

# Plan Local d'Urbanisme

## Margès

Département de la Drôme

Mairie de



## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 septembre 2018

**Atelier-2**  
architectes - urbanistes





L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Margès ayant été prescrite avant le 1er janvier 2016, le document applique les dispositions réglementaires des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 en conformité avec l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en son paragraphe VI :

*« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. »*

# Plan Local d'Urbanisme



## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Margès

### Principes généraux à respecter

L'article L101.2 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et fixe les objectifs que les PLU doivent respecter :

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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Dans le respect des grands principes énoncés ci-avant, les grands objectifs retenus pour la commune de Margès sont regroupées autour de 4 orientations :

- **Maîtriser et organiser le développement urbain futur tout en garantissant la qualité de vie.**
- **Adapter les équipements au développement territorial.**
- **Protéger durablement le paysage et les espaces naturels sensibles.**
- **Conforter le tissu économique existant et protéger les espaces agricoles productifs.**

*Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 6 février 2014, un débat complémentaire a eu lieu lors du Conseil Municipal du 29 septembre 2016*

# 1 Maîtriser et organiser le développement urbain futur tout en garantissant la qualité de vie

## CONSTAT



Margès a connu ces dernières années une croissance démographique très importante portée par la périurbanisation des territoires. La population a augmenté de 25% au cours des années 2000 et avoisine aujourd'hui les 1 000 habitants (croissance annuelle moyenne de 2,7% entre 1999 et 2013).

Ce développement rapide a eu des conséquences substantielles sur le territoire :

- une consommation d'espace importante, 10 hectares ont été urbanisés sur les 10 dernières années soit une moyenne d'environ 1 000m<sup>2</sup> pour 1 logement.
- un agrandissement de l'enveloppe urbaine vers l'Est, une banalisation du paysage urbain.

Le souhait est de poursuivre de manière maîtrisée le développement communal en y apportant une logique durable tout en respectant le cadre de vie.

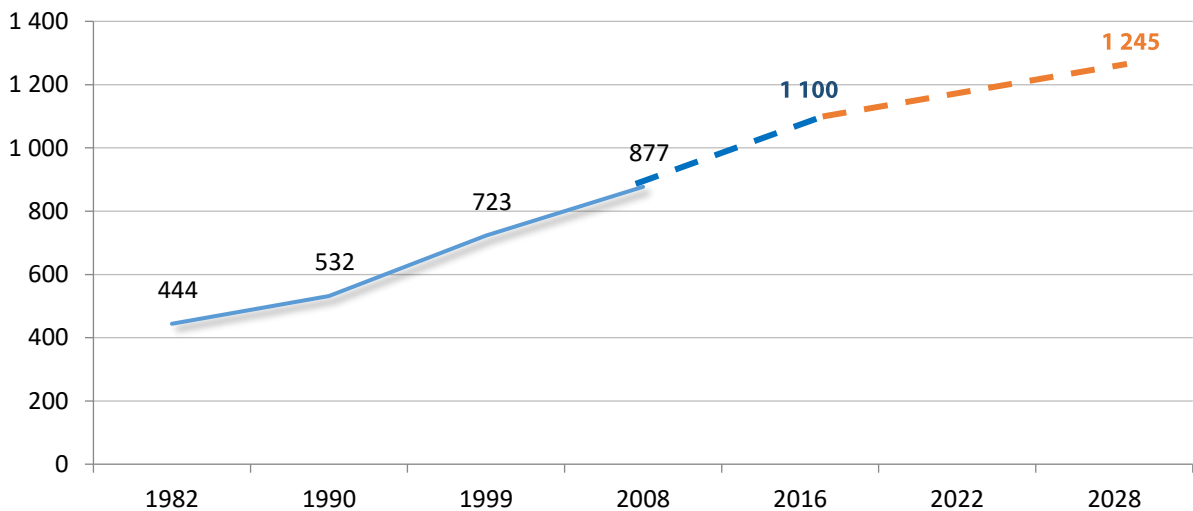
## OBJECTIFS

- > **Proposer un développement de l'urbanisation plus mesuré et davantage maîtrisé dans sa forme**
- > **Mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espace.**
- > **Diversifier l'offre de logements.**
- > **Organiser le développement de l'urbanisation et les liens inter-quartiers.**

## MOYENS D'ACTION

### > Proposer un développement de l'urbanisation plus mesuré et davantage maîtrisé dans sa forme.

- Adopter le scénario de la croissance maîtrisée à 1% de croissance annuelle moyenne tout en répondant aux objectifs supra-communaux.
- La population communale projetée s'élèverait à environ 1 215 habitants d'ici 2028 soit un apport de 145 habitants, ce qui nécessite la construction d'environ 66 logements pour les 12 ans à venir.



