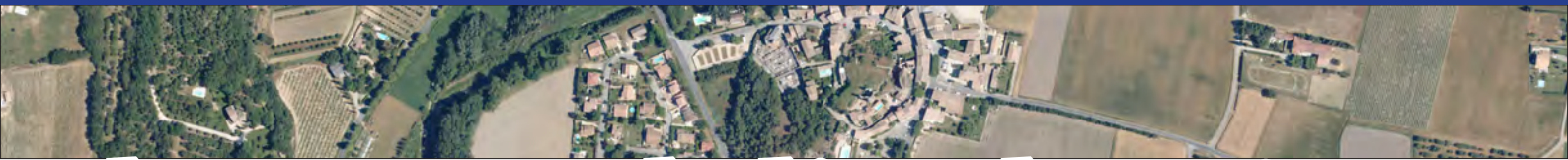


Département de la Drôme

LA BAUME DE TRANSIT



Plan Local d'Urbanisme *II_ Projet d'Aménagement et de Développement Durable*



Approbation

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



SOMMAIRE

Introduction	P1
Préambule	P1
Localisation et situation de la commune	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	P4
Promouvoir une croissance démographique équilibrée	P4
La diversification de l'offre en logements	P5
Orientations générales des politiques d'urbanisme	P7
La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire	P7
La cohérence réseaux / projet	P9
Orientations générales des politiques de transports et déplacements	P10
Les politiques de développement économique et commercial	P11
Les politiques de développement des loisirs	P12
Les politiques de protection des paysages	P13
La composition du paysage d'ensemble	P13
La protection de l'architecture locale	P14
Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer	P15
Les politiques de protection des espaces agricoles	P16
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P17
Les politiques de prévention contre les risques naturels et technologiques	P20
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P22

INTRODUCTION

Préambule

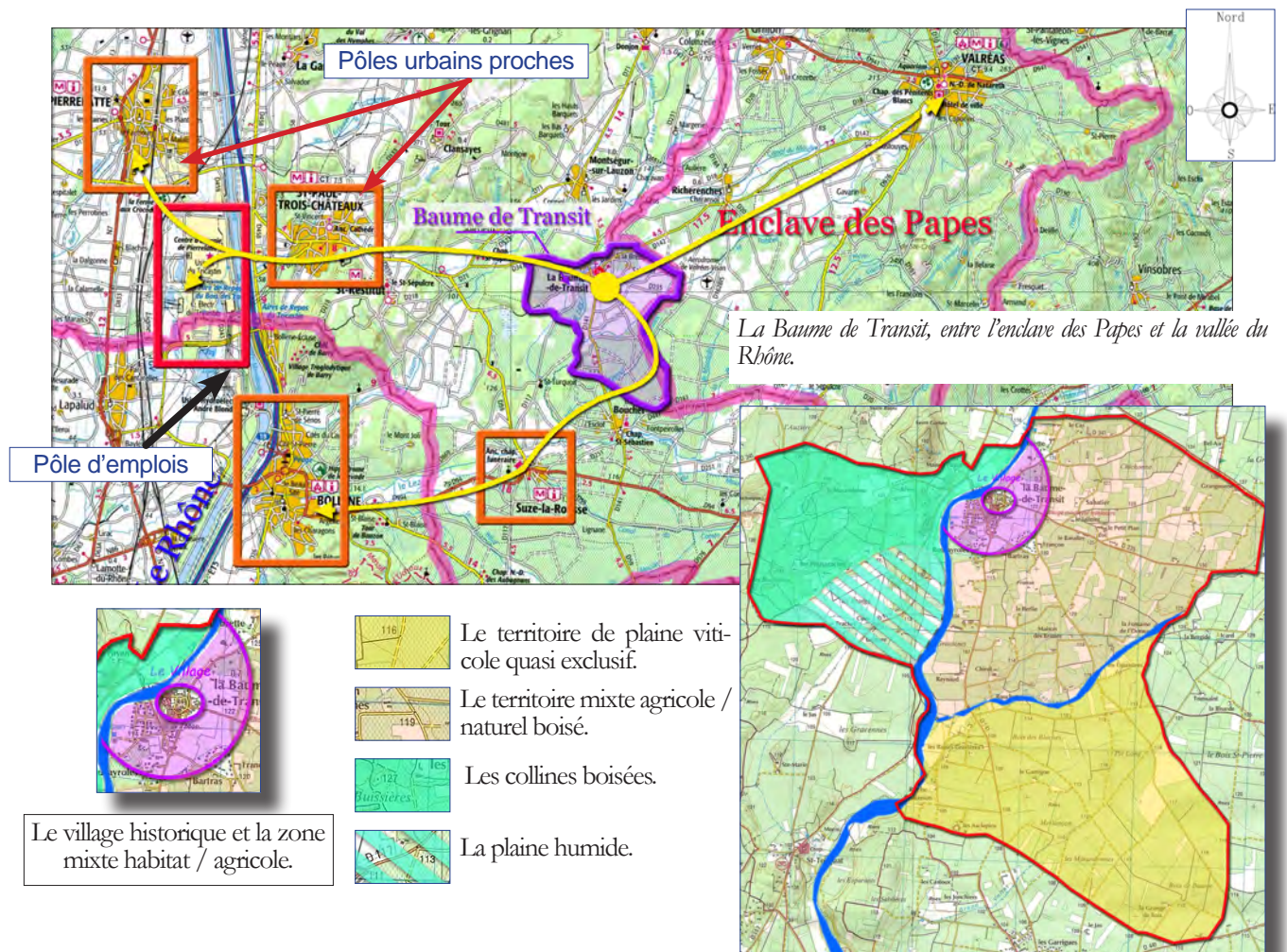
Le P.A.D.D. exprime le projet de développement pour La Baume de Transit, établi sur la base du diagnostic territorial et des objectifs de la commune.

Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'un village durablement attractif, situé à la transition entre la vallée du Rhône et l'enclave des Papes, dans un cadre rural et provençal préservé, proche de pôles de services et d'emplois importants.

L'objectif est de valoriser l'attractivité de la commune pour assurer le développement de moyen terme, mais aussi d'encadrer ce développement pour :

- _favoriser les équilibres démographiques et socio-économiques,
- _respecter l'identité locale, éviter la banalisation du territoire,
- _diversifier l'habitat et soutenir la mixité sociale, en cohérence avec les grandes orientations de la loi et en prolongement des efforts déjà produits par la commune en ce sens,
- _gérer la cohabitation entre urbanisation, agriculture et environnement naturel.

Localisation et situation de la commune



Orientations générales

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

LEVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Face à la saturation des zones constructibles du P.O.S. actuel, **le P.L.U. définit une croissance démographique maîtrisée, qui assure un développement à l'échelle de La Baume de Transit et assure l'équilibre dans la répartition par classes d'âges, notamment pour pérenniser sur le long terme les effectifs scolaires.**

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec l'objectif de croissance démographique et la recherche d'un équilibre dans la pyramide des âges. Il s'agit, dans le prolongement du mode d'urbanisation récent de la commune, de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire.

Orientations générales des politiques d'urbanisme

LA COHERENCE ENTRE URBANISATION PROJETÉE ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

L'objectif est de produire une urbanisation qui s'inscrit dans le fonctionnement du territoire et qui respecte les fondements de l'organisation historique de La Baume de Transit, ses composantes bâties, agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités.

Il s'agit aussi d'assurer la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels et projetés.

Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

Il s'agit d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune :

_en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services (la vallée du Rhône notamment),

_en favorisant les déplacements doux intracommunaux (marche à pied, bicyclette).



Le Château



Orientations générales

Les politiques de développement économique et commercial

Le P.L.U. a défini les conditions de maintien de l'activité économique et de renforcement du commerce local.

Les politiques de développement des loisirs

Il s'agit d'accompagner l'urbanisation par le développement d'espaces récréatifs pour les habitants.

Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité de la Baume de

Transit, de son 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 dans la trame paysagère.

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 protection des espaces agricoles, en préservant l'essentiel des secteurs de production dont l'urbanisation n'est pas **strictement nécessaire à la concrétisation des objectifs,**
- _de préservation des grandes continuités écologiques et des **espaces naturels d'intérêt majeur** mis en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

Les politiques de protection contre les risques

Le projet tient compte des zones inondables du Lez, du risque incendie et des risques technologiques qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

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

Le P.L.U. satisfait les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers de **la densification de l'urbanisation et du comblement des dents creuses** de l'espace bâti existant.



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

Promouvoir une croissance démographique équilibrée

Objectifs

La commune souhaite :

- _promouvoir à son échelle une croissance démographique durable mais aussi 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 un canton où le marché de l'habitat subit une pression importante.

Ainsi, l'objectif est d'amener La Baume de Transit à l'horizon 2022, à environ 1000 habitants, soit 150 habitants en plus (856 habitants en 2012), pour une croissance annuelle **moyenne de 1,57 % sur 10 ans**, c'est à dire un niveau de croissance médian, entre celui de la période 1990-1999 (2,2) et celui de la période 1999-2009 (1,1). Pour atteindre cet objectif, la prospective démographique menée dans le cadre du P.L.U. a démontré qu'il était nécessaire de produire un peu moins de 130 logements.

Moyens

La disponibilité foncière définie par le P.L.U. regroupe :

_Les petits espaces non bâtis situés au sein des secteurs déjà en grande partie construits. L'inventaire de ces "dents creuses" a révélé une surface disponible totale de 1,85 hectares environ (ha).

_La zone A Urbaniser ouverte (AUh) de Rouvayrole et qui présentent une superficie suffisamment importante pour faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Sa surface utilisable est de 2,1 ha.

_Les zones AU d'urbanisation future, constructibles une fois que la nouvelle station d'épuration sera créée et après modification du P.L.U. Ces zones AU représentent 2,45 ha

Les densités de logements potentiellement réalisables :

Dans les petites "dents creuses", qui seront classées en zone urbaine, cette densité a été évaluée à environ 10 logements à l'hectare, compte tenu des impératifs techniques liés à l'assainissement non collectif.

Dans les zone A Urbaniser, sera plus importante, soit environ 25 logements à l'hectare.

Au total **et en considérant que l'ensemble des terrains constructibles seront bâtis** la capacité d'accueil théorique du projet (résidences principales) est d'environ 130 logements, soit une capacité qui correspond à l'objectif communal, qui amènera La Baume de Transit à environ 1000 habitants en 2022.

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

La diversification de l'offre en logements

Objectifs

Dans l'esprit du développement récent de la commune, 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.



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.



L'opération de logements locatifs aidés, à l'entrée Sud du village, où, sous certains aspects, les lotissements récents des Bartas, constituent des exemples intéressants d'urbanisations qui s'inscrivent dans les principes de diversité et de mixité de l'habitat.

Pour encourager l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, 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, comme cela a déjà été réalisé dans plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble récentes.

Dans les secteurs les plus propices, le projet a donc défini les conditions d'aménagement qui permettent d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements :

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

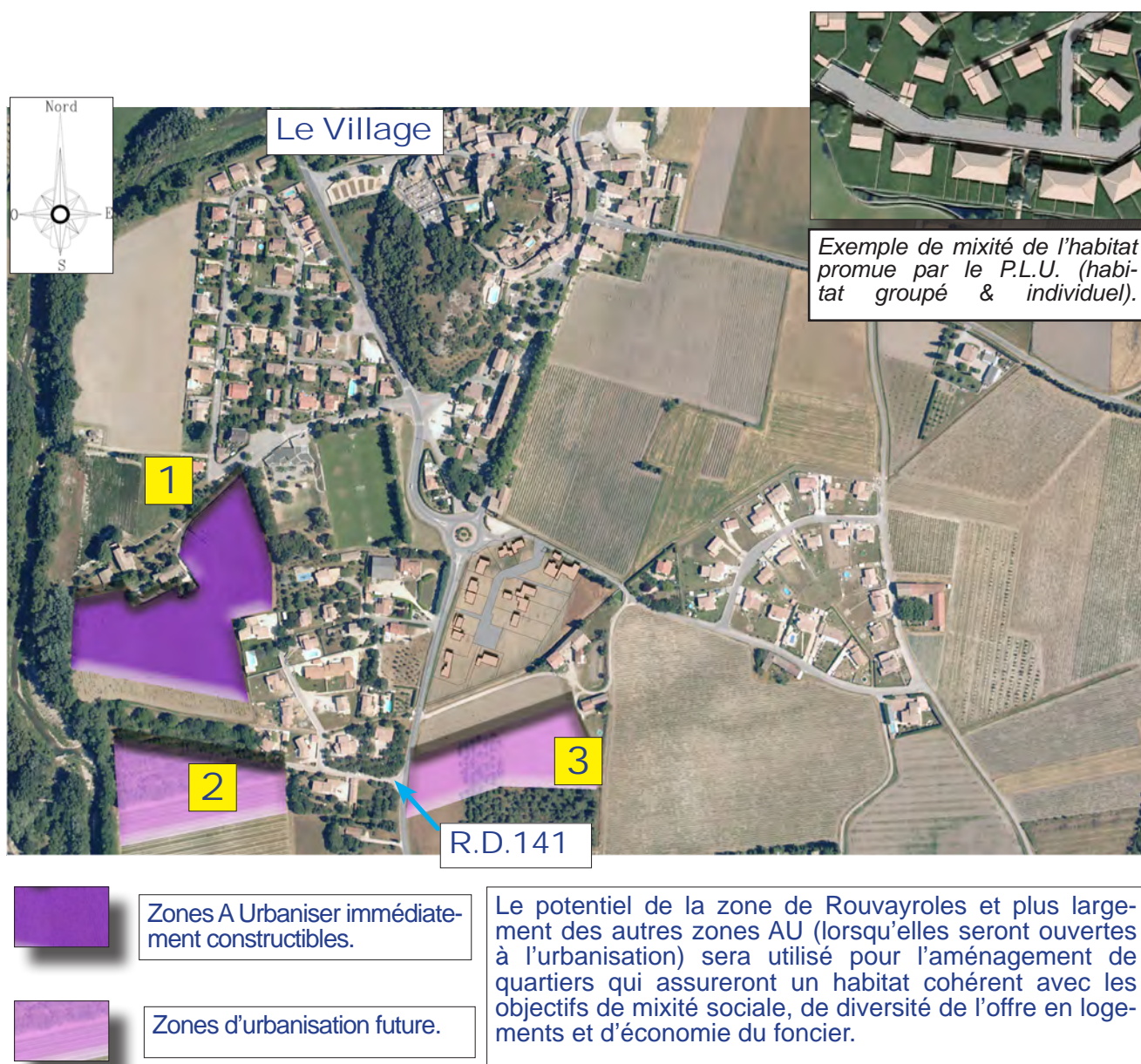
La diversification de l'offre en logements

Moyens

A La Baume de Transit, le ratio existant entre habitat en propriété et logement locatif aidé (environ 12% de locatif aidé) a montré, au travers de l'analyse de l'évolution démographique des périodes intercensitaires précédentes, sa capacité :

- _à maintenir l'équilibre démographique dans la répartition par classes d'âges,
- _à favoriser l'accueil de jeunes ménages et garantir ainsi les effectifs scolaires.

