

## Sommaire

Préambule	p.3
I. LE PROJET COMMUNAL : HYPOTHESES DE CROISSANCE (démographie / habitat)	p.4
II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)	p.6
II. 1. LE CADRE GENERAL	p.6
II. 2. LE PROJET COMMUNAL : UN DEVELOPPEMENT URBAIN BASE SUR UNE DENSIFICATION DU CENTRE BOURG ET DE SES ABORDS DIRECTS	p.6
En conclusion	p. 9

## Préambule

Le présent document constitue l'aboutissement de la phase 1 de l'étude de révision du P.O.S. sur la commune de Galgon.

Dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), la présente **étape de travail, le P.A.D.D.** a pour objet la poursuite des études de planification urbaine, dans le nouveau cadre réglementaire tel que défini par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU du 13 décembre 2000), selon la poursuite de la mission de révision du P.O.S. engagée, et le changement du cadre réglementaire : le Plan Local d'Urbanisme (créé par la loi SRU et le décret n° 2001 260 du 27 mars 2001).

Le Plan Local d'Urbanisme remplace ainsi le P.O.S. comme outil principal de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines.

La présente étape de travail tient compte de :

- > l'évolution du contexte local à prendre en considération, et les adaptations des documents établis. Il est ainsi proposé, l'élaboration du projet communal sous la forme d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), tel que défini par la loi SRU.,
- > le rappel des étapes de travail antérieures validées, mettant en évidence les éléments de prospective et les motivations de la Commune, les réflexions du Groupe de travail (hypothèses de croissance en termes de démographie et d'habitat, contraintes et/ou sensibilités paysagères et environnementales).

L'élaboration du PADD s'appuie bien évidemment sur les différents diagnostics thématiques déjà réalisés (démographie, socio-économie, fonctionnement urbain, environnement, urbanisme...).

Par ailleurs, il est aujourd'hui possible d'approfondir certains thèmes de prospective en adoptant une démarche de projet urbain jusqu'alors contrainte par la vision uniquement réglementaire de l'ancien document (ndlr. POS).

### Article R.123-3 : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1° Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- 2° Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- 3° Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4° Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5° Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L111-1-4 ;
- 6° Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

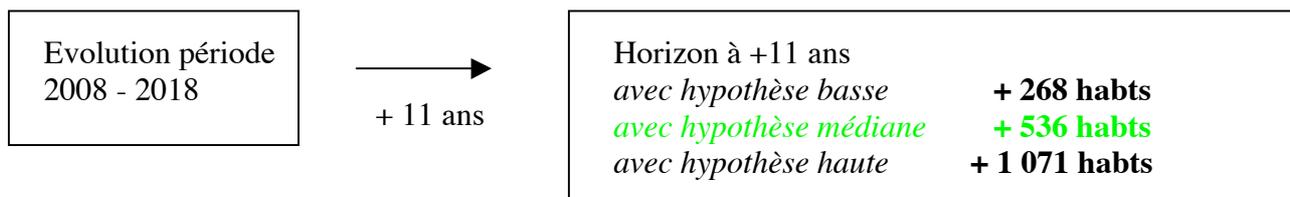
## I. LE PROJET COMMUNAL : LES HYPOTHESES DE CROISSANCE (démographie / habitat)

### ● DEMOGRAPHIE

(sources : INSEE)	1968	Evol. %/an	1975	Evol. %/an	1982	Evol. %/an.	1990	Evol. %/an	1999
Population	1 106	<b>+4,68</b>	1 522	<b>+6,19</b>	2 323	<b>+0,99</b>	2 514	<b>-0,35</b>	2 435
dû au solde naturel		+0,20		+0,50		+0,45		+0,34	
dû au solde migratoire		+4,48		+5,69		+0,54		-0,77	

Les 3 hypothèses retenues de croissance démographique de la population de Galgon sont :

- une hypothèse basse = **+ 1 %** d'augmentation annuelle ( calage sur la situation 1982 -1990)
- une hypothèse médiane = **+ 2 %** par an
- une hypothèse haute = **+ 4 %** par an (calage par rapport à la situation 1968 - 1975)



**RAPPEL : hypothèse médiane retenue par la Commune, soit +/- 500 habitants environ pour les 11 ans à venir**

### ● HABITAT

- > Taux de ventilation par logement de la population = Total population / Nb total de logements
- > **Taux de ventilation 1999 = 2 435 : 961 = 2,53**

