

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
ENCLAVE DES PAPES PAYS DE GRIGNAN

VALAURIE



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME **Modifications et exposé des motifs**

- _ Modification des règles de recul des constructions par rapport aux limites séparatives en zone Ui.
- _ Introduction en zone Ui, sous conditions, de la possibilité de créer dans les bâtiments d'activités qui le nécessitent, des surfaces de plancher à usage d'habitation.
- _ Suppression de l'emplacement réservé n°1.
- _ Définition des conditions de développement de deux hôtels actuellement classés en zone agricole au P.L.U.



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

Juin 2016

APPROBATION

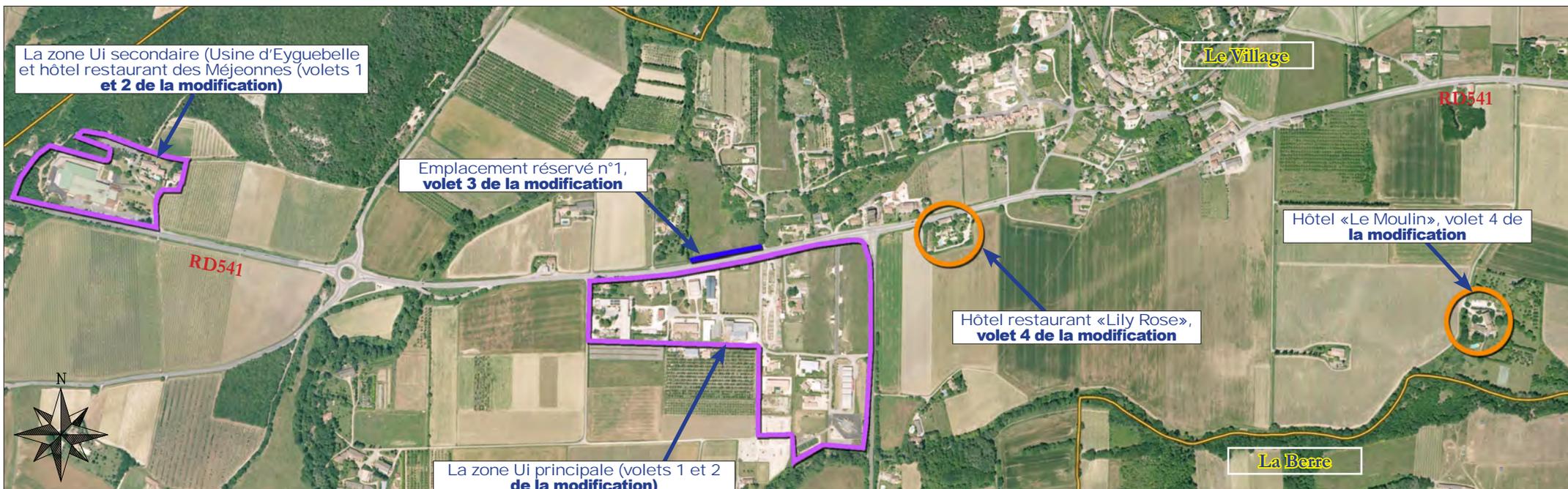
SOMMAIRE

Objectifs poursuivis	P1
Contexte juridique	P2
Modification des règles d'implantation des constructions en limites séparatives pour la zone Ui	P3
Localisation des zones Ui	P3
Exposé des motifs	P4
Traduction réglementaire	P4
Introduction de la possibilité de créer des logements de fonction en zone Ui	P5
Exposé des motifs	P5
Traduction réglementaire	P5
Modification de la destination de l'emplacement réservé n°1	P7
Exposé des motifs	P7
Traduction réglementaire	P8
Le développement des hôtels-restaurants «Lily Rose et Moulin de Valaurie»	P9
Exposé des motifs	P9
Le projet de l'hôtel «Lily Rose»	P11
Situation et description du site	P11
Le projet	P11
Etat actuel	P12
Etat projeté	P13
Descriptif du projet	P14
Le projet de l'hôtel «Moulin de Valaurie»	P17
Situation et description du site	P17
Le projet	P19
Etat actuel	P12
Etat projeté	P13
Descriptif du projet	P14
Impact des STECAL sur les espaces naturels	P21
Le STECAL de l'hôtel du Moulin de Valaurie	P22
Le STECAL de l'hôtel Lily Rose	P23
Impact des STECAL sur les espaces agricoles	P23
Traduction réglementaire / principes	P24
Hôtel «Lily Rose» / Règlement graphique	P25
Hôtel du «Moulin de Valaurie» / Règlement graphique	P26
Règlement écrit / les secteurs Ah1 et Ah2	P27
Règlement écrit / le secteur Nh2	P31

OBJECTIFS POURSUIVIS

La modification du P.L.U poursuit plusieurs objectifs:

- _ La réduction des marges de reculs minimums imposés pour les constructions par rapport aux limites séparatives en zone Ui. Il s'agit de mieux rentabiliser les surfaces disponibles dans cette zone destinée principalement à accueillir des bâtiments ou des installations à usage industriel, commercial, de services, de bureaux ou artisanal. **(Volet 1 de la modification)**.
- _ L'introduction en zone Ui, de la possibilité de créer dans les bâtiments d'activités qui le nécessitent, des surfaces de plancher à usage d'habitation, afin de répondre aux demandes et aux besoins de petites entreprises pour lesquelles il est nécessaire de disposer de locaux de gardiennage, d'habitation ponctuelle pour la gestion des chantiers, la limitation des déplacements. **(Volet 2 de la modification)**.
- _ La suppression de réservé n°1: la création des équipements projetés dans l'ER1 est désormais prévue dans le cadre d'une partenariat entre la commune et l'aménageur de la zone A Urbaniser. **(Volet 3 de la modification)**.
- _ Renforcer l'économie touristique en permettant la réalisation des projets d'aménagement et de développement de deux hôtels restaurants classés en zone A dans le P.L.U actuel, zone dont le règlement est incompatible avec les projets. Cet objectif sera concrétisé par la création sur les terrains d'assiette de chacun des projets, de Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Dans ces STECAL, des règles spécifiques peuvent être établies de manière à rendre possible les projets, sans pour autant reclasser en zone urbaine ou A Urbaniser les terrains concernés **(Volet 4 de la modification)**.



CONTEXTE JURIDIQUE

La modification permet, au travers d'une procédure simple, plus rapide et moins coûteuse qu'une révision, d'apporter des adaptations au P.L.U., dès lors que les modifications projetées n'ont pas pour objet :

- _de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- _de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- _de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'induire d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'introduction de la possibilité de créer des logements de fonction en zone Ui, la modification de la destination d'un emplacement réservé, la création de Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées en zone agricole ou naturelle (en liaison avec les projets de développement de l'hôtel «Lily Rose» et de l'hôtel «Le Moulin de Valaurie») ne relèvent pas des actions qui nécessitent une révision du P.L.U. Les objectifs poursuivis peuvent dès lors être concrétisés dans le cadre de la procédure de modification, telle qu'elle est décrite aux articles L153-36 à L153-40 et du code de l'urbanisme :

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.
[Le projet de modification] est soumis à enquête publique par le maire.*

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire

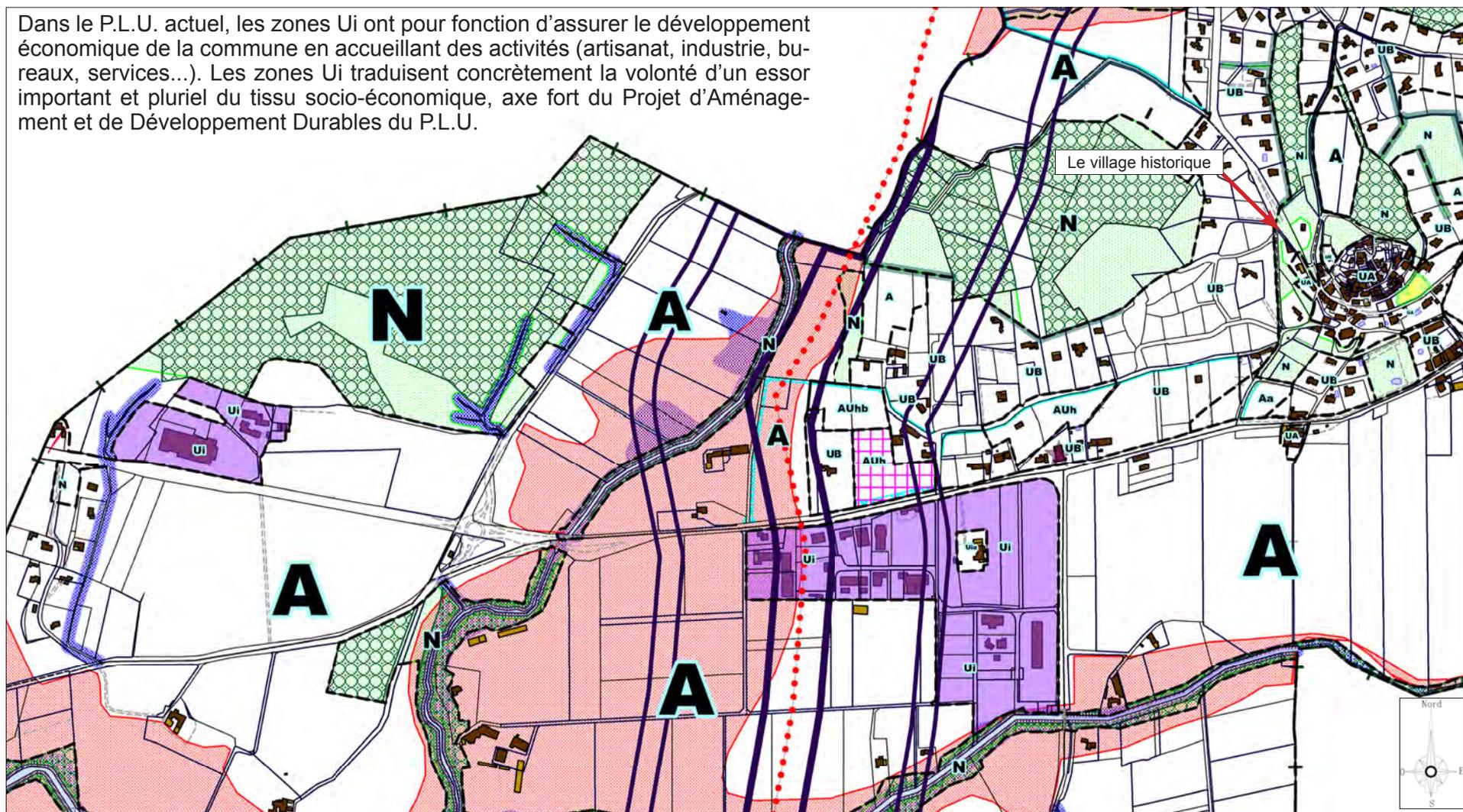
A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Les chapitres ci-après décrivent les modifications et exposent leurs motifs.

MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITES SÉPARATIVES POUR LA ZONE U1

LOCALISATION DES ZONES U1

Dans le P.L.U. actuel, les zones U1 ont pour fonction d'assurer le développement économique de la commune en accueillant des activités (artisanat, industrie, bureaux, services...). Les zones U1 traduisent concrètement la volonté d'un essor important et pluriel du tissu socio-économique, axe fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U.



Les zones U1 dans la commune.

EXPOSE DES MOTIFS

Lors de la récente approbation du P.L.U., le règlement de la zone Ui avait été établi d'abord pour favoriser l'implantation d'activités nouvelles, mais aussi pour assurer l'intégration de ces activités et pour limiter les éventuelles nuisances qu'elles auraient pu induire sur les zones d'habitat.

Ainsi, pour limiter ces nuisances potentielles, l'article 7 de la zone Ui avait intégré des dispositions de reculs des constructions à usage d'activités visant à éviter trop de promiscuité avec des habitations :

«*En limites de zone Ui :*

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 m.»

Ce recul imposé de 10 m minimum résultait d'un compromis : limiter les possibilités d'occupation du sol pour les activités économiques, au bénéfice d'une bonne cohabitation avec d'éventuels logements voisins des zones d'activités.

Il s'avère cependant que compte tenu des périmètres des zones Ui, aucun secteur d'habitat actuel ou projeté n'en est limitrophe. Les plus proches habitations sont séparées de la zone Ui de la Plaine par la R.D.541. au Nord, sans limite séparative commune.

Ainsi, le recul minimum de 10 m n'a pas de raison d'être maintenu : il réduit inutilement les possibilités d'occupation du sol dans les zones Ui et leur potentiel d'accueil d'entreprises et de densification.

C'est pourquoi, il est proposé de supprimer du règlement du P.L.U. cette disposition et par souci de cohérence, de supprimer la règle qui impose un recul minimum de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone Ui.

Demeure toutefois l'obligation d'implantation avec un recul minimum des constructions supérieur ou égal à leur demi hauteur.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Article Ui 7 actuel

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limites de zone :

_la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, ~~sans pouvoir être inférieure à 10 m.~~

A l'intérieur de la zone :

_les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve de la construction de murs coupe-feu destinés à éviter la propagation d'éventuels incendies. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ~~sans pouvoir être inférieure à 5 m.~~

Nouvel Article Ui 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limites de zone :

_la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

A l'intérieur de la zone :

_les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve de la construction de murs coupe-feu destinés à éviter la propagation d'éventuels incendies. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Les mots rajoutés apparaissent en **rouge** et ceux supprimés en **rouge barré**

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE CRÉER DES LOGEMENTS DE FONCTION EN ZONE U_i

EXPOSE DES MOTIFS

Dans le P.L.U. actuel, en zone U_i, sont interdites les constructions à usage d'habitation. Cette interdiction traduisait la volonté d'éviter la création d'habitations dans des secteurs de la commune dont ce n'est pas la vocation (notamment pour une bonne gestion des nuisances). Il s'agissait aussi d'éviter, compte tenu du différentiel entre les coûts du terrain pour l'habitat d'une part celui pour l'activité commerciale, artisanale ou industrielle d'autre part, une forme de concurrence entre ces deux grands types d'occupation du sol, qui aurait exclu de fait les industriels commerçants ou artisans de l'accès au foncier, alors que la zone U_i leur est justement destinée.

Si cette logique demeure (ne pas dévoyer la finalité de la zone U_i, en y développant l'habitat plutôt que les activités économiques) les premiers mois d'application du P.L.U. ont mis en évidence, pour la zone d'activités, une réelle demande provenant de petits artisans, qui souhaitent implanter leurs entreprises (ateliers, entrepôts, bureaux) dans la principale zone U_i de Valaurie, tout en pouvant disposer de locaux à usage d'habitation, afin d'assurer les nécessités de gardiennage, permettre de demeurer temporairement sur place, notamment pour faciliter la gestion des chantiers.

La commune a considéré qu'il était nécessaire de répondre à cette demande, pour saisir une opportunité de développement économique supplémentaire :

- _en proposant des solutions d'installations à des petites entreprises aujourd'hui en grandes difficultés pour pouvoir s'implanter, y compris à l'échelle de l'intercommunalité.
- _en développant l'emploi, dans un contexte où l'équilibre entre habitat et activité économique *in situ* constitue un enjeu fondamental de développement local (lutter la séparation géographique des zones d'habitat et des zones de travail).

Moduler les règles relatives à l'habitat en zone U_i, en rendant possible l'installation d'artisans, permettra aussi le renforcement et la diversification des services aux habitants de la commune.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La traduction réglementaire des objectifs poursuivis doit permettre la création de surfaces de plancher dédiées à l'habitation, mais sous réserve que la partie habitation des locaux soit nécessaire à l'activité et sous réserve que cette partie habitation ne représente qu'une faible partie de l'emprise au sol des bâtiments projetés (toujours dans l'objectif de proposer des solutions d'installation pour satisfaire une demande actuellement insatisfaite, sans pour autant faire d'une partie de la zone d'activités un quartier d'habitation) :

Article Ui 1 actuel

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - D'habitation, sauf ~~dans le secteur Uia*~~, ~~où elles sont autorisées sous conditions exceptions~~ définies à l'article Ui2,
 - Les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

*Le secteur Uia correspond à un petit groupe de bâtiments comprenant des habitations «enclavées» dans la zone Ui, il n'est pas concerné par la présente modification du P.L.U.

Article Ui 2 actuel

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone Ui

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public).
- ~~Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activités principal et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'habitation ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment, dans la limite de 120 m² de surface de plancher.~~

Secteur Uia

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public).
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 250 m².
- les annexes non accolées aux habitations existantes (ce qui comprend les piscines, les garages et les abris de jardin notamment), sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher hors piscines (la surface de ces dernières n'est pas comptabilisée dans le total des surfaces de plancher d'annexes).

Nouvel Article Ui 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article Ui2,
 - Les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Nouvel Article Ui 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone Ui

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public).
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activités principal et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'habitation ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'activité, dans la limite de 120 m² de surface de plancher.

Secteur Uia

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public).
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 250 m².
- les annexes non accolées aux habitations existantes (ce qui comprend les piscines, les garages et les abris de jardin notamment), sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher hors piscines (la surface de ces dernières n'est pas comptabilisée dans le total des surfaces de plancher d'annexes).

Les mots rajoutés apparaissent en rouge et ceux supprimés en rouge barré

MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1

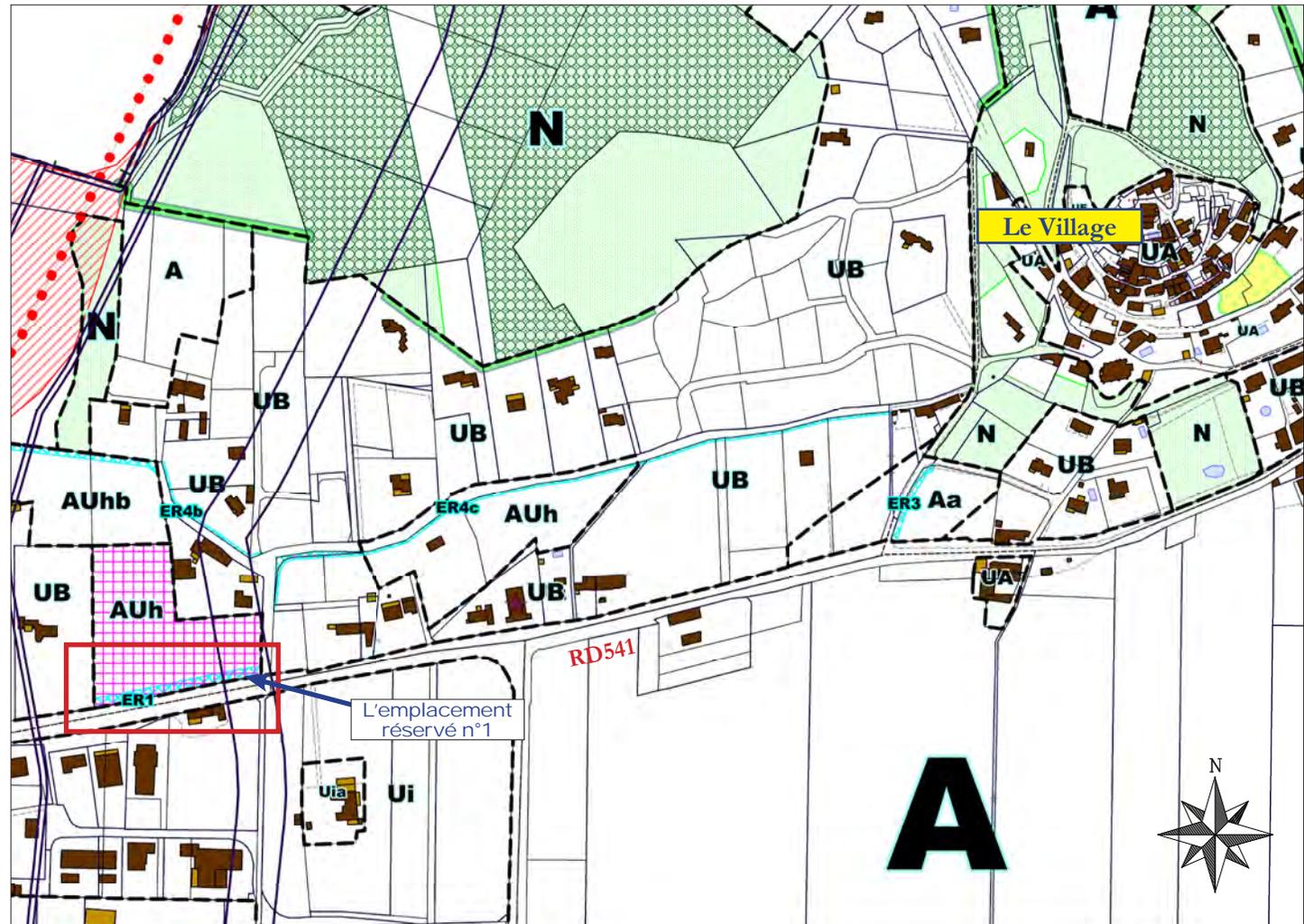
EXPOSE DES MOTIFS

Un emplacement réservé (n°1 aux règlements graphiques) avait été créé pour permettre, le long de la R.D.541, le développement de l'offre en stationnement à l'interface entre les nouvelles zones d'habitat principales (zones A Urbaniser et notamment la zone «AUh») et la petite zone commerciale en bordure de R.D.541., en front de zone Ui (à vocation d'activités économiques).

