

Département de la Drôme  
Drôme Sud Provence

# SUZE LA ROUSSE



## Plan Local d'Urbanisme



## II\_PADD

*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

Approbation

8 août 2023



**CROUZET URBANISME**  
4 impasse les lavandins- 26 130 Saint Paul Trois Châteaux  
Tél : 04 75 96 69 03  
e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)

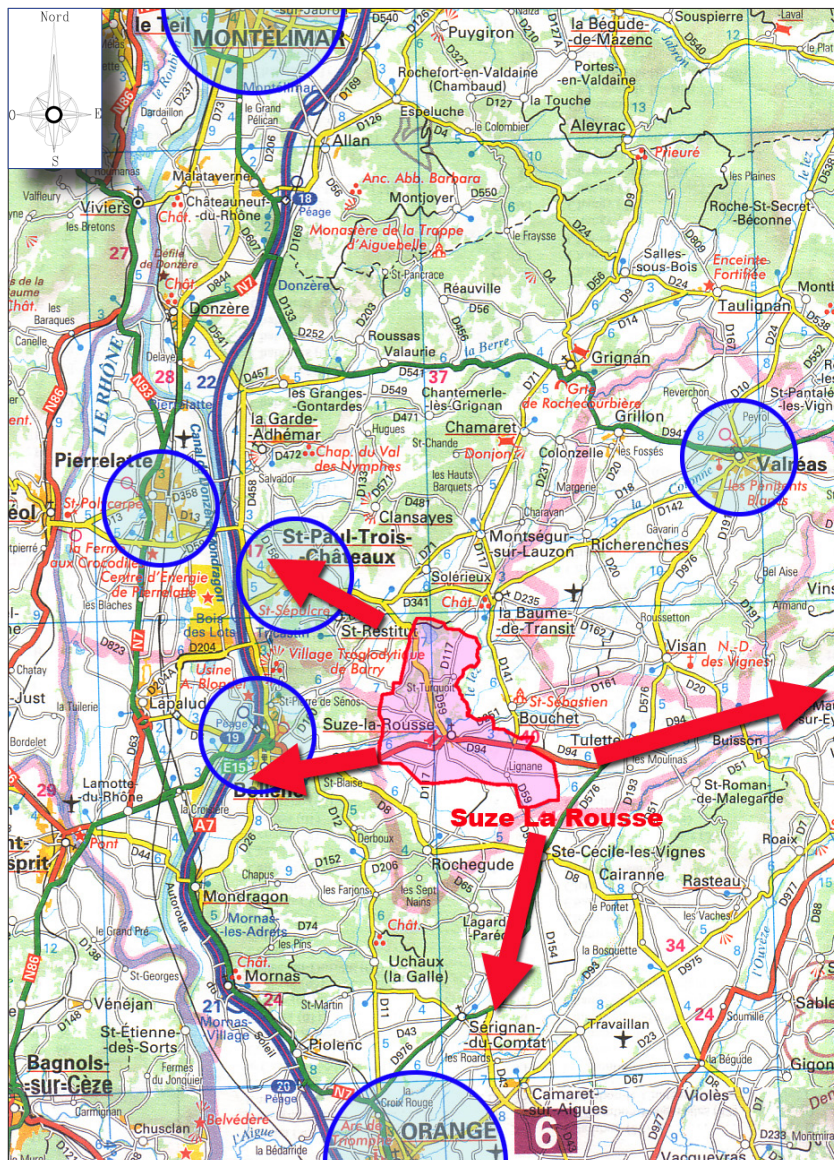


# SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>P1</b>
<b>Orientations générales</b>	<b>P2</b>
<b>Politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement</b>	<b>P4</b>
La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire	P4
Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P7
<b>Politiques relatives à la démographie et à l'habitat</b>	<b>P8</b>
Pérenniser la croissance démographique, favoriser l'équilibre de la pyramide des âges	P8
Instiller une urbanisation de densité intermédiaire	P9
<b>Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<b>P10</b>
Les objectifs de densification de l'espace bâti	P10
Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain	P11
<b>Politiques de développement économique et commercial</b>	<b>P12</b>
Accompagner l'économie viticole	P12
Renforcer le tissu artisanal local	P12
Favoriser le commerce local	P13
Développer un tourisme intégré	P14
<b>Politiques de transports et déplacements</b>	<b>P15</b>
La limitation des déplacements motorisés - intégration de la capacité du réseau de voirie	P15
La déviation de la R.D.94 et les déplacements doux	P16
La voirie à l'échelle des zones d'urbanisation	P16
<b>Politiques de développement des loisirs</b>	<b>P17</b>
<b>Politiques de protection des paysages</b>	<b>P18</b>
Sauvegarder la structure historique du paysage	P18
La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique	P20
Promouvoir une urbanisation intégrée	P21
<b>Politiques de protection de l'agriculture</b>	<b>P22</b>
<b>Politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques</b>	<b>P24</b>



# INTRODUCTION



Suze La Rousse, à la frange Est de la vallée du Rhône ouverte sur la vallée, le nyonsais et Orange au Sud.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les choix de développement pour Suze la Rousse, établis à partir du diagnostic territorial et des objectifs fixés par la commune.

Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'un territoire durablement attractif, situé à la frange Est de la vallée du Rhône et ouvert sur le Nyonsais.

L'attractivité de Suze la Rousse résulte aussi de son statut de commune intermédiaire, entre l'urbanité de Bollène ou de Pierrelatte et la ruralité des petites communes périphériques. Elle est riche d'un espace bâti élaboré, d'un tissu émergent de services et d'activités, où se mêlent enjeux de développement économique, touristique, d'essor et de diversification de l'offre en logements parallèlement aux enjeux de protection des paysages ruraux, des espaces naturels, d'une viticulture forte.

Le P.L.U. s'est attaché à définir un projet équilibré entre des mesures :

- de développement de l'habitat, de l'activité économique,
- et des mesures de protection, qu'il s'agisse de la structure des paysages de l'organisation historique du territoire ou de ses composantes agricoles et naturelles,

Il s'agit de produire un projet qui réponde aux besoins de développement, en cohérence avec le réel potentiel de la commune, tout en recherchant l'intégration environnementale, paysagère, et en limitant les incidences sur l'exploitation agricole.

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES

## Politiques d'urbanisme et d'équipement

L'objectif est de produire une urbanisation réorientée en fonction des potentiels du territoire qui, dans le respect des grandes composantes naturelles de la commune, privilégiera la continuité avec le cœur historique et ses faubourgs plutôt que l'urbanisation diffuse déconnectée physiquement et fonctionnellement du village : densifier le village, renforcer sa centralité et stopper l'urbanisation nouvelle au Nord du Lez, à l'exception de Saint Turquoit, hameau historique de la commune. Il s'agira aussi d'assurer la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux actuels (y compris à Saint Turquoit) projetés à court terme, d'accompagner l'installation du nouveau collège et d'intégrer dans la problématique de développement, les conséquences de la déviation de la R.D.94, qui sera prochainement mise en œuvre.

## Politiques relatives à la démographie et à l'habitat

Le P.L.U. créera les conditions d'une croissance démographique ambitieuse mais maîtrisée, dans une commune qui dégage un réel potentiel grâce à la densité de services et de commerces, aux gisements d'emplois de l'économie touristique, agricole, du tissu d'entreprises artisanales. Le projet recherchera aussi l'équilibre de la pyramide des âges.

Dans le village et à sa périphérie immédiate, seuls secteurs en réelle capacité structurelle d'accueillir de l'habitat intermédiaire, il s'agira de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre et de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre, mais dense, intégré à la structure des faubourgs aux abords du cœur historique. Dans cet objectif, à l'issue d'une réflexion sur un programme mixte, les locaux de l'actuel collège pourront comprendre des logements.

## Politiques de développement économique et commercial

Dans l'esprit d'un développement économique qui s'appuie sur la structure industrielle et artisanale déjà en place, le projet définira les conditions de développement du tissu économique :

- reconduire la zone d'activités et dans le cadre d'un schéma intercommunal à venir, réfléchir à une nouvelle offre foncière pour accueillir des entreprises et répondre à la demande de développement d'entreprises déjà implantées à Suze la Rousse.
- favoriser la mixité des fonctions dans le village (commerces, services, habitat) et développer le logement dans l'aire de chalandise des commerces du centre.

## Politiques de transports et de déplacements

Il s'agira d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant les trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les grands pôles d'emplois et de services,
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette),
- en stoppant l'urbanisation dans les quartiers, notamment au Nord du Lez, où la structure du réseau de voirie, demeurée très rurale, n'est plus en capacité de supporter des accroissements significatifs de la circulation automobile.

Le projet intégrera également le tracé de la déviation de la R.D. 94 dans la problématique d'aménagement et ses conséquences sur le fonctionnement et le potentiel de développement du village.

## Politiques de développement des loisirs

Il s'agira d'accompagner l'urbanisation par le développement d'espaces récréatifs pour les habitants, de rechercher la proximité entre les principaux programmes de logements projetés et les installations sportives et de loisirs.



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES

## Politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité du territoire communal, du cadre de vie, le P.L.U. développera :

- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels, qu'urbains, de l'emblématique château et de la colline de la Garenne,
- des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis dans la trame paysagère.

## Politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définira des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels, lorsqu'ils ne constitueront pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements, en équipements et en développement économique,
- de préservation des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

## Protection contre les risques naturels

Le projet tiendra compte des risques naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

## Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le P.L.U. satisfera les besoins en logements, en équipements et en développement économique, en rentabilisant l'espace au travers d'une densification de l'urbanisation adaptée aux contextes pluriels des différents quartiers d'habitation avec :

