural** en générant des repères visuels forts (donne les notions d'échelle, de distance et/ou de localisation).

**L'arbre remarquable**, est en cela un **patrimoine commun** à tous qui contribue et qui participe à la qualité du cadre de vie.

**L'arbre remarquable constitue un élément paysager MAJEUR : sa dégénérescence ou sa suppression serait une perte réelle qui ne peut être considérée comme anodine.**

Arbre remarquable - chêne



lieu dit « Gendarme » - Platane



Hameau « Les Bérards »- Tilleul et Marronnier



« Les Bérards »  
- Tilleul



« Le Grand  
Lierne »  
- Murier forme  
Tétard

- **Éléments de niches écologiques**

**Arbre mort – « Les Bérards »    Platane – entrée sud village**



**puits « Le Château »**



**ruine « Les Quarante »**



Ces éléments (arbres morts, ruines envahies de lierres... ) bien qu'isolés sont de véritables lieux de refuges et de gîtes pour bon nombre d'animaux (oiseaux, insectes, rongeurs).

Ainsi on dénombre plus de **250 espèces différentes d'animaux** au sein d'un seul Chêne adulte d'où l'importance d'avoir à préserver ces écritures paysagères.

Le lierre est encore souvent traité comme un parasite dangereux, à éliminer chaque fois que possible. Il est désormais prouvé qu'il constitue un facteur de biodiversité très important, à plusieurs titres.

C'est le lieu idéal de nidification et d'alimentation pour de nombreuses espèces d'oiseaux, comme par exemple les merles et les grives qui se nourrissent de ses baies, l'hiver finissant. Il abrite maintes espèces d'insectes et d'araignées, et en septembre-octobre, son pollen attire abeilles et papillons divers.

Enfin, ses feuilles donnent un excellent humus, rapidement assimilable par l'arbre hôte.

**L'ensemble de ces éléments demandent à être protégés et confortés dans la réalité de leurs emprises et non de façon discontinue et fragmentée.**

**Il en ressort un ENJEU de préservation des sites et des paysages très fort.**

**Ce sont ces différentes écritures paysagères qui affirment l'identité, le caractère et la qualité du territoire communal. Leur disparition ou leur dégradation, seraient une atteinte à la bonne lisibilité et à la cohérence de lecture du territoire**

- **Éléments perturbateurs** qui dévalorisent la qualité du cadre de vie

- ✓ **impacts visuels forts :**

- implantation des poubelles de tri en façade de la RD 68 (ouvert à la vue),
- abords d'activité qui recherchent un effet vitrine donc très en vue (exposition du matériel lieu dit « Grange Neuve ») ou d'exploitations agricoles qui souffrent d'un aspect peu soigné du au stockage d'encombrants (dépôts de matériaux divers) et de vieux matériel, et à l'absence d'accompagnement de plantation au niveau des abords. Cependant, la haie de résineux très rectiligne (Thuyas, Epicéas) ou l'alignement d'arbres monospécifique (lieu dit « Lussaye »), ne contribuent pas plus à un atout de qualité. L'exploitation doit s'inscrire dans son ou ses horizons champêtres et se scinder en son site par une végétation variée adaptée à la géographie et à la géologie du lieu.
- carrière d'exploitation (Lieu dit « Tourrier » sur Serre Pichetete)
- bâtiments d'élevage qui génèrent un impact visuel au sein des différents paysages, de par leur volume, leur couleur et les matériaux utilisés,
- maisons d'habitations qui dénotent et se distinguent de leur environnement proche par l'utilisation de haies mono spécifiques de type conifères (cupressus – thuyas - chamaecyparis) ou laurier-palme

Ces types de haies ont en commun :

- d'être insensibles aux variations des saisons et privent bon nombre d'animaux (oiseaux, insectes) de potentielles niches écologiques,
- d'offrir des possibilités de taille très réduites,
- d'avoir une résistance aux maladies ou aux parasites très fragile. Lorsqu'une haie est atteinte, la maladie se propage sur les sujets saints et décime vite l'ensemble du linéaire de haie (effet de plus en plus courant au sein des haies de thuyas),
- d'être de mauvais brise-vent car elles offrent une surface trop compacte et trop imperméable au vent d'où la formation de petits tourbillons une fois franchit la haie
- de n'avoir aucune cohérence et harmonie avec le paysage environnant (teinte, texture, aspect...)

*poubelles de tri vers RD 68*



*lieu dit « Grange Neuve »*



*lieu dit « Lussaye »*



*Carrière sur Mont Pichetète*





**Habitat traditionnel arboré et ouvert sur la campagne environnante**  
**Le village**



**Habitat coupé de son environnement – clôture dite de BÉTON VERT**

L'entrée ouest du village présente un linéaire assez « malvenu », qui trouble fortement la perception de cette entrée de village. La présence de dépôts et de matériel de chantier, liés à une activité professionnelle, de poubelles de tri, d'habitations individuelles en rupture avec la forme bâtie traditionnelle du village, génèrent de fort vis-à-vis d'autant plus que le traitement des abords (clôtures, accotements, plantations ...) ne traduisent pas une volonté de créer une image de qualité et soignée d'entrée de village.

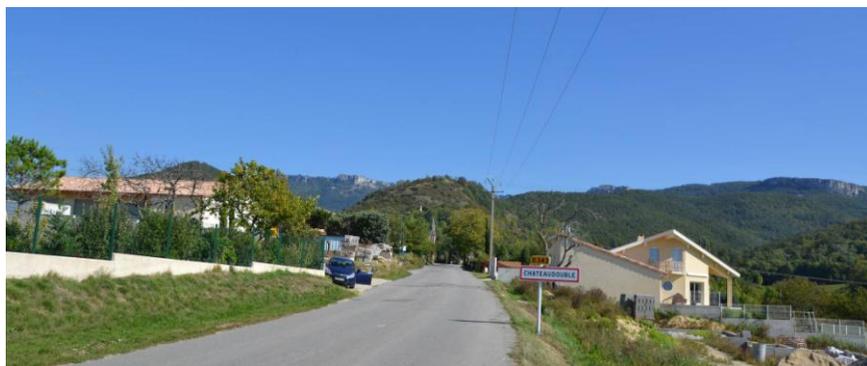
D'autre part, les extensions récentes aux lieux-dits « La Richardière », « Perpoints » et « Coton » interpellent, au regard de l'intégration et de la continuité avec le centre village et posent plusieurs problématiques :

- de lien direct avec le centre bourg
- de la place prépondérante donnée à la voiture due à un éloignement conséquent par rapport au noyau villageois,
- de co-visibilité : traitement peu revalorisant des abords, implantation systématique des constructions en milieu de parcelle, absence de recherche de forme bâtie en lien avec l'écriture des constructions vernaculaires de ce territoire (forme, volume, pente de toiture, etc...)
- de non prise en compte du contexte environnemental et des caractéristiques du terrain :
  - occultation de la topographie (fort impact des déblais-remblais qui « artificialisent » le paysage, problèmes d'entretien et de coût),
  - non prise en compte des composantes paysagères intéressantes (haies, cours d'eau, chemin...)
- d'abords non maîtrisés :
  - pas de recherche d'uniformité, ni d'harmonisation des clôtures au sein de ces nouveaux secteurs d'habitats
  - présence de **haies monospécifiques** à base de végétaux à feuillage persistant (thuyas, lauriers palme ...) qui s'apparentent à des murs verts et posent différents problèmes de cloisonnement de l'espace, de paysage devenant figé et monotone (pas d'évolution selon les saisons), d'absence de biodiversité, et engendrent des contraintes importantes en termes d'entretien (taille, transport et élimination des déchets...).



*Lieu-dit "La Richardière"*

### Entrée ouest



Ici, l'entrée de ville définit le passage entre le village (concentration du bâti) et la campagne. En cela, elle joue un rôle essentiel dans sa perception et son ressenti. Malheureusement la succession d'habitat sans unité ni lien avec l'espace public la dévalorise quelque peu.

A contrario les alignements d'arbres ou des talus boisés des entrées nord et sud du village offrent un effet dès plus revalorisant.

Cette entrée n'est pas mise en valeur de par un manque :

- de transition entre espace public et privé (plantation, clôture, couleurs, matériaux...),
- de traitement de la frange «urbaine» (limite entre village et campagne) par une lisière végétale (alignement d'arbres, haies champêtres...),

- d'enfouissement des réseaux électriques

L'intégration des poubelles de tri, demande à être prise en considération et avec les mêmes égards que le mobilier urbain.

**L'espace public** appelle à quelques remarques sur certains aménagements effectués :



**Autobloquants - Muret de soutènement en bordure d'aire de stationnement**

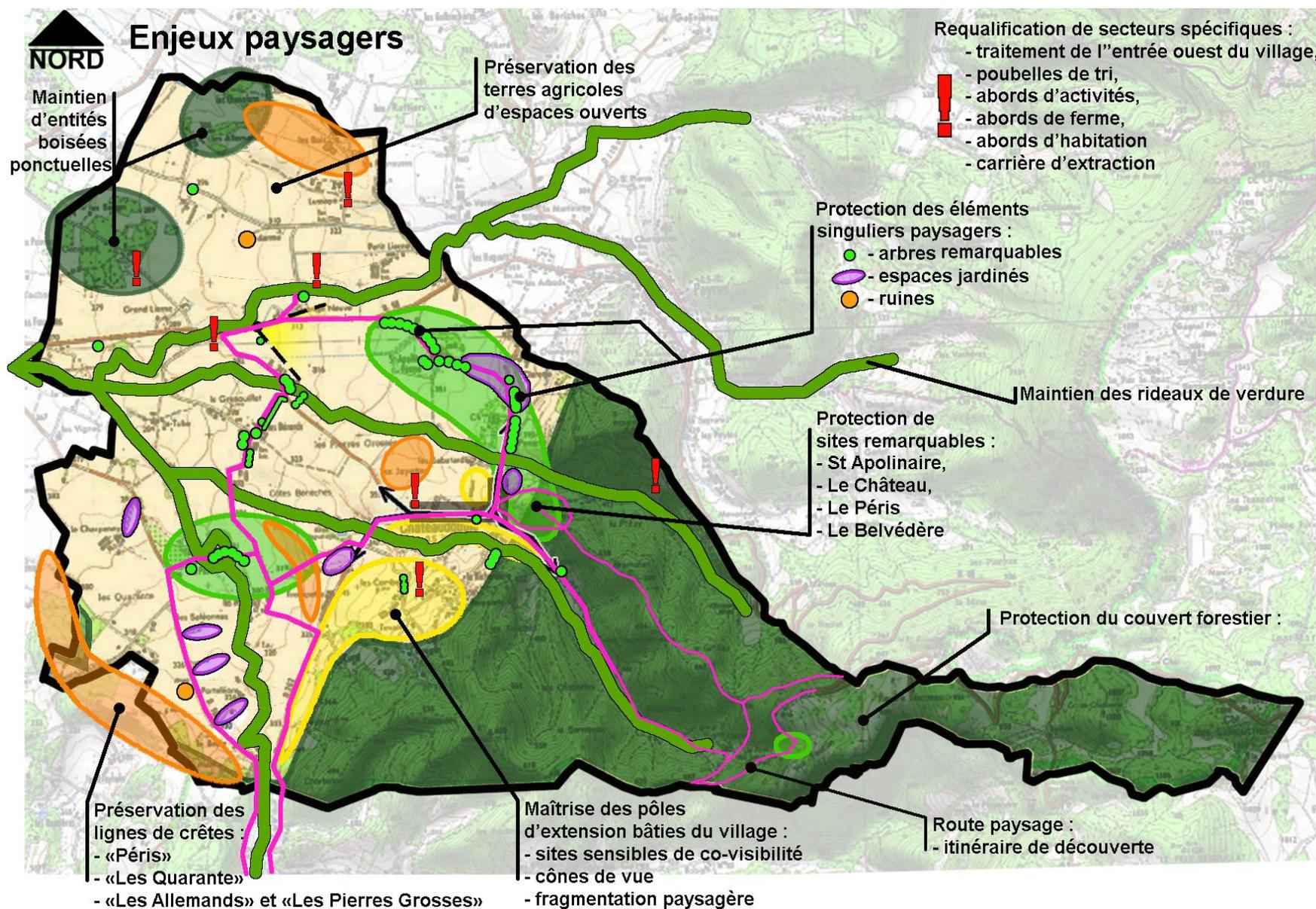
**Enrochement soutenant les équipements sportifs**

Lors de projets d'aménagements, des règles simples mériteraient d'être prises en compte :

- harmoniser les matériaux avec ceux existants,
- privilégier l'utilisation de matériaux traditionnels inhérents au caractère du village : pierres, molasses, enduit à la chaux,
- adapter et composer l'aménagement au lieu et au dénivelé du terrain et non l'inverse



## 2.2. 2 Les secteurs à enjeux paysagers



**Au niveau de la protection et de la mise en valeur des paysages, plusieurs enjeux peuvent être mis en évidence :**

- **Enjeu de protection du couvert forestier et d'unités boisées ponctuelles**
  - pour le rôle structurant des paysages -  
**Secteurs concernés :**
    - l'ensemble des boisements situés sur les reliefs
    - les hauteurs de la colline « Les Quarante »
    - Les Allemands et les Garaland
  
- **Enjeu de maintien des rideaux de verdure**
  - pour le rôle de mise en valeur des sites et des paysages (corridor vert support d'une bonne lisibilité des paysages).  
**Secteurs concernés :**
    - les ripisylves de La Véore, du Chevillon, de La Murette, du Lierne
  
- **Enjeu de maîtrise des pôles d'extensions bâties du village**
  - pour le rôle de lecture et lisibilité du paysage et de l'enveloppe bâtie  
**Secteurs concernés :**
    - L'ensemble des coteaux du glacis : « Perpoints », « Richardière », « Les Combes »
    - L'entrée ouest du village
    - L'entrée nord du village
    - le versant sud du village le long du ruisseau « Le Chevillon »
  
- **Enjeu de préservation des lignes de crêtes**
  - pour le rôle d'intégrité des paysages  
**Secteurs concernés :**
    - Lieux dits « Les Quarante » - « Pérès » - « Les Allemands » et « Les Pierres Grosses »
  
- **Enjeu de protection des sites remarquables recensés sur la commune**
  - pour le rôle de témoignage des richesses du patrimoine architectural et végétal de la commune  
**Secteurs concernés :**
    - Domaine de St Apollinaire
    - Domaine « Le Château »
    - Hameau et abords du hameau « Pérès » : aire de détente et méandres de la Véore
    - La table d'orientation dit « Belvédère »
  
- **Enjeu de protection des éléments singuliers paysagers**
  - pour le rôle d'animation et de niches écologiques

### **Secteurs concernés :**

#### ○ **arbres remarquables :**

- en bordure de route sous forme d'alignements
- au milieu de cultures sous forme de ligne d'arbres
- en limite de parcelle sous forme de haie forestière
- au sein d'une cour de ferme sous forme d'arbre isolé : tilleul – marronnier -
- en accompagnement d'éléments patrimoniaux (platanes encadrant une fontaine au devant du Château) et/ou d'usage (tilleul au droit d'une fontaine)

#### ○ **espaces jardinés :**

- le long de la RD 154 : Lieux dits : « Charpeney » - « Péris » - « Les Saléonnes » - « Porteléore »
- en quittant le village et allant vers « Péris », lieu dit « Les Chauménas »
- vers l'entrée nord du village après avoir franchir « La Marette »

#### ○ **niches écologiques**

- ruines : lieux dits « Gendarme » - « Les Quarante »
- arbres morts : lieux dits « Les Bérards » - « Péris »

### ▪ **Enjeu de requalification de secteurs spécifiques**

- pour le rôle de remise en valeur d'espaces dévalorisés

#### **Secteur village :**

- pour répondre aux problématiques d'entrée de village que pose l'entrée ouest concernant le traitement des abords – des teintes – de l'accompagnement végétal – d'intégration des poubelles de tri – de composition du tissu bâti – d'effet vitrine d'un local professionnel
- pour réfléchir sur l'espace public à la mise en place d'aménagement et de matériaux de qualité

#### **Secteur campagne :**

- poubelles de tri aux abords de la D68
- le devenir et l'après exploitation de la carrière
- les abords de locaux professionnels, d'exploitations agricoles ou de maisons d'habitation

### ▪ **Enjeu de préservation des terres agricoles stratégiques d'espaces ouverts**

- pour le rôle de lisibilité et de perception des paysages

### ▪ **Enjeu de valorisation du territoire par les routes « paysages » : cônes de vue, itinéraire de découverte du territoire communal**

**Les routes paysages** permettent de comprendre et d'appréhender l'ensemble du territoire au travers de la qualité des points de vue rencontrés et des qualités et diversités des sites traversés

## 2. 3 Servitudes d'utilité publique, risques et autres contraintes affectant le territoire

### 2.3. 1 Les servitudes d'utilité publique

Plusieurs servitudes d'utilité publique s'appliquent sur le territoire communal :

Catégorie	Gestionnaire	Description	Type de l'acte	N° de l'acte	Date de l'acte
A4	Direction Départementale des Territoires SEFEN	Passage des engins d'entretien le long des cours d'eau : La Véore, Le Chevillon, La Lierne	Arrêté préfectoral	5121	2 décembre 1968
AC1	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine	Façades, toitures et grille d'entrée des communs du Château du Bourg (MI)	Décret		19 juin 1959
		Château du Bourg y compris tous ses décors peints et non peints (MH)	Décret		8 septembre 1988
AS1	Agence Régionale de Santé Délégation Territoriale Départementale de la Drôme	Protection du captage d'eau potable « Roussillon » situé à Châteaudouble	Arrêté préfectoral	03-4559	7 octobre 2003
PT1	FRANCE TELECOM Direction du Réseau National	Zone de garde du relais hertzien de Peyrus / Charignons	Décret		25 juillet 1990
PT2	FRANCE TELECOM Direction du Réseau National	Zone secondaire de dégagement et zone spéciale de dégagement du réseau hertzien de Valence - Peyrus	Décret		18 juillet 1990

Les différentes servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire communal sont répertoriées dans le tableau ci-dessus. Il s'agit notamment :

- des servitudes A4 pour avoir accès à l'entretien des cours d'eau non domaniaux : La Véore, Le Chevillon, La Lierne.
- des servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits (AC1), instaurant un périmètre de protection de 500 m autour du château (parties classées et inscrites). Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la possibilité de mettre en place un Périmètre de Protection Modifié (P.P.M.) qui se substituerait au périmètre des 500 m a été présentée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) qui gère cette servitude.
- des servitudes de protection (AS1), instaurées autour du captage d'eau potable : « source de Roussillon ». La mise en place des périmètres de protection a pour but de prévenir la dégradation de la qualité de l'eau par des pollutions accidentelles de la ressource dans laquelle a lieu le prélèvement. La protection réglementaire des captages est basée sur l'expertise d'une étude hydrogéologique qui définit des périmètres de

protection en fonction des caractéristiques de la ressource et des quantités prélevées, et qui prescrit un certain nombre de mesures à respecter pour prévenir les pollutions de l'eau prélevée. Ces mesures portent sur les activités ou occupations du sol qui peuvent présenter un risque pour la ressource en eau (assainissement, activités agricoles, forage, défrichage...). Autour du captage de Roussillon, deux périmètres de protection sont établis :

- le périmètre immédiat : il s'agit de la parcelle sur laquelle se trouve le captage. Cette parcelle est propriété de la collectivité productrice d'eau, elle doit être clôturée, et les seules activités autorisées sont l'entretien et l'exploitation des ouvrages de prélèvement d'eau potable;
- le périmètre élargi : la plupart des occupations du sol y sont interdites ou soumises à une réglementation spécifique.

La protection réglementaire du captage a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 7 octobre 2003.

- des servitudes de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques dites « PT1 » : Zone de protection du relais hertzien de Peyrus/ Charignon s'étendant en partie nord-est du territoire communal, en limite de Petrus; servitude instaurée par décret du 25 juillet 1990.
- des servitudes de protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles dites « PT2 » : Zone secondaire et zone spéciale de dégagement du réseau hertzien de Valence – Peyrus : « couloir » de dégagement traversant la plaine d'Est en Ouest au nord de la RD 68 : servitude instaurée par décret du 18 juillet 1990 ayant pour effet d'interdire ou de limiter la création ou la hauteur d'obstacles dans les secteurs de dégagement du réseau hertzien.

L'ensemble de ces servitudes sont reportées sur un plan figurant en annexe (pièce 6-1 du PLU).

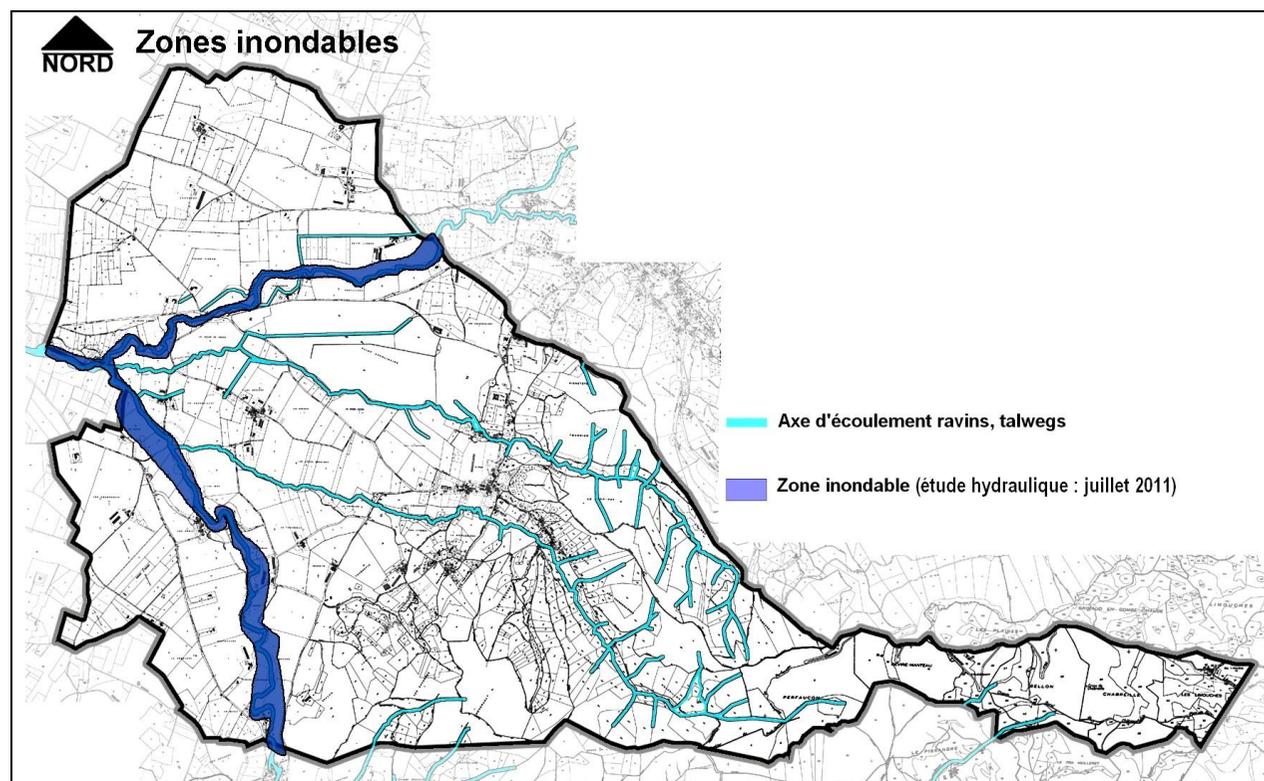
## 2.3. 2 Les risques environnementaux

### - Risques naturels d'inondation

Le cours d'eau principal, la Véore et son affluent La Lierne prennent leur source dans les contreforts du Vercors et s'écoulent vers la plaine de Valence. Le fonctionnement de ces cours d'eau peut être soumis à des pics de précipitations qui se produisent généralement au printemps et à l'automne. Au niveau du bassin versant de la Véore, d'importantes crues ont eu lieu en 1968 et 1971 générant des effets dévastateurs notamment en aval dans la plaine et entraînant un programme colossal d'aménagement hydraulique des cours d'eau de la plaine de Valence qui s'est terminé dans les années 1980.

La commune est soumise aux risques d'inondation engendrés par la Véore et la Lierne. La commune de Châteaudouble n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques. Ces deux cours d'eau ont été étudiés dans le cadre de l'étude d'aléa des principaux cours d'eau de la plaine de Valence, préalable à la réalisation de plans de prévention des risques. L'étude hydraulique qui délimite les zones inondables a été réalisée en juillet 2011, (voir emprise zone inondable sur carte ci-contre). La cartographie de cet aléa a été confirmée par l'étude d'aléas des principaux cours d'eau de la Plaine de Valence, aujourd'hui achevée.

Toute construction nouvelle en zone inondable est à proscrire.



Les secteurs situés le long des axes d'écoulements (ravins, combes, talwegs et vallats), peuvent également s'avérer dangereux lors d'événements pluvieux intenses et prolongés.

Dans les secteurs situés le long de ces axes d'écoulement, des périmètres à risque sont délimités sur une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours ravin ou cours d'eau.

L'implantation de nouvelles constructions est à limiter dans ces emprises, pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion.

## - **Risques d'incendie**

Il n'existe pas de Plan de prévention des risques incendie de forêt sur le territoire de Châteaudouble

Il n'est pas inutile de rappeler que, suite aux sécheresses successives et aux modifications climatiques, les risques d'incendie sont de plus en plus importants dans les bois et massifs forestiers.

Un Plan départemental de protection des forêts de la Drôme contre les incendies a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 août 2007 pour une période de 7 ans, et une carte d'aléa a été établie, qui montre que le niveau des risques pour les incendies de forêt sur le territoire de Châteaudouble va de très faible à faible jusqu'à un niveau d'aléa moyen (voir carte aléas page 69).

La création de zone urbanisable dans les espaces forestiers est à éviter, de même que l'implantation de nouvelles constructions notamment à usage d'habitation à moins de 30 m des lisières de forêt.

L'Arrêté préfectoral du 2 janvier 2008 définit les règles de prévention en matière d'emploi du feu, de nature du débroussaillage, notamment : le débroussaillage est obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

Par ailleurs, pour les lieux habités et les zones d'urbanisation en développement la défense incendie doit être assurée par l'implantation de poteaux incendie normalisés, accessibles, et assurant un débit suffisant etc..., conformément à la réglementation en vigueur.

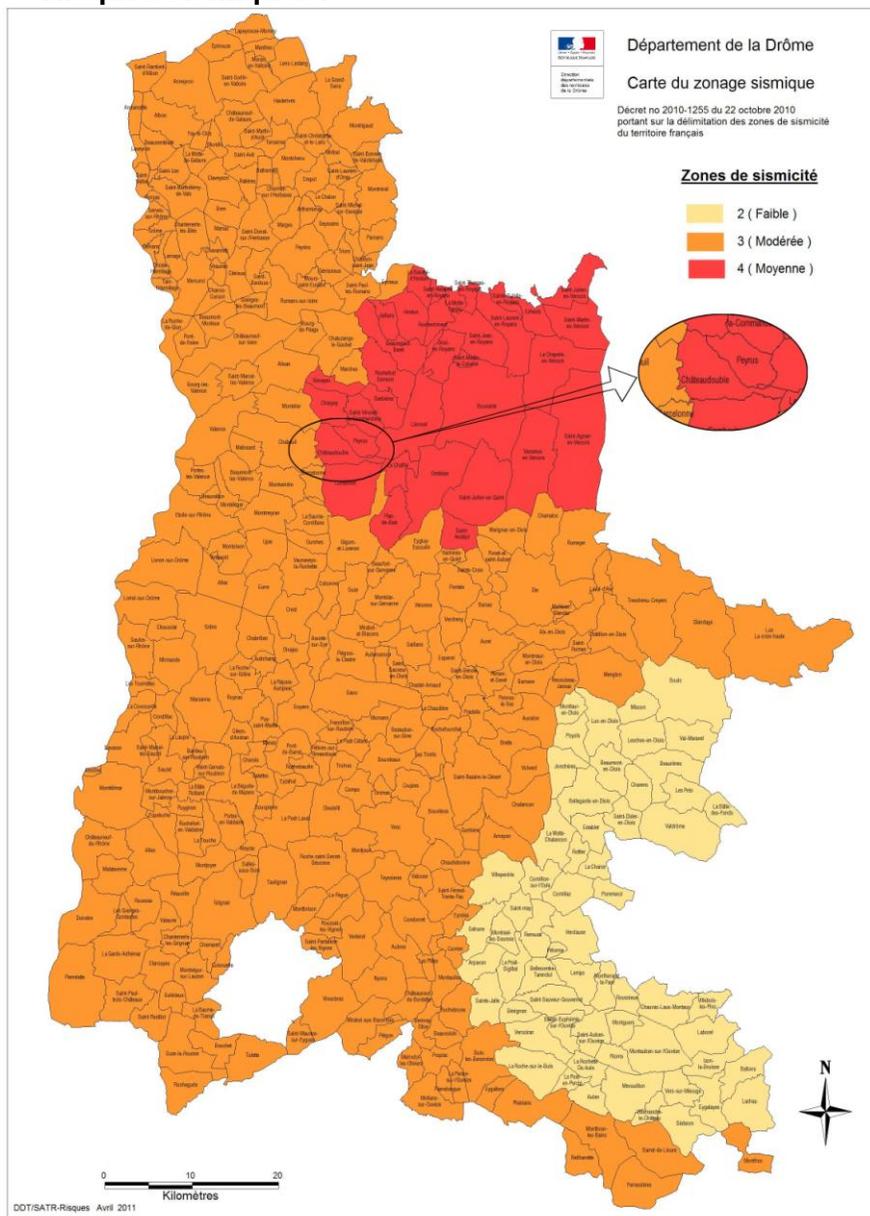
## - **Risques : retrait –gonflement des argiles :**

Le retrait-gonflement des argiles est lié aux variations de teneur en eau des terrains argileux : ils gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse. Ces variations de volume induisent des tassements du sol plus ou moins importants, des fissures apparaissent alors sur les bâtiments pouvant entraîner leur effondrement.

La commune de Châteaudouble est classée en zone d'aléa faible à moyen au retrait gonflement des argiles (voir carte page 58).

La prise en compte de ce risque passe par la mise en œuvre de règles constructives pour les constructions neuves dont l'application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage (si future construction située dans une zone d'aléa retrait – gonflement d'argiles : application de mesures préventives forfaitaires ou réalisation d'une étude géotechnique préliminaire de site).

## Risques Sismiques :



Un nouveau zonage sismique a été mis en place pour réévaluer l'aléa sismique et harmoniser les normes françaises avec celles des autres pays européens, par l'application de règles de construction parasismique dites « règles Eurocode 8 ». Le territoire national est divisé en 5 zones de sismicité, allant de 1 (zone d'aléa très faible) à 5 (zone d'aléa très fort).

L'ensemble du territoire de Châteaudouble est classé par décret du 22/10/2010 en zone 4 de sismicité moyenne.

La commune peut donc être touchée par des séismes pouvant entraîner des dégâts aux bâtiments. Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques définies par l'Eurocode 8, règles de construction parasismique, harmonisées à l'échelle européenne.

Application aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Les règles de construction parasismique sont des dispositions constructives dont l'application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage.

## 2.3. 3 Autres éléments de cadrage et contraintes affectant le territoire communal

### ❖ Le cadre juridique général

Le plan local d'urbanisme doit respecter les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le P.L.U élaboré sous la responsabilité de la commune doit s'inscrire dans les grands principes généraux de l'aménagement définis par les lois et règlement, et notamment par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme qui définissent le fondement des règles générales d'utilisation du sol sur le territoire français. Ces principes généraux reposant notamment sur :

- un aménagement équilibré de l'espace,
- la diversité fonctionnelle et sociale de l'organisation spatiale,
- une utilisation économe et équilibrée des sols.

Depuis la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, ont été introduits trois nouveaux enjeux dans ces grands principes :

- la lutte contre le changement climatique,
- la sobriété énergétique,
- la préservation de la biodiversité, notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

#### *Article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme*

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

#### *Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

## ❖ Les éléments de cadrage supra-communaux

Le PLU s'inscrit dans un contexte réglementaire complexe constitué de multiples documents à diverses échelles. Les relations mutuelles entre les différents documents sont prévues par la loi à travers les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

### ⇒ Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

La commune se situe dans le périmètre du SCoT, du Grand Rovaltain. Le projet de SCoT a été arrêté le 15 septembre 2015. Les dispositions du PLU devront être compatibles avec les orientations du SCOT, ce document n'est encore pas approuvé actuellement.

L'élaboration du SCoT poursuit les objectifs suivants :

Dans un contexte en mutation, les élus du syndicat mixte du Grand Rovaltain ont souhaité inscrire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans une démarche prospective de long terme, à l'horizon 2040, et ont opté pour une hypothèse de croissance démographique pour 2040, de l'ordre de 57 000 habitants supplémentaires.

Pour assurer une transition sans rupture brutale avec les politiques en cours, le P.A.D.D. du SCoT prévoit de progresser par étapes et définit deux périodes :

- 2016-2025 : période d'ajustement et d'adaptation des politiques en cours,
- 2026-2040 : période d'inflexion, de rupture plus franche des objectifs avec les tendances passées.

#### - **Une organisation singulière et solidaire : Organiser un territoire plus solidaire entre villes et campagnes**

- Meilleure répartition de la croissance entre les centres et les périphéries, notamment en matière de logements, d'emplois, de commerces et de services
- Corrélation de la croissance projetée de l'emploi avec celle de la population et des logements.
- Espace rural, aujourd'hui à vocation majoritairement résidentielle, devant être développé comme espace de vie et d'emploi ;
- Plus grande diversité de logements et de solutions adaptées de déplacement pour l'espace périurbain,
- Respect des équilibres territoriaux pour l'offre d'équipements et de commerces,
- Organisation de la mobilité des habitants sur le Grand Rovaltain de manière à optimiser l'usage raisonné de l'automobile en facilitant le co-voiturage, l'auto-partage, l'utilisation de véhicules électriques et hybrides, à favoriser l'usage de mode de transports alternatifs en mode actifs, à étendre et améliorer les réseaux de transports collectifs.

#### - **Un territoire à ménager : Préserver le territoire et ses ressources**

- adapter le rythme de développement à la capacité des ressources, mieux concilier croissance démographique et économique, avec préservation des ressources, notamment le foncier, la biodiversité, l'eau et les énergies ;
- limiter l'étalement urbain et promouvoir des formes de développement urbain plus dense, plus économe de surface au sol ;
- protection, restauration et valorisation de la trame verte et bleue du Grand Rovaltain ;
- inscrire le territoire dans une démarche de transition énergétique.

- **Une terre de caractères alliant spécificités et solidarité : Encourager la qualité**
  - Favoriser un développement respectueux de la pluralité de ses identités locales.
  - Soigner la préservation et la mise en valeur des paysages ruraux et agricoles,
  - Conforter l'agriculture dans son fonctionnement et préserver l'ensemble des terres agricoles.
  - Pour répondre aux besoins de logements, d'emplois ou d'équipements, l'urbanisation future doit se faire en priorité dans les enveloppes urbaines existantes.
  - Promouvoir la mixité (des fonctions et des formes d'habitat) dans la reconquête des centres villes, bourgs et villages ainsi pour la requalification des espaces périurbains monofonctionnels hérités des dernières décennies
- **Un espace attractif : Tirer profit d'un positionnement exceptionnel**
  - Devenir l'espace métropolitain du Sud Rhône-Alpes de par sa position d'interface et de carrefour, et avec une volonté de rayonner à plusieurs niveaux : régional, interdépartemental Drôme-Ardèche, local (territoires voisins) ;
  - Renforcer l'accessibilité ferroviaire et fluviale, de la performance du réseau des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) ;
  - Conforter les fonctions métropolitaines liées à l'économie de la connaissance, à la culture et la formation supérieure, aux services et à l'industrie ;
  - Amplifier l'attractivité et l'activité touristique.

La mise en œuvre de ces orientations se traduit dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT qui s'impose aux documents d'urbanisme PLU. Châteaudouble apparaît en tant que « village de l'espace rural » au premier échelon de l'armature urbaine reconnue par le SCOT, et qui en compte cinq (pôles urbains, périurbains, bourgs-centre, villages de l'espace périurbain et villages de l'espace rural) dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) arrêté en septembre 2015.

Les villages de l'espace rural doivent prévoir leur développement démographique en cohérence avec la capacité de leurs équipements et doivent permettre le maintien des activités économiques en place et à en attirer de nouvelles. Ces villages présentent de forts enjeux en termes écologiques, paysagers et de maintien de l'activité : agriculture, services aux personnes, tourisme.

Les orientations du PLU doivent être compatibles avec le D.O.O.

⇒ **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et Contrat de Rivière : cadres de référence pour une gestion prospective et cohérente dans le cadre de la gestion globale de l'eau et des milieux aquatiques**

La commune de Châteaudouble se situe dans le territoire « Isère Aval et Bas Dauphiné » du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée. Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SDAGE qui arrête pour une période de 6 ans (de 2009 à 2015) les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, et avec les orientations du SAGE de la plaine de Valence « Molasse miocènes de bas Dauphiné et alluvions d la plaine de valence » qui a pour objectif notamment la protection des ressources en eau (nappes de la molasse miocène).

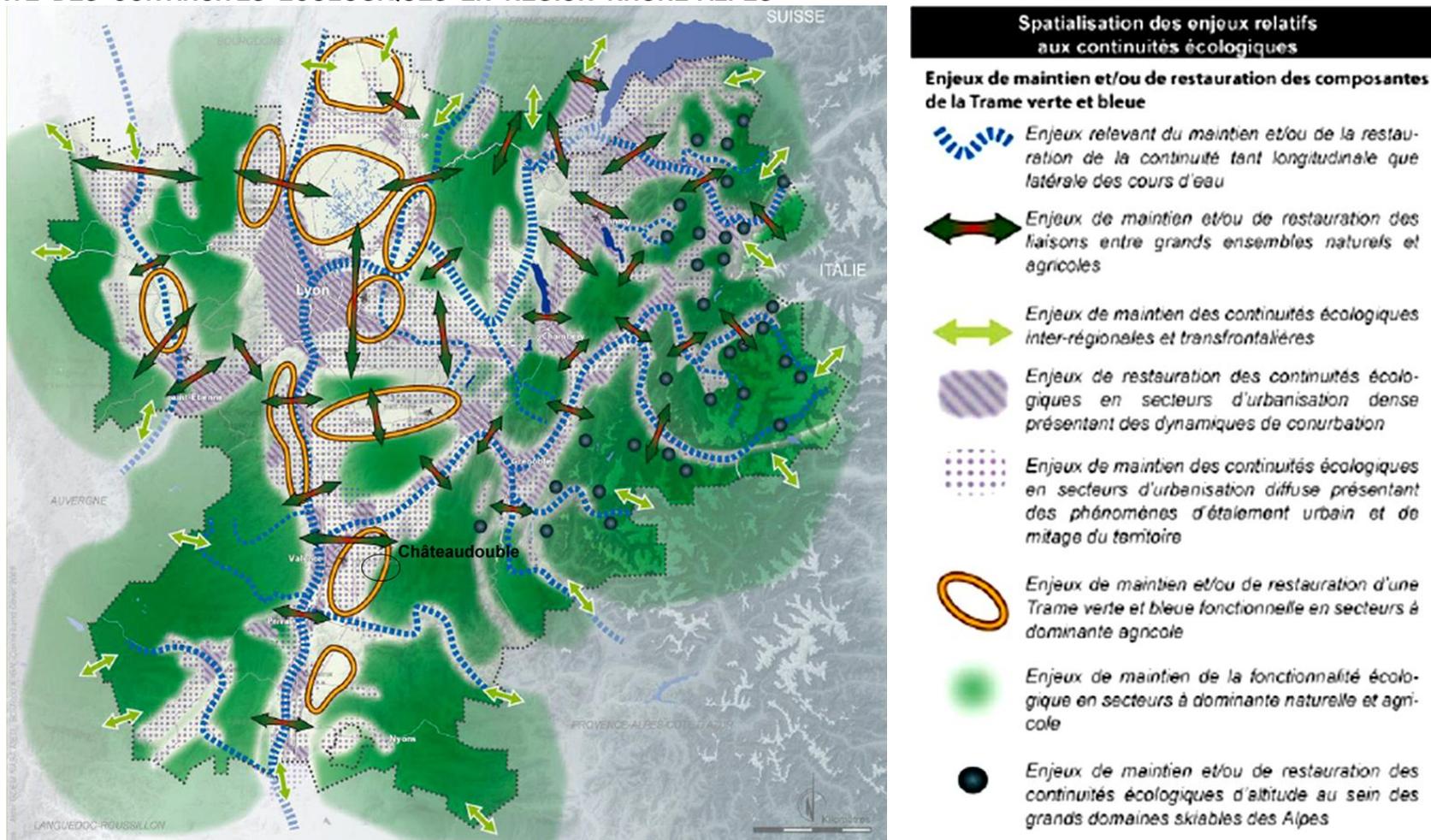
Le projet de développement de la commune doit tenir compte également des procédures contractuelles en lien avec la gestion de l'eau et des rivières.

⇒ **Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

Le PLU doit prendre en compte ce Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue régionale. Il est élaboré conjointement par l'État et la Région. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Rhône-Alpes a été adopté par délibération du Conseil régional en date du 19 juin 2014 et par arrêté préfectoral du 16 juillet 2014. Il se synthétise sous forme de cartes présentées ci-dessous.

### CARTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES EN REGION RHONE-ALPES



La commune se situe à l'interface de trois enjeux d'intérêts :

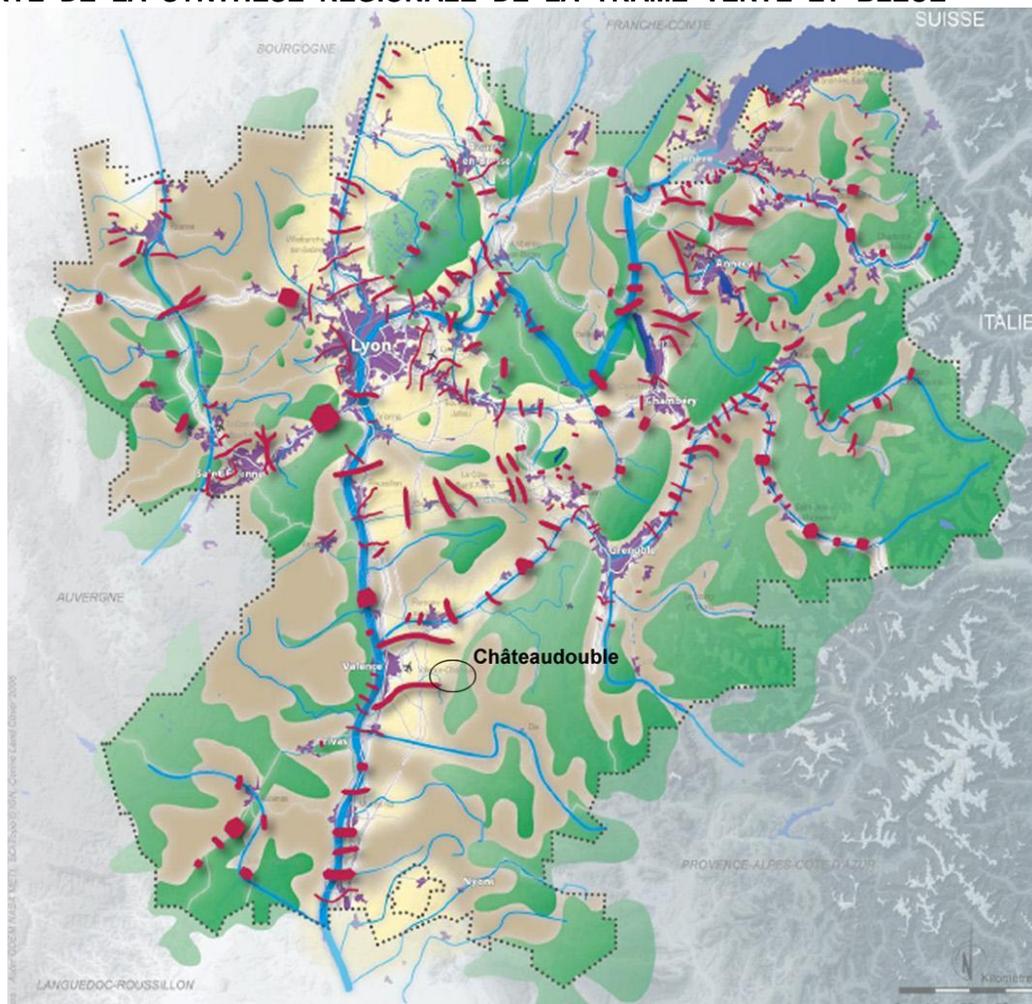
**1** - enjeux du maintien des continuités écologiques en secteur d'urbanisation diffuse (phénomènes d'étalement urbain et de mitage) qui se concentre sur la plaine de Valence;

2- enjeux de maintien et/ou de restauration d'une trame verte et bleue fonctionnelle en secteur agricole. Il est à noter que la notion de « fonctionnelle » impose d'adopter une vraie politique de reconstruction de la dite trame;

3 - et enjeux de maintien de la fonctionnalité écologique en secteurs à dominante naturelle et agricole.