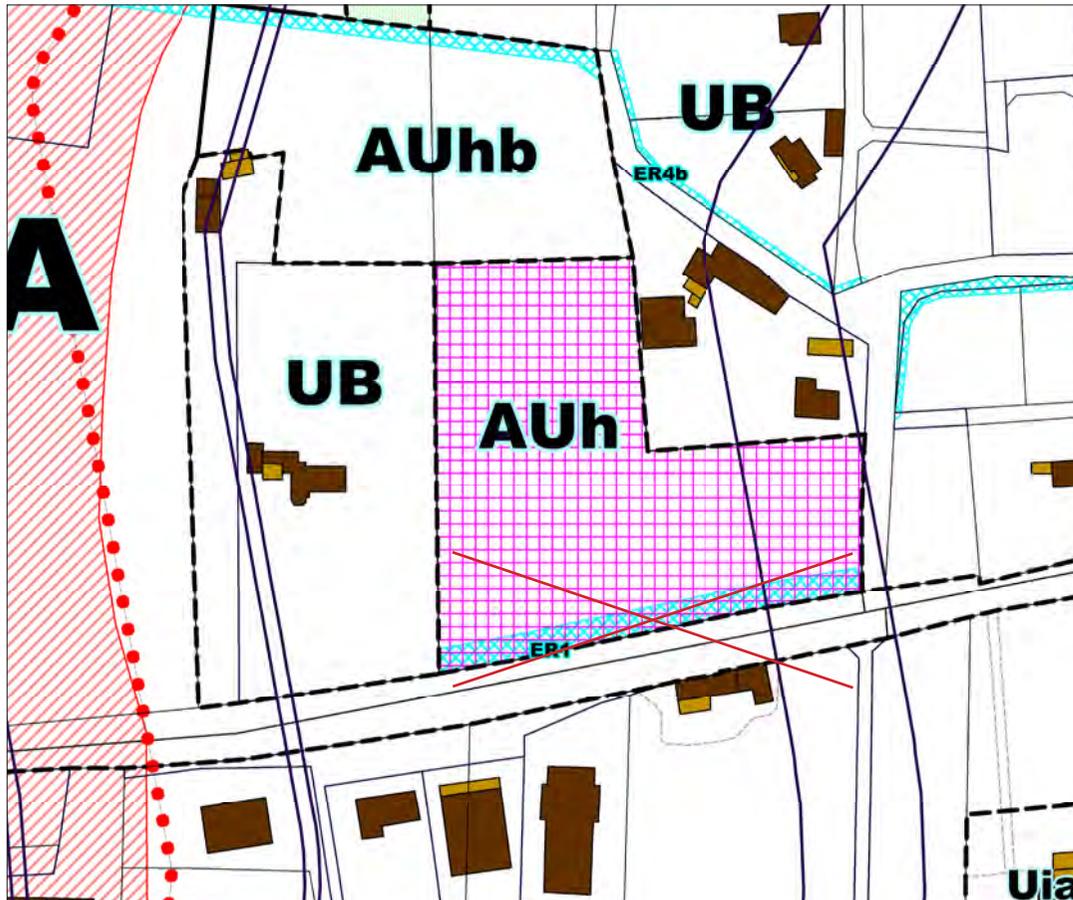
Par ailleurs, les études menées dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone AUh ont montré la nécessité de créer des bassins de rétention et d'infiltration des eaux pluviales au regard des surfaces qui seront artificialisées par l'urbanisation projetée. Il s'agit notamment d'éviter des débordements sur la R.D.541, qui située à la transition entre le coteau et la plaine, pourrait recevoir un surplus significatif d'eaux de ruissellement.

Au regard de l'évolution des besoins en équipements (parkings, bassin de rétention) et compte tenu du fait que les équipements projetés bénéficieront d'abord à la zone AUh, il a été jugé plus simple et moins onéreux pour la commune de confier la réalisation de ces équipements à l'aménageur, au travers d'un Projet Urbain Partenarial (PUP). Le PUP permettra d'établir entre la commune et l'aménageur qui réalisera et/ou financera les équipements projetés.

L'emplacement réservé devient donc inutile et il est supprimé.

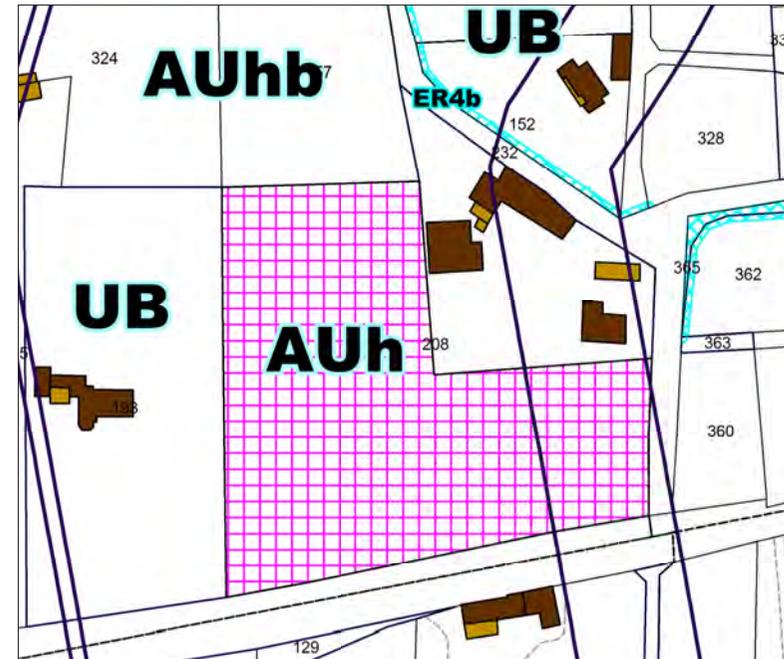


TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



Echelle 1/2500°

L'emplacement réservé n°1 est supprimé.



LE DÉVELOPPEMENT DES HÔTELS-RESTAURANTS «LILY ROSE ET MOULIN DE VALAURIE»

EXPOSE DES MOTIFS

La commune s'inscrit dans la Drôme provençale, secteur qui concentre 42,7% de la fréquentation touristique du département. Elle est par ailleurs proche des deux sites touristiques payants les plus visités du département : la ferme aux crocodiles à Pierrelatte et le château de Grignan. Ce dernier, par sa grande renommée et les nombreuses manifestations culturelles et spectacles qui s'articulent autour de l'édifice, draine une activité touristique qui rejaillit sur les communes voisines de Grignan et notamment Valaurie, même si cette dernière se situe « à la porte d'entrée » du grignanais.

Outre cette proximité avec deux pôles touristiques d'échelle départementale (et plus particulièrement avec Grignan) et son appartenance à une région à fort potentiel touristique, Valaurie, par son bâti historique, ses paysages, ses espaces naturels est attractive intrinsèquement pour le tourisme vert.

Dans ce contexte, s'est développée dans la commune une offre en hébergement touristique basée sur l'hôtellerie-restauration et les gîtes-chambres d'hôtes (la commune n'accueille pas de camping ou d'hôtellerie de plein air). Elle s'incarne dans plusieurs établissements disséminés dans le territoire : hôtel des Mégeonnes, à l'entrée Est de la commune, à proximité immédiate de l'usine de production de sirops d'Eyguebelle, hôtel Lily Rose, hôtel du Moulin de Valaurie.

Ces hôtels ont investi, restauré, adapté d'anciens corps de fermes. Indépendamment de leurs bénéfices dans l'économie locale, ils présentent la particularité d'une intégration douce dans le territoire : pas ou peu d'impact paysager, pas ou peu d'impact sur le fonctionnement de la commune (gestion des déplacements motorisés notamment) et pas ou peu de conflits d'usages avec l'habitat permanent. Ils permettent le développement de l'économie touristique sans altérer la qualité de vie dans la commune, ni porter atteinte à l'environnement naturel, à l'exploitation agricole ou aux paysages, principaux facteurs d'attractivités propres à Valaurie.

Pour ces raisons, la commune souhaite assurer la pérennité et le développement de ces établissements. Or, deux d'entre eux sont actuellement classés en zone agricole au P.L.U., et dans cette zone, seules sont autorisées :

- _l'extension des habitations existantes,
- _les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- _les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dès lors, aucun projet de développement, même minime, des hôtels - restaurants classés actuellement en zone agricole au P.L.U. n'est possible.

Cette situation décalée entre :

- _la volonté communale de développer l'économie touristique en s'appuyant notamment sur l'hôtellerie d'une part,
 - _et la situation réglementaire qui interdit le développement des hôtels classés en zone agricole (ou naturelle) d'autre part,
- ne résulte pas d'une erreur d'appréciation mais, en cours d'élaboration du P.L.U. de la succession à un rythme élevé de plusieurs réglementations qui ont tour à tour :
- _permis la gestion du bâti non agricole en zone agricole (dont les hôtels) : la loi ENE (du 12 juillet 2010),
 - _puis l'ont interdit : la loi ALUR (du 24 mars 2014),
 - _puis l'ont rendu à nouveau possible, mais à titre exceptionnel et après analyse au cas par cas : la loi LAAAF (du 13 octobre 2014).