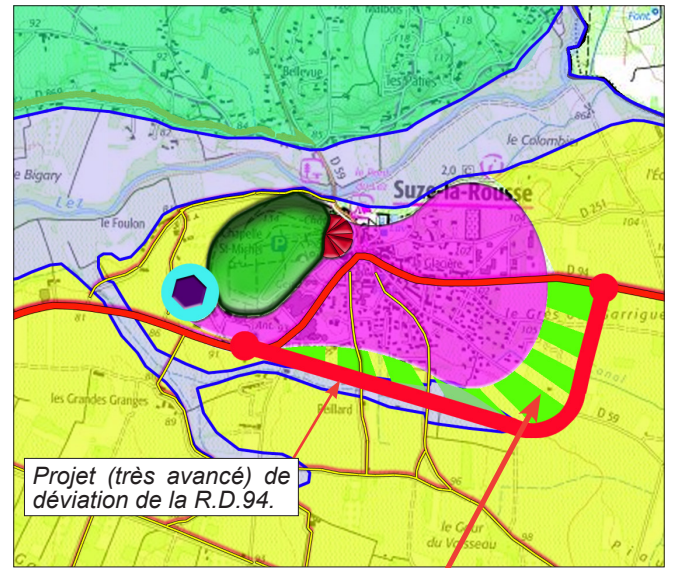
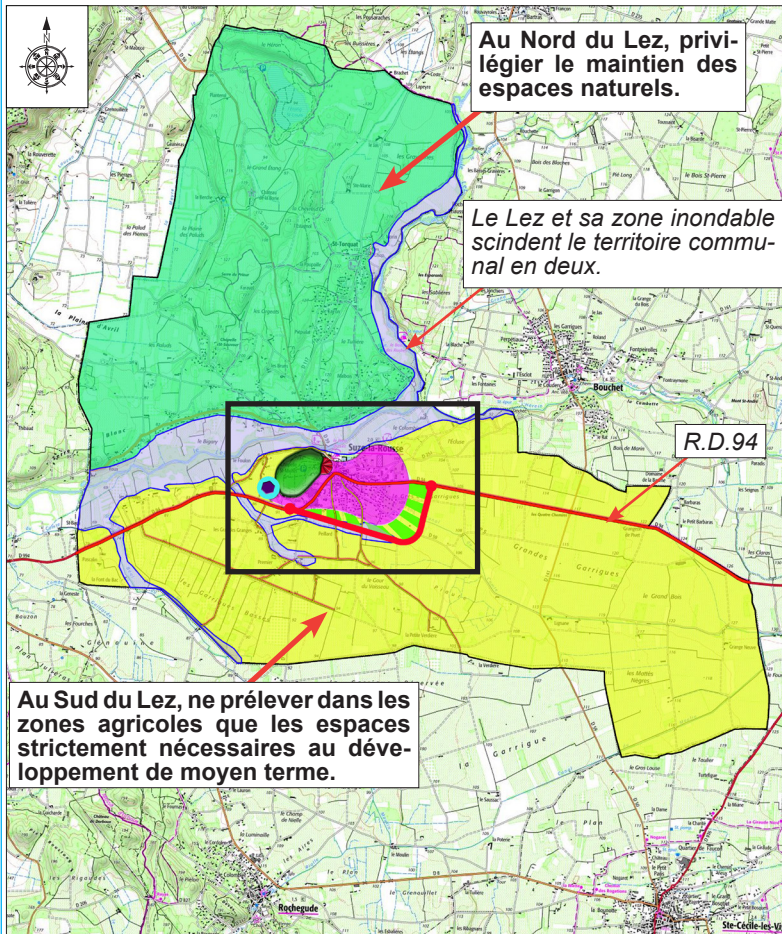
- un village entièrement desservi par les équipements, dans le prolongement duquel la densité est possible techniquement et cohérente avec le contexte urbain,
- un hameau de Saint Turquoit et ses quartiers d'habitat pavillonnaire attenants, où la densification ne pourra être que mesurée compte-tenu de la capacité limitée des réseaux et de la nécessité de préserver la trame végétale qui accompagne les ensembles bâtis.

Dans les quartiers d'habitat diffus situés au Nord du Lez, l'insuffisance des réseaux et notamment de la voirie n'a pas permis d'y affirmer l'urbanisation et encore moins d'y projeter une politique de densification de l'espace bâti.

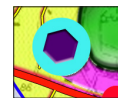


# 1 POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT D'URBANISME ET D'ÉQUIPEMENT

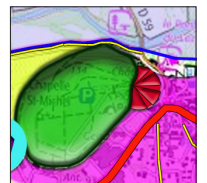
## La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire



Donner la priorité à l'urbanisation des secteurs situés dans les dents creuses de l'enveloppe urbaine du village et son prolongement immédiat sans trop se rapprocher du projet de déviation de la R.D.94.



Accompagner la construction du nouveau collège.



Protéger le village historique, le château, la colline de la Garenne et les principales perspectives qui permettent de l'admirer.

L'urbanisation récente s'est en grande partie traduite par un essor de l'habitat au Nord du Lez, au travers de plusieurs zones d'habitat diffus développées ex-nihilo. Si ce mode d'urbanisation a préservé les vastes espaces viticoles de la plaine qui s'étendent au Sud du village, il a toutefois été très consommateur d'espace, a entamé localement des espaces naturels et produit un habitat coupé fonctionnellement du village.

Par ailleurs, ces secteurs, (en dehors du hameau de Saint Turquoit), sont insuffisamment desservis par les réseaux de voirie et d'assainissement pour imaginer qu'ils puissent encore se développer substantiellement.

**Ce diagnostic a conduit la commune à réorienter sa stratégie de développement pour mieux l'adapter à la configuration du territoire, à son potentiel, à ses enjeux fonctionnels, urbains, économiques et à la capacité des réseaux.**

**Ainsi, l'objectif est de stopper l'urbanisation au Nord du Lez (à l'exception du quartier de Saint Turquoit) au profit d'un développement recentré autour du village et plus largement, réorienté au Sud du Lez, au sein de la structure du village ou dans son prolongement immédiat.**

**Plus précisément, la nouvelle organisation du territoire s'articule autour des grands axes suivants :**

**L'arrêt de l'urbanisation au Nord du Lez**, coupée fonctionnellement du village par la rivière. Ce choix s'inscrit dans une perspective de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles. Il traduit aussi le constat, dans cette partie de la commune, d'une urbanisation diffuse qui n'a pas toujours été accompagnée par une mise à niveau des réseaux. Affirmer la construction de logements dans ces quartiers nécessiterait des investissements très importants, en réseaux de voirie et d'assainissement notamment, hors de portée de la commune. L'unique exception à ce choix est le quartier de Saint Turquoit : adossé à un hameau historique et bien desservi par la R.D.117, une enveloppe constructible y a été maintenue.

**Revenir à une logique de développement dans la trame urbaine du village** et à ses abords immédiats pour favoriser les modes de déplacement doux, les liens fonctionnels entre habitat nouveau et équipements publics. Cette logique s'appuie sur la définition d'une enveloppe urbanisable qui intègre des limites logiques :

- le tracé, désormais arrêté, de la déviation Est-Ouest de la R.D.94 (en évitant trop de proximité entre la route à venir et les logements à venir)
- le cours du Lez et sa zone inondable au Nord,
- les terrains attenants à la colline de la Garenne, qui accueille le château et domine le village à l'Ouest.

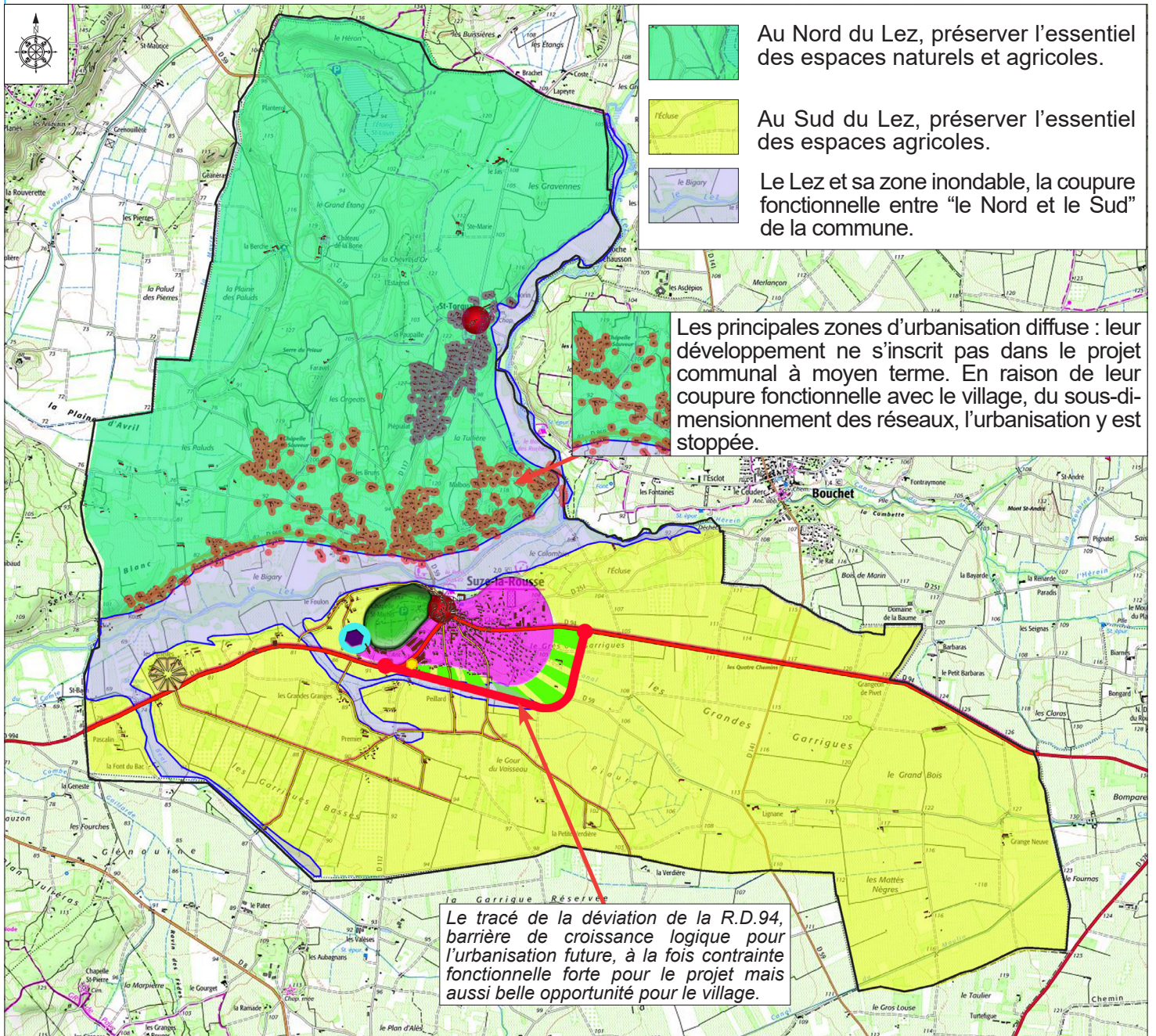
**Au sein de ces limites :**

Faisant le constat qu'en dehors de quelques opérations d'aménagement d'ensemble récentes au Sud du Village, l'habitat a été très largement dominé par une urbanisation diffuse, résidentielle, qui permet de moins en moins aux ménages aux revenus modestes et notamment aux jeunes ménages de se loger, il a été décidé :

- de développer une urbanisation plus dense et plus cohérente avec la vocation de pôle d'habitat et de pôle économique local de la commune,
- de maintenir la zone d'activités économiques, pour préserver la diversité des fonctions de commerce et de service et développer l'emploi à la mesure de la croissance démographique souhaitée.

**La carte ci-après synthétise la stratégie d'organisation du territoire telle qu'elle est portée par le P.L.U. :**

# POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT D'URBANISME ET D'ÉQUIPEMENT



Protéger le Château et son écrin (la colline de La Garenne à l'Ouest et le village médiéval à l'Est) et les grandes perspectives qui permettent de les admirer.



A l'entrée Ouest du village, le nouveau collège en cours de construction.