#### BESOINS EN LOGEMENTS ESTIMATION à +11 ans

Horizon à + 10ans = avec hypothèse basse avec hypothèse médiane avec hypothèse haute	<b>NVX LOGTS</b> ⇒ <b>+ 106 logts</b> ⇒ <b>+ 212 logts</b> ⇒ <b>+ 423 logts</b>
---	--

> STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS EN 1999 :

Résidences principales = 94 %

Résidences secondaires = 2 %

Logements vacants = 4 %

> Horizon à + 11ans

avec hypothèse basse

⇒ + 106 logts ⇒ 94 % de résidences principales = 100 logts

avec hypothèse médiane

⇒ + 212 logts ⇒ 94 % de résidences principales = 199 logts

avec hypothèse haute

⇒ + 423 logts ⇒ 94 % de résidences principales = 398 logts

> Statut d'occupation des résidences principales

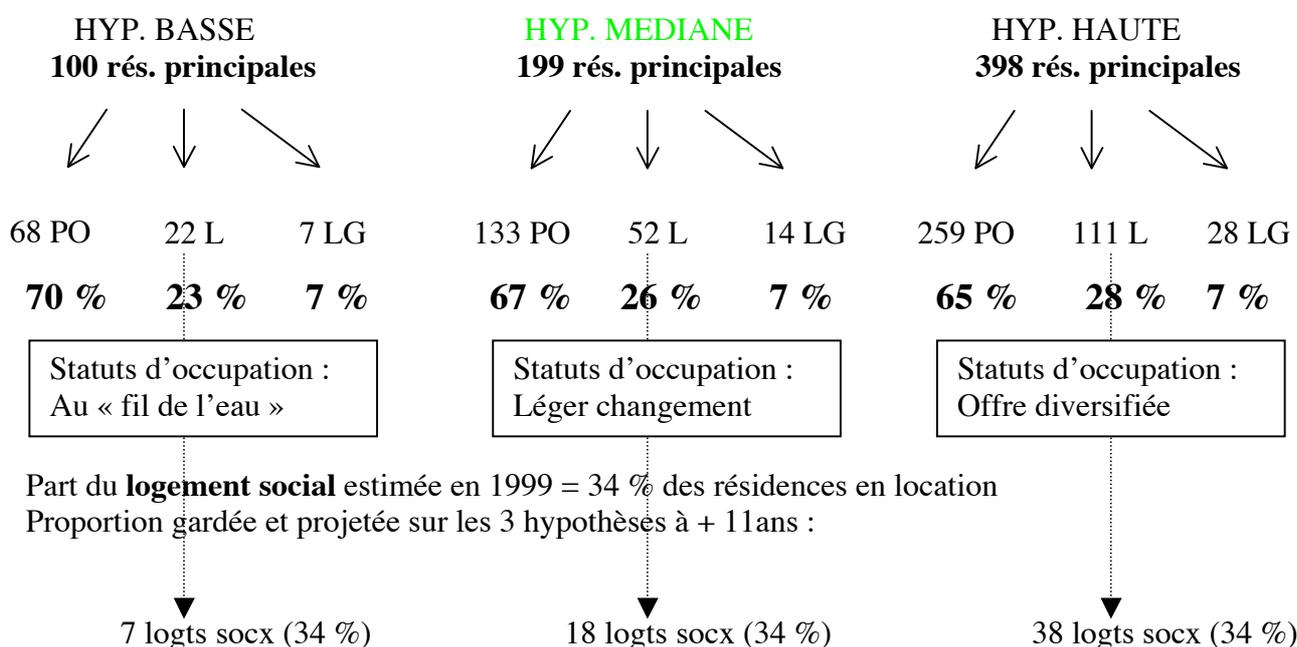
> En 1990 : Propriétaires - occupants = 70 % / Locataires = 23 % / Logés gratuitement = 7 %

(PO)

(L)

(LG)

> à + 11ans :



## II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

### II. 1. LE CADRE GENERAL

Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, le **P.A.D.D.** exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Allégé d'un contenu juridique (par la Loi Urbanisme et Habitat), le P.A.D.D a une place capitale dans la procédure du P.L.U. :

- > La **démarche** d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- > Le **débat** en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- > Il est la « clef de voûte » du P.L.U. ; les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être **cohérentes** avec lui.

Ce projet communal servira de cadre de référence à la politique communale grâce à la détermination de grandes orientations retenues en matière d'urbanisation maîtrisée, d'aménagement urbain soigné (schémas d'aménagement des zones d'urbanisation future...), d'équipements publics et de services, de politique foncière et agricole, d'environnement (préservation des paysages et des perspectives...), etc.