**Ces enjeux se devront d'être déclinés et pris en compte au sein du PLU**

### CARTE DE LA SYNTHÈSE REGIONALE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



#### Carte de synthèse régionale de la Trame verte et bleue

##### La Trame verte et bleue

● Réservoirs de biodiversité

Corridors d'importance régionale

— Fuseaux

— Axes

Trame bleue

— Principaux cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnus pour la Trame bleue

● Grands lacs naturels

##### Espaces supports de la fonctionnalité écologique du territoire

● Espaces perméables : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité

● Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité du territoire

##### Principaux éléments fragmentants

● Zones urbanisées

— Autoroutes

— Routes principales

— Voies ferrées principales

Les espaces de mobilité, les espaces de bon fonctionnement et les zones humides ne sont pas représentés à cette échelle de synthèse

##### Fond cartographique

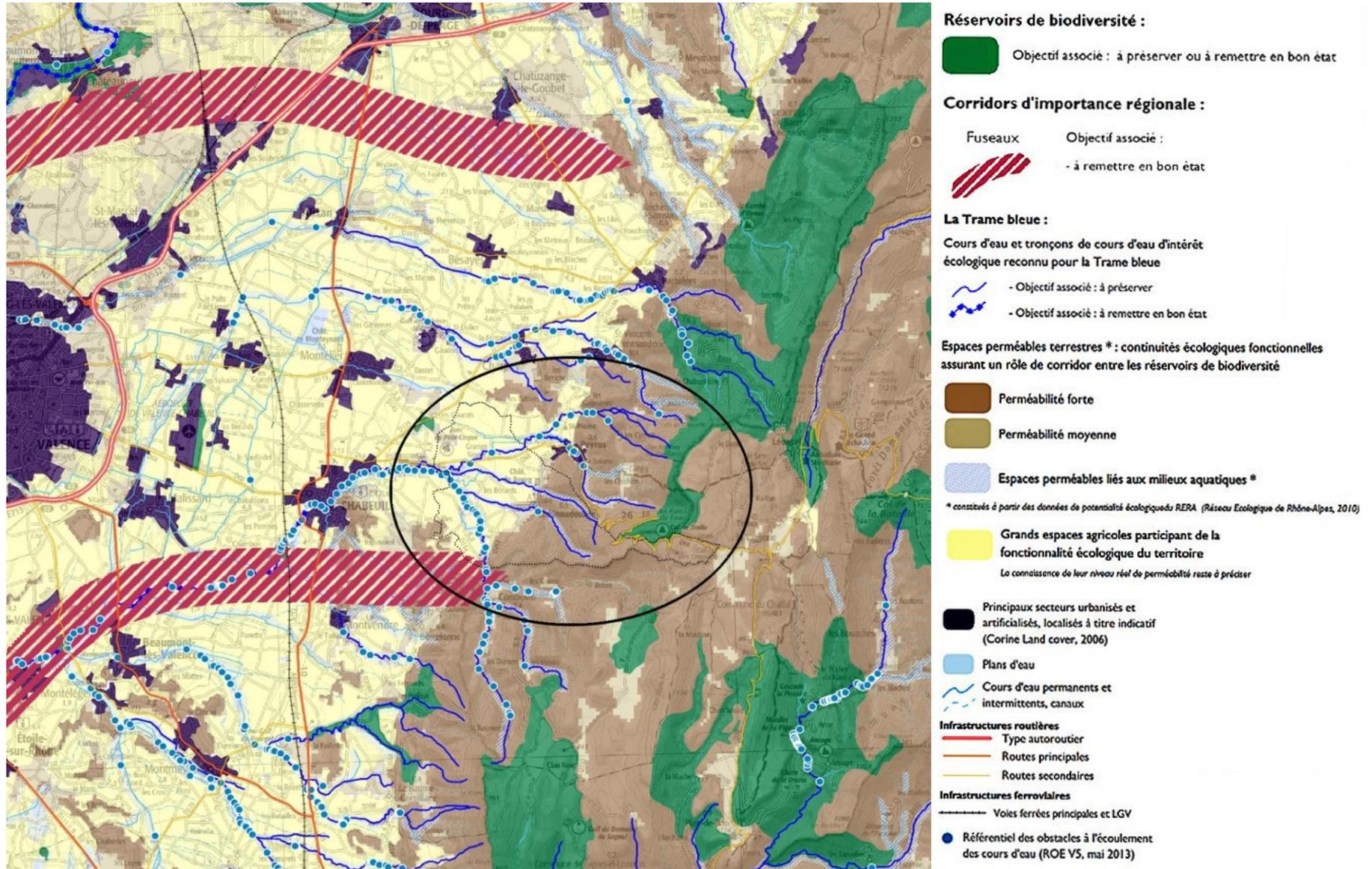
..... Périmètre de la région Rhône-Alpes

La commune bénéficie d'un territoire communal considéré comme **secteur source de biodiversité** (réservoir de biodiversité sur l'ensemble des reliefs constitutifs du Vercors) et **corridor écologique** de par ses vastes espaces agricoles ouverts permettant d'assurer des liaisons et des continuités entre différents milieux d'habitats vitaux (sites de reproduction, de nourrissage, de repos...) pour une espèce ou un groupe d'espèces.

Cette première synthèse à l'échelle régionale permet de définir pour chaque commune des prérogatives locales issues d'un contexte global à l'échelle de la région.

Ainsi, concernant Châteaubleue l'**objectif** est de **Soutenir et renforcer les démarches opérationnelles existantes.**

**EXTRAIT « ATLAS DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE EN RHONE-ALPES »**



L'atlas du SRCE met en évidence la présence de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal ainsi que les obstacles à l'écoulement des cours d'eau. Elle se traduit comme suit, en suivant l'ordre de la légende

## Trame verte et bleue

La trame verte et bleue est composée de différents éléments, et notamment de deux éléments d'importance dans la hiérarchisation des éléments qui constituent cette trame. Ils sont à préserver ou à remettre en bon état :

- **Les Réservoirs de biodiversité**

Ils correspondent aux espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement.

**A Châteaudouble** : ces réservoirs de biodiversité se situent en limite nord-est au niveau des contreforts et falaises du col des Limouches (correspond à la ZNIEFF de type 1).

- **Les Corridors écologiques d'importance régionale** :

Ils assurent les connexions entre réservoirs de biodiversité et/ou espaces perméables, en offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

**A Châteaudouble** : des fuseaux regroupant plusieurs zones de passage sont présents en limite sud-ouest du territoire communal.

- **La trame bleue** constitue également un corridor écologique. Elle est composée d'éléments aquatiques (cours d'eau, zones humides) mais comprend également les espaces d'interface entre les milieux terrestres et aquatiques. Cette définition intègre la dimension latérale des cours d'eau.
  - **A Châteaudouble** : L'ensemble des ruisseaux et la rivière Véore sont considérés comme des cours d'eau d'intérêt écologique reconnus pour la trame bleue, avec un objectif associé qui est sa préservation. D'autre part de nombreux obstacles à l'écoulement des cours d'eau sont référencés et se concentrent tout particulièrement sur la rivière de la Véore.
- **Les espaces perméables terrestres** :

Ils permettent d'assurer la cohérence de la Trame verte et bleue, en complément des corridors écologiques, en traduisant l'idée de connectivité globale du territoire. Ils sont globalement constitués par une nature dite « ordinaire » mais indispensable au fonctionnement écologique du territoire régional. Il s'agit principalement d'espaces terrestres à dominantes agricole, forestière et naturelle mais également d'espaces liés aux milieux aquatiques.

  - **A Châteaudouble** :

Les espaces forestiers des reliefs sur la moitié est du territoire apparaissent comme des espaces à forte perméabilité assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité. L'enjeu pour le SRCE est d'assurer dans la durée le maintien de leur fonctionnalité

Les espaces agricoles de la plaine sont un support essentiel de la qualité et de la structuration de la Trame verte et bleue de Rhône-Alpes sur le long terme. Ils participent de la fonctionnalité écologique du territoire de Rhône-Alpes notamment en pouvant être support de corridors.

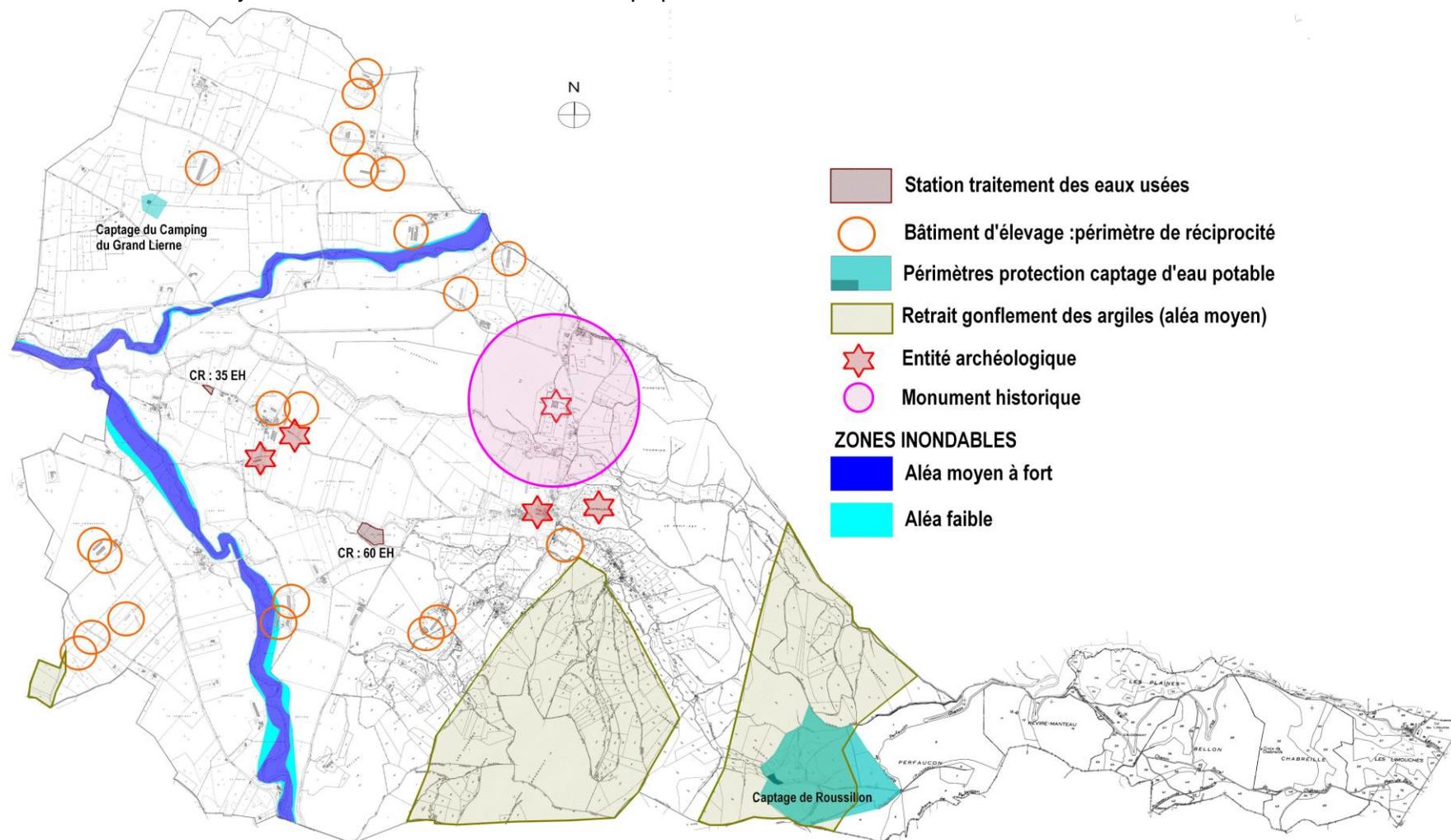
Le Conseil Régional Rhône Alpes avait auparavant élaboré une cartographie des réseaux écologiques de la Région Rhône Alpes (cartographie RERA - mars 2009 – voir **page 76**), le PLU s'appuie aussi sur cette cartographie pour l'identification des réservoirs de biodiversité et la délimitation des corridors écologiques afin de prendre en compte la « Trame Verte et Bleue ».

## ⇒ Plan Climat Energie Territorial

Un Plan Climat-Energie Territorial est en cours d'élaboration sur l'agglomération de Valence.

### ❖ Autres éléments et contraintes affectant le territoire communal

La carte ci-dessous synthétise les différentes contraintes qui peuvent être territorialisées :



#### - **Prise en compte des structures agricoles incompatibles avec le voisinage immédiat des zones habitées :**

Une vingtaine d'élevages en activité sont répertoriés dans l'espace agricole. Il est nécessaire de préserver les abords de ces bâtiments de toute habitation nouvelle non agricole : règles de réciprocité autour des bâtiments d'élevage dans un périmètre variant de 50 à 100 mètres en fonction de la nature et de l'importance de l'élevage (règles introduite par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999). Toute habitation

nouvelle est interdite dans ce périmètre à l'exception de celle de l'agriculteur si elle est nécessaire à l'activité agricole, et inversement tout bâtiment d'élevage soumis à cette législation doit s'implanter à cette distance minimum des habitations. La loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999 précise que la politique d'aménagement rural doit favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole et forestier.

- **Installations pouvant être source de nuisances pour le voisinage des zones habitées comme les stations d'épuration de Chevillon et des Bérards, le site de compostage au lieu-dit Les Quarantes :**

La station d'épuration située à l'ouest de l'agglomération a été positionnée de manière à être suffisamment éloignée des zones d'habitat du bourg et du bâti existant. Il en est de même de la petite station des Bérards. Une distance minimum de 100 m de distance doit être maintenue entre ces installations de traitement et les habitations de manière à éviter une cohabitation pouvant être source de nuisances (notamment olfactives...). De même le site de compostage doit rester suffisamment éloigné des habitations.

- **Le niveau des équipements d'infrastructure** pour desservir les nouvelles constructions, notamment en matière d'alimentation en eau potable, en matière de traitement des eaux usées (aptitude des sols en l'absence d'assainissement collectif), ou de renforcement électrique, sont des éléments essentiels à prendre en considération.

La capacité de traitement résiduelle des stations de traitement des eaux usées est également une contrainte en l'état des équipements existants ; c'est un facteur limitant du développement de l'urbanisation : capacité résiduelle 'environ 90 équivalent-habitants (EH) pour la station d'épuration de Chevillon, et de 35 équivalent-habitants pour la station des Bérards.

L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, fonction de la nature des sols, est également une contrainte à prendre en considération pour de futures constructions rejetant des eaux usées et qui ne peuvent être desservies par le réseau d'assainissement collectif.

- **Ressources en eau**

Le projet doit également respecter les principes de protection, de mise en valeur et de développement de la ressource en eau introduits par la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. Le territoire communal s'insère dans un espace plus vaste considéré comme un secteur à fort intérêt pour l'alimentation en eau potable. Les aquifères de la molasse miocène et des alluvions de la plaine de Valence ont été identifiés comme étant des ressources souterraines stratégiques. Par ailleurs l'arrêté du 28 juin 2007 du préfet coordonnateur du bassin Rhône Méditerranée a défini une zone vulnérable aux nitrates sur le territoire de Châteaudouble qui se trouve dans l'aire d'alimentation du captage AEP des Couleures de la ville de Valence.

Le captage de Roussillon qui alimente Châteaudouble fait l'objet de mesures de protection identifiées par des servitudes et des périmètres de protection (périmètre immédiat et périmètre éloigné) dans lesquels, les occupations et utilisations du sol sont fortement réglementées. Bien qu'il soit situé dans un secteur naturel, où les risques de contamination de la nappe sont très limités, ces dispositions sont à prendre en compte dans les orientations et les dispositions du PLU.

A prendre en compte également, les périmètres de protection du forage du Grand Lierne alimentant le camping.

- **Secteurs à risques** : Dans les secteurs à risques d'inondation (zones inondables de La Véore et de la Lierne, secteurs à ruissellement pluvial) et le long des berges de ces cours d'eau comportant des risques d'érosion, tout développement de l'urbanisation est à éviter. Le long

des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats où une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion de berges.

- **Sites archéologiques et monument historique :**

Concernant le patrimoine archéologique, cinq entités archéologiques ont été répertoriées sur le territoire communal d'époque néolithique, moyenâgeuse, ou moderne (voir page 84).

Il doit donc être tenu compte lors de travaux affectant ces secteurs des principes de mesures d'archéologie préventive, qui ont pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Le classement et l'inscription du Château à l'inventaire des monuments historiques ont eu pour effet de créer des servitudes de protection sur un rayon de 500 mètres autour de ce site (voir plan des servitudes en annexe du PLU).

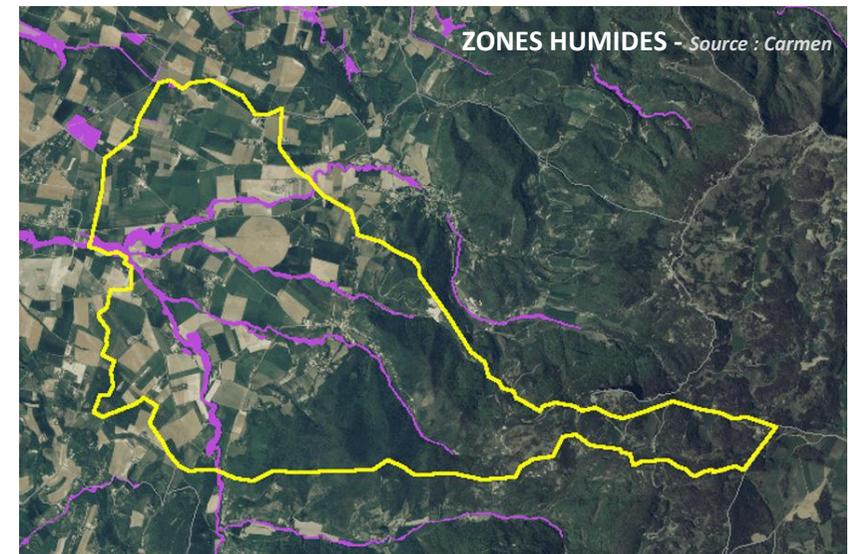
Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des bâtiments de France. Depuis la loi SRU, il est possible de modifier ce périmètre de 500 mètres de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

**Sont également à prendre en compte :**

- **Les secteurs de richesses naturelles et espaces à enjeu de préservation de la biodiversité :** boisements, zones humides, ZNIEFF, ...). Par ailleurs, sur les secteurs en pente, le long des cours d'eau, Le maintien des boisements et de la végétation en place est un facteur de « stabilisation » des sols, face à l'érosion, aux problèmes de ruissellement et d'instabilité des terrains dans les secteurs à forte pente, et dans les talwegs.

**La prise en compte des zones humides :**

*Secteurs de richesses naturelles et espaces à enjeu de préservation de la biodiversité : repérée généralement en trame verte et bleue et éléments des Réseaux Ecologiques de Rhône-Alpes...), les zones humides sont en lien avec le réseau des fossés, cours d'eaux, retenues d'eaux, et canaux d'irrigation. Ces zones humides sont des éléments majeurs de fort intérêt au sein même de la **Trame Bleue à prendre en considération** dans la politique d'aménagement communal. La protection des zones humides s'inscrit également dans les principes de compatibilité du PLU avec le SDAGE, notamment par rapport à une des orientations fondamentales du SDAGE qui précise que le P.L.U. définit les affectations des sols qui respectent l'**objectif de non dégradation des zones humides** présentes sur le territoire de la commune.*



### 3- SYNTHÈSE ET MISE EN EVIDENCE DES PROBLÉMATIQUES URBAINES ET TERRITORIALES

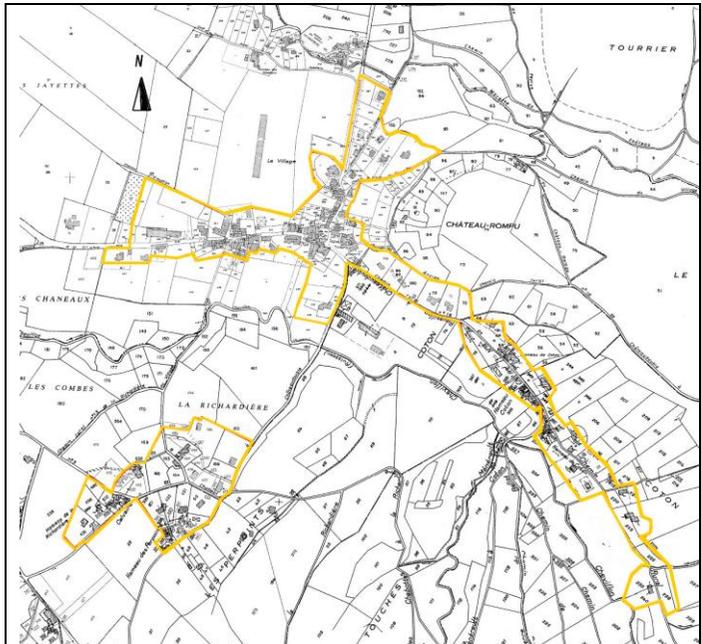
#### 3.1 Bilan de la mise en œuvre de la Carte communale approuvée en 1987 - Consommation d'espaces

Le bourg de Châteaudouble constitue le secteur bâti aggloméré le plus important. Il s'étire le long des RD 343 et 262, qui convergent au niveau de la Place de la Mairie. Quelques constructions récentes aux entrées nord et surtout ouest de l'agglomération sous forme d'habitat individuel au coup par coup sont venues s'implanter en bordure des voies. Mais le développement le plus important qui peut être aujourd'hui considéré comme l'extension urbaine du bourg, est constitué par l'urbanisation à caractère résidentielles qui s'est développée de façon linéaire, depuis une quinzaine d'années dans le vallon du Chevillon de part et d'autre des quelques constructions anciennes du hameau de Coton. Cet habitat individuel qui s'étire aujourd'hui de la Place de la Mairie jusqu'au lieu-dit Les Teyssonnières, s'est implanté généralement sur le versant boisé et bien exposé au nord de du chemin. Le bourg et le hameau de Coton regroupent environ 210 à 220 habitants.

Plusieurs autres noyaux bâtis forment des hameaux regroupant différentes constructions et habitations :

- la Richardière et Les Perpoints adossés aux reliefs au sud du bourg, et qui ont connu un développement relativement récent d'habitat individuel (environ 60 habitants),
- Les Bérards, hameau constitué d'un bâti ancien bien regroupé, qui a connu par le passé une vocation agricole affirmée, mais qui tend aujourd'hui à s'effacer (anciennes granges ou hangars agricoles anciens bâtiments d'élevage désaffectés,...) : une trentaine d'habitants.
- Les Pérès situé en bordure de la RD154 (une vingtaine d'habitants)
- Les Champeys localisés en limite communale de Peyrus.

Les hameaux des Pérès et des Champeys présente un caractère patrimonial affirmé.



Pour faire face à la pression urbaine déjà sensible dans les années 90, la commune de Châteaudouble a disposé dans un premier temps, de 2000 à 2004 d'un zonage «MARNU» (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme), qui était un document de « concertation » entre l'Etat et la commune, la délivrance des autorisations d'urbanisme demeurant de la compétence de l'Etat définissant le « périmètre » potentiel pouvant accueillir des constructions en application du Règlement National d'Urbanisme. Deux secteurs constructibles avaient été définis : l'un sur le village avec extension urbaine dans la vallée de Coton, le second sur les quartiers « Richardière / Perpoints »

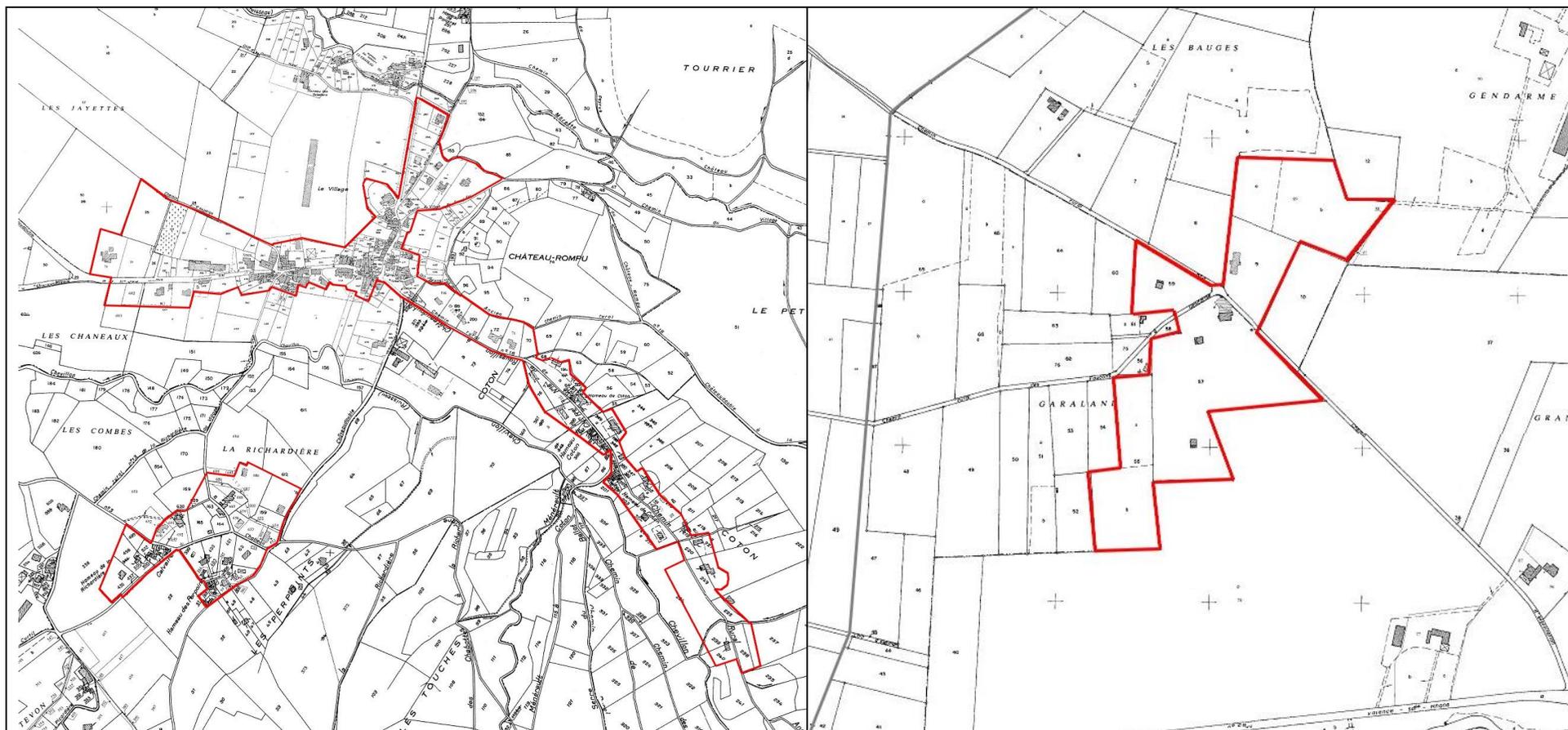
<= PERIMETRE « MARNU » applicable jusqu'au 30 novembre 2004.

Ce document MARNU étant arrivé à échéance le 30 novembre 2004, la commune de Châteaudooble a décidé de l'élaboration d'une carte communale approuvée en 2007.

Les cartes communales sont des documents d'urbanisme généralistes, qui déterminent les conditions permettant de réaliser les objectifs d'équilibre, de mixité sociale, de cohérence et de protection définis par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Elles cumulent les critères matériels et juridiques caractéristiques permettant d'assurer l'organisation de l'aménagement de l'espace urbain : c'est un document à valeur réglementaire, mais relativement simplifié se composant notamment d'un zonage sommaire consistant en la délimitation de deux catégories de secteurs :

- les secteurs constructibles, où les constructions notamment à usage d'habitation sont autorisées
- les secteurs inconstructibles, où ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles, ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

L'objectif principal de la carte communale était de permettre la réalisation de quelques habitations nouvelles et le maintien des activités économiques existantes, sans développer le fonctionnement communal d'alors.



Trois grandes zones constructibles avaient été identifiées afin :

- de répondre aux demandes d'implantation pour maintenir la vie économique et sociale de la commune et renforcer sa population ;
- d'amortir les investissements engagés, en terme de desserte par les réseaux ;
- de préserver le caractère rural de la commune.

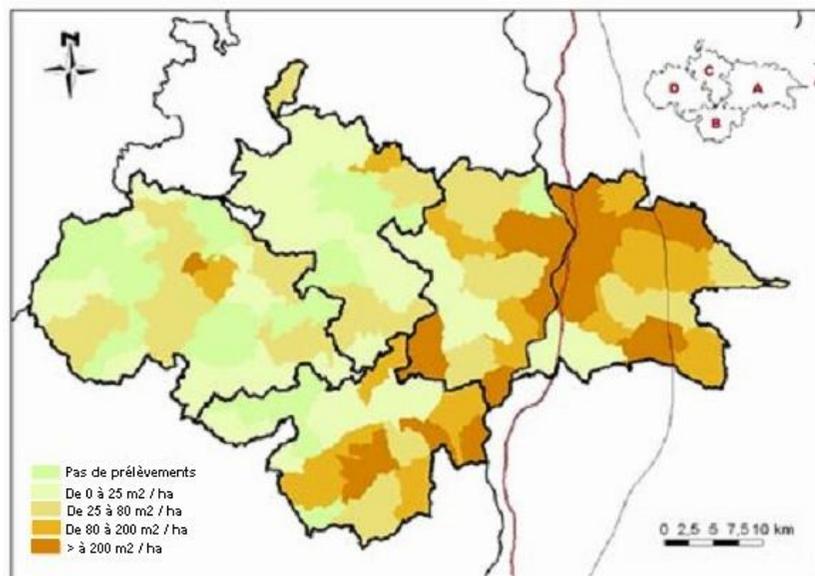
Le projet d'urbanisation retenu cherchait donc à concilier la présence d'un patrimoine naturel riche avec l'apport d'habitat supplémentaire.

Le choix de l'urbanisation s'est fait dans le prolongement de l'existant afin d'éviter une trop grande dispersion. La commune a choisi de conforter le centre-bourg et le hameau de Coton, de maintenir la zone constructible de La Richardière/ Perpoints, et de créer un secteur constructible au Grand Lierne pour permettre des équipements nouveaux sur le site du camping. La carte communale s'inscrivait dans la continuité du «zonage MARNU», avec quelques modifications sensibles dans le périmètre défini autour du village et le long de la vallée de Coton :

- extension de l'urbanisation au niveau de l'entrée ouest de l'agglomération,
- réduction de l'emprise côté sud-est au sud de l'école de manière à préserver la « mise en scène du centre ancien (église, temple,...).
- périmètre élargi pour donner de « l'épaisseur » à la zone constructible de Coton.

28 hectares environ de zone constructible avaient été délimités dans la carte communale, dont environ 6.4 hectares de terrain potentiels pour la réalisation d'une quarantaine d'habitations nouvelles.

## Consommation d'espaces par l'urbanisation : Contexte intercommunal



Carte 16. Intensité des prélèvements fonciers urbains sur les espaces agricoles entre 1999 et 2005

A l'échelle du CDRA et du territoire VALDAC, (source étude diagnostic PSADER VALDAC 2007), il est montré :

- Une accélération globale de la dynamique de construction neuve de bâti dédié à l'habitat dans les années 2000 (consommation foncière passant de 60 ha / an entre 1990 et 1999 à 97 ha /an entre 1999 et 2005).
- La consommation d'espace agricole par le développement urbain représentait entre 1999 et 2005 environ 113 ha/an auxquels il faut ajouter environ 28 ha/an de terre qui passent dans le domaine public (construction d'infrastructures de transport, d'aménagements collectifs). Au total ce sont plus de 140 ha de terres qui perdent chaque année leur vocation agricole entre 1999 et 2005.

La carte ci-contre illustre l'intensité des prélèvements fonciers urbains sur les espaces agricoles (indicateur d'évaluation de l'intensité des prélèvements calculé sur la période 1999-2005) : espace agricole communal qui a perdu sa vocation à la faveur de l'urbanisation.

Les prélèvements fonciers se réalisent essentiellement là où l'urbanisation ou la périurbanisation sont les plus fortes.

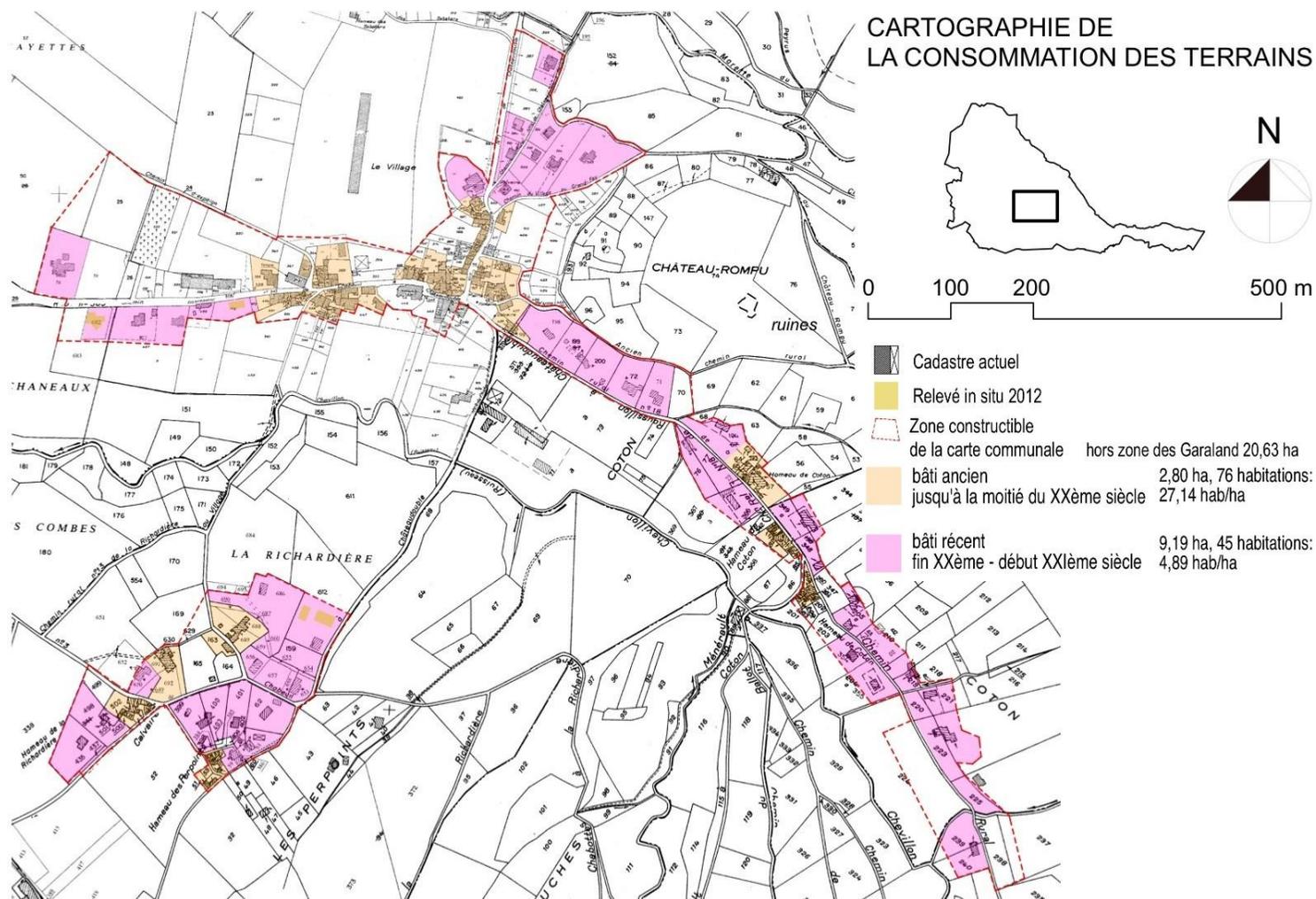
Châteaudouble se situe pour cette période dans la fourchette où l'intensité des prélèvements est la plus faible (0 à 25 m<sup>2</sup> par hectare).

En périphérie immédiate, l'intensité des prélèvements fonciers est importante (Montélier, Chabeuil).

## Consommation d'espaces par l'urbanisation sur le territoire de Châteaudouble

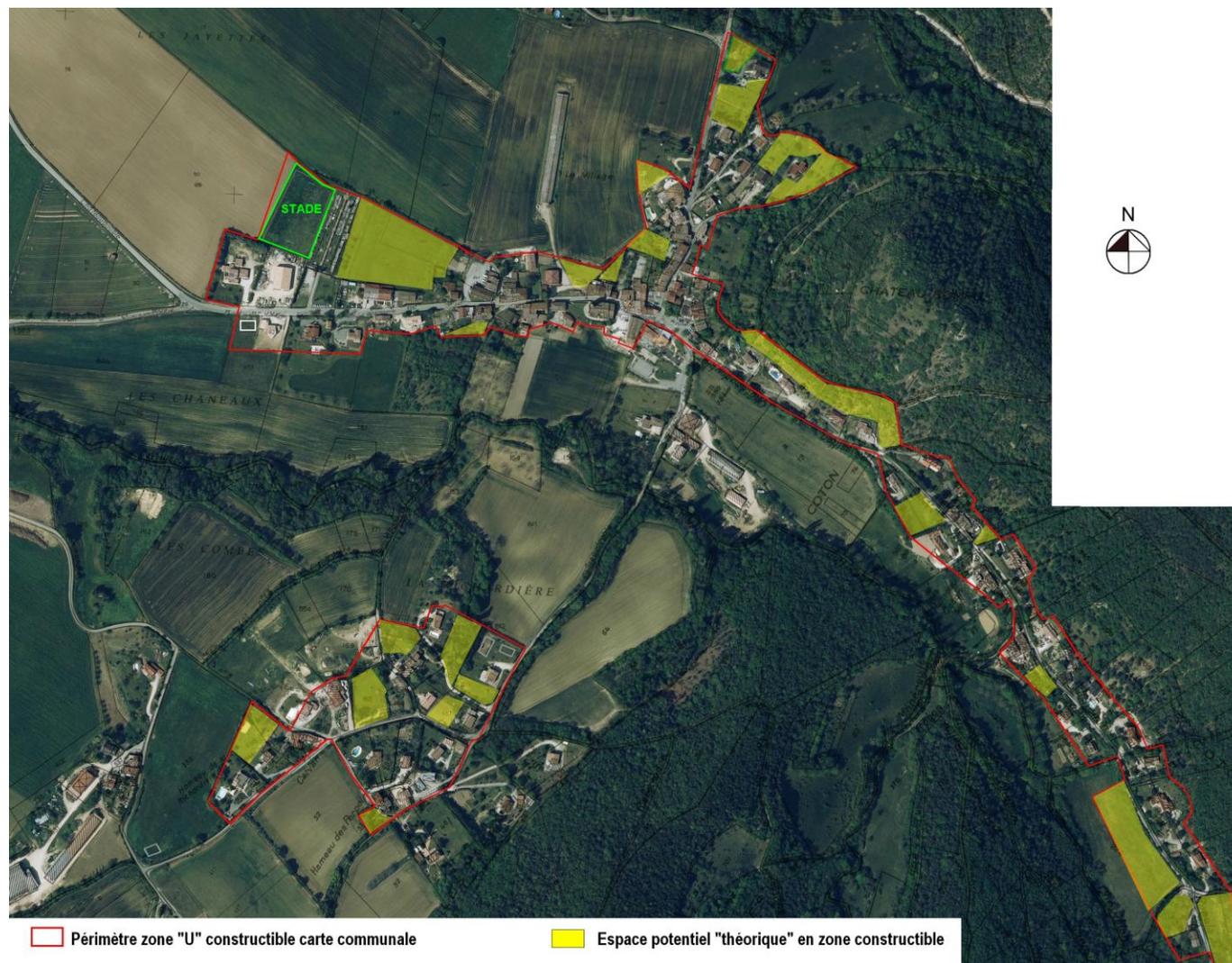
28 hectares environ de zone constructible avaient été délimités dans la carte communale, dont environ 6,4 hectares de terrain potentiels pour la réalisation d'une quarantaine d'habitations nouvelles.

De 2000 à 2012, 45 habitations (une peu plus d'une trentaine d'habitations nouvelles, et une douzaine de logements par changement de destination de bâtiment existants) ont été réalisées soit un rythme moyen de 3 à 4 constructions par an, pour une superficie « consommée » de 9,1 ha, soit une densité moyenne faible, de l'ordre de 5 logements à l'hectare en raison de la quasi-totalité de ces constructions en habitat individuel pur.



Depuis la mise en œuvre de la carte communale (2007) : une dizaine d'habitations construites et 6 logements créés par changement de destination, soit au total, environ 16 logements nouveaux créés depuis 2007.

**C'est donc environ 3 ha de terrain qui ont été consommés depuis 2007 date d'application de la carte communale, en partie sur les espaces agricoles : entrée ouest du bourg, et autour du hameau de la Richardière, et sur des espaces à caractère naturel et en partie boisés sur les coteaux de Coton.**



**Aujourd'hui les disponibilités foncières dans le périmètre constructible de la carte communale pour l'accueil de nouvelles constructions sont évaluées à 3,47 ha, cette capacité d'accueil résiduelle étant ramenée à 2,86 ha si l'on exclut l'emprise actuelle du terrain de football.**

### 3. 2 Mise en évidence des problématiques et des enjeux dégagés par le diagnostic

#### CONCLUSION : DU CONSTAT AUX ENJEUX : TABLEAU SYNTHETIQUE

PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES	
<p><b>PROBLEMATIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Une croissance démographique annuelle de l'ordre de 1,35 % plus élevée que celle observée sur l'ensemble de l'aire du SCOT (0,8 %)</b></li> </ul> <p>Une croissance démographique caractéristique des communes périurbaines de la 2<sup>ème</sup> couronne de l'agglomération valentinoise particulièrement importante dans les années 80 à 90 (+ 3,1 % annuel de 1982 à 1990) puis plus modérée mais avec un rythme régulier ensuite (+1,3 % de 1999 à 2009), supérieur à celui observée globalement sur l'aire du SCOT (+ 0,8 % de 1999 à 2009).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bonne dynamique démographique dans la dernière décennie : population jeune, équilibre soldes naturels / soldes migratoires, maintien de la taille des ménages</b></li> </ul> <p><i>Une démographie 'dynamique' : croissance migratoire et naturelle conjuguées, taille des ménages en baisse mais encore élevée (2,66 en 2009), population jeune.</i></p>	<p><b>ENJEUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Maîtriser la croissance démographique en maintenant une croissance régulière mais modérée</b></li> <li>▪ <b>Maîtrise de la croissance</b> en 'calibrant' la production neuve de logements à venir</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Maintenir la dynamique démographique en terme d'équilibre</b></li> <li>▪ <b>Des évolutions de population à anticiper :</b> Evolution démographique et structure de population étroitement liées à la typologie de l'habitat mise en œuvre dans le cadre des nouvelles opérations de logements =&gt; adapter la politique du logement en conséquence</li> </ul> <p><b>Cadre de référence : orientations du projet de SCOT arrêté en septembre 2015 :</b> <i>57 000 habitants supplémentaires entre 2016 et 2040 soit un taux de croissance de 0,67 % par an pour l'ensemble du territoire SCOT</i></p>
HABITAT - LOGEMENTS	
<p><b>PROBLEMATIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une fonction résidentielle qui s'affirme : augmentation du parc logement et recomposition du parc vers la fonction résidence principale.</li> <li>▪ Une vacance peu importante mais 'visible' dans le bourg</li> <li>▪ Un parc un peu diversifié (<b>parc locatif privé bien présent</b>), mais aucune mixité sociale : absence de locatif public, prédominance d'habitat individuel pur, et de grands logements</li> <li>▪ Une tendance à l'étalement urbain due à une production exclusive d'habitat individuel consommateur d'espace</li> <li>▪ Une production mono-forme' de logements : dominante de logements individuels en accession depuis 30 ans, et consommation d'espace importante.</li> <li>▪ Une forte pression foncière, et une forte demande d'habitat</li> <li>▪ Un document d'urbanisme obsolète : quelques disponibilités foncières, mais pas d'outils pour la programmation du développement (pas de document d'urbanisme 'dirigé').</li> </ul>	<p><b>ENJEUX</b></p> <p><b>Définir la politique de l'habitat pour les dix années à venir dans une logique de planification intercommunale, et répondre à la problématique suivante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une demande d'habitat importante, une pression foncière grandissante, une logique d'agglomération pressante</li> <li>- un besoin de diversité, de mixité, de qualité d'habitat</li> <li>- une nécessité de politique urbaine dirigée : consommation d'espace, étalement urbain, besoins spécifiques, etc..</li> </ul> <p><b>Rappel orientations DOO du projet de SCOT arrêté en septembre 2015 :</b> <i>Pour les communes de l'espace rural, une production de logements modérée par rapport à la situation actuelle : production de 2900 logements sur la période 2016 -2025. Pour l'EPCI de la Raye la production de logements entre 2016 et 2015 est fixée à 151 logements, avec un ratio plus général de 5 logements pour 1000 habitants supplémentaires par an et avec une proportion minimale de 5 % logements abordables par rapport au total des logements.</i></p>

ACTIVITES ECONOMIQUES :	
<p><b>PROBLEMATIQUE GENERALE :</b>            Une forte croissance de la population active de 1999 à 2009, mais des actifs travaillant de plus en plus à l'extérieur            Un pôle d'emplois représentatif mais fragile : légère progression du nombre d'emplois à Châteaudouble : 104 emplois en 2009 sur la commune, (importance de l'activité agricole et de l'agro alimentaire) mais renforcement sensible de la fonction résidentielle sur la commune.</p>	
ACTIVITES ECONOMIQUES : AGRICULTURE	
PROBLEMATIQUES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un pôle agricole très « actif » comptant quatorze exploitations agricoles en activité constituant un secteur majeur de l'économie locale.</li> <li>▪ Des exploitations professionnelles ayant leur siège d'exploitation à Châteaudouble « dynamiques » et qui se maintiennent; une part importante d'exploitants extérieurs à la commune.</li> <li>▪ Deux types d'agriculture :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ une agriculture de plaine avec des productions agricoles diversifiées : élevage (surtout avicole) cultures céréales, des productions spécifiques (semences, noyers,)</li> <li>○ une agriculture de montagne : élevage de type plus extensif, surface en herbe, prairie....</li> </ul> </li> <li>▪ Un mode de faire valoir, équilibré entre en exploitation en propriété et « fermage »,</li> <li>▪ Recherche de nouvelles sources de revenus (gites, vente et accueil à la ferme), des projets d'extension et de nouveaux bâtiments agricoles</li> <li>▪ Un bâti et des espaces agricoles confrontés à une forte pression urbaine, avec notamment deux exploitations en périphérie des espaces urbanisés : au sud du village et à la Richardière,</li> <li>▪ Un fort potentiel agronomique, plus particulièrement dans la plaine et dans les secteurs irrigués ou irrigables</li> <li>▪ Problématique des anciens bâtiments d'élevage désaffectés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Enjeu de protection des sièges d'exploitation pérennes et de leurs espaces d'activités.</li> <li>▪ Enjeu de maintien du foncier et des outils de production des exploitations viables face à la pression urbaine, mais aussi de développement de l'activité agricole : préservation du foncier agricole, des structures de production :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ valeur agronomique des sols,</li> <li>○ espaces irrigués et irrigables</li> <li>○ bâtiments agricoles, élevage en activité ou en projet, ...</li> <li>○ préservation de potentialités immobilières ou foncières pour l'activité agricole (laisser la possibilité de développement ou d'installation d'exploitations agricoles nouvelles dans d'anciennes fermes...).</li> </ul> </li> <li>▪ Enjeu de maintien d'une agriculture de montagne sur les reliefs,</li> <li>▪ Enjeu de mise en valeur des produits agricoles, de diversification et d'adaptation des activités agricoles face à de nouvelles formes de produits et de commercialisation.</li> <li>▪ Enjeu de réhabilitation de l'ancien patrimoine bâti agricole de caractère, et aujourd'hui désaffecté.</li> </ul> <p><b>Rappel orientations DOO du projet de SCOT arrêté en septembre 2015, notamment :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- éviter le morcellement et l'enclavement des exploitations agricoles déjà implantées.</li> <li>- préserver des secteurs agricoles inconstructibles de grande taille, y compris pour des bâtiments agricoles, éviter le morcellement des terres =&gt; définir les secteurs stratégiques pour l'agriculture</li> <li>- maintenir des espaces agricoles à proximité immédiate des villes, bourgs et villages pour l'implantation et le développement d'une agriculture de proximité, dont le maraîchage.</li> <li>- de manière générale, proscrire l'installation de fermes photovoltaïques au sol sur les espaces à vocation ou à potentiel agricoles.</li> </ul>
ACTIVITES ECONOMIQUES : INDUSTRIE - ARTISANAT – COMMERCE- SERVICES - TOURISME	
PROBLEMATIQUES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une vingtaine d'entreprises répertoriées en 2012 dans les domaines du commerce, de l'artisanat et des services.</li> <li>▪ Un tissu économique solide qui se maintient avec trois secteurs d'activités essentiels : l'agroalimentaire, le bâtiment et les travaux publics,</li> </ul>	<p><b>Enjeu économique important du maintien des entreprises installées sur la commune dans le bourg mais aussi en secteur épar :</b></p>

l'hébergement et l'accueil touristique.

