

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
CCEPPG



GRIGNAN



Plan Local d'Urbanisme



II_PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation

Mai 2019

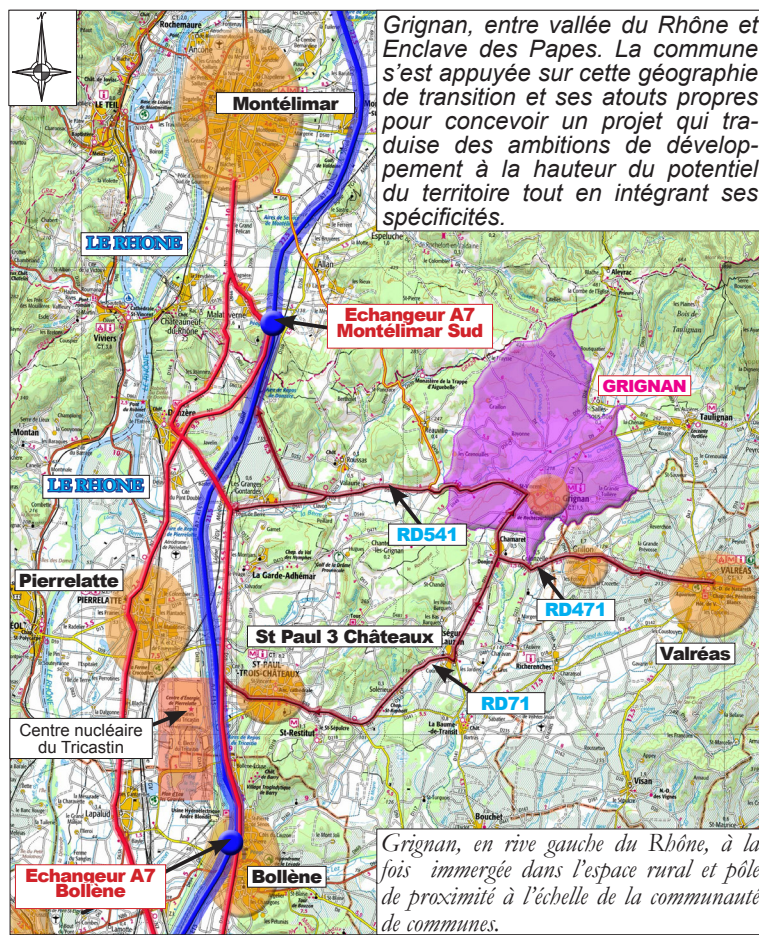


CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme	P4
La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire	P4
La centralité du village et la valorisation des quartiers d'habitation de l'espace rural	P5
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	P6
Promouvoir une croissance démographique équilibrée et à la mesure du potentiel de Grignan	P6
Instiller une urbanisation dense et diversifiée dans les secteurs qui s'y prêtent	P8
Les politiques de développement économique et commercial	P10
Préserver la densité et la diversité du tissu commercial du village	P10
Développer un tourisme intégré	P11
Accueillir de nouvelles entreprises dans la zone d'activités	P13
Orientations générales des politiques d'équipement	P14
Orientations générales des politiques de transports et déplacements	P15
La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie	P15
La promotion des déplacements doux / le stationnement en ville	P17
Les politiques de développement des loisirs	P19
Les politiques de protection des paysages	P20
La composition du paysage d'ensemble	P20
La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique	P23
Promouvoir une urbanisation intégrée	P24
Les politiques de protection de l'agriculture	25
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	27
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P29

INTRODUCTION



Le P.A.D.D. exprime le projet de développement établi pour Grignan, sur la base du diagnostic territorial et des objectifs de la municipalité. Ce projet s'appuie sur l'attractivité forte de la commune, produit :

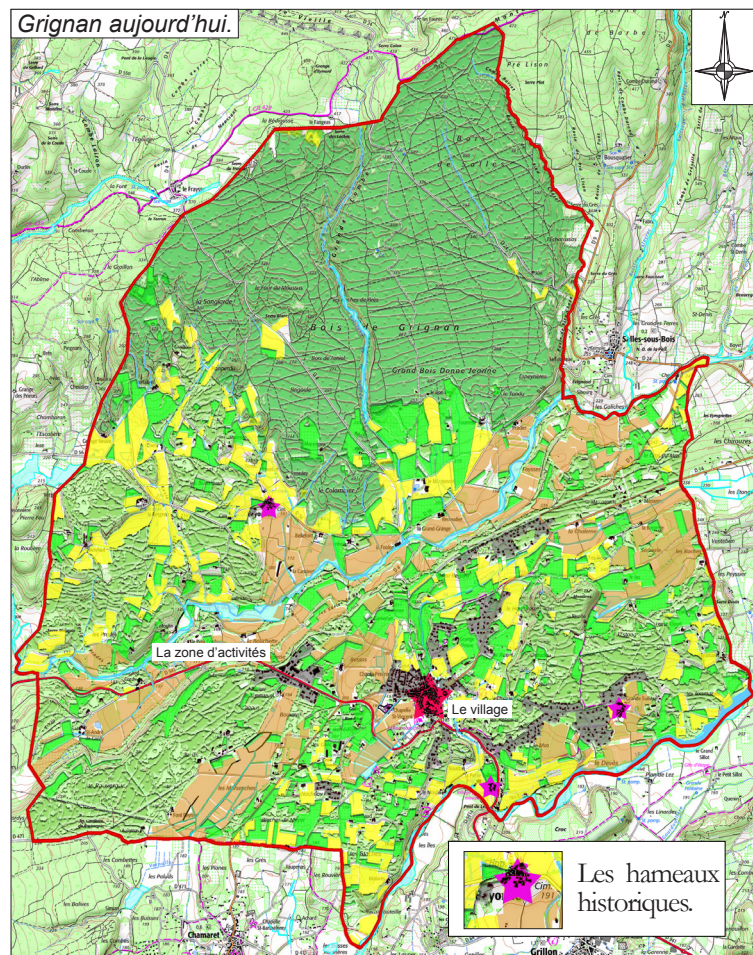
- de l'aura historique et culturelle du château, de l'économie touristique qu'elle génère,
- d'un niveau élevé de services publics, de la diversité des fonctions commerciales,
- d'un gisement local d'emplois basé sur l'exploitation agricole et un tissu d'entreprises artisanales dense,
- d'une géographie de transition, entre ruralité pour le cadre de vie et urbanité pour les facilités d'accès aux services, qu'ils soient situés dans la commune ou dans les pôles urbains voisins, situés à quelques kilomètres seulement.

Au regard de l'état initial de l'environnement et du diagnostic territorial, de ses spécificités, le P.L.U. s'est attaché à définir un projet qui s'inscrive dans les pas du développement récent, en constituant un nouvel acte de ce développement, à la fois ambitieux et équilibré, pour produire un projet qui réponde aux besoins, 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.

Dans ce contexte, une des ambitions centrales du projet est de déployer :

- des mesures destinées à produire des logements, à diversifier le parc, à développer l'activité économique locale,
- des mesures de protection, qu'il s'agisse des paysages ruraux, du village et du château, de l'organisation historique du territoire ou de ses composantes agricoles et naturelles.

Ainsi, le potentiel d'urbanisation dans les différents quartiers ou hameaux de la commune sera valorisé en fonction de leurs aptitudes respectives (capacité des réseaux, accessibilité, équipements publics, facilités de projection vers le réseau primaire de voirie...) et des enjeux de protection qui leur sont propres (sensibilités environnementales, enjeux agricoles, sensibilité des paysages).



ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Orientations générales des politiques d'urbanisme d'aménagement et d'équipement

Le projet développera une urbanisation qui s'inscrira dans le fonctionnement du territoire et respectera les fondements de l'organisation historique de Grignan, ses composantes bâties, agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités. Il garantira la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux et équipements publics. Il tiendra compte aussi 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.

Le projet intégrera la spécificité d'une urbanisation clivée entre un village très dense, qui concentre les services et un espace bâti immergé dans l'espace rural, éclaté en de nombreux hameaux et quartiers, aux profils paysagers, aux enjeux, aux fonctionnalités propres.

Parallèlement à l'affirmation de la centralité du village, qui accueillera des programmes de logements denses, intégrés à la structure urbaine du cœur historique, chacun des quartiers ou hameaux se développera en fonction :
_de ses potentiels et de ses particularités, de son degré d'attractivité, de ses limites aussi (notamment en termes de réseaux ou d'accessibilité au réseau primaire de voirie),
_des enjeux paysagers, agricoles ou naturels qu'il peut porter.

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

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

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.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification convergera avec les objectifs de croissance démographique et d'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 ou collectif, 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 de faubourg des abords immédiats du cœur historique.

Dans les quartiers plus périphériques, cette diversification ne pourra s'envisager qu'avec parcimonie et sur le plus long terme, selon des typologies et des densités adaptées par quartier et par hameau.

Les politiques de développement économique et commercial

Le projet définira les conditions d'un développement économique qui s'appuiera d'abord sur les atouts propres à la commune, condition d'une croissance durable et maîtrisée :

- poursuivre la politique de valorisation du château et de son écrin, du village historique, de l'espace rural, dans une perspective d'économie touristique intégrée et respectueuse des paysages,
- favoriser l'installation de nouvelles entreprises dans la zone d'activités communale, qui dispose encore de surfaces disponibles,
- favoriser la mixité des fonctions dans le village (commerces, services, habitat) et développer le logement dans l'aire de chalandise des commerces du centre.

La commune souhaite créer un parc photovoltaïque, pour contribuer à la transition énergétique et dégager des revenus nouveaux pour la collectivité. Un périmètre d'étude sera défini pour sa concrétisation.



Le magistral village médiéval et son château

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

L'objectif sera d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les grands pôles d'emplois et de services, entre les quartiers d'habitation et la zone d'activités, en favorisant l'urbanisation dans les secteurs facilement accessibles depuis le réseau primaire de voirie, en définissant, selon les quartiers, des ambitions de production de logements cohérentes avec les capacités locales du réseau de voirie et en prévoyant, le cas échéant, les conditions d'augmentation de ces capacités de desserte.
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette) dans les liaisons interquartiers, entre les bâtiments de services publics, les commerces et les zones d'habitat là où ces déplacements constituent une alternative crédible à la voiture,
- en accroissant l'offre en stationnement automobile dans le village, où les besoins sont importants, notamment en période estivale.

Les politiques de développement des loisirs

Le projet encouragera une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air. Il permettra le renforcement, le développement du pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la commune.

Les politiques de protection des paysages

Pour préserver l'identité de Grignan, son cadre de vie, le P.L.U. développera :

- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages agricoles et naturels qui constituent l'écrin rural du village et des hameaux historiques,
- des moyens d'intégration de l'urbanisation nouvelle aux abords du village et dans ses dents creuses, dans le respect, tout particulièrement, des principaux cônes de vues qui s'ouvrent sur le village historique et son château, en cohérence avec l'AVAP,
- des moyens d'intégration de l'urbanisation à vocation artisanale ou industrielle dans la zone qui lui est dédiée,
- des mesures de préservation de la trame végétale qui assure l'intégration dans le grand paysage de l'habitat pavillonnaire qui a essaimé au-delà du village.

Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels, 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 dans un contexte de pression foncière grandissante, lorsqu'ils ne constitueront pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements ou en équipements,
- de préservation et de renforcement du réseau écologique et notamment des réservoirs de biodiversité et des grandes continuités écologiques mis 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

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 :

- entre un village entièrement desservi par les équipements, dans le prolongement duquel la densité est possible techniquement et cohérente avec le contexte urbain
- et des zones d'habitat résidentiel, 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.