Ainsi, dans sa version soumise à enquête publique (projet établi avant la loi ALUR), le P.L.U. prévoyait pour l'ensemble du bâti non agricole situé en zone agricole (habitations, hôtels-restaurants, ateliers d'artisans...) des dispositions permettant l'extension des bâtiments, la création de bâtiments annexes, au travers de la création de «Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) dans la zone agricole, dénommés «Ah» qui correspondaient aux terrains d'assiette des constructions concernées.

A l'issue de l'enquête publique, intervenue après l'entrée en application de la loi ALUR, le P.L.U. a dû être approuvé sans ses STECAL (que la loi ALUR interdisait désormais) annihilant ainsi les efforts de prise en compte, dans la première version du P.L.U., des besoins de développement des constructions non agricoles situées en zone agricole.

Depuis la loi LAAAF, il est redevenu possible de créer des STECAL, à titre exceptionnel.

Extrait de l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

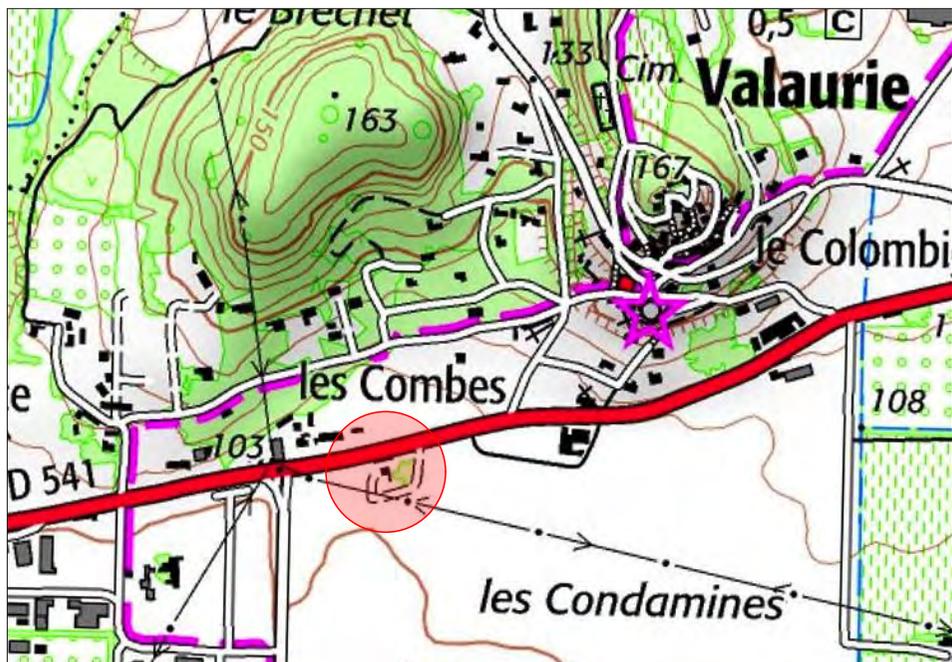
Sous réserve de justifications, il est donc redevenu possible d'autoriser la création de STECAL au sein de la zone agricole ou naturelle, à titre exceptionnel et lorsque cela est justifié par un projet qui relève d'enjeux communaux (le développement économique et touristique, par exemple) et pour répondre aux besoins de développement localisés, sous réserve que ces besoins ne compromettent pas l'exploitation agricole alentour.

Parallèlement, à cette évolution positive de la réglementation, l'hôtel «Lily Rose» et l'hôtel «Le Moulin de Valaurie» ont manifesté le besoin de se développer, au travers d'aménagements et de constructions nouvelles, dans l'objectif d'élever leurs niveaux de prestations notamment.

En cohérence avec sa volonté de développer l'économie touristique sur un modèle d'hébergement intégré et respectueux du cadre de vie, la commune a donc souhaité permettre le développement de ces deux hôtels, actuellement classés en zone agricole, en créant deux STECAL. Ces STECAL définiront des règles d'occupation et d'utilisation du sol adaptées à chacun des projets, en permettant leur concrétisation tout en évitant de générer des potentiels de développement qui seraient incompatibles avec la capacité des réseaux, la protection de l'exploitation agricole qui s'exerce autour, la protection des espaces naturels ou des paysages.

LE PROJET DE L'HÔTEL «LILY ROSE»

Situation et description du site



Le terrain d'assiette du projet, d'une superficie de 5 665 m² environ, est déjà occupé par un ensemble de bâtiments à usage d'hébergement hôtelier et de restauration pour une surface totale de plancher de 821 m².

Les bâtiments sont accompagnés au Sud d'un jardin d'agrément clos et équipé d'une piscine. Les parkings sont organisés à l'Est et à l'Ouest des bâtiments. L'accès principal se fait par la limite Nord de la propriété, via la Route départementale n°541.

Le projet

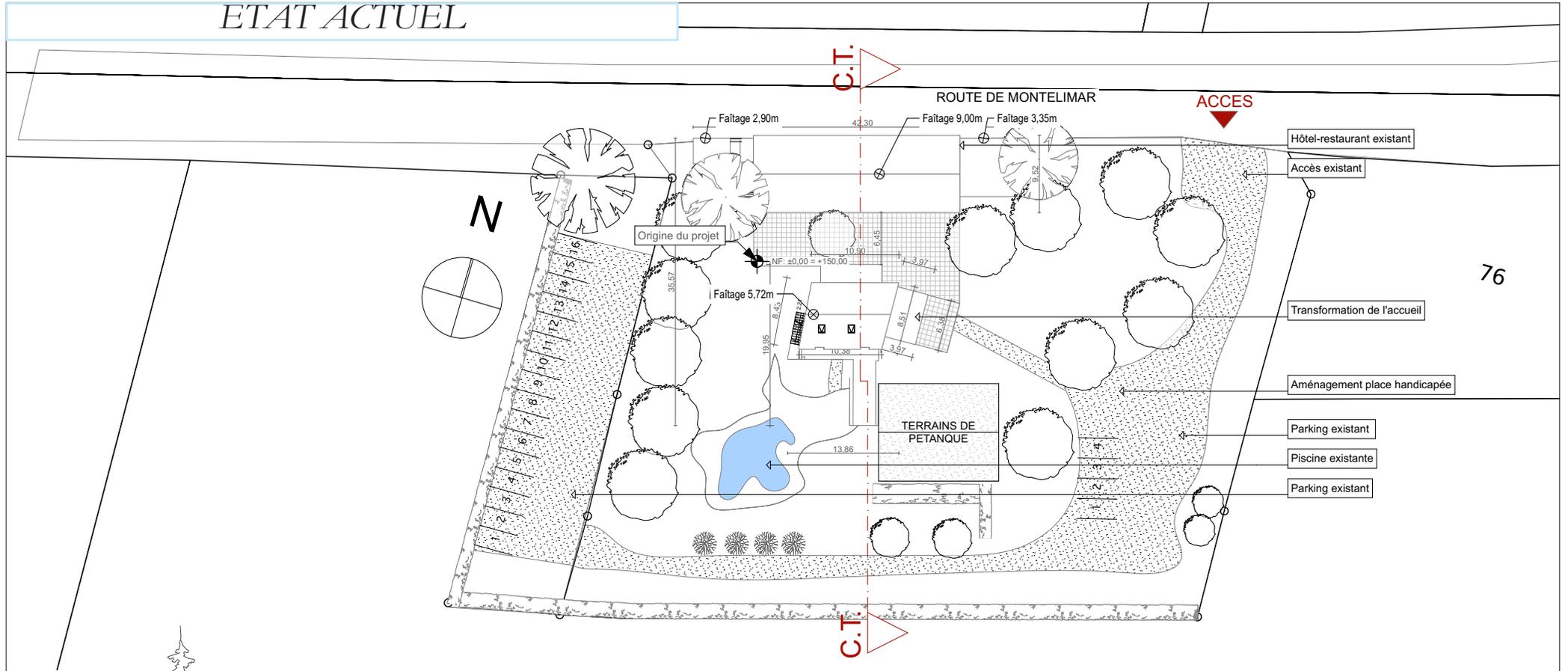
Il s'agit de développer l'activité d'accueil par la création d'un espace de réception et d'intégrer le logement des gestionnaires (permettant ainsi de réaménager l'actuel au sein du bâtiment principal de l'hôtel).

Le projet vise aussi à concilier intégration architecturale, notamment au travers de la conservation de la mémoire et de l'image du groupe de constructions, tout en répondant aux impératifs de bonne exploitation et de rentabilité économique de l'établissement rénové.

Les travaux envisagés regroupent un projet d'aménagement, la définition de nouvelles fonctionnalités, tout en répondant :

- _aux impératifs réglementaires,
- _aux nouvelles normes relatives aux établissements recevant du public (pour la catégorie dont relève l'hôtel),
- _aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et aux normes de sécurité incendie.

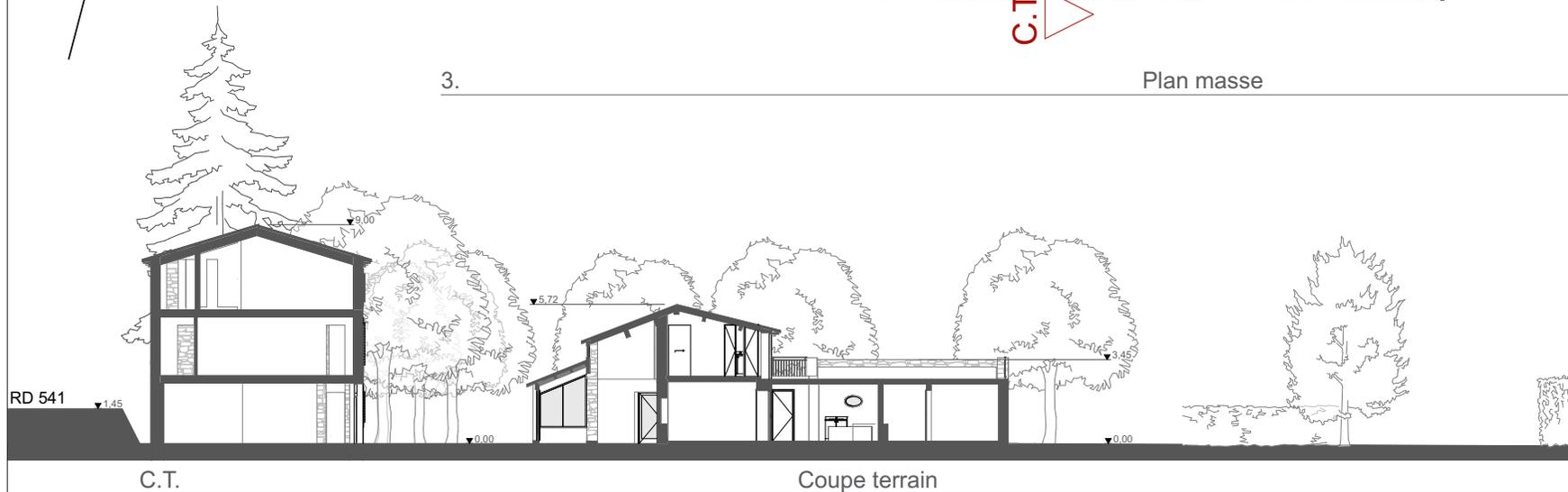
ETAT ACTUEL



76

3.