Ce ratio a donc été prolongé dans l'urbanisation future. Pour cela, **dans la zone A Urbanier de Rouvaroles est fait application de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme, qui permet d'imposer dans les programmes d'habitations un pourcentage minimum de logements locatifs aidés. Ce pourcentage minimum a été fixé à 10%.**



Orientations générales des politiques d'urbanisme

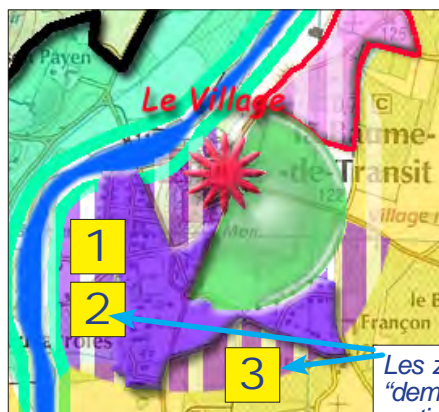
La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire

Objectifs et moyens

Les secteurs privilégiés pour l'habitat

L'urbanisation récente s'est développée selon le schéma suivant : des opérations d'aménagement d'ensemble en « demie-couronne », autour du village et hors zone inondable du Lez, avec entre cette demie-couronne et le village, le maintien d'une nette coupure agricole.

Cette logique, qui préserve la lisibilité du village dans le paysage d'ensemble sans trop écarter fonctionnellement l'habitat récent du cœur historique et des équipements publics a été reconduite dans le P.L.U. Le document d'urbanisme a défini plusieurs zones urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble qui se développeront en arc de cercle autour du village :



Ces zones présentent des superficies d'un seul tenant cohérentes avec les besoins en logements nouveaux et leurs localisations est compatible avec la stratégie globale d'organisation du développement, en demie-couronne autour du centre historique. Elles offrent des opportunités d'urbanisation organisée et relativement proches du village, des équipements publics et du réseau primaire de voirie, dans des secteurs équipés ou en passe de l'être (assainissement).

Les zones 1, 2 et 3 s'inscrivent dans la "demie-couronne", (hachures violettes verticales) qui représente les secteurs les plus propices pour une urbanisation cohérente avec l'organisation actuelle de l'espace bâti et le potentiel du territoire.

Orientations générales des politiques d'urbanisme

La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire

Vue élargie de l'organisation du territoire

Sont définies ici les vocations dominantes qui sont affectées par le projet aux différentes parties du territoire communal, en fonction de leurs occupations du sol actuelles, de leurs aptitudes à accueillir une urbanisation nouvelle et des principaux enjeux de protection.

Les zones d'habitat diffus issues du P.O.S. sont réduites lorsqu'elles touchent des espaces naturels sensibles.

La priorité est donnée à l'urbanisation des secteurs situés dans le prolongement de la coupure verte avec village et qui sont les plus faciles d'accès depuis l'école, le village, les équipements publics.

Les espaces agricoles ouverts qui mettent en scène le village historique surmonté du château sont protégés.

En rive gauche du Lez, on a prélevé dans les zones agricoles que les espaces nécessaires au développement de moyen terme.

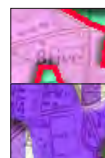
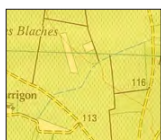
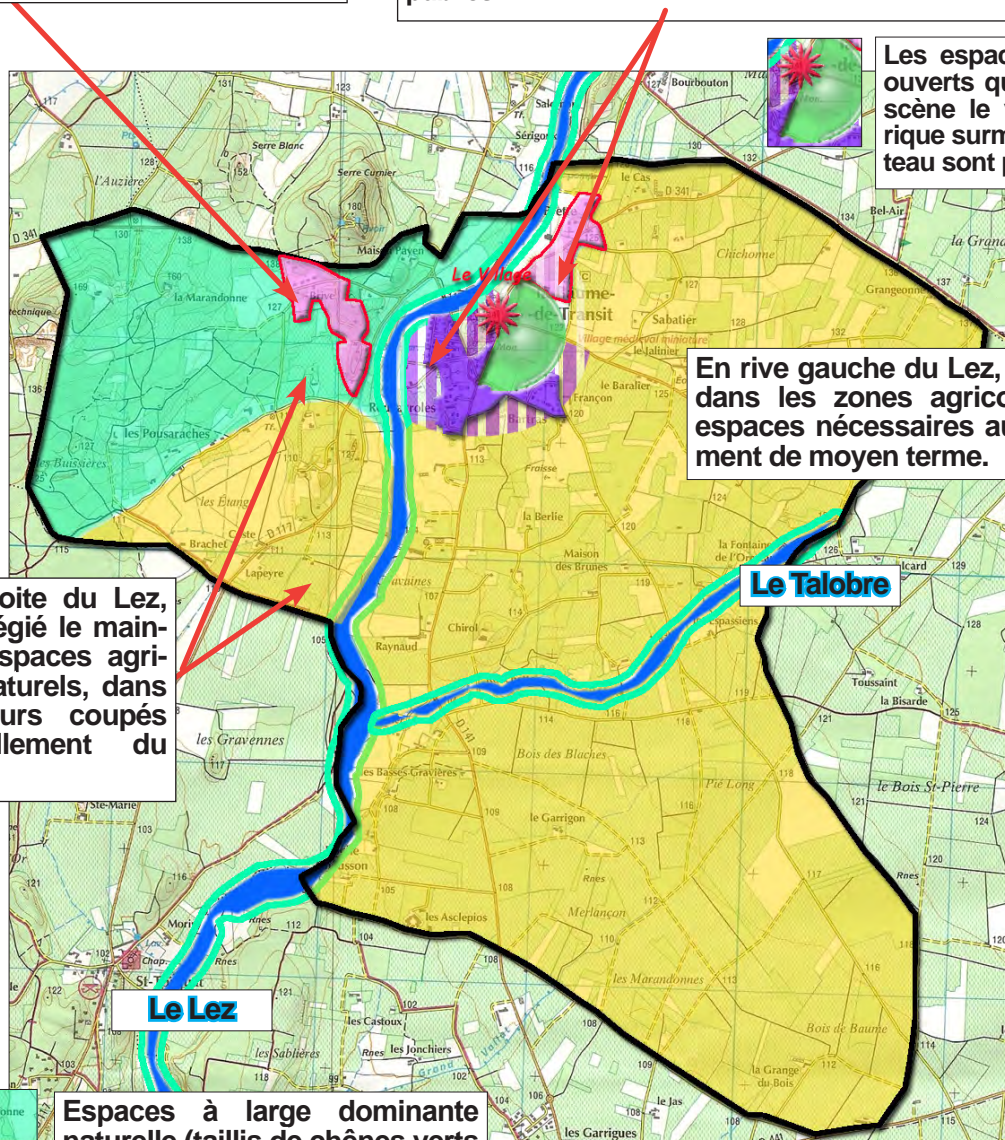
En rive droite du Lez, on a privilégié le maintien des espaces agricoles et naturels, dans des secteurs coupés fonctionnellement du village.

Espaces à large dominante naturelle (taillis de chênes verts pour l'essentiel). L'urbanisation y est stoppée.

Espaces à large dominante agricole (vignes pour l'essentiel). Ils sont protégés.

Les secteurs d'habitat diffus.

Les secteurs urbanisés sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (ils constituent la majeure partie des zones constructibles, pour promouvoir une urbanisation organisée).



Orientations générales des politiques d'urbanisme

La cohérence réseaux - projet

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.

L'assainissement

Assainissement collectif :

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles nouvelles là où le raccordement au réseau d'eau usées était facile et peu onéreux pour la collectivité.

Compte tenu de l'arrivée à saturation de la Station d'épuration actuelle, le P.L.U. **a différé la constructibilité de la majorité de ses zones A Urbaniser**. Elles ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque la nouvelle station d'épuration (STEP) sera opérationnelle et les rares extensions de réseau nécessaires réalisées. Cette nouvelle STEP a été dimensionnée dans le cadre du Schéma Général d'Assainissement (S.G.A.) pour 1000 EH, ce qui est compatible avec la croissance démographique projetée dans le cadre du P.L.U.

