

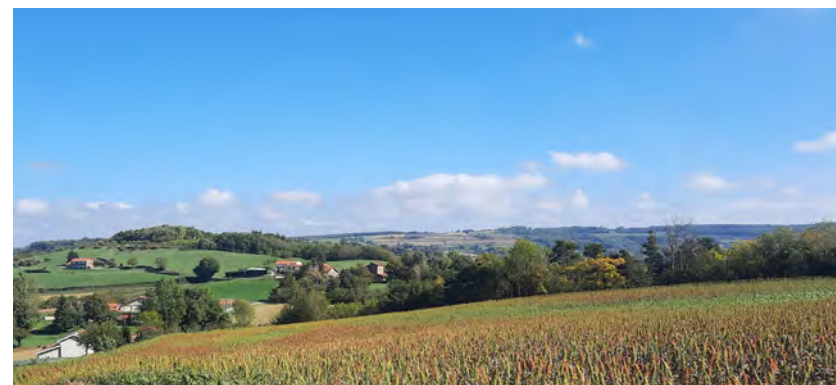


DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'AOÛT

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Cahier des Clauses Techniques Particulières



Janvier 2023

Document réalisé avec l'appui du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de la Drôme



SOMMAIRE

Préambule	4	Modalités d'exécution de l'étude	28
Eléments de contexte	6	Animation de l'étude	28
Les caractéristiques de la commune	6	Accompagnement de la procédure	29
Le contexte supra communal	11	Rendu du dossier de PLU	30
Objectifs de l'élaboration	15	Délais de réalisation	31
Accueillir pour préserver l'équilibre générationnel en confortant l'enveloppe urbaine	15		
Valoriser les qualités paysagères et agricoles de la commune et le cadre de vie	17		
Renforcer la centralité villageoise et l'attractivité de la commune	22		
Contenu de l'étude	25		
Définition des missions	25		
Conception du projet	25		

Préambule

La commune de Saint-Martin-d'Août souhaite confier au bureau d'études la réalisation d'un dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le cadre de l'élaboration du PLU.

