



eco
STRATEGIE
pour un territoire durable



**ÉLABORATION DU PLU
GEYSSANS (26)
Réunion publique n°1
11 janvier 2019**

Ordre du jour



- Introduction de M. Le Maire
- Le déroulement du PLU et le contexte réglementaire
- Le diagnostic de territoire en synthèse
- Les orientations du projet communal
- Les secteurs de développement





Introduction de M. Le Maire



Déroulement du PLU et contexte réglementaire

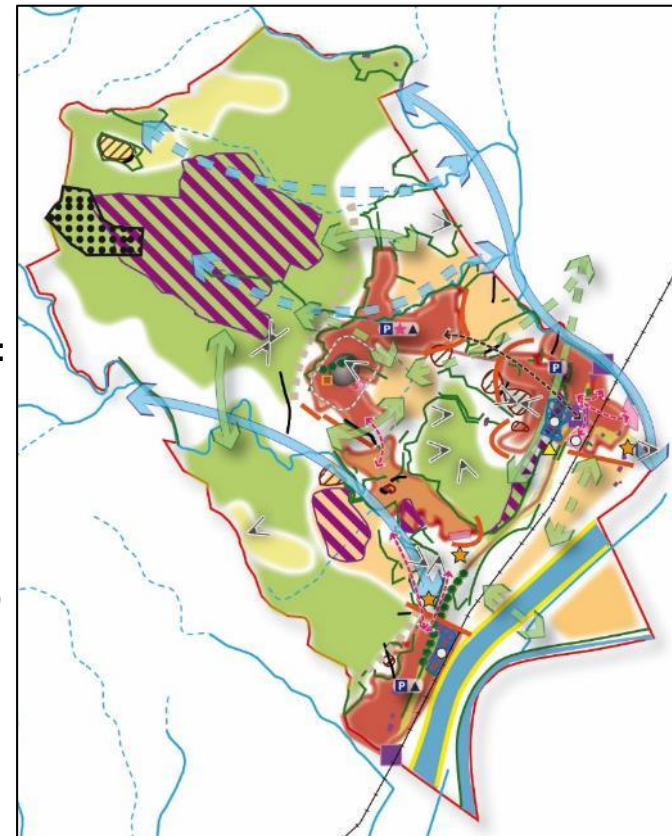
Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

- Le PLU est un document d'urbanisme élaboré par la commune, qui présente :
 - **le projet public d'organisation et de développement du territoire communal**
 - le document réglementaire **traduisant ce projet en droit à bâtir**
- Le PLU est un outil opposable au tiers (urbanisme réglementaire) :
 - **qui s'impose aux personnes publiques et privées**
 - **qui régit le droit du sol d'une collectivité** dans le temps en fixant des règles d'occupation et d'utilisation (planification)
 - sur la base d'un **projet global d'urbanisme et d'aménagement**

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

- Le dossier de PLU comporte plusieurs documents :
 - Le **rapport de présentation** : diagnostic de territoire, état initial de l'environnement et justification du projet
 - Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** :
 - projet politique de la commune, pièce centrale au sein du PLU,
 - présente la réflexion communale quant au développement du territoire pour les 10-15 années à venir
 - élaboré à partir du diagnostic mettant en exergue les enjeux territoriaux et tient compte des prescriptions des documents de portée supérieure
 - constitue le cadre de cohérence du document d'urbanisme : le zonage, le règlement, les OAP seront établis en cohérence avec le PADD

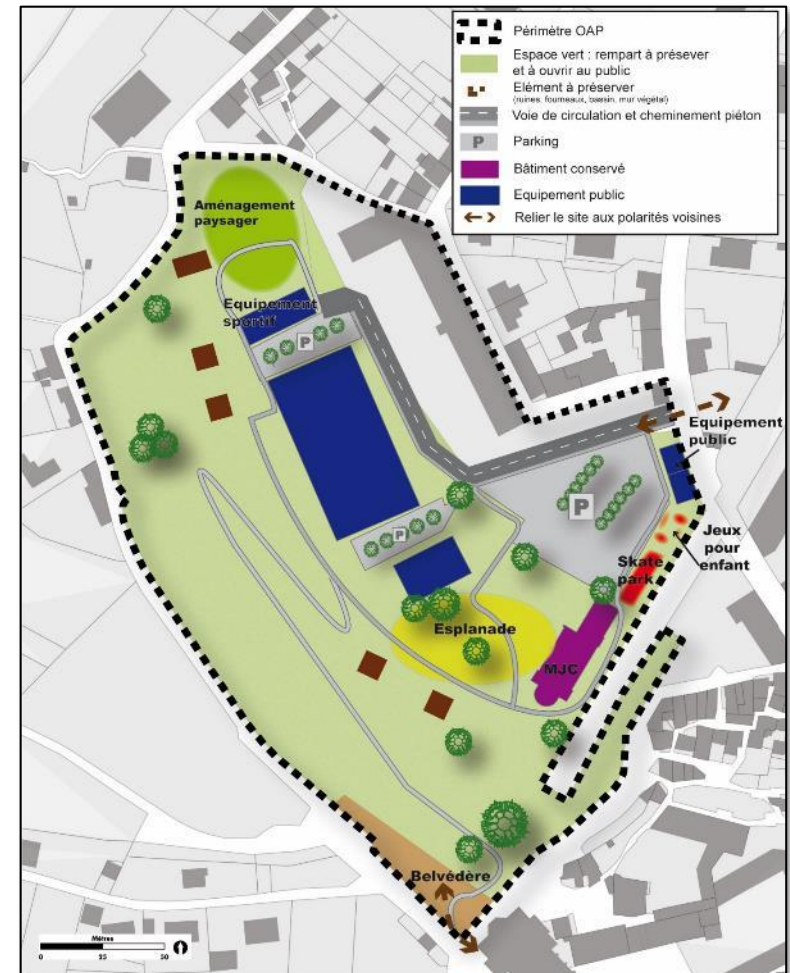
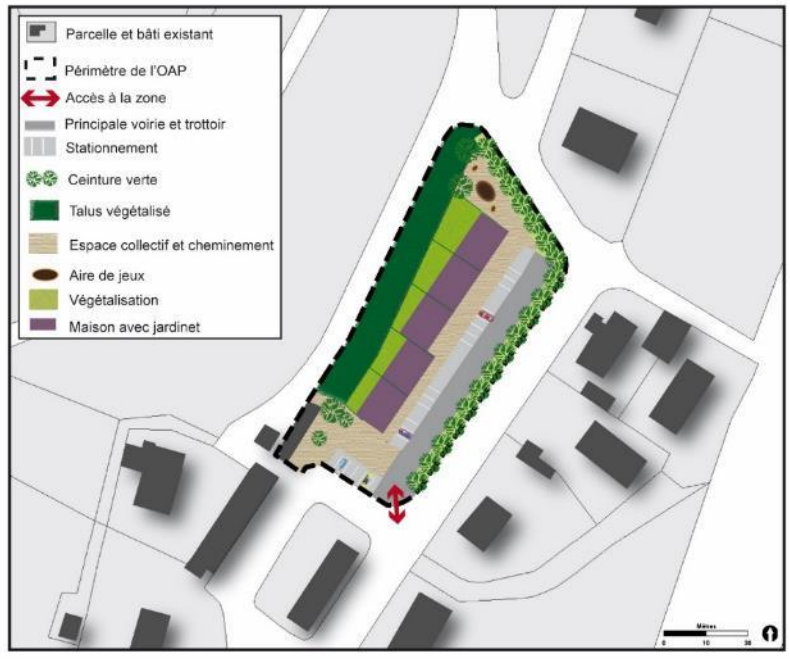
Exemple de carte de synthèse de PADD



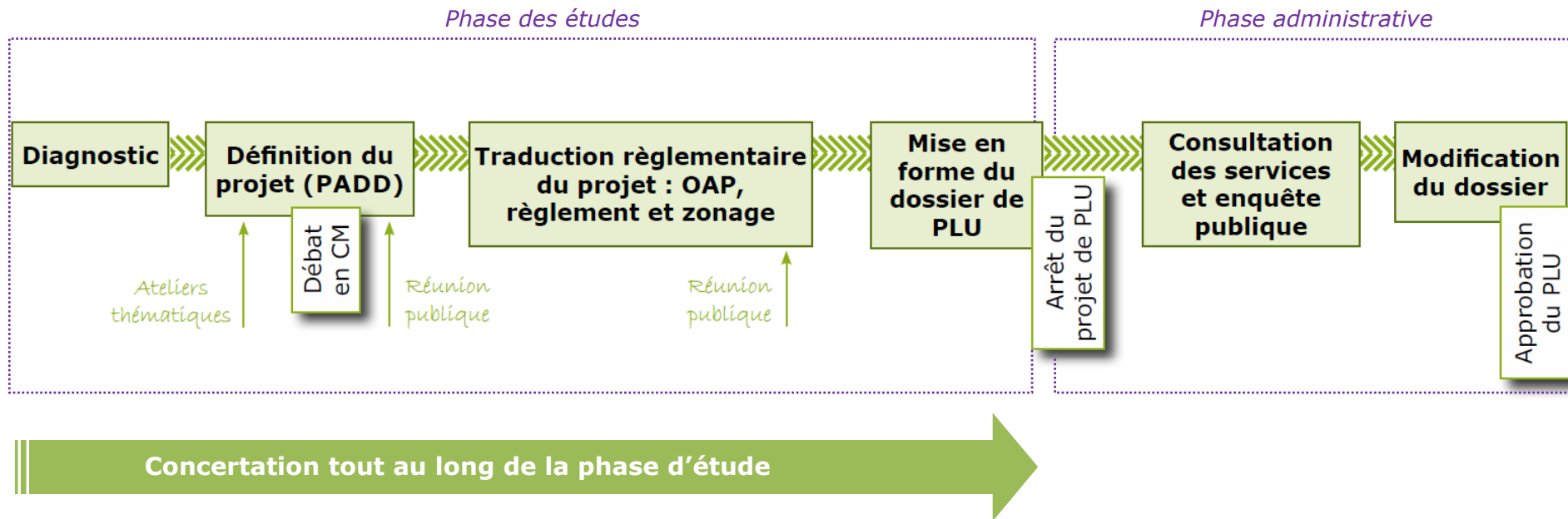
Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