L'emplacement de la future STEP a été défini ainsi que la filière de traitement (macrophytes). Cet équipement sera opérationnel d'ici à 2 ans environ, ce qui permet d'envisager l'ouverture à la construction des zones A Urbaniser environ deux ans après l'approbation du P.L.U.

Seule la zone A Urbaniser de Rouvayrolles (déjà constructible au P.O.S.) demeure immédiatement urbanisable, car :

- _elle est directement desservie par le réseau d'eaux usées existant,
- _les investigations menées dans le cadre du S.G.A. ont montré que le système d'assainissement collectif actuel pouvait encore traiter les équivalent habitant qui seraient induits par l'urbanisation de cette zone.

Assainissement non collectif :

Les zones d'habitat en assainissement non collectif ont été confinées à leurs emprises telles que définies dans le P.O.S. ou réduites par souci de limitation de l'étalement urbain.

L'eau potable

Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. et le Syndicat Intercommunal (La Baume de Transit - Solérieux) est capable de fournir en eau, y compris à l'étiage, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2021.

Les communications numériques

Le débit Internet dans la commune est compatible avec le télétravail, évitant ainsi une fracture numérique par rapport aux pôles urbains du département. 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 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.

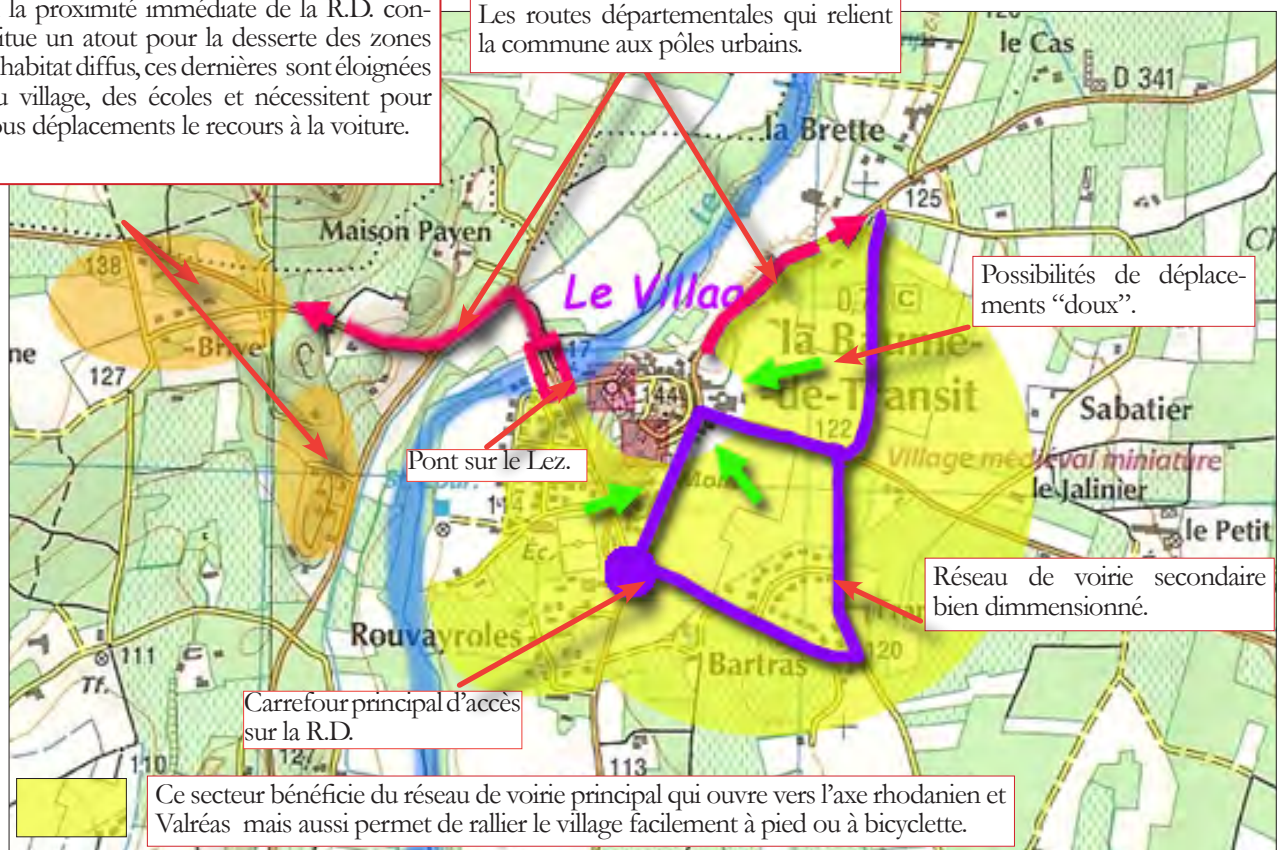
Orientations générales des politiques de transports et déplacements

Objectifs

Il est important, pour la vie sociale dans la commune, de favoriser les liens entre habitat et équipements publics (école notamment), de développer une urbanisation qui puisse fonctionner avec le village, en être proche (en particulier pour lutter contre l'effet "commune dortoir"). Par ailleurs, l'essentiel des actifs de La Baume de Transit exercent leurs professions dans le pôle industriel de Pierrelatte et à un second niveau, dans l'enclave des Papes. Dans un souci de limitation des déplacements et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent de rallier rapidement les R.D.141 et R.D.341, liens principaux de La Baume de Transit avec les pôles d'emplois proches.

Si la proximité immédiate de la R.D. constitue un atout pour la desserte des zones d'habitat diffus, ces dernières sont éloignées du village, des écoles et nécessitent pour tous déplacements le recours à la voiture.

Les routes départementales qui relient la commune aux pôles urbains.



Moyens



En violet, les secteurs d'urbanisation principaux : tous s'inscrivent dans des espaces bien desservis par les routes départementales. Ils sont aussi **suffisamment proches du village** ou de l'école, du stade, pour limiter les déplacements en voiture intra communaux.

Les politiques de développement économique et commercial

Objectifs et moyens

L'artisanat et l'industrie

La commune présente un profil rural marqué. Elle est sensible sur le plan paysager et son économie agricole, associée au tourisme vert est prépondérante. Son tissu artisanal est peu étoffé.

Dans ce contexte, la création d'une zone d'activités dédiée à l'artisanat ou à l'industrie n'est pas apparue comme une priorité. Elle aurait consommé des espaces agricoles et aurait pu porter atteinte au paysage local alors que dans des communes voisines les secteurs dédiés à l'activité économique ne sont pas encore saturés.

Si des activités économiques pourront être créées dans la commune, se sera dans les zones urbaines et A Urbaniser, sous réserves qu'elles soient compatibles avec l'habitat. Ailleurs, les activités existantes pourront se développer.

Favoriser le commerce local

En privilégiant une urbanisation dense à proximité du village, **l'objectif de la commune est de conforter la micro-structure commerciale.**

Les politiques de développement des loisirs

Enjeux et Objectifs

La Baume de Transit 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 en outre 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 et agricoles qui jouxtent les zones d'habitat,
- _ par le renforcement de la trame de voies piétons - cycles (vers le stade notamment).

Plus spécifiquement, en prévision de la densification de l'espace bâti dans l'urbanisation à venir, la commune a développé, au travers des orientations d'aménagement et de programmation des principes d'accompagnement de l'urbanisation par la création d'aires de jeux, de trames vertes.



Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le P.L.U. prévoit la création d'espaces verts récréatifs.



Le projet renforce aussi liens entre les zones d'habitat et les équipements sportifs et de loisirs de la commune, avec la principale zone A Urbaniser à proximité immédiate du stade.

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

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs et moyens

L'attractivité de La Baume de Transit s'appuie sur sa proximité avec des pôles de services et d'emplois, mais aussi sur le cadre de vie que la commune propose, en particulier au travers de ses paysages en grande partie conservés, typiques de la Drôme provençale : un village historique médiéval, de grandes étendues de vignes, des bois de chênes verts, des truffières, des champs de lavandes... 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.

