



DEPARTEMENT DE LA DROME (26)
COMMUNE DE SAINT-MARCEL-LES-SAUZET

ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU)

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



Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2015
PADD débattu en Conseil Municipal en date du 13 juin 2023
PADD débattu en Conseil Communautaire en date du 21 juin 2023

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230621-2023_06_21_500-DE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230621-2023_06_21_500-DE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230621-2023_06_21_500-DE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230621-2023_06_21_500-DE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230621-2023_06_21_500-DE

❖ **Orientation 2 : Diversifier l'offre en logements afin de répondre aux besoins de la population**

Favoriser le renouvellement de la population et l'accueil de toutes les générations et le parcours résidentiel des habitants :

- ✓ en s'appuyant sur une offre diversifiée de logements (ex : locatifs, accession, logements sociaux, logements aux normes PMR...)
- ✓ en rééquilibrant la typologie de logements (T3-T4) et les formes urbaines (individuel, groupé, intermédiaire et collectif).

Poursuivre la mixité sociale en consacrant 20% de la production des logements prévus sur la période 2023-2032 à l'accueil de logements locatifs sociaux, en compatibilité avec les orientations du PLH 2021-2027 ; soit une petite vingtaine de logements sur la période 2023-2032.

3. Objectif : Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti

Le paysage urbain d'une commune est défini par l'architecture et les formes urbaines qui y sont présentes. A cela s'ajoute les marqueurs comme l'église. Cet édifice est classé. Aux abords de ce dernier, il convient de permettre l'évolution du bâti en respectant les principaux codes architecturaux présent sur la commune ou en réalisant des constructions plus contemporaines mais qualitatives.

❖ **Orientation 1 : Préserver l'identité de Saint-Marcel-lès-Sauzet par l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments**

- Établir un Règlement du PLU permettant de prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâti local.
- Reprendre les formes urbaines héritées (ex : implantations à l'alignement) dans les secteurs de projets.
- Mettre en valeur l'espace urbain par des aménagements et embellissements paysagers. En ce sens, des plantations seront imposées aux projets de constructions en entrée de bourg.

❖ **Orientation 2 : Adapter le périmètre de protection des Monuments Historiques via la mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)**

- Retravailler la servitude d'utilité liée aux Monuments Historiques via une procédure de PDA afin d'adapter la prise en compte des enjeux patrimoniaux à la réalité du territoire (principe de co-visibilité)

❖ **Orientation 3 : Valoriser les entrées de ville participant à l'identité du village**

- Travailler les entrées de bourg de Saint-Marcel-lès-Sauzet en maintenant les séquences paysagères et les ouvertures visuelles, et les valoriser en s'appuyant sur des aménagements urbains et paysagers.
- Aménager les abords de la route des Andrans afin de réaliser une opération d'embellissement de l'entrée de village par une réflexion sur l'aménagement paysager et le maintien des vues sur l'église.
- Imposer des plantations dans les secteurs de transition entre la zone urbaine et les zones agricoles et naturelles.

4. Objectif : Modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain

❖ **Orientation 1 : Recréer une centralité par un projet urbain raisonné**

- Organiser prioritairement l'habitat au sein du tissu urbain existant en optimisant la capacité de construction au sein des espaces bâtis les plus centraux (mobilisation des dents creuses et divisions parcellaires potentielles). Ainsi, plus de 60 % de la production de logements sera assurée par densification de l'enveloppe bâtie.
- Limiter l'étalement urbain et linéaire afin d'éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Prévoir des capacités d'accueil suffisantes dans le temps tout en limitant la surdensification des secteurs proches des zones boisées, soumises à l'aléa feu de forêt, et celles qui sont éloignées du centre bourg.

❖ **Orientation 2 : Permettre l'urbanisation d'un seul secteur en extension**

En complément des logements réalisables au sein de l'enveloppe bâtie en densification des constructions existantes, et au regard des besoins en logements définis pour la période 2023-2032, permettre l'accueil d'environ 25 logements « route de la Coucourde ».

ÉCONOMIE – COMMERCE – TOURISME

Rappel des principaux constats et enjeux issus du diagnostic

- une commune avant tout résidentielle dépendante des pôles d'emplois et de services voisins (Montélimar notamment)
- une activité locale qui reste tout de même variée – une quarantaine d'entreprises recensées en 2019
- une offre commerciale limitée mais présente en centre-bourg – une offre alimentaire de proximité qui mériterait d'être étoffée
- une attractivité touristique liée au cadre de vie et marquée par quelques établissements structurants : restaurants ; chambres d'hôte et gîtes

1. Objectif : Développer l'offre économique sur la commune

❖ Orientation 1 : Favoriser le commerce de proximité et permettre son évolution

- Permettre le développement des activités économiques sur la commune et notamment l'artisanat, et encourager la conservation voire l'installation de commerces de proximité.
- Développer une offre commerciale de proximité (alimentaire) non présente sur le territoire communal afin de répondre aux populations vieillissantes qui se déplacent peu tout en garantissant une bonne accessibilité par les modes doux depuis le pôle Sauzet – Saint-Marcel-lès-Sauzet.

