

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

VALAURIE



Plan Local d'Urbanisme

II_ Projet d'Aménagement et de Développement Durables



CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Approbation



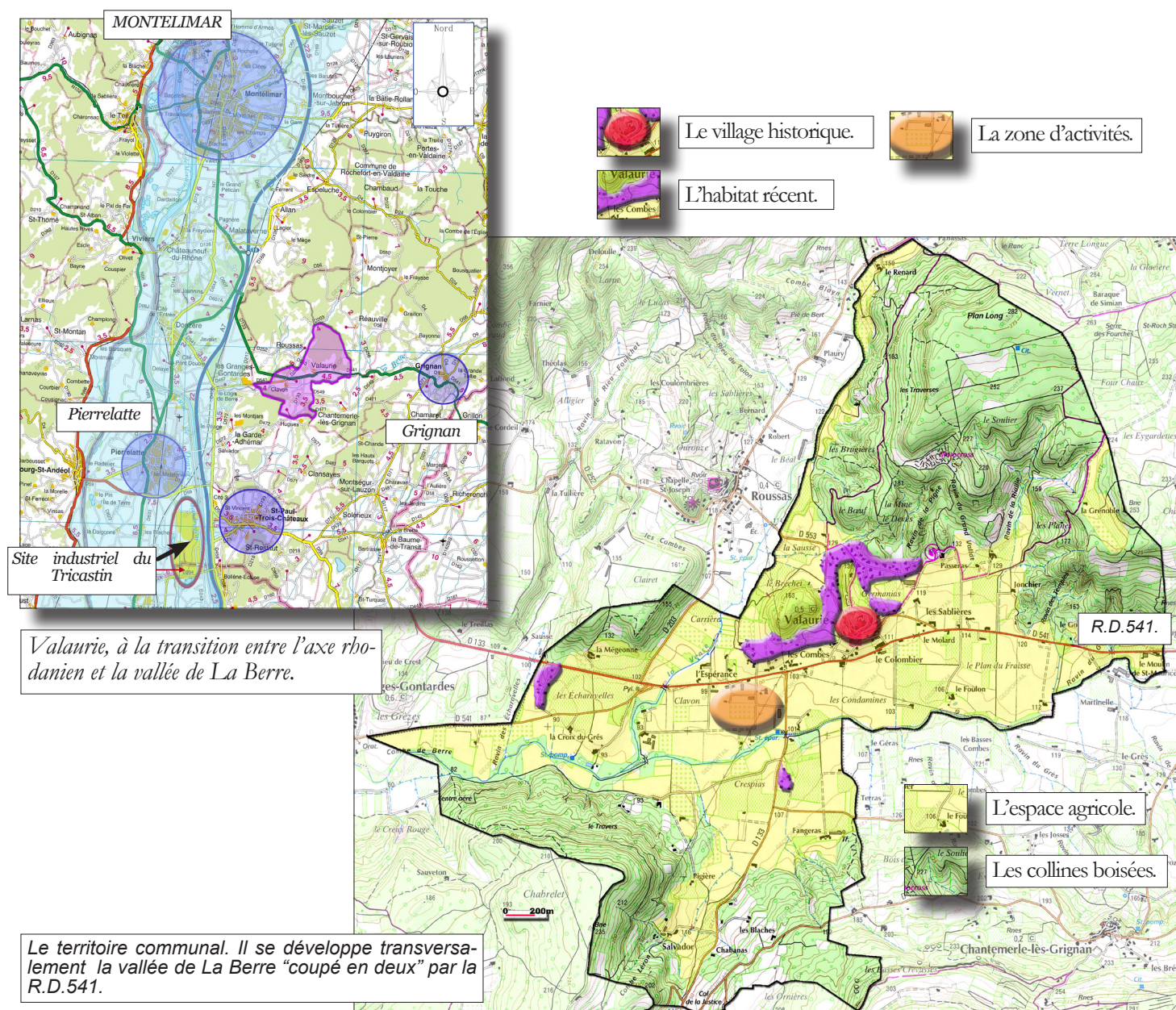
SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	P4
Promouvoir une croissance démographique équilibrée	P4
Instiller une urbanisation plus dense et diversifiée	P5
Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement	P7
La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire	P7
Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P8
Orientations générales des politiques de transports et déplacements	P9
L'accès à la R.D.541 / les flux de circulations automobiles	P9
Les déplacements intra communaux, les déplacements doux, le stationnement au village	P9
Les politiques de développement économique et commercial	P11
Créer les conditions propices à l'accueil d'activités nouvelles	P11
Favoriser le commerce local	P12
Les politiques de développement des loisirs	P12
Les politiques de protection des paysages	P13
La composition du paysage d'ensemble	P13
La préservation du village perché	P14
Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer	P15
Les politiques de protection des espaces agricoles et de maintien de l'économie agricole	P16
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P17
Concilier urbanisation et protection de la zone Natura 2000 et des grands espaces naturels	P18
La protection des espaces naturels de la trame urbaine	P19
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P20

INTRODUCTION

Le P.A.D.D. exprime le projet de développement de la commune, établi sur la base d'un diagnostic territorial et d'une vision partagée du devenir de Valaurie. Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'une commune attractive par le cadre de vie rural qu'elle propose et par sa proximité avec les pôles de services et d'emplois de la vallée du Rhône. Outre cette attractivité marquée pour l'habitat, Valaurie se caractérise aussi par une dynamique économique d'échelle locale, au travers d'une zone d'activités qui bénéficie d'une situation géographique porteuse, à la transition entre l'axe rhodanien et le grignanais. Ainsi cohabitent dans la commune des enjeux de développement de l'habitat et d'essor économique.

Dans ce contexte socio-économique et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le P.L.U. s'est attaché à définir un projet équilibré entre des mesures de développement de l'habitat, de l'activité industrielle et artisanale d'une part et des mesures de protection d'autre part, qu'il s'agisse de la structure des paysages de l'organisation historique du territoire ou de ses composantes agricoles et naturelles.



ORIENTATIONS GENERALES

Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Le P.L.U. a créé les conditions d'une solidification de la croissance démographique déjà engagée grâce au récent Programme d'Aménagement d'Ensemble des Combes. Il s'agit d'assurer un développement à l'échelle de Valaurie sans bouleversement de sa structure socio-économique tout en renforçant l'équilibre dans la répartition par classes d'âges.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec les objectifs de croissance démographique et d'équilibre de la pyramide des âges. Il s'agit :

- _de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, (en particulier dans un contexte où l'offre d'emplois dans la zone d'activités est essentiellement ouvrier),**
- _mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace, dans l'esprit des récentes opérations d'aménagement d'ensemble menées dans la commune.**

Orientations générales des politiques d'urbanisme

L'objectif est de produire une urbanisation qui s'inscrive dans le fonctionnement du territoire et qui respecte les fondements de l'organisation historique de Valaurie, ses composantes urbaines, agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités. Il s'agit aussi d'assurer la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels ou projetés à court terme.

Les politiques de développement économique et commercial

Pour affirmer le statut de pôle d'emplois local de Valaurie et en s'appuyant sur une zone d'activités existante dynamique, le P.L.U. a défini les conditions d'accueil de nouvelles activités économiques à l'échelle du potentiel de la commune.

Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

L'objectif est 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 pôles d'emplois et de services de la vallée du Rhône,**
- _en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette).**



L'église du village.



Le dernier pan de rempart.



Le bâti très dense du village historique.



Le lavoir.

Les politiques de développement des loisirs

Ces politiques sont intégrées au projet par la protection de l'espace rural, qui offre un large éventail de loisirs de plein air aux habitants de la commune.

Les politiques de protection des paysages

Pour préserver l'identité du territoire communal, le cadre de vie, le P.L.U. a développé :

- _des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels qu'urbains,
- _des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis.

Les 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. définit des mesures :

- _de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière grandissante,
- _de préservation des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U. (trames vertes et bleues).

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il s'agit de satisfaire les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers de la densification de l'espace bâti et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant.



Le village dominant la plaine agricole.



L'amorce d'une urbanisation groupée, moins consommatrice d'espace au P.A.E. des Combes



Les rives de la Vence et les espaces agricoles alentour.