Ainsi, le projet :

- _ respecte les grandes unités du paysage et leurs contrastes dans la définition des limites des zones constructibles,
- _ préserve la très grande ouverture de l'espace agricole au Sud du Talobre,
- _ protège la trame de truffières et de haies qui rythme l'espace agricole au Nord du Talobre et à l'Est du village,
- _ interdit l'urbanisation dans les secteurs qui remettraient en cause le caractère perché du village ou sa lisibilité depuis la plaine agricole, à l'Est,
- _ protège les grands espaces boisés,
- _ interdit la construction dans le micro-paysage de plaine humide du secteur des étangs,
- _ compte tenu, pour la composition paysagère, des risques qu'il y aurait à urbaniser les abords du village, on a aussi dans la définition de l'espace bâti à venir, évité les co-visibilités directes avec le village et son socle agricole.



La protection de l'architecture locale

Objectifs et moyens

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

Pour cela, le projet :

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

_impose des règles d'implantations 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,

_défini aussi des règles de protection de l'architecture des fermes anciennes qui émaillent l'espace agricole.



Structure du bâti du centre historique.

Organisation urbaine du village :



Le P.L.U. protège la structure du village et l'aspect extérieur des bâtiments qui le composent.



Une des fermes à l'architecture remarquable.



Une structure de maçonnerie ancienne.

Le bâti ancien constitue un élément essentiel de l'identité culturelle de La Baume de Transit, un des objectifs du P.L.U. est de pérenniser cet héritage.

Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer

Objectifs Une urbanisation nouvelle qui respecte le paysage local

La volonté de préserver le paysage singulier du village sur la Baume, enlacé par le Lez à l'Ouest et dominant des terres agricoles à l'Est a conduit **à la définition d'un projet urbain qui évite la continuité directe avec le centre historique.**

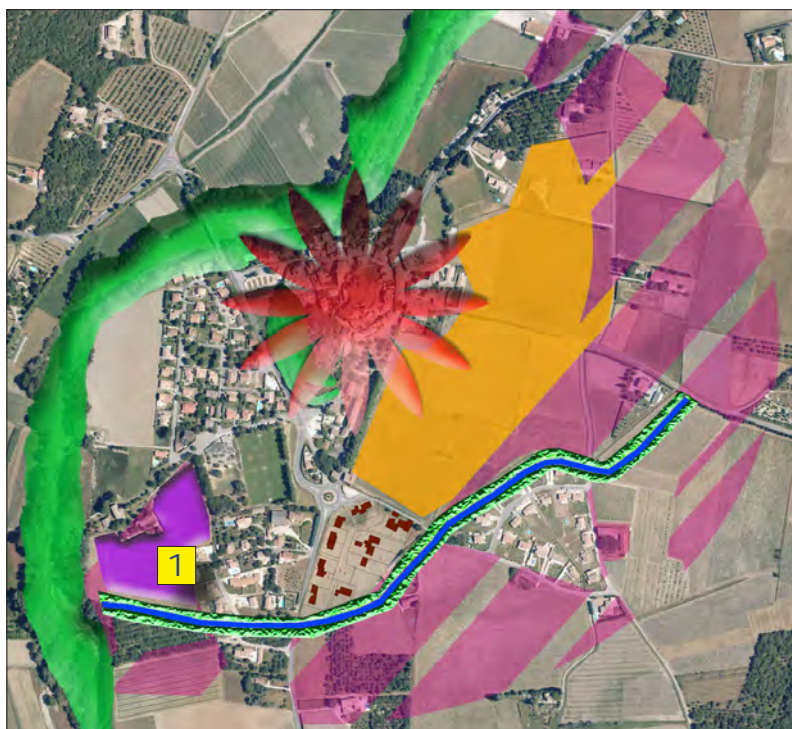
Par ailleurs, outre la localisation des zones à bâtir, la question des formes urbaines à produire s'est **posée. L'objectif a été de composer des groupes d'habitations** qui forment des ensembles aux identités propres, selon des logiques de quartiers ou de hameaux. On a évité de produire de "simples lotissements", en évitant 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...**

Moyens

La zone AUh de Rouvayroles (1) incluse dans un espace déjà urbanisé, (Rouvayrolles), l'insertion paysagère passe notamment par :

- _l'utilisation des zones inondables comme aires de détente, de lien avec le Lez,
- _la mise en valeur des massifs boisés comme coupures vertes,
- _la qualité des voies internes, leur accompagnement par les plantations, des clôtures basses qui évitent la fermeture des espaces.

Les zones constructibles intègrent les principes d'habitat intermédiaire, entre l'ultra densité de l'ancien, trop **difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop étalé"** de l'habitat pavillonnaire :



Exemples de bâtiments récents qui reprennent de manière intéressante les gabarits de l'urbanisation ancienne de faubourg.

Les politiques de protection des espaces agricoles

Objectifs et moyens

La forte crise viticole que subit le Tricastin a accentué la pression foncière sur les terres.

Pour faire face à cette crise économique, de prime abord, la solution la plus facile aurait été la création des zones constructibles pour augmenter la valeur vénale des exploitations. Cependant, une urbanisation diffuse, étalée dans la plaine viticole aurait atteint directement et durablement le potentiel agricole de la commune, en détruisant des espaces de cultures et en ruinant tout retour possible à une agriculture pérenne, même en cas de remontée des cours du vin.

Ainsi, le projet propose :

_De préserver l'héritage agricole de la commune, en protégeant au mieux les zones d'exploitation : aujourd'hui, le prix du terrain à bâtir est tel que la valeur ajoutée des parcelles agricoles (y compris celles plantées en vignes) ne constitue plus un frein économique à leur urbanisation.

_**D'éviter les conflits d'usages** entre habitat et agriculture, en définissant un zonage qui évite la promiscuité entre ces occupations du sol parfois difficilement compatibles.

_De ne pas entamer les espaces agricoles les plus **susceptibles de diversification, dans le contexte** de crise viticole : il est nécessaire de prélever des espaces agricoles pour construire et satisfaire les besoins en logements, au regard de la saturation quasi totale des zones constructibles du P.O.S. Cependant, les terres qu'il est proposé de prélever, même si elles sont de bonne valeur agronomique, possèdent le profil de l'essentiel des espaces agricoles de la commune. Les secteurs aux profils agricoles plus spécifiques : truffières, terrains capables d'accueillir des cultures maraichères en rive droite du Lez, plaine humide des Etangs, aux sols profonds et propices aux céréales sont maintenues en zone agricole strictement.

Globalement, très peu de nouvelles terres sont proposées pour la construction dans les grands espaces agricoles. Les principales extensions de l'urbanisation se situent sur des terrains dont le devenir urbain est logique au regard de la politique de développement : une urbanisation qui préserve les grandes unités agricoles car localisées :

- _ Dans la "demie-couronne" partiellement bâtie à l'Est du village,
- _ Dans la "Grande dent Creuse" de Rouvayroles, cernée par le Lez et les zones bâties existantes.



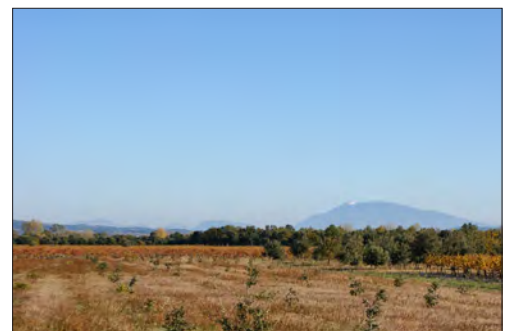
La vigne omniprésente, notamment au Sud du Talobre.



Les lavandes "l'autre culture" emblématique de la Drôme provençale.



Les terres plus profondes des Etangs.



La crise viticole conduit, mais encore localement, à l'arrachage des vignes, souvent au bénéfice de jeunes truffières.

