

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

MÉRINDOL LES OLIVIERS



Plan Local d'Urbanisme

II_ Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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

APPROBATION

SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement	P4
La cohérence entre développement urbain et structure du territoire	P4
La centralité du hameau de Notre Dame	P6
Assurer la cohérence entre réseaux, communications numériques et développement urbain	P7
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	P8
Renouer avec la croissance démographique	P8
La diversification de l'offre en logements	P9
Les politiques de développement économique et commercial	P10
Les politiques de développement des loisirs	P11
Orientations générales des politiques de transports et déplacements	P12
Limitation des déplacements et accès aux R.D.147 et 530 a	P12
Les déplacements doux	P13
Les politiques de protection des paysages	P14
La composition du paysage d'ensemble	P14
La protection des hameaux historiques et de l'architecture locale	P15
Construire en s'inspirant du bâti historique	P16
Les politiques de protection des espaces agricoles	P17
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P18
Les politiques de prévention contre les risques naturels	P20
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P21

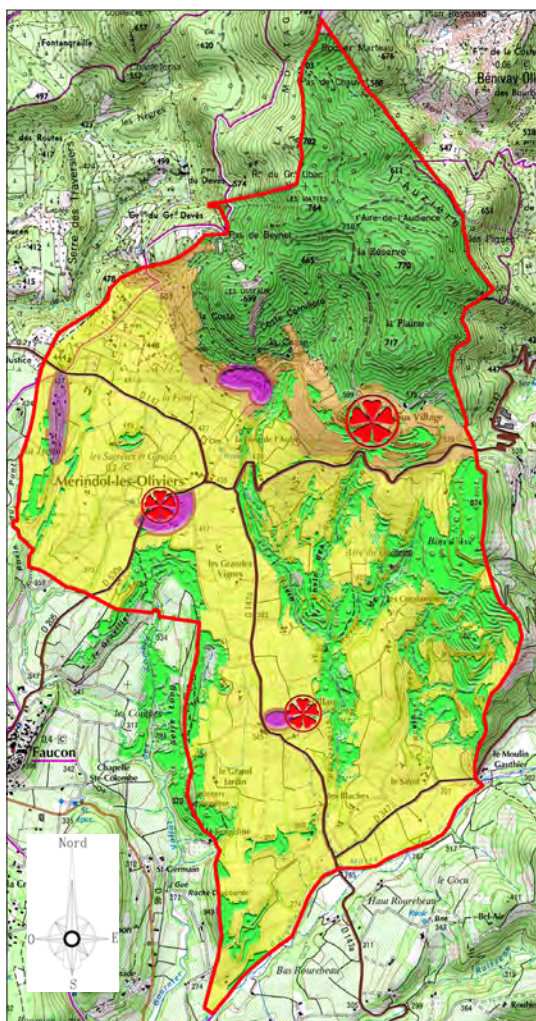
INTRODUCTION

Le P.A.D.D. exprime le projet de développement de Mérindol les Oliviers, établi sur la base du diagnostic territorial, des objectifs de la commune et dans le respect de la réglementation. Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'un village qui bien que situé dans un cadre rural prisé et proche du pôle de tourisme de services et d'emplois de Vaison la Romaine, peine à accueillir de nouveaux ménages depuis plus de trente ans.

Dans ce contexte et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le projet veut engager la commune dans une perspective de croissance démographique durable, équilibrée dans la pyramide et âges, mais à son échelle et dans le respect de l'identité de Mérindol les Oliviers.

L'objectif est d'assurer un développement de moyen terme qui :

- _ favorise les équilibres démographiques et socio-économiques,
- _ respecte l'identité locale, les paysages, éviter la banalisation du territoire,
- _ diversifie l'habitat et soutienne la mixité sociale, en cohérence avec les grandes orientations de la loi et au regard de la trop grande homogénéité du parc de logements,
- _ gère la cohabitation entre urbanisation, agriculture et environnement naturel, pour ne prélever pour construire que l'espace nécessaire à la satisfaction de besoins avérés en logements.



Beynet
La forêt de l'étage collinéen. Elle occupe presque d'un seul tenant le tiers Nord Ouest du territoire communal.

Le coteau de transition entre l'étage collinéen boisé et au Nord et les pentes plus clémentes et agricoles au Sud. Ce coteau pentu accueille le village historique.

Espace agricole : il occupe l'essentiel du vaste coteau, entrecoupé de vallons et combes boisées.

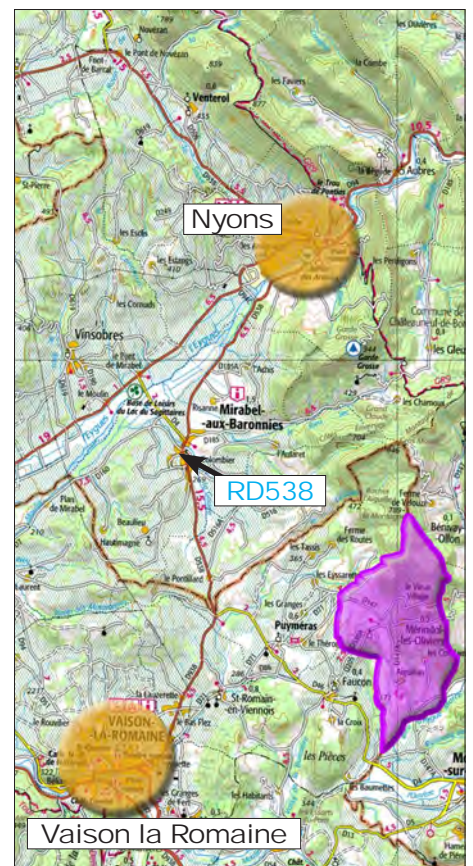
Les boisements de fond de vallons, les serres, qui trament le coteau cultivé.

Le village historique (aujourd'hui quasi abandonné).

Le hameau de Notre Dame et son extension en habitat résidentiel.

Le hameau d'Aiguillan et son extension en habitat résidentiel.

L'habitat récent diffus : de faible densité, développé à la frange de l'espace agricole.



La commune s'inscrit un vaste ensemble naturel et rural dominé par l'exploitation agricole et le tourisme, dans le sillage de Vaison la Romaine, mais au sein de la Drôme provençale. Vaison la Romaine et à un second degré Nyons, constituent les deux pôles de proximité. La commune est trop excentrée par rapport à l'axe rhodanien pour subir sensiblement son influence.