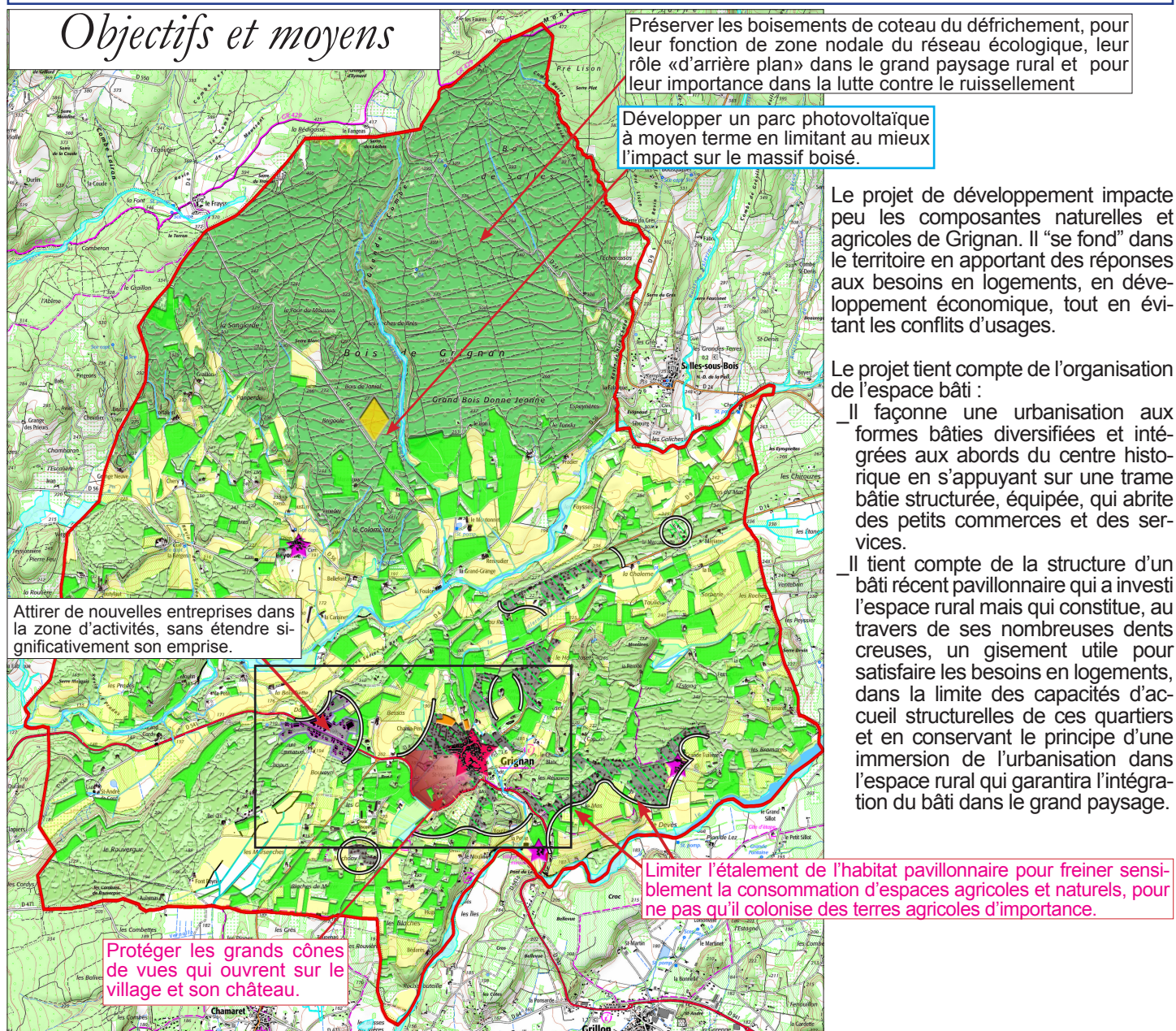


Logements intermédiaires dans le village



L'espace rural

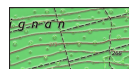
Objectifs et moyens



Les grands principes de protection des espaces naturels et agricoles



Préserver le paysage rural et notamment celui qui se découvre depuis les principales routes départementales



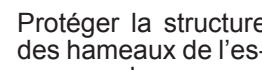
Protéger les cœurs des grands ensembles naturels et forestiers.



Favoriser la trufficulture.



Identifier et protéger les trames vertes et bleues du réseau écologique local.



Protéger la structure des hameaux de l'espace rural

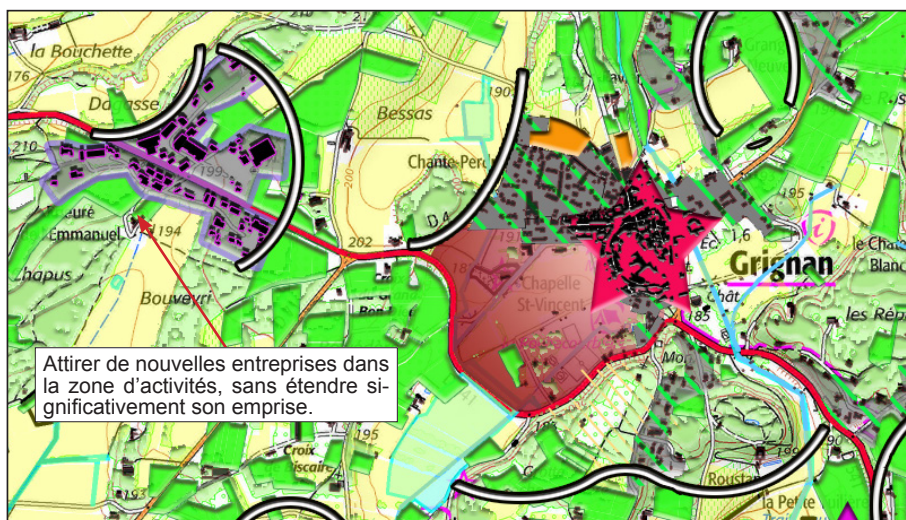


Protéger les zones humides et les ripisylves pour leur rôle dans le paysage de plaine agricole et leur fonction de corridor écologique.

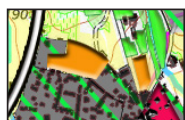
La centralité du village et la valorisation des quartiers d'habitation de l'espace rural

Objectifs et moyens

Il s'agit, dans le prolongement des actions engagées dans le PLU précédent, de poursuivre le renforcement de la centralité du village, en focalisant dans son aire fonctionnelle des opérations d'aménagement d'ensemble en habitat intermédiaire, qui seront facilement accessibles depuis les services et commerces du centre et intégrées architecturalement.



- Principe de protection de la structure bâtie du centre historique, du château et de leur valeur patrimoniale
- Principe de protection et de renforcement de la diversité de fonctions du cœur historique.



Proche du cœur historique, des zones d'habitat intermédiaire seront créées. Elles seront accessibles pour les ménages en début de parcours résidentiel et constitueront un élément de renforcement de la centralité du village. Elles réinterpréteront la structure historique des faubourgs en permettant une intégration paysagère douce dans un site sensible.



Au sein des zones d'habitat pavillonnaire, rentabiliser les dents creuses et densifier mais de manière raisonnée notamment afin :

- _de lutter contre le ruissellement des eaux pluviales,
- _de ne pas dépasser les capacités de la voirie,
- _de maintenir la trame végétale et son effet masquant essentiel à la préservation du paysage rural.

Promouvoir une croissance démographique à la mesure du potentiel de Grignan

Objectifs

Sans la définition d'une capacité à bâtir significative, le parc de logements ne pourra prendre en compte suffisamment :

- _ni les besoins des jeunes en phase de décohabitation ou qui voudraient s'installer dans la commune : sans le développement d'une offre en logements intermédiaires et locatifs («à rotation rapide»), l'accès au logement des 20-29 ans deviendra de plus en plus difficile, avec comme conséquences, moins d'enfants à l'école et plus largement, moins de possibilités pour les jeunes ménages de s'établir (ou de rester) dans la commune, le temps d'avoir les moyens d'accéder à l'habitat individuel.
- _ni les besoins des personnes âgées de la commune qui aspirent à quitter leurs pavillons, devenus moins fonctionnels, souvent trop grands pour une personne seule ou un couple, bâtis sur des terrains trop vastes à entretenir.

Sans action sur le parc de logements, il est probable aussi que le déphasage entre production d'habitations et croissance démographique se poursuive, voire se creuse : entre 1999 et 2015, la commune a gagné 181 habitants, alors qu'on y avait construit 171 résidences principales, soit « moins de 1,1 » habitant en plus par construction. La première conséquence de ce phénomène, s'il n'était pas endigué, serait l'extension continue de la tâche urbaine pour faire face aux besoins en logements, au détriment la part rurale de l'identité de Grignan.

Ainsi, la commune souhaite promouvoir à son échelle, une croissance démographique ambitieuse, durable et équilibrée dans la répartition par classes d'âges au travers, parallèlement à l'approche quantitative, d'une diversification (déjà engagée) de l'offre en logements et d'une densification maîtrisée de l'espace bâti. Ces actions favoriseront l'installation de jeunes ménages et le maintien dans la commune des anciens, au travers de formes de logements plus adaptées. L'objectif n'est pas la construction effrénée. Il s'agit de produire des logements à un rythme significatif certes, mais médian, entre la baisse mesurée entre 2009 et 2015 et la forte progression de la période 1999 - 2009 (et ses 1,5% de croissance par an).

Ainsi, l'ambition de la commune est d'assurer une croissance annuelle moyenne de la population totale de 1,0 à 1,1 % sur 12 ans Grignan à l'horizon 2031 (projection à 12 ans), soit +250 habitants (pour 1534 en 2019) . Cet objectif s'appuie sur :

- _la prévision d'un rythme annuel moyen de construction de logements crédible : 12,5 résidences principales (entre 1999 et 2009 il était de 15,7 logements par an),
- _un rapport entre logements construits et croissance démographique associée ces 12 prochaines années qui augmente, grâce aux efforts que produira la commune dans la diversification de l'offre en logements, qui pèsera positivement sur la décohabitation,
- _un développement économique qui se poursuivra et ses emplois associés, qui vont nécessiter la production de logements supplémentaires.

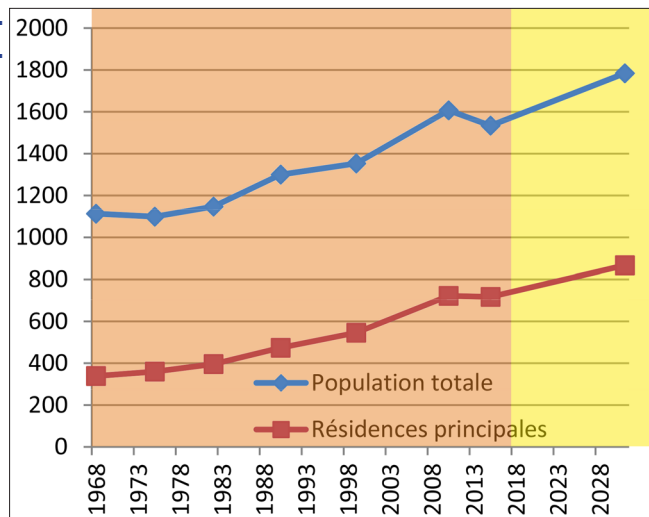
Promouvoir une croissance démographique à la mesure du potentiel de Grignan

Moyens

Pour atteindre l'objectif, la prospective démographique a démontré qu'il était nécessaire de produire environ 150 résidences principales.

Pour traduire concrètement le projet démographique, le potentiel en logements déterminé par le P.L.U. regroupe :

- _ les terrains classés en zone urbaine, situés dans des quartiers d'habitation désolidarisés du village et déjà partiellement urbanisés. La méthodologie mise en place spécifiquement pour ces quartiers a évalué à une soixantaine le nombre de logements qui y seront produits pendant la durée de vie du PLU.
- _ Les terrains qui comprennent les zones urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (zones AUh). Elles représentent un potentiel constructible évalué entre 71 et 106 logements.