Le P.A.D.D. trouvera ensuite son prolongement selon les **orientations d'aménagement**, qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

### II.2 LE PROJET COMMUNAL : UN DEVELOPPEMENT URBAIN BASE SUR UNE DENSIFICATION DU CENTRE BOURG ET DE SES ABORDS DIRECTS

Les intentions de développement de la Collectivité ont été affichées à l'issue du diagnostic. La présente étape et la méthode de travail employée par le bureau d'études ont contribué à faire mûrir cette réflexion et à peaufiner le scénario de développement : **le projet communal**, qui se décline selon les différents thèmes suivants, au service d'un développement urbain basé sur une densification du centre bourg et une préservation des qualités environnementales et paysagères communales.

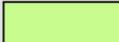
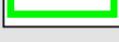
*(Rappel des différents thèmes, avec appellation des zonages selon P.O.S. en vigueur → P.L.U.).*

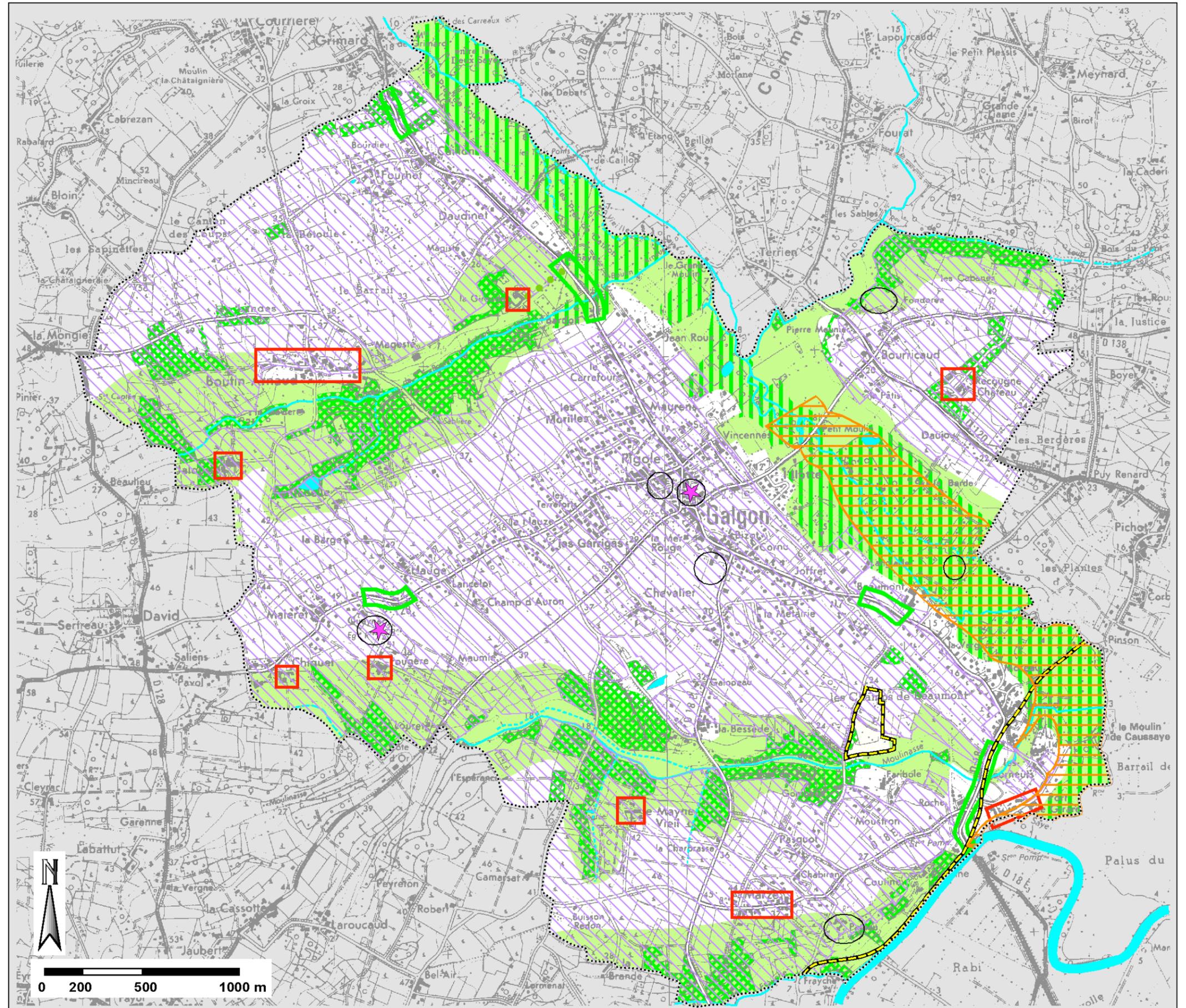
#### Thème 1 : paysage et patrimoine

##### Objectifs et moyens

- > Préservation du terroir viticole et des secteurs classés A.O.C.
- > Préservation de la qualité globale environnementale et paysagère de la vallée de la Saye et des vallons qui lui sont associés,
- > Maintien des fenêtres identifiées le long des axes de circulation avec un double rôle :
  - . Valorisation des paysages du territoire communal (échappées visuelles, cônes de vues),
  - . Limitation ferme à l'urbanisation (arrêt de la tendances au mitage),
- > Validation et confortation du zonage A.O.C. et prise en compte des nouvelles plantations,
- > Maintien du zonage ND → N pour la vallée de la Saye et les vallons,
- > Vigilance, prise en compte des ensembles bocagers d'intérêt par rapport au développement de l'agriculture (maïsiculture) et du respect du débit du cours d'eau (irrigation) par rapport aux incidences environnementales

# ENVIRONNEMENT - SYNTHÈSE

-  Zone de fort intérêt écologique et/ou paysager
-  Couverture boisée des pentes et plateaux
-  Trame bocagère de fond de vallée
-  Limite de ZNIEFF
-  Identité des châteaux, domaines et hameaux
-  Fenêtre (ou)verte dans un axe urbanisé
-  Monument historique / Zone archéologique
-  Périmètre d'appellation d'origine contrôlée
-  Zone rouge du PPRI



- > Maintien ferme du zonage ND → N et NC → Ap au niveau des fenêtres identifiées, capables dans le temps d'assurer une ouverture visuelles sur ces paysages caractéristiques.