ORIENTATIONS GENERALES

Orientations générales des politiques d'urbanisme

L'urbanisation projetée sera conçue dans le respect des grandes composantes agricoles et naturelles de Mérindol les Oliviers, des fondements son organisation historique, qui s'appuie sur une composition en hameaux. Ces hameaux pourront se développer en fonction **de leurs potentiels et de leurs spécificités, dans les limites des capacités** de leurs réseaux et dans le respect des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux qui leurs sont propres.

Par ailleurs, le projet s'engagera sur le renforcement de la centralité du hameau de Notre Dame, siège de la mairie et de l'école.

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

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Pour en finir avec plus trente ans de stagnation démographique, le P.L.U. créera les conditions d'une réelle croissance, équilibrée dans la répartition par classes d'âges et à l'échelle de Mérindol les Oliviers dont la géographie, la structure rurale et le niveau d'équipement ne permettent pas de progressions rapides du nombre d'habitants.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Les orientations faciliteront la production de logements agréables à vivre mais moins consommateurs de terrain que l'habitat résidentiel, dans l'objectif de rendre le logement plus accessible, notamment aux jeunes ménages. Cet objectif devra toutefois s'adapter aux contraintes locales et en particulier à l'absence d'assainissement collectif **dans plusieurs hameaux, qui empêche une densification forte.**

Les politiques de développement économique et commercial

Le projet assurera la préservation des paysages, de la nature rurale de la commune, de sa tradition viticole, dans l'objectif de promouvoir l'activité touristique, principal vecteur de développement économique après l'agriculture. Au sein des zones constructibles, il veillera à ne pas exclure la possibilité d'implantation d'activités artisanales non nuisantes pour l'habitat.

Les politiques de développement des loisirs

Il s'agira de développer l'urbanisation de manière à ce qu'elle demeure ouverte sur les grands espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air.



ORIENTATIONS GENERALES

Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

Le projet assurera 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 pôles d'emplois et de services (Nyons, Vaison La Romaine...).
- _en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette) en intégrant notamment dans la problématique la présence de l'école au hameau de Notre Dame.

Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité de Mérindol les Oliviers, de son cadre de vie, le P.L.U. développera :

- _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. définira des mesures :**

- _de préservation des espaces agricoles et naturels, lorsqu'ils ne seront pas nécessaires à la concrétisation des grands enjeux en terme de logements,
- _de préservation des zones naturelles et des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

Les politiques de protection contre les risques

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

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 et en équipements en rentabilisant l'espace, notamment en privilégiant pour l'urbanisation les secteurs en assainissement collectif et en rentabilisant l'espace en **densifiant où cela est possible et privilégiant la consommation des dents creuses** à l'étalement urbain.



La cohérence entre développement urbain et structure du territoire

Objectifs et moyens

Il s'agit de formuler un projet de développement qui impacte le moins possible les composantes agricoles et naturelles de Mérindol les Oliviers, "se fonde" dans le territoire en apportant des réponses aux besoins en logements, insufflant un renouveau démographique. Le projet tient compte des contraintes techniques (en matière de réseaux notamment), de la structure rurale de la commune, en apportant des réponses aux faiblesses de l'organisation actuelle de l'espace bâti : manque de centralité du hameau de Notre Dame, essaimage de zones d'habitat au sein d'espaces naturels, parfois dans des secteurs sensibles en terme de paysage.

Les zones d'habitat résidentiel récentes, outre une efficacité démographique très discutable au regard du diagnostic, ont aussi constitué une singularité dans l'organisation séculaire du territoire, caractérisée par un bâti ancien très ponctuel, dense, qui a très peu affecté les espaces agricoles et naturels.

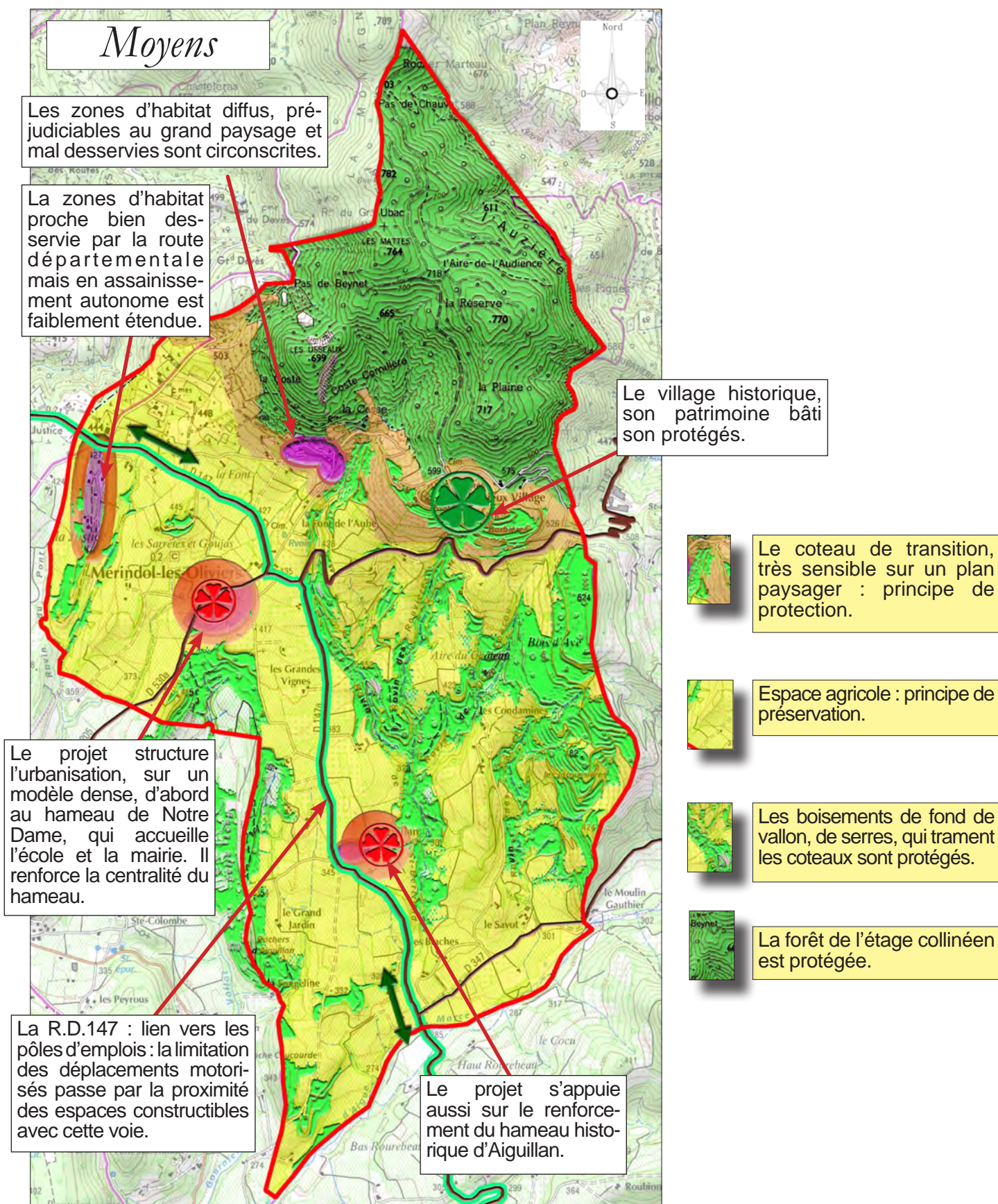
Dans un objectif de respect du territoire, un des principes de base du projet de développement du P.L.U. a été de ne pas créer de nouveau point d'ancrage de l'urbanisation au sein de l'espace agricole et de limiter l'étalement en "tâche d'huile" des zones d'habitat existantes, pour revenir à une logique historique :