Évolutions passées et projetées

Au total, sur la base des estimations du nombre de logements qui seront construits dans les zones urbaines **et en considérant que toutes les zones A Urbaniser seront construites**, la capacité d'accueil du projet est estimée à entre 131 et 166 logements. La valeur retenue est la valeur moyenne entre la fourchette haute et la fourchette basse, soit 150 logements environ. Ces logements permettront de concrétiser l'objectif démographique, pour amener Grignan à environ un peu moins de 1800 habitants 2031.

Cette croissance attendue ne reflète pas uniquement la volonté d'accueillir des habitants en plus. Elle exprime aussi l'objectif d'une évolution démographique «lissée», sans pic ni creux, qui permette de préserver l'équilibre de la pyramide des âges, le renouvellement des générations, et ainsi garantir la pérennité des services publics au bénéfice de tous.

Instiller une urbanisation dense et diversifiée dans les secteurs qui s'y prêtent

Objectifs

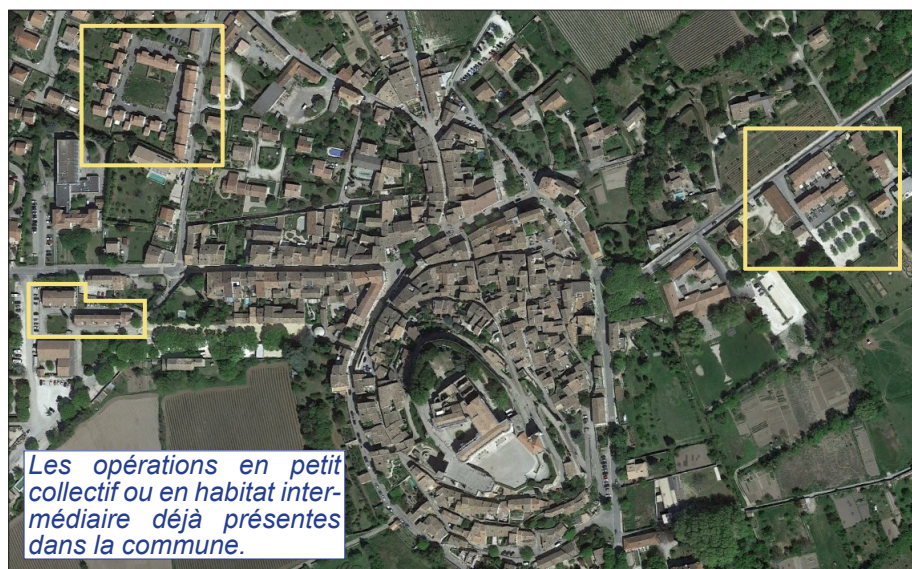
Dans l'esprit du développement récent de la commune à l'issue d'une période où l'habitat pavillonnaire a dominé, il s'agit de produire une urbanisation organisée, économe en espace, qui respecte le caractère rural de Grignan et évite la banalisation des paysages. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux et de diversité.



L'habitat résidentiel "diffus". S'il se poursuivra localement pour compléter l'espace bâti (dans des secteurs où la densification serait contraire à l'objectif d'affirmation de la centralité du village et où les réseaux sont inaptes structurellement à la densification), il devra nécessairement être accompagné, dans un souci d'équilibre, par l'affirmation d'une offre en logements intermédiaires dans les secteurs qui s'y prêtent.

Instiller une urbanisation dense et diversifiée dans les secteurs qui s'y prêtent

Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement, dans les secteurs qui s'y prêtent d'une offre "intermédiaire" en logements, mixant différentes formes d'habitat (d'une densité globale proche de 25 logements à l'hectare dans les zones A Urbaniser situées dans le prolongement du village de 17 logements à l'hectare au-delà) favorisera 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 d'accession à l'habitat individuel en propriété excluent du marché une part croissante de la population, favorisent la production de résidences secondaires et déséquilibrent la pyramide des âges vers les tranches d'âges les plus élevées.



Les opérations en petit collectif ou en habitat intermédiaire déjà présentes dans la commune.



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

Dans l'esprit de l'urbanisation récente, pour encourager l'installation de jeunes ménages, économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, le projet dépassera le modèle pavillonnaire autour du village pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible, qui conciliera, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité.

L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinages mais de développer des formes d'habitat intermédiaires sur des terrains qui présentent une superficie significative d'un seul tenant, dans les secteurs desservis par l'ensemble des réseaux aptes structurellement à recevoir ces formes d'urbanisation, c'est à dire d'abord autour du village. On pourra amener ainsi, dans le prolongement de politiques déjà engagées, 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» qui répondront à la part la plus importante de la demande.

Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

Moyens

Des zones A Urbaniser sont créées. Elles offrent les principales opportunités pour une urbanisation organisée. Leur potentiel sera utilisé pour traduire les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier. Dans ces zones, proches des équipements publics les orientations d'aménagement et de programmation imposeront la mixité des formes bâties.

Les besoins en logements seront mieux satisfaits au travers d'une offre au spectre plus large.



Les zones d'habitat intermédiaire projetées (densité de l'ordre de 25 logements par hectare)

Le modèle d'habitat intermédiaire répondra aux besoins en intégrant les constructions dans une structure qui promotionnera une organisation "intelligente" des logements, en limitant les co-visibilités, en proposant des jardins bien exposés, en facilitant les déplacements doux... pour in fine une qualité de vie préservée et moins d'espace consommé.

Préserver la densité et la diversité du tissu commercial du village*Objectifs et moyens*

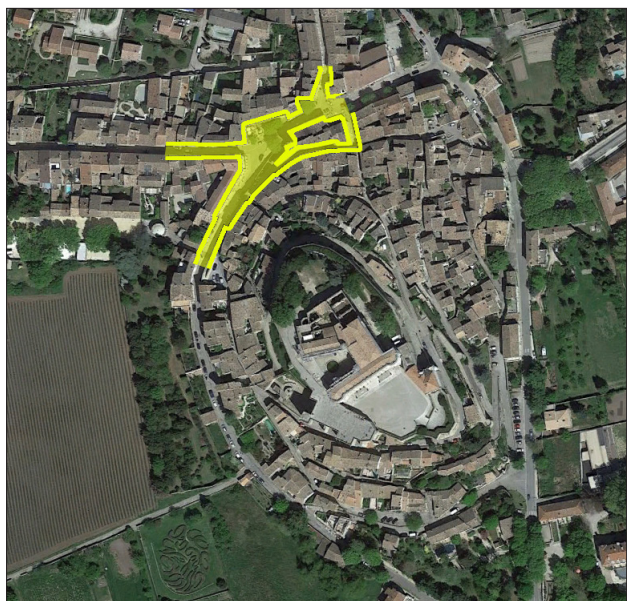
La structure du village, l'aura de son château, les manifestations culturelles qui l'animent et l'économie touristique participent à la densité et à la diversité des commerces de proximité, des cafés et restaurants.

Cette densité et cette diversité garantissent «le foisonnement» dans le cœur historique, son animation. Elles facilitent les échanges, éléments «immatériels» mais fondamentaux de la qualité de vie du village.



Le château, central dans l'économie touristique de Grignan.

Pour conserver et développer le tissu de petits commerces et de services, le PLU assurera la pérennité de la destination commerciale des rez de chaussée dans les rues ou sur les places les plus fréquentées du village.



Dans «le cœur battant» du village, le commerce, acteur central de l'animation du village, sera protégé et encouragé.



Parallèlement aux mesures de protection du commerce, le projet :

- développera des groupes d'habitations dans l'aire de chalandise des commerces du centre ville, pour accroître la clientèle potentielle,
- augmentera l'offre en stationnement automobile aux abords immédiats du cœur historique, pour des accès plus faciles.



Principales zones d'habitat projetée attenante au village.



Aire de stationnement existante et son projet de doublement.



Développer un tourisme intégré

Objectifs et moyens

Le tourisme joue un rôle important dans l'économie de Grignan. Il constitue un des piliers du développement local :

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



Le château immergé dans l'espace rural. Son attractivité génère une économie touristique importante, relayée par une offre d'hébergement plurielle et intégrée, qu'il s'agit de développer.

L'économie touristique de Grignan sort des modèles conventionnels, en s'appuyant d'abord sur le patrimoine préservé du village et son château, sur le charme des hameaux historiques immergés dans l'espace rural provençal. Ce modèle s'accommoderait de structures d'hébergement de masse.

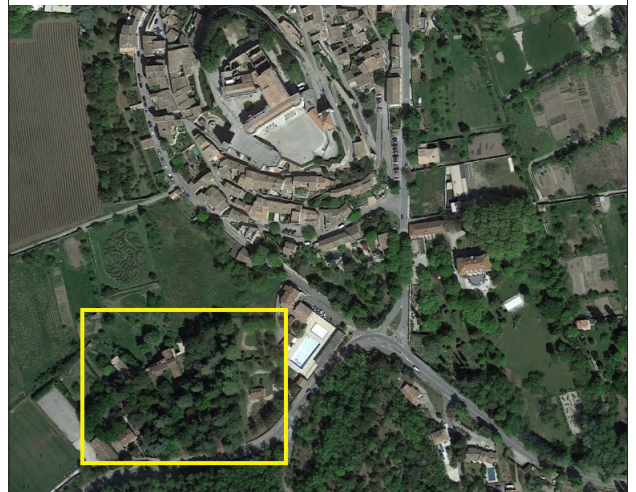
Ainsi, le renforcement de l'économie touristique passera d'abord par la mise en place d'outils qui favoriseront le développement de l'hébergement marchand en chambre d'hôtes, gîtes, petite hôtellerie au sein du village historique et sur le modèle de l'agro tourisme dans l'espace rural.



Un exemple parmi d'autres : le hameau de La Tuilière abrite de constructions dédié à l'œnotourisme et à l'hébergement en gîtes et chambres d'hôte.

Ces types d'hébergement 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 Grignan sans altérer la qualité de vie dans la commune. Il se « fondera » dans le paysage ».



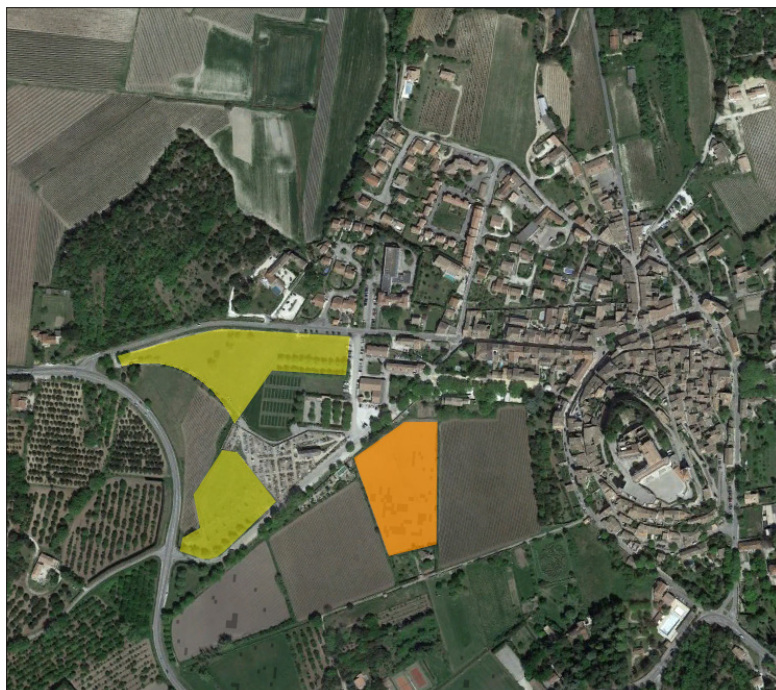
Le camping municipal bénéficie de la proximité immédiate du village, de la piscine et des installations sportives communales.