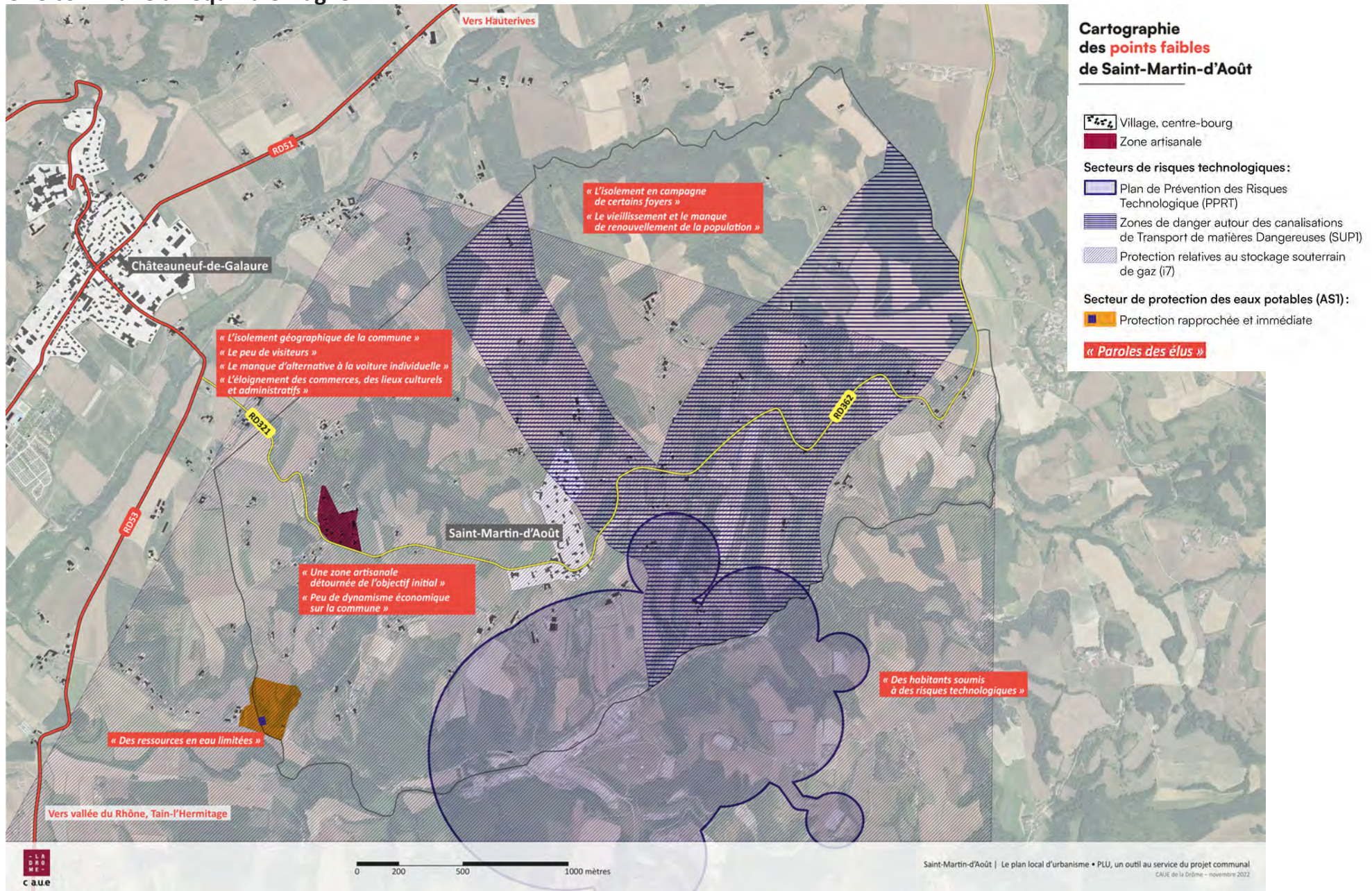
Le présent Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) définit le contexte d'intervention, les objectifs de la démarche, ainsi que le contenu du marché d'études et ses modalités d'exécution.

Le CCTP a été rédigé avec la commune et à l'issue d'une mission d'accompagnement par le CAUE comportant notamment 3 séquences d'animation du groupe de travail :

- Un atelier de sensibilisation aux enjeux du PLU et d'échanges autour des enjeux de la commune et des objectifs du conseil municipal ;
- L'organisation d'un séminaire présentant :
 - > Les enjeux de la législation en matière de planification, ainsi que les conséquences du PPRT sur la commune, par la Direction Départementale des Territoires
 - > Les politiques supracommunales et les documents afférents devant être prise en compte par le futur PLU par le SCoT des Rives du Rhône et la Communauté de Communes de Porte de DrômArdèche
 - > Les enjeux de la gestion de l'eau sur le bassin versant de la Galaure, par le Syndicat intercommunal eau potable Valloire Galaure.
- Un atelier de travail sur la gouvernance et la concertation à mettre en oeuvre au regard des objectifs d'élaboration du document.



Une commune à l'équilibre fragile



Le contexte supra communal

Le Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône (SCoT)

Le SCoT a défini les espaces du territoire selon le nombre d'habitants et les activités économiques pour définir l'armature urbaine en 5 rangs : pôle d'agglomération, pôle intermédiaire, polarité locale, village avec enjeux forts et village.