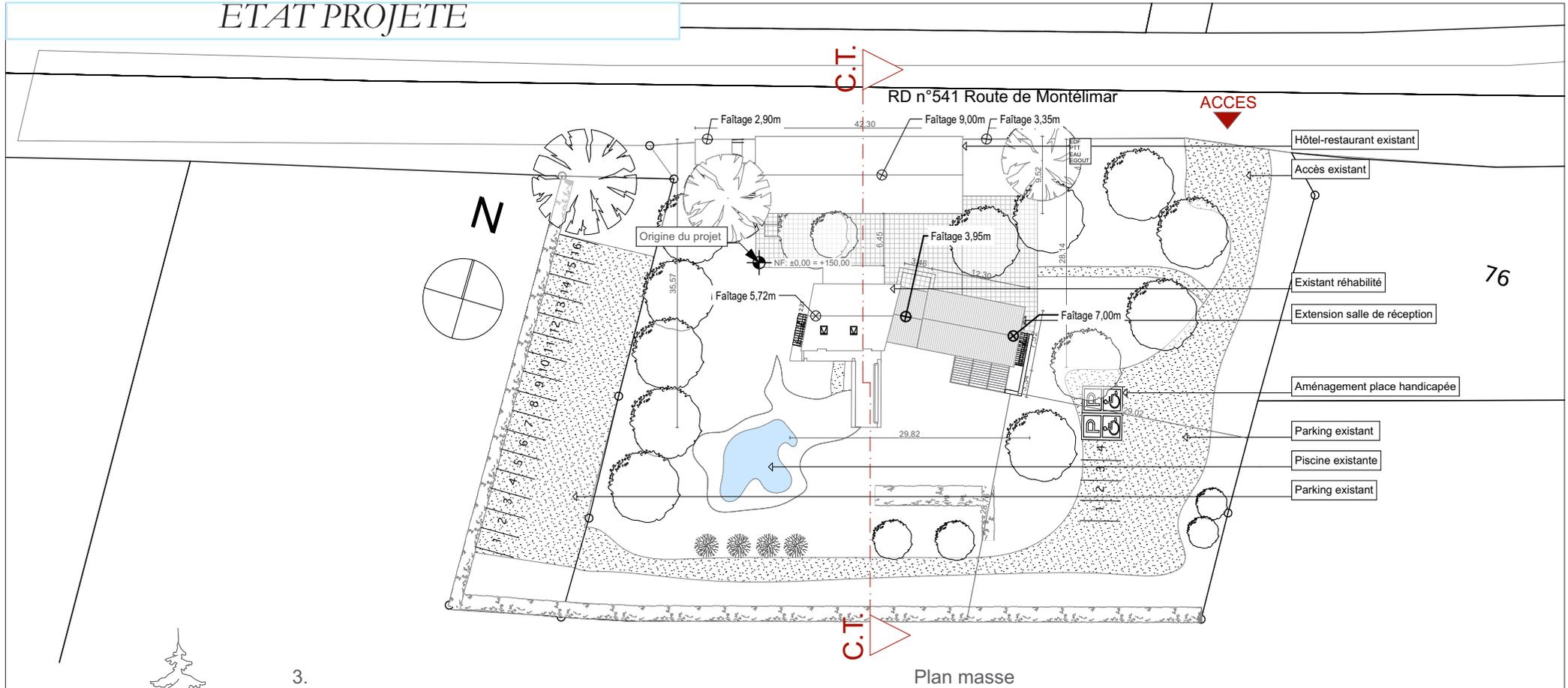
Plan masse



C.T.

Coupe terrain

ETAT PROJETE



DESCRIPTIF DU PROJET

1/ AMENAGEMENT DES LOCAUX EXISTANT ACTUELLEMENT OCCUPES PAR UNE CHAMBRE, UN BAR ET LA RECEPTION DE L'HOTEL.

Le rez-de-chaussée de ce bâtiment existant sera réorganisé pour réaliser une liaison entre les deux salles créées : l'accueil, la salle de réception, une petite cuisine de réchauffe et les sanitaires de l'espace de réception.

2/ CREATION DE L'ESPACE DE RECEPTION EN EXTENSION DES LOCAUX EXISTANT REAMENAGES.

Une salle sera créée en extension dans un volume reprenant l'ordonnancement classique afin de s'intégrer au mieux dans l'ensemble architectural formé par les bâtiments existants. Le nouveau volume viendra redéfinir cet ensemble bâti en fermant l'espace extérieur devant l'Hôtel. Il créera ainsi une cour classique qui intégrera les arbres monumentaux existants et définira un accès clair à la salle de réception depuis cette cour ainsi qu'un accès vers la terrasse Sud, en bordure du volume créé.

3/ CREATION DU LOGEMENT DES GESTIONNAIRES DE L'HOTEL.

Le logement des gestionnaires sera créé à l'étage de la salle de réception, son accès se fera par un escalier extérieur latéral traité en pierres appareillées à l'identique des bâtiments actuels. Une terrasse formant son prolongement extérieur est prévue sur la façade sud.

4/ AMENAGEMENT EXTERIEURS / TERRASSE, JARDIN.ACCES.

L'accès piéton sera redéfini pour le situer dans l'axe de la cour créée. Un prolongement extérieur de la salle de réception sera aménagé au Sud, afin d'accueillir une terrasse pour les animations d'extérieurs. Le jardin sera réaménagé en fonction de ces nouveaux espaces.

Les matériaux utilisés pour la construction seront puisés dans l'architecture vernaculaire domestique de la région et dans des éléments plus contemporains pour créer une "mixité architecturale".

- _ Les murs en pierres créés pour la construction de l'escalier extérieur d'accès au logement seront appareillés à l'identique de l'existant.
- _ Les enduits sur la partie extension seront dans les tons pierre finition frottée afin qu'ils s'harmonisent avec les autres bâtiments.
- _ Les tuiles canal de récupération seront utilisées pour la couverture des toitures créées.
- _ Les menuiseries extérieures fenêtres et portes fenêtres ouvrant à la française ou coulissante selon les cas seront en bois couleur bleu lavande (couleur des menuiseries existante).
- _ Les volets seront en bois à lames contrariées et les volets roulants sur les menuiseries qui en seront équipées seront intégrés dans les linteaux et de couleur blanc.



Le reste des locaux de l'hôtel et du restaurant actuels qui répondent aux normes, situé dans le bâtiment existant ne sera pas concerné par ces aménagements.



Vue existante depuis le parking



Vue Sud existante



Vue générale Sud existante

Le projet



Perspective Est depuis l'entrée



Perspective Sud depuis le parking avec l'insertion du projet



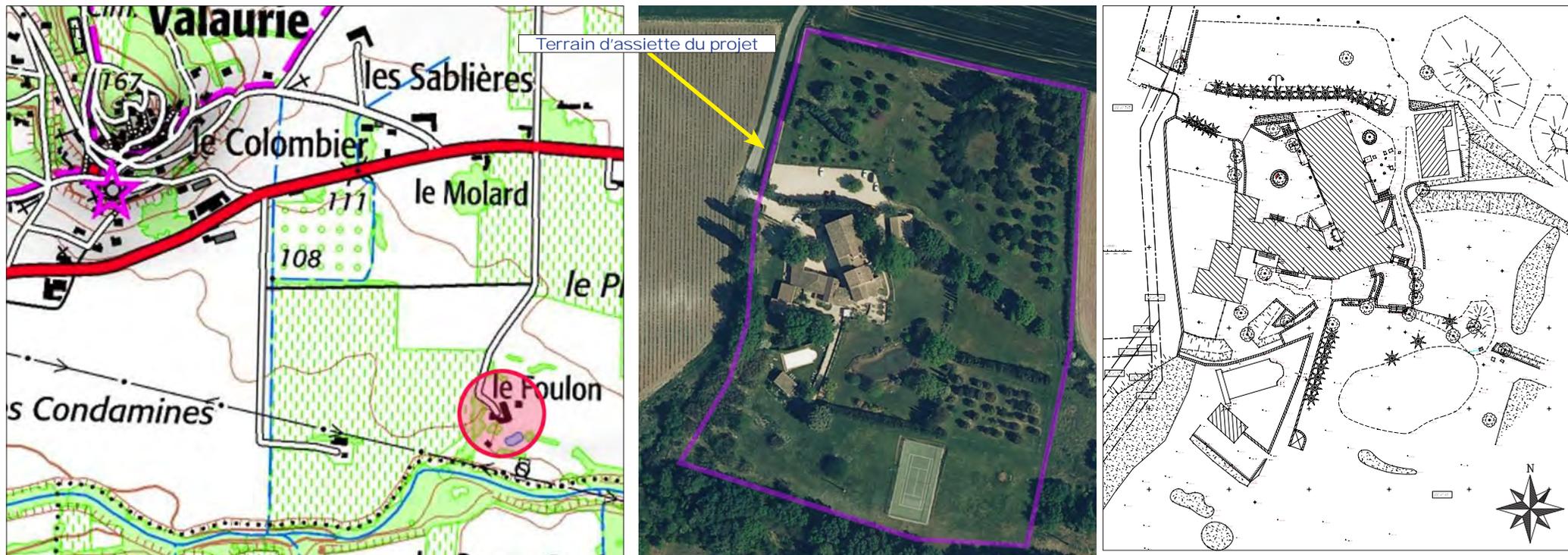
Perspective Sud-Est de l'extension



Perspective Sud-Ouest de l'extension et de l'ensemble des corps de bâtiments existants