- Le dossier de PLU comporte plusieurs documents :

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : schéma d'aménagement de certains secteurs à enjeux



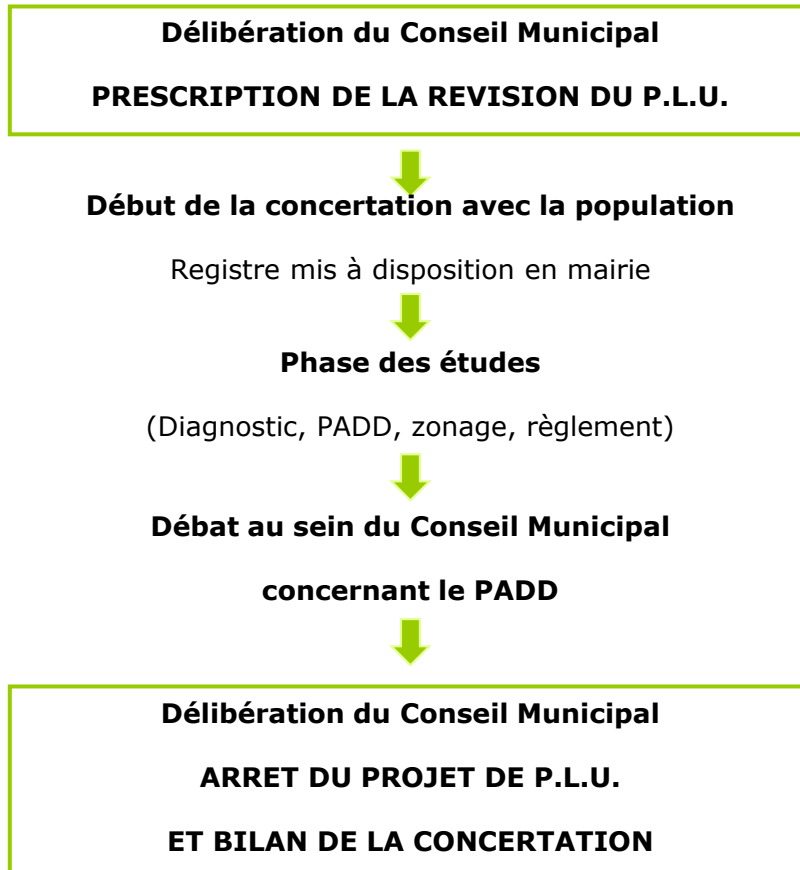
Les grandes étapes du PLU



PADD : *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

OAP : *Orientations d'Aménagement et de Programmation*

PPA : *Personnes Publiques Associées*



CONCERTATION

- Je m'informe
- Je consulte les documents mis à ma disposition en mairie
- Je consulte les articles d'information
- Je donne mon avis sur le **projet communal** :
 - sur le registre de concertation en mairie,
 - en réunion publique

Les remarques sur les intérêts privés ne seront pas prises en compte

L'enquête publique

**Délibération du Conseil Municipal
ARRET DU PROJET DE P.L.U.
ET BILAN DE LA CONCERTATION**



Projet transmis aux personnes publiques associées
*services de l'Etat, Chambre d'Agriculture, Communauté
de Communes, SCOT, Département, ...*
qui formulent leur avis



Enquête publique



Modification éventuelle du projet



**Délibération du Conseil Municipal
APPROBATION DU PLU**



**ENQUETE
PUBLIQUE**
*Je peux faire part de
mes intérêts privés
pendant l'enquête
publique*

Le PLU s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire

- Des **lois successives** ont profondément réformé le document PLU :
 - **La Loi ENE (Grenelle II)** réorganise la planification urbaine avec un triple souci :
 - **Principe d'équilibre** : le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages
 - **Principe de diversité** : des fonctions urbaines et de mixité sociale : le PLU doit permettre d'assurer l'équilibre entre emplois et habitat, éviter la construction de zones mono-fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) dans un même espace ;
 - **Principe du respect de l'environnement** : le PLU doit veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à la maîtrise de l'expansion urbaine et de la circulation automobile.
 - **La Loi ALUR** renforce la prise en compte des principes de la loi Grenelle II et vise à engager la **transition écologique des territoires**
 - **Densifier en zone urbaine, pour construire là où sont les besoins**
 - **Donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols**
 - **Lutter contre l'étalement urbain**
 - **La Loi d'avenir sur l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)**
 - **La Loi MACRON**

Le PLU doit notamment veiller au juste dimensionnement des zones à urbaniser, après avoir étudié les possibilités de construction dans le tissu urbain existant. La lutte contre le mitage devra être renforcée.

Le PLU s'inscrit dans un objectif de développement durable

– 3 grands principes

EQUILIBRE

Développement et renouvellement
Espaces naturels et urbanisés
Préservation du patrimoine et
modernité

DIVERSITE DES FONCTIONS ET MIXITE SOCIALE

habitat, activités économiques,
agriculture, équipements ...

ENVIRONNEMENT

préservation de la qualité de
l'ensemble
des ressources naturelles
et des espèces

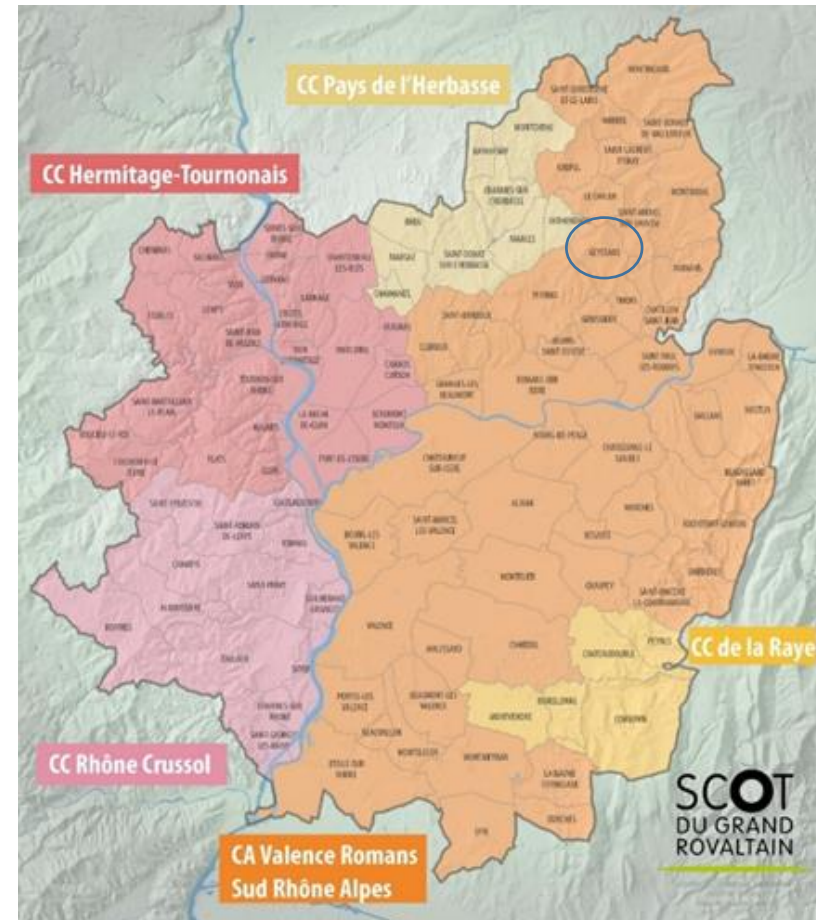
Le PLU doit respecter les documents supra-communaux

- Le PLU doit respecter les documents de rang supérieur, notamment :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Grand Rovaltain** : qui vise à organiser le développement à l'échelle de plusieurs communautés de communes (habitat, économie, déplacement, etc)
 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo** : qui vise à définir des objectifs de développement de l'habitat pour chaque commune au sein de la Communauté de Communes, (approuvé en février 2018 pour une durée de 6 ans)

- Le PLU sera soumis à l'avis de plusieurs services : Etat, Chambre d'Agriculture, SCOT, ...

→ **La commune définit son PLU dans un cadre contraint**



Le SCOT Grand Rovaltain et le PLH

- **Geyssans est identifié comme « village de l'espace rural » dans l'armature territoriale du SCOT :**
 - Un **développement démographique cohérent avec le niveau d'équipement de la commune**: une répartition de logements à produire par typologie de commune
 - **Des objectifs de densité à respecter pour les « village de l'espace rural » : entre 15 et 18 logements/ha** (moy 16,25 logts/ha)
 - **Des logements à produire de typologie variée** (collectif, groupé, individuel)
 - Un rythme de production de logements fixé à **4 logts neufs/an par le PLH**

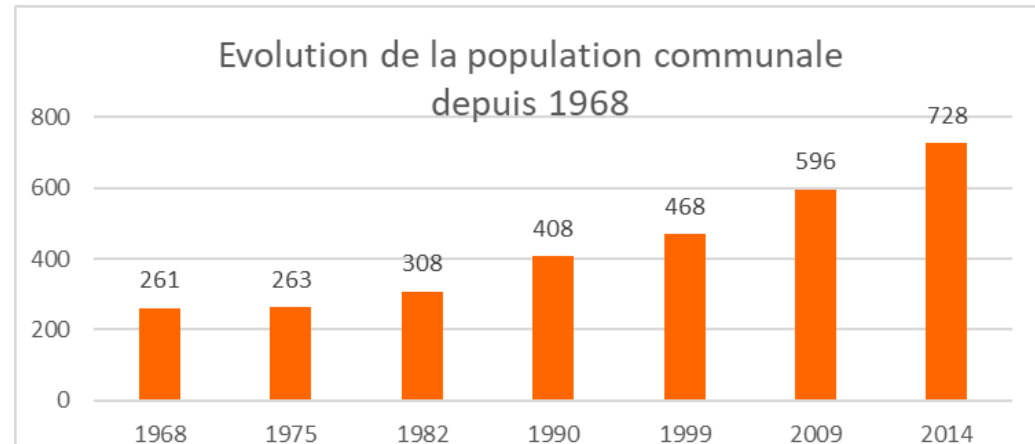




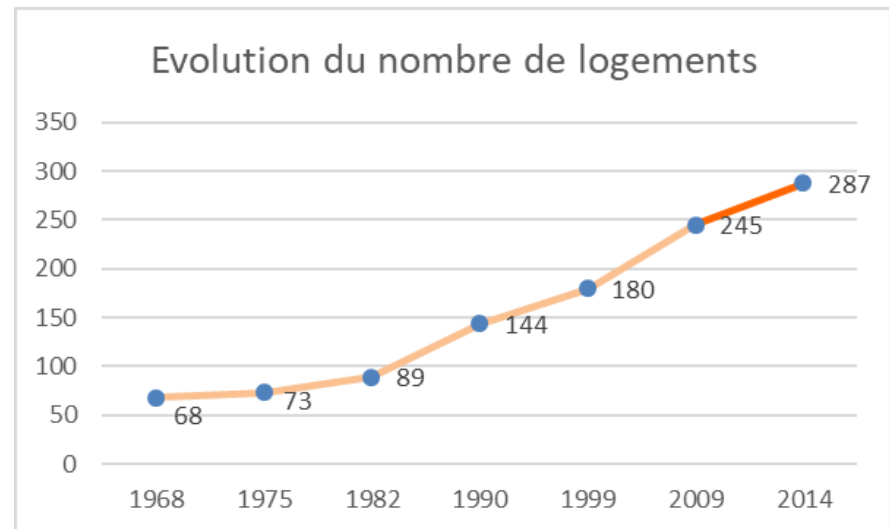
Les principaux éléments du diagnostic et enjeux