Construire des bâtiments techniques destinés à la collectivité, dans un secteur desservi par les réseaux et éloigné des zones d'habitat.



Relocaliser la caserne des pompiers dans un secteur situé à la frange de l'espace urbain, proche de la R.D.94 et de sa déviation, pour doter les pompiers d'un bâtiment plus fonctionnel, adapté à leurs missions et faciliter la projection des moyens de secours.



Définir un espace de développement urbain dans le prolongement physique et fonctionnel du village et reconquérir une partie du parc de logements vacants.



Projeter une urbanisation nouvelle très contenue à Saint Turquoit.

## Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

### *Objectifs et moyens*

La cohérence entre réseaux et développement urbain se définit à deux niveaux :

- \_d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité,
- \_puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte des constructions projetées (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées).

### *L'eau potable*

Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. et le Syndicat est capable de fournir en eau, y compris à l'étiage, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2032 et d'assurer les besoins en eau du nouveau collège.

### *Les communications numériques*

Le débit Internet dans la commune est compatible avec le télétravail, évitant ainsi une fracture numérique par rapport aux pôles urbains de la vallée du Rhône. En terme d'objectifs, les ambitions de la commune s'inscrivent dans ceux du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ardèche et de la Drôme : assurer et planifier le développement numérique bénéficiant au plus grand nombre, sur le long terme, selon la stratégie nationale formalisée autour du Plan national Très haut débit, visant à raccorder des foyers 80 à 98 % en 2025.

### *L'assainissement*

Le choix de l'implantation de la nouvelle station d'épuration en limite Ouest du territoire communal (lieu-dit Les Panelles) permet désormais de collecter gravitairement un maximum des secteurs déjà bâtis de la commune. Ramené au contexte réglementaire, ce choix appelle plusieurs orientations :

- Dans un objectif de limitation de la consommation de terrain, il a été jugé préférable de développer une urbanisation qui soit raccordée au réseau d'eaux usées. Le projet privilégie donc pour les nouvelles zones à bâtir, le village et ses faubourgs.
- Pour les zones bâties au Nord du Lez : le réseau d'assainissement dessert déjà le hameau de Saint Turquoit et ses abords, les effluents sont traités par une station d'épuration existante.

# 2 POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

## Pérenniser la croissance démographique, favoriser l'équilibre de la pyramide des âges

### *Objectifs et moyens*

La commune a souhaité :

- promouvoir à son échelle une croissance démographique durable et équilibrée dans la répartition par classes d'âges,
- participer à un juste niveau à l'effort de production de logements permanents nécessaire à la satisfaction des besoins, dans une communauté de communes où le marché de l'habitat subit une pression importante.

Par ailleurs, la stratégie de redéploiement de l'essentiel du potentiel constructible dans le village, pour revitaliser le centre, rapprocher les logements des commerces, des services et assurer une meilleure adéquation réseaux – quartiers d'habitation, a structurellement réduit le potentiel de création de logements. Ainsi, l'objectif est d'assurer ces douze prochaines années une croissance qui soit un peu moins forte que celle mesurée ces dix dernières années, mais en mesure de garantir le renouvellement des générations. Il ne s'agit donc pas d'engager une construction effrénée de logements, mais plutôt d'engager une diversification de l'offre, pour une croissance démographique contrôlée, stable dans le temps, sans cassure dans la pyramide des âges.

**La capacité à bâtir a été définie pour assurer une croissance démographique sur un rythme annuel moyen d'environ 1% entre 2019 et 2022 (pour 1,36% mesurés entre 2008 et 2018) : amener la commune, à l'horizon 2032, à environ 2450 habitants (2155 en 2019) . Cet objectif démographique engage sur la production d'environ 170 résidences principales :**

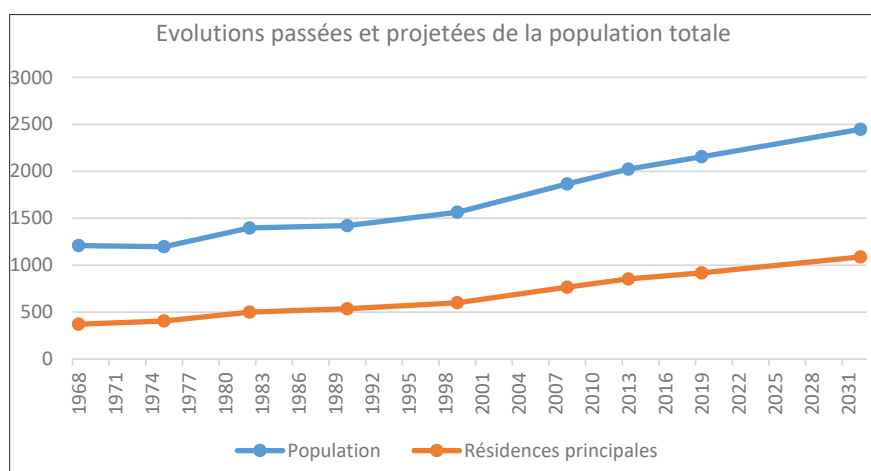
**Pour traduire les objectifs démographiques, le projet a déterminé une capacité d'accueil totale qui regroupe :**

- Les quelques dents creuses à Saint Turquoit, seul quartier demeuré en zone constructible au Nord du Lez et les petits terrains encore non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine du village. Ces deux « gisements fonciers » pour construire des logements représentent une surface totale de 2,75 ha, pour un potentiel d'environ **41 logements**, sur la base d'une densité moyenne de 15 logements par hectare.
- Les zones A Urbaniser (5 au sein ou dans le prolongement de l'enveloppe bâtie du village et une en extension du quartier d'habitation de Saint Turquoit). Ces zones A Urbaniser totalisent une surface de 2,67 ha, pour un potentiel d'environ **53 logements** sur la base d'une densité moyenne de 20 logements par hectare.
- La création de logements nouveaux par division parcellaire de terrains déjà bâtis. Le potentiel a été estimé à environ **7 logements**.
- la remise sur le marché de la moitié des logements réellement vacants recensés en 2022, soit **17 logements** sur 34.
- l'arrivée sur le marché de **51 logements** non encore livrés.

Au total, les terrains nus classés en zone constructible au projet de PLU totalisent un potentiel de 170 logements, pour un total de 300 habitants sur 10 ans.

**Ainsi avec 2155 habitants et 918 résidences principales en 2019, un potentiel de 170 logements et un point mort démographique\* estimé à 40 logements, l'offre en logements portée par le projet correspond aux besoins : environ 2450 habitants à l'horizon 2032, soit une croissance annuelle moyenne de 1% sur la période 2019 - 2032. Ces logements permettront de concrétiser les objectifs démographiques de la commune.**

\* Le « point mort démographique est l'estimation des logements à construire pour que la population demeure à son niveau : sans logements nouveaux une commune perd des habitants, en raison du phénomène de décohabitation : Il arrive souvent, par exemple, qu'une maison initialement occupée, par exemple, par 4 personnes (parents et deux enfants), ne soit plus occupée que par les parents dix ou vingt ans plus tard.



Croissances démographiques passées et projetées

# 2 POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

## Instiller une urbanisation de densité intermédiaire

### Objectifs

Le développement récent conduit quasi uniquement par la construction de maisons individuelles, essentiellement au Nord du Lez (à l'exception notable de quelques opérations d'aménagement d'ensemble dans le prolongement du village au Sud). Il s'agit désormais de favoriser une urbanisation plus dense, plus économe en espace, qui respecte le caractère rural de la commune et évite la banalisation des paysages. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux, de diversité.



*Pour faciliter l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, il est nécessaire de dépasser, dans une partie des zones constructibles, le modèle d'habitat homogène de maisons individuelles...*

*...Pour tendre vers un habitat plus dense et mieux organisé.*

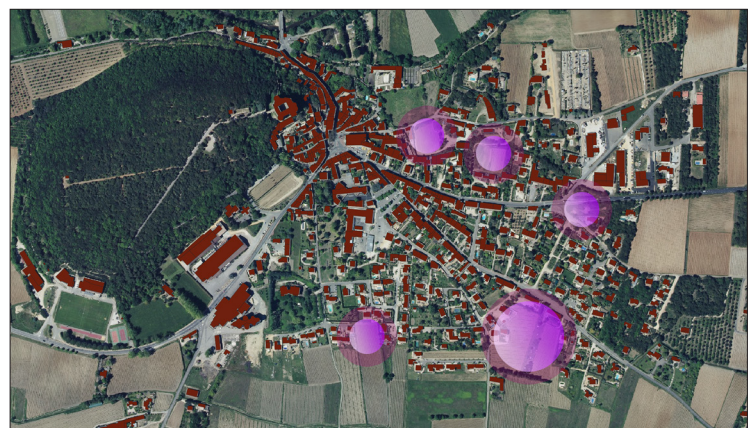


Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement d'une offre "intermédiaire" en logements, mixant différentes typologies et la création de quelques logements locatifs favoriseront l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts de l'habitat individuel en propriété (qui constitue la quasi totalité de l'offre à Suze la Rousse actuellement) excluent du marché une part croissante de la population.

**Pour encourager l'installation de jeunes ménages, économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle de l'habitat pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible, qui concilie, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité relative.**

L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinage mais de développer des formes d'habitat intermédiaires sur des terrains qui présentent une superficie significative d'un seul tenant, dans les secteurs aptes structurellement à recevoir ces formes d'urbanisation. On pourra amener ainsi le parc de résidences principales à un point d'équilibre qui permettra à maturité, de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations, grâce à un parc qui permettra un parcours résidentiel complet :

- des logements locatifs et en accession pour les jeunes ménages,
- des logements moins grands, proches des services, pour les anciens,
- des logements résidentiels «plus classiques» pour répondre à une part importante de la demande.



*Au sein d'une partie des zones A Urbaniser, les logements groupés, locatifs devront trouver une place.*

# 3 OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION, D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

## *Les objectifs de densification de l'espace bâti*

La densité moyenne entre 2012 et 2022 (celle des quartiers pavillonnaires, qui constituent l'essentiel de la production) a été de 9,7 logements par hectare. Cette faible densité a entraîné un étalement significatif des terres artificialisées.

La reconduite unique de ce modèle d'urbanisation amènerait rapidement la commune, pour satisfaire les besoins en logements, à consommer son capital de «terrains raisonnablement constructibles» (c'est à dire ceux situés hors des secteurs à enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles stratégiques et situés hors zones soumises aux risques naturels), compromettant ainsi la production de logements à plus long terme.

La densité faible, par les surcoûts en terrains qu'elle induit, exclut par ailleurs une grande partie des jeunes ménages de l'accès au logement. Elle induit également pour la collectivité des coûts de fonctionnement très importants (notamment par les linéaires de réseaux qu'elle nécessite).