Développer un tourisme intégré*Objectifs et moyens*

La valorisation touristique du patrimoine de la commune s'exprime notamment au travers de l'organisation de festivités, de manifestations culturelles qui s'articulent autour du château, du village et dont la plus célèbre est le festival de la correspondance.

Plusieurs de ces manifestations attirent un nombre considérable de visiteurs, qui génèrent ponctuellement des besoins très importants en espaces d'accueil, d'expositions temporaires, de stationnement...

Les surfaces mobilisables pour «absorber» ces besoins sont actuellement insuffisantes et il est nécessaire de les développer.



Espaces actuellement mobilisés de manière ponctuelle pour accueillir les visiteurs lors des grandes manifestations : parkings provisoires, aires d'expositions, espaces d'accueil...



Espace supplémentaire qui sera mobilisé.



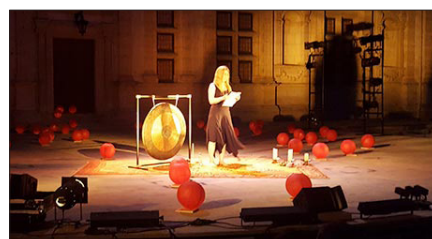
Concert d'ouverture du festival de la correspondance.



L'étrangère de Rousseau avec Mélanie Traversier et Thomas Cousseau.



Paul Celan, lettres aux aimées avec Clémence Poésy et Jacques Bonnaffé.



Alexandra David Néeel avec Natacha Regnier.

Images du festival de la correspondance 2017 / Source : ville de Grignan.

Par ailleurs, les efforts qui seront développés pour créer des places de stationnement aux abords immédiats du village historique participeront aussi à l'économie touristique.

Accueillir de nouvelles entreprises dans la zone d'activités

Objectifs

La vivacité du tissu économique local constitue un facteur limitant des trajets domicile travail, un élément de rééquilibrage, de lutte contre la spécialisation des communes rurales proches de l'axe rhodanien, qui tend à hypertrophier leur fonction d'habitat résidentiel, au détriment de leurs identités, de leurs diversités.

L'accueil d'entreprises constitue donc un objectif important de promotion des équilibres entre habitat d'une part, entreprises, services et emplois locaux d'autre part.

La commune souhaite donc poursuivre l'accueil d'entreprises sur son territoire.

Pour cela, Grignan jouit d'une situation favorable : proche de la confluence entre la vallée du Rhône et la vallée de la Berre, desservie par la R.D.541. Cette géographie et la création de l'actuelle zone artisanale (ZA Nord) ont permis l'émergence d'un véritable pôle d'activités à l'Ouest du Village.

L'objectif est de faire fructifier ce contexte favorable pour affirmer la polarité de Grignan au sein de la communauté de communes et favoriser l'installation d'activités nouvelles.



La zone d'activités communale, en bordure de R.D.541

Moyens

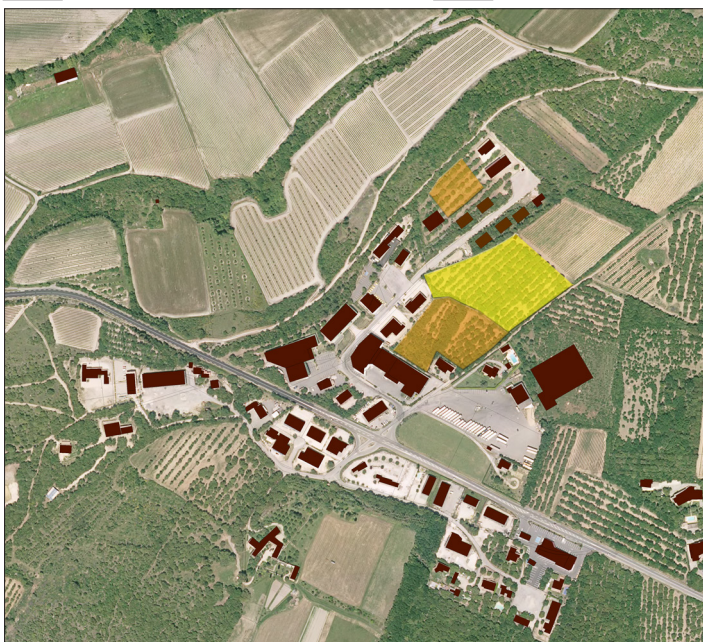
En reconduisant la zone d'activités Nord, Grignan renforcera son tissu d'entreprises, son gisement d'emplois dans un secteur hors co-visibilité avec le village et directement connecté sur la R.D.541.

La zone d'activités renforcée de nouvelles entreprises constituera avec le village historique un ensemble complémentaire qui pourra à l'échelle du territoire porter le développement économique au travers de deux profils distincts :

- le tourisme, les services de proximité, le patrimoine historique pour le village et son château,**
- l'essor du tissu artisanal et industriel dans la zone d'activités.**

Foncier encore disponible dans la zone d'activités

 Mobilisable après aménagement des terrains.  Immédiatement mobilisable.



Pour le court et le moyen terme, les besoins en surfaces dédiées à l'activité artisanale seront satisfaits par les 1,5 hectares reconduits en zone d'activités. **Des ajustements ponctuels du périmètre de la zone d'activités pourront toutefois voir le jour pour des besoins techniques des entreprises (aires de stockage, parkings...)**

En dehors de ces ajustements, il n'est donc pas prévu, à court terme, l'extension de la zone d'activités. Néanmoins, il serait légitime que la commune reconsidère cette position pour d'éventuels projets d'installations d'entreprises d'ampleur, porteurs d'emplois.

Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

Objectifs et moyens

La cohérence entre réseaux et développement urbain se détermine 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

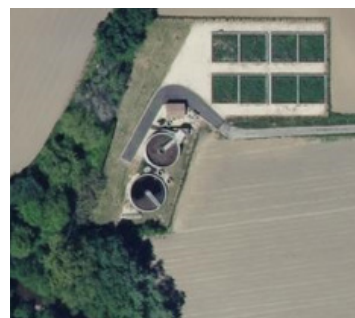
Logique de définition des zones constructibles :

Une partie des zones construites et constructibles développées dans l'espace rural demeureront en assainissement non collectif : ces zones sont impropres à une densification significative de l'urbanisation compte tenu des capacités des réseaux d'eau potable ou d'électricité qui les alimentent et leur desserte par le réseau d'égouts impliquerait des investissements très importants pour un bénéfice ténu pour la collectivité au regard du faible nombre potentiel d'habitants desservis.

Capacité de la station d'épuration et croissance démographique

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, dans les zones desservies 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 dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées, la cohérence entre le projet de développement urbain et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées par la station d'épuration communale sera assurée.



La récente station d'épuration, en bordure du Lez.

L'eau potable

Le réseau d'eau potable, qui dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. sera capable de fournir en eau, y compris à l'été, la population totale projetée à l'horizon 2030 additionnée à la population touristique estivale.

Les communications numériques

L'ambition de la commune est de réduire la fracture numérique naissante (par rapport aux villes voisines) en dotant l'ensemble des zones urbaine et A Urbaniser d'un débit Internet qui permettra à la fois le télétravail et qui donnera aux habitants de la commune l'accès, dans de bonnes conditions, à l'ensemble des services offerts par les réseaux numériques (commerce en ligne, jeux, télévision HD...). Cette ambition s'inscrit dans celle 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

La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie

Objectifs

Même si les entreprises installées dans la commune (notamment dans les secteurs commerciaux, agricoles et touristiques) génèrent environ 700 emplois à plein temps, plus de la moitié des actifs qui habitent dans la commune travaillent en-dehors de Grignan et notamment dans les zones d'activités de l'axe rhodanien. A l'inverse, une partie importante des emplois de la commune est occupée par des personnes qui n'y habitent pas (un peu plus de 400 emplois sont concernés).

Grignan se situe donc au carrefour de déplacements automobiles, qu'ils soient de transit ou locaux. Ils sont supportés par des routes départementales bien dimensionnées qui influent positivement sur le développement de la commune, en facilitant les liaisons vers les pôles d'emplois pour les habitants de la commune ou le tourisme, par exemple.

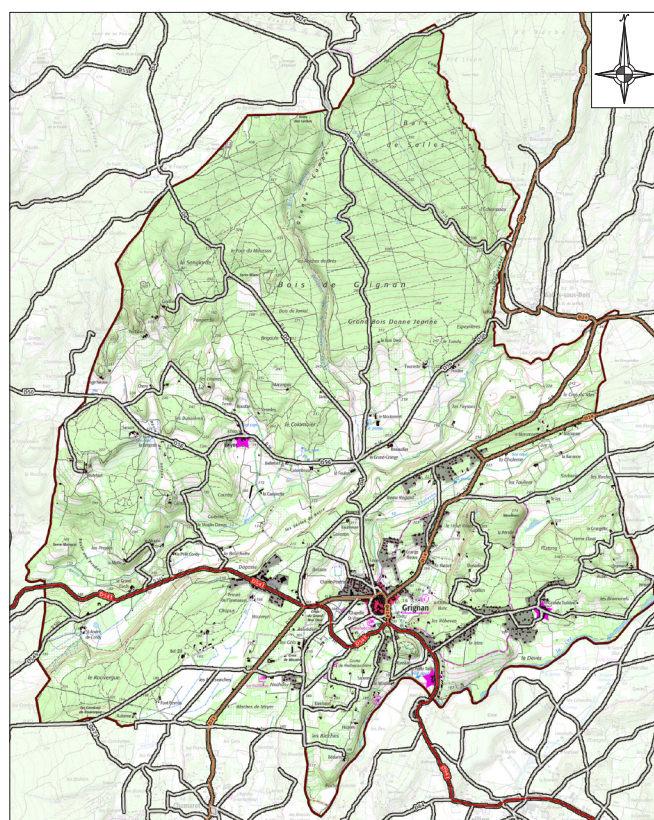
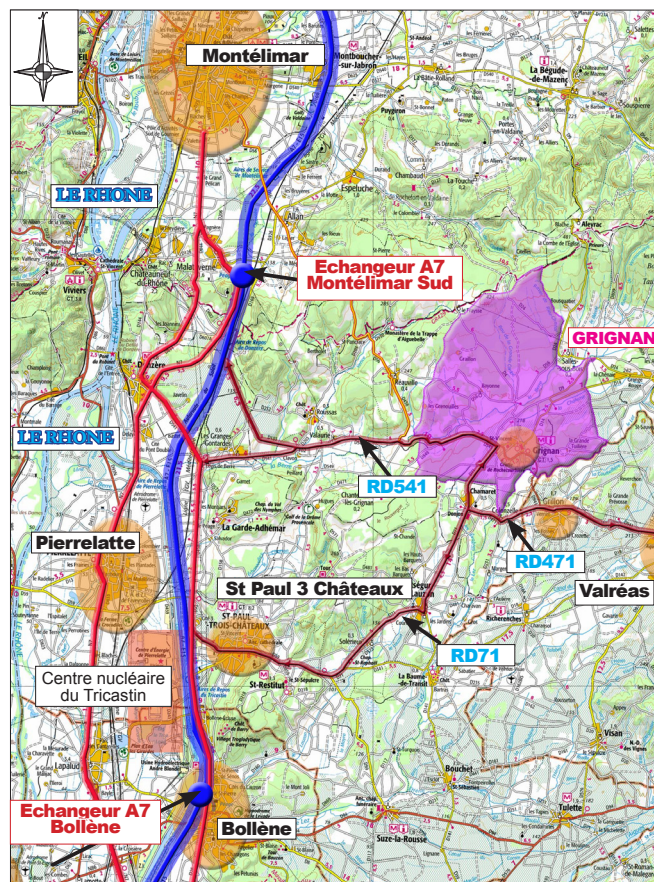
La déviation de la R.D.541 a en outre réglé la question du trafic de transit dans le village.