- Des activités globalement dynamiques, dispersées sur la commune, avec des besoins d'extension de la part de la plupart des entreprises installées sur le territoire de Châteaudouble.
- **Foncier économique** : Absence de foncier spécifique opérationnel et potentiellement disponible sur la commune.
- Abandon de la fonction commerciale dans le village, il n'existe plus qu'un seul commerce le restaurant : enjeu de maintien de cette activité.
- **Tourisme et loisirs** : des activités de loisirs et d'hébergement touristiques concentrées dans la plaine sur le secteur des bois de Garaland, avec un pôle d'hébergement important (camping) à l'échelle du département et des activités complémentaires pour l'animation et les loisirs (arts du cirque) : des espaces pour l'accueil et l'hébergement touristique en développement. Un secteur en développement offrant des potentialités en matière d'attrait touristique (patrimoine naturel et bâti) et axé sur un tourisme « vert » et familial.
- **Carrière** : Carrière de roches dures à Tourrier arrivant en fin de période d'exploitation. Autorisation de renouvellement d'exploiter autorisée en 2014.
- Site de compostage en secteur agricole, engendrant des nuisances importantes pour les riverains.

**Artisanat - Services**: des besoins d'extension de plusieurs activités implantées sur le territoire communal,  
Enjeu de mise à disposition localement ou ponctuellement de « foncier économique » pour l'extension de ces activités

**Commerces** : Enjeu de maintien de la fonction commerciale (dernier commerce : bar-restaurant) dans le centre bourg.

#### **Tourisme**

Enjeu de développement d'un tourisme vert et culturel

Enjeu de mise en valeur des sites touristiques (château, belvédère, sites de randonnées et de loisirs « nature »,...)

S'inscrire dans une politique d'aménagement global en matière d'aménagement des lieux d'intérêt touristique et en matière d'hébergement et de restauration.

**Carrière** : Prendre en compte le site d'exploitation de carrière bénéficiant d'une autorisation.

**Site de compostage** : Réduire et éviter de nouvelles nuisances qui pourrait être engendrées par l'extension ou l'évolution de cette activité.

#### **Rappel orientations DOO du projet de SCOT arrêté en septembre 2015 :**

*Les communes doivent mettre en œuvre les dispositions permettant d'accueillir l'ensemble des entreprises en cohabitation avec le tissu urbain mixte.*

*Cet objectif doit être poursuivi pour l'ensemble des activités compatibles avec le tissu résidentiel, y compris pour l'artisanat et les activités productives.*

*En revanche, pour les activités qui nécessitent des emprises foncières importantes ou qui génèrent des nuisances ou des risques, des zones de taille et de localisation acceptables pourront être prévues dans le cadre d'une stratégie intercommunale.*

*Donner la priorité aux centres villages pour le développement des commerces et favoriser la mixité des fonctions urbaines*

#### **Tourisme : Développer et améliorer l'hébergement touristique**

*Dans les villages ruraux, favoriser le développement de l'hébergement touristique de type gîtes ruraux, chambres d'hôtes en s'appuyant notamment sur le patrimoine bâti existant.*

*Favoriser l'amélioration des sites liés aux activités de pleine-nature dans le respect des autres enjeux environnementaux, agricoles et paysagers.*

**Carrière** : Les documents d'urbanisme doivent privilégier le renouvellement et/ou l'extension de sites d'extraction actuels.

ENVIRONNEMENT	
PROBLEMATIQUES	ENJEUX
<p><b>1- Biodiversité et richesse des milieux naturels : une richesse significative en matière de biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Importance et proximité des réservoirs de biodiversité se situant en limite nord-est du territoire au niveau des contreforts et falaises du col des Limouches, qui sont en connexion avec les <b>corridors écologiques (zone de passage) localisés sur la commune.</b></li> <li>▪ <b>Importance des corridors écologiques représentés par :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Les espaces forestiers des reliefs sur la moitié est</b> du territoire. Ils apparaissent comme des espaces à forte perméabilité assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité. Importance de la pérennité de ces couverts forestiers qui jouent également un rôle important dans le maintien des sols, dans la lutte contre l'érosion et l'imperméabilisation des sols notamment sur les secteurs en pentes (coteaux, crêtes de reliefs, talus,...)</li> <li>○ <b>Les milieux naturels montagnards</b> en altitude.</li> <li>○ <b>La trame verte de l'espace agricole de la plaine</b> (vallon des Combes, bois et bosquets du Grand Lierne et de Chevalon) participant à la fonctionnalité écologique du territoire, souvent dispersés en îlots boisés sur la plaine, et pour certains, fragilisés par la présence d'activités touristiques et de loisirs. Importance du linéaire et des continuums dans la plaine de la végétation riveraines des cours d'eau – présence de zones nodales d'importances et d'intérêts)</li> <li>○ <b>La trame bleue</b> (cours d'eau et leurs espaces environnants, zones humides). Problématique de discontinuité dans cette trame bleue avec plusieurs obstacles à l'écoulement des cours d'eau tout particulièrement sur la rivière de la Véore. <b>Éléments majeurs de très forts intérêts au sein même de la Trame Bleue :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Importance de ces zones humides constituant les continuums écologiques : (11 secteurs recensés dans la plaine constitués par l'ensemble des ruisseaux et rivière et plusieurs éléments épars, 'étangs et canaux, pouvant être « menacés » par des constructions ou certaines pratiques agricoles)</li> <li>- Richesse du réseau hydrologique composé de méandres et de nombreuses confluences entre les cours d'eau : lieux de</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><b>1- Biodiversité et milieux naturels</b></p> <p><b>Enjeu de la prise en compte de la biodiversité et de la richesse des milieux naturels par la protection des milieux associés aux réservoirs de biodiversité et par le maintien des continuités écologique de la trame verte et bleue : secteurs de biodiversité à protéger et à relier entre eux, corridors écologiques à mettre en évidence et à revaloriser au sein du territoire communal :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Trame Verte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Enjeu de maintien et de protection de l'ensemble des couverts forestiers</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. massifs forestiers des reliefs,</li> <li>. forêts riveraines des cours d'eau</li> <li>. bosquets et boisements isolés dans la plaine et sur les piémonts</li> </ul> </li> <li>○ <b>Enjeu de préservation de la diversité des milieux naturels montagnards : prairie sèches, cavités, falaises,...</b></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Trame Bleue</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Enjeu de rétablissement des continuités sur l'ensemble de la trame bleue</b></li> <li>○ <b>Enjeu de maintien des zones humides et préservation des secteurs de confluence des cours d'eau</b></li> </ul> <p><i>Les zones humides sont des éléments majeurs de la <b>Trame Bleue</b> à prendre en <b>considération</b> dans la politique d'aménagement communal. La protection des zones humides s'inscrit également dans les principes de compatibilité du PLU avec le SDAGE, puisque la prise en compte, la préservation et la restauration des zones humides constituent une orientation fondamentale du SDAGE.</i></p> </li> </ul>

<p>contraste et de contact sources de richesses et d'échanges fédérateurs de biodiversité mais avec quelques ruptures dans la continuité de cette trame, à rétablir, et des difficultés de franchissement, recensées pour les espèces piscicoles (notamment truite fario) qui sont à enrayer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perturbations écologiques de la forêt rivulaire liées aux plantes invasives : plus fragile au droit des franchissements (ponts)</li> <li>- Des insuffisances dans le réseau de la trame bleue qui serait à compléter ( fossé au nord de la Lierne).</li> </ul> <p><b>2- Risques et nuisances</b>  <i>Des risques d'inondation qui conditionnent l'urbanisation dans les espaces agricoles proches des cours d'eau de la Véore et de La Lierne</i>  <i>Des risques de ruissellement d'eaux pluviales le long des talwegs, combes et ravins, notamment sur les coteaux de Coton.</i>  <i>Des risques liés au <b>gonflement des argiles</b> : structures du sous-sol plus ou moins argileuses se traduisant sous forme d'aléas moyen à faible (gonflement des argiles) sur la quasi totalité de la surface du territoire communal.</i></p> <p>Des nuisances liées aux infrastructures (Stations d'épuration) ou aux activités (élevages, fumières, site de compostage ...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Enjeu de maintien de la biodiversité dans la forêt rivulaire en luttant contre la présence des espèces invasives.</b></li> </ul> <p><b>2- Risques et nuisances</b>  <b>Prendre en compte les risques et les nuisances par rapport à l'affectation des sols, notamment par rapport au développement de l'habitat.</b></p>
<b>PAYSAGES</b>	
<b>PROBLEMATIQUES</b>	<b>ENJEUX</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Richesse d'écritures paysagères</b> qui affirment l'identité, le caractère et la qualité du territoire communal de la commune, mise en valeur du territoire par la protection des éléments structurants qui constituent son caractère paysager ,</li> <li>▪ <b>Une culture de la mise en scène des parcs et jardins sur certains lieux, de nombreux points de vue et des potentialités pour la découverte et la mise en valeur de paysages remarquables</b></li> <li>▪ <b>Présence de sites sensibles de co-visibilité et de fragmentation paysagère</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- occupation des coteaux par de l'habitat diffus</li> <li>- discontinuité de la trame végétale sur les quartiers d'extension</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Présence d'éléments perturbateurs</b> qui dévalorisent et nuisent à la qualité du cadre de vie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Enjeux de protection et de mise en valeur des éléments paysagers identitaires sur l'ensemble du territoire</b> : mise en valeur du territoire par la protection des éléments structurants qui constituent son caractère paysager</li> <li>• <b>Enjeu de redécouverte du territoire</b> par une approche pédagogique et ludique : parcours spécifique de découverte (dit route paysage) à partir des points de vue d'intérêts et des éléments remarquables (arbres, belvédère, sites architecturaux...) ;</li> <li>• <b>Enjeu de préservation de la trame végétale des parcs et jardins</b> : espaces jardinés, rideaux de verdure, arbres isolés, alignement d'arbres participant à la mise en valeur des lieux (village, et secteur épars)</li> <li>• <b>Enjeu de maîtrise et de composition des pôles d'extension bâtie, plus particulièrement</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- au niveau des sites sensibles de co-visibilité</li> <li>- au niveau des coteaux qui encadrent le village et qui risquent d'être impactés davantage par de l'habitat diffus,</li> <li>- par rapport à la discontinuité de la trame végétale sur les quartiers en extension de l'urbanisation (habitat)</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Enjeu de mise en valeur des abords du secteur agricole et/ou d'activité (locations de matériels, maçon, carrière...)</b> :</li> <li>▪ <b>Enjeu de mise en valeur de l'espace public</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ abords des poubelles de tri</li> <li>▪ entrée ouest du village.</li> </ul> </li> </ul>
<b>PATRIMOINE BATI</b>	
<b>PROBLEMATIQUES</b>	<b>ENJEUX</b>
<p><b>Prise en compte périmètres de protection des monuments historiques autour du château (cercles de 500 m de rayon)</b> : vers une adaptation plus « réfléchie » de ce périmètre...</p> <p><b>Le village :</b> Cœur de village homogène et cohérent : enjeu patrimonial dans le secteur de l'église. Intérêt de la perception de la façade sud du village Quelques « points durs » repérés en entrée ouest (dépôts, etc) et en entrée nord (ancien bâtiment d'élevage à l'état d'abandon)</p> <p><b>La Richardière :</b> Problématique traitement paysager des abords: fort impact des talus et des enrochements. <b>Coton:</b> Bonne exposition en partie nord du chemin, plutôt mauvaise au sud</p> <p><b>Autres fermes et hameaux:</b> Présence d'éléments patrimoniaux dans certains hameaux qui sont dans l'ensemble bien traités, il suffit de continuer dans ce sens. Présence de bâtiments agricoles anciens présentant un certain intérêt architectural et méritant d'être réhabilités. De nombreux éléments du patrimoine ancien, ou du petit patrimoine, ne faisant pas l'objet de protection particulière sont toutefois remarquables, soit par leur caractère architectural, historique, soit par la qualité de leur environnement proche (caractère du site, qualité architecturale du bâti et qualité environnementale des abords ...) méritent une attention particulière : préservation et mise en valeur des abords.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Conserver et transmettre aux générations futures les éléments remarquables du patrimoine bâti et culturel :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sites archéologiques</li> <li>○ Monuments historiques : Protection et mise en valeur du monument historique et de ses abords (enjeu touristique, paysager et patrimonial)</li> <li>○ Patrimoine architectural local non inscrit ou classé : éléments patrimoniaux à identifier :</li> <li>○ Protection et mise en valeur du petit patrimoine non classé et non inscrit.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Enjeux village :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeu patrimonial dans le secteur de l'église, et rendre la façade sud de l'église mieux perceptible</li> <li>- Quelques « points durs » repérés en entrée ouest (dépôts, etc) et en entrée nord (ancien bâtiment d'élevage à l'état d'abandon)</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Enjeux La Richardière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeux de co-visibilité avec quelques éléments patrimoniaux du village</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Enjeu d'intégration des constructions neuves plus particulièrement en frange du village et sur les espaces en co-visibilité</b></li> <li>▪ <b>Enjeu d'insertion des constructions dans la pente</b> en bordure des coteaux de Coton</li> <li>▪ <b>Le patrimoine bâti local en campagne :</b> Préserver l'unité architecturale dans le cadre des réhabilitations</li> <li>▪ <b>Des éléments patrimoniaux à identifier :</b> protection et mise en valeur du petit patrimoine non classé et non inscrit.</li> </ul>
<b>AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION</b>	
<b>PROBLEMATIQUES</b>	<b>ENJEUX</b>
<p><b>Rappel problématiques urbaines:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une carte communale approuvée en 2007 qui n'apparaît plus adaptée aux enjeux d'aujourd'hui. Des disponibilités foncières encore importantes (2,8 ha environ), mais pas d'outils pour la programmation du développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Enjeu de gestion programmée de l'espace à urbaniser</b>, en maîtrisant le développement en rapport notamment avec le niveau des équipements publics.</li> <li>▪ <b>Enjeu de rentabilisation des coûts d'investissement et de fonctionnement des réseaux</b> en évitant la dispersion de l'habitat et en favorisant la densification urbaine,</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Au niveau du village</b> : une urbanisation réalisée dans le prolongement de l'existant avec quelques dents creuses, et des équipements satisfaisants pour l'extension du village,</li> <li>▪ <b>Coton</b> : Un développement du hameau de Coton qui tend à s'étirer linéairement dans la vallée et à s'étaler sur les coteaux. Un grand espace résiduel encore disponible dans les potentialités du zonage de la carte communale. De moins bonnes conditions d'exposition pour l'habitat au sud du chemin.</li> <li>▪ <b>La Richardière / Perpoints</b> : Constructibilité limitée par les contraintes de l'assainissement non collectif et par la proximité d'exploitations agricoles et de bâtiments d'élevage.</li> <li>▪ Des besoins d'extension recensés au <b>Grand Lierne</b> pour permettre des équipements nouveaux sur le site du camping.</li> <li>▪ Un rythme moyen de 3 à 4 constructions par an, pour une superficie « consommée » de 9,1 ha, soit une densité moyenne faible, de l'ordre de 5 logements à l'hectare en raison de la quasi-totalité de ces constructions en habitat individuel pur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Enjeu de gestion économe de l'espace</b></li> <li>▪ <b>Fort enjeu d'organisation et de recomposition urbaine</b> entre le village et les futurs quartiers de développement de l'habitat</li> <li>▪ <b>Enjeu de cohérence avec les orientations du SCOT et le Grenelle 2 (respect des trames « vertes et bleues »,...)</b></li> </ul> <p><b>Rappel orientations SCOT Rovaltain : MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE DU TERRITOIRE</b>  <i>Le SCoT affiche l'objectif de ne pas consommer plus de 96 ha par an en moyenne sur la période 2016/2040 à l'échelle du SCoT, l'arrivée d'un habitant supplémentaire ne doit pas générer une consommation foncière de plus de 404 m2 d'ici 2040 toutes fonctions confondues (habitat, économie, déplacement équipements).  Pour les 5 communes de la Communauté de Communes de la Raye, les objectifs de modération de la consommation foncière sont fixés à 30 ha sur la période 2016 -2040. Ces chiffres correspondent aux consommations foncières pour tous motifs : habitats, activités, équipements, infrastructures mais ne comprennent pas les extensions de carrières. Ils concernent aussi bien les extensions urbaines que la mobilisation du potentiel foncier intra-muros</i></p>
---	---

**FONCTIONNEMENT URBAIN – EQUIPEMENTS - CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS**

PROBLEMATIQUES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Rappel problématiques équipements :</b></li> <li>- Besoin agrandissement cimetière</li> <li>- Enclavement et éloignement relatifs du terrain de foot</li> <li>- Nécessité d'aménagement d'un nouveau local pour la bibliothèque</li> <li>- Amélioration des communications numériques pour répondre aux besoins des entreprises.</li> <li>- Sécuriser les déplacements sur la commune, insuffisance des « liaisons douces » dans le village et vers les autres quartiers</li> </ul>	<p>Répondre aux besoins en matière d'équipements : cimetière, terrain de sport, bibliothèque, pour un meilleur fonctionnement de ces équipements, et anticiper sur les besoins en foncier nécessaires à ces équipements</p> <p>Enjeu de développement des communications numériques</p> <p>Enjeu de mise en place de liaisons privilégiées vers les pôles attractifs du village (école, équipements sportifs,...)</p> <p>Enjeu de liaison dans le cadre de l'attractivité touristique et de la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel</p> <p>Affirmer une desserte « voie verte » entre le centre bourg et le quartier de La Richardière</p>

Trois enjeux majeurs sont donc mis en avant dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire de la commune de Châteaudouble:

- La maîtrise du développement de l'urbanisation et de l'habitat face à la pression urbaine et aux objectifs de croissance modérée, d'organisation urbaine, ...
- L'optimisation des potentialités de développement des activités locales (agriculture, autres activités économiques)
- La valorisation du cadre de vie de par la nécessité d'organiser le développement des extensions urbaines au village, d'anticiper les besoins en foncier pour améliorer le fonctionnement des équipements, d'améliorer les liaisons douces au sein de l'agglomération, d'assurer la protection et la mise en valeur des atouts du patrimoine naturel et bâti.

## Chapitre 2 –LES CHOIX RETENUS ET LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

### 1- LE PROJET COMMUNAL : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

#### 1. 1 Rappel des objectifs de la commune pour l'élaboration du P.L.U.

La commune a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour faire suite à la Carte Communale approuvée en 2007, où une partie du potentiel constructible a été consommée.

D'une manière générale la commune souhaite « contenir » l'offre en terrains à bâtir face à une pression péri urbaine soutenue et maintenir un « équilibre » entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles, qui lui permettent de préserver son caractère de commune rurale, la qualité du cadre de vie et des paysages. L'outil « carte communale » semble avoir montré ses « limites » par rapport aux nouveaux objectifs de la commune.

La démarche d'élaboration du PLU répond au souci :

- D'approfondir la réflexion sur le développement communal sur la base d'un diagnostic précis du territoire communal, et de se doter d'un outil réglementaire de planification adapté au cadre rural de la commune, détaillé en matière d'affectation des sols et de programmation,
- De réfléchir aux orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable, et avoir une perspective à 10 ans, de développement de la commune permettant d'assurer la qualité du cadre de vie et des services ;
- De maintenir la même croissance démographique, et pour cela accueillir une nouvelle population. Le but étant un développement maîtrisé et mesuré pour favoriser une urbanisation de qualité «pour tout public, tout âge et tous moyens».
- D'assurer un développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisation en cohérence avec la dynamique démographique permettant de maintenir le niveau des équipements publics et des services de la commune et le tissu social, et en matière de logements,
  - de favoriser la création d'une offre plus diversifiée de logements et de forme d'urbanisation avec des maisons individuelles et de l'habitat groupé,
  - de répondre au manque de logements locatifs accessibles,
- De repérer un ou plusieurs secteurs propices pour des projets publics à préciser et valider par exemple : un groupe de maisons pour personnes âgées, un espace vert communal complémentaire aux espaces publics existants, une éventuelle salle d'animation intercommunale,...
- De protéger et favoriser l'activité agricole, en s'appuyant sur un diagnostic agricole précis permettant d'appréhender l'avenir et de soutenir les projets de développement de cette activité, mais aussi de gérer la constructibilité en zone agricole (attention particulière aux respects des conditions de distance entre les bâtiments agricoles et les habitations) :
  - préserver au maximum les espaces agricoles; conforter et pérenniser l'activité agricole et permettre également l'extension ou la création de sièges d'exploitations agricoles. La commune souhaite maintenir la forte vocation agricole de l'espace rural, poursuivre et soutenir la dynamique d'installations d'exploitations agricoles sur le territoire ;
  - engager une réflexion sur le changement de destination des bâtiments n'ayant plus d'usage agricole.
- D'identifier et répondre aux besoins des activités existantes : artisanat, commerces, agriculture, tourisme... et de définir clairement l'affectation des sols (à urbaniser, à protéger, agricole, parc de loisirs, camping, etc...) ;
- De favoriser le développement touristique et culturel ;
- De maintenir la qualité environnementale en préservant l'environnement et les espaces naturels, et notamment les équilibres territoriaux entre zones urbaines, espaces naturels et espaces agricoles, et en préconisant la qualité architecturale et environnementale des constructions.

## 1. 2 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

### Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers retenus dans le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'expression des orientations générales du projet de développement territorial à court, moyen et long terme, de la commune de Châteaudouble. Il est le fruit d'une démarche prospective et concertée qui permet à la commune de se doter d'un véritable projet territorial dans ses dimensions sociales, économiques, environnementales et culturelles. Il définit des objectifs en matière d'habitat, d'équipement, de services, de développement économique, de cadre de vie et d'aménagement de l'espace.

Ce projet communal a été élaboré dans un objectif de développement durable, d'équité et d'équilibre spatial conformément aux articles L 101-1 et L 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le diagnostic territorial a abouti à l'émergence de 3 enjeux prioritaires pour l'aménagement du territoire (voir page 177) ;

En réponse à ces enjeux, au regard des objectifs initiaux, des différentes phases de concertation et d'association avec les personnes publiques et les acteurs privés du territoire, et suite au débat au sein du conseil municipal qui a précisé les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, le projet communal s'articule autour de trois grandes orientations générales qui structurent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

#### □ PADD Axe 1 - HABITAT- DEVELOPPEMENT URBAIN : Maîtriser le développement de l'habitat face à la pression urbaine

- **Tempérer la croissance démographique, avec un objectif de croissance démographique annuelle de l'ordre de + 0,8 %**

Soit une population estimée à **650 habitants en 2025** qui correspond à un objectif raisonné de maîtrise de la croissance démographique par rapport aux évolutions récentes (+ 1,3 % dans la dernière décennie), qui apparaît adapté aux capacités des équipements communaux, et qui s'inscrit dans la perspective de croissance démographique annuelle préconisée par le S.C.O.T. qui est de l'ordre de + 0,8 % par an.

*La poursuite de la tendance actuelle avec une croissance annuelle de + 1,3 % induirait une population de 690 habitants en 2025 (soit 40 habitants de plus que la population correspondant à l'objectif de croissance modérée de + 0,8 %retenu par la commune)*

- **Maîtriser le développement de l'habitat**

**Objectif de développement de l'habitat retenu dans le PADD : 52 logements de 2014 à 2025 soit 4 à 5 logements /an**

- **Définir un potentiel « FONCIER » de constructibilité de logements strictement ajusté aux objectifs démographiques et en recherchant l'économie d'espace nouveau à consommer**

**Besoin d'une capacité d'accueil théorique globale d'environ 3 ha** (sur la base théorique d'une densité de 17 logements /ha). Cette capacité est ramenée à **environ 2,6 ha** compte tenu des capacités d'accueil dans les bâtiments existants (potentialités changement de destination, réhabilitations... estimées à environ 7 à 9 logements).

⇒ **Les besoins en logements à produire pendant la durée du P.L.U. : Evaluation théorique des besoins de logements ayant guidé les choix retenus dans le PADD pour les orientations générales des politiques de l'habitat**

*Le nombre de logements à produire pendant la durée du P.L.U. est établi en fonction, des réalités locales d'évolution démographie / habitat constatées, et des impératifs de compatibilité avec les prescriptions du SCOT.*

**Le développement démographique, l'évolution du parc de logements**

- *la durée de la projection : le PLU sera applicable début 2015 : la durée admise de 10 ans porte donc la planification à l'horizon 2025. Toutefois, la projection est établie de 2013 (date des dernières estimations Insee de population) jusqu'à en 2025, soit 12 ans. Ce parti permet de comparer les évolutions aux prescriptions du SCOT contenues dans le DOO (C.F. compatibilité avec le SCOT ci dessous : horizon 2025).*
- *le taux de croissance : le taux de croissance constaté de 1999 à 2009 (source INSEE) est de 1.3 % an. Le choix est de tempérer cette tendance de 2013 à 2025 pour entrer en compatibilité avec le SCOT.*

**Tableau de définition des objectifs démographie / habitat : PROSPECTIVE 2025**

Année	1990	1999	2013	2025
<b>Population totale</b>	414	476	591	650
	<b>1982/1990</b>	<b>1990/1999</b>	<b>1999/2009</b>	
Evolution taux annuel	3,10%	1,60%	1,30%	0,80%
Nombre	91	62	115	59
Taille moyenne des ménages	3,07	2,8	2,66	2,38
Nombre de ménages (= nombre de résidences principales)	135	170	220	273
Evolution nombre de ménages			50	
<b>Desserrement</b> (point mort) (baisse de la taille des ménages)	Population 2013/taille ménages 2025			
	Hypothèse taille moyenne			2,35
	Ménages en 2025			2,51
				31
<b>Effet démographique</b> (accueil nouvelle population)	Nouvelle population. 2013-25/taille moyenne			21
	Nouvelle population			59
	Hypothèse taille moyenne			2,80
<b>Besoin en logements : résidences principales :</b>				<b>53</b>

<b>Evolution logements, hors résidences principales</b>					
		<b>1982/1990</b>	<b>1990/1999</b>	<b>1999/2009</b>	<b>2025</b>
Logements vacants		6	11	14	8
	Evolution	-7	5	3	-6
Résidences secondaires		59	40	33	24
	Evolution	18	-19	-7	-9
Evolution logements vacants et secondaires					-15
Renouvellement du parc					5
<b>Total évolution logements</b>					<b>-10</b>

<b>Besoins en logements nouveaux 2013 -2025 : Objectifs du PLU</b>					
Total des résidences principales					53
Variation logements vacants et secondaires : renouvellement					-10
<b>Total besoin en logements « neufs »</b>					<b>43</b>
<b>Statut ; logements abordables (construction neuve secteurs 'dirigés' : AU AUo) : 15%</b>					
Logements nouveaux concernés : 28 à 32 au total soit : <b>minimum 4 à 5 logements</b>					
<b>Typologie des constructions neuves : éparses UC et secteurs 'dirigés' AU/ AUo</b>					
Forme urbaine :	Individuel~45 %	Intermédiaire ~35%	collectif ~20 %		
Logements (environs)	18	16	9		43
Densité moyenne théorique	800 m <sup>2</sup> /logt	500 m <sup>2</sup> /logt	285 m <sup>2</sup> /logt		530 m <sup>2</sup> /logt
<b>Surface nouvelle théorique consommée en ha</b>	<b>1,44</b>	<b>0,80</b>	<b>0,26</b>		<b>2,50</b>
<b>Densité moyenne totale attendue pour les constructions neuves</b>					<b>17,22 logts / ha</b>

### Eléments de définition pour l'estimation

**La population de 2013** : l'INSEE estime la population de la commune de Châteaudouble à 591 Habitants (document officiel du 18 Décembre 2013 : population légale en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2014)

**Le nombre de résidences principales** : estimé en 2013 à partir du total de 2009 augmenté des nouvelles résidences principales estimées sur la commune.

**Les ménages** :

- leur nombre est égal par définition au nombre de résidences principale
- leur évolution : l'estimation est faite à partir des variations attendues dues au desserrement (taille des ménages en baisse régulière) et des effets des populations arrivant sur la commune, à priori de taille supérieure (familles avec enfants).

**Les variations internes du parc de logements :**

- vacance : peu importante sur la commune (c.f. diagnostic) : la localisation repérée et l'état de ces logements permettent de spéculer sur une baisse probable de leur nombre en raison de la forte pression de la demande de logements sur la commune, de l'historique local : pratique de réhabilitation de logements anciens privés à but locatif (c.f. diagnostic) et des politiques de réhabilitation mises en œuvre et à venir (Programme d'Intérêt Général et autre politique à venir).
- résidences secondaires : en baisse constante (c.f. diagnostic) depuis 1990, traduisant l'affirmation de la fonction résidentielle de la commune ; l'évolution projetée prolonge cette tendance.
- renouvellement : estimation minimale du nombre de logement à renouveler sur la commune

**De l'ensemble de ces données prospectives, il résulte un besoin d'environ 53 logements à l'horizon 2025, comprenant 43 logements neufs et une dizaine de réhabilitations (résorption de la vacance et changement de destination de bâtiments existants).**

**L'emprise foncière théorique nouvelle nécessaire pour les 43 logements à construire est estimée à 2,5 ha dans l'hypothèse d'une densité moyenne de 17,2 logements à l'hectare, basée sur les choix de la collectivité en matière de typologie des logements.**

**Les orientations du PADD en terme production de logements s'appuient sur cette estimation des besoins.**

**□ PADD Axe 1 - HABITAT- DEVELOPPEMENT URBAIN : Politiques de l'Habitat**

- **Orienter et diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures**

**Prévoir la mixité des formes urbaines et du type d'habitat dans la réalisation des futures opérations d'habitat :**

**Diversité des formes :**

Logements individuels : 40 à 45 %,

Logements intermédiaires : 35 à 40 %,

Logements collectifs : 20 à 25 %.

**Mixité sociale** : au minimum 15 % de logements abordables (locatifs et accession)

**Les choix de la composition du parc de logements à produire dans la durée du PLU résultent de plusieurs éléments essentiels : la volonté de pallier à la quasi inexistence des logements sociaux publics sur la commune, d'introduire de la diversité dans l'offre en logements par**

**rapport au « monopole » de la maison individuelle en construction neuve, et d'être en cohérence avec les orientations du SCOT, document de référence en l'absence de PLH.**

#### **Le choix de statut des logements : habitat abordable**

Le diagnostic a mis en évidence la quasi inexistence des logements sociaux publics sur la commune ; les orientations du PADD visent donc à corriger cette absence : le choix municipal est de produire au minimum 15 % de logements abordables (locatifs et accession) dans les constructions neuves à venir situées dans les secteurs d'urbanisation « dirigée » : AUo et AU avec Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **Le choix de la typologie d'habitat : forme et densité.**

Elle doit être diversifiée, en contrepoint de la tendance observée à la prédominance de l'habitat individuel des décennies précédentes. La diversification aura lieu dans les secteurs dirigés : AUO et AU ; les dents 'creuses' et secteurs résiduels ne permettant que de l'habitat individuel. Les choix municipaux : individuels : 40 à 45 % ; intermédiaires : 35 à 40 % ; collectif : 20 à 25 %.

#### **La compatibilité avec le SCOT sur les choix qualitatifs en matière d'habitat :**

Le SCOT du grand ROVALTAIN, Schéma de Cohérence Territoriale Valence Romans Tain l'Hermitage est l'échelon territorial de référence.

##### ○ **Concernant les logements abordables :**

L'accroissement de l'offre de logements abordables (logements locatifs publics PLUS et PLAI et accession sociale) est un objectif du SCOT sur l'ensemble de son territoire.

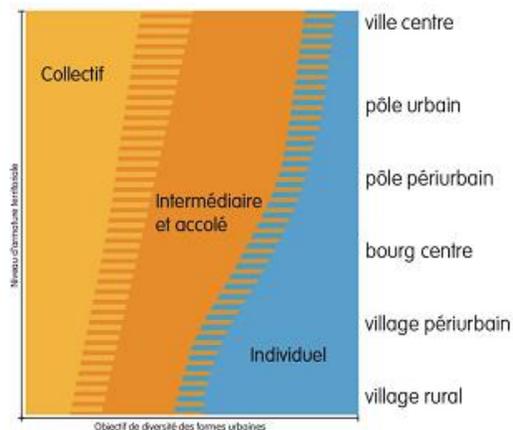
Le PADD du SCOT encourage l'augmentation de l'accession à la propriété dans les pôles urbains, notamment Valence et Romans, et la progression de l'offre locative dans tous les autres niveaux de l'armature urbaine : « mieux répondre aux besoins de logements locatifs qui jouent un rôle essentiel dans les parcours résidentiels et pour l'accueil de nouveaux résidents du Grand Rovaltain. Il convient sur chaque territoire de tendre vers un équilibre de production entre accession et location ».

Le D.O.O. prescrit, page 53 une **production minimum d'environ 5 % de logements abordables dans les villages** (partie 4.4 'amplifier l'effort de réalisation de logements abordables ...').

La commune de Châteaudouble fait le choix d'afficher **un minimum de 15 % de logements abordables** à créer dans les secteurs d'urbanisation dirigée de Jayette et Chevillon **soit 4 à 5 logements minima** à répartir entre locatif public et accession sociale. En outre, quelques logements spécifiques personnes âgées et personnes à mobilité réduite devront y être construits.

##### ○ **Concernant les typologies d'habitat, formes et densité:**

« Le SCOT favorise les objectifs de diversification de l'offre de logements et de compacité de l'habitat. L'habitat intermédiaire est notamment promu parce qu'il permet de répondre à des besoins à la fois urbains (besoins d'espaces extérieurs) et plus périurbains ou ruraux (être chez soi mais en ayant besoin de moins de terrain pour construire). Ce type de logements permet de trouver une réponse adaptée notamment aux jeunes ménages.» (partie 4.5 du DOO 'proposer une mixité de formes à chaque niveau de l'armature urbaine' page 53).



### Répartition de la typologie dans les villages (extrait DOO page 54) :

Cette répartition correspond approximativement à :

- habitat individuel : 40 à 50 %
- habitat intermédiaire : 25 à 30 %
- habitat collectif : 20 à 25 %

**Les choix municipaux concernant les logements neufs à Châteaudouble** : (40 à 45 % d'habitat individuel soit 18 logements environ, 30 à 40 % d'habitat intermédiaire soit 16 logements environ, et 20 % d'habitat collectif soit 8 à 10 logements environ) **s'inscrivent dans la logique promue par le SCOT.**

Le Scot fixe une prévision de croissance de 0,67 % par an à l'échelle du territoire global, d'ici à 2040. Cet objectif s'applique de manière différenciée à chaque commune selon sa typologie, définie dans les documents. La commune de Châteaudouble se situe dans la typologie 'village rural'.

Ainsi, dans sa ' **priorité 1.2 ; équilibrer l'offre de logements entre villes et espace rural**', le PADD du SCOT définit page 25 l'orientation : '**soutenir et rééquilibrer la production de logements**' : « dans les villages, la production neuve doit répondre prioritairement au besoin de renouvellement des populations, sans bouleverser les identités villageoises ».

**Le taux de croissance démographique défini par la commune : 0.8 % annuel est en conformité avec les choix du SCOT ainsi que le rythme annuel de construction : 4,4 logements, rythme comparable constaté dans la dernière décennie (5 logements/an de 1999 à 2009); ces choix ont été ajustés à la logique de prolongement des évolutions constatées.**

Et la partie 4 du D.O.O., **objectif 4.2** : le rythme de construction de nouveaux logements doit être de 151 logements sur les communes de la Raye de 2016 à 2025, et « en l'absence de PLH ou PLUI, les objectifs de production de logements des communes sont de 5 logements en moyenne pour 1 000 habitants par an ; la répartition du nombre de logements doit en outre se faire dans le respect des proportions énoncées ci-dessus, en fonction du poids démographique, du niveau d'équipements, de services et d'emplois de la commune. » page 51 du D.O.O.

La commune de Châteaudouble représente environ 20 % de la population de la communauté de Communes en 2013 population légale INSEE. Les logements neufs à produire dans les zones organisées, AUO et AU, sur la durée du PLU sont de 28 à 34, ce qui est cohérent avec les données ci-dessus.

Enfin, l'orientation du D.O.O. : « Reconquérir le parc vacant pour limiter la consommation foncière », est prise en compte par la commune puisque les prévisions quantitatives de nombre de logements à produire dans la durée du PLU sont de 7 à 9 logements en réhabilitation et changement de destination.

## □ PADD Axe 1 - HABITAT- DEVELOPPEMENT URBAIN : Politiques d'aménagement et de développement de l'urbanisation

- **Opter pour un développement de l'urbanisation respectueux des grands équilibres**
- **Promouvoir un urbanisme regroupé autour des deux pôles bâtis et équipés : le secteur du Village et le hameau des Bérards pour maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain**
- **Privilégier l'utilisation rationnelle des espaces résiduels dans le tissu bâti à un développement de l'urbanisation en périphérie sur des espaces naturels ou agricoles,**
- **Organiser un développement urbain raisonné et de qualité notamment dans le village.**

Sur le territoire de Châteaudouble, trois secteurs bâtis sont fédérateurs de « polarité urbaine » : l'agglomération du bourg se prolongeant dans le vallon de Coton, le hameau des Bérards, et le hameau de « La Richardière – Les Perpoints ». Concernant les secteurs retenus pour le développement de l'urbanisation à dominante habitat, la commune a fait le choix de retenir ces secteurs de « tache urbaine », et à partir de ces secteurs, de cibler le développement de l'urbanisation sur les deux pôles bâtis bénéficiant des équipements nécessaires, et notamment de l'assainissement collectif.

- **Le bourg et son agglomération avec deux principaux secteurs de développement** : les quartiers des Jayettes et de Chevillon qui font l'objet d'une urbanisation maîtrisée dans le cadre de la mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Le hameau des Bérards**

**Pour La Richardière**, non desservie par l'assainissement collectif, le développement restera plus limité : il s'agit de contenir le développement aux quelques parcelles résiduelles, aptes à l'assainissement non collectif, localisées dans l'enveloppe actuellement urbanisée.

### Choix de ces secteurs en raison :

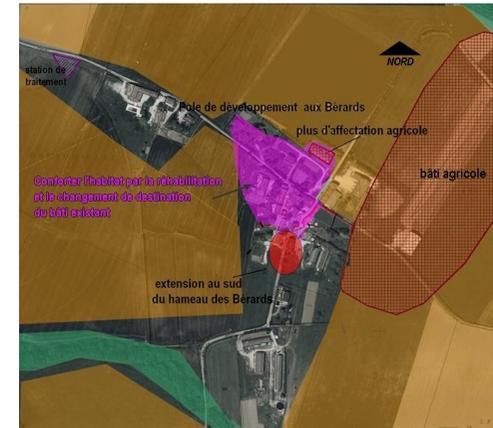
- La prise en compte de l'évolution de l'urbanisation passée et des dispositions du document d'urbanisme (carte communale)
- De la présence des équipements indispensables et niveau d'équipement satisfaisant: voirie, eau, électricité, assainissement collectif, ou aptitude à l'assainissement autonome

Pour la commune il s'agit aussi :

- de renforcer le rôle du bourg, qui apparaît comme un pôle d'urbanisation prioritaire pour l'habitat.
- d'éviter la dispersion de l'habitat et de favoriser la densification urbaine pour notamment rentabiliser les coûts d'investissement et de fonctionnement des réseaux ;
- d'organiser et de programmer dans le temps le développement de l'habitat et donc de l'urbanisation, dans l'optique d'une gestion cohérente et économe de l'espace
- de privilégier le développement de l'urbanisation au sein des enveloppes bâties existantes pour limiter l'étalement urbain en périphérie sur les espaces agricoles à forte valeur ajoutée en tenant compte des enjeux agricoles, ou liés au patrimoine bâti ou naturel, ainsi que de l'impact paysager :



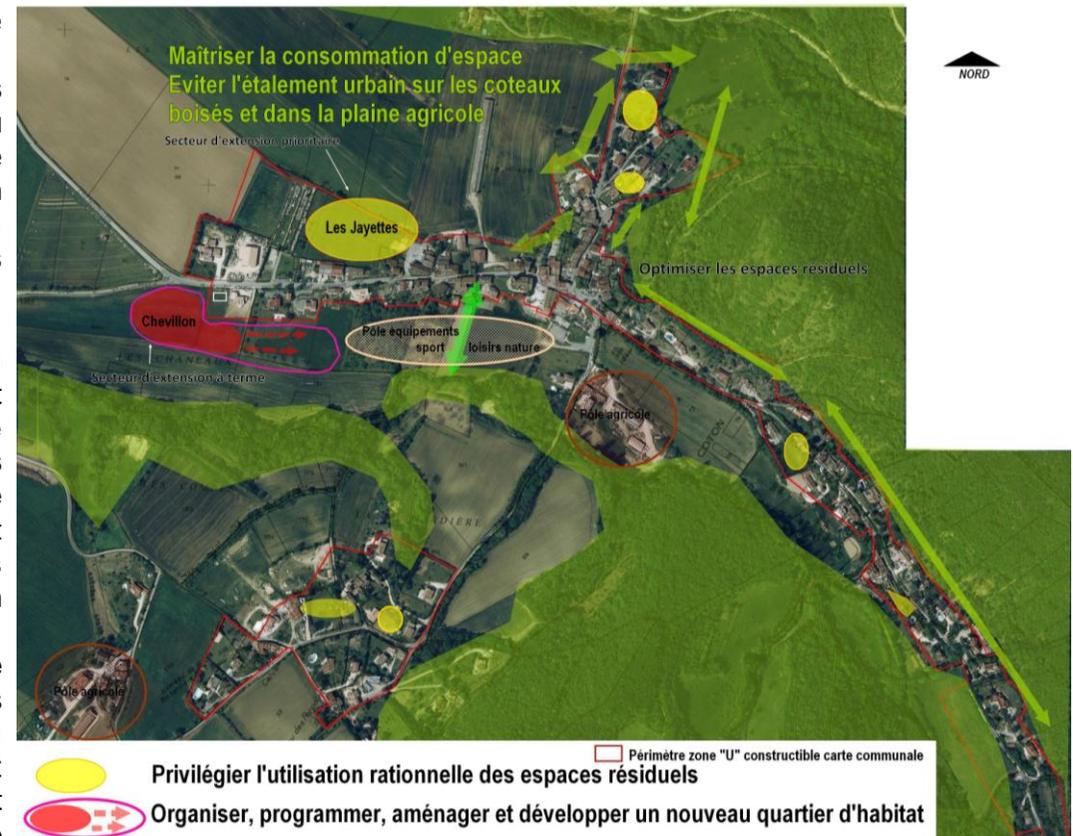
- Au niveau des Bérards : l'urbanisation est confortée au sein de la partie groupée du hameau principal, sans s'étendre sur les grandes entités agricoles en périphérie, et en maintenant les distances réglementaires vis-à-vis des bâtiments d'élevage en activité (pas de développement dans la partie Est du hameau). L'objectif est de favoriser les possibilités de réhabilitation dans le bâti existant, et de tirer parti des potentialités d'extension des constructions au sud de ce hameau, sans grever les grandes unités agricoles.