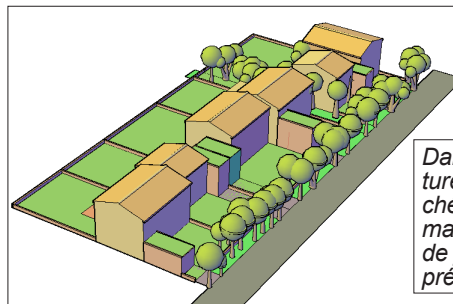
**Sur ce constat, l'objectif de densité moyenne de l'urbanisation établi par le PLU pour la construction de logements neufs est de 18 logements par hectare.**

Avec :

- 7 logements issus de la division de terrains déjà bâtis (donc sans consommation d'espace agricole ou naturel),
- 41 logements dans les zones soumises à OAP sur un total de 2,03 ha de terrain (pour une densité moyenne établie dans les OAP de 20 logements par ha.
- 44 logements dans les petites dents creuses des zones urbaines, à OAP sur un total de 2,93 ha de terrain (pour une densité moyenne estimée à 15 logements par ha).

**Le potentiel en logements du projet et les surfaces qui seront consommées pour ces logements est cohérent avec l'objectif.**

La lutte contre l'étalement urbain s'est aussi concrétisée dans le P.L.U. par l'incarnation d'une partie significative de la capacité à bâtir (presque la moitié du potentiel des terrains nus) dans des zones constructibles sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces zones permettront une organisation cohérente et rationnelle des constructions, de leurs dessertes, sans "gâchis" de terrain, avec une densité moyenne de 20 logements à l'hectare.



*Dans les zones A Urbaniser, une structure d'habitat intermédiaire est recherchée. Plus dense que le pavillonnaire, mais ménageant toujours des espaces de jardins, des coupures vertes (dessins présentés à titre indicatif).*

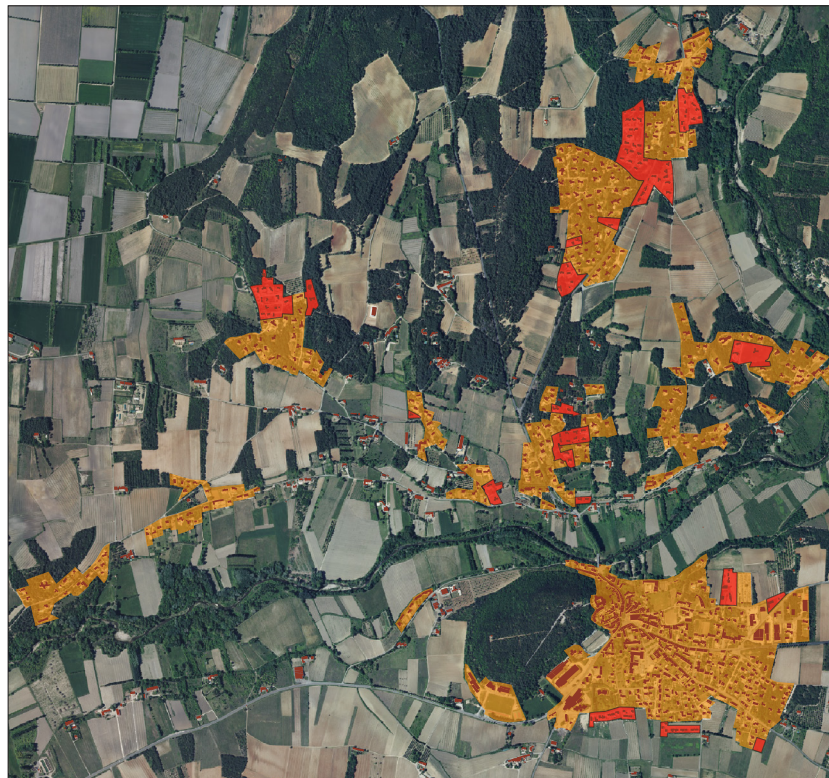
En ce qui concerne l'activité économique, dans l'attente d'un schéma de développement économique porté par Drôme Sud Provence, le projet s'appuie sur la densification des entreprises dans la zone d'activités, sans «extension» de la tâche urbaine, tout en se réservant la possibilité, en cas de besoin, d'aménager des terrains pour accueillir des projets de développement économique.

# 3

## OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### *Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain*

L'objectif communal est de diviser par deux de la consommation d'espace agricole et naturel qui a été mesurée de 2012 à 2022. Cet objectif converge vers l'horizon établi dans la loi «Climat-Résilience».



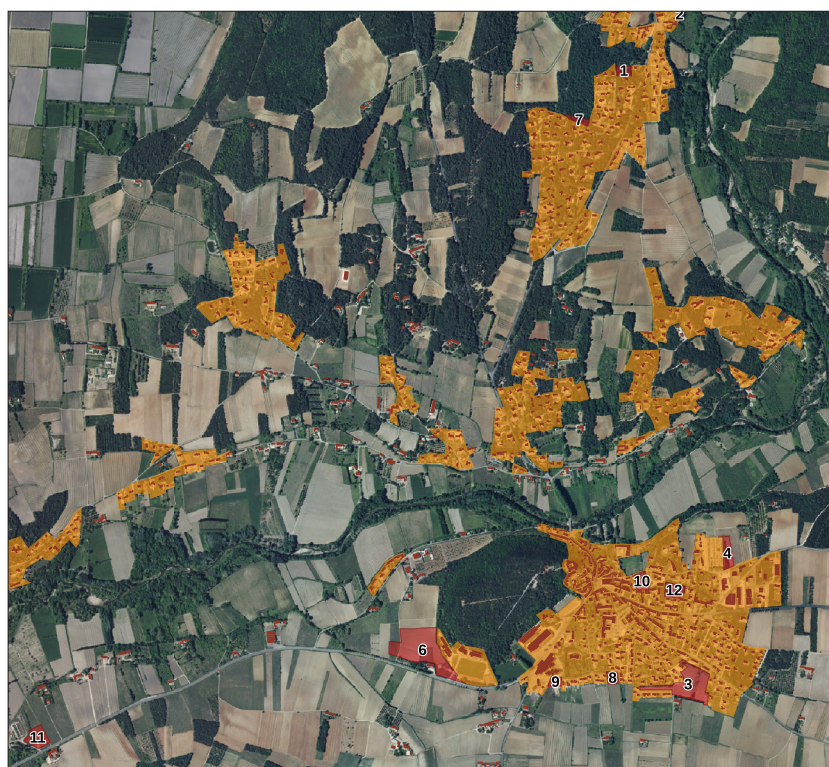
Partie urbanisée en 2012



Extension de la partie urbanisée entre 2012 et 2022.

Entre 2012 et 2022, 18,35 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés pour construire des logements .

Le nouveau projet de développement impliquera entre 2022 et 2032 une consommation d'espaces agricoles et naturels de 8,16 ha, dont 4,63 ha destinés à la création d'équipements publics et 3,53 ha à la construction de logements.



En passant de 18,35 ha consommés ces 10 dernières années à 8,16 ha ces 10 prochaines années, la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels sera de 55,5%, en cohérence avec l'objectif.



10 Partie urbanisée en 2022



6 Extension projetée de la partie urbanisée entre 2022 et 2032. Elle comprend aussi les grandes dents creuses, d'une surface supérieure à 3000 m<sup>2</sup>

# POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

## Accompagner l'économie viticole

### *Objectifs et moyens*

Le cœur économique de Suze la Rousse bat encore au rythme de la viticulture. C'est la raison pour laquelle, en terme de "macro-économie", la commune s'est engagée dans la protection de l'économie viticole :

- en ne réduisant que marginalement le potentiel de production et uniquement pour faire face à des besoins avérés en logements, aux objectifs de renforcement de la centralité du village, aux besoins en foncier pour le nouveau collège,
- en accompagnant des projets agricoles ou en lien direct avec l'exploitation (comme la construction de caveaux de vente de vins, ou l'agro-tourisme, par exemple).



*La viticulture, première activité économique de Suze la Rousse*

Par ces actions, la commune entend préserver un climat serein pour les acteurs de l'ensemble de la filière viticole, pour sécuriser et encourager les investissements dans l'outil de production et de commercialisation du vin.

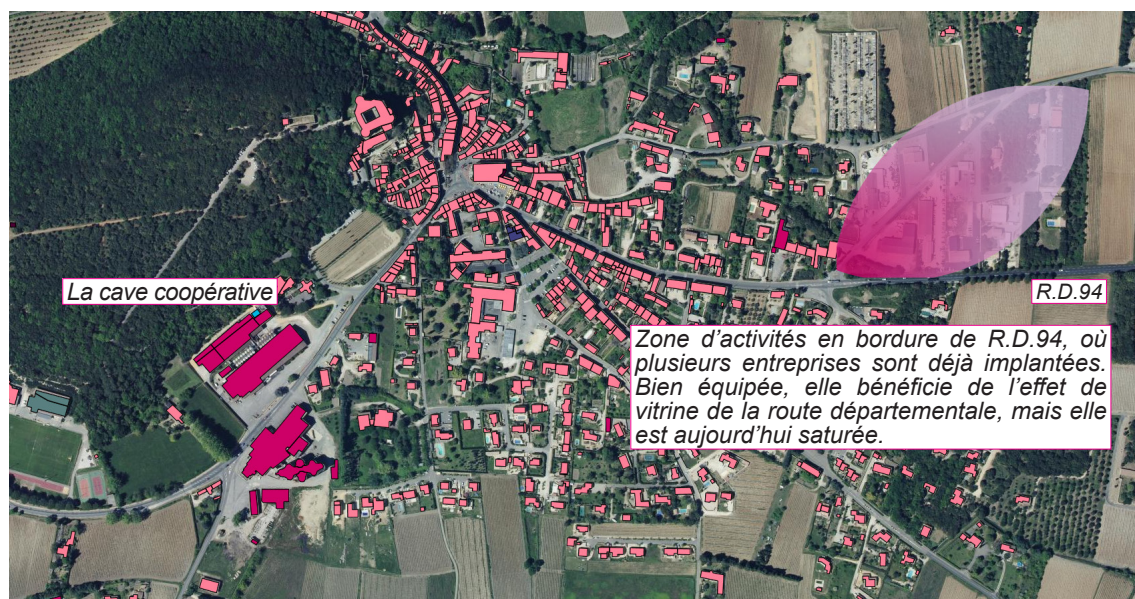
## Renforcer le tissu artisanal local

### *Objectifs et moyens*

Grâce à sa position intermédiaire, entre la vallée du Rhône et le Nyonsais, à sa desserte par des routes départementales d'importance, à son village structuré, Suze la Rousse a développé plusieurs zones d'activités économiques en bordure des deux routes départementales. La commune dispose aujourd'hui d'un petit tissu artisanal, qui ne s'est toutefois pas développé à la mesure de la croissance démographique de ces dix dernières années, avec comme conséquence, l'amorce d'un effet "village" dortoir, contre lequel la commune souhaite lutter.