Parallèlement, l'urbanisation a depuis une quarantaine d'années investi les abords du cœur historique, mais aussi des secteurs immergés dans l'espace rural, pour une partie desquels, le dimensionnement du réseau de voirie n'a pas pu évoluer à la mesure du rythme de l'urbanisation.

Ainsi, la commune a pour objectifs, compte tenu de l'organisation du réseau de voirie :

- de développer des zones d'urbanisation dont les flux de déplacements automobiles induits seront connectés sur les branches les mieux dimensionnées du réseau primaire communal de voirie et connectées au réseau de routes départementales via des carrefours sécurisés.
- De prévoir des aménagements pour les points faibles du réseau, dans des secteurs où l'urbanisation pourrait se développer davantage dans le futur (aménagement du carrefour entre le chemin du Paradis et la R.D.541, ou voie à créer pour l'extension de la zone d'activités par exemple).
- De limiter la densité de constructions dans les parties des quartiers d'urbanisation diffuse desservies par des antennes de voirie communale trop étroites pour supporter dans de bonnes conditions des augmentations substantielles du trafic automobile.

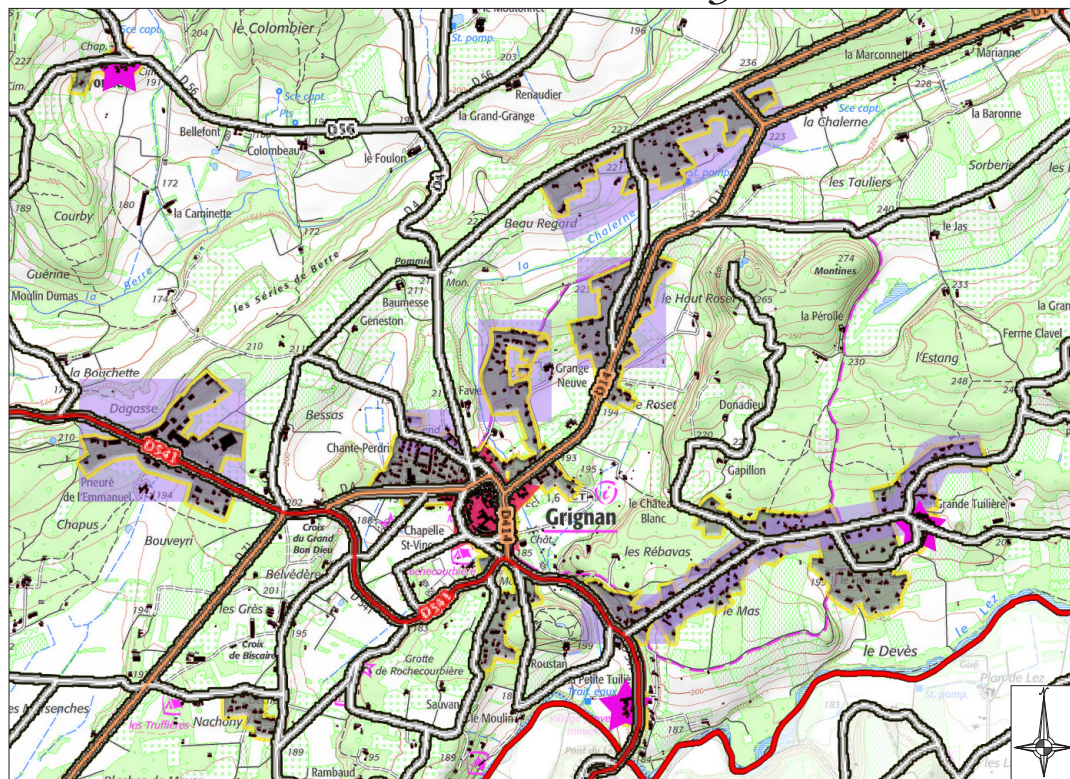


Le réseau principal de voirie

5 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

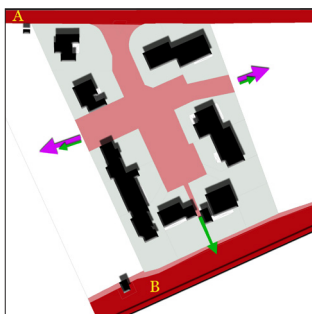
La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie

Moyens



Le projet développe une urbanisation qui ouvre facilement sur la R.D.541, puis la vallée Rhône à l'Ouest ou Valréas à l'Est. Pour cela, il favorise l'utilisation du réseau primaire de voirie communal et des routes départementales secondaires. Il guide la circulation automobile sur des carrefours existants ou à créer, sûrs (visibilité, conditions d'entrées/sorties sur la R.D.541). Compte tenu de la localisation des principales zones d'urbanisation, le trafic induit sur le réseau secondaire n'augmentera pas significativement.

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



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.

La promotion des déplacements doux / le stationnement en ville

Objectifs

Il est important :

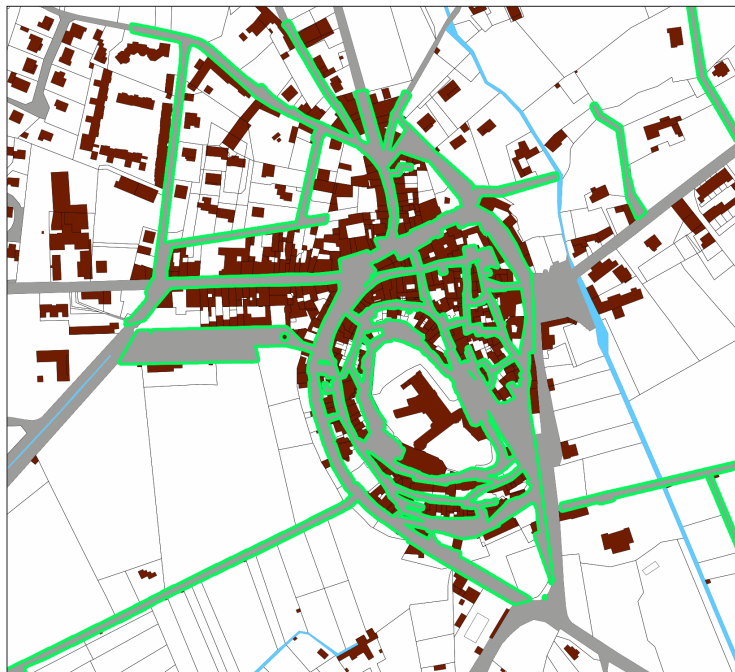
- pour favoriser la vie sociale dans la commune,
- pour renforcer les liens entre habitat et équipements publics (l'école notamment),

d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines, les services publics ou la zone d'activités. Il s'agit de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).

Qu'il s'agisse des habitants à l'année ou des touristes de passage, la reconquête d'espaces piétons, là où le bitume et la voiture ne sont pas nécessaires, constituent aussi des facteurs d'amélioration de la qualité de vie et d'attractivité touristique du centre ville, de sa quiétude aussi.

Par ailleurs, l'économie touristique génère des besoins importants en stationnement automobile en ville et à ses abords, qui deviennent très importants lors des différents festivals qui animent le village et le château, notamment au cours du célèbre festival de la correspondance.

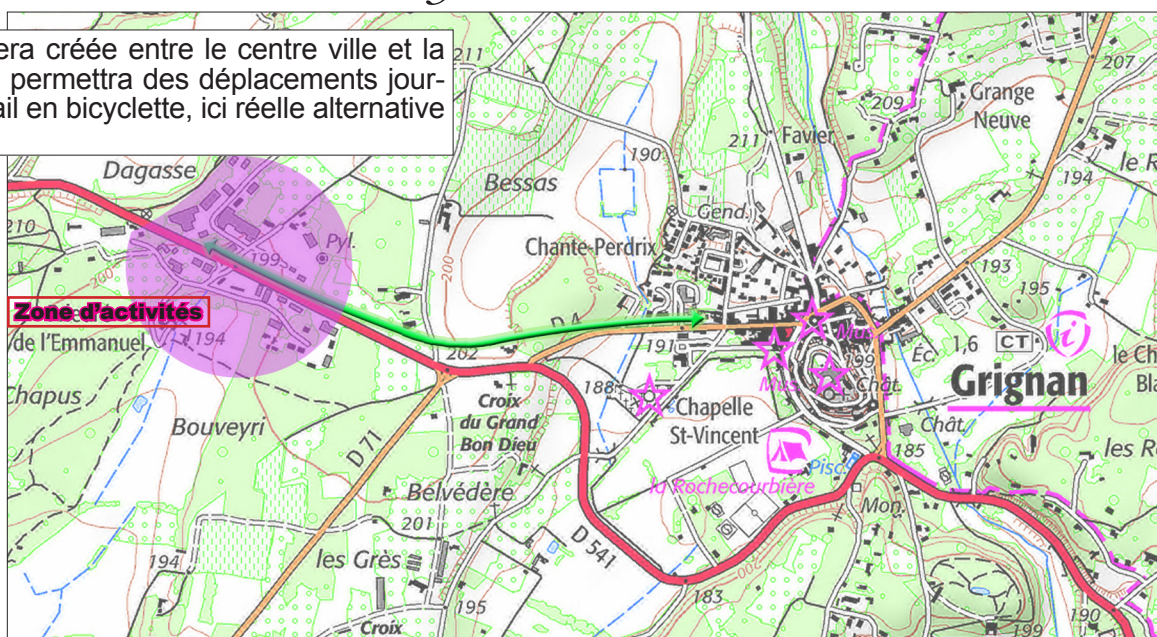
Ces besoins ne sont aujourd'hui que partiellement comblés lors des événements les plus importants de la vie du village (festivals, manifestations culturelles). Cette situation implique l'engagement d'une prospective pour créer les aires publiques de stationnement.



Les voies secondaires, de desserte des principaux quartiers d'habitation subissent des circulations très faibles, les accotements sont souvent praticables à pied. Les ruelles du village sont aussi propices aux déplacements doux.