## Thème 2 : forme urbaine

### Objectifs et moyens

- > Arrêter l'urbanisation diffuse linéaire (en doigts de gant),
- > Densifier, structurer, affirmer l'identité et la centralité du bourg,
- > Intégrer l'arrivée de la déviation routière dans l'organisation de cette armature urbaine centrale,
- > Reconnaissance de la qualité intrinsèque des hameaux (pour leur valeur patrimoniale) en évitant toute défiguration par des adjonctions de constructions nouvelles trop nombreuses et/ou trop dissemblables,
- > Identification et marquage des entrées de ville de Galgon depuis la déviation
- > Préservation des fenêtres visuelles comme facteur limitant à l'urbanisation (cf. thème 1 : Paysage et Patrimoine)
- > Mise en place de nouveaux zonages voués à une urbanisation importante et rapide dans le temps du centre bourg
- > La déviation sert à identifier et à mettre en relief les tissus traversés :
  - . au Sud de la déviation = zonage à vocation résidentielle et d'activités commerciales et de services
  - . en entrée Est = aucune urbanisation envisagée en raison de la sauvegarde de la « fenêtre verte »
- > Prescriptions réglementaires à mettre en place pour un paysage soigné en entrée de ville (reculs, volumes, alignements...)
- > Maintien dans ses contours actuels du zonage UC → Uh pour les hameaux remarquables avec sensibilisation à leur réhabilitation.

## Thème 3 : démographie habitat

### Objectifs et moyens

- > Accueil de nouvelles populations, selon une hypothèse médiane : + 536 pers., soit 2971 hab. à l'horizon 2015,
- > Proposer une offre diversifiée d'habitat, avec un souci de maintenir une certaine mixité sociale.
- > Agrandir le parc de logements : + 206 logements à l'horizon 2015, avec une proportion mesurée de constructions neuves en accession, soit 130 logements,
- > Accompagner l'offre en accession par une offre en secteur locatif (réalisation de 50 logements collectifs dont 17 à caractère social), sous forme de petites unités, opération avec un bailleur social), sensibilisation des propriétaires pour élargir l'offre locative, encouragement dans le prolongement de l'O.P.A.H.,
- > Orienter spatialement l'implantation des logements collectifs (et locatif social), sur les secteurs Bizot, La Plaçotte),
- > Implication communale, pour faire émerger ce nouveau secteur de développement urbain (acquisition foncière et valorisation, en partenariat avec bailleur social public, et opérateur privé).