Promouvoir une croissance démographique équilibrée

Objectifs

Valaurie est attractive. L'objectif est d'utiliser cette attractivité pour promouvoir, sans désorganiser le territoire :

_une croissance démographique qui respecte la structure rurale de la commune, mais reflète aussi son statut de pôle économique d'échelle cantonale, capable de soutenir une augmentation significative de sa population.

_une croissance équilibrée dans la répartition par classes d'âges.

Par ailleurs, l'analyse démographique a mis en évidence des croissances annuelles moyennes très fluctuantes d'une période intercensitaire à l'autre :

VALAURIE	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2009
Dû au solde naturel (%)	+0,4	+0,5	+0,6	+0,4
Dû au solde migratoire (%)	+3,5	+0,2	+2,6	+0,1
Variations annuelles moyennes (%)	+3,9	+0,7	+3,1	+0,4

L'objectif de la commune est donc aussi de "lisser" la croissance, pour éviter les "pics et les creux", qui rendent plus difficile la programmation et l'anticipation des besoins en équipements.

La traduction chiffrée de l'ensemble de ces objectifs est d'atteindre environ 700 habitants à l'horizon 2023, c'est à dire **+87 habitants en 10 ans**. On obtiendra ainsi un développement démographique qui demeure soutenu, mais à l'échelle de la commune, selon un rythme de croissance annuel moyen de 1,4 % (2013-2023) valeur intermédiaire entre les périodes de fortes croissances et les périodes de stagnations démographiques qui se sont enchaînées depuis les années soixante-dix.

Moyens

Avec 613 habitants en 2013 **et un objectif de 700 habitants en 2023**, il faudrait produire, hors décohabitation 40 logements, auxquels il faut ajouter 31 de logements pour compenser la décohabitation.

En face de ces besoins, la disponibilité foncière dégagée par le PLU pour construire des logements regroupe au total **et en considérant que l'ensemble des terrains constructibles seront bâtis** une capacité d'accueil théorique de 72 logements. Cette capacité correspond presque exactement à l'objectif affiché (71 logements).

Instiller une urbanisation plus dense et diversifiée

Objectifs

Dans l'esprit du développement récent de la commune, plus dense après une longue période où l'habitat résidentiel a très largement dominé, il s'agit de favoriser une urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, respectueuse de l'environnement naturel, agricole, social et du paysage. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux, de diversité.

Ainsi :

Pour encourager l'installation de jeunes ménages.

Par souci de cohérence avec le développement de la zone d'activités (qui nécessite la production d'habitations abordables pour les salariés des entreprises implantées dans la commune).

Pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale,

il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle d'habitat pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure.



Illustration des principes d'organisation d'un habitat diversifié, de densité intermédiaire.



L'habitat résidentiel "banal". S'il peut se poursuivre localement pour compléter l'espace bâti, il ne doit pas constituer l'essentiel de l'urbanisation à l'avenir.

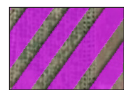


Le P.A.E. des Combes. En habitat semi groupé et comprenant les logements locatifs aidés, il constitue un exemple intéressant d'urbanisation qui s'inscrit dans les principes de diversité et de mixité de l'habitat.

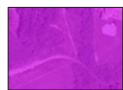
Dans les zones constructibles principales, on a défini les conditions d'aménagement qui permettent d'atteindre les objectifs déclinés.

Instiller une urbanisation plus dense et diversifiée

Moyens



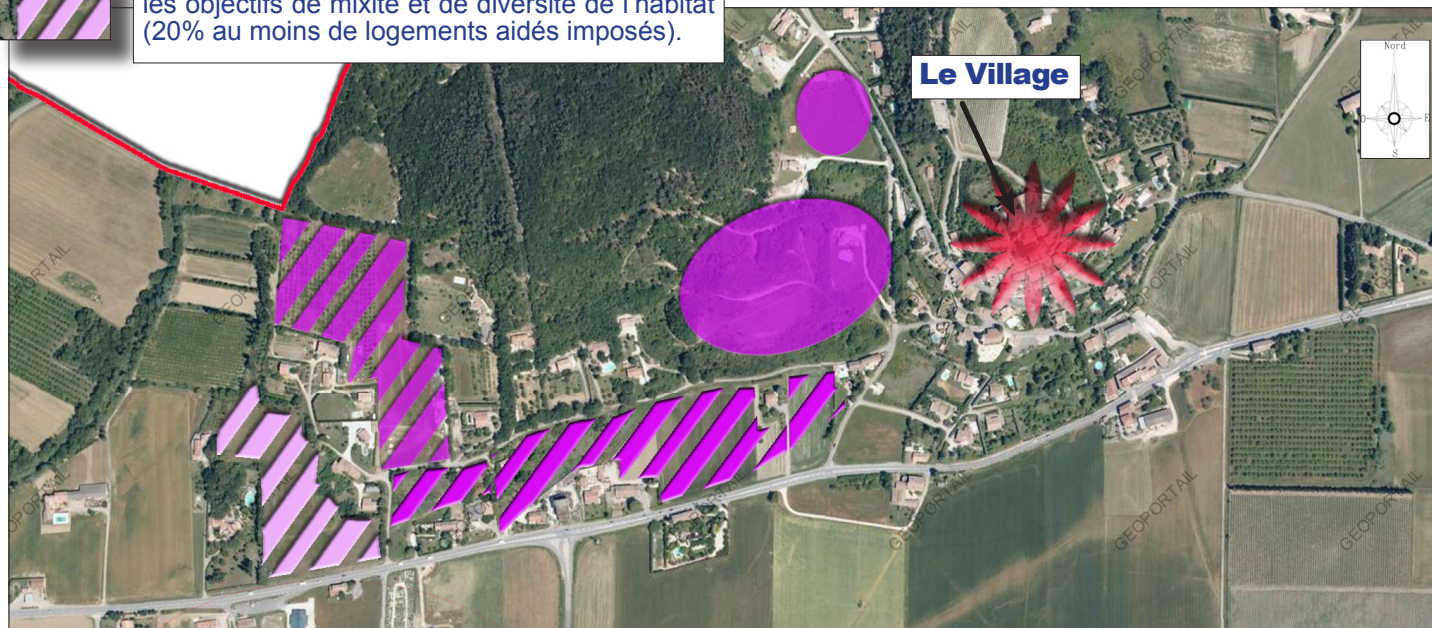
Les secteurs principaux de l'urbanisation à venir (où les modalités d'urbanisation ont été figées antérieurement au PLU, dans le cadre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble).



Les secteurs récemment bâtis.



Les zones A Urbaniser qui portent principalement les objectifs de mixité et de diversité de l'habitat (20% au moins de logements aidés imposés).



Une grande partie du potentiel des zones urbanisables est engagé dans l'aménagement de quartiers qui assureront un habitat cohérent avec les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier.

Dans ces zones, dont la localisation est cohérente avec l'organisation de l'espace bâti de Valaurie (elles demeurent proches du village, desservies par les réseaux), les orientations d'aménagement et de programmation traduisent le plus souvent les principes de mixité des formes bâties.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs de la charte départementale pour un habitat durable, le P.L.U. a défini pour une partie des zones A Urbaniser les orientations suivantes :

une densité de l'ordre de 17 logements à l'hectare.

une mixité de l'offre : logements en accession et/ou logements locatifs, libres et/ou aidés.

La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire

Objectifs et moyens

Le projet de développement impacte le moins possible les composantes agricoles et naturelles de Valaurie “se fond” dans le territoire et les paysages, en apportant des réponses aux besoins en logements, en espace pour l'activité économique. Il respecte l'organisation actuelle de l'espace bâti, renforce ses points forts : un village perché, une économie locale dynamique. Il mobilise des surfaces à bâtir en évitant au mieux l'étalement de la tâche urbaine et en intégrant les spécificités fonctionnelles du territoire et notamment la coupure forte formée par la R.D.541 : l'urbanisation a été développée dans les dents creuses ou dans le prolongement immédiat de la trame urbaine actuelle : On a répondu ainsi aux besoins en logements sans préjudice significatif pour l'économie agricole, le paysage d'ensemble ou les cônes de vues sur le village. A l'Ouest et au Nord, les barrières de croissance naturelles formées par les massifs boisés sont respectées. Au Sud, l'espace bâti nouveau reste à bonne distance de la R.D.541, barrière fonctionnelle et source de nuisances sonores.