- Au niveau du bourg : choix d'un développement sur le secteur des Jayettes n'ayant pas un réel intérêt agricole, s'agissant d'un tènement localisé entre des équipements et du bâti existant ; développement prévu également au sud-ouest à Chevillon, au-delà de l'enveloppe urbanisée mais dans la continuité du bâti existant, sur des terrains en partie équipés et bénéficiant d'une meilleure exposition pour l'habitat que les vastes espaces agricoles ouverts localisés au nord et à l'ouest du bourg.

Au sud-est, la proximité des zones humides du Chevillon, la présence d'un siège d'exploitation agricole, et d'un élevage restreignent les possibilités de développement pour le village. Au nord, le ruisseau de Marette constitue une limite franche à l'urbanisation ; à l'est du village, les espaces naturels « sensibles » (coteaux de boisés de Château Rompu au-dessus du village et de Coton), et l'insuffisance des infrastructures (accès, desserte par les réseaux limitée) sont un frein aujourd'hui à l'extension urbaine.

- Pour le hameau de La Richardière-Les Perpoints : se limiter à l'urbanisation des quelques espaces résiduels dans le tissu bâti, il n'est pas prévu de développement en raison des enjeux agricoles (sièges d'exploitation et élevages des Combes), ni côté Est sur les parties piémont particulièrement « sensibles » au niveau de la trame « verte » et de l'impact paysager.



- Privilégier l'utilisation rationnelle des espaces résiduels
- Organiser, programmer, aménager et développer un nouveau quartier d'habitat

### **Choix de renforcement du centre bourg, du maintien de son caractère identitaire :**

Les orientations du PADD visent à préserver l'identité du centre ancien qui se caractérise par sa forme urbaine spécifique, des modalités d'implantation du bâti, des caractéristiques architecturales particulières. Pour la commune, cela répond au souci d'aménager et d'organiser les futurs quartiers à dominante habitat, en harmonie avec ces composantes urbaines, architecturales et paysagère du site du bourg.

Il s'agit de promouvoir un habitat regroupé au niveau du bourg, dans le prolongement de la forme et de la composition urbaine du « village originel » : bourg inscrit en linéaire est-ouest sur l'axe du cône de déjection (linéaire se prolongeant au-delà par l'urbanisation dans le vallon de Coton) et en linéaire nord-sud en piémont du coteau.

Il s'agit de rompre avec un habitat individuel au coup par coup et de cerner les secteurs favorables à un développement de l'urbanisation à caractère plus dense (petit collectif, habitat intermédiaire), pouvant accueillir des opérations d'aménagement et de constructions organisées en « greffe », en accord avec les formes bâties du centre bourg, et s'intégrant dans une logique de déplacements sécurisés et économes (déplacements « doux »). Deux secteurs répondent à ces objectifs : le secteur des Jayettes proche du cœur du village, localisé entre le cimetière et la place du temple, le secteur ouest de Chevillon qui s'inscrira en entrée ouest d'agglomération, et qui participera également à la restructuration de cette entrée. Dans ces opérations, les projets d'aménagement et de construction mettant en œuvre efficacité énergétique et utilisation des énergies renouvelables sont encouragés.

Il s'agira également de maintenir la mixité des fonctions : habitat –activités compatibles (commerces ,services , petit artisanat) dans la trame urbaine villageoise.

### **Choix de programmation dans le temps du développement urbain :**

- **Dans un 1<sup>er</sup> temps : contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant le mitage rural et l'étalement urbain**

Enveloppe urbanisée du Village et de Coton, des hameaux de La Richardière et des Bérards :: « combler » les espaces résiduels et équipés. Les Bérards : capacités de réhabilitation ou d'accueil dans des espaces à proximité du bâti existant : potentialités pour 3 à 4 logements nouveaux.

Sur le reste du village et Coton ainsi que sur le hameau de La Richardière : potentialités pour une dizaine de logements dans des espaces résiduels relativement limités

Développement du village : prendre en compte les potentialités foncières sur le secteur des Jayettes et affirmer la vocation de ce secteur à devenir un quartier du village, « organisé » et à caractère plus dense (petit collectif, habitat intermédiaire).

Cette phase 1 comportant urbanisation des espaces résiduels et développement du quartier des Jayettes représente environ 35 logements.

- **Dans un 2<sup>ème</sup> temps : choix de développement au sud du village à Chevillon**

Développement de l'urbanisation sous la forme d'un nouveau quartier d'habitat à Chevillon en partie sud-ouest du village : Organiser, programmer, aménager et urbaniser ce futur quartier en s'intégrant dans un schéma de développement global de l'agglomération.

Cette phase 2 constitue l'amorce de l'urbanisation future des quartiers sud de Chevillon, cette urbanisation pourra s'étendre plus à l'est dans une phase ultérieure, au delà des dix prochaines années et donc à l'occasion d'une révision du PLU. Ce nouveau quartier à dominante habitat s'articulera sur la création d'un nouvel accès à partir de la route de Combovin, et d'une nouvelle voie se connectant sur un maillage de liaisons douces en liaison avec les autres quartiers du village, la Richardière, et les futurs espaces de sport et de loisirs prévus dans le prolongement de ceux existant au sud de l'école, au cœur de ce futur quartier maintien d'une « coupure verte » (trame verte entre le bourg,

les espaces jardinés du village, et la trame bleue du ruisseau de Chevillon) accompagnant la liaison douce entre le bourg et la Richardière (voir schéma général PADD page 191).

Potentiel Phase 2 : une dizaine de logements identifiés dans la programmation à l'échelle de temps du présent PLU.

## □ PADD Axe 2 - ACTIVITES ECONOMIQUES : Conforter l'économie locale

- **Protéger l'activité agricole face à la pression urbaine : pérenniser les structures agricoles viables, poursuivre et soutenir la dynamique agricole, préserver au maximum les espaces agricoles et gérer la constructibilité en zone agricole.**

Il s'agit d'affirmer le rôle économique de l'agriculture sur le territoire de manière à pérenniser et à préserver les structures agricoles : foncier et bâti agricole

A propos de l'activité agricole, le choix est :

- de renforcer la protection des grands tènements agricoles non « mités » et homogène, souvent irrigués, et à fort potentiel agronomique, que ce soit dans les secteurs agricoles de la plaine, mais aussi sur les plateaux des reliefs dans l'intérêt du maintien d'une agriculture de « montagne » ; il s'agit de pérenniser l'activité agricole, et surtout les grands espaces agricoles face à la pression urbaine,
- d'inciter au regroupement des sièges d'exploitation, des bâtiments d'élevage et autres bâtiments agricoles,
- de permettre le changement de destination de bâtiments anciens de caractère dans des limites de surface de plancher « raisonnable » et à condition de ne pas créer de gênes pour l'activité agricole.

- **Permettre le maintien des activités et le développement des entreprises en place : artisanat commerces, services, tourisme, carrière**

La commune souhaite « consolider » le tissu économique local : artisanat, commerces, services, tourisme, en prévoyant des possibilités d'extension, de maintien des activités existantes notamment en secteur épars, sous réserve que les conditions de viabilité et de réseaux soient suffisantes, à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour les riverains, et que les pollutions et rejets dans le milieu soient maîtrisés.

Permettre également l'accueil de petites activités compatibles avec le voisinage de l'habitat, et présentant de bonnes conditions d'insertion dans le tissu bâti environnant (traitement paysager des abords, notamment en façade des rues ou voies publiques).

Poursuivre l'activité de carrière à Tourrier dans les limites du site d'extraction existant.

Limiter le développement de l'activité du site de compostage au lieu-dit Les Quarantes, tant que cette activité demeure source de nuisances pour les riverains, il apparait nécessaire d'améliorer le fonctionnement du site et de traiter ses abords.

Concernant les activités liés au tourisme et aux loisirs, il s'agit de maintenir et de développer les petites structures d'accueil et d'hébergement touristiques pouvant s'insérer dans le bâti, de faciliter l'évolution des structures d'hébergement touristique plus importantes déjà en place (permettre l'extension limitée du camping du Grand Lierne et de l'activité de spectacle et d'animation de loisirs) sur le site de Garaland.

## □ PADD Axe 3 – ENVIRONNEMENT – EQUIPEMENTS -PAYSAGES : Préserver la qualité du cadre de vie

### ▪ **Protéger les zones humides et les secteurs du piémont montagneux support d'une grande richesse sur le plan de la biodiversité**

De manière à préserver la biodiversité et à valoriser les espaces naturels à valeur patrimonial présents sur le territoire de la commune qui apparaissent comme des corridors écologiques participant à la continuité de la trame verte et bleue. Les limites à l'urbanisation dans le développement du village, du quartier de Coton, et de la Richardière identifient la prise en compte de cette trame écologique.

La commune souhaite s'inscrire dans les orientations du SCOT et du SRCE en matière de conservation des milieux riches en biodiversité et de préservation de la trame verte et bleue.

### ▪ **Valoriser le patrimoine architectural et historique, ainsi que les atouts paysagers de la commune**

Le parti-pris d'aménagement se fonde sur la volonté de valoriser l'environnement et le cadre de vie dans un contexte de développement durable. Il s'agit de conjuguer développement urbain et volonté de préservation de l'environnement, des espaces naturels et agricoles.

La commune bénéficie sur son territoire de sites à fortes valeurs paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales comme « Saint-Appolinaire », « Le Château », « Les Péris », Les Champeys, Château Rompu »,... accompagnés de l'écrin végétal des espaces boisés des ripisylves ou des reliefs, d'arbres remarquables isolés ou alignés. Ce sont des sites naturels de qualité tant sur le plan du paysage que sur le plan de la biodiversité. La volonté municipale est de préserver ce patrimoine naturel et paysager. Il s'agit de protéger ces espaces ainsi que leurs abords, de pérenniser les cônes de vue repérés vers les différents sites remarquables, et prendre en considération les espaces sensibles en matière de co-visibilité pour la préservation de la silhouette du village,...

Cet objectif essentiel est largement affiché dans le PADD qui définit les orientations visant à mettre en valeur les espaces ressources de biodiversité, les paysages. Il est également mis en œuvre dans la partie réglementaire du P.L.U. (zonage, règlement).

La configuration du site du vieux village avec sa forme urbaine « longiligne » perchée sur l'avancée formée par l'érosion du relief de la Combe de Coton, est singulière. Elle participe à la qualité des paysages urbains de la commune : qualité de l'urbanisation ancienne bien préservée en bordure de l'unique voie de desserte, et présence d'un monument historique à proximité du village, d'où une forte identité patrimoniale.

L'enjeu est donc d'intégrer les formes urbaines nouvelles dans le tissu en place, avec en point de mire, la qualité environnementale, la mixité et diversité sociale et des réponses architecturales adaptées (petits collectifs, habitat individuel et intermédiaire).

En matière de patrimoine bâti, il s'agit aussi de respecter la typologie du bâti dans la prolongation directe du village, de mettre en valeur, de conserver et de protéger les éléments patrimoniaux repérés.

### ▪ **Assurer le bon fonctionnement des espaces et services publics et anticiper les besoins en foncier pour l'extension ou la création de nouveaux équipements publics :**

#### *De manière à améliorer le cadre de vie :*

Besoins d'anticiper l'acquisition d'emprises foncière dans le village pour l'aménagement notamment d'un local bibliothèque, et pour les emprises nécessaires au terrain de sport : déplacement à terme du terrain de foot actuel, qui sera alors affecté en partie à l'extension du cimetière.

### ***De manière à faciliter les déplacements « doux »***

Dans le cadre des choix de développement de l'urbanisation qui concernent surtout l'agglomération, le PADD induit la mise en place d'une réflexion sur la circulation par rapport à la future trame urbaine et à son accroche avec l'existant, pour aboutir à la concrétisation d'un schéma de liaisons et de circulations qui :

- soit maillé par un réseau viaire répondant aux exigences de sécurité et de capacité de desserte, avec gestion des traversées (RD 343 dans le village) et aménagement d'un nouvel accès pour notamment, la desserte du quartier Chevillon,
- soit relié au centre bourg, aux autres quartiers comme La Richardière, et aux lieux attractifs par des liaisons douces,
- bénéficie de lieux collectifs de proximité ou d'espaces publics à l'échelle du quartier, qui contribuent à l'animation et à l'insertion de ces quartiers,

Ces choix sont notamment mis en œuvre dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le cadre des dispositions réglementaires du PLU (emplacements réservés).

### ▪ **Prendre en compte les risques, limiter les nuisances : urbaniser en dehors des secteurs à risques**

***De manière à mettre à l'abri les habitants, des risques potentiels et des nuisances*** : inondation, périmètre de protection des élevages,....

L'exigence de qualité environnementale et sanitaire est une des préoccupations de la commune qui souhaite, au travers de son PLU, se donner les moyens de réduire l'exposition aux nuisances ainsi qu'aux risques naturels des personnes et des biens.

L'objectif affirmé est de garantir le maintien d'un village agréable dans laquelle seront réduits au maximum les risques et les nuisances diverses.

Les orientations générales du PADD répondent ainsi à l'ensemble des principes fondamentaux que sont :

- Le principe d'équilibre dans l'aménagement : il doit permettre de mieux concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles, en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain (développement de la ville sur elle-même) et des extensions urbaines (développement de l'urbain sur l'espace rural). Le choix de développement urbain retenu par la commune de Châteaudouble va dans ce sens, il cherche à renforcer les noyaux agglomérés et surtout le bourg, et à limiter la consommation du territoire en espaces agricoles et naturels en s'appuyant sur les espaces résiduels potentiels de « l'enveloppe urbaine ». Ce choix va dans le sens de la modération de consommation d'espaces (voir ci-après paragraphe 2-1)
- Le principe de mixité urbaine et sociale : il conduit à rechercher une multifonctionnalité des espaces urbains (habitat, commerces, services) et une plus grande diversité des populations au sein des mêmes quartiers. La commune de Châteaudouble a la volonté de prévoir une mixité de l'habitat (individuel/ groupé, locatif /accession sociale) dans les futures opérations d'habitat, et de renforcer l'offre en logement notamment pour les personnes âgées.
- Le principe de respect de l'environnement : il se traduit par la préservation des ressources naturelles (sol, sous-sol, eau, air, énergie), biodiversité avec la mise en évidence des trames vertes et bleues, la prévention des risques et des nuisances (risques naturels, bruit, déchets,...) et la préservation du cadre de vie par une utilisation économe et intelligente de l'espace, afin de limiter les besoins de déplacements et de protéger les paysages et le patrimoine bâti.



### 1. 3 Les choix retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement qu'il apparait nécessaire de maîtriser dans sa « forme » et son « contenu ».

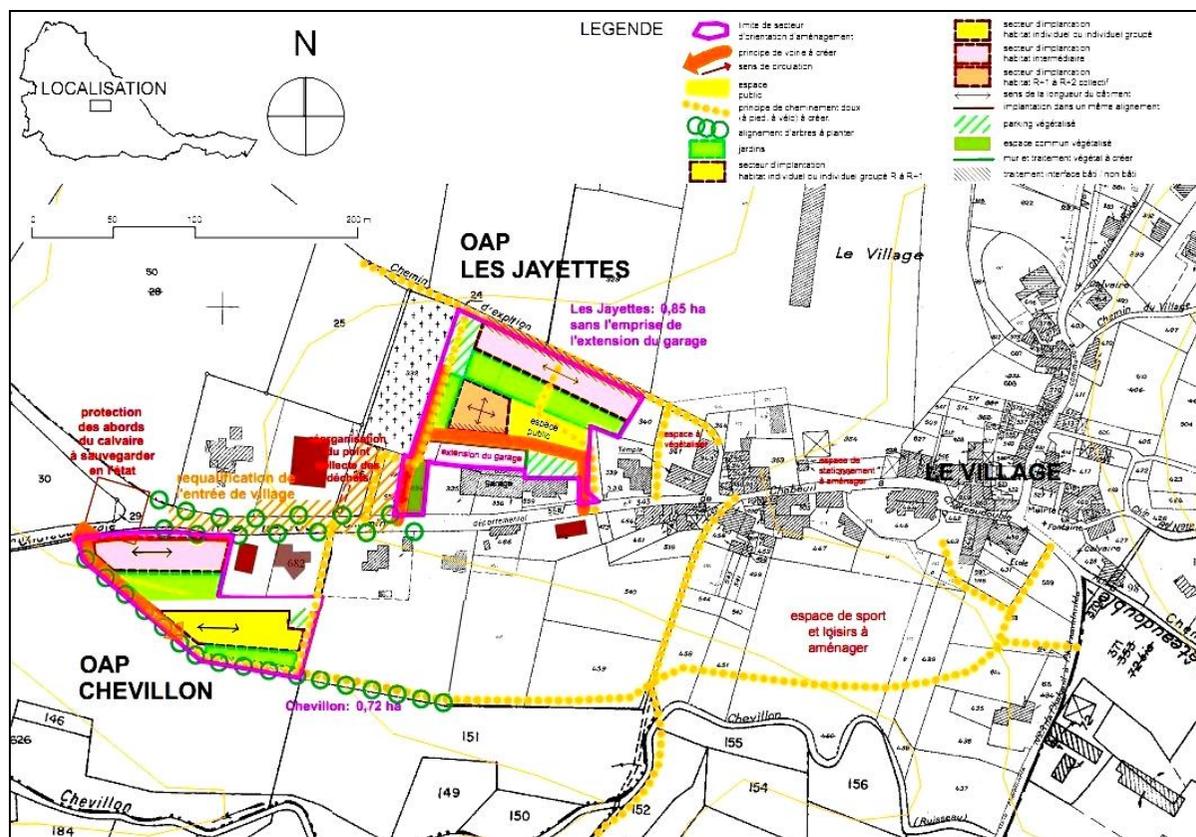
Elles permettent à la commune « d'imposer » ces principes d'aménagement et de définir un cadre d'intervention et de contrainte pour des opérations privées ou publiques tout en laissant aux opérateurs la marge nécessaire pour la créativité ou les aléas de la programmation.

Les opérations de constructions ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Le PLU de Châteaudouble comprend deux Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui concernent les deux principaux secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation dominante d'habitat :

- L'O.A.P. du quartier des Jayettes
- L'O.A.P. du quartier de Chevillon.

Les principes d'aménagement s'inscrivent dans une réflexion globale menée sur l'ensemble du village.



Cette réflexion détermine pour le quartier des Jayettes une urbanisation à court terme (zone AUo opérationnelle « ouverte »), et pour Chevillon une urbanisation à plus long terme (zone AU « fermée »), première étape d'un développement ultérieur des quartiers au sud du village dépassant la durée « théorique de vie » du PLU (une dizaine d'années).

Sur l'ensemble des deux secteurs : 28 à 32 logements collectifs et/ou intermédiaires et individuels seront construits. La surface potentiellement constructible étant de 1,52 hectares, la densité moyenne est de 19 à 21 logements / hectare. La mixité sociale est effective par la mise en place d'une servitude de mixité sociale : minimum de 15 % de logements abordables (article L.151-15 du code de l'Urbanisme) inscrite sur les documents graphiques du PLU.

**Habitat intermédiaire** : logements agrégés soit horizontalement, soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement. A Châteaudouble, la hauteur pour ces logements est de R+ 1. Il s'agit d'une forme urbaine « intermédiaire » entre le logement collectif et individuel. (voir définition ci-dessous selon le SCOT ROVALTAIN)

## L'habitat intermédiaire, qu'est-ce que c'est ?

### Une forme d'habitat raisonné

L'habitat intermédiaire correspond à une forme d'habitat qui associe :

- les avantages du collectif : une économie foncière, une certaine compacité, des économies d'énergie, des espaces publics plus généreux, etc. ;
- et ceux de l'individuel pur : notamment l'accès individualisé pour chaque logement et la présence d'espaces extérieurs individuels

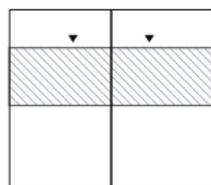
de surface conséquente (jardins, terrasses ou balcons).

Le SCoT du Grand Rovaltain considère comme habitat intermédiaire l'ensemble des formes d'habitat qui tentent d'apporter une réponse aux questions de densité, tout en s'attachant à satisfaire le désir d'individualisation des ménages.

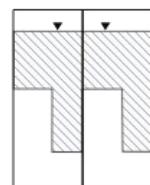
Cela correspond donc à la fois aux logements groupés, présentant une mitoyenneté

horizontale (logements en bande, maisons patios, maisons en plots) et aux logements superposés, par exemple deux appartements l'un sur l'autre, qui présentent à la fois une mitoyenneté horizontale et verticale.

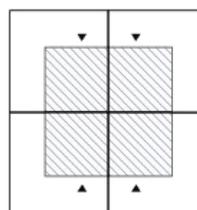
En fonction de ses différentes formes, l'habitat intermédiaire peut permettre de varier les niveaux de densité de 20 à 60 logements à l'hectare environ.



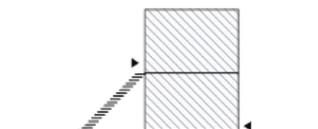
Logements en bande (plan)



Maisons patios (plan)



Plots (plan)



Logements superposés (coupe)

EXTRAIT : SCOT DU GRAND ROVALTAIN INFO SCOT n°10 • SEPTEMBRE 2013

Ces O.A.P. constituent un instrument de mise en œuvre du P.A.D.D. en définissant les principes d'aménagement suivants :

### Pour l'OAP Les Jayettes :

Concernant la partie nord est du bourg de Châteaudouble, secteur d'extension le plus central, les principes d'aménagement visent à assurer une urbanisation maîtrisée du secteur en lien avec l'environnement agricole au nord, l'affectation des sols et le bâti existant en périphérie du site (les orientations d'aménagement permettent l'extension du garage existant au sud du secteur) :

- desserte du quartier par une trame viaire se connectant directement sur la RD 343 (2 sorties envisagés dont l'une en lien avec l'espace public communal existant devant le cimetière, avec traitement « urbain et paysager » des abords de la RD à ce niveau (plantations d'alignements d'arbres), et raccordement aux réseaux existants (eau, assainissement, électricité) mais maintien en l'état le carrefour RD 262 / RD 343 pour préserver le calvaire.
- Deux secteurs d'implantation : l'habitat collectif (R+1 à R+2) et / ou intermédiaire (R+1) se répartissant au nord et à l'ouest dans un même alignement de manière à constituer un front bâti de façades.
- limitation des emprises des voiries, et regroupement des stationnements : circulations automobiles internes organisées en périphérie des secteurs d'implantation d'habitat, l'espace central restant à l'écart de ces circulations véhiculaires.
- réalisation de plantations en périphérie nord le long du chemin rural,

- mise en place de liaisons douces entre ce quartier, le centre bourg, et sud du village,
- traitement des eaux pluviales : selon les conclusions de l'étude réalisée sur le secteur (étude AEE –octobre 2014), la solution d'infiltration des eaux pluviales peut-être envisagée dans des puits d'infiltration ou tout autre système d'infiltration. Il sera nécessaire de prévoir une surverse des systèmes d'infiltration collectant les futures voiries au réseau d'eau pluviale de la RD 343 à réaliser dans le cadre de l'aménagement d'un fossé collecteur. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront donc être dimensionnés en conséquence afin de retenir l'écoulement supplémentaire lié à l'imperméabilisation des surfaces. Les eaux ainsi recueillies rejoindront le Chevillon.

L'OAP des Jayettes encadre le développement d'une offre de 18 à 22 logements (8 à 10 collectifs + 10 à 12 intermédiaires), et notamment des logements pour des personnes âgées ou à mobilité réduite pour répondre en partie aux prévisions démographiques de la commune et aux orientations du PADD. La réalisation de cette opération reste tributaire du « déblocage du foncier », comportant trois unités foncières dont une en indivision.

### **Pour l'OAP de Chevillon:**

Le secteur de Chevillon est soumis au règlement de la zone AU « fermée » et ne peut accueillir des constructions qu'après ouverture à l'urbanisation de cette zone (modification du PLU) lorsque les conditions d'équipement seront réalisées et dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de constructions en cohérence avec les principes d'aménagement définis sur ce quartier.

Principaux principes d'aménagement :

- La mixité urbaine qui répond aux orientations générales du PADD sera recherchée par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées associant de l'habitat intermédiaire et du logement individuel : affirmation d'une forme urbaine créant un front bâti en bordure de la RD 343, pour marquer l'entrée dans le bourg de Châteaudouble : habitat de type intermédiaire (R+1 à R +2) et d'un secteur moins dense d'habitat individuel (R à R+1), avec jardins exposés au sud en lien direct avec l'espace agricole.
- Nouvelle voie ouest-est à créer pour desserte interne au quartier. Elle sera aménagée de manière à réduire au maximum les décaissements et mouvements de terrain dans le cadre de la desserte des constructions, et de préserver une exposition au sud des habitations et de leurs espaces extérieurs. Un espace collectif végétalisé et / ou espace de convivialité en limite Est de la zone AU fera le « lien » avec le cheminement doux nord-sud et servira d'accroche pour les phases ultérieures d'urbanisation de ce quartier à très long terme (hors zone AU).
- Stationnements à organiser de préférence par 'poches' sur l'ensemble du secteur.
- Caractère champêtre à maintenir dans le traitement des espaces extérieurs, des clôtures : murets de clôtures bas, doublés ou non de haies vives.
- Concernant le traitement des eaux pluviales : le quartier du Chevillon étant très proche des Jayettes et sur le même substrat géologique, les conclusions de l'étude des Jayettes peuvent lui être appliquées.

Un minimum de 10 logements sont prévus sur le site de l'OAP de Chevillon sur une surface potentiellement constructible de 0,72 ha soit une densité moyenne minimum de 14 logements / hectares.

Les OAP permettent à la commune :

- de s'assurer, pour chaque projet, de la cohérence globale de l'opération elle-même, de sa bonne accroche et de sa complémentarité avec l'urbanisation existante ;
- d'orienter l'urbanisation sans se substituer au porteur de projet et sans nécessairement maîtriser le foncier ;
- de s'assurer que le devenir de la zone respectera les principes de l'organisation urbaine recherchée et les objectifs définis...

## 2- DU P.A.D.D. AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES : MOTIFS DE LA DELIMITATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET DES REGLES APPLICABLES

### 2. 1 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les zones retenues dans le PLU pour le développement de l'urbanisation ont vocation à permettre l'extension de l'urbanisation, mais ont été définies dans un principe de consommation limitée des espaces agricoles et naturels. La commune a accordé pour son développement, la priorité au « renouvellement urbain », au travers des possibilités de densification de l'enveloppe urbaine existante, de changement de destination de bâti existant et des différents « potentiels » que constituent la construction des dents creuses.

#### ▪ Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers retenus dans le PADD pour les orientations en matière de production de logements

*Dans les dispositions du PLU, la capacité d'accueil globale, pour les zones d'extension, est donc au total de : 2,63 hectares en compatibilité avec les objectifs annoncés du PADD (3 ha environ sur la base théorique d'une densité de l'ordre de 17 logements /ha). L'organisation de ces zones d'extension par les OAP permet une diversité et une mixité de l'habitat annoncées également dans le PADD.*

*Le nombre de logements prévus sur la durée du PLU est de l'ordre de 52 à 53 logements.*

Les possibilités de densification (par division foncière) des tissus bâtis, dans le village ou dans les hameaux de la Richardière ou des Bérards, représentent un potentiel très faible ; en effet le phénomène de division foncière est encore peu pratiqué aujourd'hui sur des communes à caractère « rural » comme Châteaudouble, ces espaces potentiels n'ont donc pas été comptabilisés dans les capacités en renouvellement urbain.

Il a ainsi été estimé que par rapport aux besoins de 53 logements « théoriques » nécessaires en accord avec l'objectif de croissance annuelle de l'ordre de **+ 0,8%** (voir page 180) :

- ⇒ 7 à 9 logements pouvaient être réalisés en renouvellement par réhabilitation du bâti existant, ou changement de destination,
- ⇒ 14 logements par urbanisation d'espaces résiduels représentant 1,06 ha dans l'enveloppe urbanisée
- ⇒ Les besoins pour les 30 à 32 logements restants nécessitent l'urbanisation d'entités foncières aujourd'hui non bâties que l'on peut estimer être prélevées sur l'espace agricole ou naturel: la zone AUo des Jayettes qui correspond à une emprise classée en zone constructible « U » dans la carte communale de 2007, et la zone AU de Chevillon qui était classée en zone « N » dans cette même carte communale : **au total 1,67 ha pour l'emprise de ces deux secteurs prélevée sur de l'espace agricole (fortement enclavé pour Les Jayettes).**

**L'ensemble de ces logements représente une surface totale qui sera consommée dans le projet d'environ 2,70 ha (espaces résiduels et entités foncières) pour 44 à 46 logements, soit une densité globale de 16 à 17 logements/ha. Lorsque cette densité est ramenée aux opérations des zones AUo et AU, cela porte la densité à 18 à 20 logements/ha en moyenne sur l'ensemble des deux secteurs.**

**A l'heure actuelle, la densité moyenne des espaces à vocation d'habitat construits depuis 2000 sur le territoire de Châteaudouble est de l'ordre de 5 logements/ha, cette densité est restée sensiblement la même (5,3 logements /ha) depuis la mise en œuvre de la carte communale en 2007 qui a vu s'implanter des habitations individuelles sur de vastes parcelles de 2000 m<sup>2</sup> en moyenne (une dizaine d'habitations construites et 6 logements créés par changement de destination, soit au total, environ 16 logements nouveaux créés pour environ 3 ha de terrains consommés depuis 2007).**

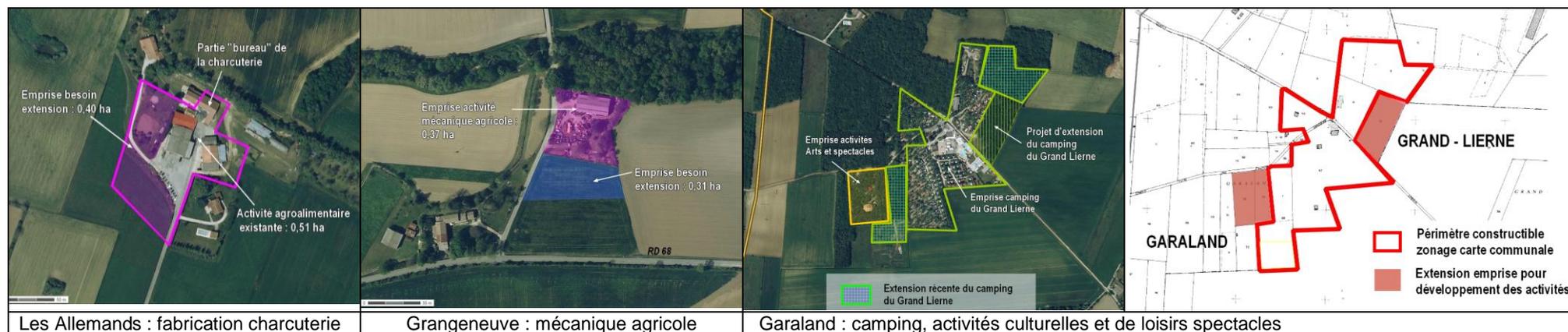
La commune affiche donc véritablement un objectif de modération de la consommation d'espace puisqu'elle envisage sur l'ensemble de ses constructions en logements, de presque tripler la densité en logements, de ramener à environ 600 m<sup>2</sup> la surface moyenne consommée par logement, et de mettre sur le marché **une surface potentielle consommable de 2,7 ha** qui représente **29 % de ce qui a été consommé par l'habitat entre 2000 et 2012.**

▪ **Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers retenus dans le PADD pour les orientations en matière de développement des activités**

Dans les dispositions du PLU, la capacité d'accueil globale, soit dans le cadre de Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) de la zone agricole réservées à l'extension des activités industrielles, artisanales ou de services, soit dans le cadre de zones urbaines spécifiques (UL pour l'hébergement touristique de plein air), est en compatibilité avec les objectifs annoncés du PADD qui sont de « permettre le maintien et développement des entreprises en place », de :

- 1,59 hectares pour les activités liées à l'agroalimentaire aux Allemands et au garage de mécanique agricole à Grangeneuve, extension en périphérie des emprises occupées par les activités existantes sur 0,71 ha dont 0,51 ha en espaces agricoles et 0,20 ha en parc et jardin aux Allemands
- 9,17 hectares pour les activités implantées à Garaland, activités d'hébergement touristique du « camping du Grand Lierne », et activités de loisirs spectacles du « Petit Cirque », sachant que la plus grande partie de cette emprise était déjà classée en zone urbaine qui entérinait le camping existant et a permis son extension récente sur le site. Par rapport à l'emprise de la zone constructible de la carte communale et à l'existant, les orientations du PADD vont entraîner la consommation d'environ 0,94 ha d'espace naturel à l'est (espace boisé) dans le cadre des orientations, sachant que l'emprise étendue à l'ouest (1ha) correspond aux installations déjà existantes du Petit Cirque.

Les emprises retenues sont donc strictement réservées aux besoins d'extension de ces activités, besoins qui ont été répertoriés dans le diagnostic initial dans le cadre de la concertation.



**Concernant les activités économiques, les objectifs de modération de l'espace dans le PADD s'expriment également par la volonté de :**

- Ne pas créer de zone d'activités sur la commune, mais permettre l'extension des activités existantes in-situ lorsque les conditions d'équipements, viabilité, de fonctionnement et de mise au norme de ces activités le permettent : optimisation des potentialités de développement ces activités et économie dans la gestion de l'espace en évitant transfert et délocalisation.

- De favoriser l'implantation d'activités dans le bâti existant ou dans l'agglomération lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat,
- De favoriser le développement d'activités liées au tourisme dans le cadre de la réhabilitation de bâti ou d'espaces existant, et de prévoir le strict nécessaire aux besoins d'extension du camping de Garaland, dans le cadre de l'aménagement d'espaces naturels à cet usage.
- D'aller dans le sens du regroupement des bâtiments agricoles, et donc d'un moindre « mitage » des terres agricoles par le biais du règlement de la zone agricole et par la délimitation de secteurs agricoles protégés strictement de toute construction.

#### ⇒ Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace par rapport aux orientations du SCOT ROVALTAIN (DOO)

Le D.O.O. dans sa partie 2 « **La préservation du territoire et de ses ressources** » prescrit plusieurs orientations fortes :

- « Les documents d'urbanisme doivent mettre en œuvre les conditions permettant la mobilisation des gisements fonciers dans les enveloppes urbaines (parcelles libres et friches urbaines, industrielles ou commerciales » (2.1.1 : optimiser le tissu bâti existant pour limiter l'étalement urbain) ;
- « les choix d'urbanisation et d'aménagement doivent s'inscrire dans un objectif de limitation de la consommation foncière et privilégier à ce titre l'optimisation du tissu existant. » (2.1.2 : limiter la consommation foncière du Grand Rovaltain) (page 13) ;
- « les extensions urbaines ou villageoises doivent donc être localisées en continuité immédiate des enveloppes urbaines principales matérialisées sur les cartes de la partie 8 » (2.1.4 : des espaces à préserver de manière prioritaire) ;
- « les hameaux, écarts et regroupements de constructions situés dans l'espace agricole (enveloppes urbaines secondaires matérialisée sur les cartes de la partie 8) peuvent se densifier » (2.1.4 : des espaces à préserver de manière prioritaire, page 16)

Les choix municipaux s'inscrivent dans ces objectifs : l'urbanisation prévue au PLU reste très majoritairement dans l'enveloppe urbaine actuelle de la commune.

En matière d'habitat : le secteur AUO des Jayettes est situé dans l'enveloppe urbaine actuellement constructible de la carte communale ; seule la zone à urbaniser, 'Chevillon Sud village', est extérieure à l'enveloppe urbaine et aux secteurs actuellement constructibles ; elle se situe toutefois dans le prolongement immédiat de l'enveloppe existante.

**En matière de développement des activités, le DOO du SCOT précise les orientations suivantes, notamment pour les communes classées « villages » comme Châteaudouble :**

**Orientation 5 : « Pour un développement économique plus équilibré » (orientation 5.2 : L'organisation du foncier à vocation économique)**

« Les sites permettant l'accueil de l'activité artisanale : La création d'emplois dans les communes est encouragée sous toutes ses formes. La création de zones artisanales ou l'accueil d'activités industrielles, est autorisée mais limitée en surface, de l'ordre **d'un hectare** par commune classée Villages ou Bourg centre.

Les modalités de mise en œuvre sont notamment les suivantes :

- ce besoin est limité au nombre de communes classées village ou bourg centre rural dans chaque EPCI (1ha x nb de communes villages et bourg centre rural, ce qui détermine un potentiel « zones artisanales » à intégrer dans le foncier attribué à chaque EPCI)
- ne pas excéder 3 ha par zone dans le cas d'une mutualisation
- La création d'une zone artisanale est réservée aux activités qui ne trouvent pas leur place dans les zones d'activités intercommunales
- principe de continuité urbaine : pas d'implantation isolée »

A Châteaudouble, pour les espaces affectés aux activités sur les sites des Allemands et de Grange Neuve, le potentiel foncier total affecté à l'extension de ces activités (classées en UEa au PLU) et source de consommation d'espace agricole et naturel ne dépasse pas :

**0,40 ha aux Allemands et 0,31 ha à Grangeneuve, soit un total de 0,71 ha d'espace agricole ou naturel qui pourra être consommé par les activités au cours des 10 prochaines années**

On est donc bien en dessous de la « barre » des « 1 ha » attribuée à chaque commune par le SCOT.

## 2. 2 Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

### **Zones du PLU – Article L151-9 du code de l'urbanisme**

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Les règles particulières applicables à chaque zone sont répertoriées dans le titre II du règlement.

Lorsqu'une zone comprend plusieurs secteurs, les règles générales de la zone s'appliquent sauf dans le cas où une disposition particulière est prévue pour l'un des secteurs. Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

### 2. 2. 1 Les zones urbaines dites « U »

Les zones urbaines ou "zones U" sont définies sur **les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».**

Les règles des zones urbaines visent d'une manière générale à préserver les caractéristiques urbaines des quartiers existants, mais elles doivent aussi permettre d'intégrer des constructions neuves de nouvelles typologies ou de conception contemporaine en harmonie avec cet environnement.

Les zones urbaines sont différenciées selon leur vocation (affectation dominante), leur typologie. Les zones urbaines du PLU de Châteaudouble sont au nombre de trois : UA, UC, et UL. Elles concernent toutes des parties actuellement urbanisées de la commune. Les règles des zones urbaines diffèrent en fonction de la typologie et l'affectation dominantes du tissu bâti, du paysage et des formes urbaines voulues.

Les zones UA et UC ont vocation à permettre la mixité fonctionnelle (logements, services, commerces, équipement, activités artisanales compatibles avec le voisinage de l'habitat). Le PLU y encourage la densité humaine au plus près des commerces et services, et des équipements.

La zone UL a une vocation plus spécifique pour le maintien des activités économiques : activités et hébergement touristique, activités culturelles et de loisirs-spectacles.

Certaines règles du PLU sont communes à toutes les zones urbaines, notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, de la prise en compte dans les aménagements et les constructions des problématiques environnementales du développement durable.

Ainsi, le PLU interdit, à l'article 3, les constructions sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies d'accès sécurisées. Il exige certaines caractéristiques d'accès de façon à apporter la moindre gêne à la circulation routière, de manière à permettre notamment l'approche de matériel de lutte contre l'incendie.

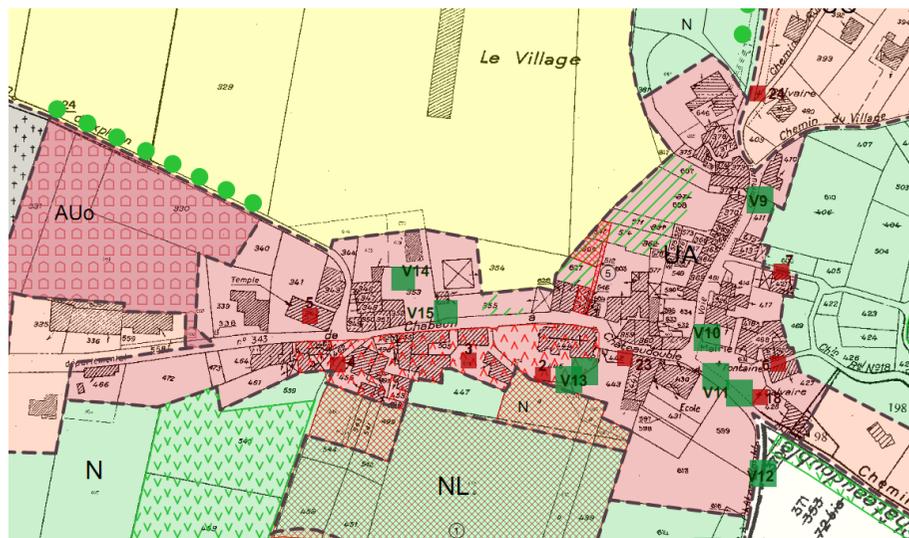
Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'il existe. De plus, le PLU encourage les dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour limiter la consommation de l'eau potable. Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels imposés dans le PLU doivent être conformes aux dispositions du schéma et du zonage d'assainissement. Ces mesures, précisées à l'article 4, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et de la qualité de l'infiltration ou des rejets dans les milieux naturels.

Dans le souci de gérer notamment la relation entre l'espace public et l'espace privé, une attention particulière est apportée au traitement des clôtures qui sont très prégnantes dans les paysages traversés et déterminent fortement la qualité du paysage et des espaces publics. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles selon les zones. Toutefois, il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Le règlement a cherché à harmoniser la hauteur (murs de clôtures généralement limités à 0,50m de haut, et hauteur totale à 2m) et l'aspect des clôtures dans les différentes zones (grillage ou mur avec grille ou grillage), sauf cas particulier de la zone UA où les murs sont autorisés jusqu'à 2 m de haut en limites séparatives, et dans les zones naturelles où la transparence des clôtures est « privilégiée » (grilles ou grillages) et la hauteur limitée à 1,20 m pour favoriser la végétalisation de ces clôtures (sauf dans les secteurs NL et Nd proches du centre bourg, où les règles relatives aux clôtures sont les mêmes qu'en UC)

Le règlement protège également les espaces jardinés, bosquets, arbres isolés ou d'alignement particulièrement remarquables et qui participent de la qualité des paysages urbains.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour ne pas aller à l'encontre d'une densification du tissu bâti, il en est de même de la superficie minimale des terrains constructibles qui n'est pas réglementée.

## La Zone UA



La zone UA est la zone urbaine centrale à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale correspondant au centre bourg et présentant une forme urbaine dense regroupant des constructions généralement anciennes édifiées à l'alignement des voies ou places et en ordre continu. Elle a vocation à préserver les caractéristiques du tissu urbain existant pour lesquelles le diagnostic territorial a constaté une identité spécifique et/ou une qualité patrimoniale et architecturale d'intérêt. C'est le cas notamment des espaces proches de l'esplanade de l'église et du centre bourg, correspondant aux parties anciennes du village. Au sein de l'agglomération du bourg, l'enveloppe constructible « UA » s'appuie sur la délimitation du bâti existant dense et continu, généralement ancien et à caractère patrimonial. Il s'agit d'éviter l'implantation de nouvelles constructions notamment d'habitat individuel, qui seraient en rupture avec la composition architecturale et urbaine et le caractère patrimonial du centre ancien.

Les dispositions du règlement la zone UA se caractérisent par des prescriptions règlementaires spécifiques et respectueuses de l'existant notamment en termes de gabarit et d'implantation des constructions en continuité, et à l'alignement (en limite) des voies et emprises publiques. L'article 10 réglemente la hauteur de façade maximum des constructions : 8 mètres à l'égout du toit pour le cas général. Les dispositions du règlement en terme de règles d'implantation, de recul, etc... visent à conserver ces formes urbaines bâties en front de rue : implantation à l'alignement du domaine publique, mitoyenneté obligatoire sur une au moins des limites séparatives,...