Moyens

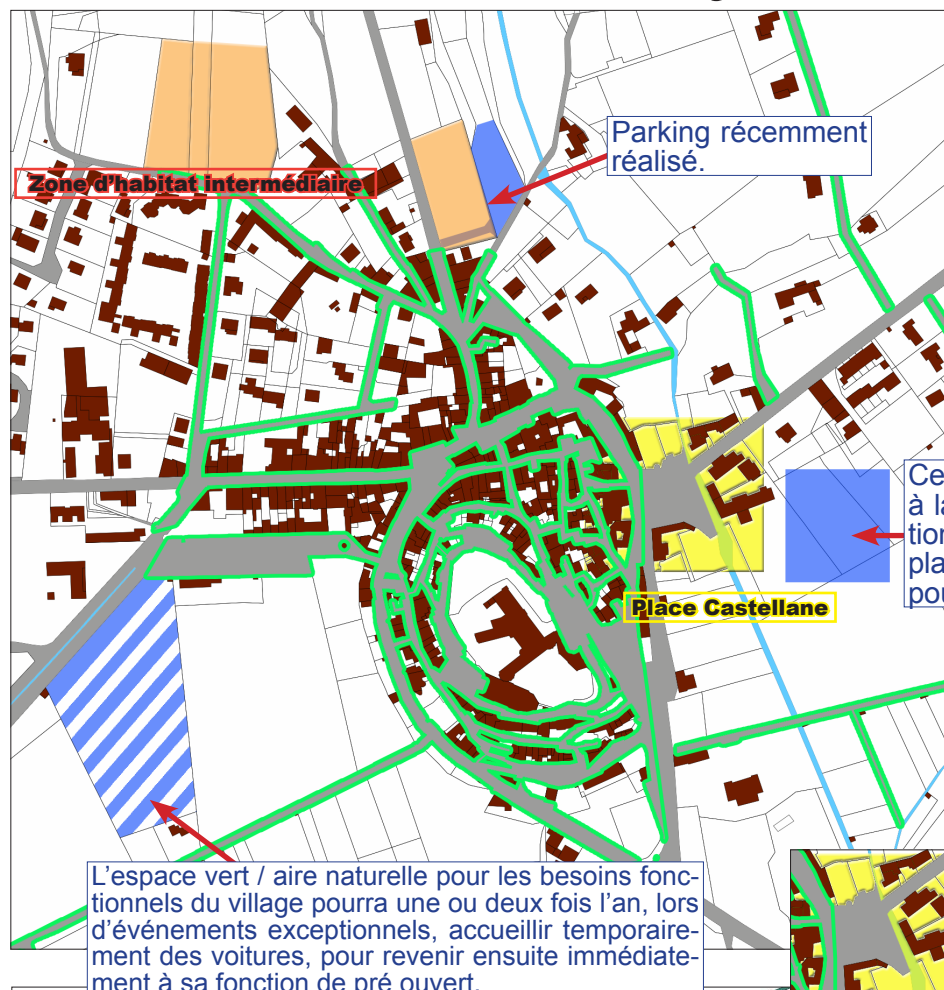
Une voie cyclable sera créée entre le centre ville et la zone d'activités. Elle permettra des déplacements journaliers domicile travail en bicyclette, ici réelle alternative à la voiture.



5 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

La promotion des déplacements doux / le stationnement en ville

Moyens



Les zones d'habitat intermédiaire seront directement connectées sur le réseau de rues et ruelles du village partiellement piéton, où les circulations automobiles peu denses et de faibles vitesses permettent des déplacements aisés à pied, ou en bicyclette.

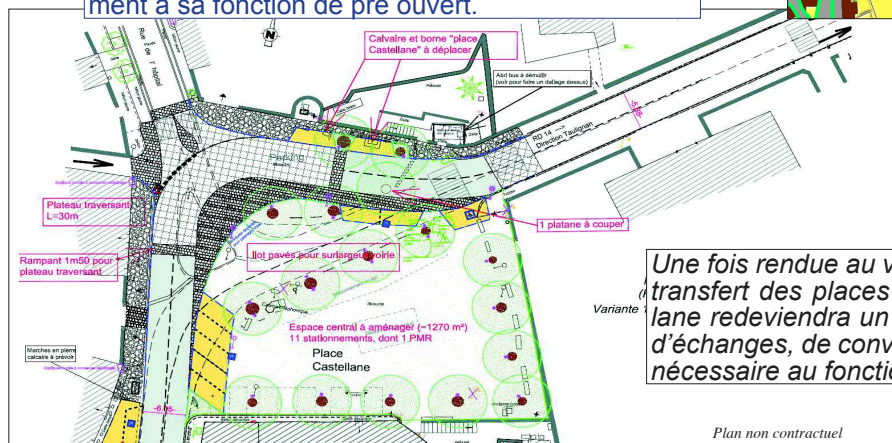
Ce parking récent sera doublé, permettant à la fois de compenser les pertes de stationnements liées à l'aménagement de la place Castellane et de développer l'offre, pour faire face aux besoins importants.



Les voies secondaires de desserte des principaux quartiers d'habitation propices aux déplacements doux.

L'espace vert / aire naturelle pour les besoins fonctionnels du village pourra une ou deux fois l'an, lors d'événements exceptionnels, accueillir temporairement des voitures, pour revenir ensuite immédiatement à sa fonction de pré ouvert.

Le doublement du parking permettra une reconquête de cet espace public envahi par la voiture.



Une fois rendue au village grâce aux aménagements projetés et au transfert des places de parking un peu plus loin, la place Castellane redeviendra un espace de vie, ouvert aux piétons, un espace d'échanges, de convivialité, sans que la capacité de stationnement, nécessaire au fonctionnement du village, n'en soit affectée.

Le réseau des sentiers naturellement développé pourra faire l'objet de petits aménagements notamment dans le cadre du développement du tourisme rural (sentier pédestre, fléchage, circuit des fermes...)

Des réserves foncières seront proposées dans les grands quartiers d'habitat comme les Echirouzes et la Grande Tuillière dans l'éventualité de l'installation de petits équipements communaux de proximité, notamment liés au ramassage des ordures ménagères et au stationnement collectif.



Le réseau de sentiers qui sillonne l'espace rural.

Enjeux et Objectifs

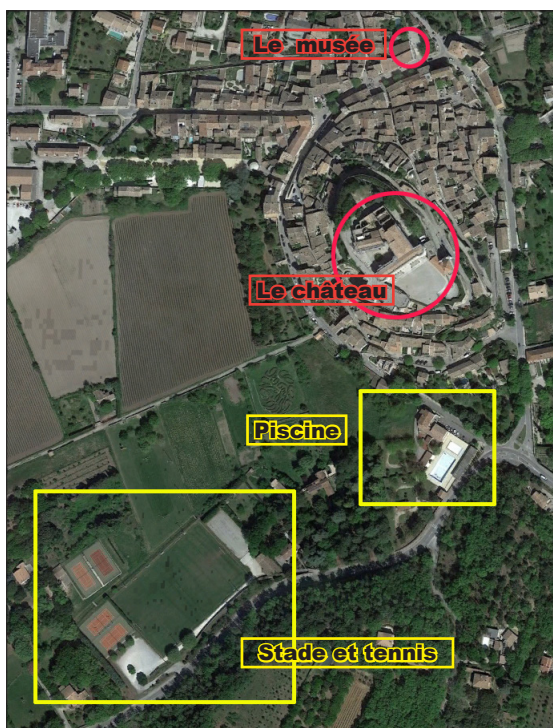


Le village, «îlot minéral» immergé dans l'espace rural.

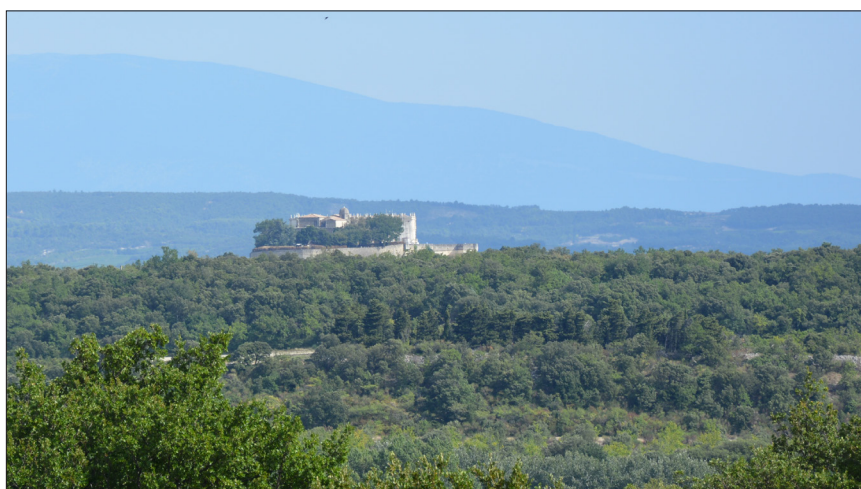
Grignan s'inscrit dans un ensemble rural. Les rives du Lez, ses ruisseaux affluents, l'étage collinéen et ses massifs forestiers, les grands coteaux viticoles ou trufficoles parcourus de nombreux chemins de randonnées... Ces espaces offrent aux habitants de la commune un cadre de vie rare, un large éventail de loisirs de plein air.

Outre un cadre de vie bucolique, le village accueille plusieurs équipements sportifs et de loisirs (stade, piscine, terrains de tennis et équipements connexes), un musée du livre et de la typographie. Le château, le village accueillent de nombreuses manifestations, certaines de renommées internationales.

Ainsi les enjeux de développement de l'offre en loisirs sont tenus à Grignan et ils s'expriment dans le projet essentiellement au travers du maintien du cadre de vie, de la protection des espaces naturels et agricoles qui jouxtent les zones d'habitat, de la préservation de la vie de village.



Les principaux équipements culturels et sportifs déjà à disposition des habitants.



Les grands espaces ruraux de Grignan. Ils sont protégés, notamment pour leur fonction d'espace de loisirs de plein air.

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs

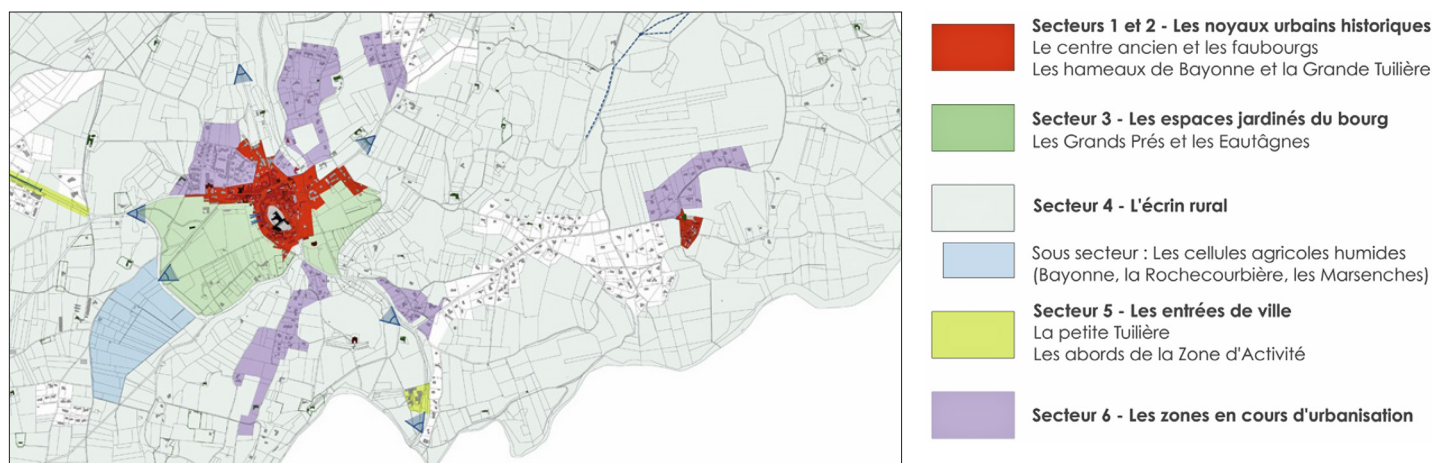


Le magistral village médiéval surmonté du château

La ville médiévale, le château de grande renommée, mais aussi les étendues de vignes, les truffières, les massifs boisés de l'étage collinéen, le Lez et la Berre forgent l'identité de la commune, constituent un patrimoine commun dont la préservation est centrale dans le projet communal.

La volonté de protection s'inscrit dans les pas des orientations de l'**AVAP**, (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), qui ont précédé le PLU.

L'AVAP déjà a décliné les grands enjeux de protection et les objectifs pour chacun des grands secteurs du territoire :



Le zonage de l'AVAP aux abords du village.

En cohérence avec les objectifs de l'AVAP, le projet doit donc définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue, aux abords du village, un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante. A l'échelle plus large du territoire, l'urbanisation ne doit pas constituer un facteur de banalisation ou d'altération du grand paysage rural.