## Thème 4 : desserte, réseaux, équipements

### Objectifs et moyens

- > Améliorer la qualité des déplacements et du cadre de vie (sécurité à renforcer),
- > Considération élargie des différents modes de déplacements, deux roues et marche à pied,

#### **P.A.D.D. - Galgon**

- > Programmer de nouvelles infrastructures et réseaux techniques au service du développement du secteur Bizot, La Plaçotte :
  - . voirie structurante transversale (liaison entre RD128 et RD18E1),
  - . réseaux techniques appropriés,
- > Structurer et mailler les secteurs porteurs d'urbanisme aux abords de la déviation routière (activités et habitat).
- > Validation des actions en cours : déviation RD18, traitement voirie et espaces publics en centre bourg,
- > Mise en place de réserves foncières, pour :
  - . l'extension des équipements publics (sport, culture, loisir...),
  - . les cheminements ou déplacements des modes légers,
  - . la voirie structurante (appelée voirie primaire) et de desserte (appelée voirie secondaire) des nouveaux secteurs urbanisés
- > Programmation prioritaire des secteurs Bizot et La Plaçotte, en terme d'assainissement collectif.

### **Thème 5 : commerces, activités, services**

#### **Objectifs et moyens**

- > Augmenter l'offre locale de commerces, services en centre ville,
- > Mettre en place une réserve foncière pour l'implantation d'une zone d'activité communale à long terme (Champ de Beaumont / Le Touzin)
- > Mise en application des actions et mesures validées de développement des commerces et services dans le cadre de l'étude CAB (actions individuelles et collectives, animations...).