Démographie et logement

- **728 habitants en 2014**
- En augmentation forte depuis les années 80
- Commune attractive (proximité de Valence, Romans, bénéficiant d'un cadre de vie agréable)
- Accueil d'une population familiale – taille des ménages de 2,7 en 2014 (stabilité)
- Mais aussi une tendance au vieillissement de la population

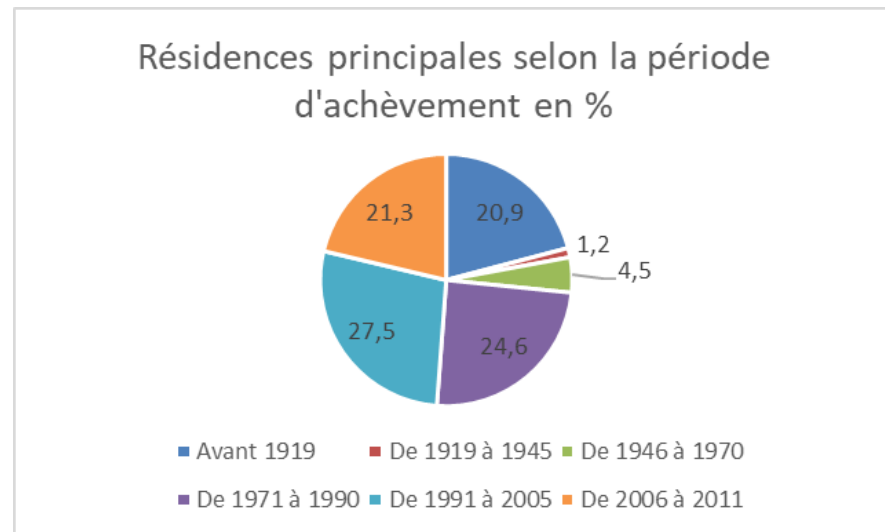
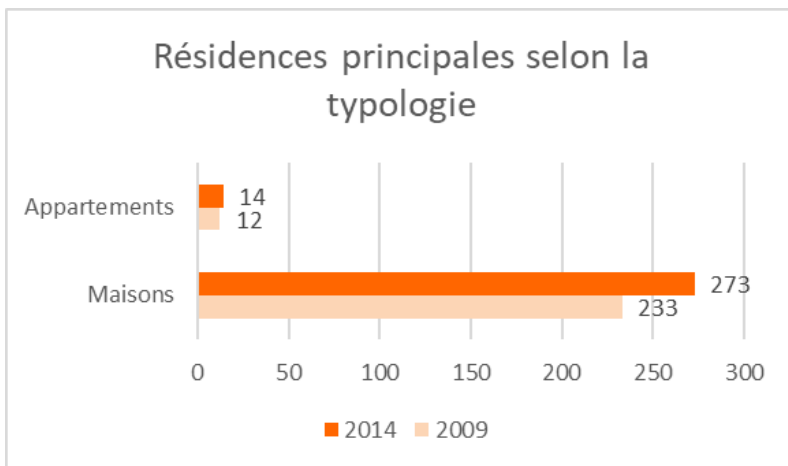


- **287 logements en 2014**
- Une forte augmentation du parc
- 94 % de résidences principales



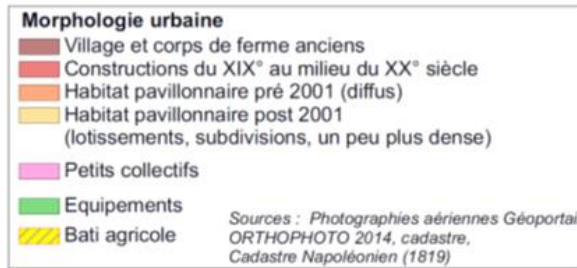
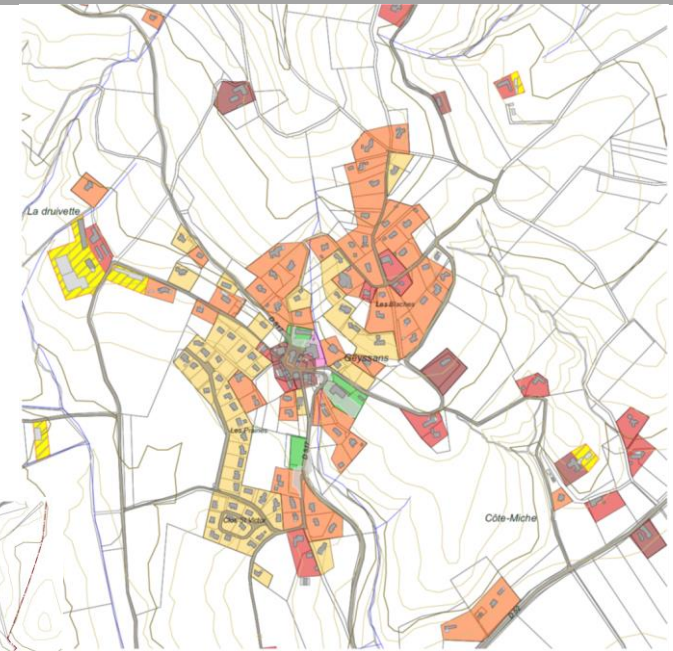
- Une offre de logements peu diversifiée (95 % de maisons individuelles)
- Logements de grande taille
- Peu de logements vacants
- Peu de logements locatifs (88 % de propriétaires)
- Un petit parc locatif social (3 logements communaux et 8 logements Valence Romans Habitat)
- 22 % des logements anciens (avant 1945)

- ✓ Poursuite d'une démographie communale positive mais maîtrisée et adapté au niveau d'équipement
- ✓ Réponse aux besoins des différentes classes d'âges : jeunes ménages, personnes âgées
- ✓ Diversification de l'offre en logements pour favoriser les parcours résidentiels



Développement urbain

- Près de 50 % des logements ont été construits après 1990
- Essentiellement de l'habitat individuel diffus (faible densité)
- Forte consommation foncière
- Bâti ancien qui représente 20 % de l'habitat (Bourg et qq hameaux isolés) – identité rurale

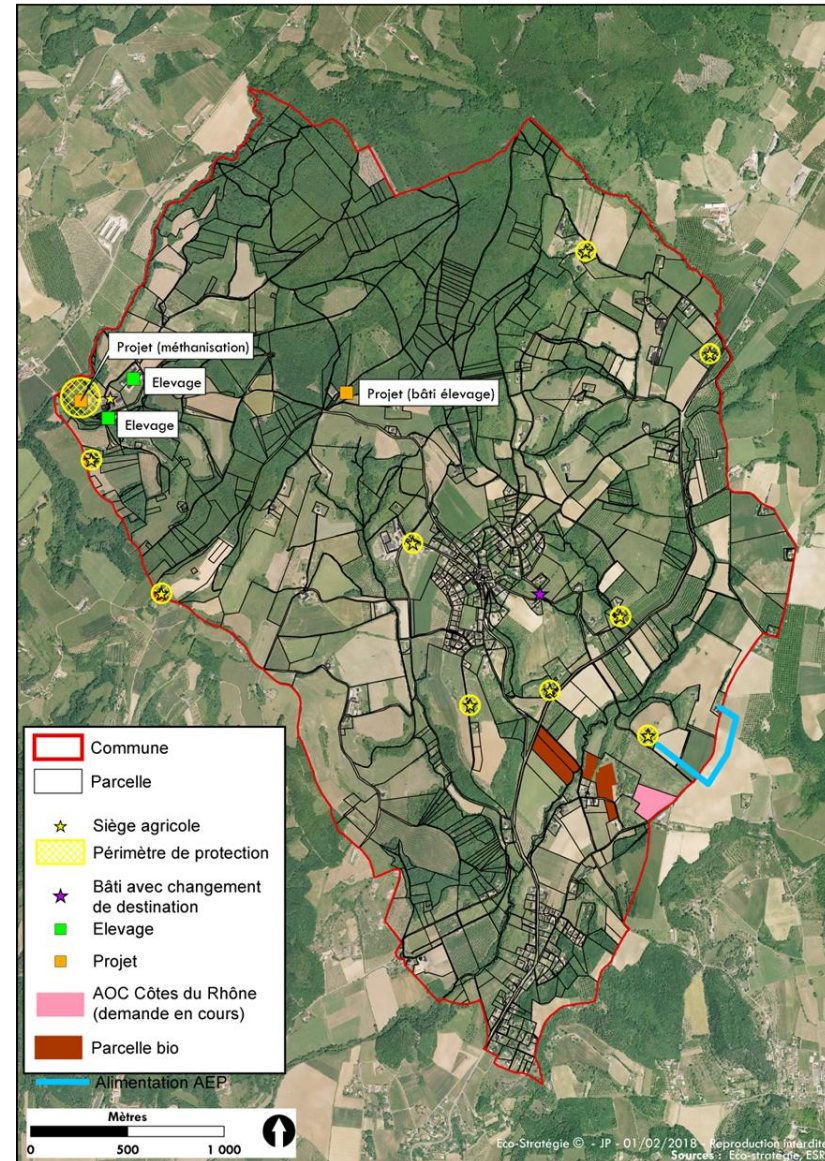


- ✓ Optimisation le foncier pour limiter l'étalement urbain
- ✓ Réinvestissement et valorisation du bâti ancien
- ✓ Intégration paysagère des nouvelles constructions