Le P.L.U. fait face aux besoins en logements sans étalement urbain significatif. Le bâti nouveau s'inscrit dans la sphère fonctionnelle du village, il sera bien desservi par les équipements.

L'urbanisation est maintenue à l'intérieur de limites franches, entre des espaces naturels ou agricoles à protéger et un espace partiellement bâti à densifier, en tenant compte des enjeux paysagers liés au village perché et des enjeux environnementaux. Au-delà de cette enveloppe, il n'y a pas d'enjeu majeur pour l'urbanisation. Toutefois, tous les terrains situés à l'intérieur des limites franches ne présentent pas les mêmes aptitudes pour l'accueil de constructions nouvelles. Leur classement en zone urbanisable sans discernement aurait été :

- _Incompatible avec l'objectif de croissance démographique (explicité au chapitre 1).
- _Incompatible avec les enjeux paysagers, agricoles, naturels, comme avec le niveau d'équipement de la commune (qui seront explicités dans les chapitres suivants).

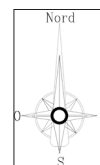
C'est pourquoi, au sein de l'enveloppe où l'urbanisation serait cohérente avec le fonctionnement, l'organisation de la commune, le projet n'a retenu que quelques terrains seulement pour l'urbanisation nouvelle.

L'usine d'Aiguebelle.

La zone d'activités.

Les rares secteurs d'habitat diffus ne sont pas étendus significativement.

Le village historique.



Les grands espaces agricoles de la commune : Valaurie abrite une économie agricole diversifiée et performante, qui a besoin d'espace pour prospérer.

Les principaux espaces naturels : souvent d'une grande richesse environnementale et composantes fortes du grand paysage. La stratégie de développement de la commune évite soigneusement d'exercer des pressions nouvelles sur ces espaces naturels.

La zone d'activités économiques est aménagée à la hauteur des besoins de court et moyen terme, sans extension.

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 (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées) des constructions projetées.

L'assainissement

Logique de définition des zones constructibles principales :

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées.

Cohérence réseau / capacité de la Station d'épuration et croissance démographique

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers une station d'épuration capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents produits.

Compte tenu de la croissance démographique projetée par le P.L.U., la cohérence entre le projet de développement urbain et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées est assurée : 1700 Equivalent-habitant de capacité de traitement pour 700 habitants projetés à l'horizon 2023.

L'eau potable

Valaurie est alimentée en eau potable par plusieurs captages :

- Le captage de la Vence,
- Le captage Croix du Grès,
- Les sources de Réauville.

Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. et les captages sont capables de fournir en eau, y compris à l'étiage, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2023.

Les communications numériques

Les habitants de la commune bénéficient d'un accès à Internet via l'ADSL d'un débit moyen (8 Mo), avec un dégroupage pour un opérateur. Ce débit est compatible avec le télétravail, évitant ainsi une fracture numérique par rapport à l'agglomération montilienne.

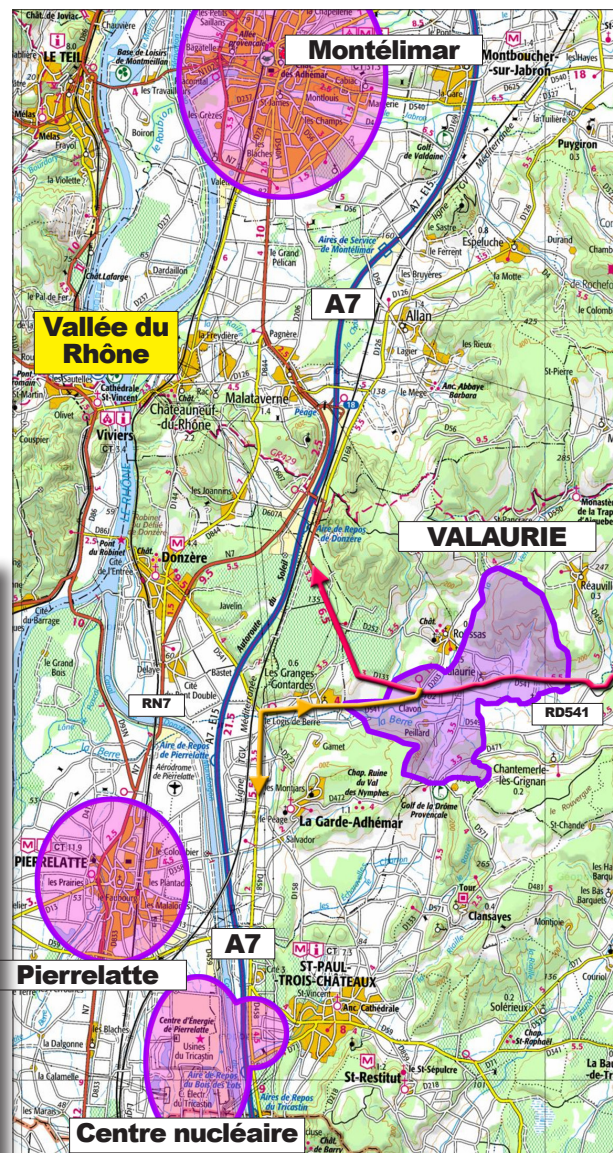
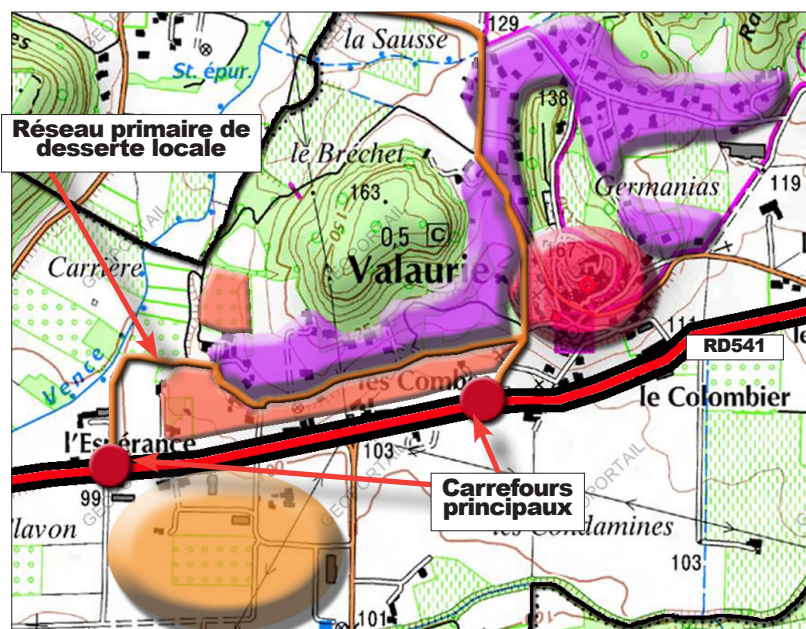
Les ambitions de la commune s'inscrivent dans ceux du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ardèche et de la Drôme : assurer et planifier un développement numérique bénéficiant au plus grand nombre, sur le long terme, selon la stratégie nationale formalisée autour du Plan national Très haut débit, visant à raccorder 70 % des foyers en 2020, puis 80 à 98 % en 2025..

L'accès à la R.D.541 - les flux de circulations automobiles

Objectifs et moyens

L'analyse des trajets domicile travail a montré que malgré la présence d'emplois *in situ*, les actifs qui habitent à Valaurie travaillent pour une grande part dans les zones d'activités de l'axe rhodanien. Dans un souci de limitation des déplacements et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est donc nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent (en perturbant le moins possible les circulations internes) de rallier rapidement la R.D.541, lien principal entre Valaurie et le réseau routier primaire de la vallée du Rhône (R.N.7 notamment).

Le projet développe une urbanisation qui ouvre facilement sur la R.D.541, pour atteindre par un chemin court la vallée du Rhône. Pour cela, il favorise l'utilisation du réseau primaire de desserte locale et guide la circulation automobile sur les carrefours les mieux sécurisés (visibilité, conditions d'entrées/sorties sur la R.D.541).