LE PROJET DE L'HÔTEL «MOULIN DE VALAURIE»

Situation et description du site du projet



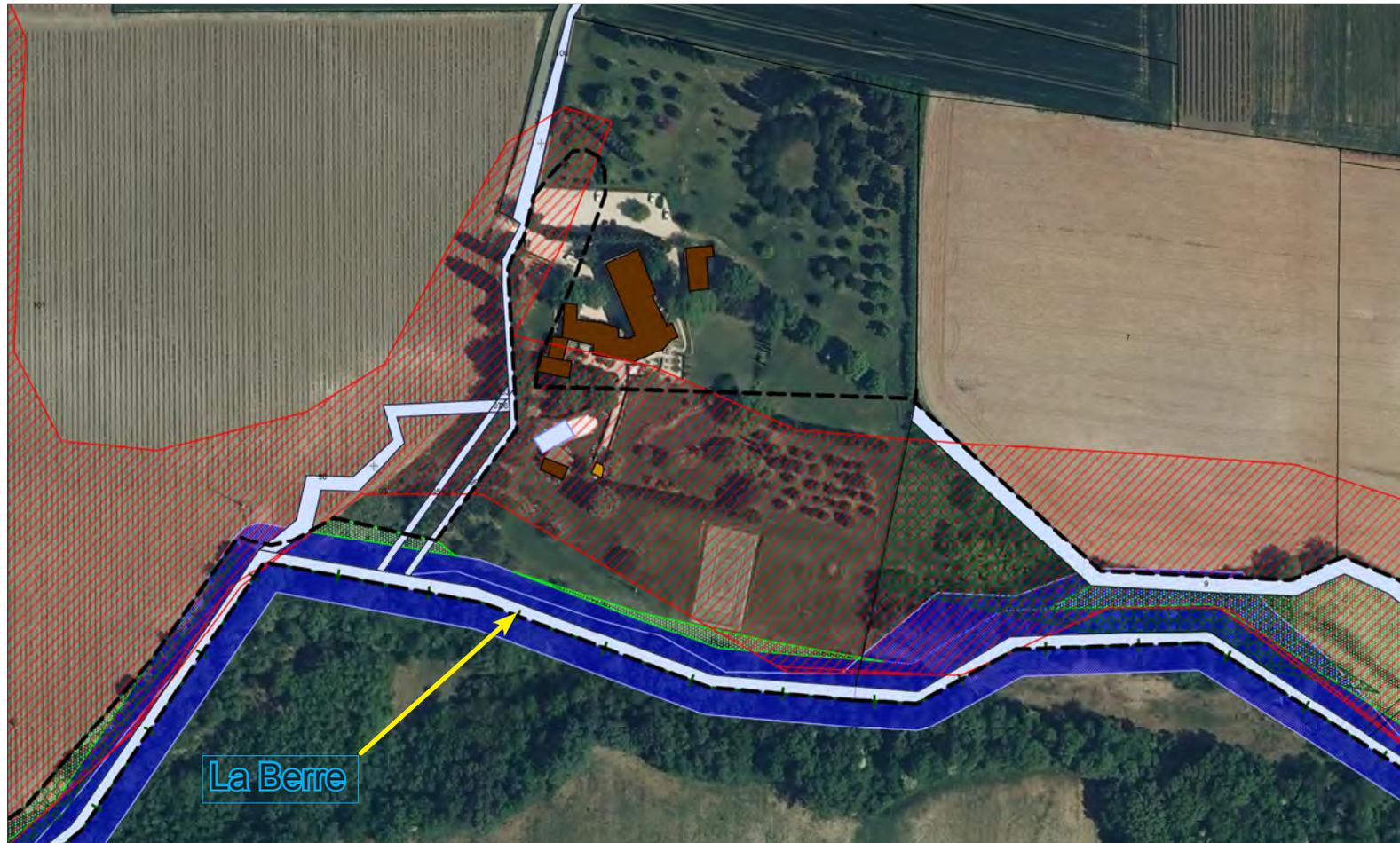
Le site hôtelier est implanté dans la plaine agricole de la Berre, à la frange Nord de la rivière et de sa ripisylve. Plusieurs bâtiments sont déjà édifiés. Ils forment un hameau en pierres, vestige du moulin de Valaurie. La principale bâtisse est élevée en R+2, elle abrite l'accueil, une salle de restauration, une salle de séminaires et la cuisine au rez-de-chaussée. Les étages sont occupés par les chambres de l'hôtel.

Au sud de ce corps principal, un chemin mène vers l'espace piscine placé à proximité d'un local technique, une annexe construite en pierres et qui s'intègre dans un parc verdoyant.

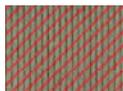
Le site a conservé les canaux utilisés par le moulin, leurs cheminements agrémentent la terrasse du restaurant et le parc du domaine. Ils irriguent des bassins.

Des dépendances à l'arrière et à proximité de la bâtisse coté Ouest abritent les locaux techniques nécessaire à l'hôtellerie et un logement de fonction. L'aménagement extérieur existant est composé d'une aire de stationnement située à l'entrée du domaine, d'un parc engazonné, d'arbres centenaires et d'une luxuriante végétation.

Situation et description du site du projet

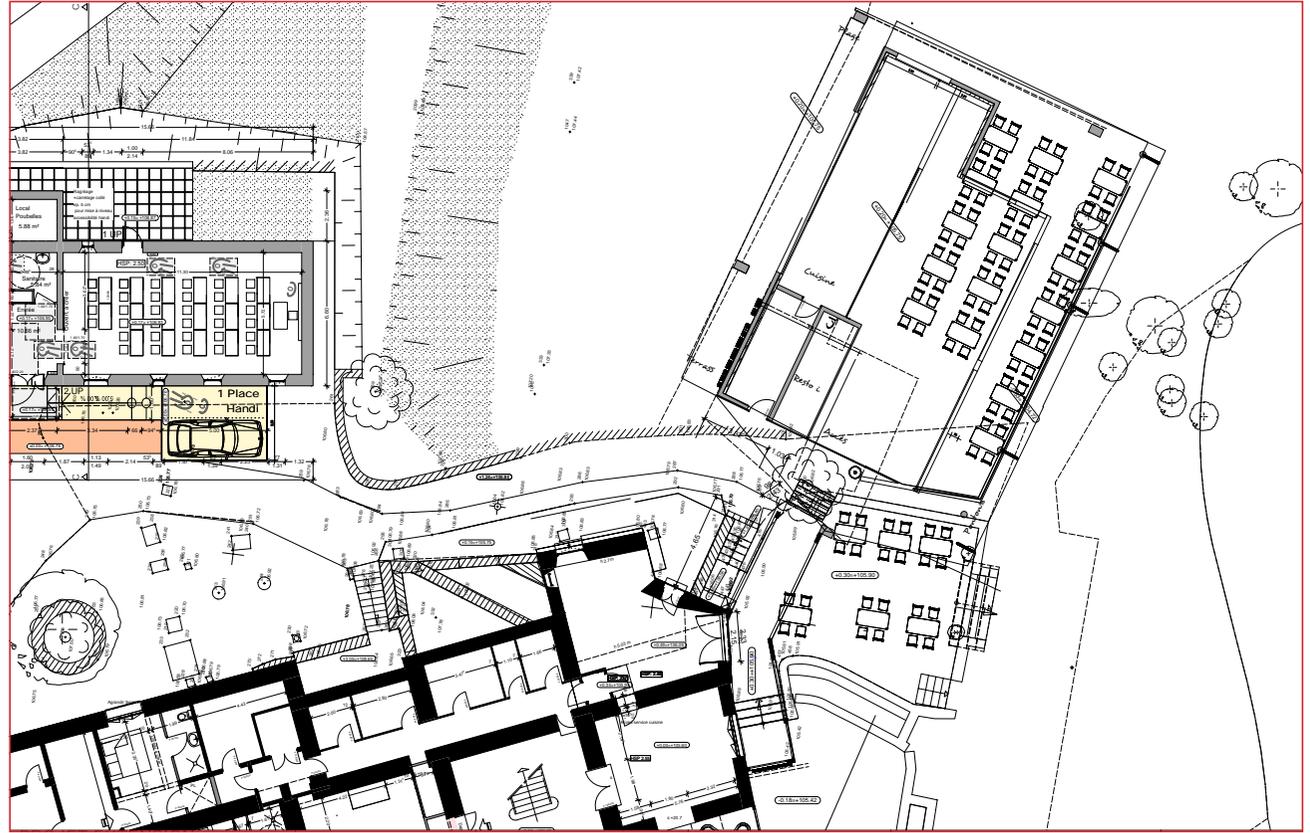
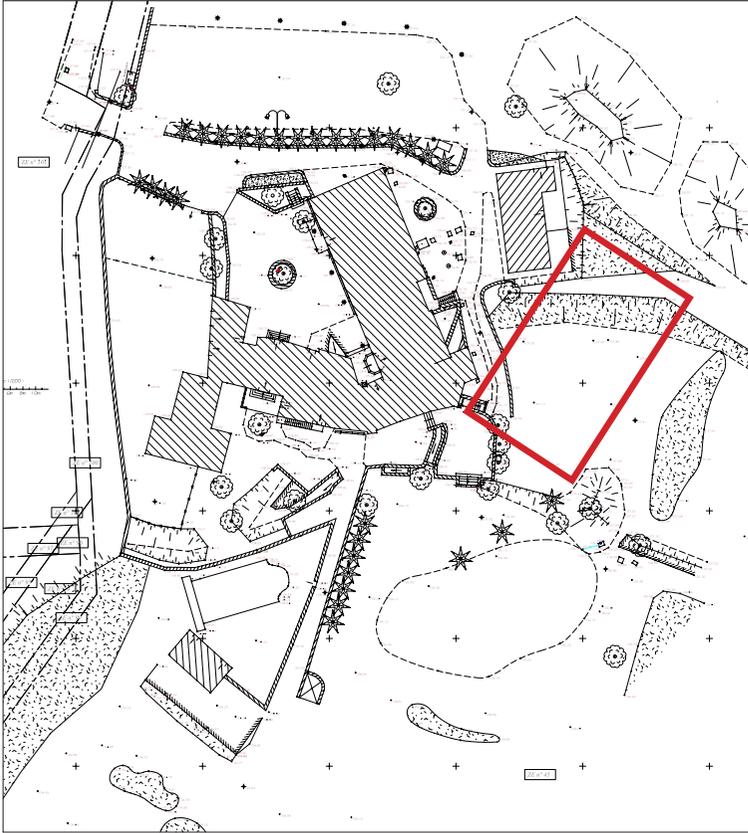


En dépit de la superficie confortable du terrain d'assiette du projet, le secteur est très contraint par la zone inondable (inconstructible) de la Berre.