La composition du paysage d'ensemble

Moyens

Au regard des objectifs, le projet :

- _ **préservera** la grande ouverture des espaces agricoles qui se déploient autour du village et en constituent l'écrin, très sensibles au mitage. Il protégera les éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, ripisylves, murets...).
- _ **protégera** les grands cônes de vues qui ouvrent sur le village historique et son château,
- _ **limitera** l'épanchement de l'urbanisation sur un modèle pavillonnaire dans les secteurs sensibles, notamment ceux qui sont le plus perceptibles depuis les routes départementales et le réseau primaire de voies communales , dans l'objectif de préserver le paysage rural,
- _ **préservera la trame végétale** qui accompagne les grandes zones d'habitat pavillonnaire qui ont investi les lisières de bois. Le long des voies, les écrans végétaux qui diluent l'urbanisation dans l'espace rural, étioient grandement sa perception seront aussi préservés,
- _ **promotionnera un modèle urbain dense intégré aux faubourgs** dans les nouvelles zones d'habitat attenantes au village.

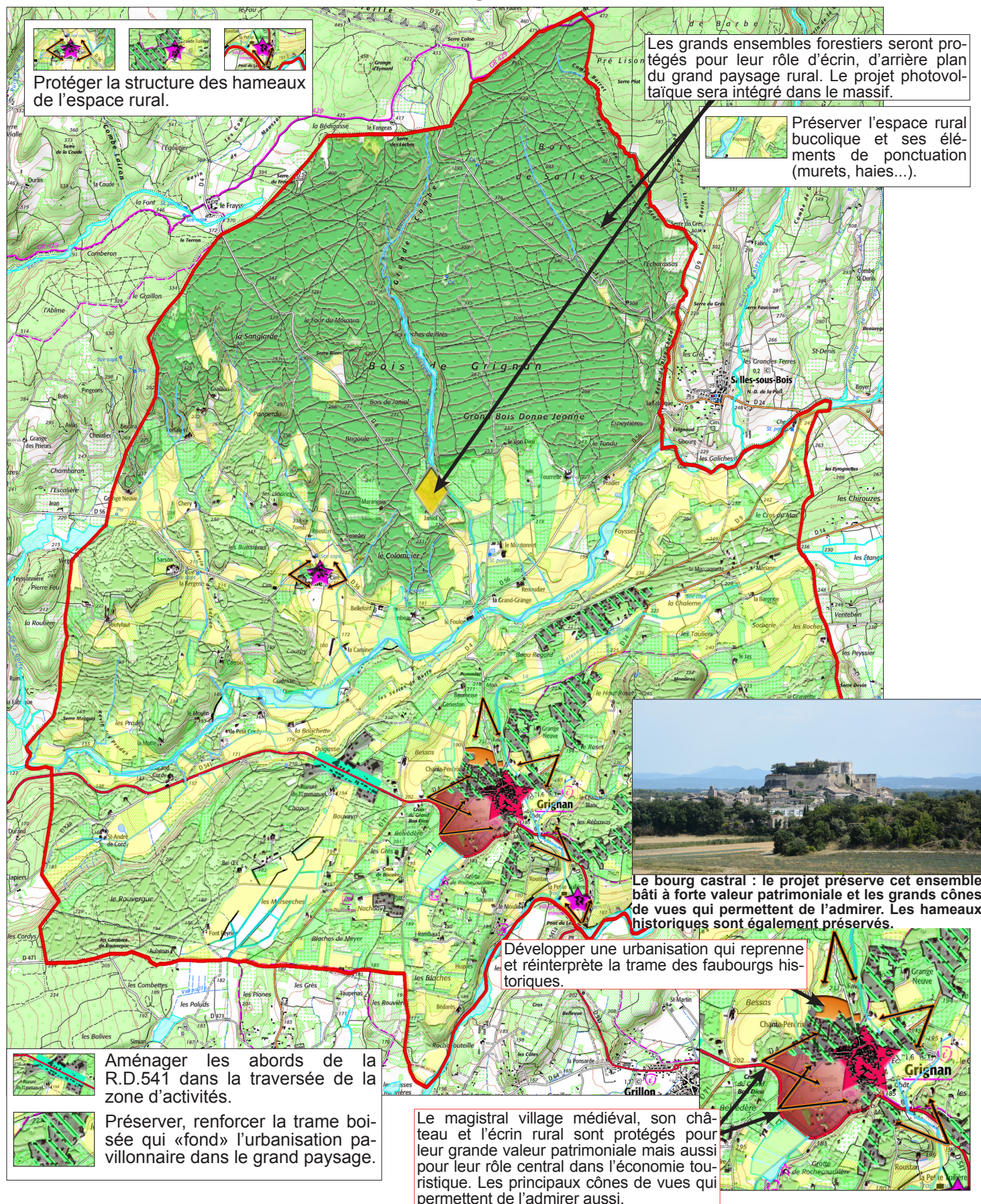


Murets de pierres, taillis denses de chênes le long des chemins, éléments de ponctuation du paysage rural.



Le paysage rural : de grands ensembles très ouverts, doucement vallonnés, mais aussi des alternances plus fermées et bucoliques, entre taillis de chênes verts et parcelles de lavandes, petites vignes.

La composition du paysage d'ensemble

Moyens

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

Objectifs et moyens

La préservation du village historique relève d'un enjeu patrimonial fondamental, car il constitue un élément central de l'identité de Grignan et de son attractivité touristique. La commune a ainsi choisi de protéger son cœur historique, sa composition urbaine, à la fois organique, structurée et hiérarchisée.

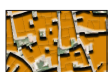
Ainsi, le long des fronts de rues principales, toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant sera proscrite.

Pour cela, le projet, en cohérence avec l'AVAP :

- _définira des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.
- _imposera des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du village.
- _déclinera des règles (architecture, mais aussi traitement des clôtures, des plantations notamment) pour assurer l'insertion de l'urbanisation dans la trame rurale.



Le château.



Le cœur médiéval.



Les faubourgs médiévaux et post-médiévaux.



Les alignements omniprésents, la morphologie organique du cœur constituent les éléments forts de l'organisation du bâti dans le village. Ils seront protégés.



Pierre apparentes ou enduits aux teintes chaudes devront être reproduits dans la rénovation ou la construction en neuf, pour préserver le caractère de l'ensemble bâti.

Objectifs et moyens

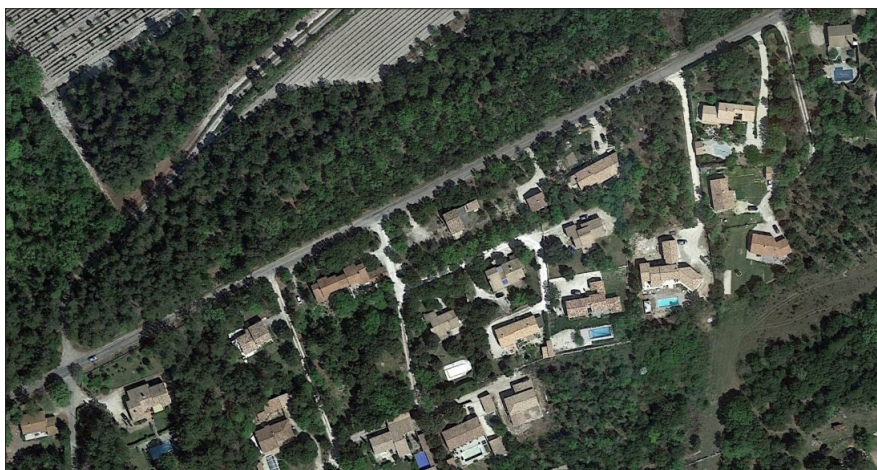
Dans les zones qui s'y prêtent : aux abords du village sera développé un modèle d'habitat intermédiaire, suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble urbain, mais qui générera des espaces d'intimités, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie. On 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 hameau, qui a été perdu dans l'habitat pavillonnaire.

L'ambition est d'éviter 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...

Ailleurs dans la commune, dans les quartiers d'habitation déjà en grande partie urbanisés sur un modèle pavillonnaire et résidentiel, où les maisons sont immergées dans l'espace rural, c'est le contrôle de la densité et les règles relatives aux reculs des constructions, à la plantation et à la végétalisation des parcelles qui seront garantes de la préservation des écrans végétaux qui assurent et assureront l'intégration de l'urbanisation dans l'espace rural :



Les écrans végétaux, le traitement en muret de pierres des clôtures ne laissent pas transparaître les habitations «qui se cachent» dans les chênes verts.



Objectifs

L'agriculture constitue une activité économique majeure pour Grignan. La commune abrite une densité encore importante de sièges d'exploitations qui quadrillent un territoire agricole qui se partage entre terres fertiles de plaines humides, propices aux cultures annuelles, de plateaux et coteaux qui bénéficient de l'A.O.C. viticoles «Grignan les Adhémar» et forment aussi un terroir trufficole, à haute valeur ajoutée et emblématique du Pays de Grignan.

Dans ce contexte, le projet conciliera :

_préservation du potentiel de production,

et

_développement nécessaire de l'économie, de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale et de besoin de diversification du parc.

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.

Globalement, pour le logement, peu de nouvelles terres sont proposées à la construction dans les grands espaces de cultures :

_la zone A Urbaniser de la Justice sera utilisé pour construire des logements nécessaires à la satisfaction de besoins avérés et de diversification de l'offre. Son prélèvement ne sera donc pas "gratuit" mais traduira un réel besoin immédiat qu'il n'est pas possible, structurellement, de satisfaire dans les mêmes conditions sur des terres non cultivées. Ailleurs, les secteurs d'habitat pavillonnaire correspondent pour l'essentiel à des franges boisées de taillis de chênes verts, sans valeur agricole.

_le règlement facilitera la plantation de truffières, qui constituent aujourd'hui une culture nécessaire à l'équilibre économique de la plus grande partie des exploitations,

_les grands ensembles viticoles (à Bessas, à la Grande Tuilière) seront strictement protégés,

_l'agro-tourisme sera encouragé.