- _ qui consacre le hameau de Notre Dame comme pôle principal de l'urbanisation et le hameau d'Aiguillan comme pôle secondaire (tous deux desservis par l'assainissement collectif)**
- _ qui "rentabilise" l'espace en privilégiant la mobilisation des dents creuses au sein des zones d'habitat existantes.**

1

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'URBANISME ET D'ÉQUIPEMENT

La cohérence entre développement urbain et structure du territoire



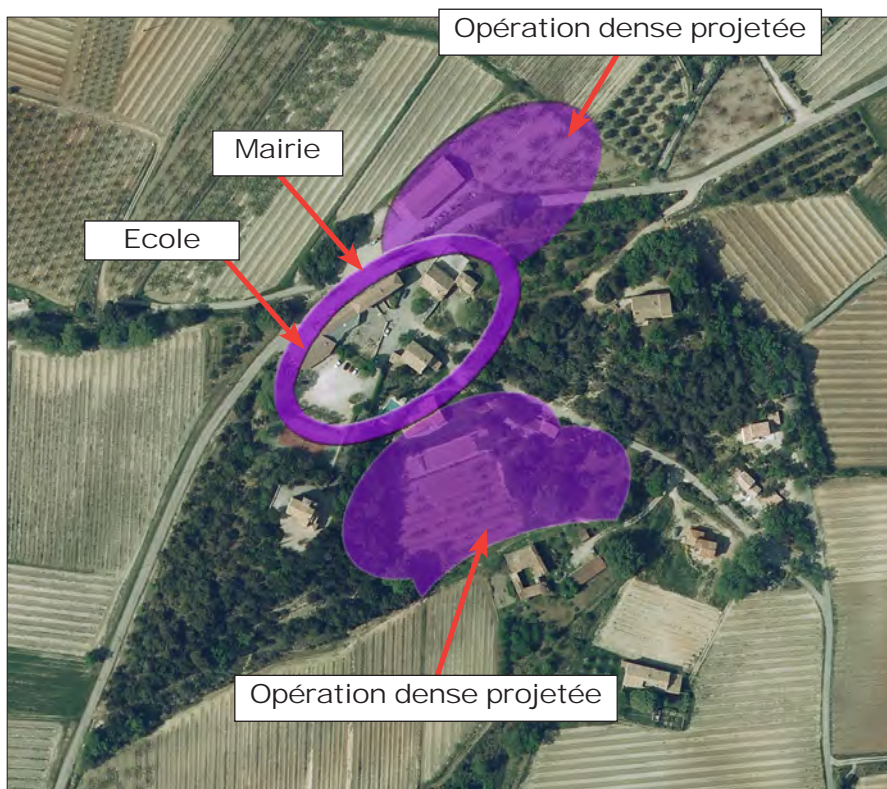
La centralité du hameau de Notre Dame

Objectifs et moyens

Au fil des années, l'urbanisation récente a investi des secteurs parfois éloignés des hameaux historiques, sur un modèle d'espace bâti produit assez "effiloché", sans véritable structure de quartier.

L'urbanisation a ainsi peu contribué au développement de la vie de village avec comme conséquence une vie locale écartelée entre deux échelles : l'échelle de la parcelle, du terrain sur lequel on a construit sa maison et l'échelle du pôle de Vaison, où la vie sociale et culturelle s'exprime pour une grande part. Entre ces deux échelles, l'entité "commune" s'étiole et le territoire perd de sa richesse socio-économique pour tendre vers une fonction de simple support physique de l'habitat.

Face à ce constat et dans ce qu'il est possible de mettre en place dans le cadre d'un P.L.U., on a donc créé les conditions d'une vie de village renforcée par le recentrage de l'urbanisation à proximité de l'école et de la mairie :



Ces deux opérations constituent les éléments physiques du renforcement de la centralité du hameau, du développement de sa vie sociale portés par le projet de P.L.U.

1

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'URBANISME ET D'ÉQUIPEMENT

Assurer la cohérence entre réseaux, communications numériques et développement urbain

Objectifs et moyens

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

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

L'assainissement

Logique de définition des zones constructibles principales :

- _Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles de tailles significatives dans et autour des hameaux desservis par l'assainissement collectif, c'est à dire à Notre Dame et à Aiguillan, où le raccordement au réseau d'eaux usées était facile et peu onéreux pour la collectivité. Le projet a par ailleurs défini une capacité à bâtir compatible avec la capacité de traitement de la STEP d'Aiguillan et de la nouvelle STEP projetée de Notre Dame : **Ces capacités sont supérieures à la croissance démographique induite par le P.L.U. dans chacun des hameaux. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation des zones AUh de Notre Dame a été conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP.**
- _Dans les zones d'habitat en assainissement non collectif, par souci de limitation de l'étalement urbain, l'enveloppe constructible définie par le P.L.U. est peu étendue.

L'eau potable

Mérindol est alimentée en eau potable par le Syndicat Rhône Eygues Ouvèze. Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. et le Syndicat est capable de fournir en eau, y compris à l'étiage, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2024.

Les communications numériques

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.

Renouer avec la croissance démographique

Objectifs

Sur le constat d'une stagnation démographique de plus de trente ans et d'une augmentation de l'âge moyen des habitants, la commune a décidé de s'engager dans une perspective de croissance démographique durable, soutenable, équilibrée dans la répartition par classes d'âges et réaliste au regard du contexte local et de ses grands indicateurs socio-économiques.

L'objectif est de produire suffisamment de logements pour que, sur la période 2014-2024, la population totale passe de 205 à 235 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de 1,4%.