Activités économiques

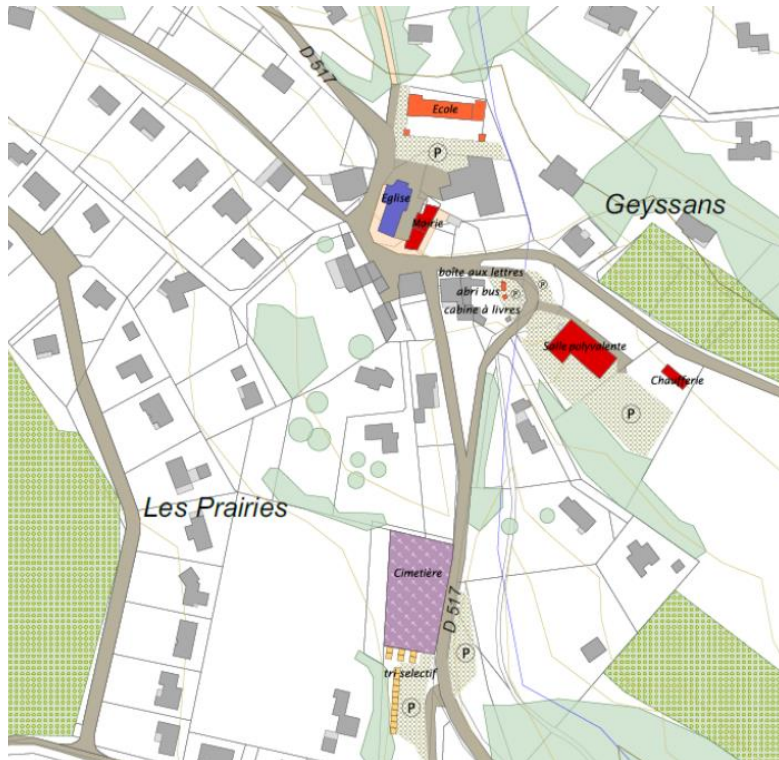
- Une commune à dominante résidentielle -> tendance qui s'accroît (89 emplois sur la commune recensés par l'INSEE en 2015)
- Une relation forte avec les territoires proches en terme d'emploi
- Pas de commerces
- Quelques artisans intégrés dans les zones urbaines
- Activité agricole importante : 50 % de la surface communale (prairies, noyeraies, céréales)
- Environ 10 agriculteurs, production diversifiée
- Une petite activité touristique (qq hébergements) liée à son patrimoine, ses points de vues, ses sentiers de randonnée
- Un Institut thérapeutique éducatif et pédagogique (ITEP)

- ✓ Implantation et maintien des activités économiques sur le territoire
- ✓ Préservation des secteurs agricoles et maintien de la fonctionnalité des exploitations: équilibre zones urbaines/agricoles



Equipements et réseaux

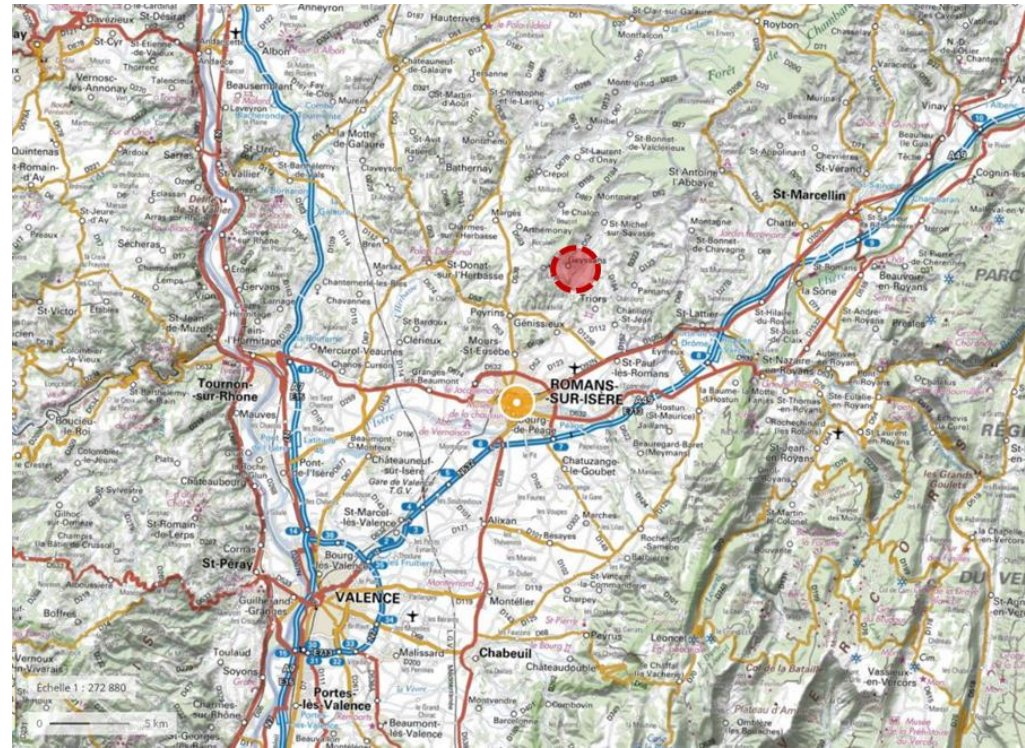
- Equipements communaux : école (environ 60 élèves), mairie et salle polyvalente
- Equipements concentrés sur le village
- Une vie associative
- Réseaux : assainissement collectif en centre bourg. STEP de 260 EH
- Les Fayolles en assainissement non collectif



- ✓ Confortation du pôle village
- ✓ Maintien et mise à niveau des équipements (école)
- ✓ Développement en accord avec la capacité des réseaux : assainissement, eau potable, collecte des déchets
- ✓ Optimisation des réseaux (densification des constructions)

Déplacements

- Bonne desserte routière et accessibilité aux pôles de Valence et Romans sur Isère
- Deux départementales structurantes (D517 et D52) – proximité A7 / A49 / gare TGV
- D'importants flux domicile-travail
- Forte motorisation des ménages
- Un important réseau de voies communales : quelques difficultés de circulation (engins agricoles)
- Modes doux: quelques insuffisances d'aménagement dans le Bourg (rues étroites...)



- ✓ Développement des modes doux pour les déplacements de proximité
- ✓ Connexion quartiers résidentiels et principaux équipements
- ✓ Gestion des flux – sécurisation
- ✓ Organisation du stationnement ...

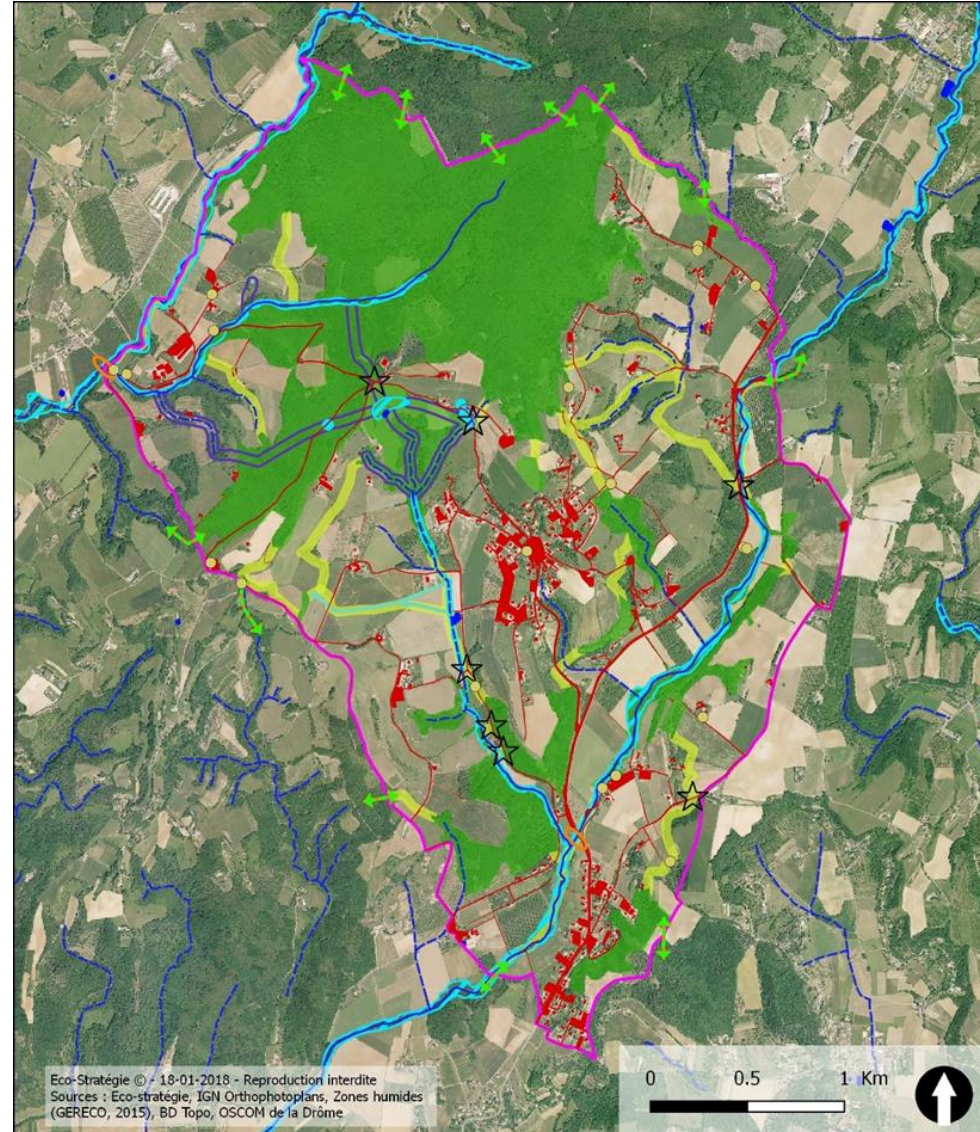
Cadre de vie - paysage

- Paysage agréable avec des points de vue dégagés
- Quatre unités paysagères: vallée de la Savasse, collines bocagères de Geysans, surplomb boisé et côteaux agricoles du Chalon
- Du patrimoine remarquable : Eglise saint Ange (monument historique)
- Beaucoup de patrimoine du quotidien: corps de ferme, croix ...