Grandes vignes et lavandes au Bessas



Lavandes et truffières vers Bayonne



Moutons paissant paisiblement un sous-bois



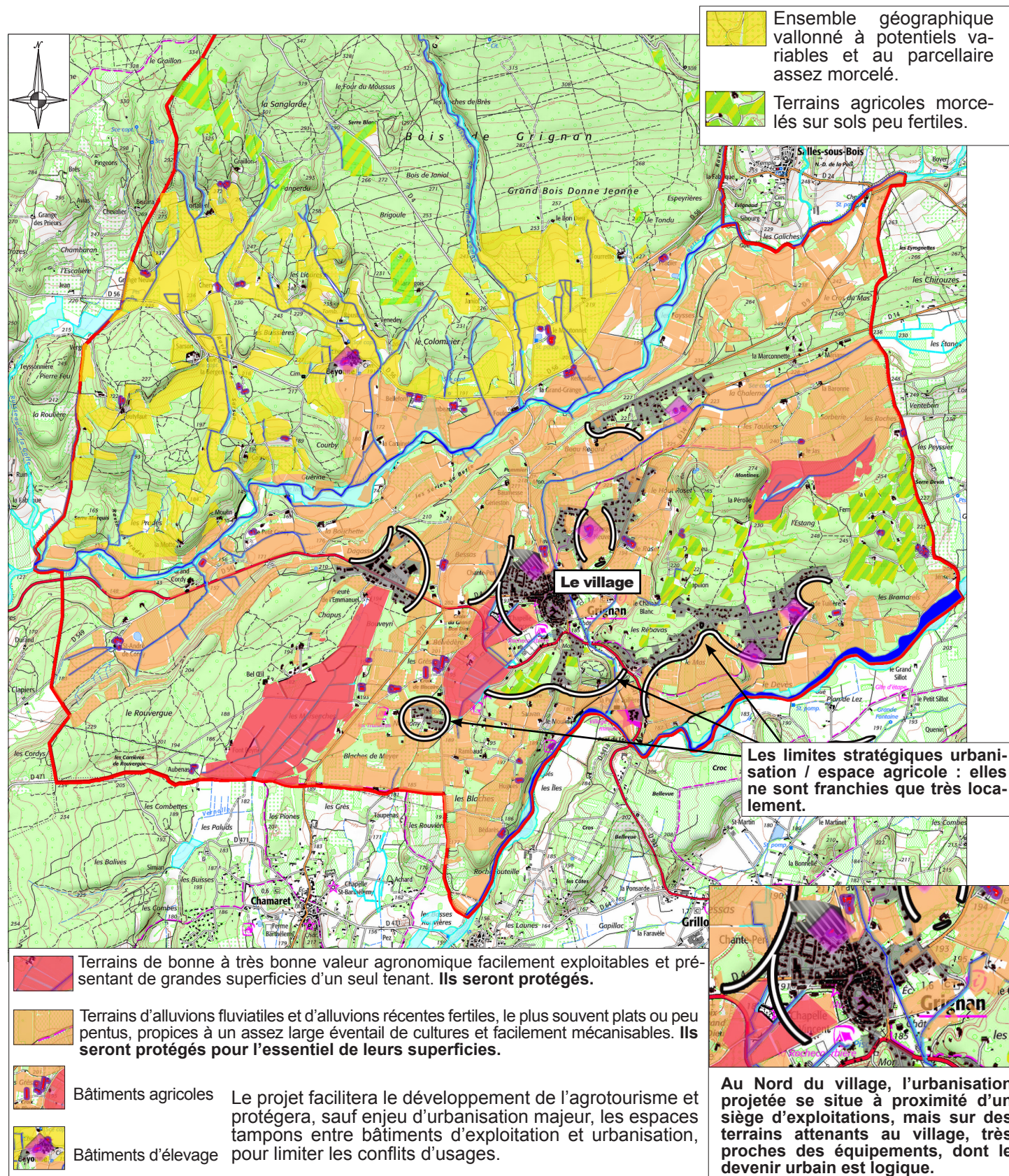
Le village qui émerge des vignes

Maintenir les unités agricoles et leurs diversités de production

Ce sont des conditions majeures de l'équilibre économique à long terme de Grignan.

Moyens

Le projet répond à des besoins avérés en logements (quantitatifs, mais aussi en terme de diversification) en limitant l'impact sur l'économie agricole.





Objectifs

Les espaces naturels : la forêt de l'étage collinéen, le Lez, la Berre et leurs ripisylves, leurs ruisseaux affluents, les zones humides et étangs font partie des composantes fondamentales du territoire. Leur protection relève d'enjeux importants pour le respect des grands principes de développement durable.

Le P.L.U. sur la base de l'inventaire des zones de protection, mais aussi de l'analyse de l'ensemble des espaces naturels, a mis en évidence les enjeux principaux :

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

- les Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique relatives aux milieux naturels de Grand grange, des prairies humides des Eautagnes, de Grange neuve et la glacière, Ripisylve et lit du Lez,
- les pelouses sèches inventoriées par le conservatoire de Espaces Naturels de Rhône-Alpes,
- les zones humides inventoriées par la DREAL.

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).

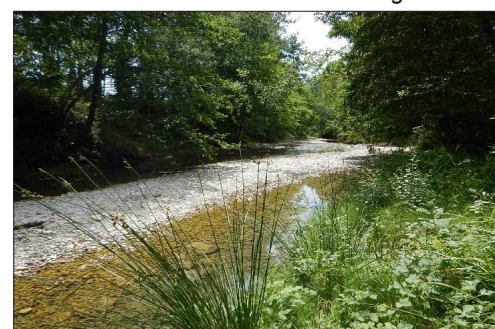
La préservation du réseau écologique régional : la commune recèle de nombreuses réserves de bio diversité, au travers de ses ZNIEFF, de ses zones humides et de ses principaux cours d'eau notamment.



Pelouses sèches xérophiles (Ecoter)



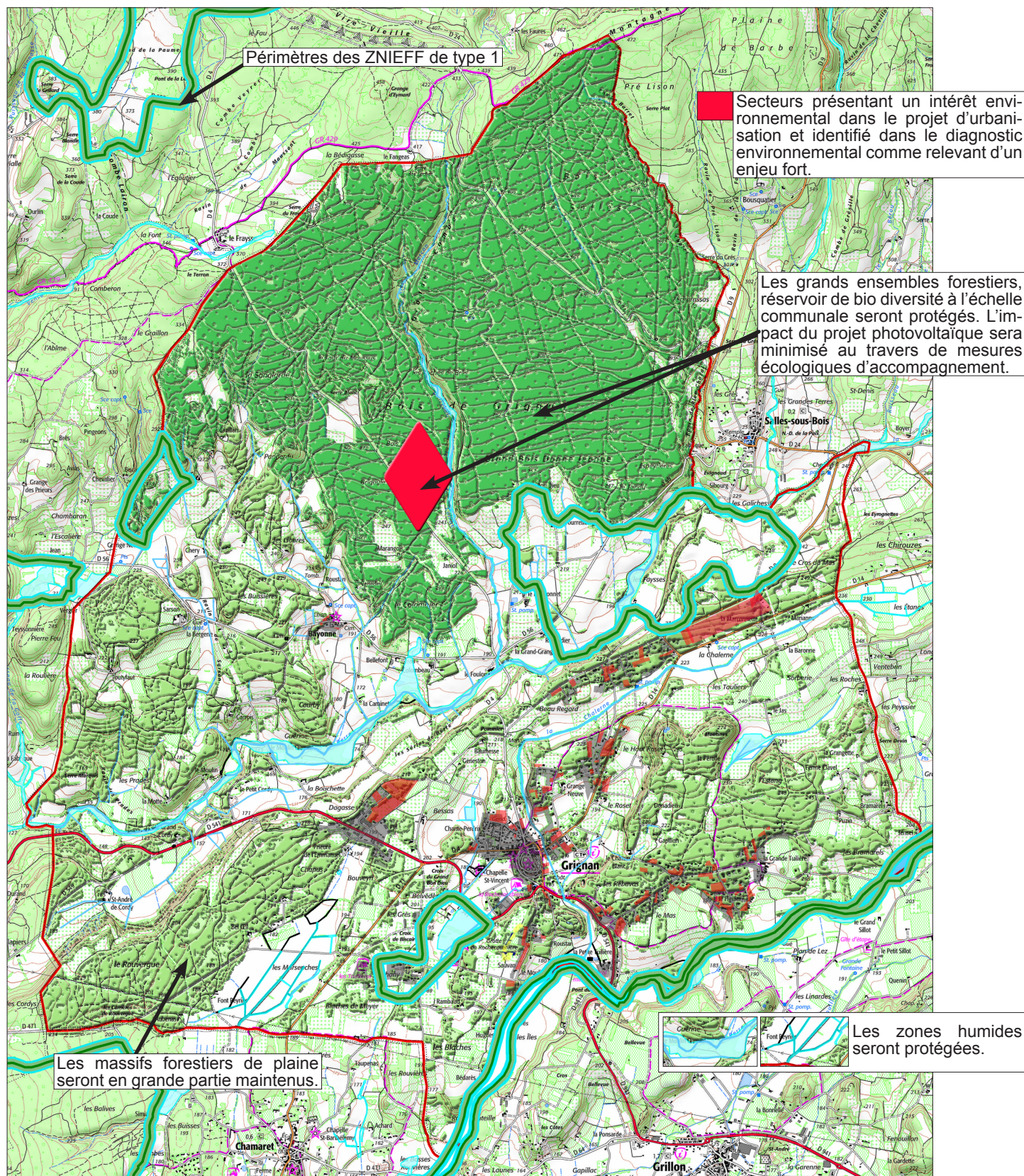
Zone humide à Grand Grange



Le Lez et sa ripisylve



L'étang



Le PLU engagera des actions pour protéger les espaces naturels principaux :

- Les continuités aquatiques du Lez et de la Berre, de leurs principaux affluents et les ripisylves seront protégés par un classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).
- Les secteurs de continuité écologique seront préservés.
- Les zones humides et leurs sources d'alimentation en eau seront protégées.
- Les continuités boisées, les réseaux de haies et les boisements les plus fragiles seront classés en EBC.
- Les bandes enherbées qui accompagnent les ruisseaux ou qui assurent les connections entre les différents milieux naturels de la commune sont protégées.

Objectifs de densité / de lutte contre l'étalement urbain et moyens L'espace utilisé pour construire des logements ces dix dernières années

	Surfaces utilisées (ha)	% du total
Logement	18,05	77,6%
Activité économique	2,30	9,9%
Voirie	0,59	2,6%
Equipements publics	0,42	1,8%

Surface totale de terrain utilisée (ha)	Nombre de logements neufs	Densité moyenne (log./ha)
18,05	136	7,5



Habitat résidentiel de densité faible. Ici aux Tuilières.

Ces 10 dernières années, la densité moyenne de l'urbanisation a été d'environ 7,5 logements à l'hectare. Cette densité (celle de l'habitat diffus à pavillonnaire, qui a constitué une grande part de la production) 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).

Les engagements de la commune

Sur ce constat et en cohérence avec la loi, l'objectif de densité moyenne de l'habitat est de faire "mieux" que l'urbanisation récente tout en restant réaliste, car plusieurs grandes zones d'habitat de la commune ne sont pas desservies par le réseau d'eaux usées : le mode d'assainissement "autonome" des habitations y exige, pour les besoins techniques liés aux systèmes d'épuration des eaux usées, une surface minimale de terrain qui empêche le plus souvent une densité supérieure à 10 logements à l'hectare. Par ailleurs, dans ces quartiers :

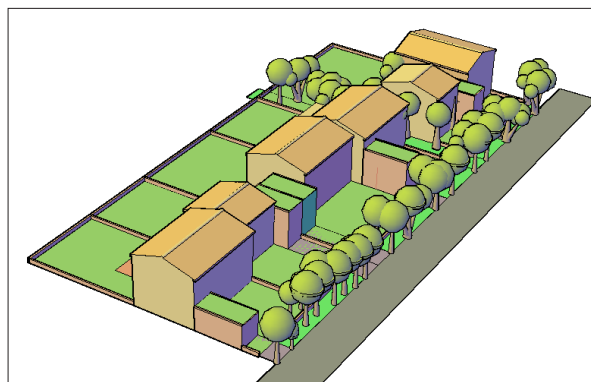
- les chemins secondaires comme le réseau électrique ne seraient pas en mesure «d'encaisser» une densification importante de l'espace bâti,
- l'intégration paysagère repose en grande partie sur l'immersion des constructions en lisières de massifs boisés. Cette intégration serait remise en cause par une densification significative qui entraînerait mécaniquement plus de déboisement.

Ce sont les raisons pour lesquelles, en terme de densité, les efforts porteront surtout sur la zone A Urbaniser attenante au village (au Nord, à La Justice). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation y permettront (à plus ou moins 20% près) d'imposer des densités plus fortes.

En faisant les hypothèses des densités suivantes :

- _entre 28 et 43 logements seront construits dans les zones A attenantes au centre-ville pour 1,72 ha mobilisés,
- _entre 43 et 63 logements seront construits dans les zones A Urbaniser des quartiers d'habitation détachés du village pour 2,5 ha mobilisé.
- _une soixantaine de logements supplémentaires seront réalisés dans les zones d'habitat déjà partiellement construites, immergées dans l'espace rural, pour 6 ha de terrain,

La densité de l'urbanisation nouvelle sera située entre 13 et 17 logements par hectare, pour environ 9,9 ha utilisés.



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, le projet définit «en extension» de la tâche urbaine, dans le prolongement de l'espace déjà construit de la zone artisanale, une surface de 1,5 ha, pour une consommation d'espace dans ce domaine, ces dix dernières années, de 3,8 ha.