❖ Orientation 2 : Permettre le développement du tourisme

- Conserver les chemins de randonnées.
- Permettre l'ouverture de gîte, de chambre d'hôte, de campings à la ferme...
- Rendre plus accessible les espaces à forte valeur paysagère aux habitants et divers promeneurs.

AMENAGEMENT – EQUIPEMENT – DEPLACEMENTS

Rappel des principaux constats et enjeux issus du diagnostic

- une offre d'équipements d'enseignement et de loisirs de proximité : groupe scolaire Robert Goulet (comprenant un restaurant scolaire) ; bibliothèque ; city-stade ; cours de tennis ; salle de sport ...
- des espaces publics actuellement fortement marqués par la place de la voiture – un enjeu de valorisation des espaces publics et de renforcement de la place des modes doux
- plusieurs espaces verts arborés de qualité (parc/chemin de la Grande Carrière ; site de la Féria...)
- une bonne accessibilité de la commune (RD6 ; RD74...)
- une forte dépendance à la voiture
- une desserte en transport en commun assurée par 3 lignes de bus (32 ; 33 et 34 du réseau Montélibus)
- une offre de stationnement adaptée aux besoins
- des enjeux de développement des connexions modes doux et cyclables

1. Objectif : Adapter les équipements et services aux besoins actuels et futurs de la population

❖ **Orientation 1 : Poursuivre l'aménagement des espaces et équipements publics pour renforcer l'attractivité et la convivialité du village**

- Favoriser le développement d'espaces de convivialité et d'équipements en lien avec les besoins actuels et futurs pour attirer les couples avec enfants sur la commune.
- Privilégier la vie villageoise (ex : réflexions autour d'une salle d'activités/ salle polyvalente)
- Répondre aux besoins de stockage de la collectivité en permettant le changement de destination d'un ancien hangar agricole
- Valoriser/conforter le site de la Féria

❖ **Orientation 2 : Anticiper les besoins en réseaux et particulièrement le déploiement des télécommunications**

- Favoriser le développement des communications numériques pour faciliter les démarches administratives, le télétravail...
- Veiller à ne pas autoriser d'habitation dans les secteurs dépourvus ou insuffisamment desservis par les réseaux.
- S'appuyer sur le Schéma directeur d'assainissement pour définir les obligations à respecter pour les constructions.
- Finaliser la défense incendie en lien avec le SCDECI approuvé fin 2019
- Intégrer les besoins à d'autres échelles dans la réflexion locale (ex : gestion des eaux pluviales).
- Favoriser l'installation de dispositifs pour les énergies renouvelables sauf dispositions contraires en lien avec la protection du patrimoine.

2. Objectif : Améliorer les déplacements

❖ Orientation 1 : Faciliter les déplacements

- Sécuriser la circulation et faciliter le stationnement dans la commune pour tous les usagers. Il s'agit notamment de valoriser les entrées du village ; sécuriser la traversée du centre-bourg (route des Andrans et route de Montélimar) et encourager et sécuriser les déplacements modes doux.
- Limiter les voies en impasse peu génératrice d'urbanité.
- Prévoir certaines connexions entre voiries afin de fluidifier le trafic notamment dans le centre bourg. Un projet de connexion viaire entre la route des Andrans et le sud du centre-ancien est notamment envisagé.
- Favoriser les déplacements doux. Il s'agit notamment de valoriser les accès au parc communal et au chemin de la Grande Carrière ; assurer une liaison douce entre la rue des Muriers et le chemin au Nord ...