Ce chiffre traduit à la fois une rupture positive au regard de la stagnation démographique passée tout en demeurant réaliste, crédible car il correspond (en proportions) à la croissance démographique du canton, composé de communes rurales qui ressemblent à Mérindol dans leurs structures socio-économique.

Moyens

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

Cette prospective a également montré le poids du marché de l'habitat non permanent dans la commune, avec, entre 1999 et 2009, presque une résidence secondaire construite pour une résidence principale.

Ainsi, la disponibilité foncière générée par le projet regroupe :

- _Les petits espaces non bâtis situés au sein des secteurs déjà en grande partie construits. L'inventaire de ces "dents creuses" a révélé un potentiel de 11 logements.
- _Les zones A Urbaniser située au hameau de Notre Dame et qui présentent des superficies suffisamment importantes (et/ou des enjeux d'organisation de l'espace bâti suffisamment forts) pour faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble. Leur potentiel est d'environ 16 logements.

Au total **et en considérant que l'ensemble des terrains constructibles seront bâtis** la capacité d'accueil théorique du projet est de 27 logements, c'est à dire une petite vingtaine de résidences principales, soit une capacité qui permettra de porter la population totale à 235 habitants à l'horizon 2024.

La diversification de l'offre en logements

Objectifs



L'habitat résidentiel diffus. S'il pourra se poursuivre localement, il est aujourd'hui nécessaire, dans les secteurs aptes à la densification, de promouvoir une urbanisation moins étalée, financièrement moins difficile d'accès :



Exemple d'habitat groupé

L'essentiel du développement récent résulte de la construction de maisons individuelles, en raison d'un marché de l'habitat tourné vers l'habitat résidentiel (de grands logements), avec une part importante de résidences secondaires. Par ailleurs, l'absence d'assainissement collectif à La Justice, à La Coste et à Font de l'Aube constitue un frein à la densité.

Dans ce contexte il s'est avéré difficile de promouvoir la diversification de l'habitat. La commune s'est toutefois engagée dans cette voie car au-delà du simple aspect quantitatif, la diversification favorisera l'équilibre de la pyramide des âges, stabilisera les effectifs scolaires. Elle permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts d'accès à l'habitat individuel en propriété excluent du marché une part croissante de la population.

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 résidentiel pour tendre vers des logements plus denses, mieux organisés, moins rigides dans leurs structures, plus accessibles.

Moyens

Au hameau de Notre Dame, à proximité de la mairie et de l'école, le projet a défini deux zones A urbaniser qui permettront d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements :



Opération dense projetée



Le potentiel de ces zones sera utilisé pour l'aménagement de plusieurs logements groupés, selon une typologie cohérente avec les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier.

Exemples de bâti intermédiaire

Objectifs et Moyens

La commune présente un profil rural marqué. Sa topographie la rend sensible sur le plan paysager et son économie agricole, associée au tourisme vert est prépondérante. Mérindol est par ailleurs proche de Vaison la Romaine, ce qui permet à ses habitants, via la R.D.147 de bénéficier facilement et rapidement de fonctions commerciales. Aujourd'hui, la commune ne compte aucun commerce et son tissu artisanal est peu étoffé.

Dans ce contexte, le développement économique et commercial n'est pas apparu comme une priorité :

- _la création d'une zone d'activités aurait consommé des espaces agricoles alors que dans des communes voisines (plus concurrentielles pour l'activité d'entreprises) les secteurs dédiés à l'activité économique ne sont pas encore saturés,
- _la création de commerces paraît à court terme peu viable compte tenu du faible poids démographique de Mérindol les Oliviers et de l'éclatement de son espace bâti.

Ainsi, avant d'imaginer le développement d'une structure artisanale ou la création de commerces, la commune a préféré préserver son économie agricole et les bases de son attractivité touristique (en protégeant l'agriculture et les paysages). Elle s'est aussi engagée sur une croissance **démographique raisonnée, une densification de son espace bâti, qui lui** permettront de renforcer son "urbanité", pour, à plus long terme, créer les conditions propices à l'installation de commerces de proximité.

Dans une approche pragmatique du développement des activités économiques, le projet a aussi veillé à ne pas exclure la possibilité d'implantation d'activités artisanales non nuisantes pour l'habitat ou l'implantation de bureaux dans les zones constructibles, (principalement destinées au logement).

Objectifs et Moyens

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

Ainsi les enjeux sont ténus 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 résidentiel des coteaux.



Les grands espaces naturels, ruraux de la commune constituent en eux-mêmes des supports à une grande diversité de loisirs de plein-air.

5

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

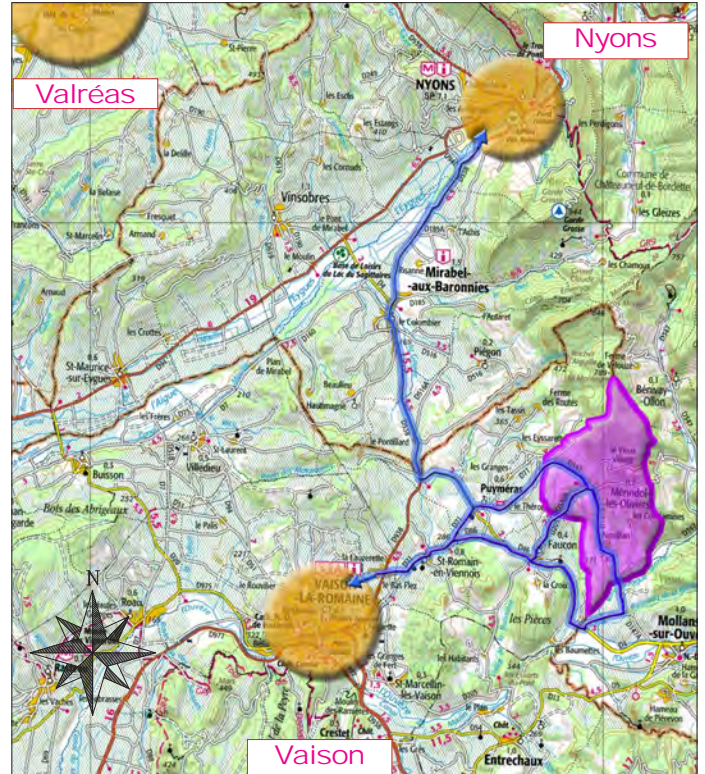
La limitation des déplacements et les accès aux R.D.147 et 530 a