8 Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques

Objectifs

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

Les enjeux environnementaux principaux sont :

_La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique : la forêt méditerranéenne au Nord Ouest, les ripisylves du Lez et du Talobre, la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, la petite partie de zone Natura 2000 qui tangente le territoire communal.

_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.



Le Lez et sa ripisylve.



La forêt méditerranéenne.



Les bandes boisées et truffières des zones agricoles au Nord du Talobre.

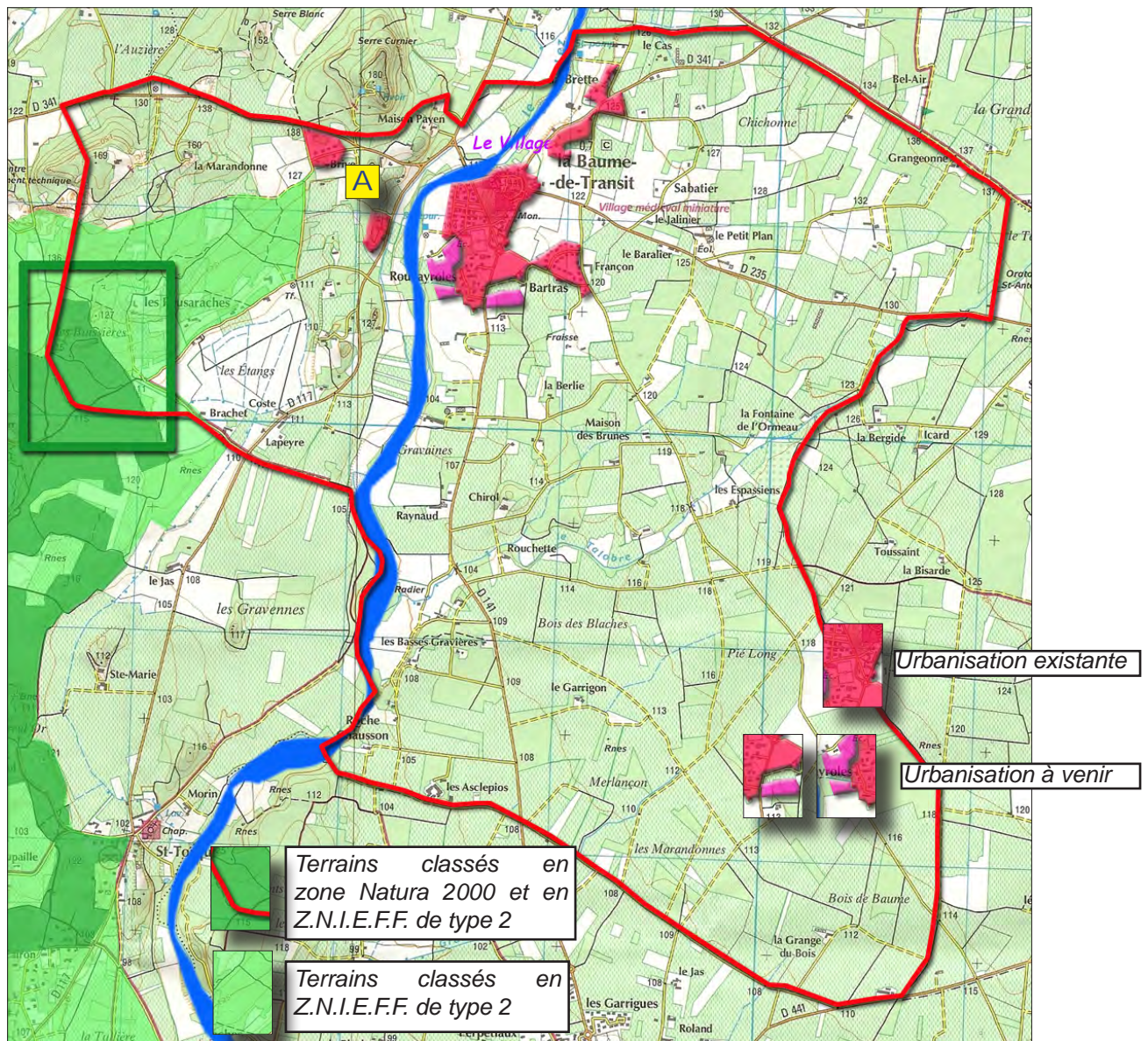


La plaine humide et ses roseaux, ses canaux.

8 Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques

Moyens

D'une manière globale, le projet de développement n'interfère avec aucune zone naturelle majeure, directement ou indirectement : les zones urbaines ou à urbaniser restent proches de l'enveloppe bâtie existante, sur des terrains sans valeur environnementale (vignes essentiellement). La zone d'habitat (issue du P.O.S.) la plus proche de la Z.N.I.E.F.F. et de la zone Natura 2000 (A sur le plan) a été très sensiblement réduite et n'accueillera que très peu de maisons supplémentaires. Son impact sur l'environnement naturel ne sera pas accru significativement.



Le projet s'attache aussi à respecter le fonctionnement du réseau écologique et ses composantes :

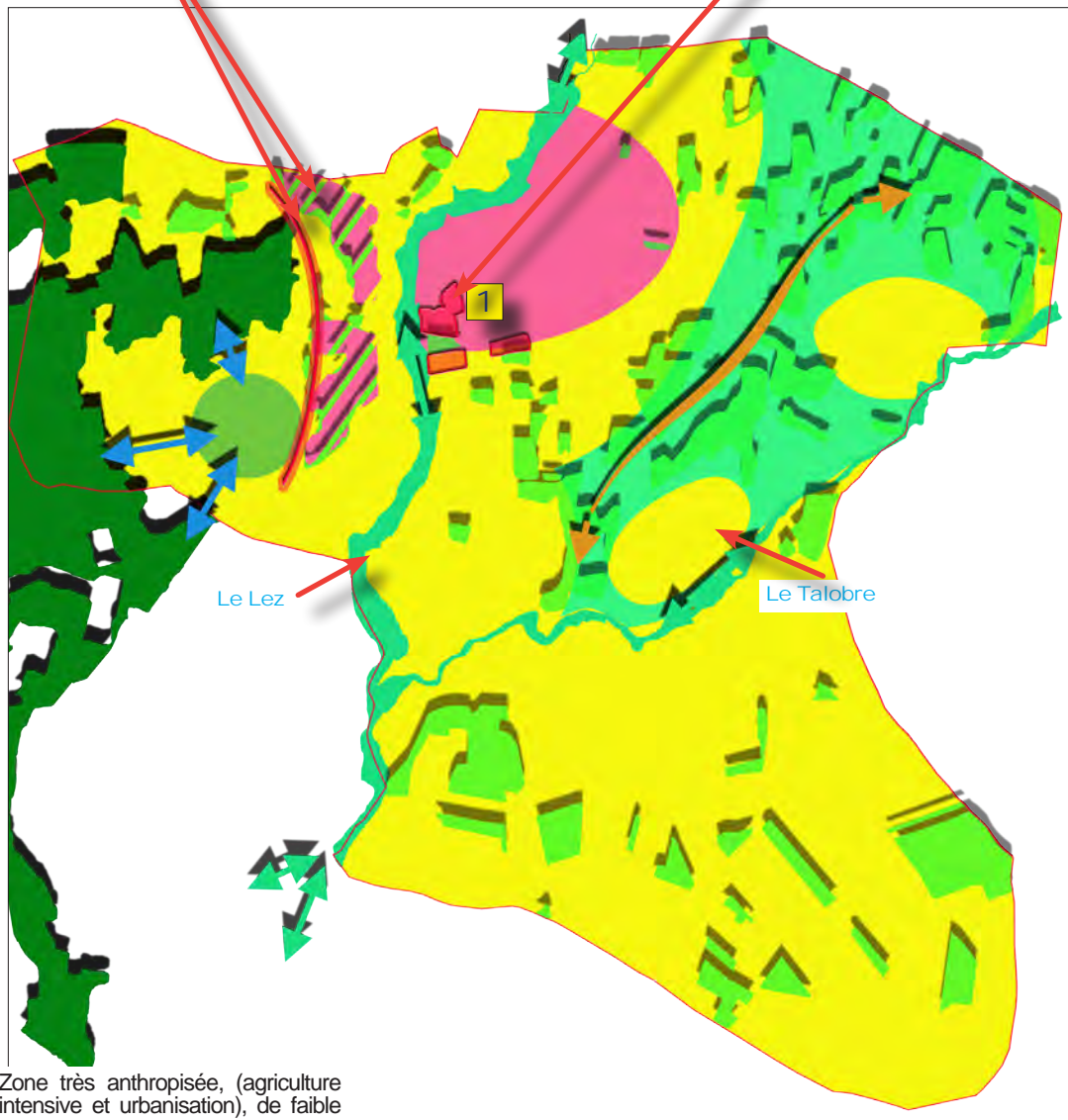
- _les zones nodales (les massifs forestiers et le Lez essentiellement),
- _les zones "puits" au sein des zones agricoles,
- _les corridors écologiques :