Dans les zones urbaines et notamment dans la zone UA le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des « respirations » dans le tissu urbain. Ainsi dans la zone UA ont été identifiés sur les documents graphiques :

- des terrains cultivés à protéger (TCP) au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'espaces jardinés à l'arrière ou entre des parcelles bâties qui constituent des lieux de « respiration » dans la trame urbaine, participent à la mise en valeur des abords du village et assurent la continuité de la trame verte entre la trame verte et bleue du Chevillon et les espaces agricoles de la plaine au travers de l'espace urbanisé du village. Dans l'emprise de ces terrains cultivés à protéger (TCP), toute construction ou utilisation du sol de nature à compromettre la conservation des espaces en jardins est interdite (seuls sont autorisés les serres et les abris pour le jardinage si ce sont des structures légères et sans fondations, et si l'emprise au sol des abris de jardin ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup>).
- des éléments de paysage : arbre isolé remarquable, mais aussi des éléments bâtis, immeubles ou ensembles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur et repérés par un carré ou une trame spécifique sur les documents graphiques : ensemble bâti et abords du village : esplanade de l'Eglise et ensemble de bâtiments anciens en contrebas de l'église, « embouchure » du chemin du Chevillon, venelles montant vers Château Rompu, calvaire,...

## La Zone UC

Cette zone urbaine mixte de densité moyenne est constituée par les extensions récentes ou contemporaines de l'urbanisation à vocation dominante d'habitat individuel. Elle présente un tissu bâti qui se caractérise aussi par sa mixité, fonctionnelle, puisqu'il accueille de l'habitat mais aussi des activités artisanales et de services (entrée ouest du bourg).

Elle correspond aux extensions urbaines du village (extension urbaine des entrées nord, ouest, et quartier de Coton), mais aussi au quartier de la Richardière marqué par le passé par le développement l'habitat individuel, et au quartier des Bérards, où quelques constructions individuelles côtoient des formes urbaines plus regroupées. Tout comme en UA, le PLU entend maintenir la mixité fonctionnelle en lien avec l'habitat en autorisant dans cette zone commerces, services, activités artisanales compatibles avec l'habitat....

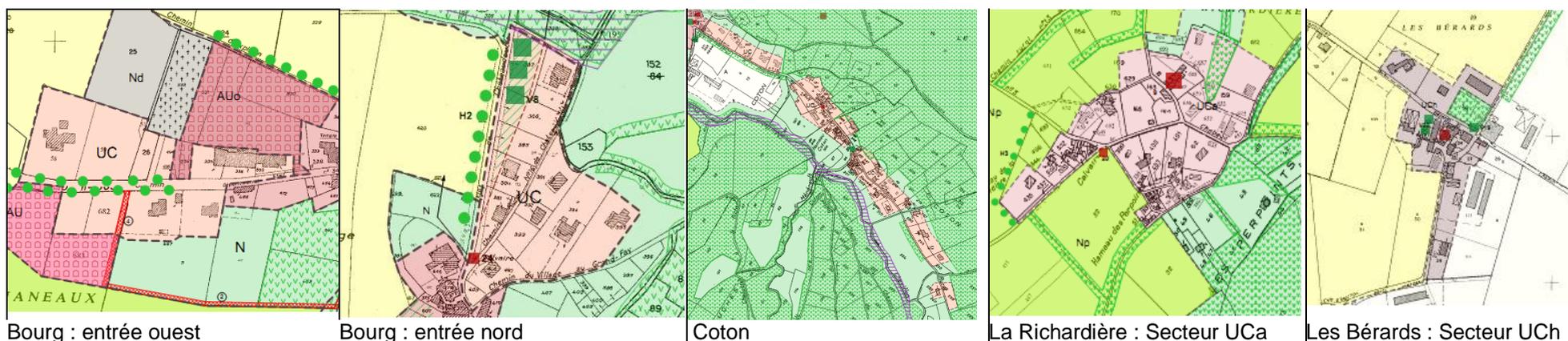
Dans la zone UC a été défini

- **un secteur UCa** : « quartier d'habitat individuel confirmé » correspondant au quartier de La Richardière où l'absence de réseau d'assainissement collectif implique la mise en place d'un système d'assainissement non collectif pour toute construction rejetant des eaux usées ;
- **un secteur UCh** correspondant au hameau des Bérards, et comportant des règles spécifiques en matière d'implantation des constructions (possibilité de construire à l'alignement des voies ou en recul pour mieux s'adapter au tissu bâti relativement dense et continu au cœur de ce hameau). Au cœur du hameau des Bérards, un espace central actuellement privé, localisé au carrefour des deux voies principales, et correspondant à un espace ouvert en partie arboré est protégé volontairement de l'urbanisation (classement en zone protégée N avec trame

« élément de paysage ») pour maintenir ce lieu en espace de 'respiration' au cœur du hameau, et qui pourrait être adapté également à une fonction d'espace public « central » pour Les Bérards.

Comme en UA, la zone UC comprend :

- des terrains cultivés à protéger (TCP) localisés en entrée nord du bourg ; ici le bâti s'est implanté en recul de la RD 262 ménageant en façade de la voie des espaces jardinés et plantés (parc) qui participent à la mise en scène paysagère du lieu (structuration de l'espace en bordure de la voie par la trame arborée et végétale) et assurent la continuité de la trame verte entre les zones humides (réservoirs de biodiversité) du ruisseau de Murette et les autres « espaces jardinés » de cœur de village ;
- des éléments de paysage (alignement d'arbres à planter en entrée nord en bordure ouest de la RD 262, et en entrée ouest de part et d'autre de la RD 343), des éléments, immeubles ou ensembles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur (calvaire, rue centrale du hameau des Bérards,...)



### Remarque sur les règles de la zone UC :

Dans cette typologie du tissu bâti, les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, elles sont soit accolées soit en retrait des limites séparatives.

Le règlement poursuit ces caractéristiques en autorisant les implantations en retrait, avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement (article 6), et par rapport à la limite séparative (article 7 où la construction en retrait doit aussi respecter un recul minimum au moins égal à la demi hauteur de la construction). Pour favoriser la densification de la zone et une meilleure structuration de l'espace urbain, les constructions ont la possibilité de s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives (article 7). Dans le secteur UCh des Bérards, l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publique est autorisée.

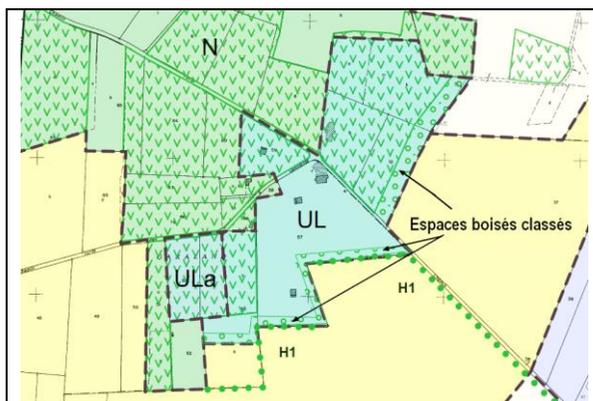
En outre, pour ne pas bloquer les possibilités d'extension et d'aménagement des constructions existantes qui ne respectent pas les règles d'implantation « génériques », le PLU autorise leurs extensions dans le prolongement de la construction existante (par rapport aux voies et emprises publiques article 6), et sous certaines conditions (par rapport aux limites séparatives : article 7).

Dans la zone UC, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet de la construction (hauteur totale, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 8 mètres (correspond à R+1 si toiture en pente).

## La Zone UL

La zone UL correspond aux espaces occupés, ou destinés à accueillir des activités de détente, de sport et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique. La zone UL s'étend sur le site du camping du Grand Lierne englobant l'extension du camping qui a été autorisée récemment, et des possibilités d'extension ultérieures. Les infrastructures nécessaires ont déjà réalisées dans le cadre de l'aménagement du camping et ces infrastructures suffisantes (accès, desserte, réseaux et notamment dispositif d'assainissement propre à ce camping) pour répondre à une éventuelle extension des structures d'accueil et d'hébergement touristique. Sont donc admises les installations et constructions liées à la vocation d'accueil et d'hébergement touristique (camping, restaurant,...).

Un secteur particulier ULa est réservé à l'activité de spectacle des Arts du cirque, qui veut installer un bâtiment en dur pour l'exercice de ses activités qui actuellement se font sous chapiteau, ce qui pénalise cette activité en hiver. Dans ce secteur, ne sont autorisées que les constructions, équipements collectifs, et utilisations du sol nécessaires à des activités artistiques et culturelles (arts du cirque, théâtre, spectacles,...).



Ces espaces de camping et de loisirs sont en frange d'un vaste espace boisé de la plaine (bois de chênes) qui en tant que boisement résiduel dans l'espace agricole ouvert, représente un intérêt certain pour la biodiversité même si il n'a pas été répertorié au niveau de l'inventaire régional. C'est pourquoi dans la zone UL, les boisements existants ont été identifiés comme éléments de paysage, de manière à ce que le futur projet d'extension du camping vise à respecter ces boisements existants et à insérer les installations et constructions dans cette trame boisée.

Des espaces boisés classés ont été reportés sur le document graphique en limite sud et est de la zone UL pour éviter tout défrichage sur les franges du site, et pour inciter également à replanter en limite sud, en bordure des terres agricoles pour limiter l'impact visuel des installations touristiques vis-à-vis de la RD 268.

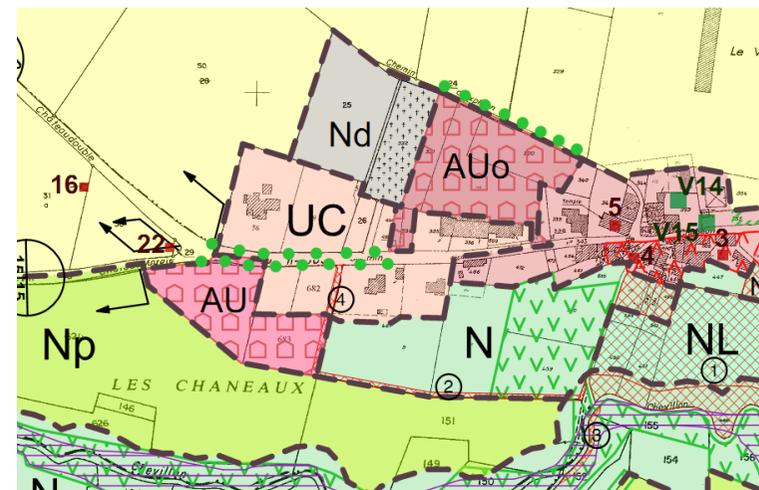
### 2. 2. 2 Les zones à urbaniser dites « AU »

« **Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation** » (article R. 123-6 du code de l'urbanisme).

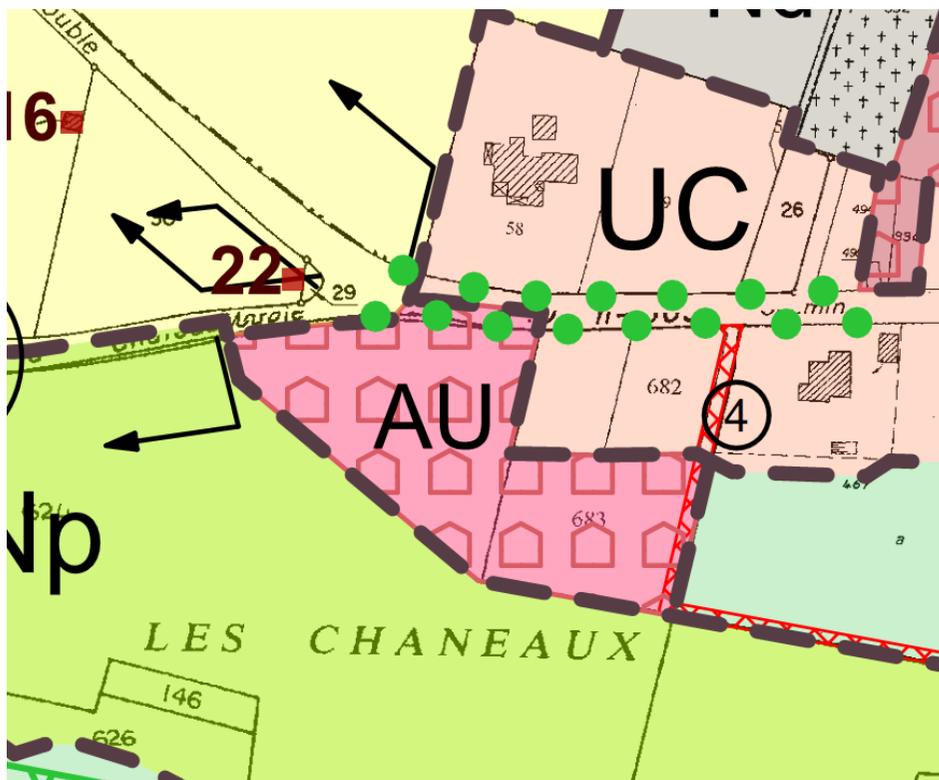
Il existe deux catégories de zone à urbaniser, reposant sur l'état des équipements :

- une première catégorie de zones correspond à celles dont « *les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone* » : ce sont les **zones AUo dites « ouvertes à l'urbanisation »**
- une seconde vise celles dont « *les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme* » : ce sont les **zones AU dites « fermées »**

Dans le PLU de Châteaudouble ont été définies une zone AU dite « fermée » : la zone AU de Chevillon, et une zone AUo dite « ouverte à l'urbanisation » : la zone AUo des Jayettes. Les zonages AU et AUo constituent une traduction des orientations suivantes du PADD : Mettre sur le marché un nombre significatif de logements (afin de maintenir les objectifs de croissance démographique de 0,8 %) en production neuve sachant que ces zones constituent l'essentiel des capacités de développement en logement neufs. La logique de ces zones vise à accorder une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions en cohérence avec l'existant. Il s'agit concevoir les opérations d'extension dans un souci de « greffe » sur le village et dans le prolongement des quartiers bâtis existants et prévoyant dans chacune des opérations, des formes « compactes », mais aussi plus libres de manière à œuvrer en faveur de la mixité et de la diversité des fonctions urbaines (en autorisant outre l'habitat, les commerces, services, activités compatibles avec l'habitat) et à permettre l'adaptation des logements aux normes de confort et de performances énergétiques actuelles.



#### ⇒ . La zone AU de Chevillon

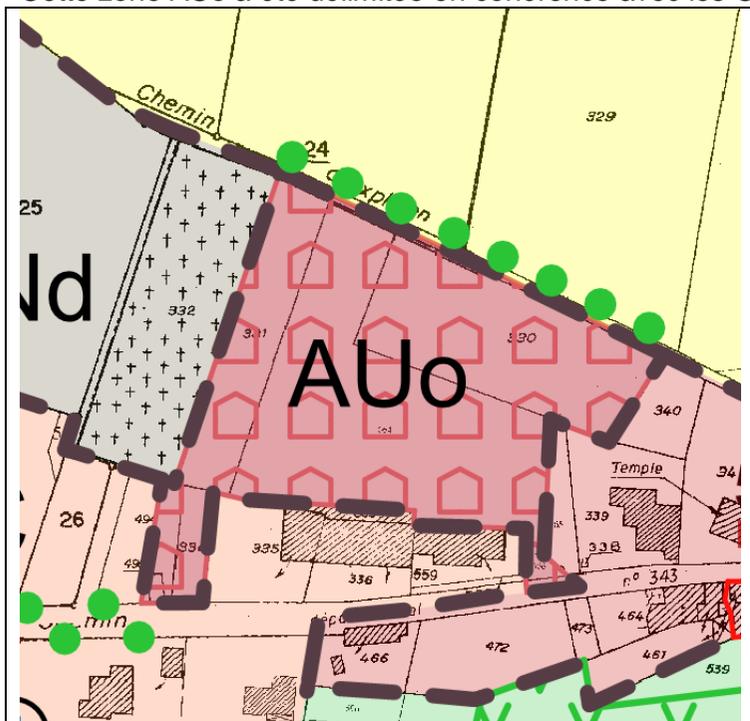


Cette zone correspond à des espaces présentant aujourd'hui un caractère agricole et naturel, mais localisés en frange des espaces bâtis qui longent l'entrée sud ouest de l'agglomération du village. Même si cette zone AU dispose d'éléments d'infrastructure (réseau d'assainissement collectif et réseau d'eau potable), les équipements en bordure de cette zone sont insuffisants, l'aménagement du carrefour pour l'accès à partir de la route de Combovin reste notamment à réaliser. Cette zone AU est destinée à recevoir des constructions nouvelles à vocation dominante d'habitat, lorsque la totalité des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU pourra alors se réaliser par une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, la zone AU de Chevillon comporte secteur de mixité sociale instauré au titre de l'article L 151-15 et délimité sur le document graphique par une trame spécifique. Ce secteur impose qu'un minimum de 15 % du programme de logements de la zone AU, soit affecté à des logements abordables. La zone AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans la zone AU de Chevillon il est prévu environ 10 logements sur 0,72 ha comportant habitat intermédiaire au nord en façade de la rue et individuel au sud.

## ⇒ La zone AUo des Jayettes

La zone AUo des Jayettes à vocation dominante d'habitat est destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone. Elle se situe dans la périphérie nord-ouest du bourg sur des terrains qui étaient déjà ouverts à l'urbanisation dans le précédent document d'urbanisme (carte communale). Cette zone AUo a été délimitée en cohérence avec les OAP définies sur le quartier des Jayettes, et avec les orientations affichées dans le PADD.



Dans cette zone, l'urbanisation ne sera possible que sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone afin d'éviter toute construction ou découpage foncier au coup par coup qui nuirait à la cohérence des aménagements, cette opération devant être compatible avec les OAP définies sur ce quartier.

Tout comme dans la zone AU, il est instauré un secteur de mixité sociale qui impose un minimum de 15 % de logements abordables dans le programme de logements de la zone AUo.

Hauteur maximum des constructions :

- 9 mètres à l'égout du toit pour l'habitat collectif (R +2),
- 6 mètres (R+1) à l'égout du toit pour l'habitat intermédiaire et individuel.

Des espaces de stationnement spécifiques aux deux roues sont exigés ; garage couvert pour l'habitat (collectif ou groupé), et aire de stationnement couverte lorsqu'il s'agit de bâtiments nouveaux (bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Pour limiter l'imperméabilisation des sols par rapport aux phénomènes de ruissellement, les aires de stationnement seront revêtues avec des matériaux perméables (graviers, stabilisé, pavage avec joints poreux, espace enherbé,...).

### 2. 2. 3 La zone agricole dite zone «A»

La zone A correspond aux espaces exploités ou « exploitables » pour l'agriculture et dotés d'un réel intérêt en ce sens. Elle regroupe les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, c'est-à-dire les espaces nécessaires au maintien du foncier et des outils de production des exploitations agricoles : espaces irrigués et irrigables, et à bonne valeur agronomique, tènements supports des sièges d'exploitation, des bâtiments agricoles et d'élevages, ou pouvant constituer des potentialités immobilières ou foncières pour le développement de l'activité agricole (bâtiments qui ne sont pas ou qui ne sont plus exploitées mais qui bénéficient d'un potentiel en vue d'une exploitation ultérieure).

Sur le territoire de Châteaudouble, la zone Agricole couvre l'essentiel de la plaine agricole, et une partie des terres agricoles du piémont.

D'autres tènements agricoles en piémont, très sensibles sur le plan du paysage, ainsi que les prairies de pâture du plateau dominant le col des Limouches sont préservés dans le cadre des règles de la zone N, (également intérêt paysager et de biodiversité de ces espaces) dans l'intérêt du maintien d'une agriculture de « montagne ».

Plusieurs secteurs dans la zone Agricole :

- Une grande partie de la zone A est classé dans le **secteur Ap**, secteur constitué par de vastes unités foncières agricoles non « mitées » par des bâtiments et identifié comme espaces agricoles d'intérêt majeur dont la protection est renforcée. L'intérêt réside en l'importance de ces grandes unités agricoles qui sont à conserver, face à un morcellement qui pourrait être engendré par de nouveaux bâtiments agricoles et par la pression urbaine. La préservation des terres agricoles et le maintien de conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole sont d'autant plus importants que la pression foncière est forte. Le secteur Ap recouvre généralement les sols de bonne valeur agronomique, et les secteurs irrigués qui imposent que la protection agricole des terres soit renforcée.

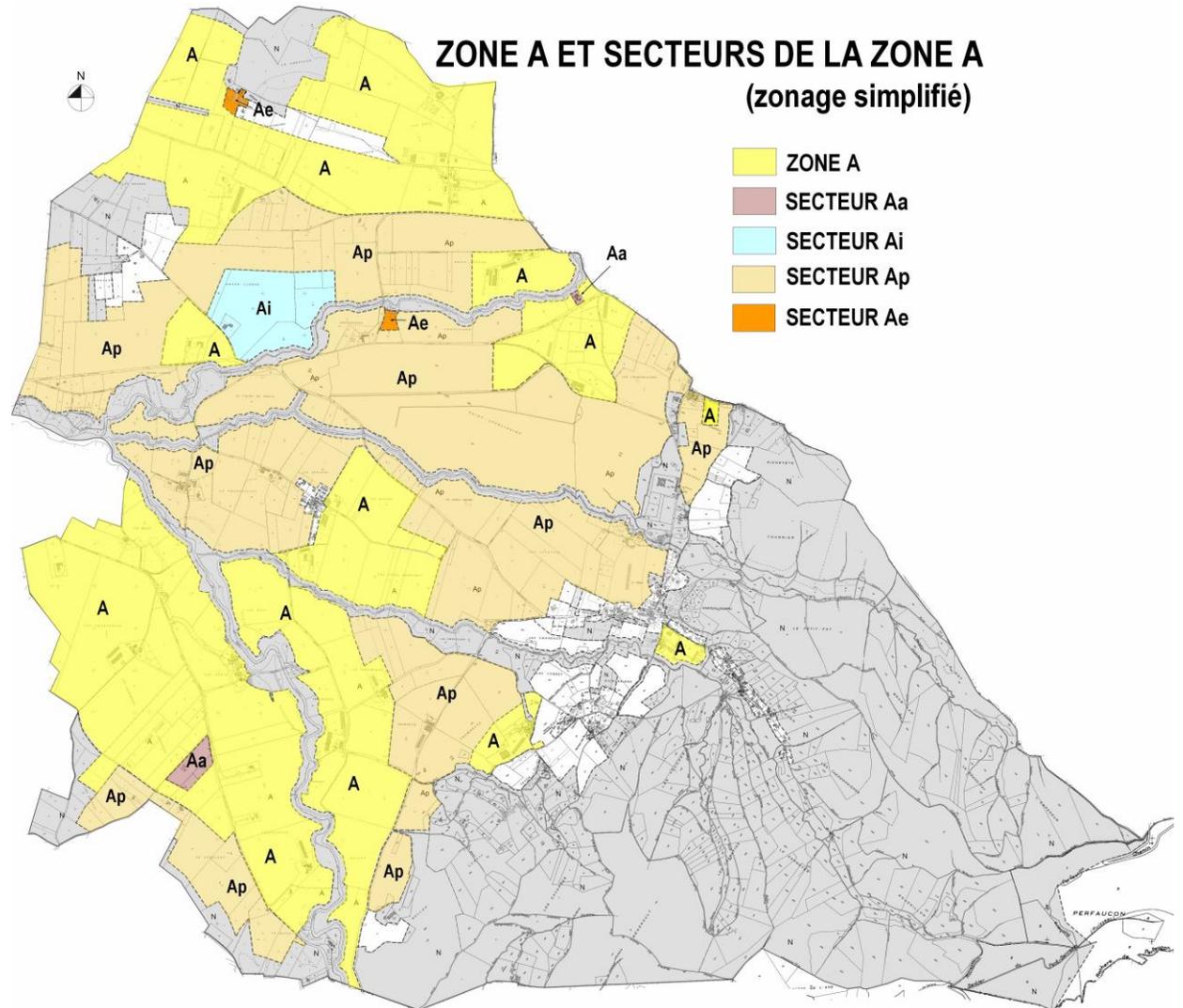
Dans la plupart des cas, et notamment sur les espaces situés aux abords de l'agglomération et du piémont, ces espaces agricoles ouverts Ap participent aussi à la mise en valeur des sites et des paysages, et du bâti patrimonial.

Dans le secteur Ap, les règles qui ont pour objet de préserver l'intégrité de grands espaces agricoles libres de toute construction, sont plus « strictes » que dans la zone A « généraliste »; tout nouveau bâtiment, même agricole, y est interdit, à l'exception :

- des serres à structure légère et de moins de 4m de hauteur,
- des fumières qui sont « tolérées » en Ap à condition qu'elles ne soient pas couvertes, et que la hauteur des murs constituant la fumière ne dépasse pas un mètre.

Le secteur Ap recouvre une superficie de 390 ha, soit 48% de la totalité de la zone agricole.

- **Le secteur Ai**, d'environ 19 ha et strictement protégé de toute construction nouvelle, car devant être affecté à des aménagements pour l'irrigation agricole : aménagement d'un bassin de retenue en bordure du Lierne. L'aménagement de ce bassin nécessite une douzaine d'hectares, mais en l'état actuel du projet (toutes les études de sols ne sont pas réalisées), la commune a souhaité prévoir une emprise un peu plus large. Le SID a acheté des terrains pour compenser en grande partie la perte des terres agricoles. Une réserve est prévue également sur la commune de Chabeuil mais uniquement de 50 000 m<sup>3</sup> et son objet est différent de celui de Châteaudouble.



- Au titre de l'article L 151-13, plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) ont été délimités dans la zone A :

⇒ **le secteur Aa**, Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), délimité sur le périmètre de deux sites d'activités localisés dans la plaine et comportant des constructions existantes non agricoles : il s'agit du site de compostage de Véolia au lieu-dit « Les Quarantes » d'une superficie de 2,70 ha, et d'une entreprise de maçonnerie (habitation et atelier) d'une superficie de 0,22 ha implantée le long de la route de Peyrus. L'objectif est de permettre une « extension encadrée » de ces activités.

Le règlement du secteur Aa autorise l'aménagement et l'extension des constructions liées aux activités existantes (constructions à usage d'activité artisanales, ou de services, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics) en respectant des conditions limitant la surface de plancher de l'extension (33 % maximum), la surface de plancher totale après travaux qui ne doit pas dépasser 250 m<sup>2</sup>, et la hauteur de la construction constituant l'extension qui ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment initial existant. L'extension de l'habitation existante implantée dans ce secteur est autorisée dans les mêmes conditions. Ce secteur Aa a été délimité strictement sur les emprises foncières occupées par ces activités. Elles sont déjà actuellement desservies par les infrastructures et réseaux (sauf assainissement collectif, car ces activités, stockage essentiellement, fonctionnent en individuel). Elles sont situées en bordure de voies existantes, et il n'y aura pas d'extension sur l'espace agricole en périphérie de ces emprises existantes.

⇒ **le secteur Ae**, Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), Ces secteurs Ae d'une superficie de 1,59 ha traduisent les objectifs annoncés du PADD qui sont de « permettre le maintien et développement des entreprises en place » et répond aux besoins stricts d'extension de ces activités. Ce sont des secteurs déjà bâtis accueillant des activités économiques à vocation dominante d'activités (agroalimentaire, artisanat et services) déjà implantées en secteur épars, et qui sont importantes dans la dynamique économique de Châteaudouble,



Secteur Ae des Allemands

Secteur Ae de Grangeneuve

Deux secteurs Ae sont définis sur les quartiers :

- des Allemands (activité agro alimentaire bénéficiant des infrastructures nécessaires à son développement: dispositif d'assainissement propre à cette activité),
- de Grangeneuve (mécanique agricole),

dans lesquelles sont autorisées les constructions nécessaires aux activités existantes, afin de permettre le maintien et le développement sur place de ces activités.

La délimitation des secteurs Ae répond aux besoins stricts d'extension de ces activités. Aux Allemands, cette zone exclut les habitations, existant sur le site. A Grange Neuve, le secteur Ae se situe en dehors de la zone humide; au nord, la trame verte du corridor écologique et l'arbre remarquable en zone naturelle et en éléments de paysages sont préservés.

Le règlement du secteur Ae est différent du règlement de celui du secteur Aa qui n'autorise que l'aménagement et l'extension limitée de la surface de plancher des constructions à usage d'activité artisanales, ou de services.

### **Dans le secteur Ae :**

- Sont autorisées les constructions nécessaires aux activités existantes, afin de permettre le maintien et le développement sur place de ces activités. Les nouvelles constructions doivent s'implanter à proximité immédiate (20 m maximum) des bâtiments existants.
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 12 m.
- Concernant les constructions à usage d'activités dans le secteur Ae :
  - Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.
  - Ainsi, les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.
  - Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont autorisés (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...).
  - Les enseignes doivent être intégrées dans le plan de la façade.
- L'article 13 du règlement impose la plantation de haies vives d'essences locales panachées le long des limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts, et le long des limites du secteur Ae.

### **En zone A sont autorisées :**

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles vérifient certaines conditions, notamment :
  - Ces constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent s'implanter à proximité immédiate (distance maximum de l'ordre de 50 m) des principaux bâtiments d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation (sauf contrainte technique); il s'agit de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
  - En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. Les fumières qui ne pourraient pas s'implanter à proximité immédiate des sièges d'exploitation pourront être autorisées ailleurs dans la zone agricole, à condition qu'elles ne soient pas couvertes, et que la hauteur de la construction ne dépasse pas 1 m.
  - Lorsqu'il s'agit d'une habitation nouvelle, elle ne sera autorisée que si elle est nécessaire à l'exploitation agricole, et que si elle est située à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié. L'emprise au sol de l'habitation sera limitée à 150 m<sup>2</sup>, et la surface de plancher ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>.
  - Lorsqu'il s'agit d'un local destinés à des activités de vente ou d'accueil à la ferme, celui ne pourra se réaliser que dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existante et sans dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, sont également autorisées à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
- D'une manière générale les constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites en zone A, et notamment les installations photovoltaïques au sol.

La zone A, le secteur Ai, et le secteur Ap sont touchés par la zone humide.

La zone A, et le secteur Ap sont concernés par les secteurs à risque d'inondation de La Véore et de la Lierne qui comportent deux niveaux de risques : risque fort et moyen (R) et risque faible (R3). Les nouvelles constructions agricoles ne sont autorisées (sous conditions) que dans le secteur à risque faible R3. L'extension des constructions agricoles existantes est admise (sous conditions) dans les deux secteurs R et R3.

## 2. 2. 4 La zone naturelle dite zone «N»

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière « N », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N peut également intégrer des espaces agricoles et forestiers, ce qui est le cas à Châteaudouble, la zone N intégrant l'ensemble des grands espaces forestiers de la moitié Est du territoire et les espaces agricoles d'altitude en surplomb de la plaine au niveau du col des Limouches.

La zone N recouvre l'ensemble des grands espaces naturels, des reliefs, piémonts, vallées vallons, combes et zones humides. Ont également été classés en zone N, les secteurs de la plaine (boisements résiduels, crêtes ou espaces collinaires avec ou non trame boisée,...) qui jouent un rôle important dans la préservation de la trame écologique (trame verte et bleue, réservoir de biodiversité) ou dans la perception des paysages.

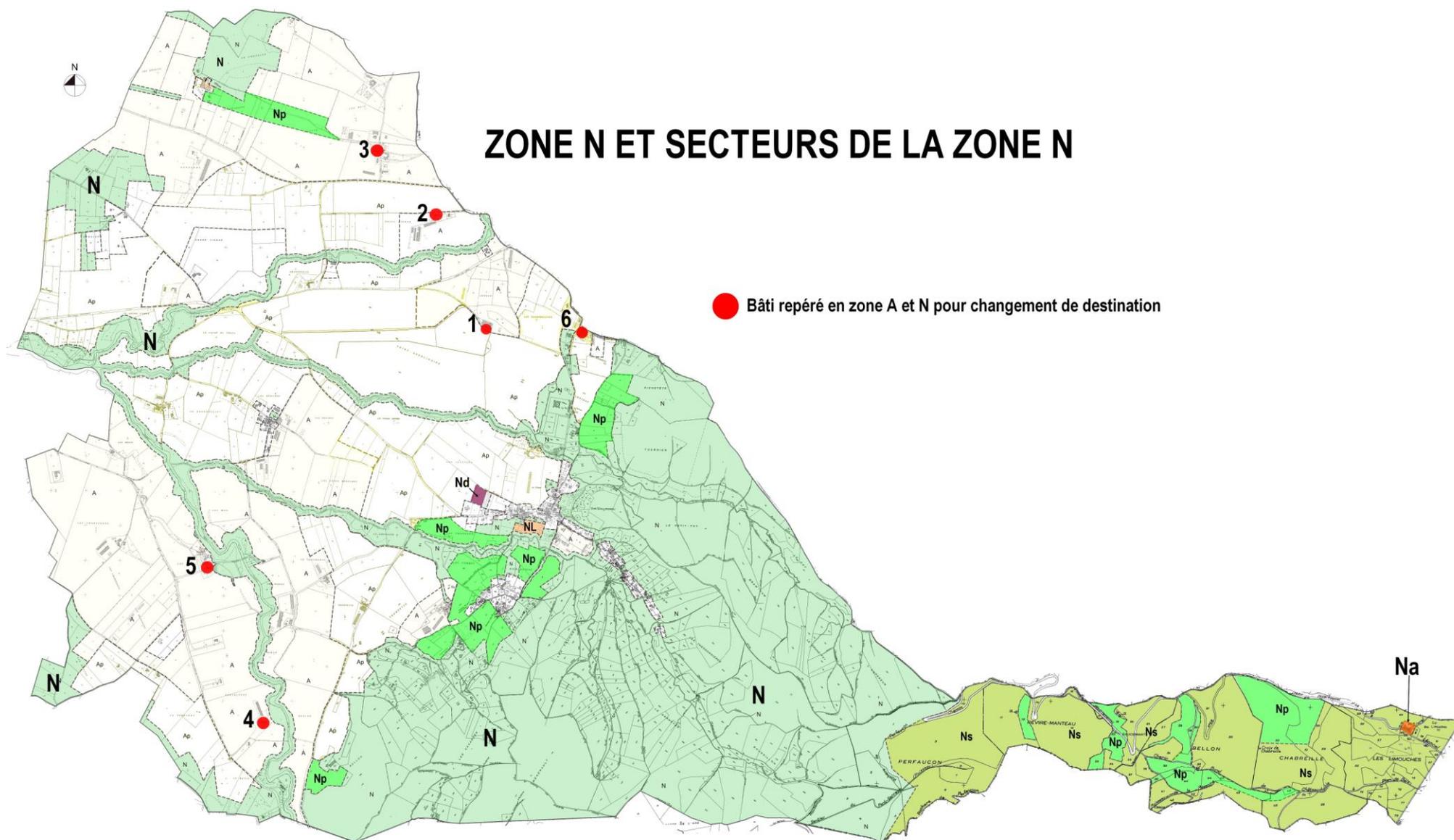
La réglementation applicable à ces espaces vise à :

- préserver la richesse de la biodiversité de ces milieux naturels à enjeux,
- protéger et mettre en valeur les sites et paysages
- pour certains secteurs, à affirmer leur vocation de lieux de promenade, d'espaces verts de loisirs de plein air et de détente

En zone N, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Dans la zone N du PLU de Châteaudouble, sont définis les secteurs suivants :

- Le secteur **NS** :  
Correspondant aux secteurs répertoriés comme espaces naturels sensibles d'intérêt écologique, biologique et même scientifique sur le plan de la biodiversité, et identifiés comme réservoirs de biodiversité. Ce secteur s'étend sur les reliefs regroupant les versants, falaises et plateaux du Col des Limouches. Les boisements de piémont jouent également un rôle de corridor « vert » entre montagne et plaine (trame verte). Toute construction nouvelle est interdite, l'extension limitée des habitations existantes (1 à 2 dans ce secteur) y est tolérée.
- Le secteur **NL** :  
Il est localisé en frange sud est du village, dans le prolongement de la zone N « inconstructible » qui a été délimitée sous l'assise de l'église pour préserver le 'glacis' de cet ensemble patrimonial. Le secteur NL situé en contrebas n'a pas vocation à accueillir de grandes constructions d'équipements collectifs. Cet espace restera « ouvert ». Proche de l'école, il est destiné à accueillir le futur terrain de sport sous le village (délocalisation du stade actuel) et divers équipements légers de détente, de sport de plein air et de loisirs. Aire de stationnement et équipements collectifs légers liés à des activités de sports ou de loisirs y sont donc autorisés. La commune envisage d'acquérir l'ensemble des terrains nécessaires à ces aménagements.
- Le secteur **Nd**  
Ce secteur délimité entre le cimetière et des activités existantes sur l'emprise de l'actuel terrain de foot qui sera déplacé, n'a pas vocation à être construit. Terrain communal, relativement enclavé et peu visible de la rue et des espaces publics, il est destiné pour partie à une future extension du cimetière. Il pourra éventuellement être utilisé pour des aires de dépôt et de stockage. Dans ce secteur aucune construction nouvelle n'est autorisée, mais seulement l'aménagement d'aires de stationnement, d'espaces de dépôt ou de stockage.



**- Le secteur Np**

Secteur de la zone naturelle délimité sur les secteurs en piémont, notamment aux abords du village et du château comprend les espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager. Dans ce secteur, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées à l'exception des fumières non couvertes, et dont la hauteur ne dépasse pas 1 m.

## - Le secteur Na

Ce Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), correspond au petit noyau bâti ancien localisé au Col des Limouches regroupant une habitation et le local commercial de la charcuterie ayant ses laboratoires de fabrication aux Allemands. Ce secteur de 4100 m<sup>2</sup> s'étend de façon limitée en périphérie de ces bâtiments. Le règlement permet l'aménagement et l'extension de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, pour un usage de commerces, de services, ou d'activités liées au tourisme dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).



La zone N est impactée par :

- Les secteurs à risques d'inondation de La Véore et de La Lierne
- Les secteurs répertoriés en zone humide,

La zone N comprend un secteur de carrière au lieu dit Tourrier, délimité sur l'emprise actuelle de la carrière et qui autorise la poursuite de l'activité d'extraction de matériaux qui est aussi une installation classée.

Dans la zone N ont été identifiés des éléments de paysage, des monuments ou immeubles du patrimoine bâti (puits, calvaires, fontaine, arbres remarquables,...) à protéger ou à mettre en valeur et repérés par un carré ou par une trame spécifique sur les documents graphiques.

### 2. 2. 5 La gestion du bâti existant en zone agricole et en zone naturelle

Les zones A et N comportent du bâti existant non agricole (habitation résidentielle non agricole,...) ou du bâti généralement ancien ayant perdu son usage agricole (habitations, hangar, ancienne grange....).

#### EXTENSION LIMITEE DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES A ET N

L'article L 151-12 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 24 mars 2014 (Loi Alur) et par la loi du 13 octobre 2014 (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) précise que :

#### ***Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières :***

- *les habitations peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et avec des conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

Ainsi dans le cadre du PLU de Châteaudouble afin de ne pas geler les travaux d'extension des habitations en zone Agricole A et en zone Naturelle N, le règlement du PLU prévoit :

- L'extension limitée à 33 % de la surface de plancher initiale (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU) des habitations existantes à condition que :

- Cette extension ne compromette pas l'activité agricole (en zone A) ou l'activité pastorale et forestière, ainsi que la qualité paysagère du site (en zone N)
- La surface de plancher totale après extension limitée de 33 % ne dépasse pas 250 m².

Ces conditions de densité, en maîtrisant l'emprise au sol et les surfaces de plancher visent à limiter un développement non contrôlé des surfaces habitables qui pourrait entraîner la création de nouveaux logements ayant un impact important sur l'activité agricole environnante.

Les conditions de hauteur et d'implantation de ces extensions sont définies dans le règlement des zones A et N et visent à favoriser une meilleure insertion des constructions :

- Les constructions, y compris l'extension des habitations existantes, doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique, et à 4 m au moins des limites séparatives, ou au minimum dans le prolongement de l'alignement de l'habitation existante pour une extension. La hauteur maximum de l'extension ne doit pas dépasser celle de l'habitation principale.

#### BATI IDENTIFIE POUR CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N

L'article L 151-11 du code de l'urbanisme, précise également que :

##### ***Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières :***

- *le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF), et en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).*

Concernant le changement de destination, un travail de repérage des bâtiments, qui sont dans l'ensemble d'ancien bâtiments agricoles a été effectué dans la zones A et N ; et plusieurs principes ont été retenus pour identifier ces bâtiments reportés sur les documents graphiques du règlement :

- Ne pas retenir de bâtiments d'exploitation agricole isolés sans habitation à proximité immédiate, ou dans un environnement proche, de manière à ne pas renforcer le « mitage » dans l'espace agricole ou naturel;
- Ne pas identifier de constructions précaires, ou de hangar métallique, ni de bâtiments agricoles présentant des risques pour la santé (anciens bâtiments d'élevage avec amiante)
- Eviter les hangars agricoles traditionnels à structure totalement ouverte dans l'intérêt du maintien des caractéristiques de ce patrimoine rural agricole, qui seraient totalement dénaturées par un changement de destination,
- Ne pas identifier de bâtiment dans les secteurs à risques ou proches de sources de nuisances
- Les constructions doivent présenter un intérêt architectural ou patrimonial (granges ou dépendances d'anciennes fermes construites en matériaux traditionnels, accolées ou situées à proximité de l'habitation)
- Prendre en compte le niveau d'équipement existant à proximité (voirie, réseaux)

Six bâtiments ou ensembles de bâtiments ont été identifiés dans l'espace de la zone agricole (voir carte page 209 pour localisation de ces bâtiments); il s'agit de bâtiments qui ne sont plus utilisés pour l'exploitation agricole, mais qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, et pour lesquels le changement de destination ne viendra pas perturber le fonctionnement des exploitations agricoles en activité.

Pour l'ensemble des bâtiments retenus, la capacité des équipements de viabilité (accès, desserte en eau, électricité, assainissement non collectif sous réserve de l'aptitude des sols) permet le changement de destination.

**Création de nouveaux logements par changement de destination en zone A dans le bâti identifié sur les documents graphiques du règlement :**

ZONE	LIEU-DIT	Nombre de logements nouveaux créés
A	1-Saint Appolinaire	1 pour gîte
A	2 –Le Petit Lierne	1 ou extension habitation vacante
A	3 -Lussaye	1
A	4 -Porteleore	1
A	5-Les Périss	1 logement pour agriculteur
Ap	6- Champeys	1 ou extension habitation existante
<b>NOMBRE TOTAL</b>		<b>3 à 7 logements nouveaux (dont un gîte)</b>

**1- SAINT-APPOLINAIRE**



Siège d'exploitation agricole avec gîte déjà aménagé dans hangar côté Est des bâtiments.

Possibilité de changement de destination d'une grange en pierre située dans lacour entre piscine et habitation existante de l'agriculteur, pour l'aménagement d'un second gîte , et sans gêne pour le fonctionnement de l'exploitation.

**Potentialités en logements par changement de destination dans ancienne grange: 1 logement pour gîte – hébergement touristique.**

## 2- LE PETIT LIERNE



Corps de ferme avec habitation vacante, grange et hangar ouvert accolé. Potentialités changement de destination dans ancienne grange en pierre accolée à l'habitation principale qui est à réhabiliter. Construction située à plus de 100 mètres (110 m) des bâtiments d'élevage en activité.

**Potentialités : extension potentielle pour le logement à réhabiliter**

## 3- LUSSAYE

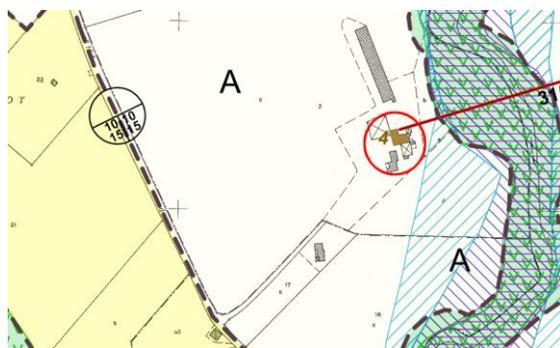


Potentialités changement de destination dans anciennes grange et écurie en pierre : restes de tour, bâti de caractère évoluant vers ruine et risquant de disparaître.

Situé en bordure de voie et à proximité d'habitations existantes. N'est pas susceptible de gêner l'activité agricole environnante.