Objectifs et moyens

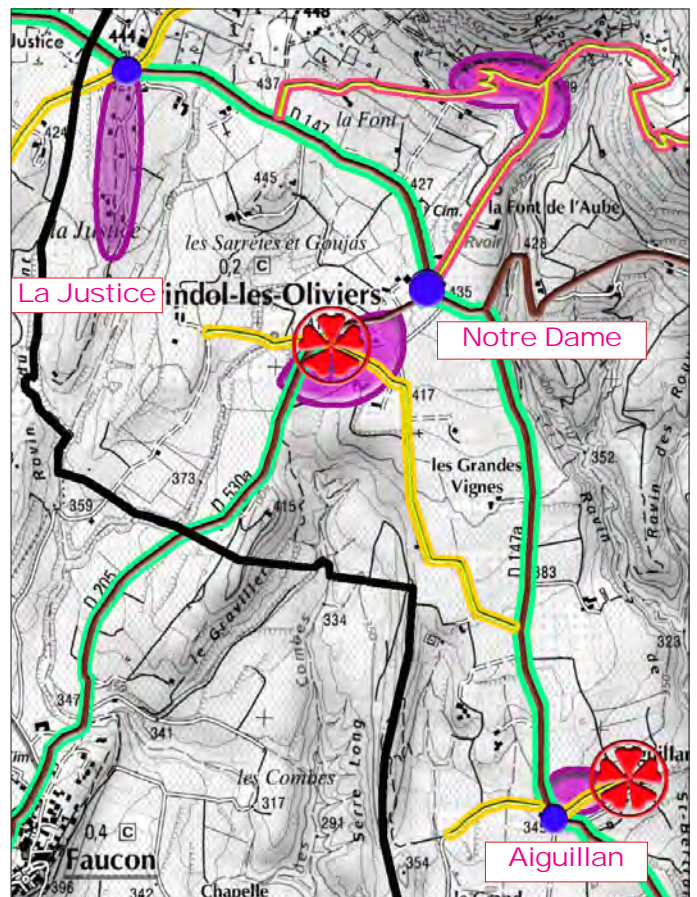
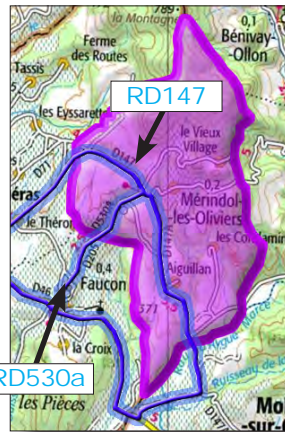
Une grande partie des actifs de Mérindol exercent leurs professions dans le pôle vaissonnais ou nyonsais. Dans ce contexte, pour limiter les trajets motorisés sur le réseau de voirie secondaire (faiblement dimensionné) et lutter contre l'émission de gaz à effet de serre, il s'est avéré nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent de rallier rapidement et de manière sécurisée les R.D.147 et 530a, liens principaux entre Mérindol et Nyons ou Vaison.

Ainsi, le projet s'est attaché :

- à limiter le potentiel constructible dans les zones d'habitat qui émaillent le coteau (vieux village compris) et desservies par des chemins étroits, sinueux. Le trafic induit par le projet sur le réseau secondaire n'augmentera donc pas significativement sur les parties les moins aptes à la circulation automobile,
- à privilégier, lorsque c'était possible (au regard des enjeux agricoles et paysagers notamment), les secteurs d'habitat à la fois faciles d'accès depuis les routes départementales et peu soumis aux nuisances et aux risques liés au trafic que supportent ces voies : Notre Dame, Aiguillan et La Justice.



Les R.D.147 et 530a, liens essentiels vers les pôles d'emplois et de services.



Les R.D.147 (pour partie) et 530a forment la colonne vertébrale du réseau de voirie (accès au pôle vaissonnais). Les tronçons entourés de vert représentent les tronçons de routes larges, facilement circulables.

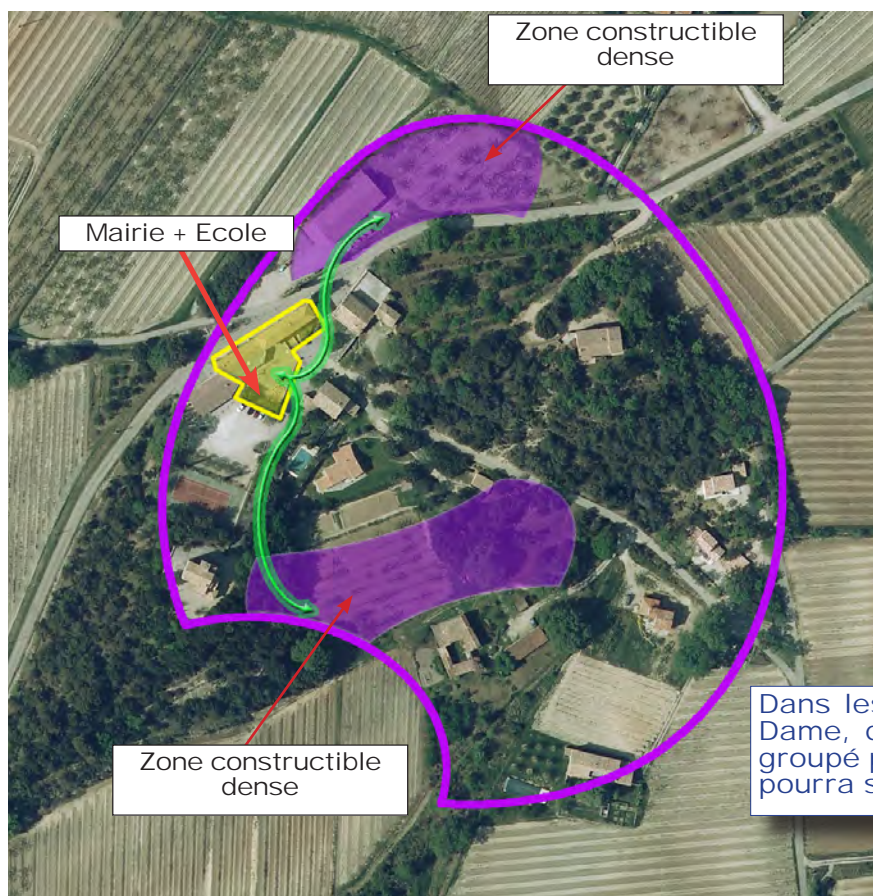


Les principaux chemins de la commune. Sur ces tronçons, les voies sont étroites et les élargissements difficiles (topographie, présence de bâtiments en bordure de chaussée).

Les déplacements doux

Objectifs et moyens

Il est important pour la vie sociale dans la commune, pour la qualité de vie, de favoriser les liens entre habitat et équipements publics (école notamment), de développer une urbanisation qui puisse fonctionner avec le Chef-lieu, en être proche (en particulier pour lutter contre l'effet "commune dortoir"). La promotion des déplacements doux (marche, bicyclette) s'inscrit dans cet esprit.