8 Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques

Moyens

Zones puits entamées par l'habitat diffus. Le projet de P.L.U. stoppe l'extension de ces zones (réduction de l'emprise constructible), pour ne pas altérer la zone nodale forestière, la zone nodale humide, ni les mouvements de faune entre ces deux zones nodales.

Les nouvelles zones d'habitat définies par le P.L.U. (1) se situent dans des zones très largement anthropisées, en dehors du réseau écologique local.



-  Zone très anthropisée, (agriculture intensive et urbanisation), de faible valeur environnementale.
-  Zones agricoles de faibles valeurs environnementales.
-  Zones puits.
-  Zones nodales forestières.
-  Zone puits et zone nodale pour la petite faune.
-  Zone humide nodale. Elle fonctionne en symbiose avec la zone nodale forestière.



Les corridors

Zone nodale : espace vital pour la faune. Habitats privilégiés et zones de reproduction de l'essentiel de la faune locale.

Zone puits : refuge, zone de station temporaire de la grande faune au sein de la plaine agricole. Sites privilégiés pour la petite faune terrestre (hérissons, mustélidés) et l'avifaune.

Les politiques de prévention contre les risques naturels et technologiques

Principaux risques naturels et technologiques

A La Baume de Transit, plusieurs risques naturels ont été identifiés, sur des secteurs parfois bâtis ou qui auraient pu présenter des enjeux de développement urbain :

Le risque incendie. Dans la commune, il est de faible amplitude. Il n'a été mis en évidence qu'un aléa très faible, qui concerne pour l'essentiel le massif de forêt méditerranéenne situé au Nord Est de la commune et la ripisylve du Lez. Plusieurs zones d'habitat diffus tangentent toutefois ces zones d'aléas très faible.

Les zones inondables

Des études menées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du **bassin versant du Lez ont permis de définir l'enveloppe de crue centennale :**

La zone inondable du Lez. Cette rivière longe le quartier urbanisé de Rouvayrolles. Une bande d'habitations est classée en zone inondable.

La zone inondable du Talobre : A la différence du Lez, le Talobre et sa zone inondable associée traversent des espaces agricoles et naturels très peu bâtis, sans enjeu de développement urbain.

Les risques technologiques

Un oléoduc et un gazoduc traversent la commune. Ces canalisations induisent des risques technologiques dont le niveau varie avec la distance aux ouvrages et la taille d'éventuelles brèches dans ces ouvrages :

_Les zones de danger du Gazoduc impactent très peu d'habitations, car son tracé traverse des terrains essentiellement agricoles.

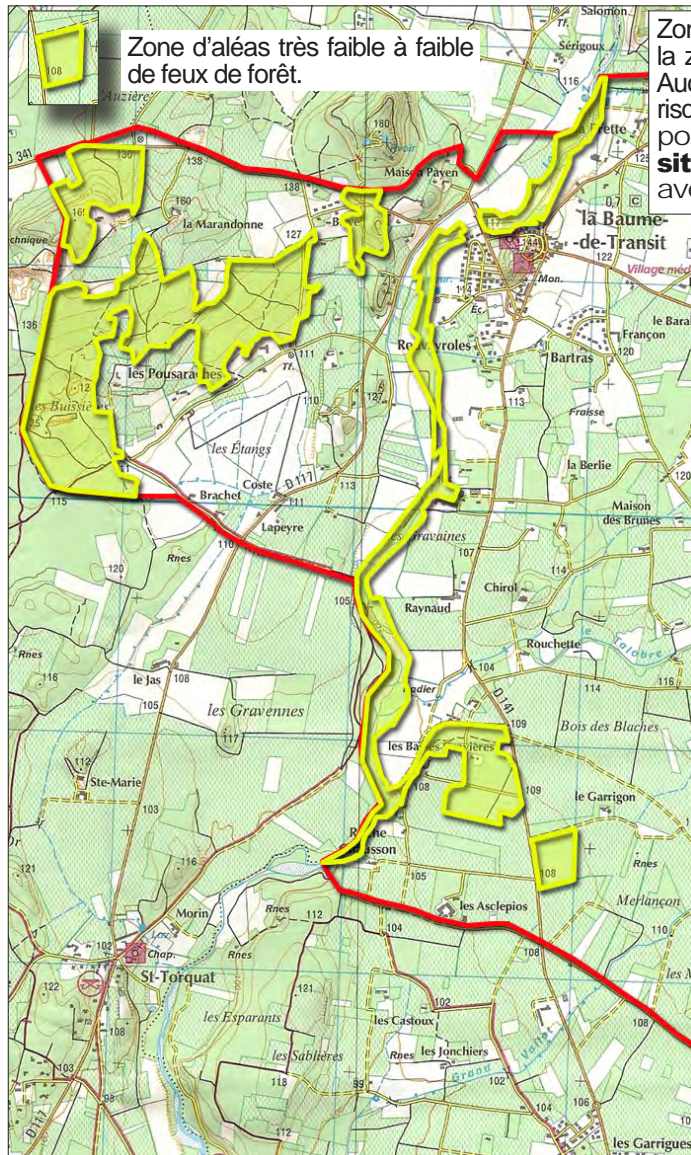
_Les zones de danger de l'oléoduc (dans le cas d'une grande brèche) posent plus de problèmes car elles impactent une grande partie des secteurs d'habitat diffus de Saint Guéry (Nord Ouest de la commune) et une bande de terrain en grande partie bâtie à Rouvayrolles.

Objectifs

La prise en compte des risques fait partie intégrante du développement durable. Il s'agit de ne pas urbaniser dans les secteurs présentant des risques forts et moyens **et d'éviter le développement dans les zones à risques faibles lorsque suffisamment** de terrains urbanisables peuvent être dégagés ailleurs.