- Réguler l'apport de population par une ouverture programmée des zones à urbaniser.
- Organiser l'urbanisation future par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Intégrer les contraintes supra-communales notamment liées au SCOT du Grand Rovaltain.

### > Mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espace.

- Urbaniser en priorité au sein de l'enveloppe urbaine et en renforcement du centre-bourg.
- Définir des sites stratégiques de développement.
- Contenir l'urbanisation dans un espace autour du centre-bourg qui s'appuie sur les limites fortes du territoire.
- Identifier les secteurs de développement futur au regard des contraintes paysagères et environnementales, des perspectives démographiques, des capacités foncières et financières ainsi que des infrastructures existantes et futures.
- Phaser l'urbanisation de ces secteurs en fonction de la mise à niveau des équipements et des capacités de développement de la commune.
- Densifier de manière adaptée le tissu urbain autour du centre-bourg.
- Préserver durablement le patrimoine bâti identitaire.

### > Diversifier l'offre de logements.

- Agir en faveur de l'équilibre social et générationnel.
- Favoriser l'implantation d'une population jeune et d'actifs permettant un renouvellement de la population et la pérennité des équipements.
- Offrir des solutions de maintien à domicile des personnes âgées en développant un habitat alternatif autour du centre-bourg.
- Permettre la mobilité résidentielle pour que la population locale puisse se maintenir sur la commune à tout âge de la vie : projets diversifiés d'un point de vue du programme (logements individuels, maisons en bande ou groupées...), comme du budget (logements en accession à la propriété, locatifs ou sociaux, diversité des tailles des parcelles privatives...).
- Développer des formes d'habitat denses et plus diversifiées pour répondre aux besoins des populations
- Soutenir la mise en place de logements sociaux sur la commune.

### > Organiser le développement de l'urbanisation et les liens inter-quartiers.

- Conforter le maillage de cheminements doux.
- Définir les pôles de développement privilégiés.
- Constituer des limites d'urbanisation claires, gage d'une perception paysagère valorisante.
- Développer les liens entre les zones d'habitat et les équipements et services.
- Faciliter et sécuriser les traversées de la RD 538.
- Affirmer les entrées de ville Nord et Ouest
- Limiter l'évolution du quartier des Sables.



## 2 Adapter les équipements au développement territorial

### CONSTAT



Le développement important qu'a connu Margès ces dernières années n'a pas été suffisamment suivi d'une mise à niveau des services et équipements.

Il s'agit de maîtriser davantage le développement du territoire au regard de ses capacités (réseaux, équipements etc.), de ses contraintes (risques naturels, opportunités d'énergies renouvelables, etc.) et de sa capacité à produire un urbanisme durable qui réduit les émissions de gaz à effet de serre.

L'enjeu est aussi de permettre la réalisation de travaux permettant la mise en adéquation de ces équipements avec les évolutions passées ou futures.

### OBJECTIFS

- > **Garantir une adéquation entre le développement futur et l'offre en services et équipements**
- > **Développer les liaisons douces inter-quartiers.**
- > **Développer les nouvelles technologies.**
- > **Préserver les ressources du territoire.**

## MOYENS D'ACTION

---

### > Garantir une adéquation entre le développement futur et l'offre en services et équipements.

- Développer une offre de services publics en conformité avec les besoins.
- Adapter le niveau d'équipement aux évolutions de population projetées et en adéquation avec les capacités d'investissement de la collectivité.
- Renforcer certains services et équipements structurants en créant un zonage et une réglementation spécifiques ou par la création d'emplacement réservés.
- Réduire l'exposition au bruit des habitants de la commune notamment en lien avec les nuisances de la RD 538.
- Créer les conditions d'un centre bourg fédérateur alliant mixité sociale et activité économique tout en privilégiant une approche durable de l'architecture.
- Conforter les équipements existant et en développer l'offre, en particulier concernant les équipements scolaires et l'assainissement.
- Créer un maillage d'équipements, services, commerces et logements générateurs de lien social.