Pour conforter le hameau de Notre Dame en tant que lieu de vie et limiter les déplacements automobiles intra-communaux, le projet y a localisé les principales zones constructibles (en terme de capacité d'accueil). Ces zones sont à proximité quasi immédiate de l'école et de la mairie.

On a ainsi concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile pour les déplacements est structurellement quasi inévitable.

Dans les zones constructibles de Notre Dame, qui se développeront en habitat groupé principalement, l'accès à l'école pourra se faire aisément à pied.

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs et moyens

Les racines rurales et provençales de Mérindol les Oliviers s'expriment encore largement au travers de ses paysages dont la force résulte du caractère de ses grandes composantes agricoles et naturelles mais aussi de leurs contrastes, qui forment un ensemble très lisible : du Sud au Nord, le vallon bucolique de l'Aigue Marce cède rapidement la place à un vaste coteau viticole ouvert qui vers l'Est, se change en un espace vallonné, strié de combes boisées entre lesquelles émerge une mosaïque agricole où l'olivier, culture emblématique, a conservé une belle place. Plus haut, l'arrière plan est dominé par un coteau très visible donc très sensible, où l'on distingue l'ancien village « mangé » par les chênes verts et les genêts. L'étage collinéen et sa forêt ferment les perspectives plus au Nord.

Dans cet ensemble, l'urbanisation, ancienne où récente n'est que très ponctuelle.

La protection des grandes entités paysagères et de leurs contrastes constitue pour la commune un enjeu à la fois patrimonial et identitaire. Cette protection est aussi garante de l'attractivité de Mérindol les Oliviers.

Ainsi, le projet :

- _ respecte les grandes unités du paysage et leurs contrastes en évitant l'étalement pavillonnaire autour des hameaux historiques, afin qu'ils ne soient pas "noyés" au sein d'un espace bâti trop banal et trop homogène,
- _ stoppe l'étalement urbain à La Coste et à Font d'Aube, situés sur coteau très sensible au mitage,
- _ protège la trame de bandes boisées des combes, la ripisylve de l'Aigue Marce qui rythment le coteau viticole,
- _ Intègre dans la définition des secteurs constructibles la problématique de maintien du caractère ponctuel, "insulaire" de l'urbanisation, constituée de petits groupes de constructions qui parsèment un écrin très ouvert de vignes,
- _ protège les grands massifs forestiers.



Sur les hauteurs, le château et son parterre de vignes



Le vieux village envahi par les genets, coiffe une colline en "pain de sucre"



Le contraste entre vignes et collines.

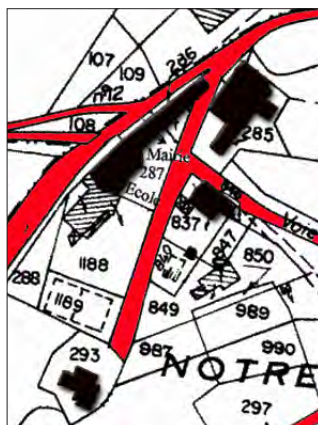


Cà et là, de petites zones d'habitat pavillonnaire ont "poussé" à la frange de l'espace agricole.

La protection du village et de l'architecture locale

Objectifs et moyens

Le P.L.U. protège et valorise la structure bâtie et l'architecture des hameaux historiques dans leurs composantes les plus importantes : relation à la rue (entremêlement des constructions), caractère architectural, assemblage "organique" de l'urbanisation, densité. Pour cela, le projet :
 _définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.
 _décline des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir.



Le hameau de Notre Dame. Malgré le très faible nombre de constructions, sa grande densité et l'ouverture des paysages agricoles alentour produisent un paysage d'une grande lisibilité qu'il serait dommage d'altérer en essaimant de l'habitat diffus.

Si les hameaux, d'origines agricoles sont de faibles emprises, ils recèlent souvent un bâti historique remarquable qu'il ne faut pas "noyer" dans une urbanisation pavillonnaire banale.



Le P.L.U. protège la structure des hameaux historiques et l'aspect extérieur des bâtiments qui les composent.

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

Construire en s'inspirant du bâti historique

Objectifs et moyens

La volonté de préserver le caractère insulaire du hameau de Notre dame et l'objectif de renforcer sa centralité ont conduit à la définition d'un projet qui propose une forme urbaine qui respecte le contexte paysager, en définissant des densités importantes par rapport à celle de l'urbanisation récente.

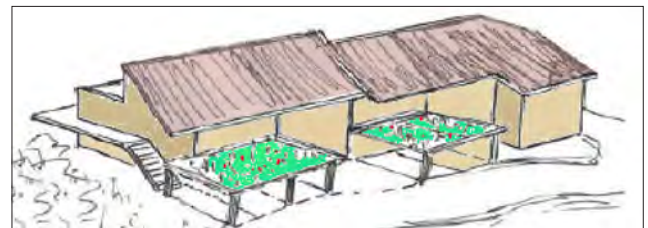
Le hameau ne sera pas complété par un "simple lotissement". Le projet évite l'homogénéité, joue sur l'implantation des constructions, recherche le groupement, la greffe.



Modèle de composition urbaine représentée à titre indicatif



Dans la commune, quelques vieilles bâtisses ont été sources d'inspiration pour la définition d'un modèle d'habitat intermédiaire.



Pour respecter le paysage, autour du cœur historique, le P.L.U. développe un espace bâti intermédiaire à taille humaine.

Objectifs et moyens

Aujourd'hui et même si historiquement l'oléiculture a été très présente, la viticulture est l'activité économique majeure de Mérindol les Oliviers. Les vignes (dont l'essentiel est en A.O.C. côte du Rhône et une petite partie en A.O.C. côte du Rhône village) représentent près des trois quarts des superficies cultivées.

Dans ce contexte, où la filière viticole est le support premier de l'économie locale (et élément important de l'économie touristique) le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

_la préservation du potentiel de production (c'est à dire les espaces de vignes) et limitation de la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles,

et

_le développement nécessaire de l'offre en logements pour lutter contre une démographie atone, une part trop importante des résidences secondaires et l'unicité de l'offre en logements (habitat résidentiel).

La commune a décidé de protéger du développement urbain l'essentiel de ses zones agricoles par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation :

_La totalité des zones constructibles se situe dans le prolongement immédiat de hameaux ou groupes de constructions existants. Aucun nouveau point d'accroche pour l'urbanisation au sein de grands secteurs agricoles n'a été créé, pour limiter le morcellement des ensembles fonciers et limitant les conflits avec l'habitat,

_Aucune zone constructible n'a été définie dans les zones A.O.C. Côtes du Rhône village, et très peu dans les zones A.O.C. Côtes du Rhône.