**Compte-tenu de la saturation de ses zones d'activités et pour concrétiser l'ambition de développement économique local, il s'agit de dégager du foncier pour accueillir de nouvelles entreprises et permettre au tissu artisanal local de se développer.**

**Désormais, la compétence pour la création de zones d'activités relève de Drôme Sud Provence. La communauté de communes travaille à l'élaboration d'un schéma de développement intercommunal de zones d'activités économiques. Lorsque ce schéma aura été établi, l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités et/ou l'aménagement des zones d'activités actuel pourra être engagé.**



# POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

## Favoriser le commerce local

### Objectifs

La structuration en bourg de Suze la Rousse, a permis à la commune de maintenir un tissu de commerces de proximité. Cette petite structure commerciale constitue un élément de l'attractivité : le développement récent d'un habitat résidentiel traduit l'arrivée de ménages qui viennent chercher à Suze La Rousse un cadre rural associé à une structure de bourg en mesure d'apporter des fonctions commerciales de base.

L'objet de la commune est de favoriser le maintien de la structure commerciale du bourg, en créant des liens plus étroits entre commerce et zones d'habitat, en valorisant le centre ville qui sera bientôt libéré du trafic automobile de transit grâce à la déviation de la R.D.94.



Commerces sur la place du champ de Mars et en bordure de R.D.94

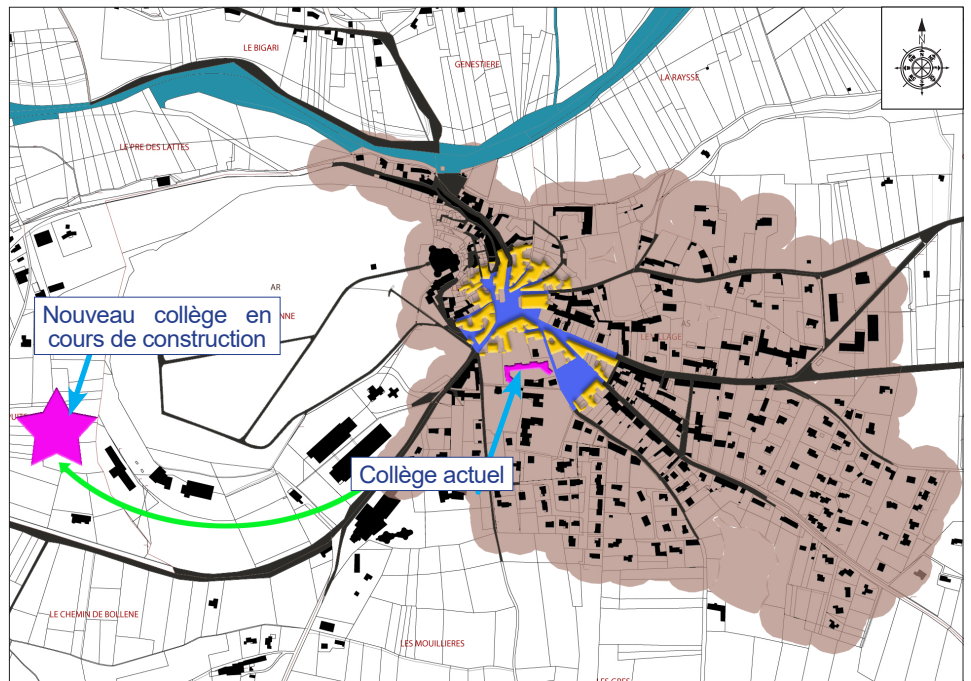
### Moyens



Le centre bourg accueille les fonctions de services, les commerces de proximité et les équipements publics de la commune.



Le terrain d'assiette et les locaux de l'ancien collège feront l'objet, compte tenu de leur localisation stratégique dans le centre-ville, d'une réflexion sur un programme mixte, qui pourra comprendre des logements. Ce programme participera à la diversité du bourg, au renforcement de sa centralité.



Le recentrage du développement de l'habitat dans le prolongement du bourg renforcera l'accessibilité aux commerces à pied ou en bicyclette. La stratégie de localisation des principales zones d'urbanisation participera ainsi à l'activité commerciale dans le centre bourg.

# POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

## Développer un tourisme intégré

### *Objectifs et moyens*

La commune souhaite renforcer le tourisme, accroître son rôle dans l'économie locale pour :

- booster l'activité des commerces en période estivale (permettant ainsi aux habitants à l'année de bénéficier d'une densité de services importante),
- constituer, au travers de l'agrotourisme, des opportunités de revenus complémentaires pour les exploitants agricoles,
- créer des emplois (pour partie saisonniers) non délocalisables.

L'économie touristique de Suze La Rousse s'appuie d'abord sur le patrimoine préservé du village et son château, sur l'immersion dans l'espace rural provençal, l'Université du vin. Ce modèle s'accommoderait mal de structures d'hébergement de masse.

Ainsi, le renforcement de l'économie touristique passera d'abord par la mise en place d'outils qui favoriseront le développement de l'hébergement marchand en chambre d'hôtes, gîtes, petite hôtellerie au sein du village historique et sur le modèle de l'agro tourisme dans l'espace rural.

Ces types d'hébergements permettront une intégration douce dans le territoire : pas ou peu d'impacts paysagers, pas ou peu d'impacts sur le fonctionnement de la commune (gestion des déplacements motorisés notamment) et pas ou peu de conflits d'usages avec l'habitat permanent (grâce à la dissémination des hébergements, qui ne créent pas « d'effet de masse » ni de nuisances).

**Ce mode de développement du tourisme permettra des retombées économiques pour Suze La Rousse sans altérer la qualité de vie dans la commune. Il se «fondra» dans le paysage ».**



*Le château dominant le village et le grand paysage.*



*Le camping bénéficie de la proximité immédiate du village, du château et du Lez.*

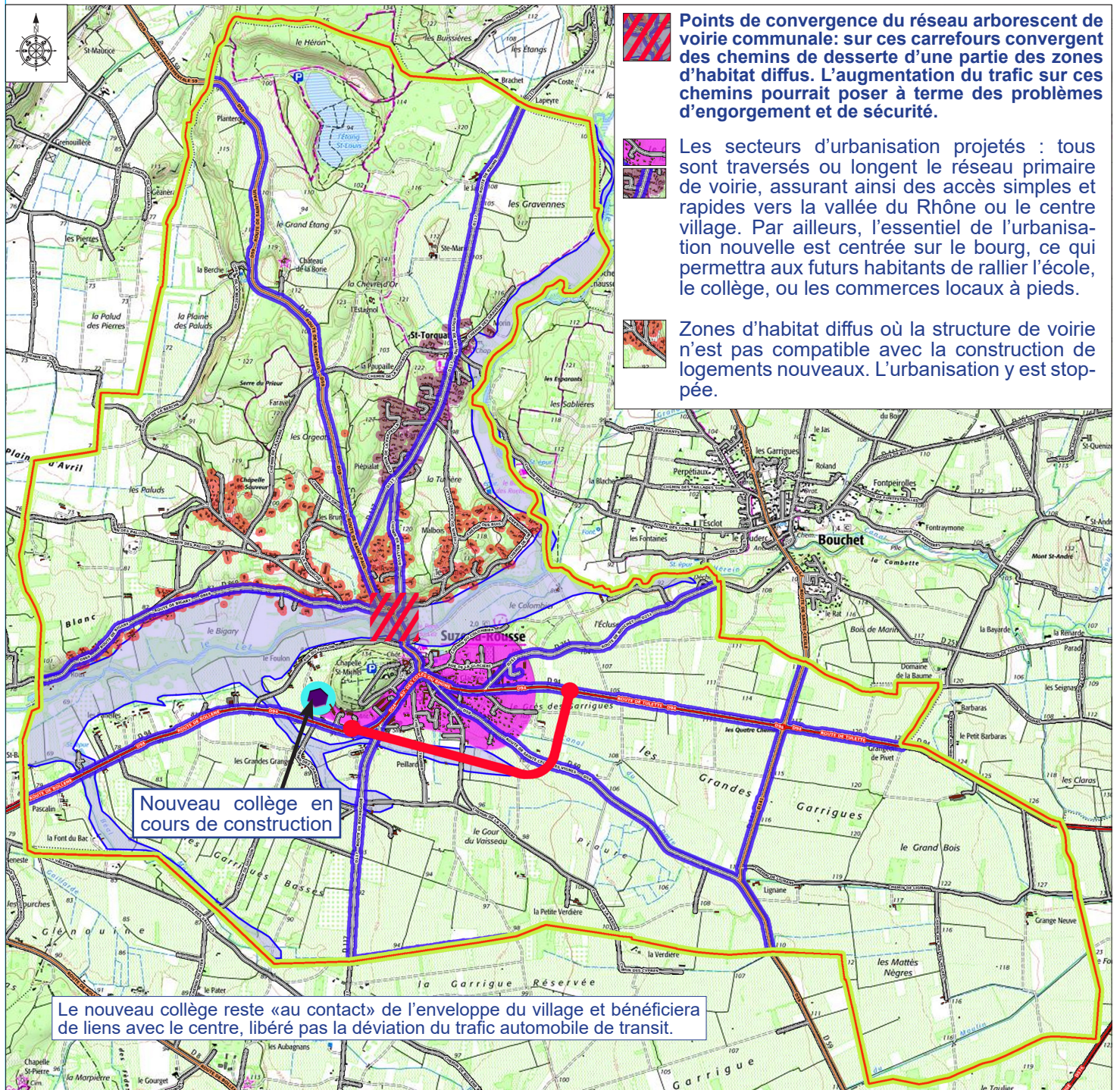
# POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

## La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

### Objectifs et moyens

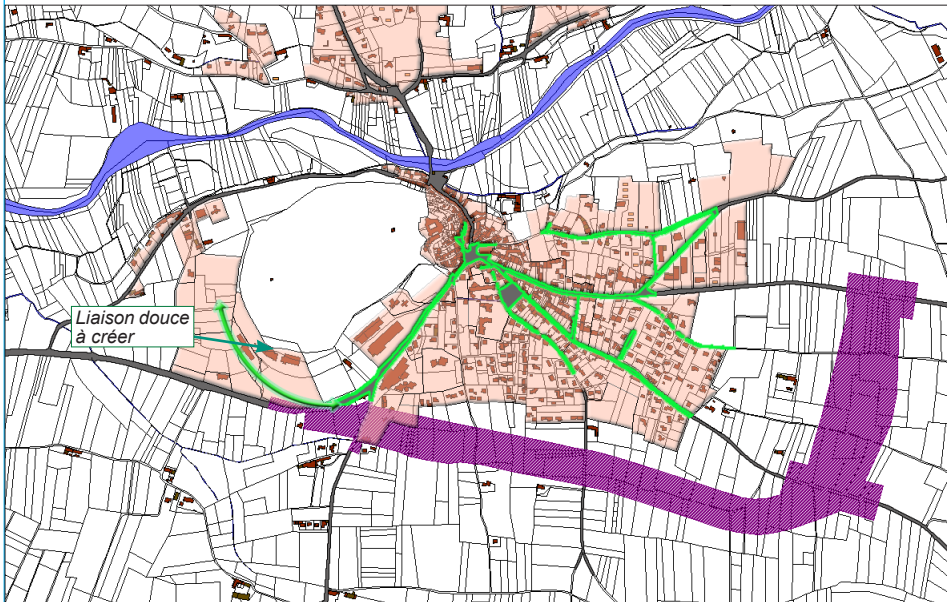
#### Limitation des déplacements motorisés - intégration de la capacité du réseau de voirie

L'analyse de la structure et des capacités de la voirie montre qu'il serait (à l'exception de Saint Turquoit, bien desservi par la R.D.117) déraisonnable d'affirmer l'urbanisation dans les quartiers d'habitat diffus situés au Nord du Lez, car cela reviendrait à accroître la circulation automobile sur des chemins communaux qui ont peu évolué, en maillage comme en largeurs de chaussées.