Les déplacements intra communaux, les déplacements doux, le stationnement au village

Objectif

LES DÉPLACEMENTS DOUX

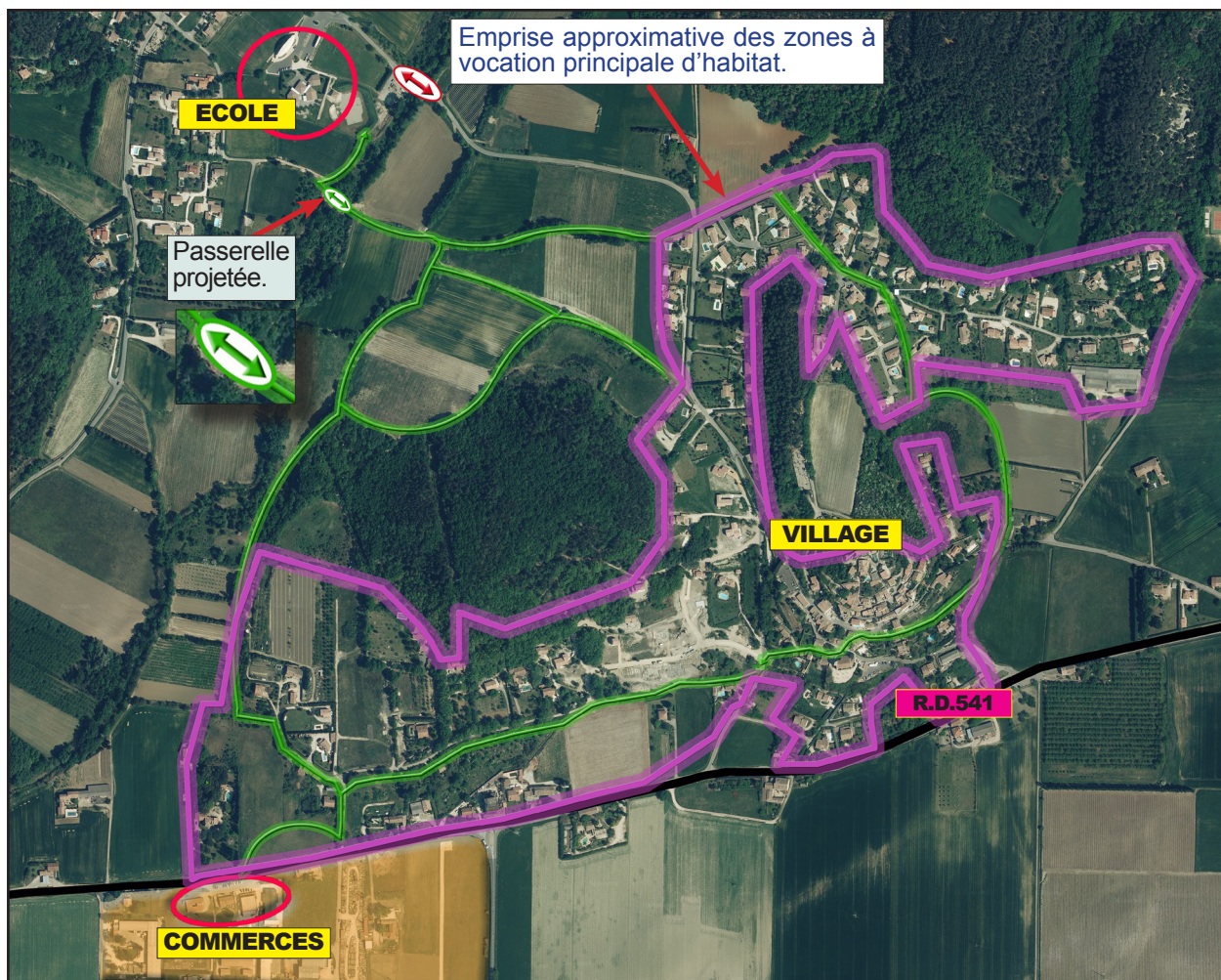
Il est important, pour favoriser la vie sociale dans la commune, les liens entre habitat et équipements publics (l'école notamment, implantée à Roussas) de développer une urbanisation qui permette aux habitants de la commune d'accéder au village, aux commerces, aux équipements publics par des modes de déplacements doux (piétons - cycles). Il faut donc créer des accès qui évitent les cheminements piétons le long du réseau primaire de voirie (les routes départementales notamment) et favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).

LES BESOINS EN STATIONNEMENT DU VILLAGE

De l'analyse de l'état initial est ressortie la nécessité d'une nouvelle aire de stationnement, pour développer l'offre en parkings dans un espace bâti ultra-dense, où le manque de places est récurrent, notamment en période estivale, quand les résidences secondaires (essentiellement localisées dans le village historique) sont occupées.

Moyens

LES DEPLACEMENTS DOUX



Le maillage principal de voies piétons/cycles : il correspond à un ensemble d'itinéraires (dont certains sont à créer) :

- _ soit destinés aux piétons et aux cyclistes, en sites propres,
- _ soit formés de trottoirs longeant des chemins très faiblement circulés par les voitures.

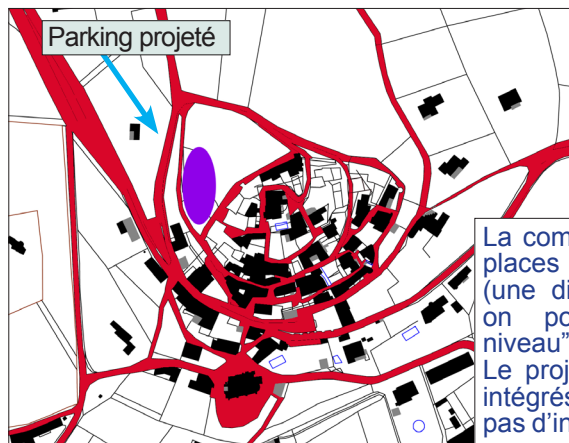
Ce maillage se traduit réglementairement par la création d'emplacements réservés et la formalisation de voies piétonnes dans les zones A Urbaniser.

Les zones principales d'habitat zones sont desservies ou seront desservies par le réseau de voies piétons cycles pour l'accès au village, à l'école et aux commerces de la zone d'activités. Pour l'accès aux commerces demeurera toutefois le problème de la traversée de la route départementale, mais cette dernière sera aménagée.

LES BESOINS EN STATIONNEMENT DU VILLAGE



En dépit des efforts déjà réalisés par la commune au travers de la création de poches de stationnement dans le cœur du village, le déficit de places demeure.



La commune va créer des places de stationnement (une dizaine) auxquelles on pourra accéder "à niveau" depuis le village. Le projet (box végétalisés intégrés à la pente) n'aura pas d'incidence paysagère.