- ✓ Protection et valorisation des richesses patrimoniales
- ✓ Equilibre urbanisation et maintien des paysages remarquables
- ✓ Protection des points de vue, des perceptions lointaines
- ✓ Intégration harmonieuse des nouvelles constructions respectant l'identité rurale du village

- Relief marqué : succession de vallons au Nord et des fortes pente au niveau du Bourg - vallée de la Savasse au Sud
 - Plusieurs cours d'eau permanent, secs une partie de l'année
 - Milieux naturels intéressants : boisements de feuillus, pelouses sèches, prairies de pâture extensive, quelques zones humide
 - Des réservoirs de biodiversité et une trame verte et bleue bien conservée
 - Risques inondation et glissements de terrain
- ✓ Prise en compte des risques naturels : inondation, glissements de terrain
 - ✓ Préservation de la ressource en eau : qualité et quantité
 - ✓ Maintien du fonctionnement écologique du territoire
 - ✓ Préservation de la trame verte et bleue: réservoirs, haies, arbres isolés, zones humides





**Les Orientations du projet
communal (PADD)**

Rappel des objectifs initiaux

- **Objectifs définis dans la délibération de prescription de l'élaboration d'un en date du 03 octobre 2017 :**
 - Maitriser et qualifier le développement urbain ;
 - Préserver le paysage et le caractère rural du Village ;
 - Rendre attractif et vivant le village ;
 - Protéger et gérer les espaces agricoles ;
 - Préserver la nature et la biodiversité.

➤ LES 4 GRANDES ORIENTATIONS GENERALES

1. Conforter l'**attractivité** communale et la vitalité du village
2. Préserver le **cadre de vie** et l'**identité rurale** du village et assurer un développement urbain **maitrisé** et **adapté**
3. Faciliter le **développement économique**
4. Préserver l'**environnement**, favoriser le **développement durable** et valoriser les **ressources**

1. Conforter l'attractivité communale et la vitalité du village

Objectif 1 : Maitriser et qualifier le développement urbain : opter pour un développement démographique raisonné et adapté à la commune



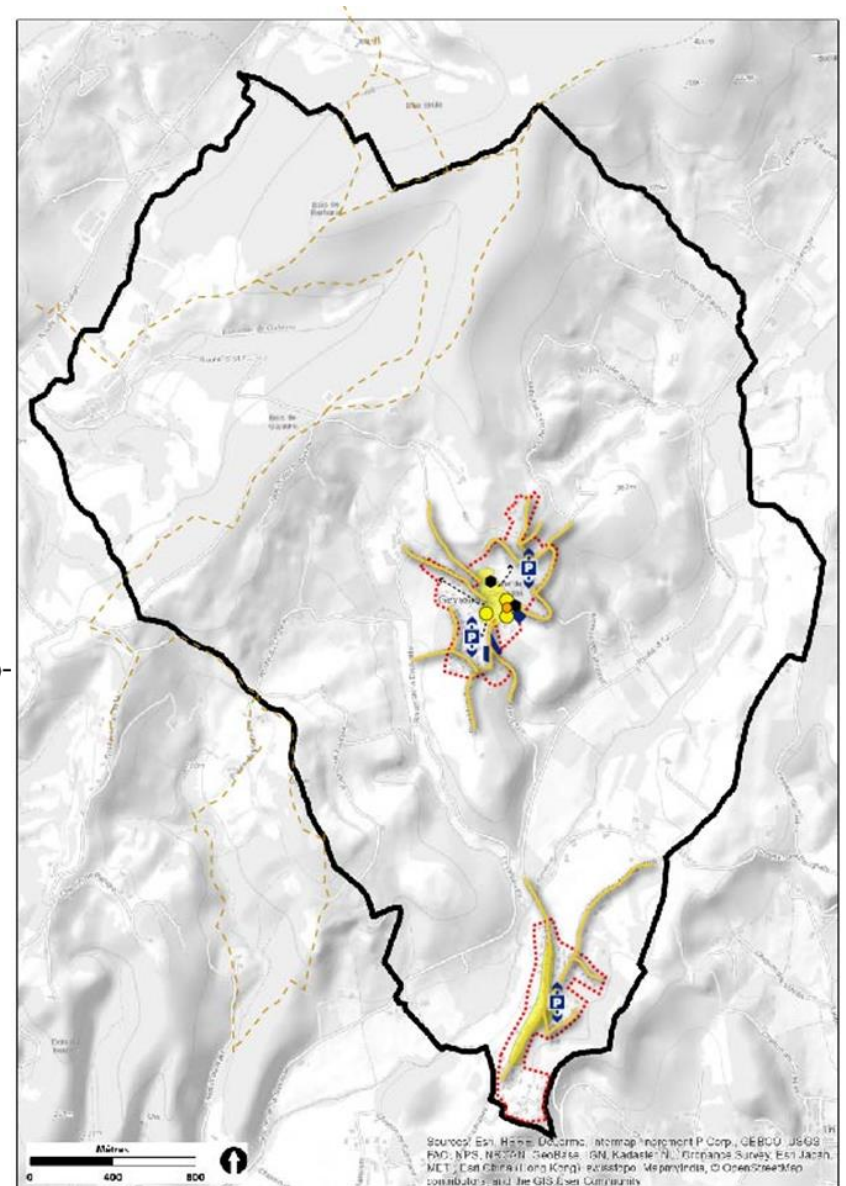
Augmentation de la population à un taux de environ 1,1%/an, soit +107 habitants.



48 logements nouveaux sur 12 ans liés à l'évolution démographique et au desserement des ménages

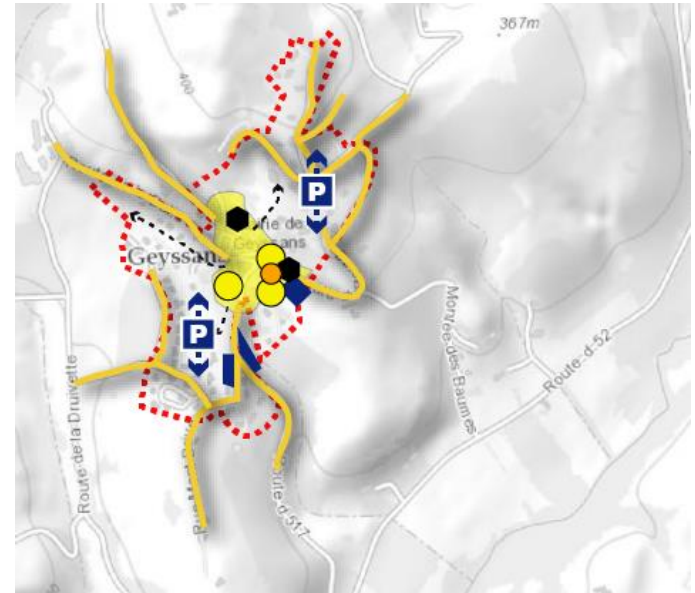


Enveloppe urbaine actuelle



1. Conforter l'attractivité communale et la vitalité du village

Objectif 2 : Améliorer les déplacements et développer des alternatives à la voiture individuelle



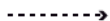
Améliorer et/ou conforter l'offre de stationnement et la circulation dans les quartiers récents.



Adapter l'offre de stationnement aux projets à venir.



Veiller à intégrer les opérations de développement de l'habitat en cohérence avec les infrastructures de déplacement.



Organiser les cheminements doux



Repérer et faciliter l'accès des chemins de randonnées



2. Préserver le cadre de vie et l'identité rurale du village et assurer un développement urbain maîtrisé et adapté

Objectif 2 : Préserver le caractère paysager et patrimonial du village



Préserver la coupure verte entre Les Fayolles et le village



Conserver «les espaces verts villageois» et intégrer des espaces favorisant la biodiversité dans les nouveaux projets



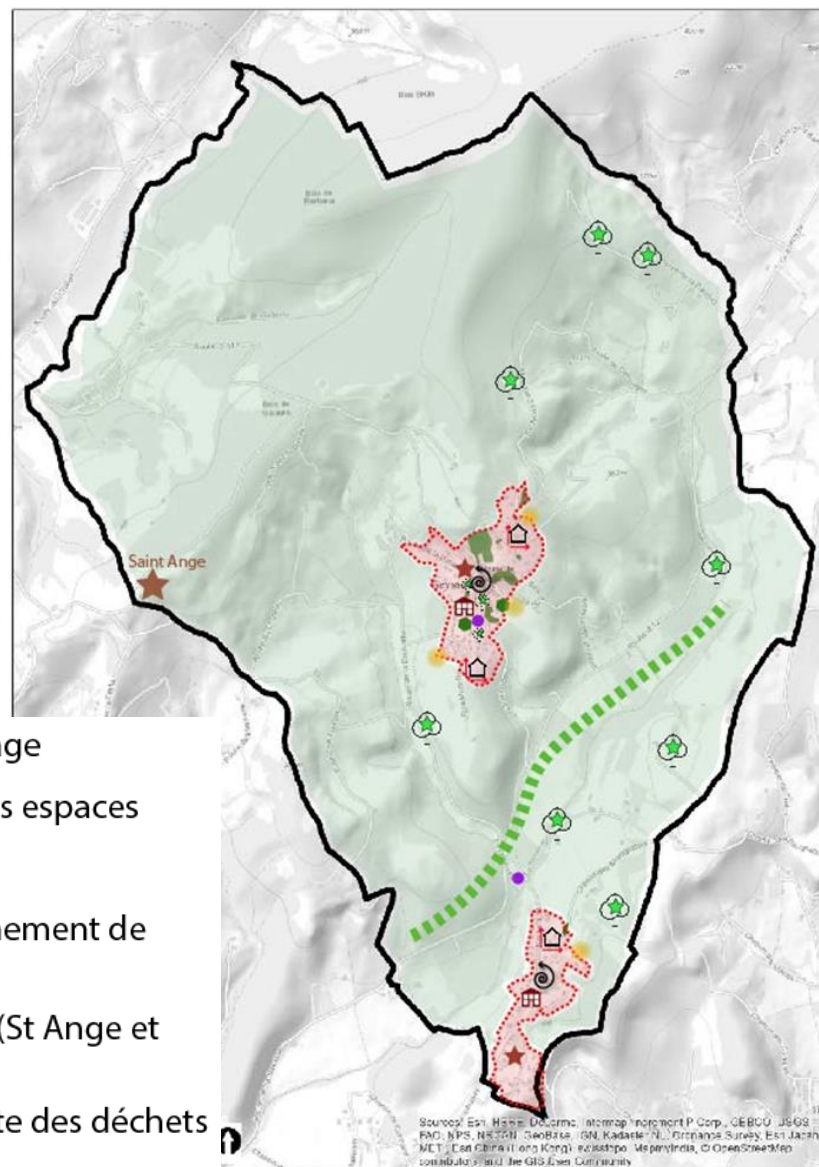
Préserver les éléments paysagers remarquables (Alignement de chênes, pubescent, mûriers, tilleuls...)