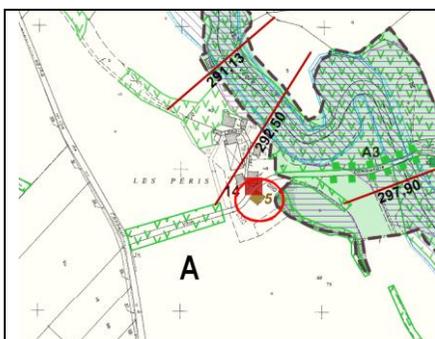
**Potentialités : 1 logement**

#### 4- PORTELEORE



Potentialités changement de destination dans ancienne grange en pierre en mauvais état. Proximité d'habitations existantes. N'est pas susceptible de créer de gêne pour l'activité agricole environnante. **Potentialités : 1 logement**

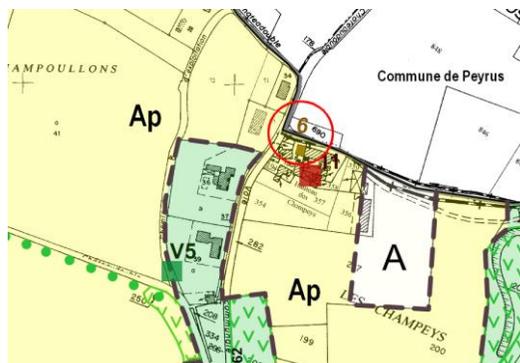
#### 5- LES PERIS



Dans hameau des Pérès comprenant siège d'exploitation et plusieurs habitations. Potentialités changement de destination dans bâtiment de caractère : ancienne grange en pierre . Proximité d'habitations existantes. Bâtiment situé en bordure de route, mais à environ 80m du bâtiment d'élevage. Un des jeunes exploitants travaillant sur l'exploitation envisage de la réhabiliter en habitation .  
**Potentialités : 1 logement**



## 6- LES CHAMPEYS



Au lieu-dit Champeys, ancien bâtiment agricole identifié au sein d'un groupe de bâtiments et d'habitations anciennes dont plusieurs de caractère. Potentialités changement de destination dans ancienne grange en pierre attenante à une habitation existante .Bâtiment situé en bordure de route. N'induit pas de gêne pour l'agriculture. A l'est, zone agricole correspondant à l'installation d'un apiculteur .

**Potentialités : pour extension de l'habitation existante ou pour création d'un nouveau logement**

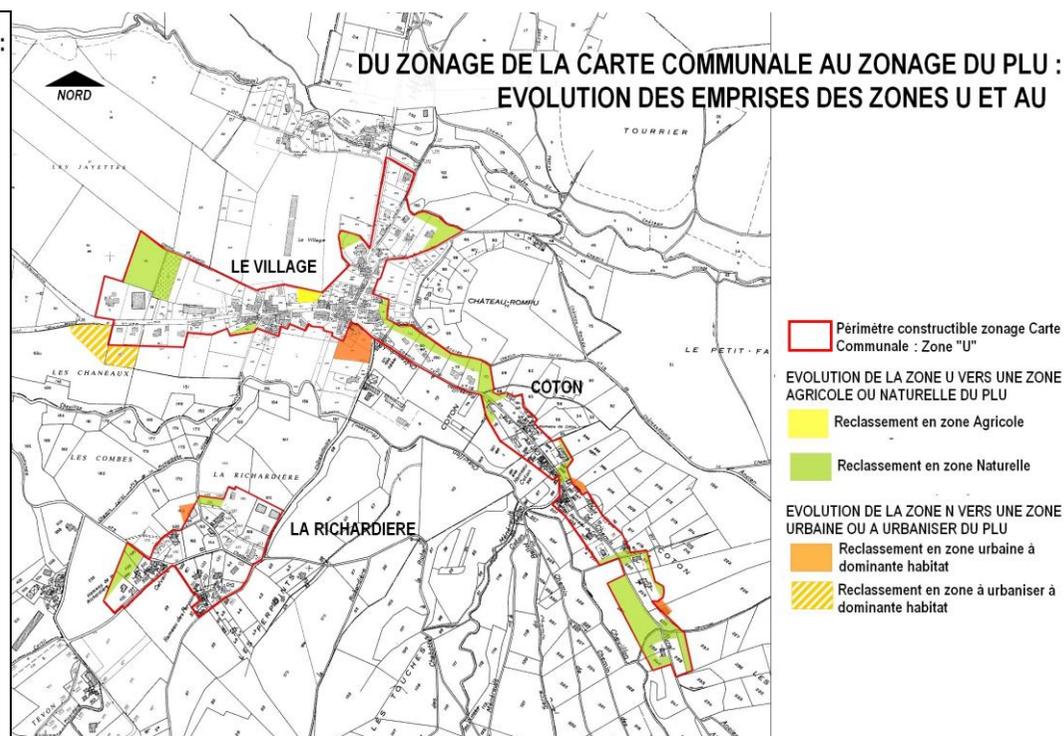
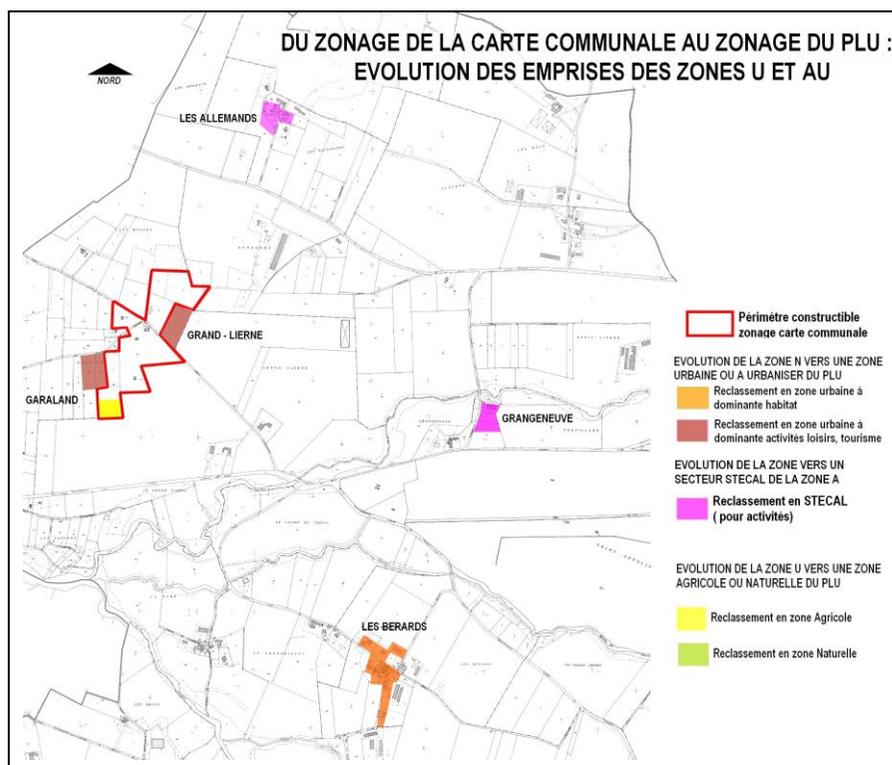
## TABLEAU SUPERFICIE DES ZONES DU PLU APPROUVE DE CHATEAUDOUBLE

Zone	Localisation	Surface totale estimée en ha	Superficie potentielle disponible	Capacité d'accueil théorique en logements neufs	Densité Nombre de logement par ha
<b>UA</b>	Bourg de Châteaudouble	<b>3,69</b>		0	
<b>UC</b>	UC Extension urbaine bourg et Coton	7,05	0,42	8 «en résiduel»	19
	UCa La Richardière	4,11	0,30	2 «en résiduel»	6,6
	UCh Les Bérards	1,92	0,34	4	12
	<b>Total</b>	<b>13,08</b>	<b>1,06</b>	<b>14</b>	<b>13,2</b>
<b>UL</b>	UL Camping du Grand Lierne	8,13			
	ULa Arts du cirque	1,04			
	<b>Total</b>	<b>9,17</b>			
<b>AU</b>	Zone à urbaniser « Chevillon » sud Village	<b>0,72</b>	<b>0,72</b>	6 en intermédiaire + 4 en individuel = <b>10 logements</b>	<b>14</b>
<b>AUo</b>	1AUo Les Jayettes (dominante habitat)			10 à 12 intermédiaires + 8 à 10 collectifs = <b>18 à 22 logts</b>	<b>22 à 27</b>
	<b>Total</b>	<b>0,95</b>	<b>0,85</b>	<b>18 à 22 logts</b>	<b>22 à 27</b>
<b>TOTAL 1 : zones U et AU dominante HABITAT logements neufs (Zones UA +UC +AU +AUo)</b>		<b>18,44</b>	<b>Potentiel habitat : 2,63</b>	<b>42 à 46 logements</b>	<b>16,3 à 17,8 logts/ha</b>
<b>TOTAL ZONES URBAINES ET ZONES A URBANISER (TOTAL 1 + UL)</b>		<b>27,61</b>			
<b>Capacité d'accueil existant :</b> Résorption vacance Les Bérards Résorption vacance Autres secteurs : Changement de destination en A et N  <b>TOTAL BATI EXISTANT</b>				3 2 à 3 3 à 4  8 à 10	
<b>TOTAL GENERAL LOGEMENTS (avec capacité d'accueil bâti existant)</b>				<b>50 à 56 logements</b>	

Zone	Localisation	Surface totale estimée en ha	Superficie potentielle disponible	Capacité d'accueil théorique en logements neufs	Densité Nombre de logement par ha
<b>A</b>	Aa	2,92			
	A (hors secteurs)	396,17			
	Ap	390,06			
	Ai	19,31			
	Ae Les Allemands	0,91	0,40		
	Ae Grangeneuve	0,68	0,31		
	<b>Total Zone agricole</b>	<b>810,05</b>			
<b>N</b>	Na	0,41			
	N (hors secteurs)	680,00			
	Nd	0,94			
	Ns	144,95			
	NL	1,09			
	Np	71,95			
	<b>Total Zone Naturelle</b>	<b>899,34</b>			
<b>TOTAL SUPERFICIE : 1737,00 ha</b>					

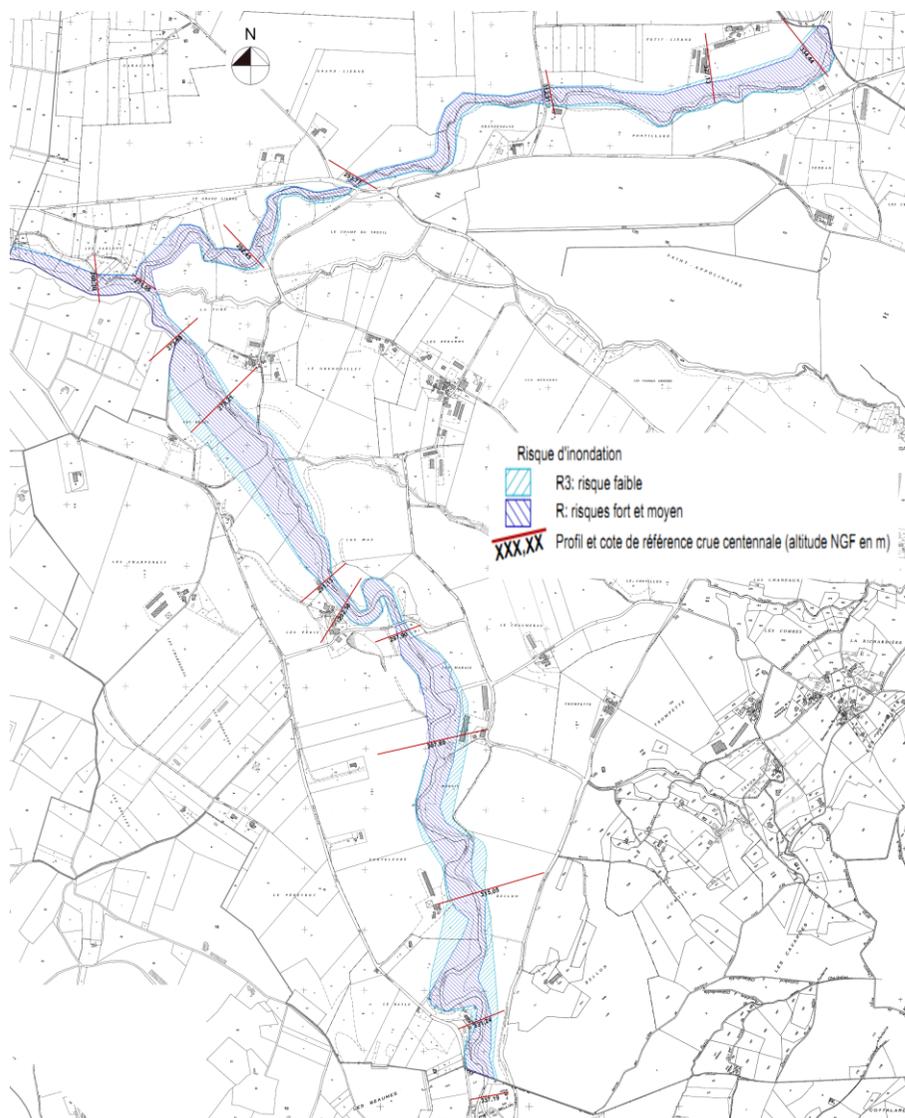
## 2. 2. 6 De la carte communale au projet de PLU ....

La carte communale prévoyait en 2007 une capacité d'accueil théorique d'environ 6,4 ha pour une quarantaine d'habitations nouvelles sur un total d'environ 28 ha de zones constructibles dites « U », ce qui représentait pour l'habitat un potentiel « vaste » avec une densité moyenne de l'ordre 6,2 logements à l'hectare, et un potentiel foncier moyen de 1600m<sup>2</sup> par logement (choix de développement d'un habitat exclusivement individuel). Aujourd'hui, le PLU prévoit un total de 29,20 ha d'espaces réservés à l'urbanisation soit seulement 1,20 ha de plus qu'en 2007, avec des objectifs de modération de consommation de l'espace affirmés : une cinquantaine de logements pour les dix prochaines années avec un potentiel foncier de 2,63 ha pour l'habitat soit une densité de l'ordre de 16 à 17 logements /ha et un potentiel foncier moyen d'environ 600 m<sup>2</sup> par logement. La carte ci-dessous montre l'évolution du zonage « constructible » entre la carte communale et le PLU.



Le document PLU traduit la priorité de la commune : optimiser les espaces existants dans l'enveloppe partiellement urbanisée du village et des hameaux, rentabiliser les potentialités du bâti existant, avant de chercher à s'étendre sur les espaces agricoles et naturels.

## 2. 2. 7 Les éléments des dispositions générales du règlement



- **Les secteurs à risques d'inondation de la Véore et de La Lierne**  
La commune de Châteaudouble n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques. La connaissance des périmètres de zones inondable est issue de l'étude hydraulique réalisée en juillet 2011 et des évolutions apportées à ces données suite aux études d'aléa des principaux cours d'eaux de la plaine de Valence.  
Les secteurs à risques **d'inondation** correspondant aux périmètres inondables sont reportés sur les documents graphiques du règlement.  
Deux « niveaux » de risques ont été définis et sont délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique « **Secteur R à risques fort et moyen** » et « **Secteur R3 à risque faible** ». Ces secteurs s'étendent le long de la Véore et de La Lierne sur plusieurs zones et secteurs du PLU : zones A ou N, secteur Ap, mais en dehors de toute zone réservée au développement de l'urbanisation.  
Dans le secteur R à risques fort et moyen, les constructions nouvelles, d'une manière générale, en dehors des ouvrages techniques, sont interdites.  
Dans le secteur R3 à risque faible qui touche la zone agricole, les constructions nécessaires à l'activité agricoles, ainsi que le changement de destination de locaux sont autorisés sous certaines conditions. Notamment, les planchers dit « utiles » devront être situés à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote de référence.

Ainsi sur les documents graphiques du règlement sont reportés plusieurs coupes ou profils avec indication d'une cote de référence (altitude NGF en m).

En tout point, la cote de référence est représentée par l'altitude de la crue centennale, exprimée en mètres et rattachée au nivellement général de la France (IGN1969). Lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme dans ces secteurs à risques, les cotes de référence seront déterminées au cas par cas par le service instructeur.

Les cotes à prendre en compte figurent en regard des profils correspondants sur le plan de zonage. En un lieu donné, la cote de référence sera calculée par interpolation linéaire entre les cotes lues sur deux profils successifs, et par mesure de précaution le premier niveau de plancher utile des constructions sera calé 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

- **Des secteurs à risques d'inondation ou d'érosion concernant les talwegs, vallats, ruisseaux et ravines non zonés mais identifiés sur le fonds de plan IGN 1/25 00 font l'objet de prescriptions spécifiques :**

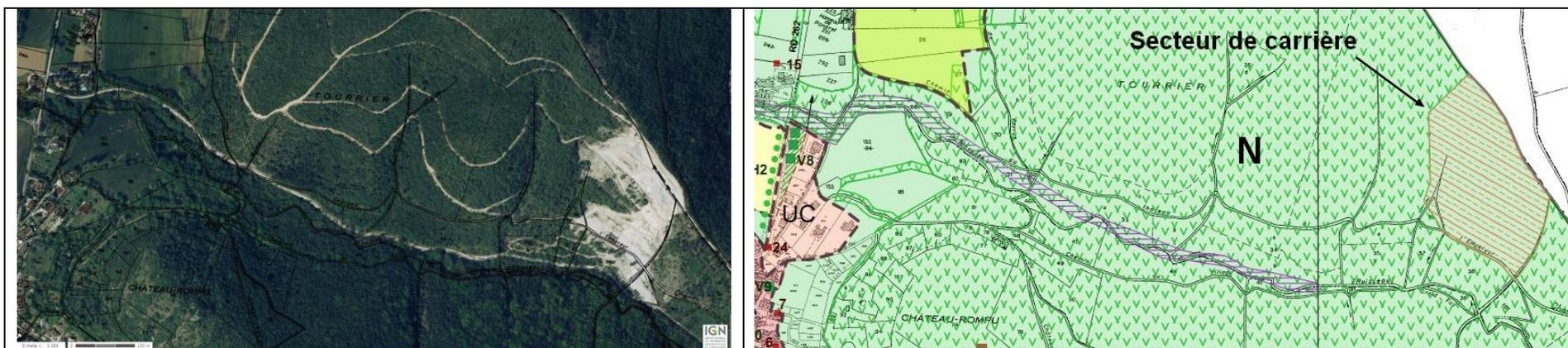
Nouvelles constructions interdites dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) en dehors de garages et d'abris de jardin d'une surface maximum de 20m<sup>2</sup>.

L'extension des constructions existantes sera soumise à la condition que le niveau du plancher soit situé à 3m au dessus du niveau du fond du ravin.

Ces espaces sont généralement classés en zone N dans le P.L.U., dans le quartier de Coton, la délimitation de la zone UC tient compte de ces risques les fond des combes et talwegs qui entaillent le coteau ont été maintenus en zone Naturelle N.

- **Le secteur de carrière de Tourrier**

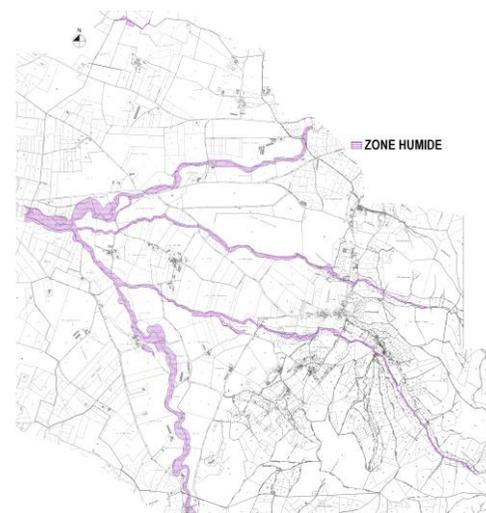
Le secteur de carrière situé en zone Naturelle N et délimité sur les documents graphiques du PLU couvre strictement le site de la carrière de Tourrier qui a bénéficié d'une autorisation d'exploiter. Il est réglementé par l'article 5 des dispositions générales du règlement qui autorise l'activité d'extraction de matériaux qui est aussi une installation classée.



L'emprise de la carrière ne pourra pas s'étendre au-delà du secteur délimité sur les documents graphiques. Les abords et le chemin d'exploitation devront tenir compte du classement en zone N et respecter le caractère naturel du site et les espaces boisés qui sont répertoriés en éléments de paysage.

- **Les zones humides**

Les zones humides présentes sur le territoire communal ont été inventoriées et communiquées par l'état dans le cadre du « porté à connaissance ». Aucun inventaire concernant la faune et la flore n'est venu compléter ces données. Cependant le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Véore (S.M.B.V.V) relève la présence avérée de la truite fario au sein de la Véore.



Ainsi, aujourd'hui, en l'état des connaissances, ces zones humides sont reportées par une trame spécifique au titre du R 123-1-5 III -2° (secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre du maintien et de la préservation des milieux humides et des continuités écologiques) sur les documents graphiques du règlement. De ce fait, tout projet les impactant ne peut se faire sans nier leur existence.

Ainsi, ont été délimitées sur les documents graphiques du règlement, les zones humides réglementées par l'article 4 des dispositions générales. La trame « zone humide » recouvre des secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre du maintien et de la préservation des milieux humides. Elle s'étend sur certaines parties des espaces agricoles et naturels de la plaine et reprend l'ensemble des zones humides répertoriées : cours d'eau de la Véore , de la Lierne, de la Marette et du Chevillon, étang Baratier – Limassole, et canaux de la Chirouze. Il est à noter la trame « zone humide ne couvre pas l'étang St Appolinaire qui ne figure pas dans les zones humides répertoriées.



La préservation des zones humides est un enjeu important pour le maintien d'un milieu spécifique, source de biodiversité, mais qui participe aussi à la régulation hydrique sur cette commune touchée également par les phénomènes d'inondation. La commune a souhaité préserver l'intégralité des espaces humides. Dans les secteurs répertoriés en zone humide des zones A et N, la zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaires à sa valorisation seront admis.

- **Les éléments du patrimoine naturel ou bâti à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme**

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 »

### Éléments de patrimoine naturel à protéger :

L'ensemble des éléments boisés à valeur écologique ou paysagère, et recensés comme d'importance et d'intérêt, est reporté sur les documents graphiques du règlement en **élément de paysage (L 151-23)** sous diverses formes :

- espace végétalisé existant à mettre en valeur (boisement)
- élément naturel et/ou végétal ponctuel remarquable à protéger (arbre remarquable)
- ensemble végétal à préserver (haie, alignement d'arbres...)
- ensemble végétal à créer (haie)

Ces éléments participent au maintien ou au renforcement de la trame verte support de « corridors écologiques » (coteaux boisés, végétation des zones humides, bosquets,...) entre les réservoirs de biodiversité, et entre montagne et plaine.

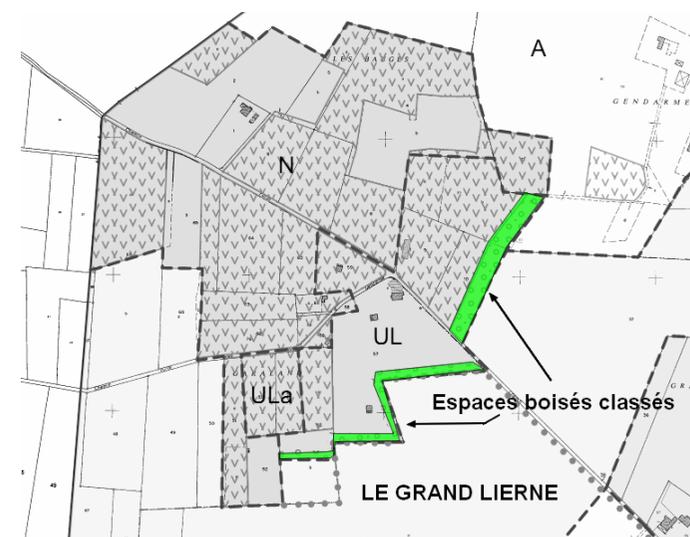
#### ⇒ **Sur la prise en compte des boisements et autres éléments végétaux d'intérêt :**

##### « **Espaces Boisés Classés** »

Le PLU compte très peu d'espaces boisés classés (EBC), un seul secteur en est doté qui se situe au camping du "Grand Lierne" en zone UL (en limite sud et est). Il correspond à des boisements existants qui sont à maintenir impérativement et à des boisements à créer. Il s'agit d'assurer une lisière boisée faisant office de rideau de verdure pour le camping et d'une continuité verte de l'ensemble du boisement.

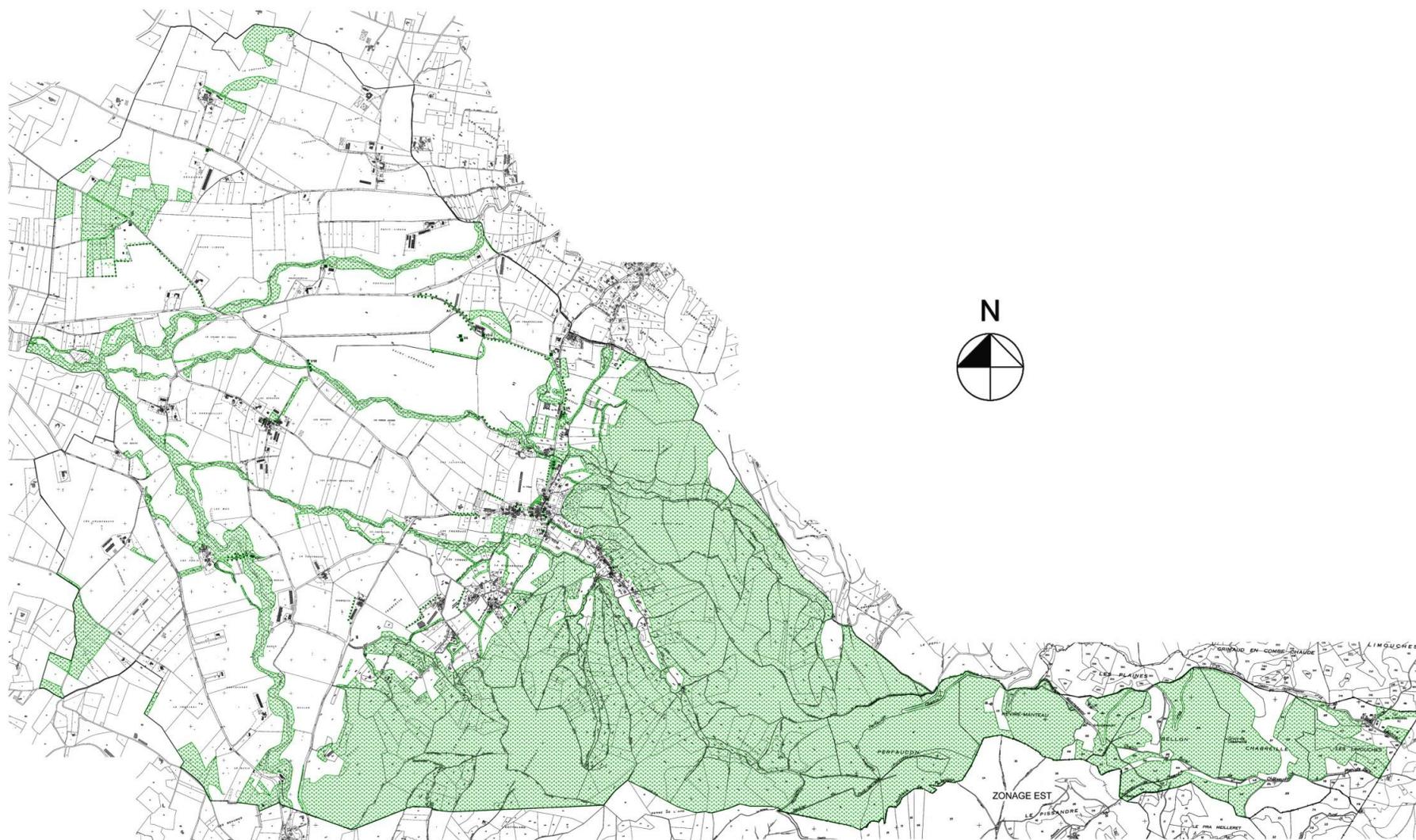
**La surface des espaces boisés classés (bande le long des limites sud et de la zone UL au Grand Lierne) s'élève à 1,23 ha.**

Pour le reste, c'est donc par le biais des « éléments de paysage » (L.151-23) que s'est traduite la protection des boisements, dont la plupart avaient été répertoriés à titre indicatif sur le zonage de la carte communale approuvée en 2007. Lorsque des boisements sont identifiés au titre de l'article L. L.151-23 du Code de l'Urbanisme, leur suppression doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 du code de l'urbanisme).



Cette mesure s'avère judicieuse pour protéger certains boisements sur le territoire communal tels que les haies, plantations d'alignement, arbres isolés,... Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les prescriptions destinées à protéger ces boisements sont les mêmes que celles relatives aux espaces boisés classés. Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## ELEMENT DE PAYSAGE - PATRIMOINE NATUREL



Les prescriptions relatives aux éléments du paysage naturel sont réglementées par l'article 6, paragraphe 6-2 des dispositions générales du règlement, et par l'article 13 de certaines zones pour définir des règles de protection spécifique adaptées.

- ⇒ **Concernant les ensembles végétaux à préserver** : Dans tous les cas les interventions de nettoyage ou de défrichage devront être effectuées en maintenant les arbres isolés, les alignements d'arbres, ou le caractère boisé et végétalisé des espaces identifiés, soit par la conservation des arbres existants, soit par la replantation d'arbres de même espèce ou d'espèces équivalentes.
- ⇒ **Concernant les éléments de paysages tels que haies , alignement d'arbres, arbres isolés... repérés sur les documents graphiques** : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires ; s'ils sont abattus, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il a été mené un travail de délimitation précis des éléments constitutifs de la trame verte afin de les protéger, comme l'article L.151-23 en offre la possibilité. Il s'agit :

- Des espaces végétalisés existants (boisements, haies, bosquets à préserver et mettre en valeur pour des raisons de maintien de la biodiversité ou de mise en valeur des sites et des paysages, notamment haies et boisements sur les piémonts et l'ensemble des reliefs ;
- Des arbres remarquables (sous forme isolée, regroupée ou alignée) et alignements d'arbres à protéger comme le long de la RD 262 aux abords du château. **Au total : 21 arbres et 3 alignements recensés** (voir pages suivantes). Cet inventaire a été guidé par leurs valeurs symboliques et/ou esthétiques qui a déterminé le choix d'un arbre ou d'alignement plutôt qu'un autre.

**La superficie des espaces boisés en éléments de paysage représente un total de 716 ha**; ils offrent une protection adaptée aux fonctions écologiques, ornementales, paysagères ou récréatives de ces espaces.

**Des recommandations concernant les plantations et haies à créer pour renforcer le maillage végétal, notamment dans le cas de rupture dans la continuité de la « trame verte » figurent en annexe du présent rapport.**

## LES ARBRES REMARQUABLES

L'arbre est un être, vivant particulièrement longtemps et marquant dans les paysages.

Qu'ils soient jeunes plants ou arbres remarquables, les arbres constituent un patrimoine commun et doivent être entouré de soins à chaque moment de leur vie.

Il nous faut veiller à utiliser les meilleures techniques mais également les réglementations adéquates pour le respect et l'accroissement de ce patrimoine. Ainsi sont inventoriés grands nombres d'arbres remarquables, déclinés sous diverses formes : en alignement, isolé au sein d'une cour de ferme, en bordure de chemin, en seuil d'entrée d'habitation, etc...) qui méritent et demandent d'être préservés pour :

- la beauté de leurs ramures (arbre isolé au sein de cour privée),
- l'intérêt de l'ensemble de leur composition (alignement d'arbres)
- l'animation ou l'évènement qu'ils génèrent au sein du paysage (arbre en bordure de route, isolé au milieu d'une parcelle cultivée).

## Classement par thématique Numérotation et nom du lieu

### Arbre isolé (référentiel ci-dessous de V1 à V21)

Le recensement se concentre sur certains arbres dits "remarquables" de par la qualité :

- de leur taille et ramure : âge et conduite de taille
- de leur situation : bordure de route, place publique, cour de propriété, milieu de prairie...
- de la valeur patrimoniale qu'ils expriment : accompagnement d'éléments bâtis de qualité

L'arbre isolé est indissociable de la vie en milieu rural. Plantés par l'homme, les raisons de leur présence sont à rechercher dans les utilisations qu'en faisaient nos ancêtres mais également dans les symboles qu'ils représentaient pour eux.

L'arbre isolé sert de repère et/ou de signal au sein du grand paysage. De par sa silhouette, il se démarque du paysage champêtre souvent dense et massif (haie, boisement, massif forestier, ripisylve...).

Aux abords d'un bâtiment ou d'une résidence **bien aménagée**, l'arbre s'harmonise aux éléments architecturaux et les met en valeur :

- Il protège les bâtiments, installations, voiries et rendent confortable leurs abords;
- Il inscrit les bâtiments, constructions, installations dans leur cadre et les rendent plus discret;
- Il modèle le paysage et contribue à sa beauté

L'arbre (en l'occurrence, sous forme de haie) joue aussi, un rôle environnemental **majeur**, en permettant, :

- de protéger les propriétés contre l'intrusion,
- de favoriser la pénétration de l'eau dans le sol,
- d'estomper les effets mécaniques du vent et de diminuer les effets de l'érosion,
- de constituer un biotope privilégié pour la faune, en permettant la continuité des couloirs écologiques, en laissant passer les petits animaux tels que hérissons, renards et batraciens, dont il assure le refuge.

L'intérêt porté aux arbres isolés a beaucoup évolué dans le temps et restent, cependant, les témoins de l'histoire de nos territoires...

Leurs classements en tant qu'arbres remarquables a pour finalité de les préserver et de veiller à ne pas compromettre leur état sanitaire.

Pour se faire, des recommandations ainsi qu'une réglementation ont été établies pour accompagner leur suivi et entretien et définir les incontournables à mettre en œuvre pour assurer leur pérennité.



**Classement par thématique**  
**Numérotation et nom du lieu**

**V1 - Gendarme**

Platanes (*Platanus acerifolia*) en bordure de route. Initialement présence de deux platanes pour marquer l'entrée de la voie d'accès à la propriété.

**Recommandations particulières :**

**Remplacer le platane « non identifié » et dépérissant par un sujet de même espèce qui sera conduit en taille de formation de façon similaire à l'arbre existant V1.**

**Extrait carte de Zonage**



**Extrait Photo aérienne**

IGN Géoportail



**Photo in situ**



**V2 - Grangeneuve**

Chêne (*Quercus pedunculata*). Arbre déjà recensé comme arbre remarquable sur la commune. Il a bénéficié pour cela d'un aménagement qui délimite et préserve quelque peu la base de son tronc.

**Recommandation particulière :**

**Les abords immédiats demandent à être libres de tous encombrants et/ou stationnement de véhicules.**

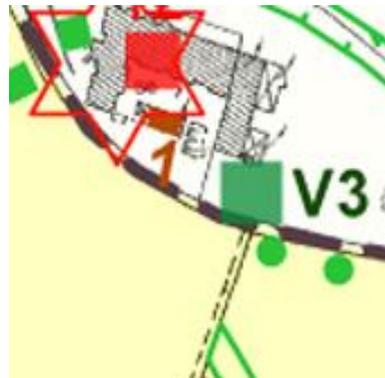


**V3 - Saint Appolinaire**

Platane (*Platanus acerifolia*) implanté au droit de la cour. Il manque l'entrée sur le domaine et offre fraîcheur et ombrage aux résidents ou promeneurs.

**Recommandation particulière :**

**Mise en place d'une taille douce pour le suivi et l'entretien en prenant soin de supprimer les branches mortes et les gourmands (d'un diamètre inférieur à 3cm) tout en préservant l'écorce.**



## Repérage par numérotation et nom de lieu

## Extrait carte de Zonage

## Extrait Photo aérienne

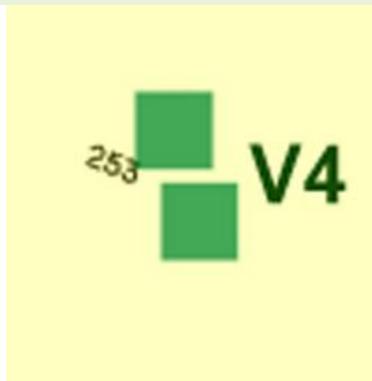
IGN Géoportail

## Photo in situ

### V4 - Saint-Appolinaire

Frêne (*Fraxinus excelsior*) et Tilleul (*Tilia platyphyllos*). effet de bosquet qui marque la présence de l'Etang (ici à sec) Saint Appolinaire.

Eléments de ponctuation qui offre une notion d'échelle au sein du paysage.



### Recommandation particulière :

**Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V3 et recommandations en fin de chapitre)**

### V5 - Saint Appolinaire

Chêne (*Quercus pubescens*) qui compte une superbe envergure et allure.



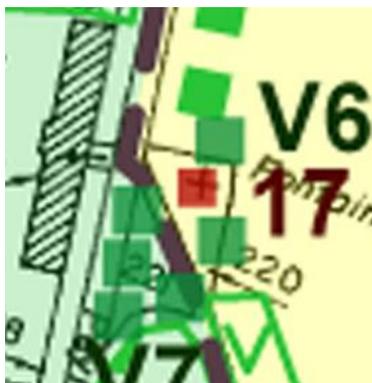
### Recommandation particulière :

**Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V3 et recommandations en fin de chapitre).**

### V6 - Le Château

Deux magnifiques Platanes (*Platanus acerifolia*) formés en gobelet. Style de taille utilisé pour réaliser des effets de voûte. Effet de mise en scène majestueux des abords du calvaire implanté dans l'axe d'accès du Château. Les tailles d'entretien doivent avoir pour but de conserver leurs formes et de veiller à maintenir son équilibre en hauteur et en largeur.

**Des prescriptions particulières sont édictées en zone A du règlement en raison du caractère exceptionnel de ces arbres :** si obligation d'abattage à terme, ils seront remplacés et taillés à l'identique.



## Repérage par numérotation et nom de lieu

## Extrait carte de Zonage

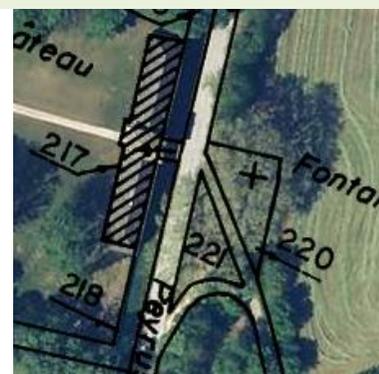
## Extrait Photo aérienne

## Photo in situ

### V7 - Le Château

Alignement de 5 Platanes (*Platanus acerifolia*) qui cadrent et délimitent un îlot enherbé. Ensemble taillé en gobelet. L'effet recherché est de bien diriger l'ombre et de contrôler la densité du feuillage. La hauteur du tronc et sa géométrie varient en fonction de l'effet voulu. Ils s'adaptent facilement à cette conduite.

**Des prescriptions particulières sont édictées en zone N du règlement en raison du caractère exceptionnel de ces arbres :** si obligation d'abattage à terme, ils seront remplacés et taillés à l'identique.



### V8 - Le village - Entrée Nord -

Tilleuls (*Tilia platyphyllos*)

Espace d'agrément (jardin ouvert sur la route, inexistence de clôture). 3 tilleuls dont deux, ont été plantés de part et d'autre de la voie du chemin d'accès à la maison. Effet de signal fort et d'apparat qui habille la maison d'un écrin de verdure.

**Recommandations particulières :**

**Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V3 et recommandations en fin de chapitre).**



### V9 - Le Village - Route n°1

Platane (*Platanus acerifolia*) jaillissant d'une cour privative. Il souligne le mur d'enceinte et rompt la régularité bâtie de la rue. Il crée un cadre de vie agréable autant pour les résidents que pour les voisins ou promeneurs cheminant le long de la rue.

**Recommandations particulières :**

**Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V3 et recommandations en fin de chapitre).**



## Repérage par numérotation et nom de lieu

## Extrait Carte de zonage

## Extrait Photo aérienne

## Photo In Situ

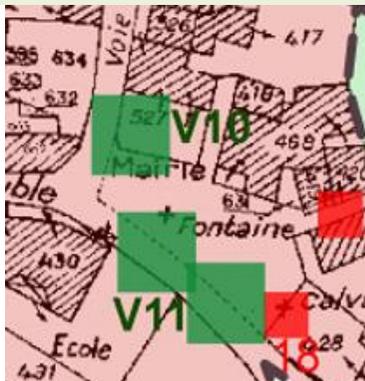
### V10 - Place de la Mairie

Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

Reste un seul arbre sur les 3 présents de la photo aérienne.

#### Recommandations particulières :

**Maintenir sur tout le pourtour de la base du tronc un revêtement perméable, afin de garantir une infiltration des eaux de ruissellement, indispensable au bon équilibre de l'arbre. Cette surface peut être plantée de vivaces diverses et variées.**



### V11 - En face de l'école

Tilleuls (*Tilia platyphyllos*). Ils animent et rendent l'espace public plus accueillant et agréable. Ils font le lien entre l'espace campagne et l'espace villageois et donnent une échelle au lieu.

#### Recommandations particulières :

**Idem écrit V10 (ci-dessus)**

**Veiller à préserver les troncs du risque de choc induit par le stationnement des voitures**



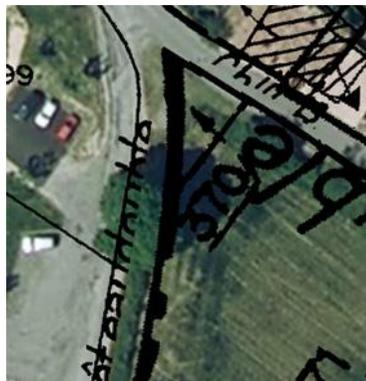
### V12 - débouché de la combe Coton

Tilleul (*Tilia platyphyllos*) planté en bordure d'un champ du la pente du talus. L'ensemble des tilleuls Mairie-Ecole et celui-ci ponctue l'entre sud du village jusqu'à son centre.

Il annonce aussi le débouché de la combe Coton qui entaille le contrefort du Vercors. « Effet de signal » fort.

#### Recommandations particulières :

**Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V3 et recommandations en fin de chapitre).**



## Repérage par numérotation et nom de lieu

## Extrait Carte de zonage

## Extrait Photo aérienne

## Photo In Situ

### V13 - Parc de l'Eglise

Tilleul (*Tilia platyphyllos*) et Platane (*Platanus acérifolia*)  
Eléments de décor et d'agrément qui accompagnent et mettent en valeur les volumes de l'Eglise. Ils rendent l'espace public agréable, et invitent à la détente et au repos. Ils s'ouvrent sur une vue panoramique sur toute la partie sud de la commune (Coton - Richardière - Plaine).

#### Recommandations particulières :

**Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V3 et recommandations en fin de chapitre).**

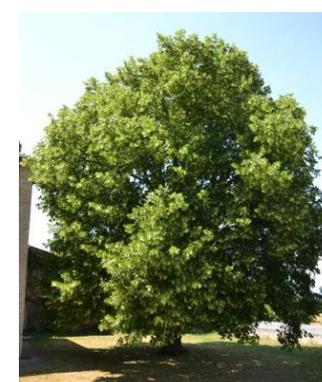


### V14 - Coeur de village

Tilleul (*Tilia platyphyllos*) en agrément de cour à la ramure libre qui a poussé sans contrainte apparente. Effet d'ombrage et de fraîcheur. Il représente un bien d'intérêt matériel (bois de chauffage et/ou récolte des fleurs) mais aussi une valeur immatérielle en créant un cadre de vie agréable pour les résidents.

#### Recommandations particulières :

**Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V3 et recommandations en fin de chapitre).**



### V15 - Coeur de village

Marronnier (*Aesculus hippocastanum*) implanté sur le seuil de propriété qui crée un espace de transition entre espace privé et espace public. Apport d'ombrage et de fraîcheur pour l'habitant tout en participant à la qualité du cadre de vie du village.

#### Recommandations particulières :

**Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V3 et recommandations en fin de chapitre).**



## Repérage par numérotation et nom de lieu

## Extrait Carte de zonage

## Extrait Photo aérienne

## Photo In Situ

### V16 - Coton

Chêne (*Quercus pedunculata*) en bordure de route.  
Effet de signal et de repère qui marque la croisée de routes et l'accès à la maison. Il rend cette dernière plus discrète et fait le lien avec le massif forestier qui colonise et habille le relief.

#### Recommandations particulières :

Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V3 et recommandations en fin de chapitre).



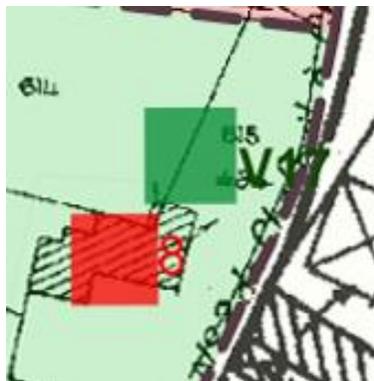
### V17 - Le Village - entrée sud

Tilleul (*Tilia platyphyllos*) planté sur l'arrière mais au droit du corps de ferme. Il a pour effet :

- de créer un effet de repère au sein du grand paysage,
- de protéger la maison,
- de rendre confortable ses abords,
- d'inscrire la maison dans son cadre, en cassant son aspect volumineux et rectiligne

#### Recommandations particulières :

Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V3 et recommandations en fin de chapitre).



### V18 - Pont de Marette (RD343)

Alignement de 7 Platanes (*Platanus acerifolia*).  
L'alignement marque et souligne le franchissement du pont par la présence d'un virage. La présence des troncs accentue cet effet de rétrécissement et de giration et en cela aide l'automobiliste à modérer sa vitesse.

#### Recommandations particulières :

Mettre en valeur l'alignement d'arbres par la suppression des arbres en taillis intermédiaire.



## Repérage par numérotation et nom de lieu

## Extrait Carte de zonage

## Extrait Photo aérienne

## Photo In Situ

**V19 - Les Bérards**

L'arbre (ici un Tilleul - *Tilia platyphyllos*) marque un carrefour et signale la présence d'un point d'eau (fontaine). Ici, il a pour fonction de structurer le lieu et d'agrémenter un espace vide qu'il rend appréciable de par son volume, et par l'ombre portée qui temporeise les excès de température au sol.