_Les sièges d'exploitations en activité (en dehors de ceux intégrés aux coeurs des hameaux) sont classés en zone agricole, pour éviter la spéculation sur les bâtiments et à terme, leur mise sur le marché "classique" de l'habitat ou plus vraisemblablement de la résidence secondaire, ce qui réduirait notablement les possibilités de reprises par d'autres agriculteurs.

Moins de 8000 m² sur le total des zones constructibles créées sont aujourd'hui cultivés.



A Notre Dame, à l'entrée Nord du hameau, une zone A Urbaniser a été créée sur le terrain d'assiette d'un bâtiment agricole : ce choix relève d'une recherche de cohérence : l'urbanisation ici est légitime (attendant au hameau qui accueille l'école, sur un terrain desservi par réseau d'assainissement) et permettra la relocalisation du bâtiment agricole ailleurs, sur un terrain plus fonctionnel, qui permettra le développement de l'activité sans conflit d'usages.



Objectifs et moyens

Les espaces naturels font partie des composantes fondamentales du territoire. Leur protection relève d'enjeux primordiaux pour un développement durable.

A Mérindol les Oliviers, les enjeux environnementaux relèvent :

de la protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique :

- *la forêt xérophile de l'étage collinéen,
- *les combes boisées humides qui strient le coteau,
- *les espaces de landes,
- *les espaces rocheux et leur végétation arbustive des milieux arides

*La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2 (Z.N.I.E.F.F. n°2617) "Chaînons occidentaux des Baronnies"

de la préservation du réseau écologique local :

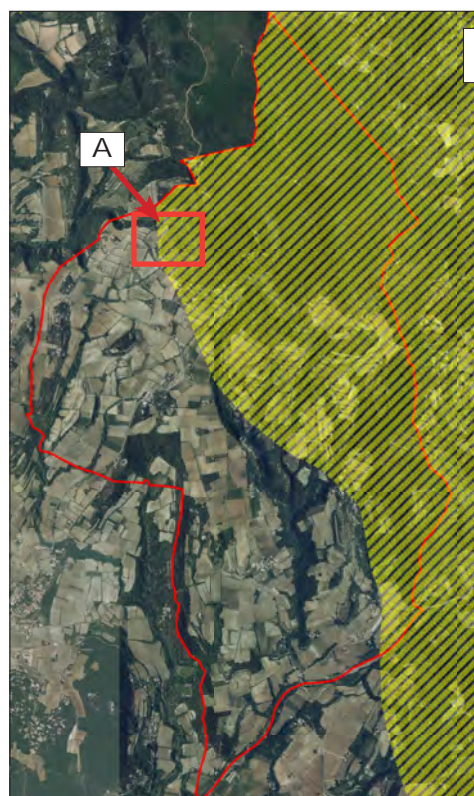
- *Les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
- *Les zones puits, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
- *Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune.



L'Aigue Marce et sa ripisylve



Les zones humides et roselières de plaine



Z.N.I.E.F.F. de type 2



Les combes boisées



Les landes de coteau



La forêt de pins sur les serres

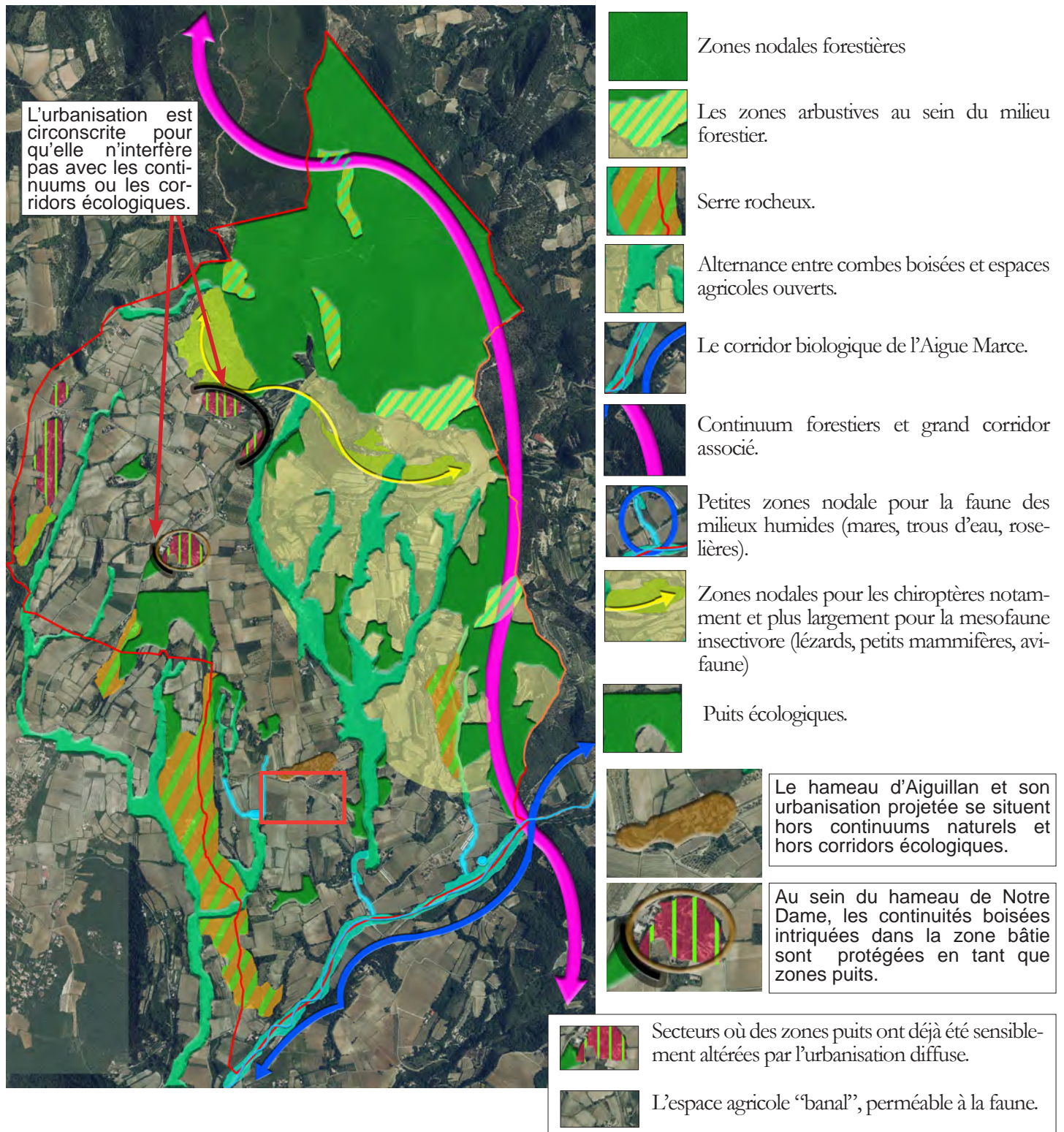
Au sein de la Z.N.I.E.F.F. de type 2, les espaces naturels sont strictement protégés. Les quelques opportunités de construction sont les dents creuses au sein des zones déjà bâties de La Coste et Font de l'Aube (A).