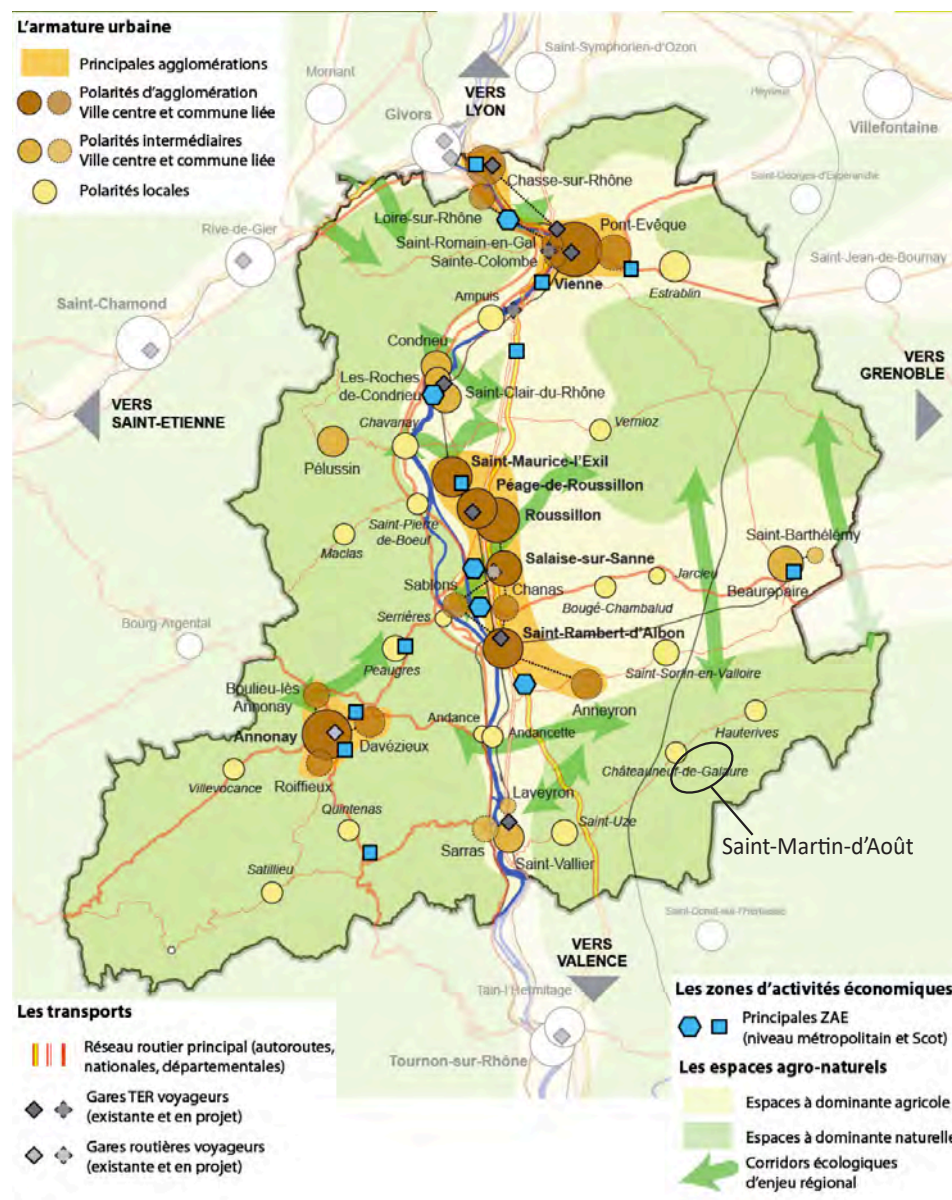
Le SCoT détermine des objectifs adaptés à ces 5 rangs en terme de production de logements, de diversité dans la production et de densité.

Il priorise le développement démographique sur les 3 premiers rangs.

Saint-Martin-d'Août est un « village » selon l'armature du SCoT avec pour objectif :

- 4 logements par an pour 1000 habitants, soit 1.5 logements par an à Saint-Martin-d'Août, avec une densité de 15 logements par ha ;
- 5 à 15 pourcent de logements sociaux, la commune atteint aujourd'hui cet objectif de logements sociaux.

La ressource en eau du bassin de la Galaure est aujourd'hui sous forte tension. Aussi, le SCoT des Rives du Rhône a choisi d'adapter les prévisions de développement à cette ressource afin de la préserver. De plus, il demande une gestion des eaux pluviales à la source dans les nouveaux secteurs d'aménagement (infiltration, récupération, rétention) pour éviter le « tout-tuyau ».