Préserver le patrimoine remarquable de la commune (St Ange et petit patrimoine bâti)



Prévoir une meilleure intégration des points de collecte des déchets



2. Préserver le cadre de vie et l'identité rurale du village assurer un développement urbain maîtrisé et adapté

Objectif 3 :

Inscrire le développement en priorité au sein de l'enveloppe urbaine

Prioriser un développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine

Prioriser l'urbanisation sur les dents creuses dans le tissu existant

Densifier et diversifier l'habitat sur les secteurs à urbaniser (16.25 lgts/h en moyenne)

Maitriser les nouvelles constructions en fonction des capacités d'équipements et des réseaux, notamment eaux pluviales



Permettre le renouvellement urbain et le changement de destination



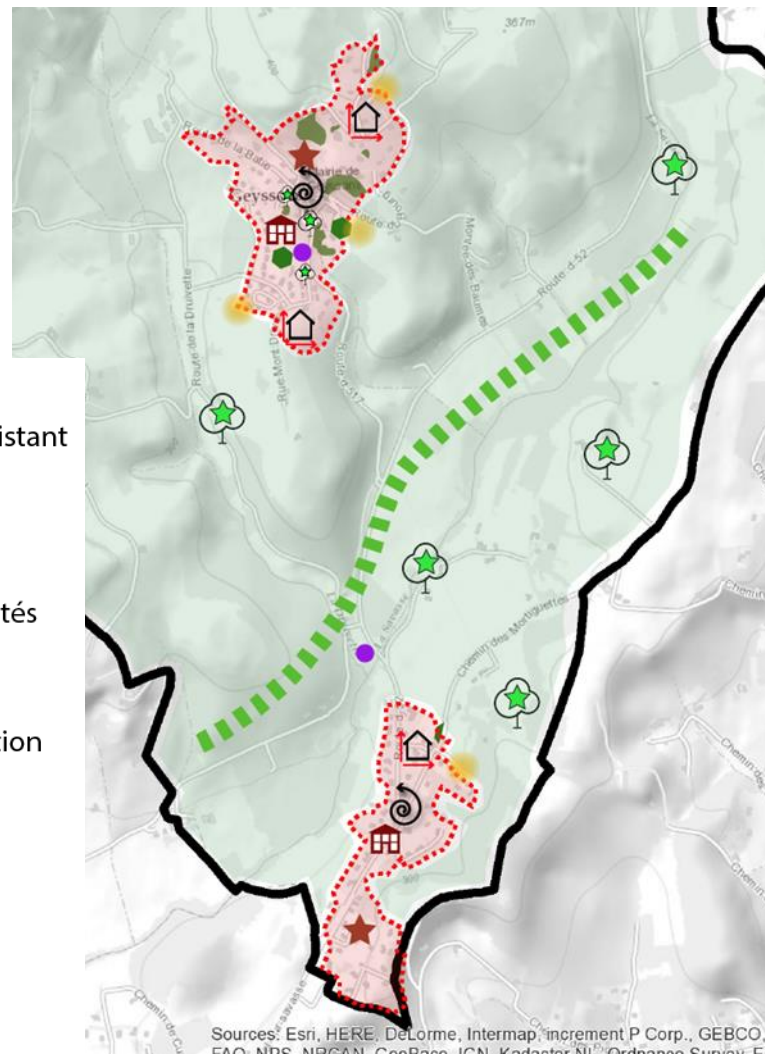
Offrir un véritable parcours résidentiel complet en prévoyant des formes d'habitat diversifiées et la mixité sociale



Prévoir éventuellement des zones d'extension future



En dehors, se limiter à l'évolution du bâti



Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, IFAO, NPS, NRCAN, GeoBasis, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri

3. Faciliter le développement économique

Objectif 1 :

Faciliter le développement des commerces et des activités



Permettre la diversification du tissu urbain et la mixité des fonctions



Etudier la création d'une Halle, point de vente direct/circuit court



Envisager la possibilité d'espaces de coworking



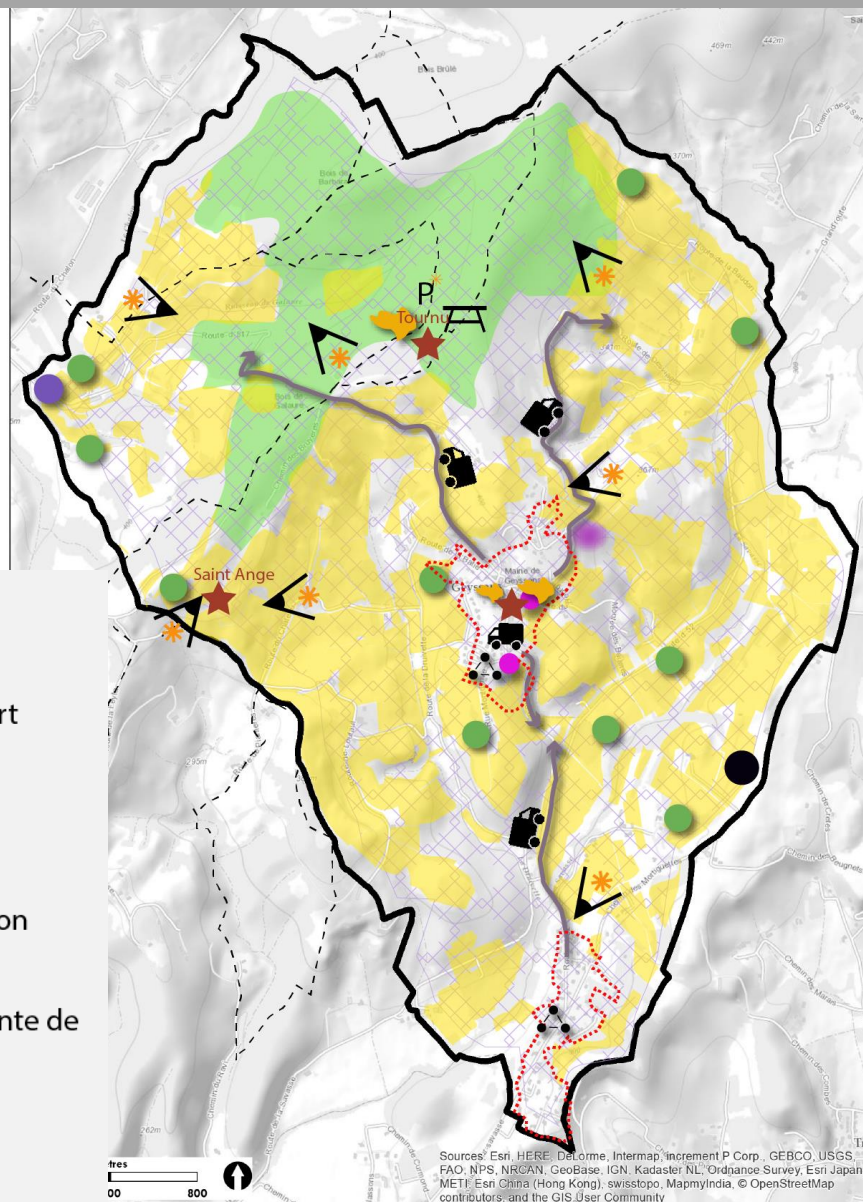
Développer les réseaux de télécommunication, la communication internet et les réseaux NTIC



Développer et organiser les commerces ambulants et la vente de produits locaux



Prendre en compte les activités économiques présentes au sein de l'espace agri-naturel et permettre leur évolution



3. Faciliter le développement économique

Objectif 2 :