Créer les conditions propices à l'accueil d'activités nouvelles

Objectifs



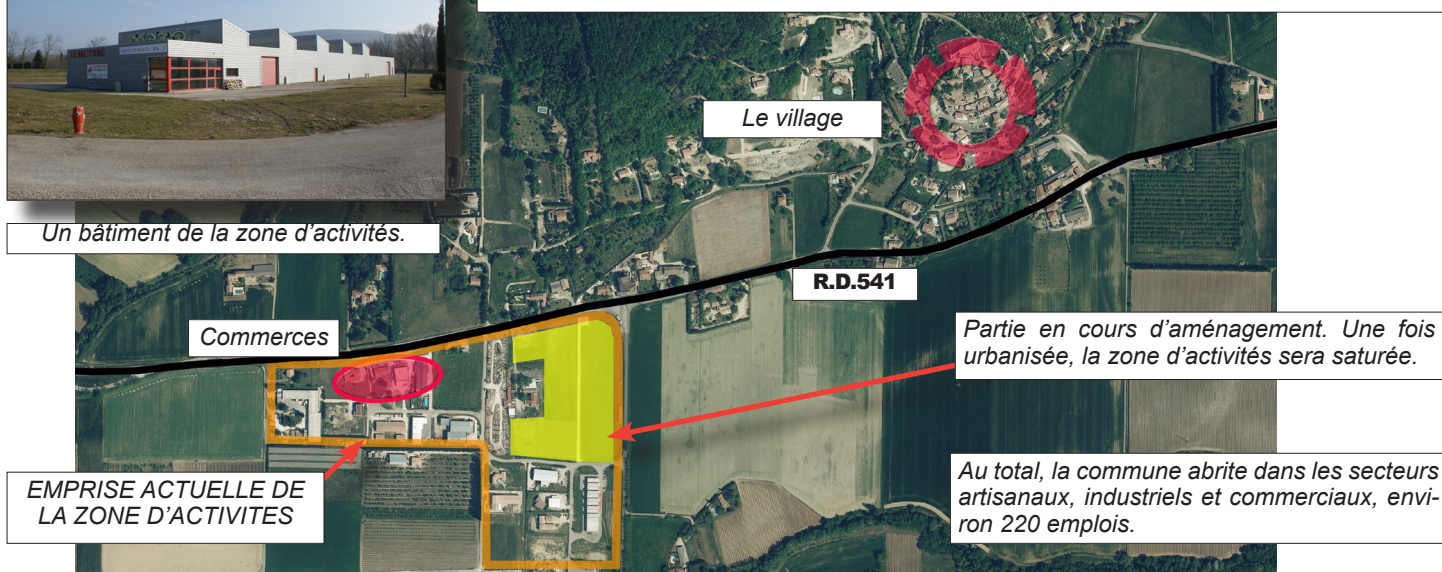
Les commerces de la zone d'activités.



Un bâtiment de la zone d'activités.

Valaurie jouit d'une situation privilégiée dans le canton : à la confluence entre la vallée du Rhône et la vallée de la Berre, irriguée par la R.D.541. Cette géographie et l'engagement de la commune et de l'intercommunalité dans le développement économique local ont permis l'émergence d'un véritable pôle d'activités dans la plaine, le long de la R.D.541. Par ce développement économique, la commune a acquis une fonction plus complexe que celle de « commune dortoir de la vallée du Rhône ». Cette diversité socio-économique résulte d'un essor parallèle et équilibré entre habitat et économie locale qu'il s'agit de cultiver.

Ainsi, l'objectif est de mettre en œuvre des moyens pour asseoir le statut de pôle local de Valaurie en y favorisant l'installation d'activités nouvelles, en cohérence avec la politique de la communauté de commune.



Moyens

Périmètre actuel de la zone d'activités.

Commerces de proximité (boulangerie, tabac, épicerie...).

Pour le court et le moyen terme, les besoins en surfaces dédiées à l'activité économique seront satisfaits par l'aménagement récent d'environ 3,4 hectares dans l'emprise de la zone d'activités actuelle.

Partie de la zone d'activités en cours d'aménagement.

Le projet ne prévoit donc pas, à court terme l'extension de la zone d'activités.

Cependant, dans l'objectif d'offrir un site à l'échelle du potentiel de développement économique de Valaurie et des ambitions de la collectivité, la commune a souhaité dès maintenant poser le principe d'une possible extension de la zone d'activités, mais à moyen ou long terme.

Principe d'extension projetée à plus long terme, à l'occasion d'une nouvelle révision du P.L.U.

Favoriser le commerce local*Objectifs*

L'implantation à flanc de coteau du village, son ultra-densité, sa faible capacité en stationnements publics ont amené la commune à développer une offre commerciale (commerces de proximité) dans la zone d'activités, en bordure de R.D.541. Elle constitue un élément important d'attractivité et de qualité de vie.

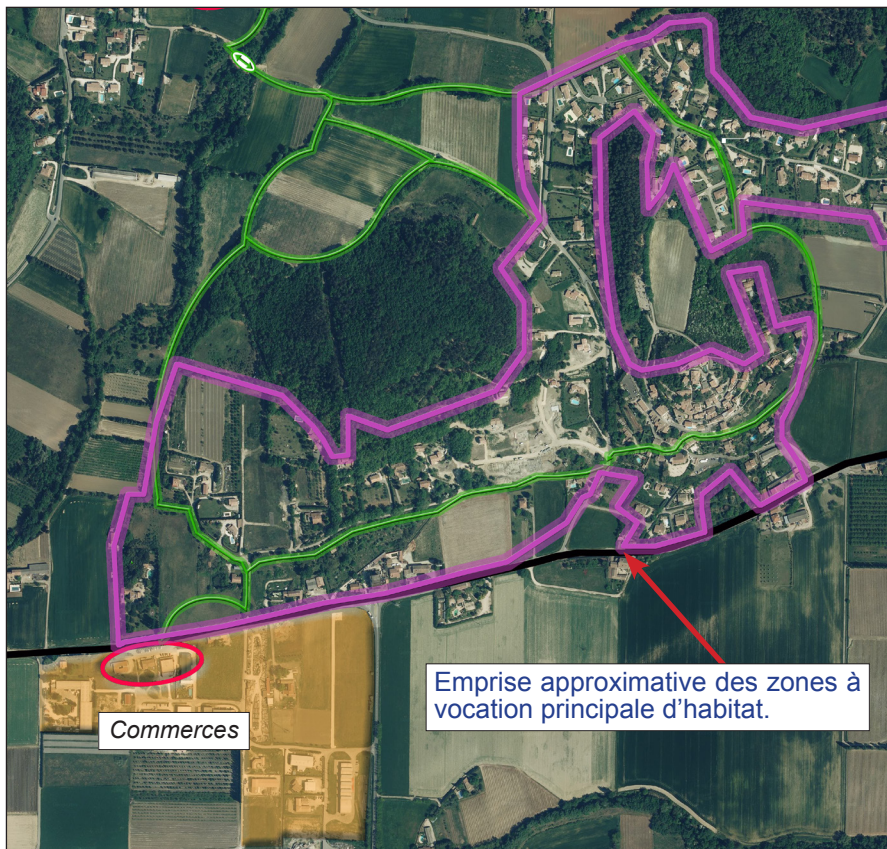
L'objectif de la commune est donc de favoriser le maintien de la structure commerciale, en facilitant les liens entre commerce local et zones d'habitat.

Moyens

Le maillage principale de voies piétons/cycles.

Outre l'aménagement en cours de 3,4 ha dans la zone d'activités, qui pourra constituer une occasion de développer l'offre commerciale auprès des habitants, la commune crée des voies piétons/cycles qui permettront des accès plus conviviaux et mieux sécurisés depuis les zones d'habitat vers les commerces de la zone d'activités (il ne sera plus nécessaire de longer la R.D.541, mais uniquement de la traverser).

La stratégie d'accompagnement de l'urbanisation par le renforcement des liens entre zones d'habitation et zone commerciale participera indirectement à la santé du commerce dans la commune.



Valaurie s'inscrit dans un ensemble rural en grande partie préservé. Ses habitants jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs, (a contrario nécessaires dans les grands ensembles urbains).

Ainsi les enjeux essentiels se trouvent dans la préservation du cadre de vie. Dans le P.L.U. ces enjeux ont trouvé leur expression dans les orientations en terme de protection des paysages et d'une manière plus large, de la ruralité de la commune.

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs

Outre un climat socio-économique local favorable, l'attractivité de Valaurie s'appuie sur la qualité du cadre de vie, qui demeure rural et repose à la fois :

- _ Sur le village médiéval bâti à flanc de coteau, cœur historique et "vitrine" de la commune,
- _ Sur un paysage qui ancre Valaurie en Drôme provençale, composé d'entités très facilement identifiables, qui forment de forts contrastes : la plaine très ouverte de la Berre et son vignoble, ses lavandes, le paysage plus bocager et rythmé du col de la justice au Sud, les collines, les plateaux et leurs chênaies au Nord...

Outre l'intérêt patrimonial et identitaire qu'il y a à préserver ces paysages, il s'agit aussi de maintenir l'attractivité de la commune, y compris touristique.



Le village dominant la plaine. La protection de ce paysage très contrasté et porteur de l'identité de Valaurie constitue un objectif fondamental du projet.



Le village et son écrin boisé.



Le contraste entre les champs, les vignes et les collines boisées d'arrière plan.



La ripisylve de la Berre.