La gestion de la ressource en eau du Syndicat intercommunal d'eau potable (SIEP) Valloire Galaure

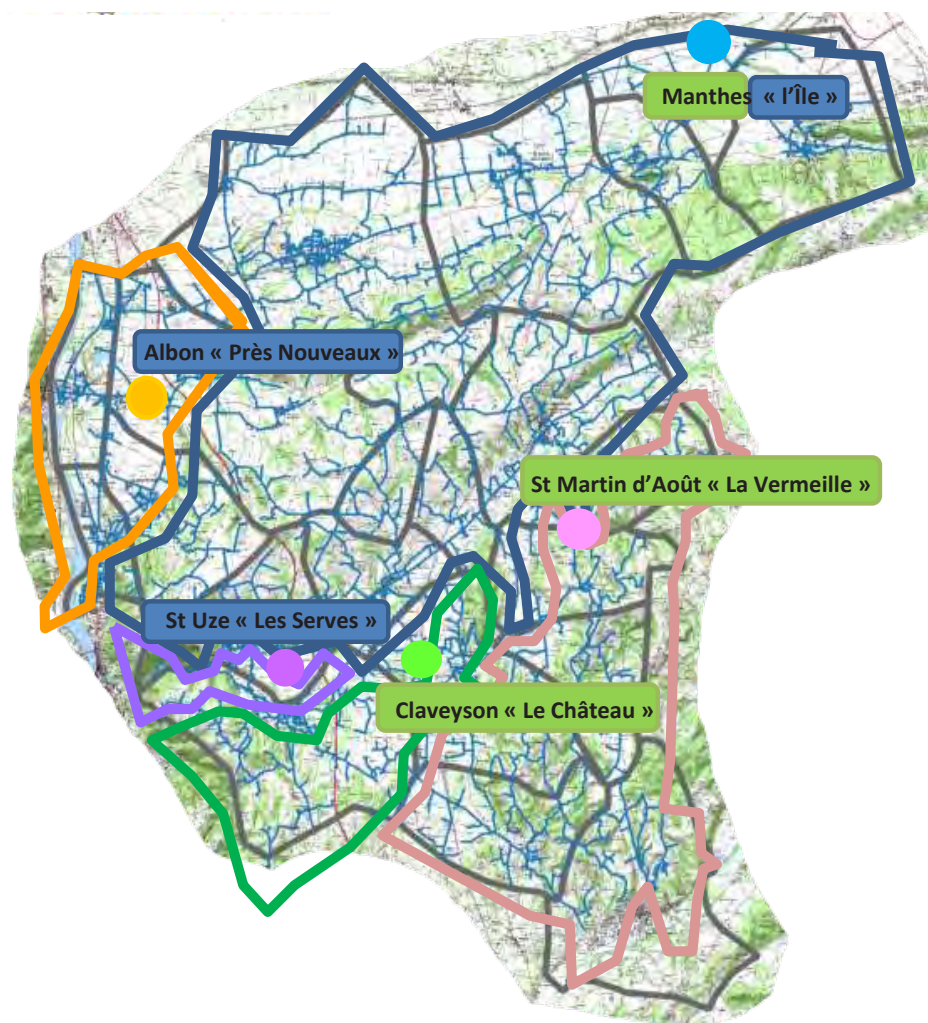
La commune de Saint-Martin-d'Août est majoritairement alimentée par le site de la Vermeille, dont le captage est protégé. Ce captage alimente 185 abonnés (chiffres 2020) qui consomment 103 m³/an d'eau potable, soit l'équivalent de 72 bouteilles d'eau (d'1.5 litre) par habitant et par jour. Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne des abonnés.

Une Zone de Répartition des Eaux (ZRE) a été définie sur la Galaure ; une ZRE se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eaux par rapport aux besoins des usagers ; les quantités prélevées en 2010 étaient déjà supérieures de 40 % à ce que le milieu pouvait supporter.

Un arrêté préfectoral limite aujourd'hui le prélèvement de l'eau à 1500 m³ par jour durant l'année et à 500 m³ par jour en période d'étiage.

Par ailleurs, le SIEP incite aux économies d'eau et à la récupération des eaux pluviales.