Pérenniser les activités agricoles



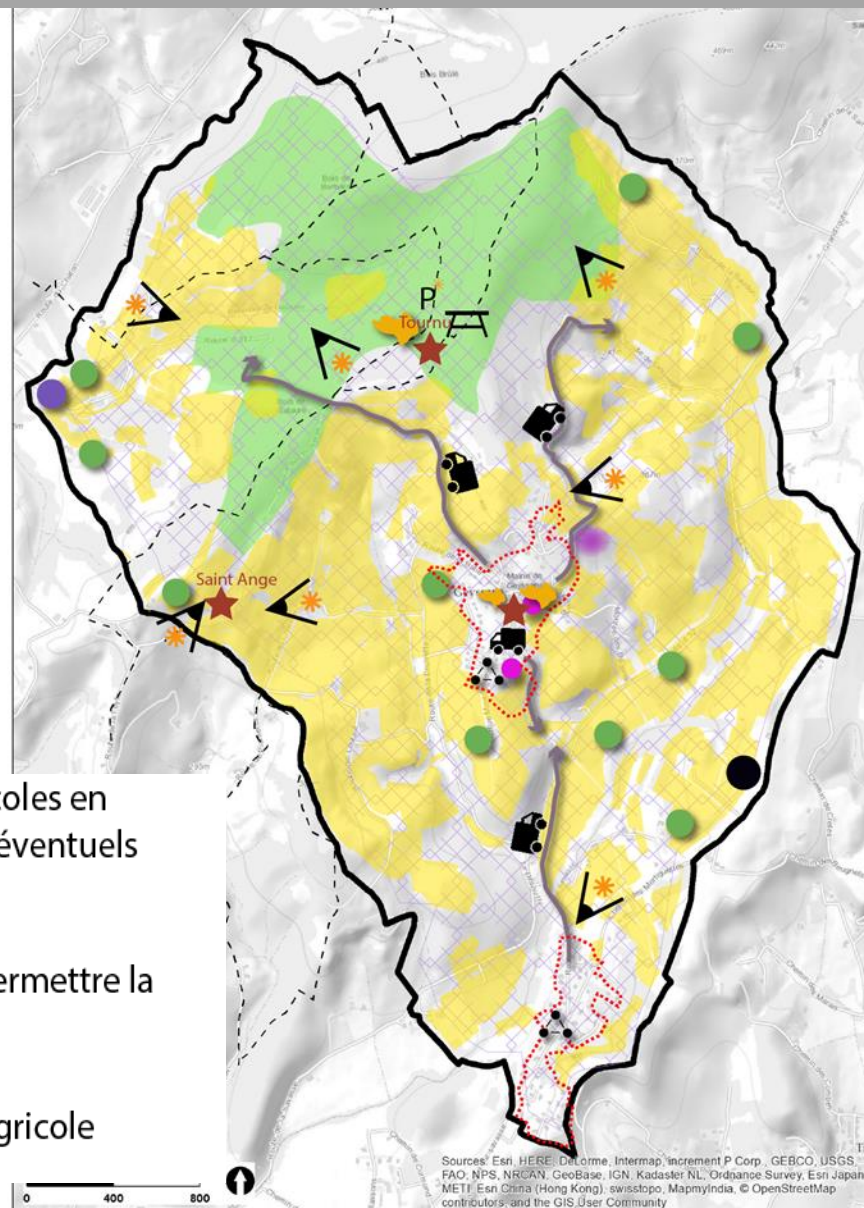
Permettre le développement des exploitations agricoles en prenant en compte la distance avec l'habitat et des éventuels changements de destination futurs



Favoriser la création de nouvelles exploitations et permettre la diversification de l'activité



Limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole



3. Faciliter le développement économique

Objectif 3 :

Favoriser le développement du tourisme et des loisirs



Préserver le patrimoine bâti

Mettre en valeur les sites de Saint Ange et de Tournu



Développer et favoriser les chemins de randonnée et le cyclo-tourisme



Favoriser et développer les structures d'accueil et hébergements touristiques



Prévoir la réalisation d'espaces de loisirs



Prévoir la mise en place d'une zone de pique nique dans la forêt

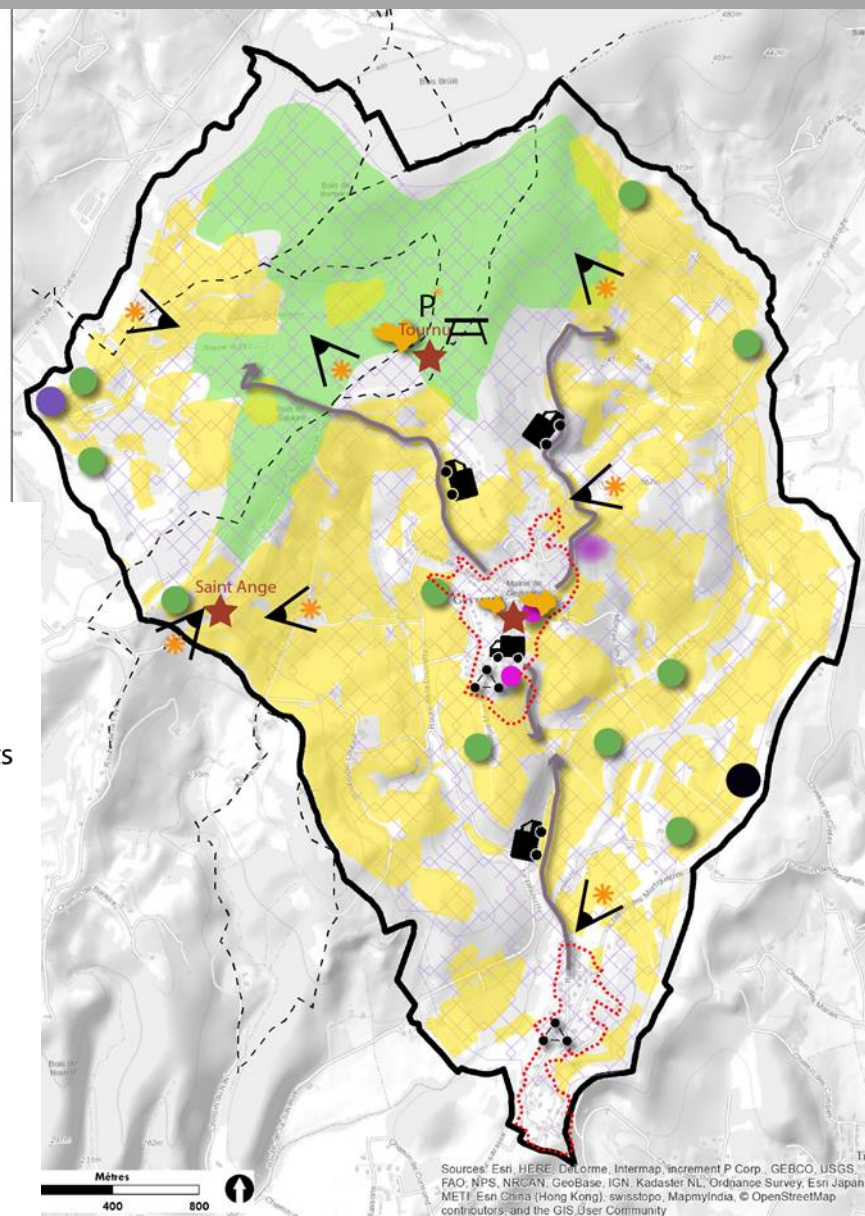


Prévoir la mise en place d'une zone pédagogique sur la forêt



Mettre en valeur les points de vue remarquables

Etudier la possibilité d'installation de tables d'orientation et belvédères sur ces points de vue.



4. Préserver l'environnement, favoriser le développement durable et valoriser les ressources

Objectif 1 :

Protéger les espaces agricoles

Maintenir et conforter l'activité agricole

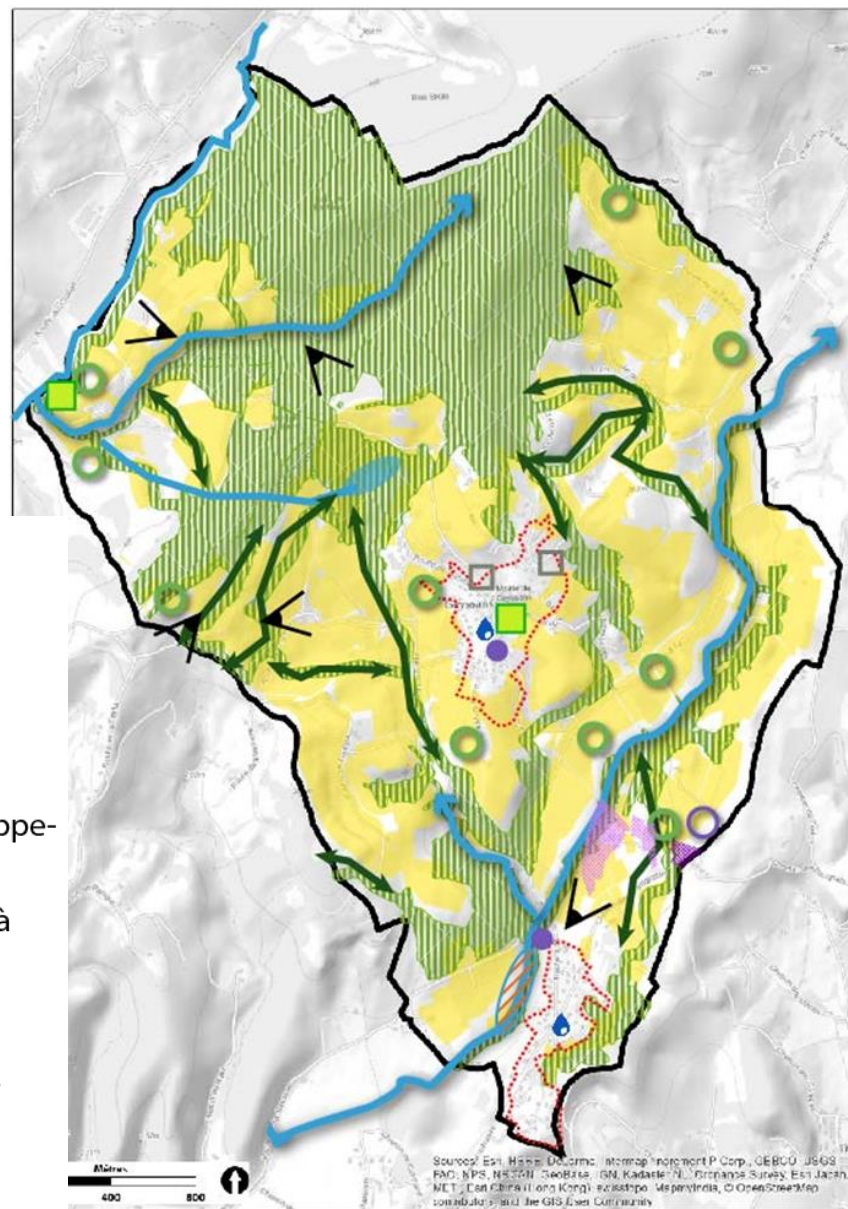
Favoriser l'entretien des parcelles qui s'enfrichent

Favoriser et maintenir une diversité des cultures

Permettre la diversification de l'activité agricole et le développement des activités touristiques liées à l'agriculture

Permettre le développement des activités touristiques liées à l'agriculture


Mettre en valeur et protéger les périmètres de parcelles valorisées : AOC et biologiques