### > Développer les liaisons douces inter-quartiers.

- Localiser les zones d'urbanisation futures dans une logique de proximité et de valorisation du potentiel en énergies renouvelables.
- Hiérarchiser le réseau de voiries et développer les déplacements doux.
- Favoriser les déplacements alternatifs aux véhicules individuels motorisés par la mise en place d'emplacements réservés permettant de faciliter et de rendre plus attractifs les déplacements piétons et vélos.
- Sécuriser des traversées de la RD 538 et diminuer son effet de rupture entre les parties habitées et les pôles de services et d'équipements.

### > Développer les nouvelles technologies.

- Tous les aménagements, travaux et constructions devront dans la mesure du possible favoriser le développement des communications numériques.

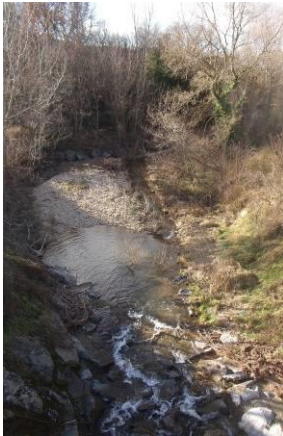
### > Préserver les ressources du territoire.

- Gérer le développement de l'urbanisation en fonction des ressources.
- Préserver les ressources en eau et protéger le captage des Avenières.
- Tenir compte des cours d'eau et de leur ripisylve dans le projet de territoire.
- Mettre en œuvre les préconisations portées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

## 3 Protéger durablement le paysage et les espaces naturels sensibles

### CONSTAT

---



Margès dispose d'un patrimoine naturel et paysager de qualité qui constitue un référent identitaire de la commune, et contribue à la qualité de son cadre de vie et à son attractivité.

A l'heure actuelle, ce cadre naturel et paysager est encore bien préservé mais la pression de l'urbanisation risque, à terme, de remettre en cause cet état de fait.

L'enjeu est de garantir durablement la préservation du paysage et des espaces naturels sensibles et d'organiser en cohérence le développement urbain futur.

### OBJECTIFS

---

- > Protéger les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité du Grand bois.
- > Orienter le développement urbain de manière à optimiser l'utilisation de l'espace et limiter l'étalement urbain.
- > Valoriser l'identité paysagère naturelle et agricole de la commune garante de la qualité du cadre de vie.
- > Développer un maillage de déplacements doux.
- > Protéger l'urbanisation des risques naturels et technologiques.

## MOYENS D'ACTION

---

### > Protéger les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité des bois.

- Protéger durablement les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité : boisements des bois, haies boisées, cours d'eau et ripisylve associées.
- Protéger de l'urbanisation les espaces attractifs pour les espèces (trame verte constituée des grands boisements et des haies boisées, trame bleue de l'Herbasse et du Chalon, ZNIEFF).
- Promouvoir une gestion raisonnée des espaces naturels.
- Protéger les espaces agricoles pour leur rôle sur la biodiversité, l'entretien des paysages et l'économie locale.
- Mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### > Orienter le développement urbain de manière à optimiser l'utilisation de l'espace et limiter l'étalement urbain.

- Permettre au tissu existant d'évoluer « en douceur » en valorisant une certaine densité pour aller vers une optimisation des secteurs résidentiels existants de faible densité.
- Promouvoir un développement urbain économe en espace d'une densité moyenne minimale de 15 lgts/ha pour l'ensemble du territoire et de 19 lgts/ha pour les sites stratégiques.
- Maintenir le caractère agricole des grands espaces.
- Affirmer une limite claire de l'urbanisation.
- Cerner et gérer les constructions isolées et les hameaux.
- Mettre en place les conditions pour favoriser un habitat durable :
  - Favoriser l'innovation architecturale au service de l'environnement par un règlement adapté.
  - Eviter le gaspillage et le mitage du foncier en privilégiant le remplissage des dents creuses et en établissant une densité optimale pour les projets d'importance.
  - Limiter le grignotage des espaces préservés en maîtrisant l'urbanisation.