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS, FORESTIERS ET URBAINS

Rappel des principaux constats et enjeux issus du diagnostic

- 2 exploitations recensées sur la commune en 2019 (maraichage et élevage de brebis)
- 138 ha de terrains exploités recensés soit 35% du territoire communal
- des surfaces exploitées dominées par les cultures céréalières (blé et maïs) et les cultures de lavandes et tournesol.
- une qualité agricole reconnue au travers de plusieurs AOC-AOP et IGP : « Picodon de la Drôme » ; « Ail de la Drôme » ; « Miel de Provence » ; « Drôme blanc, rosé et rouge » ... etc.
- 7 kilomètres de réseau d'irrigation recensés sur la commune
- 120 ha de forêts et landes recensés sur la commune soit près de 30% de la superficie communale
- des espaces forestiers qui participent à la qualité du cadre de vie et à la biodiversité du territoire mais sources de contraintes et risques (incendie notamment) en termes d'aménagement
- une richesse écologique attestée par la présence de plusieurs périmètres naturalistes : zones humides ; Natura 2000 ; ZNIEFF ...
- des éléments de nature ordinaire (arbres isolés, haies ...) qui participent également à la qualité du cadre de vie et à la biodiversité
- une richesse architecturale et patrimoniale : église ; prieuré ; moulin, porte fortifiée ; entrée du prieuré ; ancien pigeonnier... fontaines et lavoirs
- de nombreuses ouvertures visuelles à préserver

1. Objectif : Préserver les zones agricoles, naturelles et les paysages

❖ **Orientation 1 : Préserver les espaces agricoles**

L'activité agricole façonne les paysages et prend une place prépondérante dans l'organisation spatiale de la commune.

- Conserver des terres agricoles et préserver l'activité économique agricole.
- Favoriser la diversification de cette activité (ex : gîtes, chambres d'hôtes...)

Au-delà des espaces agricoles professionnels, permettre le développement de jardins partagés/familiaux afin de répondre aux aspirations des habitants.

❖ **Orientation 2 : Préserver le patrimoine naturel et les continuités écologiques**

La Montagne et la vallée du Roubion sont des espaces remarquables aussi bien en matière de paysage que de biodiversité.

- Préserver les espaces riches en biodiversité et notamment le site Natura 2000.
- Eviter l'urbanisation voire la densification des secteurs de coteaux en limitant la constructibilité sur la partie Nord de la commune.
- Conserver les espaces verts privés (support de biodiversité ordinaire), les alignements d'arbres...
- Préserver les coupures paysagères et les corridors écologiques intra-communaux et

inter-communaux

- Favoriser la biodiversité au sein de la commune en pratiquant une politique durable de gestion des espaces (fleurissement, fauchage tardif...).

❖ **Orientation 3 : Maintenir les paysages**

- Préserver le patrimoine paysager de la commune et protéger les transitions entre espaces bâtis et non bâtis d'une urbanisation mal maîtrisée.
- Eviter de fermer les ouvertures visuelles et les principaux cônes de vues paysagers, ce qui permet également de mettre en valeur le patrimoine bâti.
- Réglementer les formes urbaines pour une insertion paysagère de qualité et soucieuse de l'environnement local.
- Maintenir des transitions paysagères entre espaces habités et agricoles/naturels notamment par une graduation paysagère.
- Garantir une variété des essences et des strates arborées

2. Objectif : Prendre en compte les risques et les ressources naturelles

❖ **Orientation 1 : Prendre en compte les risques et nuisances dans le projet communal**