Moyens

Dans un objectif de préservation de l'identité de Valaurie, de son cadre de vie, le projet :

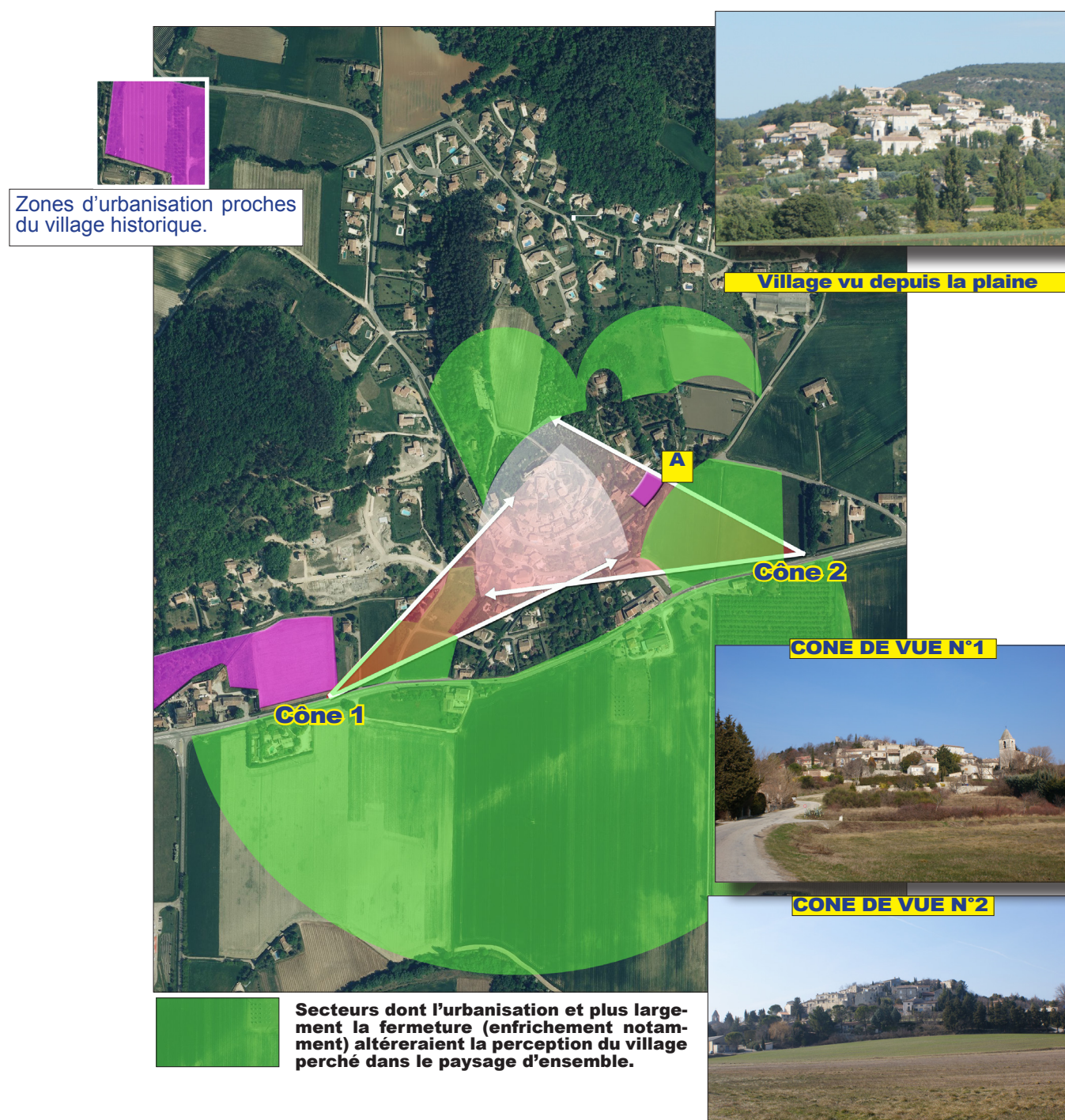
- _ interdit l'urbanisation dans les secteurs qui remettraient en cause le caractère perché du village ou sa lisibilité depuis la R.D.541 et plus largement depuis la plaine de La Berre. On a évité les co-visibilités directes avec le village et son socle agricole.
- _ produit sans altérer la perception du village, sans perturber sa position centrale dans le paysage, une urbanisation nouvelle, dont la structuration recherche la cohérence avec l'identité rurale de Valaurie et lutte contre l'effet de banalisation et de "nappage" de l'habitat purement pavillonnaire,
- _ respecte les grandes unités du paysage et leurs contrastes dans la définition des limites des zones constructibles,
- _ préserve la très grande ouverture de la plaine de la Berre,
- _ protège les trames boisées qui rythment l'espace agricole,
- _ protège les massifs forestiers.

La préservation du village perché

Objectifs et moyens

Le village perché est essentiel dans la composition du paysage local. La protection de cette singularité est donc fondamentale dans l'approche du développement urbain vu sous l'angle du paysage et de l'identité de Valaurie. Dans la commune, plusieurs cônes de vues permettent d'apprécier le village et son insularité. Le centre historique est particulièrement visible depuis la plaine agricole au Sud et depuis la R.D.541.

Le projet s'est donc attaché à définir les conditions d'une urbanisation respectueuse du caractère "insulaire" du village historique, notamment en développant l'urbanisation nouvelle hors des cônes de visibilité principaux sur le village., où alors de manière très contrôlée, sur une petite emprise, selon un modèle dense cohérent avec l'ensemble bâti (secteur «A» sur la photo aérienne ci-dessous).



Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer

Objectifs et moyens

Le tissu urbain du village, très bien conservé, décrit encore aujourd'hui l'histoire médiévale de la commune. La préservation du cœur historique relève d'enjeux patrimoniaux et identitaires forts.

Ainsi, le projet protège et valorise la structure bâtie et l'architecture du cœur historique dans ses composantes les plus importantes : densité, relation à la rue (entremêlement des constructions), caractère architectural, assemblage "organique" de l'urbanisation, ultra densité.

Pour cela, le projet :

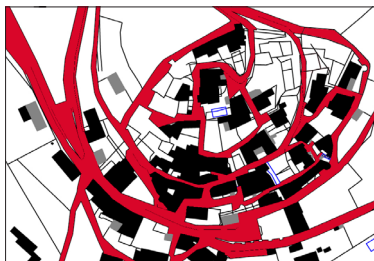
_définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.

_impose des règles d'implantation permettant la préservation de la forme urbaine historique du village.

_décline des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir,

Organisation urbaine du village :

Le P.L.U. protège l'ultra densité du village, les liaisons intimes entre ruelles et bâtiments.



Structure du bâti du centre historique.



Une des fermes à l'architecture remarquable.



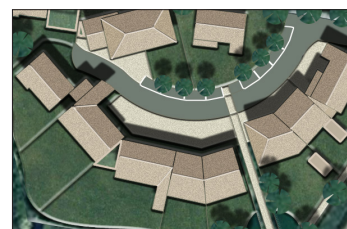
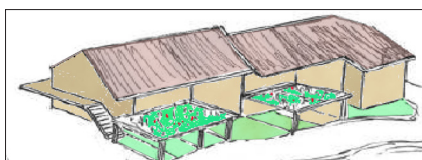
Une structures de maçonnerie ancienne.

Le caractère perché du village rend très difficile le développement d'une urbanisation dans la continuité directe du centre historique. Dans le P.L.U., le choix a donc été fait, en dehors du comblement de quelques dents creuses, de développer des zones d'habitat qui restent proches du village (par souci de cohérence fonctionnelle) mais coupées visuellement de ce dernier.

Dans ces zones, on s'est attaché, au travers des orientations d'aménagement, on a évité de produire de "simples lotissements", en limitant 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, en jouant sur les densités...



Même si l'aspect extérieur des constructions s'émancipe de celui de l'habitat ancien, en terme d'organisation, certaines opérations de construction menées dans la commune montrent des exemples de compositions qui se rapprochent d'une trame plus dense, faite de bâtiments aux prospects importants. Ils produisent un espace bâti moins banal que l'habitat pavillonnaire, qui demeure agréables à vivre.