**Recommandations particulières :**

**Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V3 et recommandations en fin de chapitre).**

**V20 - Les Bérards -**

Marronnier (*Aesculus hippocastanum*) et Tilleul (*Tilia platyphyllos*) isolés au sein de la cour de ferme répondant à plusieurs attentes :

- ils protègent la maison et rendent confortable ses abords, inscrivent la maison dans son cadre, la mettent en valeur et ils la rendent plus discrète.

**Recommandations particulières :**

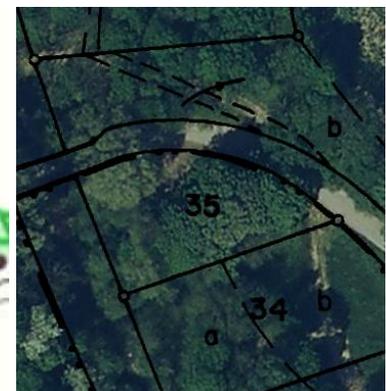
**Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf P3 et recommandations en fin de chapitre).**

**V21 - Les Péris**

Bosquet de Marronniers (*Aesculus hippocastanum*) planté en bordure de prairie et de ripisylve. Aire de détente et de pique-nique. Ombrage dense qui offre un contraste très fort entre le puits de lumière de la prairie et l'effet de couvercle que forme sa frondaison.

**Recommandations particulières :**

**Conserver la densité plantée existante, qui ne compte aucun plan de plantation : troncs implantés de façon aléatoire et serrés avec des espaces de plantations de 3 à 5 m à maintenir.**



## Classement par thématique Numérotation et nom du lieu

### L'alignement d'arbres

L'alignement d'arbres est défini comme un ensemble de sujets arborés, la plupart du temps d'une même essence et organisé selon un schéma simple et volontaire, **la ligne**, le long des routes et des rues pour les orner et les ombrager.

Il peut être multiplié pour varier l'effet ou créer un espace particulier.

Ils font partie du cadre de vie et contribuent au bien-être de tout à chacun. Leurs destructions ou un élagage trop "dur" est souvent très mal ressentie par la population locale ou les usagers

L'alignement d'arbres en tant que **patrimoine historique et culturel**,...

Pendant des siècles, alignements d'arbres, ville et infrastructures furent indissociables. Que ce soit pour le confort du fait des ombrages, pour le rapport du bois, pour la consolidation des terrains... Les rangées d'arbres soulignaient places, routes et canaux à travers les paysages français.

Les alignements d'arbres inscrivaient chaque aménagement dans son territoire selon un rapport voulu d'organisation et de références.

Il s'agit bien d'une forme d'expression culturelle qui fait des alignements d'arbres un bien patrimonial dont nous avons hérité.

L'alignement d'arbres en tant qu'**élément du cadre de vie** et de liaison entre infrastructure et urbanisme. Il est un des éléments fondamentaux du rapport de la route au village.

Cependant, fort de constater qu'aujourd'hui la notion d'alignement d'arbres disparaît derrière celle de l'arbre comme sujet végétal. Chaque arbre est pris isolément de ses voisins et non vu comme un tout indissociable. Ainsi, l'illustration de ce phénomène est révélée par la disparition des arbres qui se fait au gré des blessures, des accidents, des interventions sécuritaires ou pour des raisons phyto-sanitaires. Les routes deviennent bordées d'arbres plus ou moins isolés ou la continuité et la cohérence d'ensemble tant à disparaître par manque de replantation et de suivi des plantations.

### Les alignements d'arbres présents sur Châteaudouble, contribuaient et contribuent encore à :

- une part importante de son paysage,
- à son identité territoriale,
- à sa trame verte.

Il apparaît, ainsi, indispensable de conserver et de protéger les alignements existants de par la beauté des routes qu'ils génèrent et de par la grande valeur patrimoniale qu'ils inspirent.

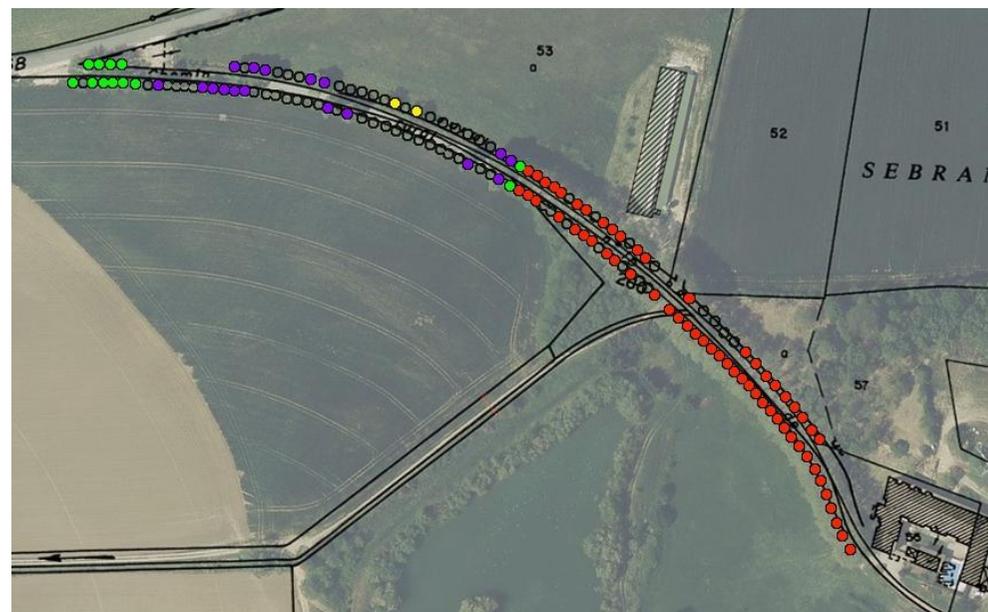


### A1 - Saint Apollinaire

Relique d'un double alignement d'arbres qui se compose de différentes espèces à savoir : Platane (*Platanus acerifolia*) - Marronnier (*Aesculus hippocastanum*) - Tilleul (*Tilia platyphyllos*) et Hêtre (*Fagus sylvatica*) avec des espaces de plantations qui oscillent entre 6 et 9 m.

Il est mis en évidence un grand nombre d'arbres manquants qui témoigne de la fragilité de son devenir et de la dégénérescence insidieuse ou du désintérêt qui est porté sur l'ensemble de son linéaire.

Du maintien des arbres existants et de la replantation des arbres manquants dépend la sauvegarde de cette structure végétale majeure.



#### Recommandations particulières :

- Mettre en évidence la présence de l'alignement d'arbres en supprimant les taillis intermédiaires pour ne garder que les arbres constituant l'alignement.
- Dégager de la base des troncs d'arbres, les rejets et gourmands.
- Nettoyer les troncs de la présence de lierre ou limiter son ascension à 2,00 m de hauteur (cela impose un suivi régulier)
- Conserver les arbres existants et veiller à les remplacer si l'obligation d'abattage s'impose.
- les marronniers manquants seront remplacés par des tilleuls. Il en sera de même des existants lorsque la question de leur devenir se posera.
- Les nouvelles plantations respecteront un écart de plantation d'un minimum de 6,00 m à 9,00 m suivant leurs emplacements (se référer aux distances effectives sur le terrain)

## A2 - Le Château

Relique d'un ancien alignement de tilleuls (*Tilia platyphyllos*).

Mise en évidence de la perte de continuité sur son linéaire de par la disparition d'un nombre conséquent d'arbres. Son entretien et sa régénération par la plantation des arbres manquants sont les conditions nécessaires pour assurer la préservation de cet alignement

### Recommandations particulières :

Accompagnement de l'existant en prenant soin de :

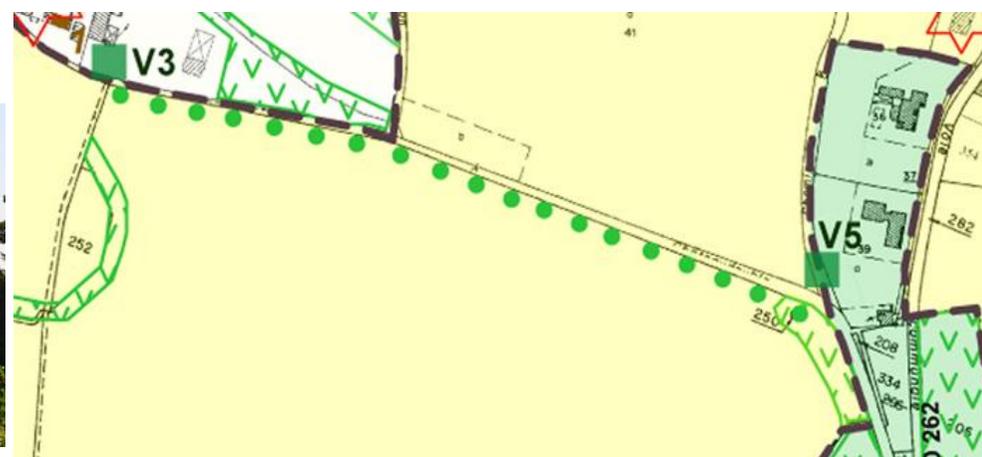
- mettre en valeur la présence de l'alignement en supprimant les taillis intermédiaires pour ne garder que les tilleuls constituant l'alignement
- Conserver les arbres existants et veiller à les remplacer si l'obligation d'abattage s'impose.
- les tilleuls manquants demandent à être remplacés par d'autres de même espèce (*Tilia platyphyllos*). Le renouvellement des plantations respectera un écart de plantation entre chaque sujet de 6,00m.

### REMARQUE :

Présence de frênes épars en bordure de route. Si des plantations doivent se réaliser, les faire sous forme d'alignement d'arbres constitués de tilleuls ou de marronniers en plantant sur le bas coté sud de la voie pour bénéficier de l'ombre portée. Le double alignement reste facultatif. Ici, l'alignement s'impose à la haie afin de préserver les ouvertures visuelles sur : «Le Château», le clocher de l'église et les horizons lointains : tour de Barcelonne... Si une plantation d'alignement est réalisée, compter un écart de plantation entre chaque arbre de 6,00m minimum et 10,00m maximum



Extrait du zonage- Haie à planter évoqué au sein de la REMARQUE ci-contre



### A3 - Péris

Double alignements d'arbres de part et d'autre du pont qui franchit la Véore, il se compose en deux temps : un premier segment en platanes (*Platanus acerifolia*), un second en tilleuls (*Tilia platyphyllos*).

Bien qu'encore très présent et fort remarquable cet alignement tant à perdre de sa continuité et les sujets manquants n'ont pas été renouvelés ni remplacés.

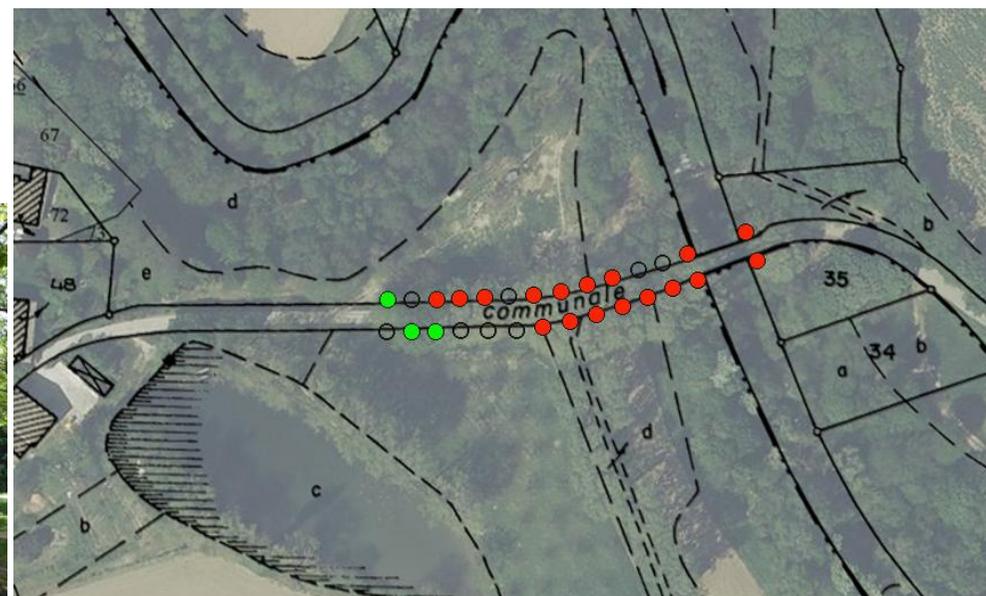
Son entretien et sa régénération par la plantation des arbres manquants sont les conditions nécessaires pour assurer la préservation de cet alignement.

D'autre part, un magnifique alignement d'arbres comptant une dizaine de beaux sujets et qui longeait le chemin de desserte (d sur le cadastre) de la parcelle a été abattu depuis peu.

Sur ce secteur, se trouve un patrimoine arboré de grande qualité qui mérite de s'inscrire dans la pérennité et non de se voir diminué insidieusement, au gré des aléas (maladies, foudre...) et des contraintes d'usage.

#### Recommandations particulières :

- Conserver les arbres existants et veiller à les remplacer (par la même espèce en place) si l'obligation d'abattage s'impose.
- les platanes manquants seront remplacés par d'autres de même espèce (*Platanus acerifolia*), seuls les deux tilleuls manquants en début d'alignement seront replantés par du tilleul (*Tilia platyphyllos*). Le renouvellement des plantations respectera un écart de plantation de 6,00m.



## **Pour l'ensemble des éléments de paysages arborés référencés :**

Les modifications de l'aspect d'un ou de plusieurs arbres se doivent d'être motivées et justifiées.

Afin de préserver et garantir la pérennité des arbres remarquables, il est établi :

- *que l'abattage d'un ou de plusieurs d'arbres remarquables ne peuvent être autorisés hormis les cas suivant ou l'abattage se doit d'être justifié :*
- *par le mauvais état sanitaire de l'arbre,*
- *par le danger immédiat que l'arbre ou les arbres concernés génèrent pour la sécurité des personnes ou des biens*
- *par des circonstances naturelles exceptionnelles (tempête, sécheresse, foudre ,...).*

**Pour préserver l'espace environnant « l'assise » des arbres, il est recommandé :**

- *qu'aucune nouvelle construction et installation ne soit implantée à moins de 3,00 m du tronc des arbres isolés, et à moins de 2 mètres du pied des haies ou alignement d'arbres référencés en éléments de paysage ;*
- *qu'aucune modification du niveau du sol ne soit réalisée à moins de 3.00 m du pied des éléments paysagers référencés ;*
- *de mettre en place des protections efficaces pour les plantations existantes, sur les troncs d'arbres et pour les racines des arbres.*

Le passage au pied des arbres d'outils de travail du sol profond, les lésions sur le système racinaire sont souvent à l'origine de la mort des arbres du fait de l'envahissement par des champignons parasites du sol

**Sont également à proscrire :**

- la présence au sol de revêtement imperméable à moins d'1,50m de la base du tronc, et sur tout son pourtour
- Le stockage à la base de tous types de substances polluante ou toxiques, de dépôts de matériaux et de matériels divers;
- Les tailles mutilantes et l'usage d'outils qui procèdent par broyage ou déchiquetage.

## **ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI A PROTEGER**

Le P.L.U. protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments, ou éléments du patrimoine qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la commune ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les prescriptions relatives aux éléments construits pour assurer la conservation, la restauration et la réhabilitation de ce patrimoine sont réglementées par l'article 6, paragraphe 6-1 des dispositions générales du règlement, et par l'article 11 des zones concernées.

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Les éléments du patrimoine bâti font également l'objet de recommandations générales exposées en annexe 2 du présent rapport de présentation

## LES ELEMENTS PATRIMONIAUX BATIS REPERES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUE DU REGLEMENT: LES PRECONISATIONS PARTICULIERES



Le PLU fait donc apparaître les ensembles ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'inscriptions graphiques spécifiques, et les prescriptions écrites fondamentales qui s'y rattachent figurant dans le titre 1 du règlement (démolition et travaux de transformation ou de modification pénalisant l'es éléments bâtis, ... sont interdits), et pour l'aspect extérieur, à l'article 11 de chacune des zones concernées qui précise de manière générale que les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis,
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

Au-delà de la valeur architecturale, ou patrimoniale d'un élément, c'est tantôt la valeur historique, de mémoire ou anecdotique d'un bien, tantôt sa valeur de référence ou de repère dans l'affectif collectif local qui ont guidé le choix pour sélectionner un élément de patrimoine plutôt qu'un autre.

**Concernant les éléments bâtis identifiés :** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 151-19 doivent être précédés d'un permis de démolir.

**Vingt quatre éléments construits identifiés en application de l'article L. 151-19 sont repérés par un n° sur les documents graphiques du règlement et font l'objet des prescriptions suivantes :**

## Edifices singuliers

<p>N° 1</p>	<p>Ruines du Château Rompu</p> 	<p>La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine est interdite.  <u>Recommandations particulière en cas d'intervention</u> : consolidation de la ruine actuelle en conservant l'effet d'arrachement des pierres</p>
<p>N° 5</p>	<p>Le Temple protestant</p> 	<p>Toute intervention sur ce bâtiment devra être réalisée en conservant l'esprit de l'état d'origine.  <u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : conserver dans l'esprit de l'état d'origine. Se reporter aux préconisations d'ordre général.</p>
<p>N° 8</p>	<p>L'Artillerie</p> 	<p>La démolition est interdite.  L'unité architecturale de ces éléments bâtis sera respectée <u>quelle que soit la destination des constructions</u>.  Tous travaux de réhabilitation ou de restauration devront veiller à conserver l'esprit de l'état d'origine de l'aspect extérieur des bâtiments (maçonnerie, toiture, ouvertures comme les fenêtres à meneaux) et à ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.  <u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : conserver dans l'esprit de l'état d'origine. Se reporter aux préconisations d'ordre général.</p>
<p>N° 12</p>	<p>Saint Apollinaire</p> 	<p><u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : conserver dans l'esprit de l'état d'origine. Se reporter aux préconisations d'ordre général. Attention au</p>

<p>N° 14</p>	<p>Les Pérès : maison d'habitation et ancienne grange</p> 	<p>“blanc pur“ couvrant les menuiseries, qu'il faut éviter et remplacer par du gris clair, par exemple (se reporter aux recommandations générales).</p>
<p><b>Ensembles bâtis village et abords village</b></p>		
<p>N° 2</p>	<p>Esplanade de l'Eglise</p> 	<p>Composition de murs et murets en pierre à préserver. Garder la maçonnerie des murets telle quelle. En cas d'obligation à réaliser des garde-corps plus haut (sécurité), mettre en œuvre devant le muret une structure légère et transparente (feronnerie).  <u>Recommandation particulière en cas d'intervention</u> : Garder la maçonnerie des murets telle quelle, en particulier l'arase bombée du mur (voir préconisation générale concernant les murs et murets). En cas d'obligation à réaliser des garde-corps plus haut (sécurité), mettre en œuvre devant le muret une structure légère et transparente (feronnerie).</p>
<p>N° 3</p>	<p>Ensemble de bâtiments anciens en contrebas de l'église</p> 	<p>Tous travaux de transformation, ou de modification susceptibles de porter atteinte à la composition générale des volumes de cet ensemble, ainsi qu'aux proportions, et à l'aspect « pierre » des constructions existantes et susceptibles de perturber la lecture et l'harmonie de cet ensemble bâti, sont interdits.  <u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : conserver dans l'esprit d'état d'origine. Se reporter aux préconisations d'ordre général.</p>
<p>N° 4</p>	<p>« Embouchure » du chemin du Chevillon</p> 	<p>Maintenir le caractère naturel et champêtre des lieux : chemins à maintenir non revêtus, conserver la transparence des clôtures (murs interdits), privilégier la végétalisation des lieux.  <u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : conserver dans l'esprit d'état d'origine. Se reporter aux préconisations d'ordre général pour ce qui est des éléments en maçonnerie. Soigner en particulier le traitement des clôtures, la transparence et/ou la végétalisation sont préconisées.</p>

<p>N° 6 et N° 7</p>	<p>Venelles montant vers le «village disparu »</p> 	<p><u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : conserver dans l'esprit d'état d'origine. Se reporter aux préconisations d'ordre général pour ce qui est des éléments en maçonnerie. Soigner en particulier le traitement des clôtures, la transparence et/ou la végétalisation sont préconisées.</p>
-----------------------------	--	--

### Ensembles bâtis hameaux

<p>N° 9</p>	<p>La Richardière</p> 	<p>Pour chacun de ces ensembles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir la composition des éléments d'architecture rurale dans l'esprit de l'état d'origine.</li> <li>- En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine, et de l'unité architecturale de chacun des éléments bâtis.</li> </ul>
<p>N° 10 et N° 11</p>	<p>Les Champeys</p> 	<p><u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : conserver dans l'esprit de l'état d'origine. Se reporter aux préconisations d'ordre général.</p>
<p>N° 13</p>	<p>La rue centrale du hameau des Bérards</p> 	

**Éléments du petit patrimoine identifiés : calvaires, puits, fontaine... :**

**N° 15**



Puits secteur du Château

La démolition de ces éléments du petit patrimoine est interdite. Maintenir l'aspect et la volumétrie de la grange n° 16.

**N° 16**



Grange entrée ouest village

Préconisation particulière en cas d'intervention : conserver dans l'esprit de l'état d'origine. Se reporter aux préconisations d'ordre général.

**N° 17**



Fontaine près du Château

Fontaine : Préconisation particulière en cas d'intervention : surveiller la végétation (mousses) s'accrochant à la pierre, qui risque de la dégrader à long terme, l'enlever à l'occasion (comme cela a apparemment déjà été fait). En cas de maçonnerie partiellement abîmée, remplacer cette partie par la même pierre de taille d'origine, appareillée au mortier de chaux hydraulique.

<p><b>N° 18</b></p>	 <p>Calvaire place de la mairie</p>	<p><u>Calvaires : Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : Si elle est dégradée, reconstituer la maçonnerie de pierre taillée avec la pierre d'origine (tuf et/ou calcaire) appareillée au mortier de chaux hydraulique. Maintenir la métallerie en l'état. Eviter les peintures dont l'épaisseur risque de masquer les détails de la sculpture, préférer les cires.</p>
<p><b>N° 19</b></p>	<p>Calvaire à Coton</p>	
<p><b>N° 20</b></p>	 <p>Calvaire La Richardière</p>	
<p><b>N° 21</b></p>	<p>Calvaire RD 262</p>	
<p><b>N° 22</b></p>	 <p>Calvaire entrée ouest village</p>	
<p><b>N° 23 et 24</b></p>	<p>Calvaires</p>	



ensembles végétaux (arbres remarquables, alignements d'arbres) soient répertoriés en éléments de paysage à protéger vont dans le sens de la protection de cet ensemble bâti remarquable.

- Des servitudes de **protection du captage d'eau potable à Roussillon «AS1»** instaurant un périmètre de protection immédiat protégé strictement et un périmètre de protection éloigné où les occupations du sol sont limitées et réglementées. Le classement en zone N protégée de ce secteur situé au cœur des reliefs boisés confirme la protection de ce captage.
- Des **servitudes « PT1 » de protection contre les perturbations électromagnétiques** attachées à la zone de garde autour du relais hertzien de Peyrus/Charignon (centre de réception des transmissions radioélectriques)
- Des **servitudes « PT2 » de protection des centres de réception des transmissions radioélectriques contre les obstacles** : zone secondaire de dégagement et zone spéciale de dégagement du réseau hertzien de Valence- Peyrus. Ces servitudes consistent en une limitation de la hauteur des obstacles dans ces zones définies autour des centres d'émission ou de réception et sur le parcours des faisceaux hertziens. Dispositions du PLU compatibles avec ces servitudes qui touchent des espaces classés en zone A et N (faisceau traversant le territoire d'ouest en est au niveau du Grand Lierne et du Petit Lierne.

### 3- L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

#### 3- 1 Milieux naturels et biodiversité

Concernant les incidences sur les espaces à caractère naturel, l'urbanisation peut avoir des effets directs et indirects négatifs liés à la perturbation ou à la destruction d'habitats, d'écosystèmes ou de milieux remarquables, par les infrastructures (circulation) , les constructions, mais aussi par la fréquentation, et les activités humaines .

⇒ **Un développement de l'urbanisation « encadré et maîtrisé» qui limite l'impact sur les espaces naturels en périphérie :**

A Châteaudouble, dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, l'urbanisation nouvelle aura un effet limité sur les espaces repérés comme revêtant une importance particulière pour l'environnement en matière de biodiversité et qui ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement. Il s'agit notamment d'espaces situés à l'interface du village : zones humides et espaces de divagation du ruisseau de Chevillon, « coulées vertes » des combes et des reliefs, boisements et bosquets de la plaine, falaises, pelouses et landes du haut plateau... Les orientations du PADD affichent la volonté de préserver ce patrimoine naturel et ces espaces sources de biodiversité en protégeant l'ensemble des couverts forestiers et des espaces humides, en affirmant la protection des corridors écologiques majeurs : Véore, Lierne, Murette et Chevillon, combes et coteaux, massif forestier....

- Les dispositions du PLU qui apparaissent primordiales et déterminantes, pour la mise en œuvre de ces orientations sont celles qui « contiennent » l'extension de l'urbanisation (zones U, AUo et AU), en dehors de ces espaces naturels à enjeux, et notamment en dehors des zones humides des ruisseaux de Chevillon et Murette qui enserrant de part et d'autre le village sur ses limites nord-est et sud-ouest.

- Par rapport à la carte communale qui prévoyait un développement plus conséquent sur le quartier Coton, le P.L.U. vient bloquer cette « évolution » en réduisant le développement de l'habitat au strict minimum de l'enveloppe bâtie existante (« dents creuses ») sur les espaces

à enjeux pour le maintien de la biodiversité et afin de préserver et ne pas perturber le caractère naturel de milieu humide du fond de vallon (combe de Chevillon). Des coupures « vertes » par le biais de la zone sont ménagées au travers de la zone urbaine UC au niveau des combes, ravins qui entaillent le coteau de Coton, pour maîtriser les problèmes d'eaux pluviales, mais aussi pour conserver des corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité des reliefs et la trame verte et bleue de la vallée de Chevillon. Les boisements présents sur la zone **N** sont préservés en tant qu'éléments de paysage.

- Par ailleurs, les secteurs Np qui couvrent des terres agricoles situées au sud du village au droit du Chevillon ou sur flancs de coteaux protègent ces espaces de tout risque d'implantation de bâti tant "urbain" qu'"agricole" et garantit la préservation de la qualité paysagère de ces espaces à fortes réciprocitys de vue depuis ou vers le village.

- Les secteurs Ap qui couvrent en partie des terres agricoles de la plaine protègent ces espaces de tout développement de l'urbanisation afin de préserver leur valeur agronomique et les mettre à l'abri des pressions foncières. De plus leur protection stricte tant d'un point de vue "urbain" qu'"agricole" préserve le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

⇒ **Le Plan Local d'Urbanisme protège les espaces naturels support de biodiversité et les éléments présentant un intérêt écologique, qui participent à la trame verte et bleue et à la préservation ou la mise en valeur de la biodiversité locale :**

- Dans la zone N, les occupations du sol sont maîtrisées de manière à garantir la vocation naturelle et forestière et à limiter la pression urbaine sur les espaces naturels.

- Les règles de la zone N et plus particulièrement du secteur Ns (espace naturel particulièrement sensible sur le plan de la biodiversité) protègent strictement les espaces naturels (espaces boisés, arborés, forestiers, habitats naturels, milieux humides et leurs abords).

- Au même titre, les secteurs Np qui couvrent en grande partie les flancs de coteaux et certaines lisières de ripisylves protègent les boisements limitrophes situés sur sols secs ou humides de tout risque de nouvelles perturbations de leur milieu par le gel à la constructibilité de ces surfaces.

-Les règles du secteur NL situé au cœur du village limitent strictement le développement de nouvelles constructions afin que ces emprises demeurent en tant qu'espace vert avec des aménagements légers de sport ou de loisirs qui ne viendront pas pénaliser les espaces humides des bords du Chevillon.

- Des « **éléments de paysage** » sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et des corridors biologiques.

Les dispositions du PLU des zones N ainsi que les haies et les espaces boisés en éléments de paysage visent à préserver les continuums végétaux, et les continuités écologiques aquatiques.

Concernant la protection des couverts forestiers et des espaces humides de la plaine de la Véore pour affirmer leur rôle de corridors écologiques majeurs :

- L'ensemble des boisements fait l'objet d'un classement en zone **N** (zone naturelle à protéger) auquel viennent s'ajouter les emprises des boisements inscrits en tant **qu'élément de paysage**,
- **Les corridors écologiques majeurs :**  
**La Véore, La Lierne, La Marette, Le Chevillon, et l'ensemble des combes et coteaux...** (continuités écologiques entre relief et plaine) sont préservés des constructions par un classement en N, ou par les trames spécifiques d'éléments de paysages. Ils sont également pris en compte par le biais des « terrains cultivés à protéger » (TCP) dans les espaces urbains du village (parcs, jardins) en zone Ces « TCP » constituent des espaces de respiration **au sein du tissu urbain** qui peuvent contribuer à la biodiversité locale. Ne sont permis que des aménagements ponctuels dans ces espaces.
- La totalité de l'emprise des **zones humides** a été traduite par une **trame spécifique de Zone Humide**, couvrant des zones agricoles et naturelles (très peu bâties) où la protection est affirmée par les dispositions des secteurs **Ap** (secteur agricole strictement protégé et rendu inconstructible même à l'usage agricole), et de la zone **N** non constructible.
- Les éléments d'intérêts paysager et/ou écologique (art. L. 151-23 du code de l'urbanisme) identifiés au plan de zonage : haies, alignement d'arbres, arbres remarquables,... viennent compléter la protection de la trame verte et s'inscrire dans le réseau des continuités écologiques

### 3- 2 L'eau : Les pollutions et la qualité des eaux superficielles et souterraines

Le développement urbain et la croissance de la population attendue (même si elle reste très modérée) vont créer une augmentation des prélèvements en eau potable et des rejets d'eaux usées. Il s'agit d'une incidence directe et permanente. De la même façon, ces orientations vont entraîner de nouvelles imperméabilisations des sols, ayant une incidence sur le ruissellement pluvial, l'alimentation des nappes phréatiques et les éventuelles pollutions des sols.

#### ⇒ **Ressources en eau potable**

A l'heure actuelle la ressource en eau est locale et suffisante avec le maillage avec le réseau de Peyrus, elle doit pouvoir absorber l'apport de population nouvelle. L'impact devrait donc rester modéré.

#### ⇒ **Assainissement**

La qualité des rejets engendrés par les activités humaines dans le milieu naturel est une contrainte importante par rapport à l'occupation des sols (Loi sur l'eau). Le traitement des rejets d'eaux usées doit donc être nécessairement garanti pour tout secteur de développement de l'urbanisation, soit par l'assainissement collectif, soit par des dispositifs d'assainissement non collectif pour lesquels la commune est tenue d'assurer le contrôle. Cette compétence est déléguée à la Communauté Communes de La Raye, qui a mis en place le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce service a pour mission notamment de réaliser le contrôle de conformité de tous les systèmes d'Assainissement individuel.

A l'échelle de la commune de Châteaudouble, la mise en œuvre des préconisations issues du zonage d'assainissement, le contrôle des assainissement individuel par le SPANC devrait permettre de limiter les rejets organiques et autres pollutions dans la Véore, les fossés, ruisseaux,...

Afin de réduire les effets négatifs du développement de l'urbanisation sur l'environnement, notamment sur la qualité des eaux souterraines ou de surface, la commune a fait procéder à la révision de son Zonage assainissement par le cabinet BEAUR pour adapter le zonage assainissement au projet communal de PLU. Le Zonage assainissement fixe les orientations à retenir en matière d'assainissement collectif et non collectif dans le cadre de l'application de la loi sur l'Eau. La mise en œuvre de ces dispositions permettra de programmer les extensions de réseaux pour l'assainissement collectif et de mettre en place des filières assainissement autonome adaptées aux types de sols pour l'assainissement non collectif, avec pour objectif d'améliorer la qualité des rejets après traitement et par-là même, de réduire les risques de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.

Le zonage assainissement révisé est porté en annexe, il définit la programmation des investissements nécessaires pour traiter les effluents des zones qui seront raccordées à l'assainissement collectif et les filières assainissement autonomes pour les secteurs non raccordables à l'assainissement collectif.

Les dispositions du P.L.U. (zones U, AU et AUo ) ont été mises en cohérence avec les données et la programmation de l'assainissement.

La réalisation de nouvelles constructions dans le cadre de ces zones n'aura donc pas pour effet de pénaliser les milieux naturels récepteurs, et de dégrader la qualité des eaux souterraines et superficielles.

#### ⇒ **Eaux pluviales**

Sur l'ensemble de la commune, le règlement impose, à l'article 4, une gestion des eaux pluviales autant que possible à la parcelle, lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'eaux pluviales. Il prévoit que des dispositifs de récupération des eaux de pluie soient installés pour minimiser la consommation d'eau potable pour des usages ne nécessitant pas particulièrement la mobilisation d'eau potable (arrosage des jardins par exemple).

Afin de limiter les risques de pollution liés au ruissellement de certaines eaux pluviales pouvant être dégradées par les activités humaines, un prétraitement est imposé avant rejet de ces eaux pluviales dans les milieux récepteurs.

### **3- 3 Risques et nuisances**

Aucune zone de développement de l'habitat n'est créée à proximité d'activités ou d'installations source de nuisances

Pour rappel, les différents risques identifiés sur la commune (risques d'inondation essentiellement) ont été pris en compte et traduits sous forme de prescriptions particulières intégrées dans les dispositions du PLU pour prévenir les risques et limiter la densité urbaine .

### **3- 4 Paysages**

#### ⇒ **Concernant les incidences sur la perception du paysage par rapport à l'urbanisation des zones U , AU et AUo :**

La préservation du patrimoine naturel et du paysage de Châteaudouble constitue un objectif de la révision du document d'urbanisme, qui transparaît dans les orientations du PADD et dans les dispositions du PLU. Vecteur de l'identité de la commune, le patrimoine naturel et paysager constitue le cadre de vie des habitants.

Par rapport aux dispositions de la carte communale, la mise en œuvre du PLU apporte plus de pertinence en matière de protection et de mise en valeur des paysages.

Le développement de l'urbanisation sur le hameau "Les Bérards" et les lieux-dits "Coton", "Richardière" et "Perpoints" s'inscrivent dans des limites qui prennent en compte la structure paysagère des sites dans laquelle s'insère le bâti.

Au niveau du bourg de Châteaudouble, le PLU prévoit des secteurs d'extension urbaine (zone AUo et zone AU) en continuité des parties actuellement urbanisées. Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation visant à :

- maîtriser l'aménagement,
- assurer l'insertion des projets dans leur environnement,
- garantir une qualité paysagère d'ensemble,
- valoriser l'entrée ouest de l'agglomération, par le traitement de la RD 343 en accompagnement du développement de ces futurs quartiers.

Ainsi la valorisation du potentiel paysager propre au milieu naturel (éléments de paysage structurants, d'importance et singuliers : comme rivières et ruisseaux, seuils des reliefs, cônes de vue...), fait l'objet de prescriptions réglementaires visant à conserver ces éléments : boisements forestiers et arbres remarquables, végétation humide des canaux et fossés..., qui ont généralement été classés en zones N et/ou traduits au sein de la carte de zonage en éléments de paysage : espace végétalisé existant à mettre en valeur (boisement), élément naturel et/ou végétal ponctuel remarquable à protéger (arbre remarquable), alignement remarquable à préserver,

La protection des **sites à forts enjeux paysagers, architecturaux, patrimoniaux et environnementaux comme** : domaine "Saint Appolinaire", "Péris" et "Le Château", se traduit par un classement en zone N ou A (St Appolinaire) de ces sites et de leurs abords, par la maîtrise de la silhouette urbaine dans les règles des zones U et AUo (hauteur, implantation, aspect architectural des constructions), mais aussi par le gel du potentiel constructible des sols (zonage Ap sur les espaces agricoles localisés sur le rebord du plateau au nord du Prieuré et du Château). La mise en place de secteur Np et Ap en périphérie du village et des sites sensibles est une volonté qui va dans le sens d'une incidence largement positive sur l'environnement paysager afin de pérenniser les cônes de vue sur le fond de vallée, valoriser les perspectives sur les abords du "Château" et du village et maintenir les lignes de crêtes ou certains flancs de coteaux libres de toutes constructions.

De plus, le PLU intègre des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme permettant notamment de limiter l'impact de nouvelles constructions dans le paysage.

Des éléments patrimoniaux bâtis ont également été repérés sur les documents graphiques du règlement (édifices particuliers, petit patrimoine,) ils font partie de l'environnement local et font l'objet de mesures de protection particulière.

Des recommandations sur le traitement architectural des constructions, et sur les plantations de haies ,... sont évoquées en annexe du présent rapport pour réduire les impacts et favoriser l'insertion architecturale et paysagère des constructions.

### **3- 5 Espaces agricoles**

#### **Vers une gestion raisonnée de l'espace...**

Le développement de l'urbanisation s'intègre dans un développement harmonieux en cohérence avec les objectifs retenus, sans remettre en cause les zones agricoles ou les secteurs sensibles au titre de la protection des sites et des paysages.

L'organisation de l'urbanisation, en privilégiant le développement dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie immédiate permet le maintien des vastes espaces ouverts à vocation agricole notamment dans la plaine. La mise en œuvre du projet de PLU aura des incidences positives en termes de gestion économe et qualitative de l'espace communal, notamment par rapport à la consommation d'espaces agricoles qui reste limitée :

#### **Consommation d'espace agricole ou naturel par rapport au précédent document d'urbanisme Carte communale**

L'espace agricole et naturel N de la carte communale « consommé » par les secteurs « U » ou « AU » ou « STECAL » prévu dans le P.L.U. représente une emprise globale de 6,69 ha (voir carte page 218) ; Cette emprise est constituée par des espaces qui n'ont déjà plus depuis plusieurs années, une affectation agricole ou naturelle, que ce soit les emprises déjà aménagées du camping en **UL**, le hameau des Bérards qui était classé en N , ou les extension de l'école sous le village ,... Les espaces réellement consommés par le projet sur les espaces agricoles et naturels s'élève à 2,37 ha localisés à Garaland (0,94 ha : extension camping), aux Allemands (en Ae : 0,40ha), à Grangeneuve ( en Ae : 0,31 ha), et à Chevillon (AU : 0,72 ha)

Les nouvelles dispositions du PLU ne vont pas déstructurer, ni ne remettre en cause la pérennité des exploitations et de l'activité agricole sur la commune.

## **4- INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN**

Une fois le PLU approuvé et mis en œuvre par la commune de Châteaudouble, en application de l'article l'article L. 153-27, celui-ci fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de l'approbation du PLU. Il est de la responsabilité de la commune d'établir ce bilan, et donc de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure de le faire.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer d'une part l'état initial de l'environnement, d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document, et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Par ailleurs, Châteaudouble étant dans le périmètre du SCOT de Rovaltain , le suivi des effets de la mise en œuvre du PLU de Châteaudouble se fera notamment en partie sur la même base des indicateurs de suivi du SCOT mais reporté à l'échelle du territoire de la commune.

Sont donc proposés ci-après des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, au regard des enjeux et des objectifs de développement durable, et plus particulièrement pour l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers pour des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les mesures de suivi qui devront fournir les éléments pour évaluer le PLU peuvent être centrées sur les indicateurs suivants :

### **1. Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation : Densification et maîtrise du développement de l'urbanisation et plus particulièrement de l'habitat**

#### **OBJECTIFS:**

- Evaluer la dynamique de développement du nombre de logements sur la commune par rapport aux objectifs visés.
- Suivre l'évolution de l'espace consommé par l'urbanisation de toute construction nouvelle, et plus particulièrement de l'habitat qui va se construire dans le cadre de la mise en œuvre du PLU
- Estimer l'évolution de cette consommation en terme de densité.

- Evaluer la part de « mixité » sociale

*Quatre types d'indicateurs pourront être utilisés :*

- la mise en évidence du rythme de construction annuel sur la commune ;
- le type de logements créés (maisons individuelles purs, logements individuels groupés ou intermédiaires, et logements collectifs) mais également si il s'agit d'un logement neuf ou d'une réhabilitation ;
- la localisation des constructions, de manière à évaluer la proportion de construction réalisées dans les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain (les dents creuses) ou dans les secteurs de développement (zones AU et AUo du PLU) ;
- la consommation foncière par logement.

*Le premier et le deuxième indicateurs pourront être étudiés par l'intermédiaire de l'observatoire des constructions SITADEL, et les troisième et quatrième indicateurs pourront être appréhendés grâce au registre des permis de construire communal.*

Afin de suivre l'évolution de la consommation d'espaces, en s'appuyant sur des sources fiables et d'obtention aisée par la Commune, il sera procédé tous les 3 ans (à compter de la date d'approbation du PLU) à la somme des surfaces figurant sur les permis de construire accordés ayant fait l'objet d'une ouverture de déclaration de chantier, et portant sur des parcelles non construites, en distinguant :

- Les surfaces destinées à l'habitat, mises en correspondance avec l'évolution démographique (source INSEE : population municipale)
- Les surfaces destinées à des activités (y compris les activités agricoles).

L'évaluation des résultats de l'application du plan pourra être réalisée sur la base de l'observatoire des constructions SITADEL et du registre des permis de construire communal.

#### **Indicateur d'évaluation de l'espace consommé par l'habitat nouveau :**

**Consommation d'espace/logement : nombre de m2 par logement**

**Valeurs de référence état zéro :** 1875 m2 /logement (état des lieux 2013 depuis mise en œuvre carte communale)

**Etat zéro :** on prendra comme valeur de référence l'état actuel du foncier non bâti, une création d'habitat par changement de destination sur une parcelle déjà bâti, sera comptabilisée en logement mais non en foncier.

**Faire une évaluation trisannuelle de l'espace consommé par l'habitat** (Source : commune : permis de construire ou permis d'aménager)

#### **Indicateur d'évolution de la densité urbaine en logements à partir du foncier consommé par l'urbanisation nouvelle en habitat.**

**Nombre de logement/Ha**

**Valeurs de référence état zéro :** de l'ordre de 5 logements/ ha dans le tissu bâti contemporain (état des lieux 2012) : correspond au rapport du nombre de logements commencés sur la surface des unités foncière concernées par la construction de ces logements (voir carte page 169 du rapport).

**Faire une évaluation bisannuelle ou trisannuelle de la densité concernant l'habitat récent** (pour les données même source que précédemment : commune par le biais des permis de construire ou des permis d'aménager)

L'amélioration de la situation actuelle passe par l'augmentation de cette densité pour atteindre une valeur « idéale » de 15 à 16 logements à l'hectare.

La diminution ou l'augmentation de ces paramètres permettent de mesurer et de traduire l'évolution de la « pression » urbaine sur l'environnement.

### **Indicateur d'évolution de la diversification de l'habitat et de la mixité sociale dans l'urbanisation nouvelle en habitat.**

#### **Diversification de l'habitat : part d'habitat individuel/ collectifs ou intermédiaire dans les opérations nouvelles**

**Valeurs de référence état zéro** : 91,1 % de maisons individuelles (rapporté au nombre de résidences principales : état des lieux 2009)

**Faire une évaluation bisannuelle ou trisannuelle la diversification dans l'habitat récent** (pour les données même source que précédemment : commune par le biais des permis de construire ou des permis d'aménager)

#### **Mixité sociale dans l'habitat : part de logements sociaux ou abordables dans le parc existant (réhabilitation parc existant pour loyers conventionnés) et dans les opérations nouvelles.**

**Valeurs de référence état zéro** : 0 % des résidences principales en 2009.

## **2. Protection des espaces à valeur patrimoniale ou paysagère, des continuités écologiques et des zones humides :**

L'état initial de l'Environnement a mis en lumière la présence d'espaces à valeur patrimonial ou paysagères, de zones humides, d'espaces à préserver pour le maintien d'une trame verte et bleue. L'enjeu environnemental réside dans le maintien des fonctionnalités de ces espaces (espaces humides, continuités écologiques,...) non seulement dans une optique de respect de la législation, mais également dans une optique de sauvegarde de la biodiversité.

On préconise donc le suivi de la conservation de l'ensemble de ces espaces : zones humides, trame verte et bleue sur la commune, et tout particulièrement le long de la Véore pour rétablir les continuités

**Source** : PLU, données Syndicat Véore

**Etat zéro** : on prendra comme valeur de référence l'état actuel de conservation de ces espaces et de la trame verte et bleue. On pourra alors se baser sur les espaces boisés reportés en éléments de paysage, sur la trame de la zone humide, également reportée sur le document graphique du règlement, et sur la cartographie produite dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

**Conclusion :**

Le PLU prend en compte les enjeux qui ont été révélés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ; la mise en œuvre du PLU aura donc un impact à priori positif sur l'environnement.

Les développements urbains visant l'accueil de nouvelles populations et activités économiques sont maîtrisés dans le cadre du PLU. Les espaces agricoles, les espaces boisés et humides sont préservés. Tout en augmentant le parc de logements, le niveau d'équipements et de services offerts aux habitants et en permettant l'évolution des activités économiques, touristiques et de loisirs, la commune s'est donné les moyens de limiter l'impact sur les différents champs de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositions du PLU permettront d'assurer un développement harmonieux du bourg, un cœur de village renforcé autour de ses équipements (école, terrains e sport,..), et de nouveaux quartiers en »greffe sur l'existant, en limitant la consommation du foncier.