### > Valoriser l'identité paysagère naturelle et agricole de la commune garante de la qualité du cadre de vie.

- Protéger les arbres et les boisements remarquables.
- Préserver l'agriculture, garante de l'identité paysagère du territoire.
- Préserver les vues sur le grand paysage (Vercors, Eglise de Margès, Colline de Charmes sur l'Herbasse).
- Identifier et réglementer le patrimoine architectural et naturel de la commune afin de le protéger tout en lui permettant d'évoluer.

**> Protéger l'urbanisation des risques naturels et technologiques.**

- Mettre en œuvre des solutions globales et adaptées à la gestion du ruissellement des eaux pluviales en particulier dans les zones urbanisées.
- Prévenir le risque d'inondation et de ruissellement des eaux pluviales dans les zones d'urbanisation futures par la mise en place de dispositifs adaptés.
- Indiquer les risques technologiques liés aux canalisations de transport de gaz et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

## 4 Conforter le tissu économique existant et protéger les espaces agricoles productifs

### CONSTAT

---



Le paysage de Margès est imprégné par l'activité agricole, en particulier les grandes cultures et l'arboriculture. Bien que cette activité soit en mutation, elle fait partie de l'identité de la commune.

La commune dispose également d'un tissu économique constitué au gré des opportunités : commerces le long de la RD 538, zone artisanale des Eygoutières, entreprise Refresco-Délicifruits eu cœur du territoire, mais qui nécessite la mise en place d'une réflexion globale.

### OBJECTIFS

---

- > **Préserver les espaces agricoles productifs et favoriser le développement de l'activité agricole.**
- > **Favoriser l'implantation de commerces et services dans le centre-bourg.**
- > **Pérenniser les activités économiques situées en dehors du centre-bourg.**
- > **Recentrer les activités de la zone d'activités artisanales des Eygoutières.**

## MOYENS D'ACTION

---

### > **Préserver les espaces agricoles productifs et favoriser le développement de l'activité agricole.**

- Conserver les entités agricoles nécessaires aux exploitations et encourager les nouvelles installations et les reprises.
- Réglementer spécifiquement les sièges agricoles pour leur permettre d'évoluer de manière encadrée.
- Limiter la constructibilité sur les zones agricoles : identifier des secteurs d'implantation de bâtiments et des secteurs inconstructibles et préserver les accès nécessaires au passage des animaux et des engins.
- Ne pas morceler les parcelles agricoles et identifier les espaces nécessaires à la viabilité de l'économie.
- Promouvoir une agriculture de proximité qui permet de respecter l'environnement.

### > **Favoriser l'implantation de commerces et services dans le centre-bourg.**

- Mettre en valeur le cœur de village pour lui redonner une attractivité commerciale.
- Favoriser l'accessibilité pour tous au cœur de village.
- Inciter à la valorisation de certains rez-de-chaussée pour l'implantation ou le développement de commerces de proximité et de services.