Dans une partie des zones A Urbaniser, la définition d'unités d'habitations regroupant plusieurs logements permet de retrouver les volumes des constructions anciennes, perdus avec le développement récent dominé par des maisons individuelles implantées au milieu de leurs parcelles.

Objectifs

La commune a conservé une économie agricole importante, avec plusieurs sièges d'exploitations encore en activité grâce à un territoire agricole contrasté, d'une grande complémentarité, entre les terres riches de la plaine de la Berre, très propices aux cultures annuelles et les vergers de coteaux, la viticulture.

Le projet a eu comme préoccupation majeure de préserver la bonne santé économique de l'agriculture, en évitant d'impacter les espaces agricoles d'importance et en évitant la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles.



La protection des grands espaces agricoles constitue un enjeu fort.

Moyens

Dans ce contexte agricole diversifié et pérenne base de l'économie locale, la commune a fait le choix :

_de soustraire à la pression foncière les meilleures terres agricoles, en particulier les terres où se développent les vignes A.O.C., en liaison avec le souci de protection des paysages et de valorisation touristique du territoire : les espaces les plus importants pour l'agriculture sont préservés du mitage. Aucune zone d'urbanisation nouvelle ex-nihilo n'est créée dans les espaces agricoles.

_d'éviter les conflits d'usages entre habitat et agriculture, en évitant la promiscuité entre ces occupations du sol parfois difficilement compatibles.

Plus largement, le P.L.U. a protégé du développement urbain les zones principales de production par un classement en zone agricole, strictement réservée à l'exploitation. Les zones constructible se situent à l'intérieur des limites stratégiques agricoles. Leur urbanisation concrétisera des projets de développement structurés qui répondront aux besoins de la commune (habitat dense et locatif notamment) sur des sites pour l'essentiel dans la grande enveloppe partiellement bâtie des Combes.

Globalement, très peu de nouvelles terres ont été prélevées dans les grands espaces cultivés.



Maintenir les unités agricoles

C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Valaurie mais aussi de la préservation d'un paysage d'une grande lisibilité, aux contrastes forts.

Objectifs

Les espaces naturels : la forêt, les ripisylves de la Berre, de la Vence, les massifs boisés, les landes de l'étage collinéen, font partie des composantes fondamentales du territoire. Leur protection relève d'enjeux primordiaux pour le respect des grands principes de développement durable.

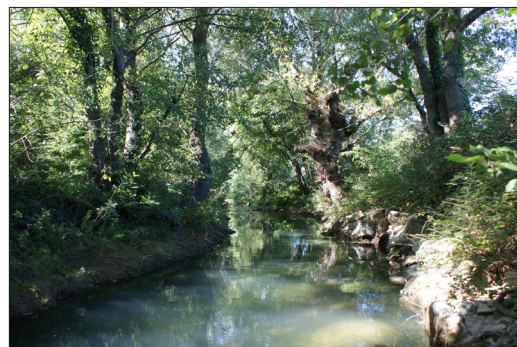
A Valaurie, le P.L.U. a ciblé les enjeux environnementaux principaux :

_La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique :

- *la zone Natura 2000 "Sables du Tricastin" et ses enjeux de protection, en particulier du grand Capricorne et de différentes espèces de Chauves-souris.
- *les lisières de forêt, les pelouses de coteaux, espaces semis ouverts et ouverts d'une grande richesse entomologique, les haies de chênes, gîtes du Grand Capricorne et les cavités et anfractuosités rocheuses, habitat des chauves-souris.
- *La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 "Plateau du Rouvergue et plateau de Clansayes"

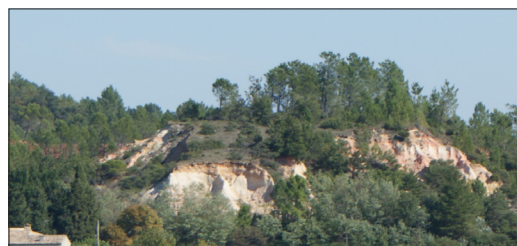
_La préservation du réseau écologique local :

- *Les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
- *Les zones puits, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
- *Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune (trame verte et bleue).



La Berre et sa ripisylve exubérante.

A l'instar des étendues agricoles ou du village historique, les espaces naturels : la forêt de chênes de l'étage collinéen, la Berre, la Vence, font partie des composantes fondamentales du territoire.

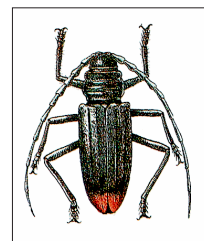
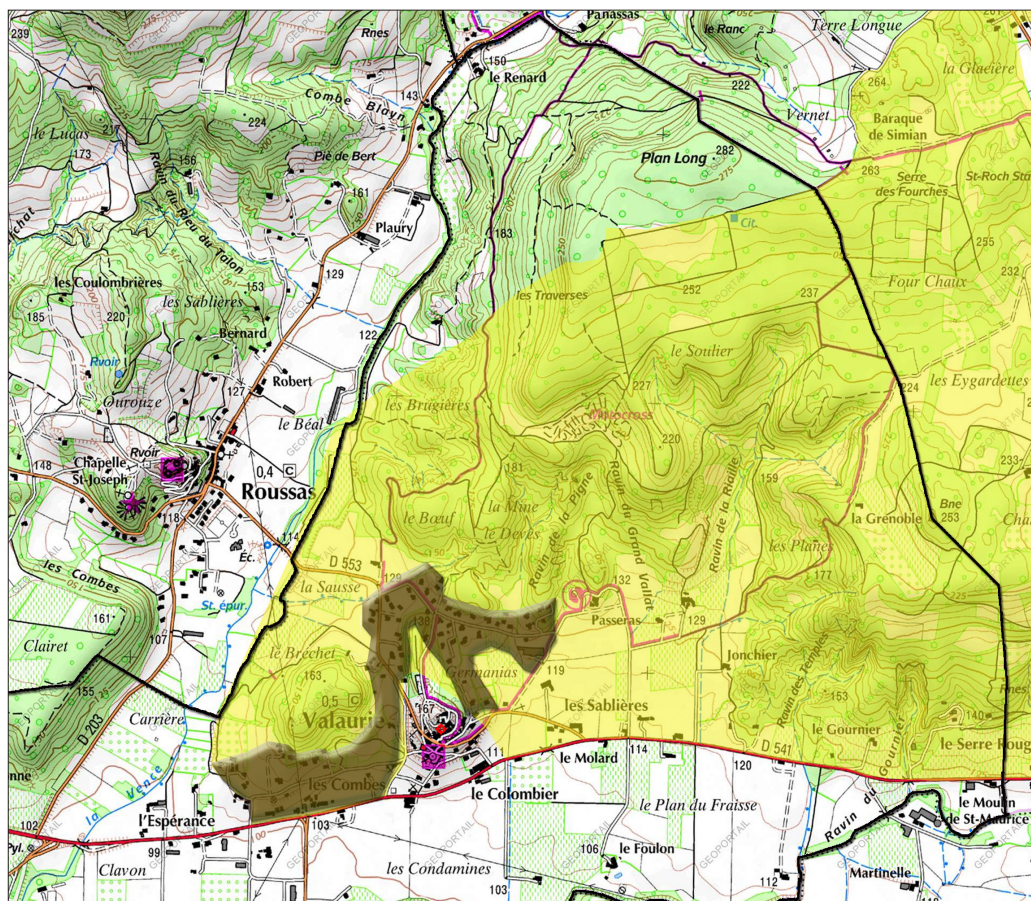


Les collines sableuses du Tricastin.