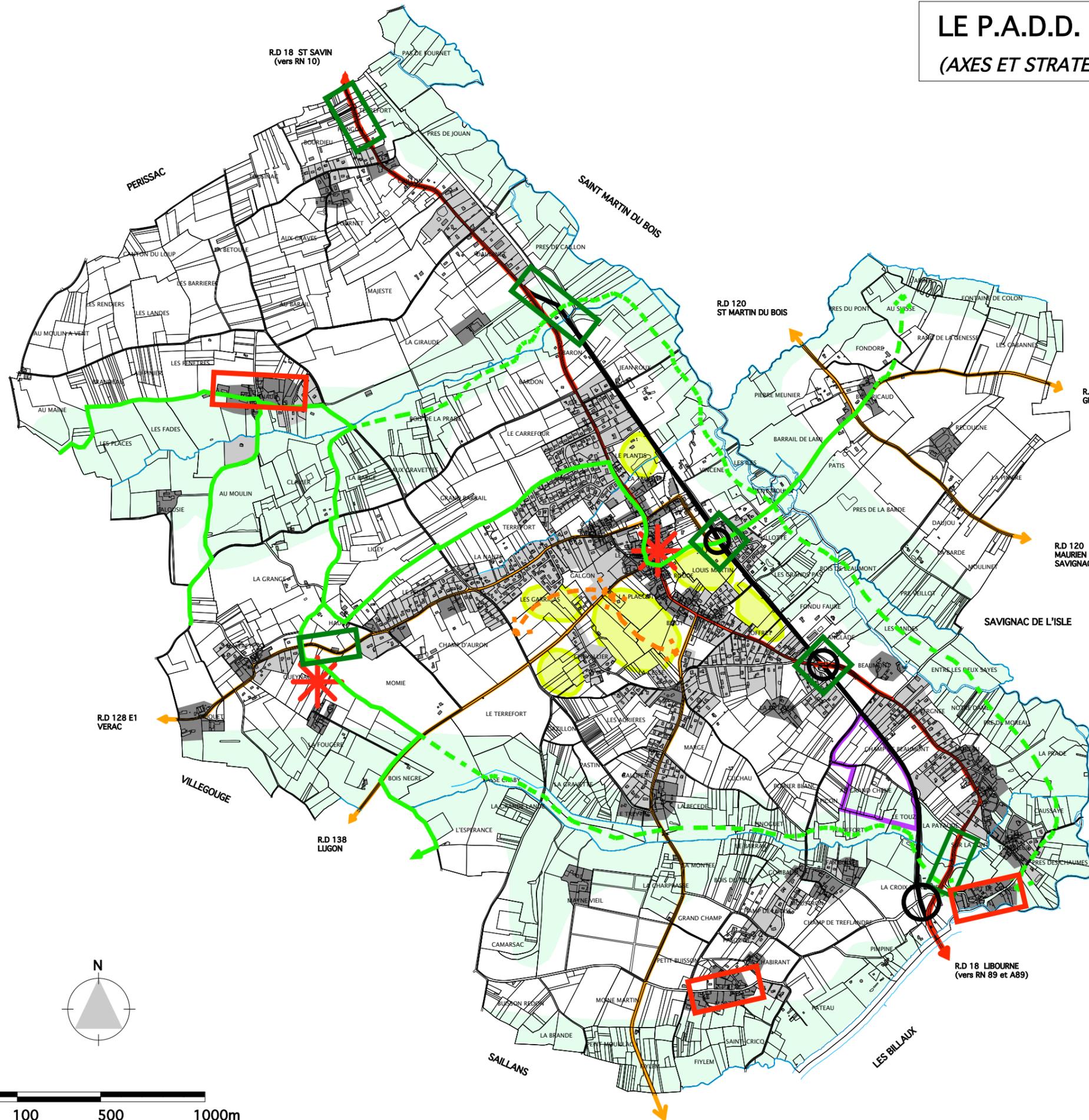
### **Thème 6 : tourisme**

#### **Objectifs et moyens**

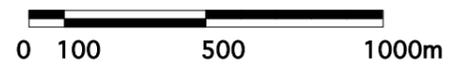
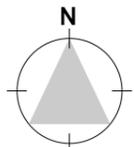
- > Réfléchir à un développement touristique local axé sur les trois forces de la commune : vin, rivière, patrimoine.
- > Encouragement accru aux initiatives lancées par la Maison de Pays en terme de publicité et de promotion de la commune,
- > Tenter d'organiser une dynamique collective autour des châteaux viticoles sur la commune (visites, conférences, dégustations...),
- > Proposer une jonction inter-cantonale des chemins de randonnées au droit du secteur de Bourricaud,
- > Intégrer la vallée de la Saye dans une boucle locale de découverte du territoire communal.

# LE P.A.D.D.

(AXES ET STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT : LE PROJET COMMUNAL)



- bâti ancien XVIII<sup>e</sup> - XX<sup>e</sup>
- constructions récentes (après 1945)  
(équipement, habitat pavillonnaire, collectif...)
- flux dominant (transit)
- circulation secondaire
- projet de déviation de la R.D 18
- giratoires retenus dans le cadre du projet
- monuments historiques
- zone de fort intérêt écologique et/ou paysager
- caractère de hameau isolé : patrimoine bâti
- fenêtre visuelle (vues à préserver)
- secteur d'urbanisation potentielle
- axe secondaire structurant
- réserve foncière pour l'implantation d'une zone d'activité d'intérêt communal à long terme
- traitement qualitatif : porte d'entrée
- circuits de randonnées existants
- Sentiers de randonnée (localisation de principe)



## En conclusion

A l'issue du P.A.D.D., la Collectivité s'est prononcée sur son choix, de développer une étude plus approfondie sur le thème de la densification du bourg dans les Orientations d'Aménagement :

➤ **la densification du bourg** : développement urbain et paysager devant favoriser la centralité du bourg (urbanisation des secteurs Plaçotte\_Bizot, La Cesse, Plantis ...), et son rayonnement sur l'ensemble du territoire communal.

Le zonage et le règlement du P.L.U. s'attacheront à traduire les principes développés dans les Orientations d'Aménagement, toutefois ils ne se substituent pas totalement à la pièce n°3 du P.L.U. (« les orientations d'Aménagement »), document dont la portée reste réelle.

Le P.A.D.D. et les Orientations d'Aménagement conduisent la Collectivité à s'interroger sur la pertinence de certaines zones identifiées dans le P.O.S. en vigueur, au regard notamment d'un développement urbain souhaité avant tout sur :

- . la centralité, la densification du bourg et de ses abords directs,
- . la préservation de la qualité globale environnementale, paysagère, agricole et viticole,
- . l'existence des réseaux techniques, équipements et infrastructures publics, et/ou leur adaptation nécessaire,
- . (...).

La révision du P.L.U. est l'occasion pour la commune de Galgon de rompre avec l'urbanisme jusqu'alors en vigueur. D'une urbanisation tentaculaire, Galgon se dote d'un **projet construit et réfléchi** pour son territoire (développement urbain, organisation des déplacements, dynamique communale).

Elle recentre ses efforts prioritairement **sur le centre bourg. Ainsi, la commune de Galgon peut développer son urbanisation, sans pour autant hypothéquer ses atouts paysagers, environnementaux et patrimoniaux qui participent au respect et à l'affirmation de son identité propre.**