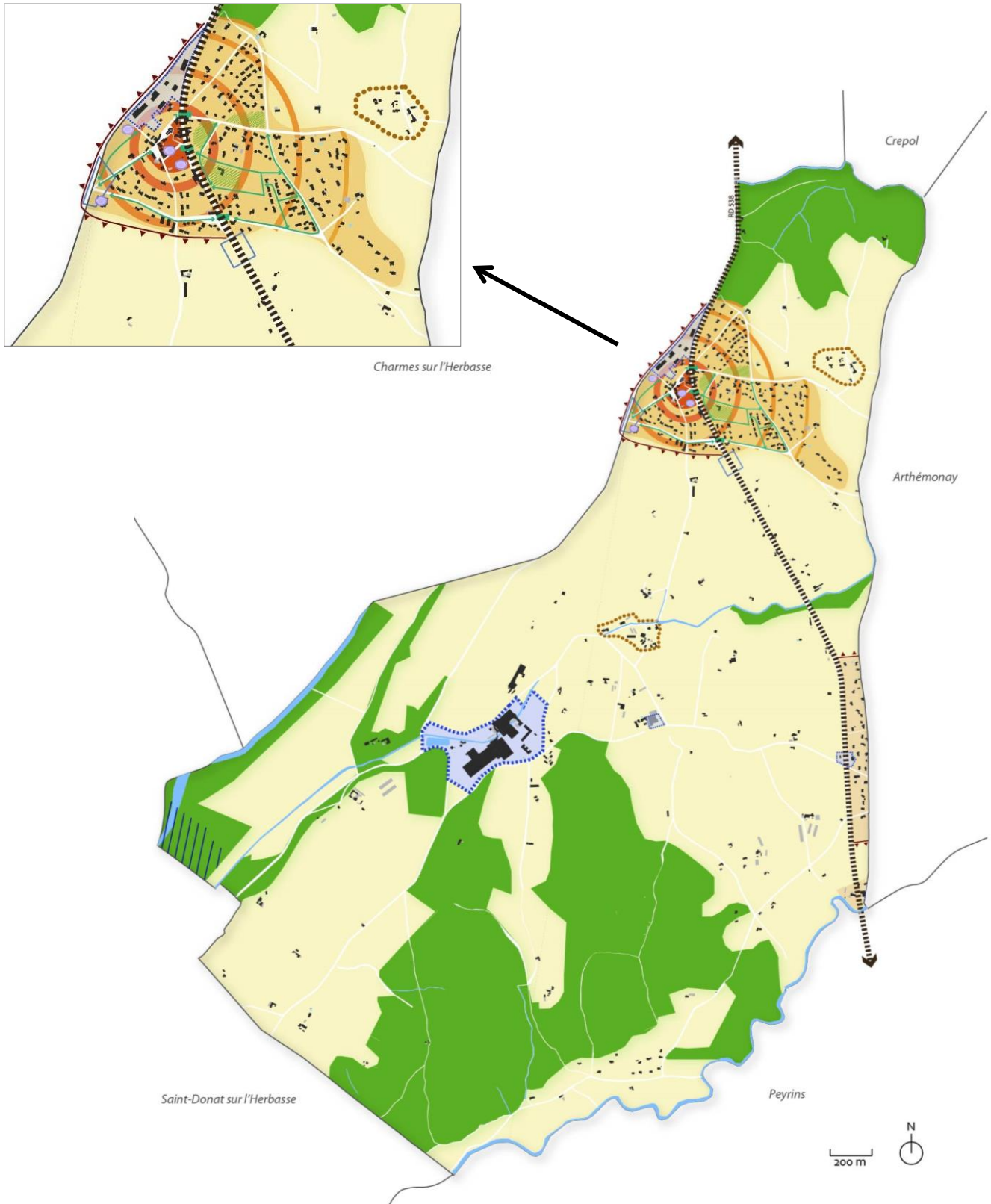
### > **Pérenniser les activités économiques situées en dehors du centre-bourg.**

- Définir un règlement adapté à la pérennisation de l'entreprise Refresco-Délicifruits.
- Maintenir les commerces des Sables et du Pont du Chalon.
- Maintenir et permettre l'implantation d'activités artisanales tout en encadrant rigoureusement leur implantation.

### > **Recentrer les activités de la zone d'activités artisanales des Eygoutières.**
















- S'intégrer dans les réflexions menées à l'échelle intercommunale.
- Repenser la zone artisanale pour créer les conditions favorables au maintien des activités économiques tout en permettant une mixité fonctionnelle sur les espaces situés en continuité du centre-bourg.

## Carte de synthèse du PADD





## Légende

-  Développer l'urbanisation en continuité avec le centre-bourg tout en optimisant l'espace.
-  Limiter l'évolution du quartier des Sables.
-  Espaces de respiration à maintenir dans le tissu urbain.
-  Ménager l'urbanisation des nuisances liées à la RD 538.
-  Trame de liaisons douces à développer.
-  Traversées douces de la RD 538 à sécuriser.
-  Activités économiques existantes à conforter.
-  Protéger les espaces agricoles productifs tout en gérant les constructions diffuses.
-  Hameaux à délimiter.
-  Espaces naturels à protéger durablement.
-  Périmètre de captage à protéger.
-  Herbasse, Mère d'Eau et Chalon : protéger pour leur biodiversité et s'en protéger pour les risques d'inondation qu'ils induisent.
-  Equipement structurant à conforter, voire créer.
-  Entrées de ville à retravailler.
-  Front bâti, limite de l'urbanisation