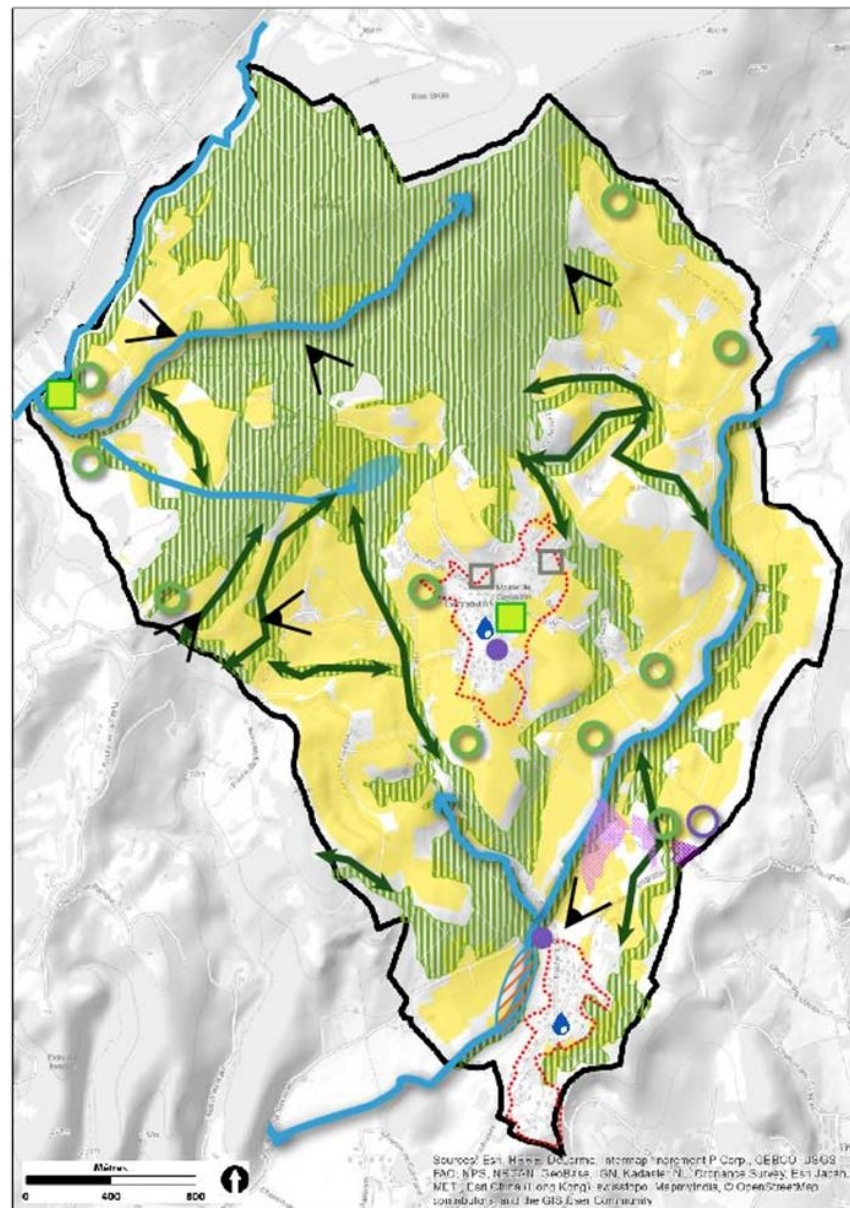
4. Préserver l'environnement, favoriser le développement durable et valoriser les ressources

Objectif 2 : Préserver les sites d'intérêt écologique ; Préserver, mettre en valeur et développer les continuités écologiques et le paysage naturel de la commune

 Préserver la trame bleue (cours d'eau et zones humides)

 Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

  Préserver les points de vue remarquables du paysage



4. Préserver l'environnement, favoriser le développement durable et valoriser les ressources

Objectif 3 :

Favoriser un urbanisme durable



Envisager un développement cohérent avec les points de collecte des déchets



Prendre en compte les risques impactant le territoire (glissement de terrains)



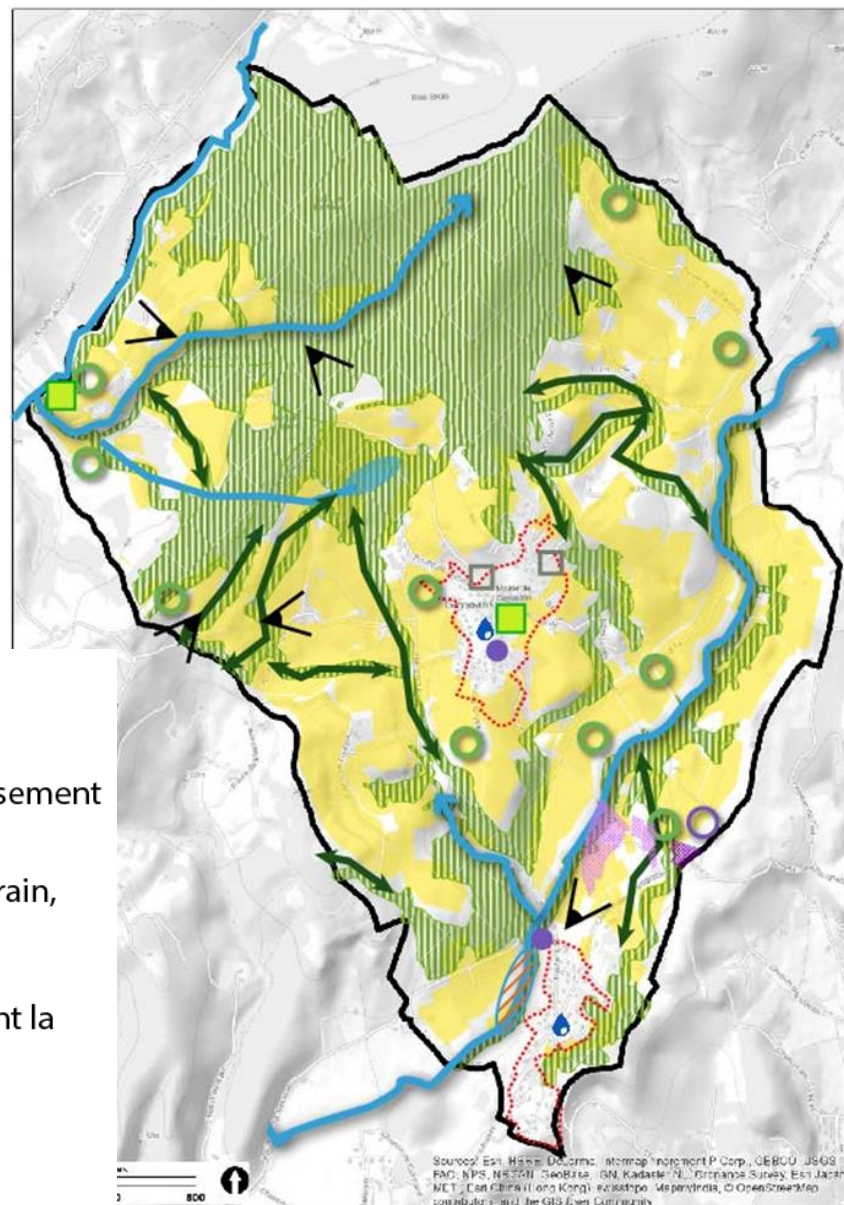
Prendre en compte les risques naturels (glissement de terrain, inondation)



Favoriser une bonne gestion des eaux pluviales privilégiant la rétention et/ou l'infiltration à la parcelle



Favoriser le développement des énergies renouvelables





**Les secteurs de développement
encadrés par une OAP**

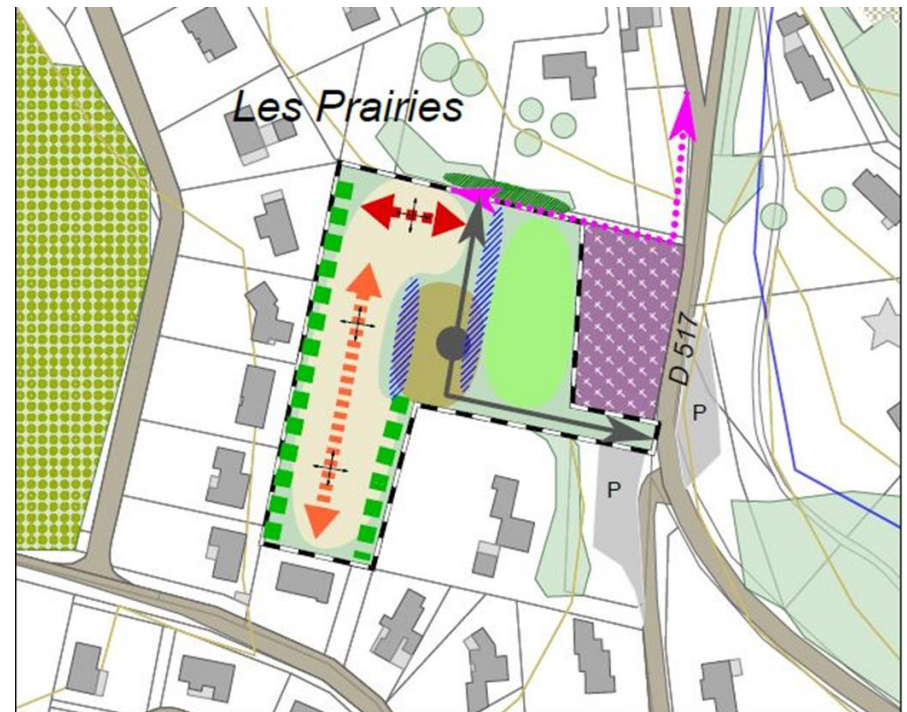
1. OAP cœur de village : secteur de développement stratégique
2. OAP village Sud : secteur de développement complémentaire



OAP cœur de village



- En continuité du centre ancien : proximité immédiate des équipements
 - Surface globale : 0,7 ha
 - 16 logements de typologie variée : semi collectif (10) et des maisons en bande (6)
- > secteur stratégique pour le développement communal – optimisation du foncier**



- Quelques logements adaptés au vieillissement
- Petit équipement au RDC du collectif (ex halle)
- Espace vert et espace public central
- Connexion piétonne avec centre village



- En continuité du village, dans l'enveloppe urbaine
 - Surface globale : 0,29 ha
 - 3 logements individuels purs ou accolés
- > secteur à vocation résidentielle (densité modérée)**

- Une offre de logement diversifié
- Intégration dans le tissu bâti environnant: implantation, traitement des limites





Echanges
Nous sommes à votre écoute