Le syndicat conseille de prendre en compte les questions liées à la ressource en eau potable lors de l'élaboration des PLU. De plus, il conseille d'annexer les pièces liées à l'eau potable au PLU, pour les rendre opposables au tiers : le plan de réseau, le schéma d'alimentation, la déclaration d'utilité publique captage, les secteurs de zones de sauvegarde approuvés par le SAGE.



↑ Captages d'eau potable et périmètres d'approvisionnement associés - SIEP, 2022

Objectifs de l'élaboration

Accueillir pour préserver l'équilibre générationnel en confortant l'enveloppe urbaine

Population / logements

Contexte

source Adil et INSEE

La population de Saint-Martin-d'Août est restée stable depuis vingt ans, après une hausse conséquente suite à la création de la carte communale. L'accueil régulier de nouveaux ménages peine cependant à compenser un solde naturel en forte baisse, avec une population qui tend au vieillissement (indice de jeunesse de 0.98). A l'image du territoire de la CCPDA, les ménages se desserrent, avec un nombre de ménages en hausse pour une taille moyenne en légère baisse (2.34).

La population accueillie est en large majorité des ménages constitués ; avec près de 90% d'actifs, les ménages ont un revenu fiscal de référence en progression constante (aujourd'hui au-dessus des moyennes des territoires de l'intercommunalité et du Département), mais un revenu médian similaire aux moyennes observées.

Aujourd'hui, les élus constatent l'arrivée de jeunes retraités à fort pouvoir d'achat, attirés par la beauté et la tranquillité des lieux et la présence de commerces et services à proximité (Chateauneuf-de-Galaure). Ils achètent des biens existants et participent au

dynamisme associatif, porté par des équipements publics de qualité.

En revanche, ils s'inquiètent de l'absence d'installation de familles avec de jeunes enfants, et par conséquent pour le maintien de l'école, aujourd'hui en regroupement pédagogique intercommunal avec la commune de Tersanne.

Ils notent également le vieillissement de la population dans les hameaux ou les fermes isolées. Ils souhaitent accompagner le vieillissement de ces personnes âgées en leur donnant la possibilité de revenir habiter au village, dans un habitat accessible, confortable et adapté à leurs revenus. Cette action permettrait également de libérer les logements des exploitations agricoles de la commune et faciliterait ainsi leur transmission.

Objectifs

- Accueillir une nouvelle population au village pour soutenir le dynamisme communal et maintenir l'école, en tenant compte de la ressource en eau.
- Encourager l'installation de familles avec jeunes enfants, en proposant un habitat abordable.
- Assurer le parcours résidentiel des habitants de la commune, notamment pour les familles mono-parentales et les personnes âgées non dépendantes.
- Assurer la production d'un habitat diversifié, en terme de formes (maisons individuelles et maisons groupées), de produits (accession, primo-accession, locatif, locatif social) et de taille.

Habitat / environnement

Contexte

Depuis 2017, 22 logements ont été édifiés. Le «point mort» de la commune (calculé à posteriori, il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante) est de 1.1 logements par an.

Le parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales abritant des propriétaires. Il s'agit de maisons individuelles de grande taille (70% en T5 et plus) ou d'habitat groupé, occupant de vastes parcelles (1700 m² environ par logement sur la période). La moitié de cet habitat, postérieur à 1990 signale la transformation du caractère de la commune, du rural au résidentiel. Au village, les biens se sont échangés dernièrement entre 180 000€ (T3 en maisons groupées) et 350 000 € (T5+, en maison individuelle neuve ou ancienne, sur grand terrain). Si le taux de logements locatifs est à souligner pour une commune de cette taille (10%), il est pour autant constitué en grande partie de logements conventionnés privés et publics.

Ces maisons ont été principalement édifiées dans les hameaux, en diffus ou en lotissement, conformément à la carte communale après 2002. Si les habitations de ces hameaux doivent pouvoir évoluer au sein de leur enveloppe, la réglementation limite aujourd'hui leur développement. Le cadre législatif incite au contraire à recentrer l'accueil d'habitat au village.