8

LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Moyens

D'une manière globale, la commune a formulé un projet de développement qui n'interfère avec aucune zone naturelle majeure, directement ou indirectement : les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein l'enveloppe bâtie existante ou dans son prolongement immédiat. L'impact sur les espaces naturels remarquables ne sera pas significative. L'urbanisation projetée n'empiète pas sur des espaces naturels nodaux ou des corridors biologiques du réseau écologique local.



Rappel de la situation

A Mérindol les Oliviers, plusieurs risques naturels ont été identifiés, sur des secteurs parfois bâtis ou qui auraient pu présenter des enjeux de développement urbain :

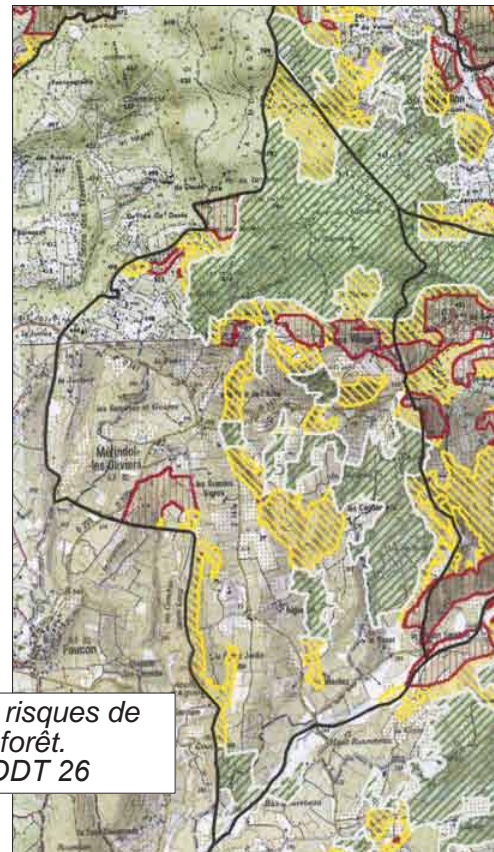
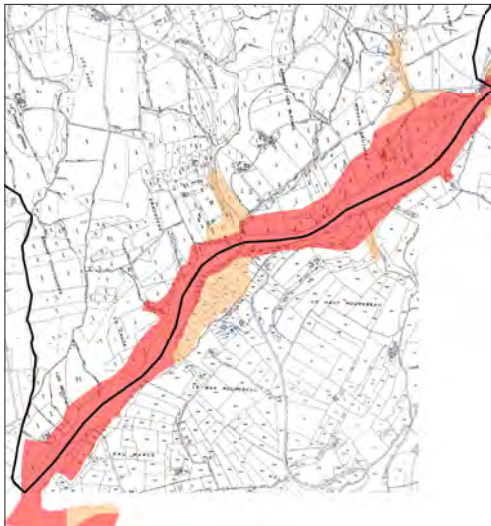
Le risque incendie

Dans la commune, il est éloigné des zones d'habitat, sauf pour les quartiers de La Coste de Font de L'Aube, en coteau et proches de landes et de la forêt méditerranéenne.

Les zones inondables

Des études menées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'Eygues ont permis de définir l'enveloppe de crue centennale de l'Aigue Marce, qui touche la limite Sud de la commune, dans un secteur très peu urbanisé.

Les zones inondables de l'Aigue Marce
Source : DDT 26



Les zones de risques de feux de forêt.
Source : DDT 26

Objectifs

La prise en compte des risques naturels fait partie intégrante du développement durable. Il a donc été décidé de ne pas urbaniser dans les secteurs présentant des risques incompatibles avec l'habitat.

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

Objectifs de densité et moyens

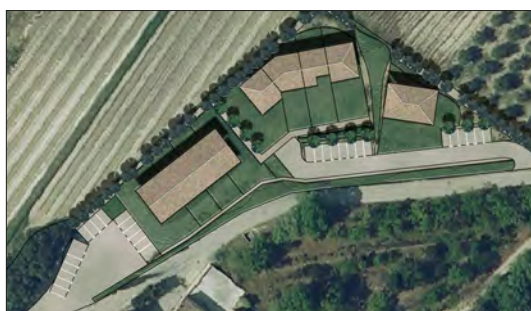
L'analyse de l'urbanisation récente a montré que sa densité moyenne, ces dix dernières années, a été de 5,6 logements à l'hectare. Cette faible densité résulte pour partie d'un contexte topographique tourmenté et du recours à l'assainissement autonome sur une partie des zones bâties, qui nécessite des superficies importantes de terrains pour construire (La Justice, La Coste, Font de l'Aube).



Sur ce constat, la commune s'est fixé un objectif de densité moyenne d'une dizaine de logements à l'hectare. Il s'agit de faire sensiblement "mieux" que l'urbanisation récente tout en restant réaliste, compte-tenu :

- _de l'absence de réseau d'eaux usées dans la commune sur une partie des zones constructibles (l'assainissement autonome exigeant, 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),
- _du fait qu'en l'absence de structure commerciale et de zone d'emplois dans la commune, des densités fortes partout auraient pu empêcher, par manque d'adéquation entre marché du logement et demande, le rebond démographique recherché.

Ce sont les raisons pour lesquelles, en terme de densité, les efforts ont porté sur les zones A Urbaniser de Notre Dame, avec un objectif d'une densité de 17 logements à l'hectare :



Dans les zones A Urbaniser, l'urbanisation sera dense, entre petit collectif et individuel groupé.

Pour les terrains encore libres classés en zones constructibles (zones urbaines) au coup par coup, le règlement du P.L.U. incite en outre à la densité :

- _possibilité (encadrée toutefois) d'implanter les constructions en limites séparatives,
- _hauteur maximale qui permet la création de deux niveaux plus combles,
- _coefficient d'Occupation des Sols compatible avec l'habitat intermédiaire.