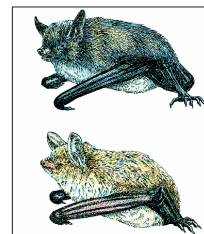
Moyens

Concilier urbanisation et protection de la zone Natura 2000 et des grands espaces naturels

D'une manière globale, la commune a choisi un projet de développement qui n'interfère avec aucune zone naturelle majeure, directement ou indirectement : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein ou dans le prolongement immédiat de l'enveloppe bâtie existante.** L'impact sur l'environnement naturel ne sera pas accru significativement :



Grand capricorne



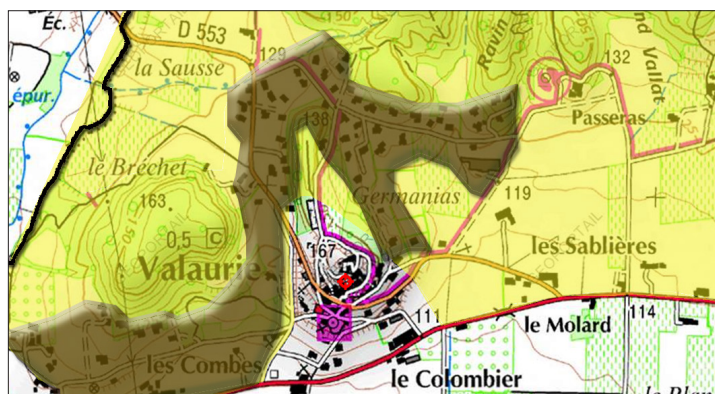
Vespertilion à oreilles échancrées

Source : DREAL



Emprise de la zone Natura 2000 dans la commune.

Secteurs urbanisés présents dans la zone Natura 2000.

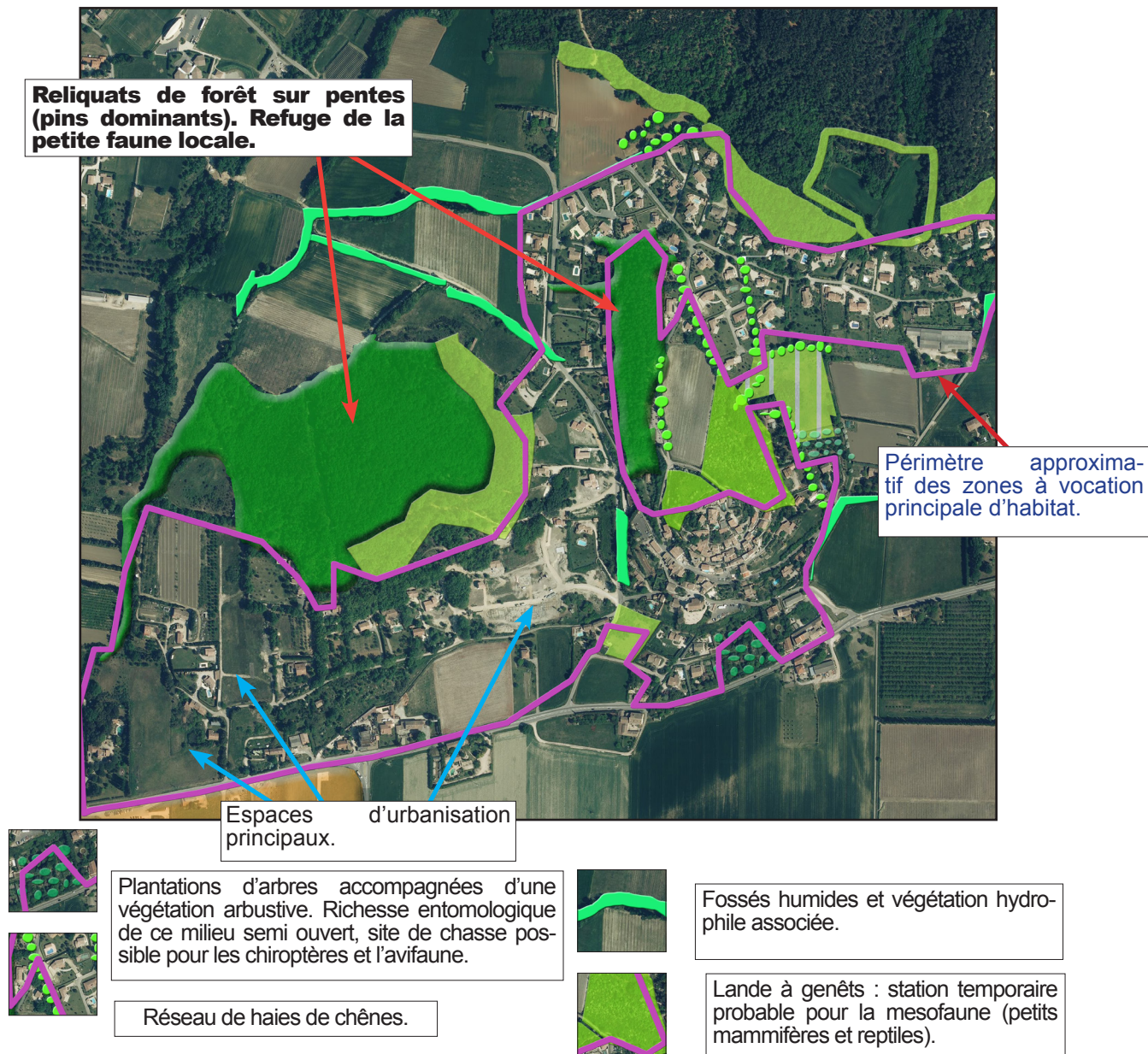


A Valaurie, la zone Natura 2000 a de particulier qu'elle occupe, outre des espaces naturels et agricoles, l'intégralité des espaces bâtis situés au Nord de la R.D.541 (hors village historique). Ainsi, la problématique de préservation prend un relief particulier : le projet s'est attaché à analyser finement, au sein des espaces bâtis, les reliquats d'espaces naturels pouvant présenter un intérêt pour les espèces protégées dans le cadre de la zone Natura 2000 : le grand capricorne et les chauves-souris.

Les zones d'habitat nouvelles définies par le projet. Bien que situées dans la zone Natura 2000 (à l'instar de l'ensemble de l'urbanisation récente) s'inscrivent dans la trame urbaine et occupent des espaces qui pour leur quasi-totalité ne relèvent pas d'enjeux environnementaux.

Moyens

La protection des espaces naturels de la trame urbaine



Le P.L.U. s'est attaché à étudier les milieux naturels interstitiels de l'espace bâti. Il est ressorti de cette analyse que :

- _les terrains constructibles nouveaux définis dans le projet sans enjeu environnemental véritable,
- _il existe plusieurs stations potentielles pour le grand capricorne : haies de chênes notamment et anciens vergers au sein de la trame urbaine actuelle,
- _plusieurs gros arbres peuvent aussi permettre la nidification de Chauve-souris.
- _des espaces de landes et de lisières, souvent riches en mesofaune ont été recensés
- _plusieurs des massifs boisés forment des "refuges" pour la faune, au sein d'une espace largement anthropisé.

Le P.L.U. a protégé ces espaces naturels.

Objectifs de densité et de lutte contre l'étalement urbain

Dans l'objectif de concilier développement urbain et préservation du territoire, de son fonctionnement, de ses équilibres, la commune s'est fixée comme objectif une extension de l'espace bâti capable de satisfaire les besoins sans prélèvement "inutile" d'espaces agricoles ou naturels, par essence non renouvelables.

Depuis 20 ans, le fait que l'essentiel de l'urbanisation résulte de la production de maisons individuelles a fait que la densité moyenne de l'espace bâti a été très faible, avec 4,1 logements à l'hectare.

C'est vers **le doublement de la densité globale** (environ 8 logements à l'hectare) que la commune souhaite aller au travers de son P.L.U. Cette densité résultera :

- de l'urbanisation des zones A Urbaniser, soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- de l'application des règles définies pour les zones urbaines, qui incitent à la densité.

Par ailleurs, la quasi totalité des zones constructibles du P.L.U. sont en inclusion de la trame bâtie actuelle.

Cette densité moyenne traduit la position de pôle intermédiaire de Valaurie à l'échelle du canton. Si elle ne dépasse pas 8 logements à l'hectare c'est dû au fait que le Programme d'Aménagement d'Ensemble en cours dans la commune a programmé de 21 logements sur 4,85 ha. Ainsi, en dépit des efforts de la commune pour densifier ses zones A Urbaniser situées hors PAE, elle n'a pu que partiellement compenser la sous-densité induite par ce dernier. **La densité moyenne demeure cependant doublée, ce qui marque un palier important dans l'effort de densification.**