> Objectifs de l'élaboration

La commune a déjà été moteur de ce type de développement par le passé, avec :

- la cession de foncier communal envers un bailleur social en 1993, pour la création de logements locatifs sociaux sous forme d'habitat groupé (ces logements ont été vendus récemment par le bailleur aux locataires habitants) ;
- la construction par la commune :
 - > de maisons individuelles, en 2002, dans un contexte d'extension du site de stockage de gaz ; ces logements de grande taille (T5), situés au nord de la salle des associations étaient destinés à être loués à des cadres de Storengy ; la commune a eu du mal à louer ces maisons, et deux d'entre elles ont été vendues ;
 - > d'un petit collectif en 2003 de logements locatifs ; l'immeuble la Menuiserie, place de la Fontaine, comprend 6 logements T2/T3, occupés par des jeunes décohabitants et des personnes âgées ;
- l'aménagement du lotissement communal des Peyreres en 2005, sur la crête surmontant le village ; aujourd'hui complètement occupées, les vastes parcelles de ce lotissement pourraient offrir un potentiel de densification que les élus veulent encadrer pour s'assurer du bien-vivre entre riverains

L'enveloppe foncière villageoise semble disposer de nombreuses capacités en dents creuses au cœur du village. Cette rapide lecture cartographique est à minorer par l'arpentage de terrain : la forte pente au cœur du village rend difficile la viabilité économique



↑ L'habitat groupé au village



↑ Les maisons communales groupées autour d'une cour commune



↑ Le lotissement des Peyreres et le terrain privé

d'une opération d'habitat, au regard des coûts d'une adaptation à la pente de qualité.

Un vaste terrain privé est aujourd'hui en secteur constructible de la carte communale, face au lotissement des Peyreres. D'une capacité supérieure aux besoins de logements de la commune, sa localisation sur la crête rend sa constructibilité particulièrement sensible pour le paysage local.

Objectifs

- Situer l'offre de logements neufs au village pour préserver son attractivité et faciliter l'accès aux équipements
- Permettre l'évolution des hameaux tout en limitant leur développement à l'enveloppe foncière existante.
- Encadrer la division parcellaire pour permettre la densification tout en préservant l'intimité et la qualité des logements existants et futurs
- Identifier le foncier mobilisable en tenant compte de la topographie, des dents creuses, des parcelles à diviser, et de la vacance
- Favoriser le développement d'habitat à faible empreinte écologique et économe sur la ressource en eau.

Risques

Contexte

Storengy, un site de stockage de gaz en cavité saline, est implanté en limite de Saint Martin d’Août, à Tersanne. Ce site et le réseau de canalisations qui en découlent imposent un Plan de Prévention des risques Technologiques qui s’étend sur Tersanne, Saint-Martin-d’Août et Saint-Avit.

Le fort relief de la commune, qui est traversée par de nombreuses combes, induit des problématiques de ruissellements des eaux de pluie et de glissements de terrain. Ces risques sont amplifiés par la nature sableuse des sols. Des dégâts sont fréquemment constatés sur la route longeant la Vermeille, quand la rivière sort de son lit, ainsi que sur d’autres routes communales où des coulées de boues sont régulièrement retrouvées après de fortes pluies (quartier Montrond, par exemple).

Les boisements et haies bocagères implantés dans les vallons de la commune contribuent à limiter les effets négatifs de ces ruissellements notamment en limitant l’érosion des sols et les glissements de terrains.

Objectifs

- Prendre en compte le PPRT
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans tous les nouveaux projets d’aménagement et de construction, en favorisant l’infiltration et la perméabilité des espaces aménagés
- Favoriser les plantations (haies, lisières boisées, bosquets...) pour prévenir le ruissellement des eaux pluviales sur la commune

- l'identification des projets de développement de l'activité agricole et les projets d'agri-tourisme.

Les exploitants devront être interrogés dans le cadre de ce diagnostic. A minima, la consultation se fera par le biais d'une réunion avec l'ensemble des chefs d'exploitation...

La CDPNAF a édicté plusieurs fiches portant sur le règlement des zones A et N, sur la mise en oeuvre des Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) et sur le changement de destination des bâtiments agricoles.