## La déviation de la R.D.94 et les déplacements doux

### *Objectifs et moyens*



Le fuseau d'études du tracé de la déviation et l'enveloppe constructible du projet de PLU à ses abords.



Le réseau de voirie qui sera libéré d'une grande partie du trafic de transit par la déviation de la R.D.94. Les déplacements doux pourront s'y intensifier.

Le tracé de la future (mais prochaine) déviation de la R.D.94 a été intégré dans la problématique d'aménagement : en libérant la traversée de village du trafic de transit, les déplacements doux seront grandement facilités entre les différents quartiers, vers le cœur historique ou les équipements publics actuels et projetés (notamment le collège).

Ainsi, parallèlement à la mise en œuvre de la déviation de la R.D.94, la commune souhaite repenser les circulations dans le village pour plus de sécurité, de convivialité dans les déplacements doux, pour limiter les nuisances sonores, la pollution de l'air.

Plusieurs actions pourront être engagées pour traduire ces objectifs et notamment :

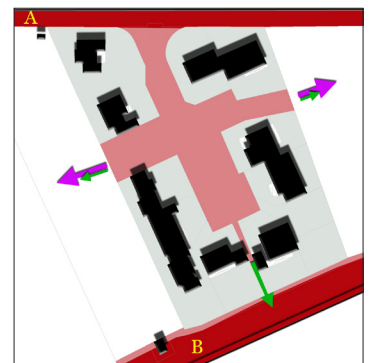
- la création de sens uniques pour certaines voies,
- la réalisation d'aménagements pour faire ralentir les voitures,
- la redéfinition des tonnages maximums autorisés pour les poids lourds dans les zones urbaines traversées par les routes principales...

## La voirie à l'échelle des zones d'urbanisation

### *Objectifs et moyens*

Dans les zones d'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble seront appliqués les principes d'interconnexion et de séparation des flux au travers des orientations d'aménagement.

Les principes de base appliqués : entre des voies de transit (A et B), les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir, lorsque cela est possible, une perméabilité, au moins piétons/cycles (flèches vertes). Les nécessaires liaisons piétonnes ménagées entre A et B au travers du groupe de logements ne devront pas induire de trafic de transit entre A et B.



# POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT DES LOISIRS

## *Enjeux et Objectifs*

Suze la Rousse s'inscrit dans un ensemble rural. Les habitants de la commune jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains).

La commune dispose déjà d'équipements sportifs et de loisirs.

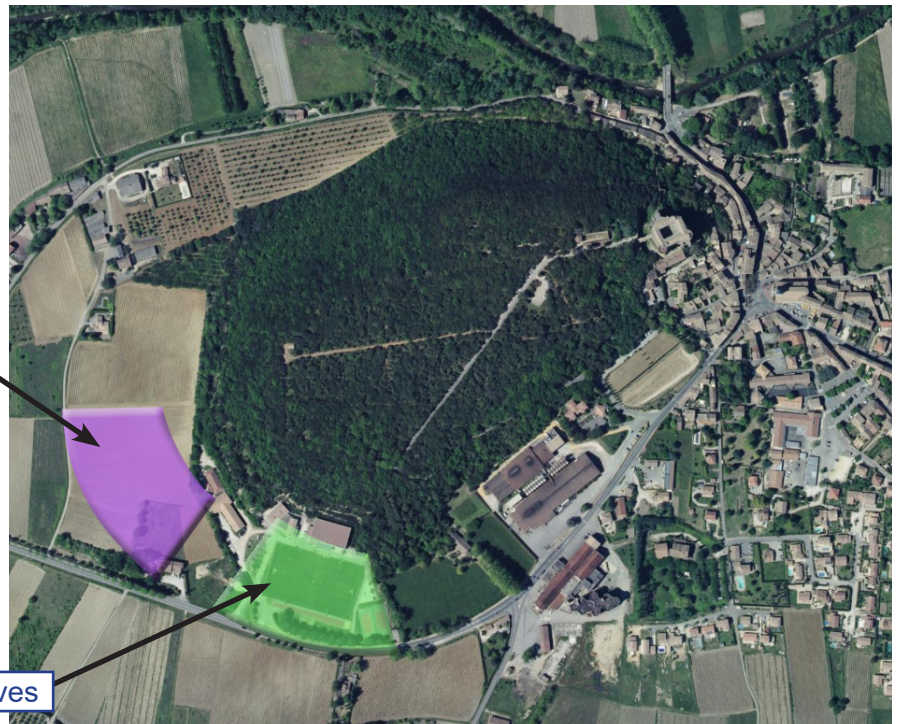
Ainsi les enjeux sont tenus et les politiques de développement des loisirs s'expriment essentiellement au travers du maintien du cadre de vie, de la protection des espaces naturels qui juxtent les zones d'habitat.



*L'espace rural constitue en lui-même le support d'une grande diversité de loisirs de plein-air.*

Collège en cours de construction

Installations sportives



*Les installations sportives à l'entrée Ouest du village. La création du nouveau collège au voisinage de ces installations facilitera leur utilisation.*

## Objectifs et moyens

### *Sauvegarder la structure historique du paysage*

Les lignes de force du grand paysage, ses contrastes forts entre vigne et forêt, les perspectives sur le château ont été jusqu'à aujourd'hui en grande partie préservées : l'habitat diffus, développé à la marge des grandes axes de circulation, à la frange ou au sein d'espaces boisés n'a pas impacté les principaux cônes de vues et notamment ceux qui ouvrent sur le château.

Le projet développe une urbanisation nouvelle plus dense et relocalisée au Sud du Lez, dans le prolongement du village ou à la frange de la plaine agricole. Ce redéploiement constitue une évolution positive au regard de l'histoire urbaine de la commune, des enjeux environnementaux, de la cohérence entre urbanisation et capacité des réseaux. Cependant, il ne pourra pas "avancer masqué", noyé dans la végétation, comme cela a été le cas au Nord du Lez.

Ainsi, pour respecter l'espace bâti ancien et les perspectives sur le château, pour assurer l'insertion d'une urbanisation nouvelle parfois à la frange dans un espace agricole très ouvert, donc très sensible au mitage, ce sera la densité qui sera recherchée et un accompagnement végétal qui reprendra les éléments traditionnels des paysages ruraux locaux.

### *Ces objectifs paysagers se traduisent à deux échelles :*

- *Dans la localisation des zones constructibles,*
- *Dans les orientations d'aménagement qui ont été définies pour les principales zones constructibles.*

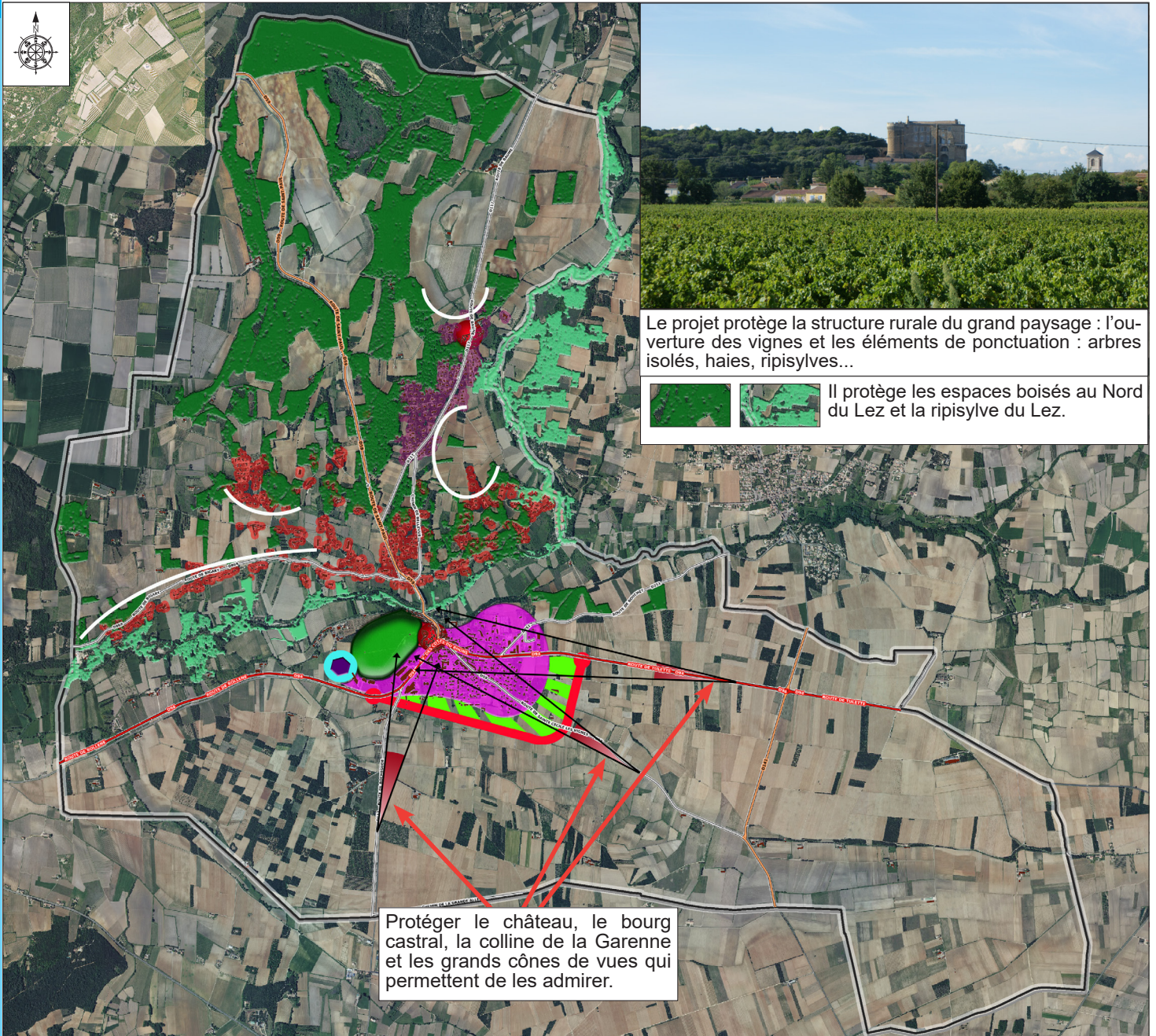
*Les orientations d'aménagement ont établi les modalités d'insertion paysagère des zones A Urbaniser, qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités économiques, selon des grands principes définis à l'échelle du territoire.*



*Le Château et le village historique qui se développe à ses pieds possèdent une grande valeur patrimoniale. Le P.L.U. n'altérera pas la perception du bâti historique dans le paysage d'ensemble.*



*L'omniprésence du château, la mer de vignes, les grands massifs boisés, les truffières, le Lez, la colline de La Garenne sont des composantes fondamentales du paysage d'ensemble.*



Le projet protège la structure rurale du grand paysage : l'ouverture des vignes et les éléments de ponctuation : arbres isolés, haies, ripisylves...