Zone inondable inconstructible de la Berre.

Le projet

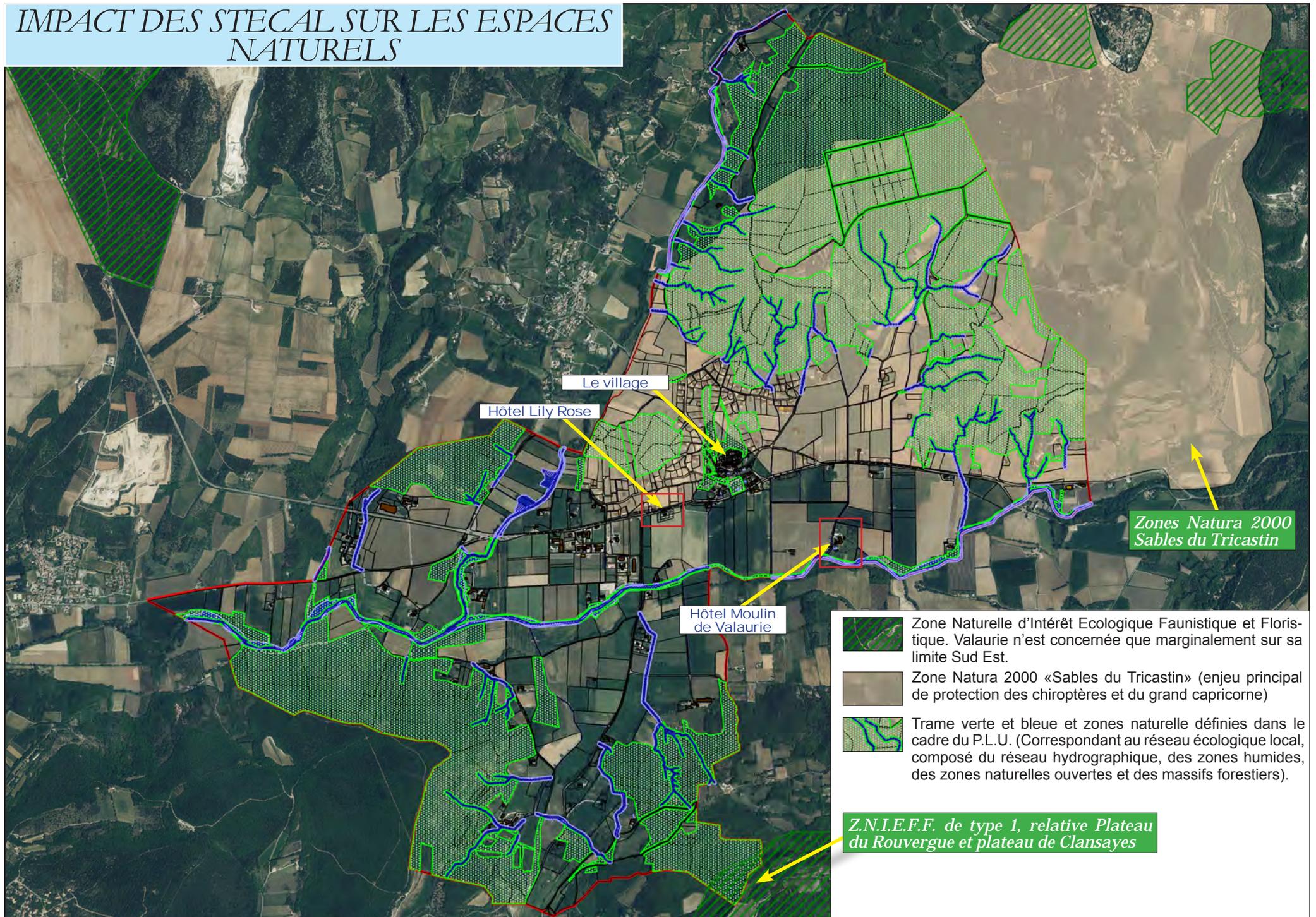


Le bâtiment projeté est accompagné par un agrandissement sur la partie cuisine et par un aménagement de la terrasse existante qui se développe sur la partie sud du bâtiment pour accueillir un nouveau restaurant. Le projet a pris le parti de couvrir la partie terrasse déjà existante par une structure métallique avec de grandes ouvertures et une couverture en bac acier. Ce choix permettra, par l'utilisation d'une structure légère, de conserver l'agencement actuel des terrasses sur les différents niveaux. Des châssis de grandes tailles s'ouvriront complétement sur le jardin du parc, dans une recherche de continuité entre le bâti « en dur » et le parc.



L'effet du dedans /dehors sera marqué visuellement en hiver comme en été. Une verrière viendra relier l'extension projetée à la bâtisse permettant, de conserver la façade en pierre existante. La structure poteaux/ poutres métalliques sera couverte d'un bardage double peau de teinte gris anthracite associé à un bardage bronze.

IMPACT DES STECAL SUR LES ESPACES NATURELS

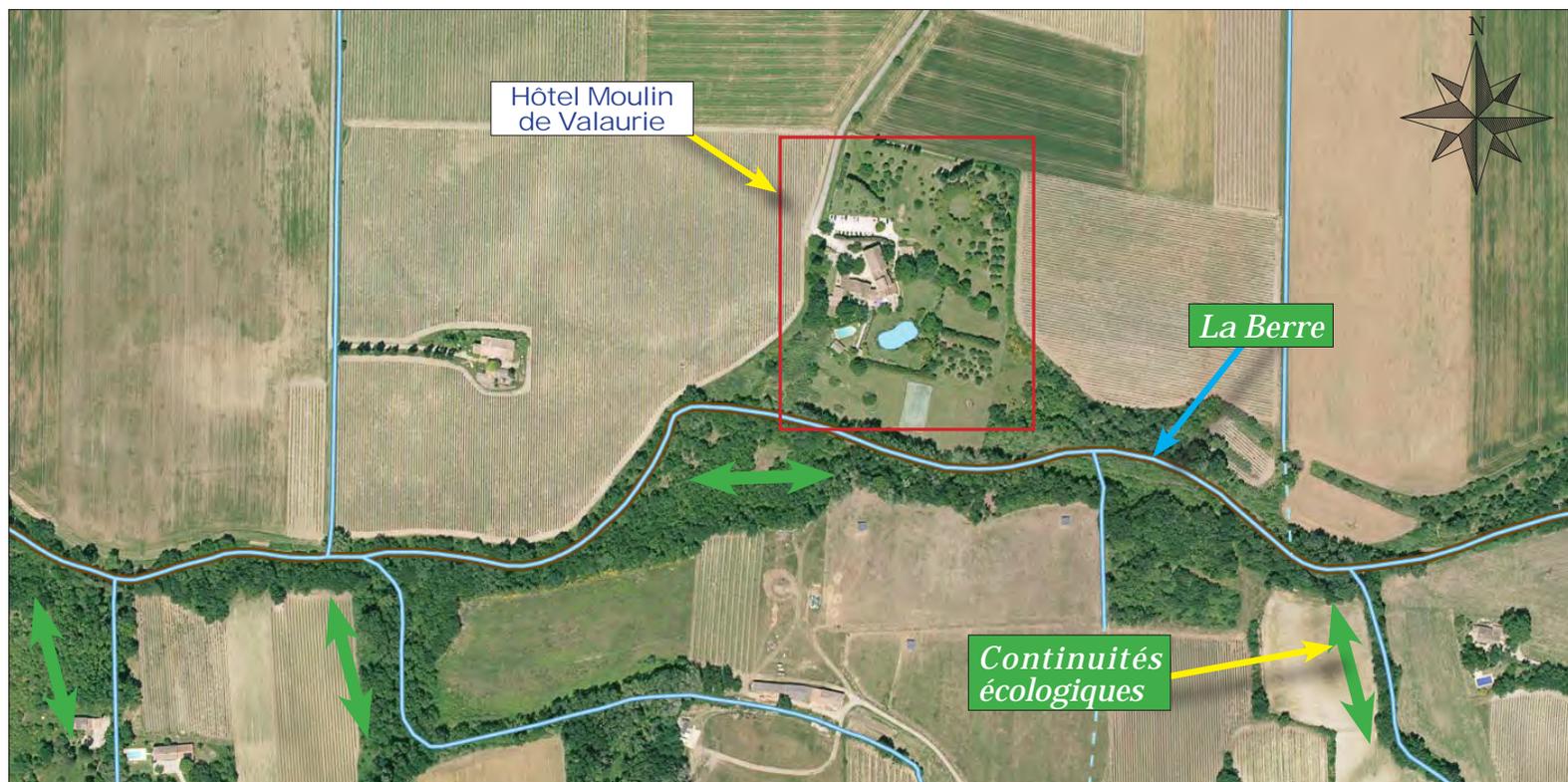


IMPACT DES STECAL SUR LES ESPACES NATURELS

Le STECAL de l'hôtel du Moulin de Valaurie



La ripisylve de la Berre accompagnée de massifs de canisses.



La ripisylve de la Berre constitue un milieu naturel spécifique, qui se distingue très nettement de la forêt commune de l'étage collinéen. La forêt alluviale se compose d'essences hydrophiles. Le cours de la rivière, au sein de la plaine agricole lui fait côtoyer sur l'essentiel de son cours des espaces largement anthropisés qui rendent d'autant plus important, à l'échelle locale, ce « ruban vert ». La rivière présente par ailleurs un intérêt piscicole : dans son cours, après la confluence avec la Vence, on trouve notamment l'anguille, espèce migratrice, donc très sensible aux obstacles susceptible d'empêcher la montée ou la descente de la rivière.