Le PLU s'inscrit donc dans une démarche de développement durable avec le renforcement de la mixité sociale de l'habitat, le maintien de l'activité économique et de l'emploi tout en protégeant la biodiversité et les paysages.

## ANNEXES RAPPORT DE PRESENTATION

### ▪ ANNEXE 1 : FICHES RECOMMANDATIONS PLANTATIONS

#### ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX ARBRES REMARQUABLES ET FICHES PLANTATIONS

##### Recommandations applicables à l'ensemble des arbres référencés :

**Si intention de taille ou d'élagage :** il est recommandé que ne soit réalisée aucune taille ou élagage même si limité à quelques branches, sans recueillir préalablement l'avis de la commune. Il est aussi fortement recommandé de recourir à un spécialiste qui œuvre dans la pratique de la taille raisonnée.

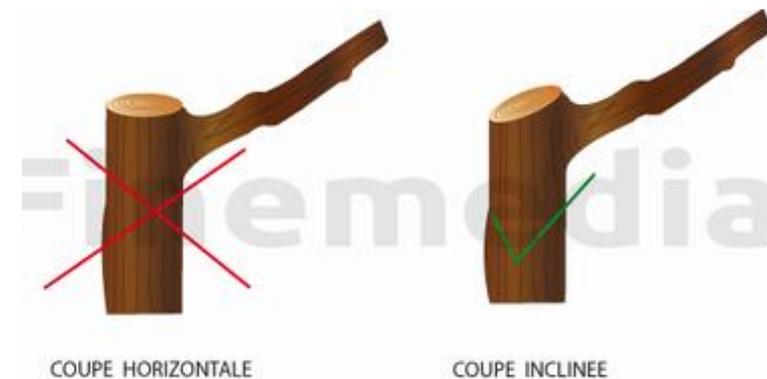
**Si intention de réalisation d'un chantier :** lors de travaux réalisés à proximité d'un arbre protégé au titre du PLU, il est conseillé de mettre en place, dès le démarrage du chantier et pour toute sa durée, une palissade jointive autour du sujet, d'au minimum deux mètres de hauteur, à l'aplomb des branches extérieures, pour délimiter la zone de protection.

##### **Règles de base à éviter en cas de taille :**

L'élagage et même la taille sévère ne doivent pas condamner un arbre que ce soit à court, à moyen ou à long terme.

Pour que l'arbre vive, il faut appliquer quelques principes de bases :

- **effectuer une visite tous les deux ans** pendant la période végétative permet de vérifier leur état sanitaire ainsi que la présence d'une faune ou d'une flore particulière.
- **pratiquer des coupes de taille franches. Pas de pratique ni d'outils qui procèdent par arrachage, broyage, déchiquetage.**
- **ne jamais réduire de plus de 30 % sa couronne** afin de ne pas l'asphyxier par absence de feuillage et de conserver un rapport harmonieux entre ses racines nutritives et son feuillage respirant et assurant la photosynthèse.
- **éviter de couper les grosses branches** car une plaie de grand diamètre (supérieur à 3 cm) est longue et difficile à cicatriser pour l'arbre et le rend plus sensibles aux maladies, moisissures, champignons
- **toujours couper en biais même sur branches verticales** afin de permettre le ruissellement de l'eau de pluie et de limiter le risque de pourrissement
- **respecter le bourrelet de départ créé par l'arbre autour de la branche à son point d'attache :**
  - coupé trop loin, un chicot non irrigué par la sève va créer un cal moisissant.
  - coupé trop court, la plaie ne pourra être cicatrisée et restera un point d'entrée pour les moisissures, maladies et champignons.**Important : Atteintes de maladies, les branches doivent être élaguées jusqu'au bois sain, dès l'apparition de la maladie**
- **toujours conserver un tire-sève pour**
  - continuer à stimuler la circulation de sève.source : finemedia - Site : ComprendreChoisir.com
  - éviter le pourrissement de la coupe et l'apparition de gourmands.



COUPE HORIZONTALE

COUPE INCLINEE

## FICHE N° 1 : LES FONDAMENTAUX A TOUTES PLANTATIONS

Les plantations en limites parcellaires et notamment celles situées en vis-à-vis direct avec l'espace public seront contraintes de suivre quelques règles de mises en œuvre pour assurer une meilleure unité et qualité d'aménagement à savoir :

**REGLES D'OR** de la bonne conduite d'une plantation (haie et/ou massif) déclinées en **cinq principes** fondamentaux :

### Deux principes ECOLOGIQUES

- **Priorité aux espèces du pays** d'essences forestières :  
Charme, noisetier, cornouiller, érable, fusain, viorne, aubépine, troène, nerprun etc...
- **Association de plusieurs espèces** d'arbustes :  
Mélanger grands et petits arbustes caducs (végétation qui perd ses feuilles en hiver ex: Noisetier) et persistants (végétation qui conserve ses feuilles en hiver ex: Buis) pour assurer un meilleur garnissage sur l'ensemble de la haie.  
Toutefois, la haie peut être agrémentée d'autres espèces en respectant l'équilibre de 2/3 d'arbustes spontanés (forestiers) et 1/3 d'arbustes cultivés à caractère plus ornemental (cytise, groseillier, seringat, abelia, symphorine etc.).

### Trois principes TECHNIQUES

- **Préparation du sol :**
  - au printemps-été pour une plantation à l'automne (qui reste préférable plutôt qu'au printemps)
  - en été-automne pour une plantation en hiver- printemps:
    - désherbage en période sèche
    - décompactage sur une profondeur minimum de 0,60m
    - apport de compost en surface puis enfouissage superficiel par griffage

- **Utilisation de «jeunes plants» ce qui permet :**

- une plantation facile
- une reprise assurée
- une pousse vigoureuse
- un prix réduit

Leur adaptation est meilleure car moins fragilisée par les multiples transplantations que nécessite leur croissance en pépinière ; de même, il est recommandé de ne se fournir qu'en jeunes plants à racines nues pour les arbustes caducs et en godets pour les persistants.

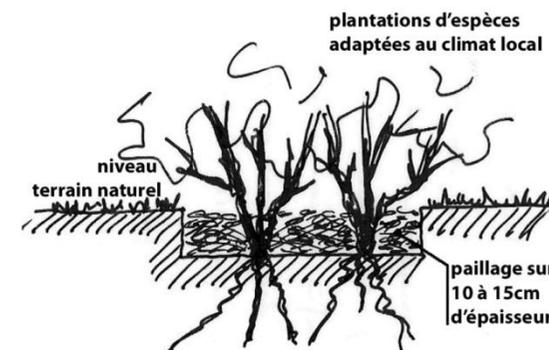
- **Paillage du sol (paille, copeaux de bois déchiquetés, feuilles)**

Laisser le paillage travailler le sol pendant 4 à 6 mois (développement de l'activité microbienne et présence de vers de terre) jusqu' à la date de vos plantations. Continuez à pailler le sol sur **10 à 15 cm d'épaisseur** tous les ans pour les **arbres et arbustes** et de **5 à 7 cm** pour les **plantes à massifs ou potager**.

**Astuce :** Pour contenir sans difficulté l'épaisseur du paillage, plantez en dessous du terrain fini soit -15 cm et comblez de paillage. Cela empêche toute poussée de mauvaises herbes, garde l'humidité du sol (économie d'arrosage), favorise l'activité microbienne (plantes mieux nourries donc pas d'apport nécessaire en engrais), permet le recyclage sur place des éléments de tailles et des feuilles automnales et supprime les contraintes de bêchage ou de binage en préservant l'aspect meuble du sol.

**Mémo :** - **pas d'herbe à moins de 50 cm** de toute plantation **pendant 3 ans**;

- **paillage** sur tout le linéaire et la largeur des plantations (à réaliser le jour de la plantation). A compléter au fur et à mesure, s'il ne s'avère plus assez épais pour conserver son effet de protection et d'activateur de l'activité microbienne;
- **arroser** de façon suivit et régulière durant leurs trois premières années.



## FICHE N° 2 : RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES PLANTATIONS DE HAIES A PRESERVER OU A CREER

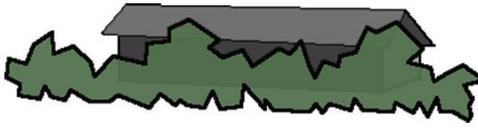
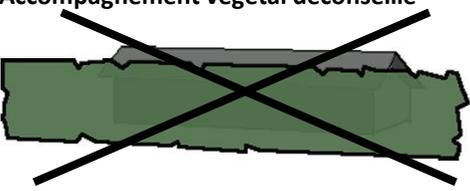
Il apparaît important de promouvoir nos essences indigènes pour le rôle fondamental qu'elles jouent dans la préservation de nos écosystèmes. La haie constitue assurément le mode de clôture traditionnellement le plus répandu et dont il n'est pas inutile de rappeler divers avantages :

- la haie est un élément paysager de base; elle assure la beauté des abords des constructions, des installations, des voiries, de leurs accès et de leurs abords; outre qu'elle offre la commodité du séjour des personnes, elle assure aussi la protection des propriétés contre l'intrusion, notamment du bétail errant, tout en étant la moins dangereuse pour les usagers de la route;
- la haie favorise la pénétration de l'eau dans le sol;
- la haie protège des effets mécaniques du vent et diminue les effets de l'érosion, mais, surtout, elle offre ombrage et protection et constitue un biotope privilégié pour la faune indigène;
- la haie permet la continuité des couloirs écologiques en laissant passer les petits animaux tels que hérissons, renards et batraciens, dont elle assure le refuge.

La **haie vive** est un ensemble d'arbustes et d'arbres plantés à faible distance les uns des autres de façon à constituer un cordon arbustif dense. La haie vive peut se présenter sous plusieurs formes :

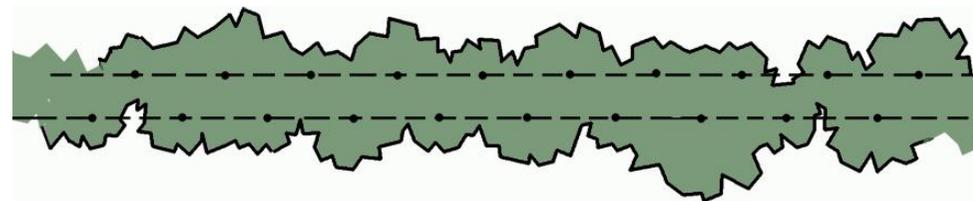
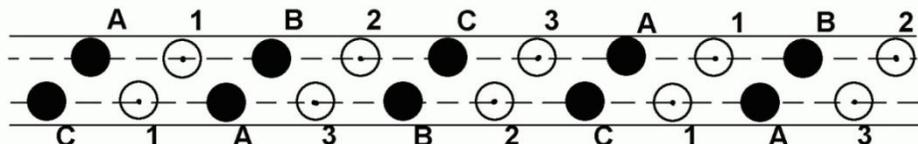
- haie taillée, maintenue à une largeur et une hauteur déterminées par une taille fréquente.
- haie libre, hauteur et de largeur variables dont la croissance n'est limitée que par une taille occasionnelle.
- haie brise-vent, outre des arbustes, comporte des arbres et qui peut devenir épaisse par la plantation de plusieurs rangs.
- bande boisée, plantation de trois à dix rangs comprenant des arbres et des arbustes, large de 10,00 m au maximum.

La **haie libre** est à privilégier à la haie taillée. Elle offre un aspect plus naturel, moins contraignant en taille et lie plus discrètement les volumes bâtis à leurs horizons champêtres.

Accompagnement végétal	Accompagnement végétal déconseillé	
 <p>recommandé</p>		<p>La haie <b>libre</b> se doit d'être variée (dite mixte) et peut être plantée sur <b>un ou deux rangs</b>, sachant que la deuxième ligne est facultative mais offre cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un meilleur garnissage à la base de la haie. Si la plantation se fait sur un seul rang, planter les caducs et les persistants en alternances</li> <li>• la possibilité de recevoir des plantations plus ornementales sur la ligne intérieure.</li> </ul>

**Plantation sur un rang** : écart de plantation entre plants de 0,50m

**Plantation sur deux rangs** : écart de plantation entre plants de 1,00m et entre les deux rangs de 0,50m



### Exemple d'illustration

#### Caducs:

#### Arbres moyens :

2 espèces différentes

1 - Charme

2 - Erable champêtre

#### Grand arbuste :

1 espèce différente

3 - Noisetier

#### Persistants:

#### Arbustes persistants :

3 espèces différentes

A - Troène Champêtre

B - Laurier tin

C - Nerprun alaterne

### Prendre comme principe de base :

- minimum de **6 espèces différentes** (3 espèces caduques + 3 espèces persistantes) pour une haie de **plus de 10 mètres** (avec un maximum de 12 espèces différentes)
- maximum de **3 espèces différentes** (2 espèces caduques + 1 espèce persistante) pour une haie de **moins ou égale à 10 mètres**
- **2/3** de grands et petits arbustes **caduques** qui perdent leurs feuilles en hiver
- **1/3** de grands et petits arbustes **persistants** qui conservent leurs feuilles en hiver

### Réglementation du Code civil

L'article 671 du code civil énonce les règles de distances de plantation des arbres par rapport aux propriétés voisines.

- Les arbres dont la hauteur est ou sera supérieure à 2,00 m doivent être plantés à une distance minimum de 2m de la propriété voisine.
- Les arbres dont la hauteur est ou sera inférieure à 2,00 m doivent être plantés à une distance minimum de 0,5m de la propriété voisine.

Le code civil est muet sur le mode de calcul de la distance. La jurisprudence considère que celle-ci se mesure à partir de l'axe central du tronc.

### Entretien :

**Les propriétaires**, mandataires, requérants, constructeurs ou autres usagers de terrains sont tenus de veiller avec la plus grande attention à la préservation des arbres, haies vives et boqueteaux existants.

Il leur revient de :

- traiter les arbres malades ou dépérissants;
- prendre, notamment lors de travaux, toutes les précautions utiles pour assurer la survie des arbres, haies vives et boqueteaux, en se conformant aux directives édictées par le département.

Concernant une haie taillée, sa taille s'effectue deux fois/an pour une haie basse (première coupe en juin, deuxième coupe début septembre), une fois/an pour une haie vive.

Par ailleurs sont à proscrire tous types de plantation de la gamme des conifères (thuyas, cupressus, chamaecyparis) et laurier-palme.

### Argumentaire :

- Ces haies forment des alignements uniformes, fermées et monotones
- Elles sont **insensibles aux variations de saisons** et privent bon nombre d'animaux (oiseaux et insectes) de potentielles niches écologiques.
- Les **possibilités de taille** sont au mieux **très réduites**, au pire limitées à un seul type. Les conifères ne rejettent pas du pied d'où le grand risque d'un dégarnissage en pied de haie.
- a **résistance aux maladies** ou aux parasites est **très fragile**. Lorsqu'une haie est atteinte, la maladie se propage sur les sujets sains et décime la totalité de la haie.
- Les haies de conifères s'avèrent être de mauvais brise-vent car elles offrent une surface trop compacte et trop imperméable au vent. Ce dernier retombe après avoir franchi la haie en formant des tourbillons. La surface protégée est l'équivalent d'environ deux fois la hauteur de la haie au lieu de 15 à 20 fois pour une haie mixte et bien conduite.
- Elles génèrent des contraintes importantes en terme d'entretien (taille, transport et élimination des déchets...),
- Et enfin, elles s'inscrivent sans aucune cohérence et harmonie avec le paysage environnant.

Par ailleurs, **sont aussi à proscrire :**

- les **espèces dites sensibles au feu bactérien** (aubépine, églantier, pommiers toutes variétés confondues...) ainsi qu'à **la sharka** (abricotier et amandier)

- tous types de plantations de la **gamme des conifères** (Thuyas, Cupressus, Chamaecyparis) et **Laurier-palme** (dit communément Laurène)
- l'ensemble référencé des **plantes dites invasives**.

**En résumé** : l'intérêt de miser sur une **plantation mixte et variée** (caducs, persistants et association de différentes espèces) procure :

- 1 - un meilleur garnissage sur l'ensemble de la haie
- 2 - un meilleur équilibre écologique
- 3 - une meilleure résistance aux maladies et parasites
- 4 - une meilleure souplesse de taille
- 5 - une meilleure harmonie paysagère (changement de teinte)

#### Liste indicative d'essences végétales à fortes valeurs écologiques et d'attrait pour la lutte biologique au jardin

##### Arbres et arbustes hôtes :

**sorbier des oiseleurs** (Sorbus aucuparia), **chêne** (Quercus pubescens), **merisier** (Prunus avium), **frêne** (Fraxinus excelsior et oxyphylla), **tilleuls** (Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Tiliaargentea), **châtaignier** (Castanea sativa), **cormier** (Sorbus domestica), **alisier torminal** (Sorbus torminalis), **alisier blanc** (Sorbus aria), **aulne blanc** (Alnus incana), **aulne à feuille en cœur** (Alnus cordata)

##### Grands et petits arbustes :

**cerisier St Lucie** (Prunus mahaleb), **cornouiller sanguin** (Cornus sanguinea), **cornouiller mâle** (Cornus mas) et sanguinea), **érable champêtre** (Acer campestre), **fusain d'Europe** ((Euonymus europaeus), **nerprun alaterne** (Rhamnus alaternus), **noisetier commun** (Corylus avellana), **prunellier ou epine noir** (Prunus spinosa), **prunier myrobolan** (Prunus cerasifera), **vioerne lantane** (Viburnum lantana), **vioerne obier** (Viburnum opulus), **sureau noir** (Sambucus nigra), **sureau rouge** (Sambucus racemosa), **néflier** (Mespilus germanica), **ronce** (Rubus fruticosus), **églantier** (Rosa canina),

##### Arbustes ornementaux :

**lilas** (Syringa vulgaris), **baguenaudier** (Colutea arborescens), **cytise** (Laburnum anagyroides), **sumac fustet** (Cotinus coggygia), **pommier sauvage** (malus sylvestris),

##### Persistant : conservent leurs feuilles en totalité ou partie en hiver :

**houx** (Ilex aquifolium), **buis** (Buxus sempervirens), **laurier tin** (Viburnum tinus), **eleagnus** (Eleagnus ebbingei), **lierre** (Hedera helix), **charme** (Carpinus betulus), **troène commun** (Ligustrum atrovirens), **coronille glauque** (Coronilla glauca), **nerprun alaterne** (Rhamnus alaternus).

### FICHE N° 3 : L'ÉCOLOGIE AU JARDIN

Il est estimé à plus d'un million d'hectares la superficie de l'ensemble des jardins privés ou publics, **soit une surface 4 fois plus grande que toutes les réserves naturelles réunies !** La biodiversité (insectes, mammifères, oiseaux, batraciens...), peut être partie prenante de la vie nos jardins et en façonner sa composition (prairie, bosquet, vergers, points d'eau...). Des retombées positives peuvent devenir substantielles, non seulement pour la faune et la flore mais aussi pour toute la nature qui nous entoure, ainsi qu'à nous même !

Plus le jardin sera agrémenté de milieux différents, plus riche sera sa biodiversité. Il est bien entendu que chaque jardin ne pourra répondre à l'ensemble des composantes décrites ci-dessous, cependant, tout à chacun suivant la superficie du terrain qu'il possède pourra contribuer et s'inscrire dans une démarche de jardin écologique si déjà quelques principes de bases sont retenus :

- **Agir le moins possible** au jardin pour permettre l'installation d'une biodiversité riche et variée. Limiter les tailles par le maintien de haies libres et les nettoyages intempestifs. Laisser les fleurs sur tiges, ne rabattre qu'au printemps à la reprise de la végétation pour assurer abris et refuges aux insectes. Pailler plutôt que de biner ou bêcher le sol etc.
- **Pailler** systématiquement les sols par le recyclage des débris végétaux bien secs de tailles, de feuilles mortes, de tontes ou de fauches.
- **Récupérer** les eaux de pluies pour le suivi du jardin en arrosage (cuve enterrée ou réservoir en extérieur).
- **Composter** les restes alimentaires, les coupes de fruits et légumes et tous éléments biodégradables (papiers journal, carton, marc de café, coquille d'œuf et autres) ainsi que les débris végétaux divers pour constituer son propre compost. Ces déchets représentent au minimum 30% des déchets ménagés ce qui correspond à environ 100kg/habitant/an pour pourrait être directement valorisé sur place. Les matières organiques régulièrement retournées produisent en quelques mois un excellent engrais = **le compost**. Le compostage peut s'envisager de façon individuelle (chacun gère son composteur) ou collective (composteur mis en commun et partagé). **Se renseigner auprès de l'ADEME.**
- **Proscrire** tout traitement chimique de lutte au jardin et apport d'engrais.
- **Installer** refuges et nichoirs pour les auxiliaires du jardin (oiseaux, insectes et autres = prédateurs des nuisibles du jardin). Créer un refuge L.P.O (**se renseigner auprès de la Ligue de Protection des Oiseaux**)
- **Désherber en utilisant** : l'eau bouillante, la binette ou un désherbeur thermique à gaz ou à eau répondra déjà très bien au besoin du jardin, combiné avec un paillage des surfaces plantées.
- **Travailler la terre** : avec des outils qui travaillent la terre en aérant la couche superficielle du sol et en cassant les mottes ainsi formées. **Eviter** l'usage du motoculteur qui broie insectes et invertébrés et déstructure le sol en profondeur.
- **Economiser** l'eau par la récupération des eaux de pluies pour assurer l'arrosage des parties extérieures. Arroser avant 9h ou tard le soir. A l'échelle du globe, 75000 espèces végétales vivent en zone sèche donc il y a de quoi répondre à ses inspirations tout en réduisant ses besoins en eau. Privilégier un arrosage aux pieds des plantes ou en gouttes à gouttes

**A savoir** : une bonne pluie équivaut à **50 mm** d'eau au m<sup>2</sup>.

Sol léger, sableux : **20L/m<sup>2</sup>** tous les **5 jours**

Sol argileux, collant : **40L/m<sup>2</sup>** tous les **20 jours**

#### JARDIN NOURRICIER et utilitaire: niche écologique d'importance

- **Verger et potager** : composés de variétés anciennes. Ces variétés anciennes sont plus résistantes aux maladies donc moins sujettes aux traitements phytosanitaire et mieux adaptées aux exigences climatiques de la région. **Planter** les pieds des arbres de massifs de fleurs pour attirer une grande diversité d'insectes. **Inclure** au potager un **temps de jachère** (régénération du sol et floraison spontanée d'espèces végétales des champs et friches).
- **Carré d'aromatiques** : montée une structure carrée en bois de 0,60 à 1,00m de hauteur, comblée de terre pauvre. Le fond restant ouvert et en contact direct avec le sol du terrain naturel. Il sera garni avec des gravats ou de gros cailloux pour assurer un bon drainage. Ce système surélevé permet de maintenir un sol sec à l'abri d'un trop d'humidité pour accueillir dans de bonne condition lavande, thym, romarin, origan etc.

- **Carré d'ortie** : végétal incontournable du jardin. Il offre une niche écologique très riche (+ de 100 espèces d'insectes vivent sur l'ortie dont **30 espèces** lui sont exclusivement dévolues. Elle est utilisée au jardin sous de multiples formes : confection du célèbre «purin d'ortie», activateur de compost, engrais vert pour les plantes. Sur le plan culinaire, ces jeunes pousses se consomment sous forme de soupe.

#### JARDIN D'AGREMENT réparti sur l'ensemble des espaces extérieurs en fonction de l'espace disponible

- **Haie champêtre** : accompagnée d'un **ourlet de 50 cm (minimum) à 2 m** de plantes herbacées qui sera **fauché 1 fois par an** à l'automne = transition idéale avec le jardin ou la prairie fleurie.
- **Prairie naturelle fleurie = sol pauvre** (non enrichit en engrais ou compost).  
**Astuce** : tondre haut au moins 6 cm en toute saison. Un gazon tondu haut reste bien dense. Il couvre bien le sol et offre très peu d'espace dénudés pour l'installation des plantes envahissantes.  
**En été**, son système racinaire étant profond, il résiste mieux à la sécheresse et reste dense.  
**En hiver**, les mousses peinent à s'installer; elles peuvent être présentes mais ne parviennent pas à dominer l'herbe et à envahir la pelouse. **Conserver** des zones qui ne seront fauchées qu'1 fois/an
- **L'eau** : mare, étang, bassin, réservoir de récupération des eaux de pluies (cuve enterrée ou containers aériens etc).
- **Massif de fleurs** : recherche d'un bon équilibre et d'associations de plantes.

**Règles d'or** déclinées en **quatre principes** : **diversité** (mélanger aux maximum des différentes familles végétales entre elles), **densité** (compter un minimum de 7 plantes au m<sup>2</sup>), **variété** (varier les spécificités de chacune : vivace, annuelle, bisannuelle, racines, bulbes etc.) et **étagé** (composer votre massif en associant différentes hauteurs de plantes).

#### JARDIN REFUGE pour auxiliaires : situé aux endroits les mieux ensoleillés et protégés du vent

- **pour petits animaux** mise en place ou maintien :
  - **d'un mur en pierre** : monté en pierres sèches ou mortier de chaux naturelle. exclure l'usage du ciment. Conserver quelques interstices vides entre les pierres. Un simple tas de pierres laissé en vrac offrira les mêmes avantages qu'un mur travaillé.
  - **de tas de bois**: placé dans un coin (ombre ou soleil). Abri pour de nombreux petits animaux (hérisson)
  - **d'ouverture dans les clôtures** pour laisser la possibilité à la petite faune de circuler (hérissons, crapauds...) de circuler.
- **pour oiseaux** mise en place :
  - **de nichoirs, d'une mangeoire et d'un abreuvoir** à installer dès l'automne et jusqu'à la fin de l'hiver, à placer à 2.00m minimum de hauteur dans un lieu protégé des vents dominants, du soleil direct (exposition est ou sud-est) et des prédateurs. Pensez à toujours nettoyer les nichoirs à partir de fin septembre (fin de la période de reproduction).
  - **de nichoirs en béton de bois** : façonnés aux dimensions standards des parpaings de construction, ils s'intègrent directement au sein des façades. Toute une gamme d'oiseaux peut trouver ainsi refuge en plus du jardin sur l'habitation : rouge queue noir, mésanges charbonnière et bleue et autres. Des nichoirs plus spécifiques situés sous les passes de toiture peuvent aussi héberger hirondelles et martinets ainsi que certaines espèces de chauve-souris. Contact auprès de la L.P.O (Ligue de Protection des Oiseaux) ;
  - **de bois mort** = souche coupée entre 1m à 5m de hauteur du sol et laisser en place.
  - **d'éléments dessinés sur les baies vitrées** : les oiseaux ne perçoivent pas la matière verre donc afin d'éviter tout risque de collision, appliquez éléments sur les vitres pour les matérialiser : silhouettes d'oiseaux, autocollants décoratifs, peinture à vitres etc. ...
- **pour insectes** mise en place :
  - **de pots de fleurs** renversés et remplis de paille et d'herbe sèche :
  - enterrés dans le sol pour les bourdons,

- suspendus dans les arbres pour les pinces oreilles,
- **d'une surface en terre battue ou tas de sable** = lieu de nidification de bons nombres d'abeilles et de guêpes.
- **de bûches percées** : Proscrire le bois de résineux. Faire des trous de 10 à 20cm de profondeur, de 3 à 12mm de diamètre et espacés de 1 à 2 cm. Le fond impérativement clos.
- **de bottes de tiges à moelles** composées de ronce, rosier, framboisier, bambous, groseillier, sureau et autres. Tronçons de 20 à 30cm de longueur pour 3 à 10mm. Rassemblés en bottes d'une vingtaine de tiges bien sèches et solidement attachées. Exposition ensoleillée ou abritée. Fixer les bottes en croix entre 30 et 50 cm de hauteur.
- **d'un point miel pour papillons** : installer à un endroit ensoleillé, un poteau surmonté d'une tablette. Placer une assiette contenant du miel dilué dans de l'eau légèrement salée.
- **conserver** les tiges déflurées (lieu d'hivernage) pour ne les rabattre qu'au printemps.

**En résumé**, lorsque le jardin le permet, l'idéal serait de mettre en place :

- 10,00m de **haie + ourlet herbacé** de 0,50m à 2,00m de largeur + petits **amas de bois** tous les 5m
- une prairie fleurie en remplacement d'une partie du gazon
- un point **d'eau** (mare, étang, bassin)
- un **potager et verger** de variétés anciennes, bordés de parterres de fleurs
- des **refuges** pour oiseaux et insectes

## JARDIN CONTAMINE PAR L'AMBROISIE OU AUTRES PLANTES INVASIVES

**La lutte contre l'ambrosie (valable aussi pour les plantes dites "envahissantes") consiste à :**

- interrompre le cycle de reproduction de la plante
- éviter la dispersion des graines, par les activités humaines principalement

**Point fort** : supporte les conditions difficiles : sécheresse, milieux salés ... affectionne les terrains nus, fréquemment remaniés.

**Point faible** : ne supporte pas la concurrence d'une végétation dense

**Calendrier pollinique et Risque allergique :**

- les rhumes des foins apparaissent en mai-juin,
- les allergies provoquées par le pollen commencent vers la mi-août et peuvent se prolonger jusqu'en octobre

**Le Pollen de l'ambrosie possède toutes les caractéristiques d'un pollen à fort potentiel allergisant :**

- de petite taille, il peut être transporté par le vent sur de grandes distances (+ de 40 kms)
- produit en grande quantité, un pied d'ambrosie peut libérer plusieurs millions de grains de pollen par jour
- son enveloppe est porteuse de nombreuses protéines allergènes : 5 grains de pollen au m<sup>3</sup> d'air suffisent à provoquer l'allergie.

**L'Ambrosie pose différent problème :**

- pour la biodiversité : elle envahit les sols nus et entraîne la disparition d'espèces locales ;
- pour l'agriculture : elle colonise les espaces agricoles, réduit les rendements et diminue la qualité des récoltes ;
- en zone non agricole : elle provoque un surcoût pour la gestion des espaces.
  - responsabilité des communes dans l'application des arrêtés et de leur mise en œuvre
  - risque pour l'activité touristique et l'économie locale

### Interventions envisageables :

- **sur de vastes surfaces très infestées, tout en respectant la réglementation en cours et en utilisant les protections adaptées.**
  - désherbage chimique
  - travail du sol : arracher, faucher ou broyer les plants quand les premiers bourgeons apparaissent
  - traitement thermique
  - pâturage
  - végétalisation des remblais, fossés etc....
- **sur des populations d'ambrosie à faible densité ou petite surface**
  - arrachage manuel
  - couverture par membrane textile - paillis des surfaces remuées et laissées nues.

### Liste indicative d'essences végétales à fortes valeurs écologiques et d'attrait pour la lutte biologique au jardin

#### Plantes sauvages et herbes folles :

- Les **5 meilleures plantes** sauvages pour auxiliaires : carotte sauvage, lotier corniculé, achillée millefeuille, l'ortie, fenouil.
- **L'ensemble de la famille des :**
  - **ombellifères (Apiacées) = Plantes hôtes** d'insectes utiles, **ex:** fenouil, carotte sauvage, angélique vrai etc.. Permettent d'aérer les massifs et diminuent la prolifération des champignons.
  - **composées (Astéracées) =** riche en pollen et nectar **ex :** achillée millefeuille, aster, marguerite, centaurée etc.
  - **légumineuses (Fabacées) =** producteur d'azote et décompacteur de terrain **ex:** galéga officinal, mélilot officinale, lotier, pois de senteur, lupin, coronille
  - **labiées (Lamiacées) =** recouvre la grande majorité des plantes aromatiques **ex:** lavande, thym, hysope, sauge, origan, menthe et..

#### Plantes à proscrire car envahissent les écosystèmes

**Ailante** (Ailanthus altissima), **Ambrosie** (Ambrosia artemisiifolia L.), **Aster américains** (Aster lanceolatus Willd), **Berce du Caucase** (Heracleum mantegazzianum), **Bident à fruits noirs** (Bidens frondosa), **Buddleia** (Buddleia davidii), **Erable negundo** (Acer negundo), Impatiente de Balfour (Impatiens balfourii Hook.f), Impatiente de l'Himalaya (Impatiens glandulifera Royle), **Jussie à grandes fleurs** (Ludwigia grandiflora), **Raisin d'Amérique** (Phytolacca americana), **Renouée du Japon, de Sakhaline, de Bohême** (Reynoutria japonica, sachalinensis etc...), **Robinier faux acacia** (Robinia pseudoacacia), **Séneçon du Cap** (Senecio inaequidens DC), **Solidage géant** (Solidago gigantea Aiton)

#### Plantes grimpantes en façades

La température des murs sera moins élevée lors des canicules et froide en hiver **rosiers grimpants, bignone, chèvrefeuille, vigne vierge, clématite, lierre** (Hedera helix - offre deux floraisons par an l'une en début de printemps et l'autre à l'automne assurant ainsi abondance en deux périodes cruciales)

## ANNEXES RAPPORT DE PRESENTATION

### ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS SUR LE BATI EN GENERAL Recommandations d'ordre général en cas d'intervention sur des ouvrages comportant des éléments présentant un caractère patrimonial :

---

#### **Les préconisations d'ordre général en cas d'intervention sur les ouvrages maçonnés et enduits (gros appareils en pierre de taille, petits appareils en moellons équarris, murs et murets) :**

Conserver si possible l'aspect "brut" des matériaux lorsqu'il s'avère qu'il n'y avait pas d'enduit.

Les maçonneries de pierres apparentes (calcaire, molasse, tuf) peuvent être rejointoillés à la chaux hydraulique

Conserver les encadrements d'ouverture en pierre apparentes, sauf s'ils sont très abîmés et qu'ils nécessitent d'être enduit.

Si l'on doit restaurer un enduit, ou si l'on doit enduire un mur ancien afin de le protéger : préférer la mise en place d'un enduit traditionnel en 3 passes à base de chaux aérienne qui préserve la maçonnerie de moellon, les encadrements de baie ou de chaînage seront rectangulaires (ne pas détourner les queues de pierre) avec une finition talochée

Si la maçonnerie est homogène (sans reprise en ciment) régulière (appareil réglé ou assisé) il peut être envisagé un rejointoiement affleurant et gratté à la truelle ( et pas brossé qui donne un effet "mou")

Eviter les enduits industriels teintés dans la masse.

Pour la colorimétrie de l'enduit : s'il n'existe pas de nuancier consultable en Mairie, il est possible de choisir une gamme de ton chez un façadier, par exemple LCG (Lisbonis Chaux Grasses à marseille 0491411622) série 10 : se procurer alors le nuancier. Eviter le blanc pur.

**Pour les murs et murets en pierre comportant une arase bombée :** cette arase bombée doit être conservée.

**Autres ouvrages de soutènement:** les jardinières auto-blocantes en béton préfabriqué et les enrochements (images 5 et 6) : ces dispositifs ne sont plus d'actualité. Une étude paysagère doit permettre d'affiner un projet de soutènement (préférer l'esprit des "restanques" en pierres sèches avec un effet de parois) , aujourd'hui le concept des murs végétaux à bien évolué donnant un résultat autre que les jardinières autoblocantes.

#### **Les préconisations d'ordre général en cas d'intervention sur les menuiseries**

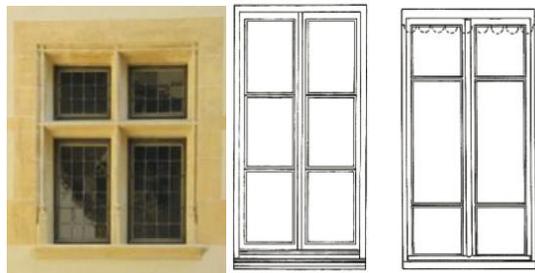
*Lorsque la conservation des fenêtres existantes n'est plus possible techniquement et économiquement, se pose alors la question du choix de la fenêtre de remplacement.*

*L'industrie et l'artisanat proposent aujourd'hui des fenêtres à vitrage isolant en bois, en aluminium, en acier ou en PVC.*

Au premier abord, le PVC paraît être un matériau économique, mais son coût écologique sur l'environnement est très important. En effet, sa fabrication produit de nombreux déchets, et sa combustion (notamment lors d'incendie) dégage des vapeurs toxiques. De plus, c'est un produit qui est encore très peu recyclé (4% de recyclage prévu pour 2010).

Aujourd'hui, la communauté internationale a rédigé un rapport sur la toxicité de la combustion du PVC, et plusieurs pays comme l'Allemagne et la Suède ont d'ores et déjà interdit son utilisation.

Seules les menuiseries en bois permettent d'obtenir des formes, sections, profils des moulures et jets d'eau d'aspect identique aux menuiseries anciennes. De plus, les menuiseries en bois offrent traditionnellement la possibilité de nombreuses couleurs (contrairement au PVC blanc, blanc cassé ou gris clair).\*



1. 2. 3.

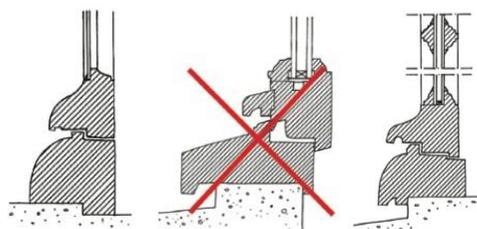
1 : Moyen-Age – XVI et XVIIème siècle

2 : XIXème siècle

3 : fin XIXème siècle\*

Privilégier la conservation des menuiseries anciennes quand leur état le permet. En revanche, lorsque la conservation des menuiseries anciennes n'est plus possible, la solution est le remplacement par des modèles adaptés à l'architecture du bâtiment.

Si les "petits bois" des fenêtres peuvent comporter des angles vifs, préférer les bord arrondis pour la partie basse (la partie sur rejingot) :



1. 2. 3.

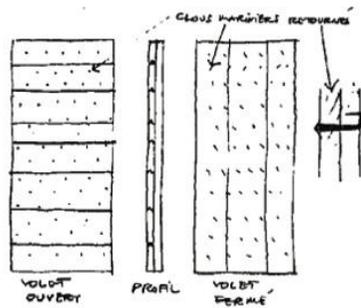
1 : profil ancien XIXème siècle

En cas de restauration de volet : se référer aux exemples que peuvent offrir les bâtiments anciens.

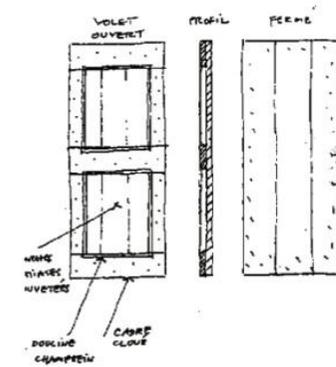
Les volets pleins à barre et écharpe appelés communément volets en «Z» sont à éviter : Ces modèles rapportés du sud-ouest et de l'Espagne permettent aux industriels de réduire l'épaisseur du bois, mais leur motif est inapproprié par rapport au bâti ancien de la Commune.

Le PVC est proscrit en restauration et réhabilitation parce qu'il pose de gros problèmes au niveau des dessins des profils (épaisseur trop importantes), de la pérennité du matériau et s'avère d'une piètre résistance aux attaques de la pollution (phénomène électrostatique néfaste pour l'environnement) ainsi qu'au feu (émanations toxiques).

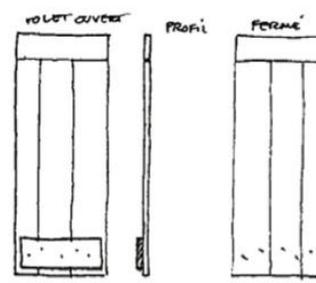
De plus, le PVC, pour être garanti, n'existe qu'en trois couleurs claires (ivoire, blanc et gris clair). Or, traditionnellement, les bois des volets comme celui des menuiseries, étaient peints dans des couleurs variées et douces (gris, gris bleu, gris vert) ou des couleurs sombres (vert foncé, ocre rouge, rouge beaujolais).\*



1.



2.



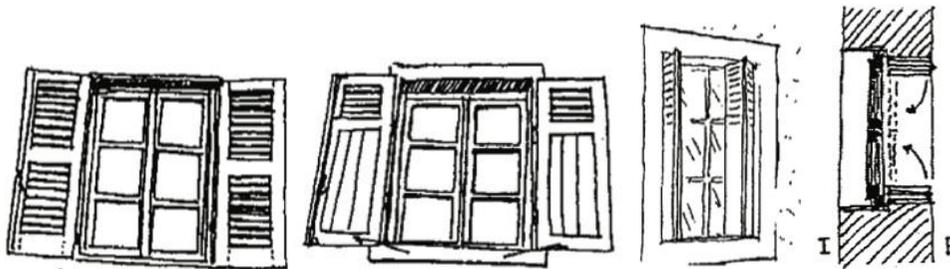
3.

En rénovation ou réhabilitation, il faut envisager selon les cas :

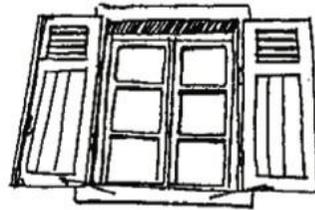
1 : les volets à lames croisées (souvent antérieur au XIXème siècle)

2 : les volets à cadre

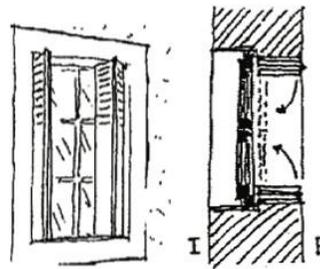
3 : les volets rustiques (bâti rural)\*



4.



5.



6.

4 : les volets à cadre et persiennes toute hauteur

5 : les volets à cadre, planches verticales et persiennes en imposte

6 : les persiennes (souvent métalliques) repliables dans l'épaisseur du tableau de la fenêtre. XXème siècle (1915-1960).

Les volets roulants, en bois, dès les années 1930, ont été en majorité réalisés en métal, puis plus tardivement en PVC. Ce mode d'occultation se distingue des autres systèmes d'occultation sur trois points: un axe d'ouverture horizontal, une disparition quasi complète en position ouverte et une gamme de couleur restreinte, pour le PVC (seules trois couleurs sont actuellement garanties).

Les volets roulants s'accompagnent nécessairement d'un coffre dissimulant le mécanisme. Prévu dès la construction, il s'intègre à la maçonnerie. Rapporté sur des constructions existantes, le coffre est implanté à l'extérieur des baies, souvent en saillie sur la façade. Il s'agit en fait, d'une greffe d'un corps, étranger à l'architecture du bâtiment: à proscrire absolument.

Les vernis et lasures sur bois naturel : Les volets étaient traditionnellement peints, ce n'est qu'au XXème siècle que sont apparus le vernis puis les lasures. L'usage progressif des lasures fait disparaître du paysage toutes les teintes traditionnelles. Cela contribue à la banalisation et à l'uniformisation du bâti.\*

Pour la colorimétrie des menuiseries : se référer préférentiellement au nuancier Seigneurie "Chromatic Façade". Utiliser des teintes type gris coloré, ou des tons rabattus. Eviter le blanc pur.

\* sources : fiches conseil - patrimoine du site de la DRAC Rhône-Alpes : [http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Rhone-Alpes/Pratique/Demarches-et-conseils-patrimoine-urbanisme/Fiches-conseil-architecture-urbanisme/\(language\)/fre-FR](http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Rhone-Alpes/Pratique/Demarches-et-conseils-patrimoine-urbanisme/Fiches-conseil-architecture-urbanisme/(language)/fre-FR)

## Les préconisations d'ordre général en cas d'intervention sur les passes-toits et les toitures :

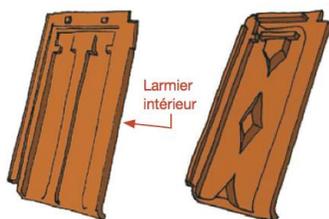
Eviter de peindre les gènoises, laisser les matériaux (mortier de chaux, terre cuite) apparents.

Respecter l'unité d'ensemble des type de tuile sur un même corps de bâtiment : éviter de mixer les tuiles romane et les tuiles à côte sur un même pan de toiture. En termes de teinte : préférer la teinte « rouge vieillie » correspondant à la terre cuite locale, éviter les panachages avec des teintes trop claires (dont la teinte « paille »)



En cas d'utilisation de tuiles romane "à emboîtement" : utiliser le modèle "canal S d'Imerys" et "DCL de terreal" dont la partie concave est décalée par rapport à la partie convexe (éviter le modèle "oméga").

*Il convient d'utiliser une tuile romane qui se rapproche le mieux de la tuile creuse traditionnelle par son gabarit, sa forme, sa couleur (environ 13 pièces au m<sup>2</sup>). Les zingueries au niveau des faîtages, des rives, et des arêtières sont à masquer au maximum. La pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 40 %.\**



En cas d'utilisation de tuiles à côte plate type "St Vallier" : utiliser des tuiles dont les reliefs sont à angle vif, type "huguenot d'imerys" et "côtes de nuits de terreal" (éviter le modèle "delta" à reliefs arrondis)

## Les préconisations d'ordre général en cas d'intervention sur les ferronneries :

Un mur existant insuffisamment haut, peut être prolongé en hauteur par un barreaudage au dessin sobre.

Eviter les peintures blanches.

Préférer les cires aux peintures en cas de restauration d'une ancienne ferronnerie (éviter de gommer les détails)