Il protège les espaces boisés au Nord du Lez et la ripisylve du Lez.

Protéger le château, le bourg castral, la colline de la Garenne et les grands cônes de vues qui permettent de les admirer.

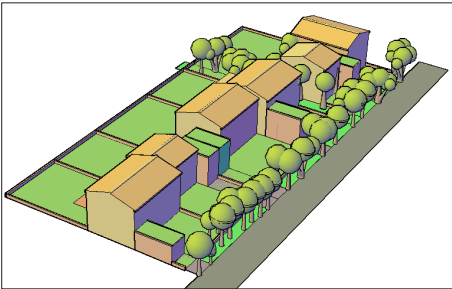
Ne pas étaler ni densifier les quartiers d'habitat diffus : l'urbanisation n'atteindra pas les espaces agricoles ouverts, où son impact paysager (mitage) aurait été très important.

Confiner l'étalement urbain - ne pas investir davantage les coteaux boisés pour ne pas rendre le mitage visible dans le grand paysage.

Protéger le château, le bourg castral, la colline de la Garenne et les grands cônes de vues qui permettent de les admirer.

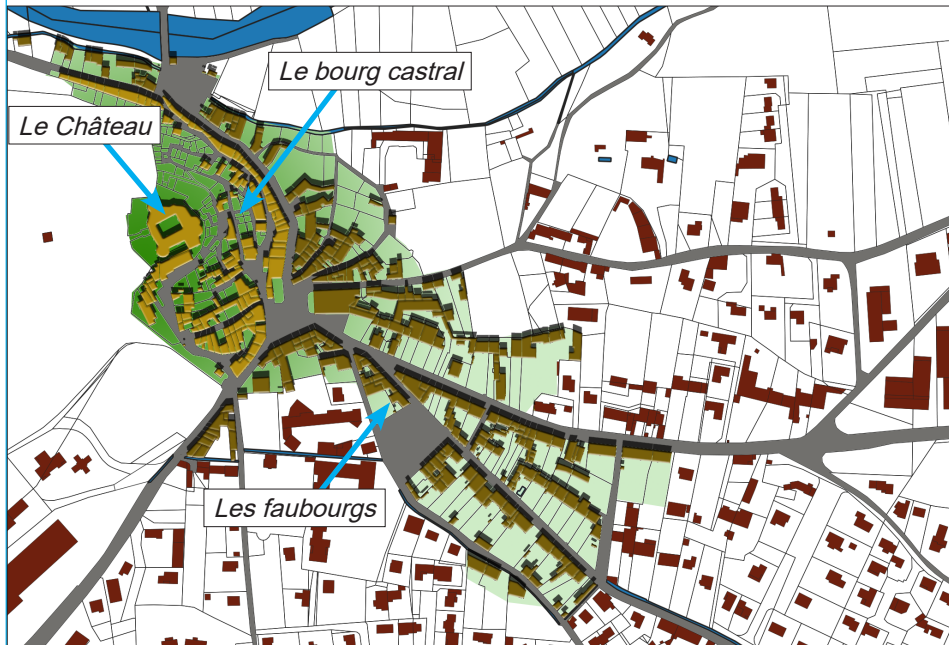
Maintenir «un espace respiration paysager» entre la déviation et l'espace bâti.

L'urbanisation du bourg s'appuie sur la limite franche formée par la future déviation de la R.D.94. La densification de l'urbanisation à la frange de l'enveloppe urbaine affirmera le contraste entre le bourg et les grands espaces viticoles ouverts.



Le tissu urbain projeté est complété dans le prolongement ou au sein du cœur historique sur un modèle "intermédiaire", réinterprétation du faubourg, dans le respect de la structure ancienne de la commune et sur la base de la trame historique.

## La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique

*Objectifs et moyens*

Le cœur historique associé au château forgerait l'identité de Suze la Rousse. Leur protection est fondamentale.

Ainsi, le long des fronts de rues principales, toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant sera proscrite. Pour cela, le projet :

- \_ définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant,
- \_ impose des règles d'implantation permettant la préservation de la trame urbaine historique du village,
- \_ décline des règles (architecture, mais aussi de traitement des clôtures, de plantations...) pour assurer l'insertion de l'urbanisation dans la trame rurale.



Structure du bâti du centre historique.



L'alignement des percements, lignes d'égouts de toiture, les largeurs de façades souvent similaires et enduits colorés constituent et caractérisent les faubourgs.



Les alignements omniprésents, la morphologie du cœur constituent les éléments forts de l'organisation du bâti dans le bourg.

## Promouvoir une urbanisation intégrée

### *Objectifs et moyens*

Dans les zones qui s'y prêtent : au sein du bourg, sera développé un modèle d'habitat intermédiaire, **suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble urbain, mais qui générera des espaces d'intimité, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.** On évitera ainsi de produire de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération...

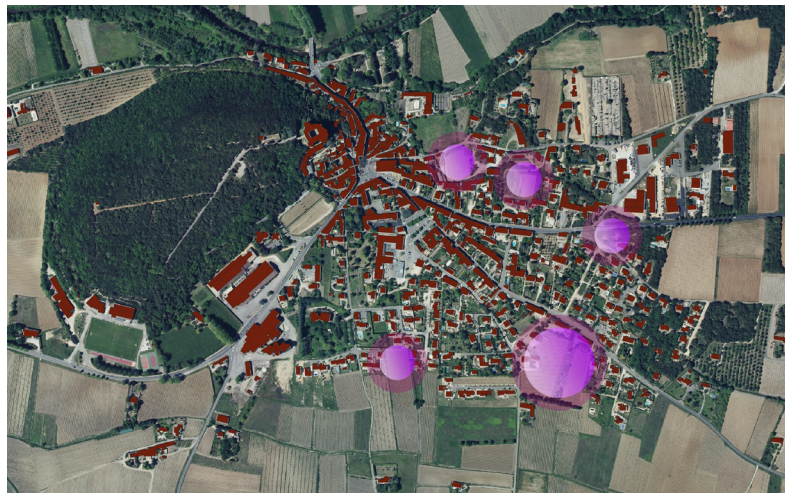


*Le regroupement des logements permettra, si les constructions sont intelligemment agencées, de produire un tissu urbain sur le modèle du faubourg, qui a été perdu dans l'habitat pavillonnaire.*

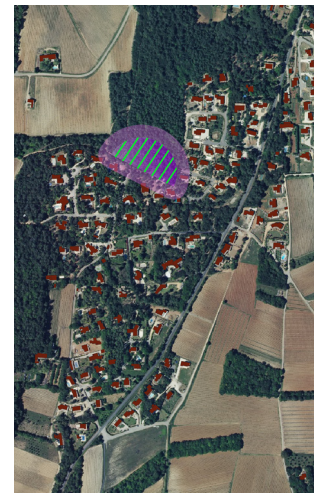
Pour respecter le paysage, dans les zones A Urbaniser, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seront développés des espaces bâtis intermédiaires à taille humaine, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent.



*Exemple de quartier d'habitat nouveau (dessin réalisé à titre indicatif).*



*Les zones d'habitat intermédiaire projetées (densité de l'ordre de 20 logements par hectare) et soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation.*



*A Saint Turquoï, la densité sera un peu plus faible, dans un espace plus rural, proche de la forêt.*

Ailleurs dans la commune, dans les quartiers d'habitation déjà en grande partie urbanisés sur un modèle pavillonnaire diffus, où les maisons sont immergées dans l'espace rural, c'est le renoncement à l'urbanisation et à la densification, la préservation des écrans végétaux qui assurent et assureront l'intégration de l'urbanisation dans l'espace rural.

*Les écrans végétaux, ne laissent transparaître que fugacement les habitations «qui se cachent» dans les chênes verts et les pins.*



# POLITIQUES DE PROTECTION DE L'AGRICULTURE

## Objectifs

L'agriculture, en particulier au travers de la viticulture, est l'activité économique centrale à Suze La Rousse. Les vignes (classées en A.O.C. Côtes du Rhône pour une grande part) représentent une partie importante de la superficie de la commune. La cave coopérative (et plusieurs caves privées) ont fortement développé la capacité de vente et notamment d'export du vin produit à Suze La Rousse, garantissant durablement des débouchés économiques.

Dans ce contexte, où la filière viticole est vitale pour l'économie locale, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

- \_préservation du potentiel de production (c'est à dire les espaces de vignes),
- \_limitation de la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles, caves, pour prévenir tout conflit d'usage

**et**

- \_développement nécessaire de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale et intercommunale.

La difficulté principale réside dans le fait qu'une très grande partie de l'espace communal est exploité en vignes, y compris aux abords immédiats des zones urbanisées, de sorte qu'il est très difficile d'accroître l'emprise destinée à l'urbanisation tout en minimisant l'impact sur l'économie viticole.



Les vignes, omniprésentes.

## Moyens

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain l'essentiel de ces secteurs par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation. L'usage des zones constructibles destinée au logement a été redistribuée et dimensionnée pour atteindre une croissance démographique crédible au regard des besoins.

**Globalement, très peu de terres cultivées sont destinées à la construction.**

Les rares espaces agricoles qui seront utilisés pour construire sont nécessaires à la satisfaction de besoins en logements avérés. Leur prélèvement n'est donc pas "gratuit" mais traduit un réel besoin immédiat qu'il n'était pas possible, structurellement, de satisfaire dans les mêmes conditions sur des terres non cultivées. Les terrains concernés sont par ailleurs le plus souvent enclavés dans l'espace bâti et proches des équipements publics. Ils sont équipés. Leur devenir urbain est cohérent avec l'objectif de préservation des grandes unités agricoles, en localisant le potentiel constructible dans les "dents creuses" ou en prolongement immédiat de la trame urbaine.