Volet gestion de la ressource en eau

La gestion de la ressource en eau est un enjeu fort dans l'élaboration du PLU de la commune, compte tenu de la forte tension sur la ressource du bassin de la Galaure. Cette tension pourrait s'aggraver au regard des changements climatiques à venir. Les élus, particulièrement sensibilisés, souhaitent trouver l'équilibre entre protection de la ressource et développement mesuré de la commune.

Le **diagnostic** précisera notamment :

- la sensibilité et la qualité de la ressource exploitée
- la capacité de distribution actuelle en quantité et en qualité, et le niveau de sécurisation.

Le PLU précisera le zonage et la réglementation des terrains inclus dans le périmètre de protection du captage de la Vermeille. Au regard du projet de **développement communal**, le bureau d'études évaluera l'augmentation de la consommation d'eau et les capacités du réseau d'eau potable à le supporter. Il

devra être force de proposition sur les **outils existants liés à la limitation des besoins** (récupération des eaux pluviales pour un usage domestique par exemple), et déterminera le niveau d'opposabilité aux constructeurs et aménageurs futurs (préconisations / prescriptions). Pour ce faire, il travaillera en concertation avec le syndicat intercommunal d'eau potable Valloire Galaure.

Par ailleurs, il déterminera les **outils adaptés au contexte de la commune liés à la limitation de l'imperméabilisation des sols** : coefficient de biotope et coefficient de pleine terre, zones perméables minimales, imperméabilisation maximale, règles maximales d'emprise au sol des constructions, etc ; il évaluera leur efficacité et déterminera le niveau d'opposabilité aux constructeurs et aménageurs futurs.

Il veillera à la **protection d'éléments** du paysage qui contribuent à l'équilibre naturel du **cycle naturel de l'eau** : arbres, haies, ripisylves et zones humides.

de la population à cette problématique qui va largement orienter le PADD de la commune sur les questions d'habitat et de logement.

- Les élus souhaitent soutenir les acteurs du monde agricole tout en préservant la bonne cohabitation avec les autres habitants du territoire. Ce soutien doit également servir à assurer la pérennité de l'agriculture et son adaptation aux changements climatiques et à la diminution de la ressource en eau. Le volet agricole du diagnostic et l'accompagnement des éventuels projets de développement des agriculteurs pourra faire l'objet d'ateliers de travail spécifiques, en s'appuyant sur les acteurs locaux (propriétaires fonciers, agriculteurs) et les partenaires techniques et institutionnels qui ont la compétence ou dont c'est la mission.
- Les élus souhaitent informer et sensibiliser les habitants à l'impact écologique des aménagements et de la construction, notamment sur les enjeux de ressources en eau et de gestion des eaux pluviales. Des moyens attractifs pourront être proposés pour mobiliser et intéresser l'ensemble de la population à cette problématique, en partenariat avec la CCPDA et le Syndicat d'eau potable. L'objectif recherché est un changement de pratiques pour assurer l'adaptation du territoire aux nouvelles conditions climatiques et disponibilités des ressources.

- Les élus souhaitent associer les usagers et les associations aux réflexions portant sur les chemins de randonnées, dans le cadre de sa stratégie touristique, et pour faciliter la mobilité entre les hameaux et le village.

Organisation du débat au sein du conseil municipal

Afin d'organiser le débat du conseil municipal sur les orientations du PADD, l'équipe les mettra en forme pour présentation et apportera son aide à l'organisation du débat.

La proposition de méthode de travail précisera les modalités d'accompagnement proposées.

Accompagnement de la procédure

L'équipe devra proposer une nouvelle délibération de prescription du PLU selon les modalités de concertation retenues par la commune.

Tout au long de la démarche d'élaboration du PLU, l'équipe veillera à la bonne exécution des différentes phases de la procédure et devra indiquer, en temps et en heure, les actes nécessaires au bon accomplissement de celle-ci.

- L A
D R O
M E -

c|a.u.e

Document réalisé avec l'appui du

Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de la Drôme

44 rue Faventines - BP 1022 - 26010 Valence Cedex | Accueil du public : place Jean Collombet

04 75 79 04 03 - caue@dromenet.org



caue.dromenet.org