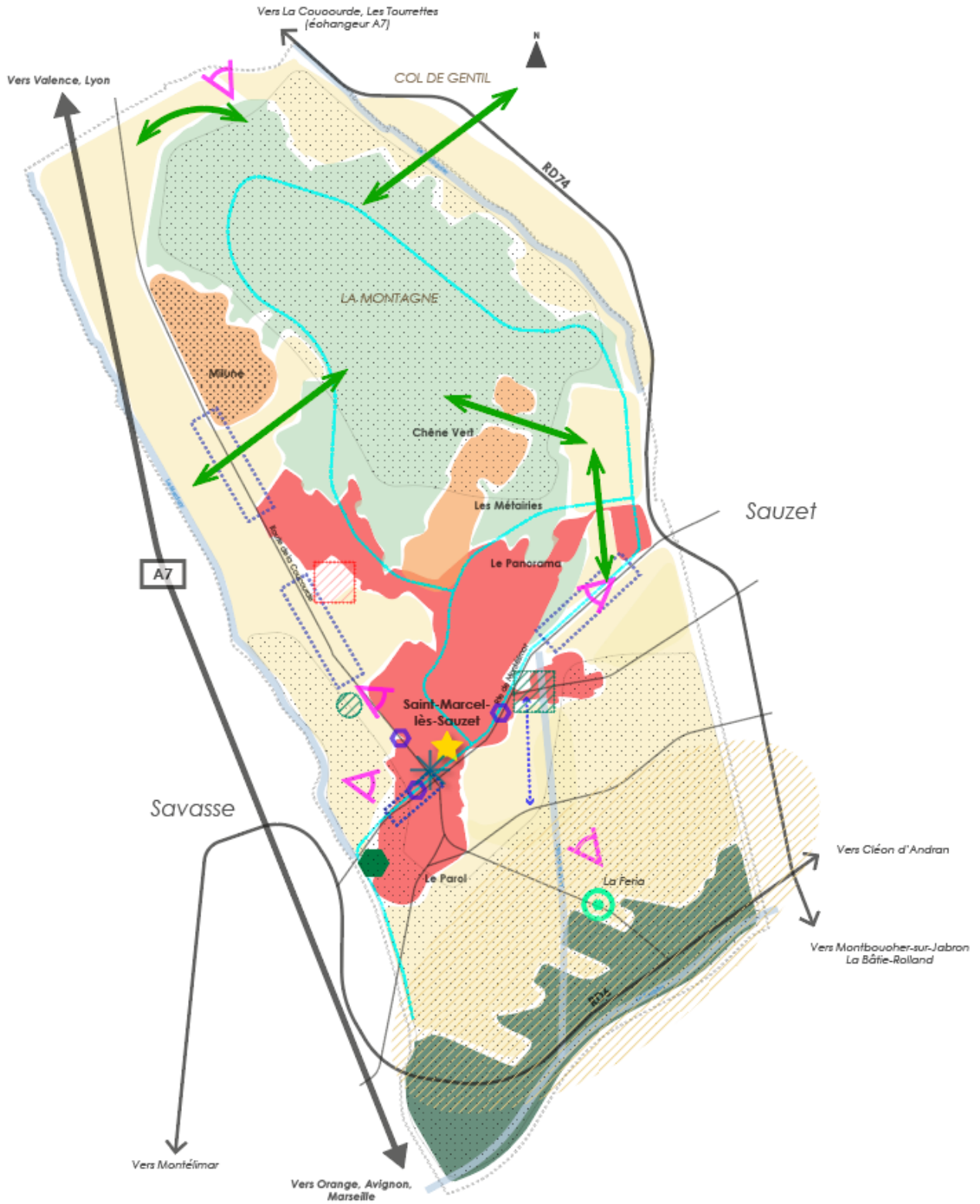
- Prendre en compte dans le projet de PLU le risque d'inondations en s'appuyant sur les documents opposables et les cartes d'aléas.
- Prendre en compte les aléas feux de forêt présents sur les collines/coteaux en évitant d'y établir de nouvelles constructions.
- Prendre en compte la présence de l'aléa-retrait gonflement des argiles et la présence du risque de transport de matières dangereuses dans les choix de développement

❖ **Orientation 2 : Prendre en compte la ressource en eau**

- Veiller à l'accomplissement des objectifs de bon état des eaux
- Intégrer les besoins pour la gestion des eaux pluviales à l'échelle communale et au sein des différentes opérations en lien avec le Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales.
- Maitriser l'impact du projet de PLU sur les ressources en eau



SYNTHESE GRAPHIQUE



-  Enveloppe bâtie principale à conforter : optimisation des dents creuses ; prise en compte des divisions parcellaires potentielles ; mobilisation du parc existant ... / diversifier l'offre d'habitat afin de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel
-  Enveloppes bâties marquées par des enjeux paysagers (coteaux boisés) et environnementaux (risque incendie notamment) - il s'agit de permettre un développement des habitations existantes mais stopper le développement de ces secteurs
-  Secteur non desservi ou partiellement desservi en assainissement collectif
-  Permettre le développement d'un site en extension : les Côteaux du Noyer
-  Maintenir les vues majeures
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural
-  Conforter les commerces et services de proximité / développer l'offre (alimentaire notamment)
-  Conforter le site de la Féria
-  Développer une offre de jardins partagés/familiaux
-  Apporter un traitement qualitatif aux entrées de bourg
-  Sécuriser les déplacements et apporter un traitement paysager à ces axes structurants
-  Permettre une nouvelle connexion viaire entre le pôle d'équipements et le sud du village
-  Conforter les cheminements modes doux pour répondre aux besoins quotidiens et touristiques
-  Conforter le pôle d'équipements/loisirs
-  Permettre le changement de destination d'un ancien hangar agricole afin de répondre aux besoins de stockage des services techniques
-  Préserver les espaces agricoles  Assurer un équilibre entre préservation des espaces agricoles et prise en compte des secteurs à forts enjeux environnementaux et paysagers
-  Préserver les espaces boisés/ éviter l'urbanisation des secteurs en pente
-  Protéger les principaux réservoirs de biodiversité et notamment la partie Sud de la commune concernée par la présence de site Natura 2000 ; ZNIEFF de type I
-  Maintenir les coupures paysagères et les corridors écologiques
-  Prendre en compte les risques naturels (inondation et feux de forêt notamment)