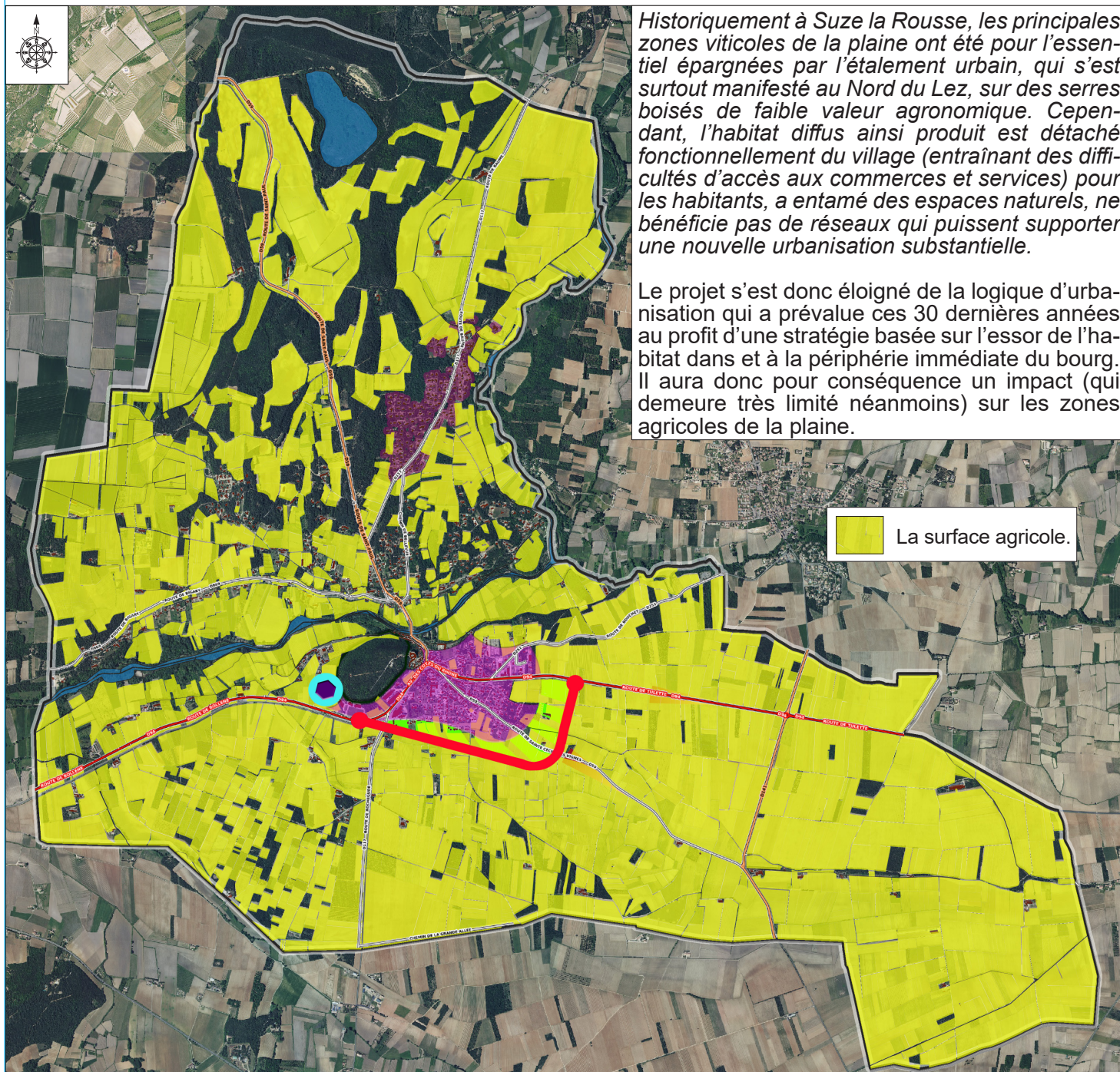


La cave coopérative

**Maintenir les unités agricoles**  
C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Suze la Rousse

# POLITIQUES DE PROTECTION DE L'AGRICULTURE

## Moyens



L'étalement urbain ne s'étend pas au-delà de cette emprise pour ne pas artificialiser des terrains agricoles de bonnes ou très bonnes valeur agronomique.



C'est sur des terrains aux potentiels globalement faibles et au parcellaire morcelé, situés dans la trame urbaine que l'essentiel de l'urbanisation nouvelle sera déployée.

# POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## Objectifs

Suze la Rousse s'inscrit dans l'ensemble géographique de la basse vallée du Lez, où la culture intensive de la vigne a continuellement repoussé les limites des espaces naturels jusqu'aux secteurs qu'il était trop difficile de mettre en culture : les serres boisées, les ripisylves des ruisseaux, la zone humide de l'étang Saint Louis. Depuis 30 ans, une partie de ces espaces naturels a subi une urbanisation résidentielle diffuse qui a localement dégradé les écosystèmes qui leur sont inféodés.

Un des enjeux forts du P.L.U. est désormais de garantir la préservation de ces milieux naturels remarquables et rares dans un territoire essentiellement viticole. La faune, la flore qui s'y épanouissent, les biotopes, les milieux remarquables relevés portent des enjeux de préservation importants, soulignés par plusieurs zones d'inventaires et de protection.

### Le P.L.U. a ciblé les enjeux environnementaux principaux :

#### La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique :

- les massifs forestiers, Le Lez pour son intérêt piscicole, sa ripisylve,
- les lisières de bosquets, les landes, espaces semis ouverts et ouverts d'une grande richesse entomologique, Les Z.N.I.E.F.F.,
- La zone Natura 2000 «Sables du Tricastin», notamment pour ses colonies de chiroptères et pour le Grand Capricorne.
- **les zones humides.**

#### La préservation du réseau écologique local :

- les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
- les zones relais, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
- les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune.



La forêt méditerranéenne.



Le Lez et sa ripisylve.



Les zones humides de l'étang Saint Louis.



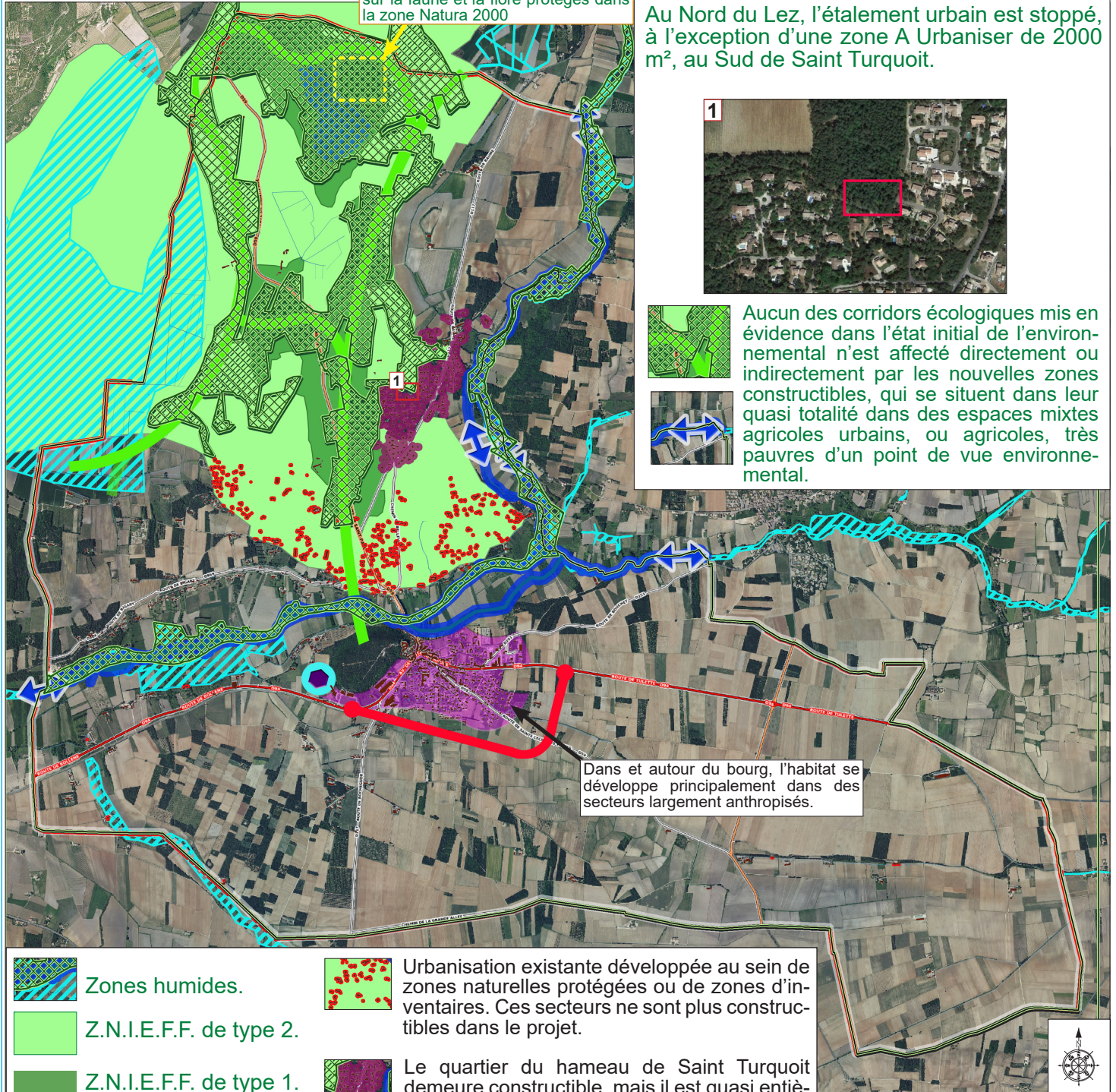
# POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## Moyens

D'une manière globale, la commune a formulé un projet de développement qui n'interfère que très localement avec des zones naturelles majeures, directement ou indirectement : **les zones urbaines ou à urbaniser nouvelles se situent au sein ou dans le prolongement immédiat de l'enveloppe bâtie existante du bourg, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles le plus souvent en vignes, de faible bio-diversité. Au Nord du Lez, l'étalement urbain est très freiné.**







Le projet d'extension de la carrière est abandonné pour éviter tout impact sur la faune et la flore protégés dans la zone Natura 2000

Au Nord du Lez, l'étalement urbain est stoppé, à l'exception d'une zone A Urbaniser de 2000 m<sup>2</sup>, au Sud de Saint Turquoit.



Aucun des corridors écologiques mis en évidence dans l'état initial de l'environnement n'est affecté directement ou indirectement par les nouvelles zones constructibles, qui se situent dans leur quasi totalité dans des espaces mixtes agricoles urbains, ou agricoles, très pauvres d'un point de vue environnemental.

Dans et autour du bourg, l'habitat se développe principalement dans des secteurs largement anthropisés.

-  Zones humides.
-  Z.N.I.E.F.F. de type 2.
-  Z.N.I.E.F.F. de type 1.
-  Zones Natura 2000 Sables du Tricastin FR8201676.
-  Urbanisation existante développée au sein de zones naturelles protégées ou de zones d'inventaires. Ces secteurs ne sont plus constructibles dans le projet.
-  Le quartier du hameau de Saint Turquoit demeure constructible, mais il est quasi entièrement bâti (avec très peu de dents creuses). Seule l'extension (1) prélèvera un espaces naturel (taillis de chênes verts).