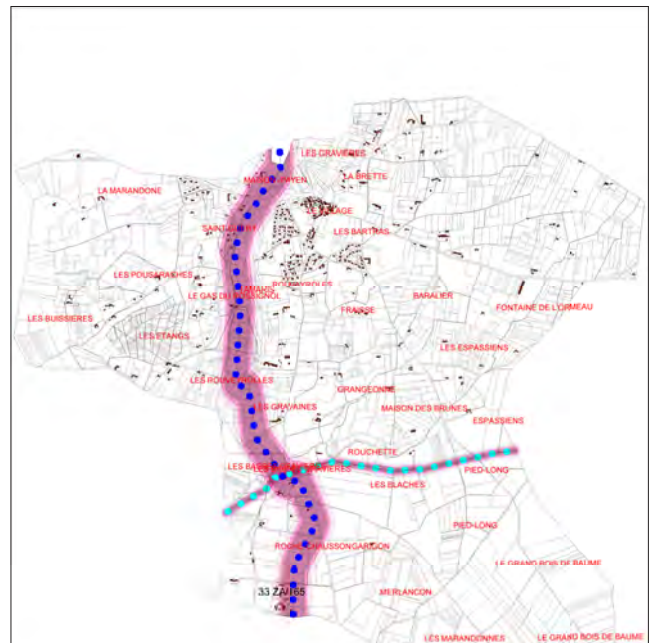
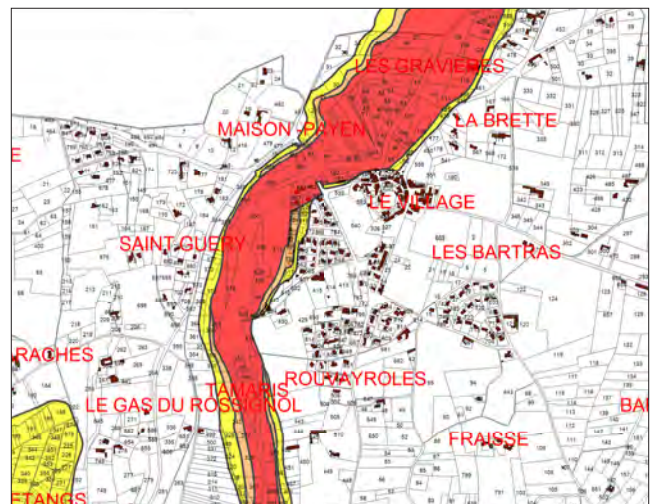
Les politiques de prévention contre les risques naturels et technologiques

Moyens



L'aléa feux de forêt n'impacte quasiment pas de zones bâties ou constructibles du P.L.U.

Zones inondables proches des principales zones bâties. Seule la zone jaune est compatible avec une urbanisation nouvelle. Aucune zone constructible n'a été définie dans une zone à risque d'inondation. Seules une ou deux dents creuses pourront être comblées au sein de l'espace bâti **situé en zone "jaune" (risque faible compatible avec la construction)**



Les risques technologiques

Les secteurs hachurés coïncident avec le pipeline et le gazoduc correspondant respectivement à TELS, la PEL et l'IRE. Il s'agit de zones de dangers.



Zones de dangers de l'oléoduc et du gazoduc. Des secteurs bâtis ou potentiellement constructibles sont impactés par ces zones en cas de brèche importante dans l'ouvrage. Dans les zones de dangers de l'oléoduc, il n'y **aura plus d'urbanisation significative.**

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

Objectifs de densité et moyens

L'objectif de densité moyenne de l'habitat (et donc de modération de consommation d'espace) est d'environ 19 logements à l'hectare.

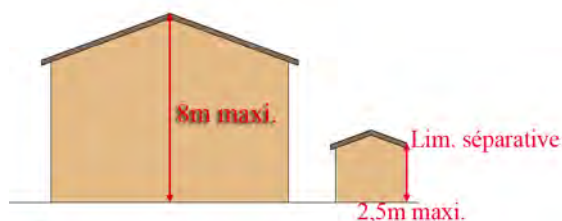
Pour atteindre cet objectif :

Une densité de 25 logements à l'hectare a été définie dans les zones A Urbaniser, Pour les terrains encore libres classés en zone urbaine, le règlement du P.L.U. (zone UB et zone UD) incite à la densité :

- _ possibilité d'implanter les annexes en limites séparatives,
- _ possibilité d'implantation des habitations sur les limites séparatives internes à une opération d'aménagement d'ensemble,
- _ hauteur maximale qui permettent la création de deux niveaux plus combles,
- _ Pas de Coefficient d'Occupation des Sols.



En zone urbaine, le règlement permet une meilleure rentabilisation des terrains d'assiette des constructions en rendant possible l'implantation en limites séparatives des annexes.



Dans les zones A Urbaniser, l'implantation en limites séparatives est autorisée pour toutes les constructions.

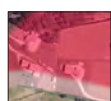
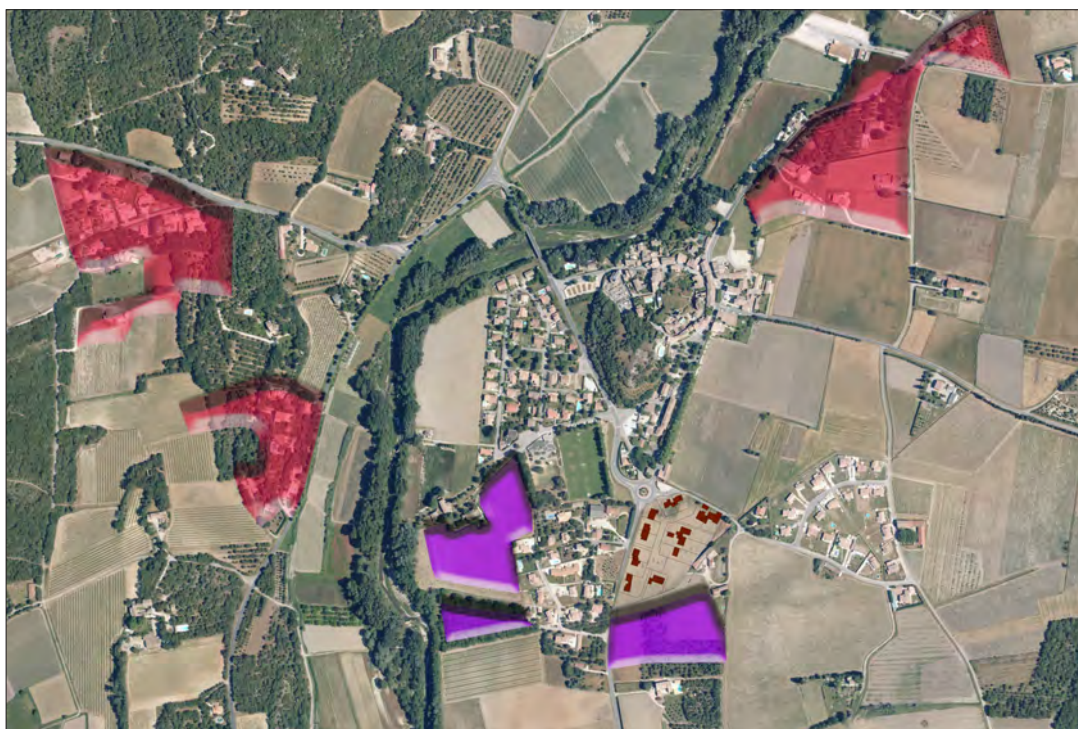
10 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs de lutte contre l'étalement urbain

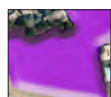
La lutte contre l'étalement urbain s'est concrétisée dans le P.L.U. par deux mesures fortes :

La définition de zones d'habitat constructibles sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui permettront une organisation cohérente et rationnelle des constructions, sans "gâchis" de terrain, avec une densité moyenne de 25 logements à l'hectare clairement fixée. En dehors des zones A Urbaniser, la faible extension de la tâche urbaine.

Le P.L.U. prélève 6,75 ha pour produire 127 résidences principales, soit une densité moyenne de 19 résidences principales à l'hectare, ou dit autrement, une consommation de 531 m² par logement construit, soit presque un triplement de la densité par rapport à la **mesure de l'urbanisation de ces dix dernières années (1300 m²)**. Cette consommation moyenne par logement résulte d'une action volontariste de la commune, avec une densité importante dans les zones A Urbaniser qui est "compensée" (tirée vers le bas) par les secteurs en assainissement autonome pour lesquels, en raison de contraintes techniques liées à l'assainissement non collectif, il n'est pas possible de produire une densité supérieure à une dizaine de logements à l'hectare.



Secteurs en assainissement autonome pour lesquels il n'est pas possible de produire une densité supérieure à une dizaine de logements à l'hectare.



Secteurs constructibles où la densité sera de l'ordre d'une vingtaine de logements à l'hectare.