Le projet est voisin du corridor écologique formé par la Berre et sa ripisylve. Il ne coupe toutefois aucune continuité Nord Sud (ces continuités se développant en rive gauche de la rivière, vers les forêts de l'étage collinéen du Sud Valaurie). Par ailleurs, la coupure entre :

**_le bâti actuel et projeté d'une part,
_et l'espace naturel, les boisements de ripisylves, le cours de la rivière et la zone humide d'autre part, est garantie durablement par la zone inondable dans laquelle la construction est rigoureusement interdite.**

En outre, les projets d'extension sont par définition dans leur prolongement immédiat du bâti existant, avec peu de surfaces artificialisées (1600 m²) et sans altération du parc. L'incidence du projet sur l'environnement est quasi nulle et sans impact sur la Berre et sa ripisylve (comme sur leurs fonctions dans le réseau écologique local).



Le STECAL de l'hôtel Lily Rose



Le projet relatif à l'hôtel Lily Rose reste dans l'emprise du terrain d'assiette de l'hôtel. Cet îlot bâti se situe en bordure de R.D.541, dans un ensemble «mi urbain - mi agricole», éloigné des zones protégées et hors du réseau écologique local. L'incidence du projet sur l'environnement naturel sera nulle.

IMPACT DES STECAL SUR LES ESPACES AGRICOLES

Les deux projets de STECAL ne consomment aucun espace agricole.

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Principes

En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, il est proposé, pour chacun des projet de développement des hôtels la création aux règlements graphiques de deux Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL), dénommés «Ah1» pour le projet «Lyli Rose» et «Ah2» et «Nh2» pour le projet Moulin de Valaurie» (le STECAL de l'hôtel du Moulin se trouvant pour partie en zone agricole et pour partie en zone naturelle).

Dans ces STECAL, seront autorisées les constructions et installations à usage hôtelier, de restauration ainsi que leurs annexes, y compris les locaux techniques, les locaux destinés aux bureaux, au logement des gestionnaires).

Cette option (création de STECAL) traduit bien «l'esprit» de la loi, dont l'objectif est de rendre possible un projet sans incidence sur les conditions d'occupation ou d'utilisation du sol en dehors de son terrain d'assiette : les STECAL permettront de circonscrire les nouvelles règles qui seront établies pour les bâtiments projetés à l'emprise de leurs terrains d'assiette et à leur environnement immédiat, avec un règlement établi «sur mesure», pour permette la réalisation des bâtiments tel qu'ils sont projetés (sur la base du niveau d'avancement des études de conception au moment de la procédure de modification du P.L.U.).

Hôtel «Lyli Rose» / Règlement graphique

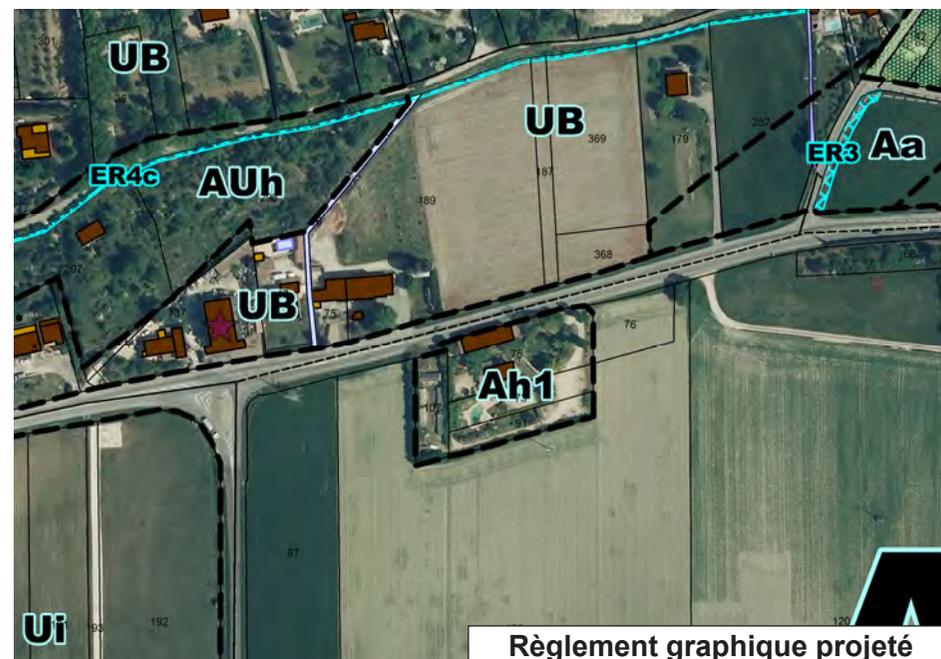
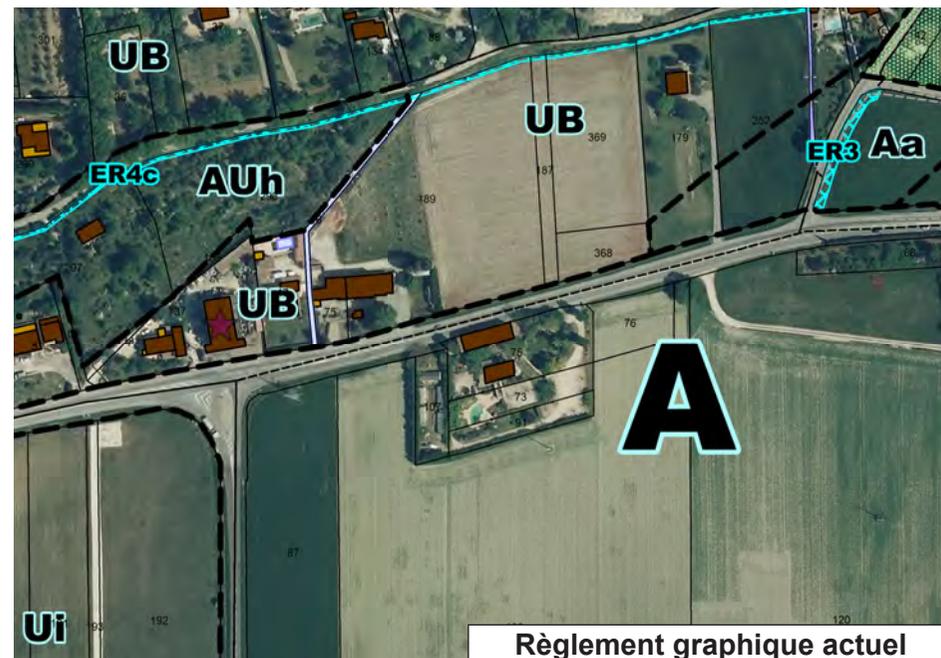
LEGENDE (PLU actuel)

- A** Zone agricole. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Aa** Secteur inconstructible de la zone agricole. Sont toutefois autorisés l'aménagement et l'extension sous conditions des constructions existantes.
- UB** Zone constructible au coup par coup, à vocation principale d'habitat. Elle correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire et intermédiaire détachés du village.
- Ui** Zone urbaine constructible à vocation d'activités commerciales, industrielles et artisanales.
- AUh** Zones à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour toute la zone, sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité.

Nouveau secteur créé :

- Ah1** Secteur de la zone agricole où sont autorisées sous conditions les constructions à usage hôtelier et de restauration et sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité hôtelière et de restauration :
 - _les constructions à usage d'habitation, de bureaux,
 - _les piscines.

Le terrain d'assiette du projet est classé en secteur Ah1. Ce secteur correspond strictement à l'emprise de l'hôtel actuel et de ses dépendances, sans «déborder» sur les terres agricoles alentour. Aucun espace agricole n'est consommé.



Hôtel du «Moulin de Valaurie» / Règlement graphique

LEGENDE (PLU actuel)

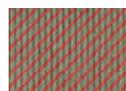


A Zone agricole. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

N Zone naturelle ou forestière. Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non à protéger :

- _ soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- _ soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- _ soit de leur caractère d'espaces naturels.

L'aménagement et l'extension sous conditions des constructions existantes sont autorisés.



Zone inondable inconstructible de la Berre.

Nouveaux secteurs créés :



Ah2 Secteur de la zone agricole où sont autorisées sous conditions les constructions à usage hôtelier et de restauration et sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité hôtelière et de restauration :

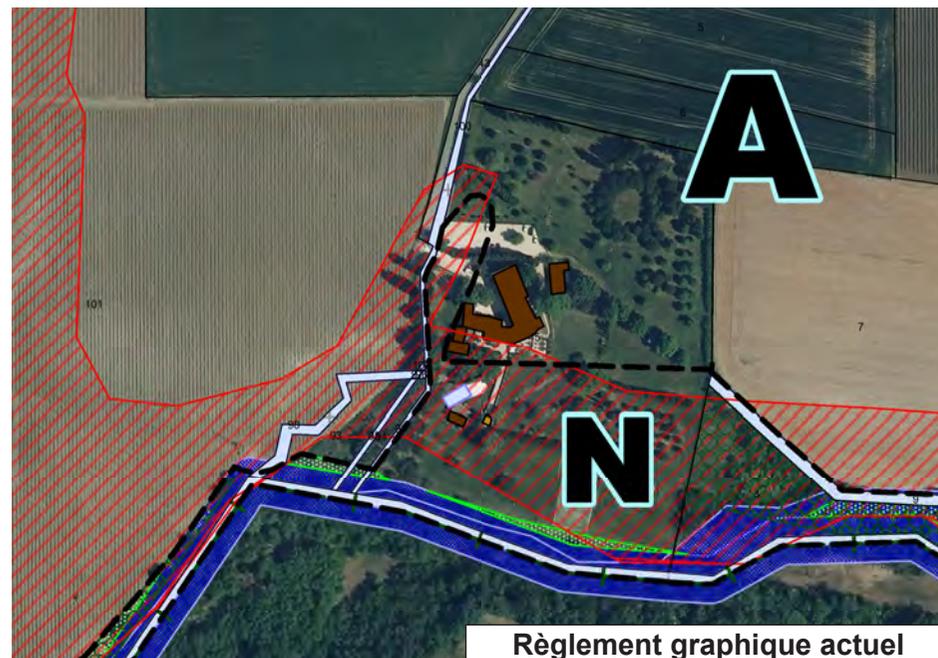
- _ les constructions à usage d'habitation, de bureaux,
- _ les piscines.



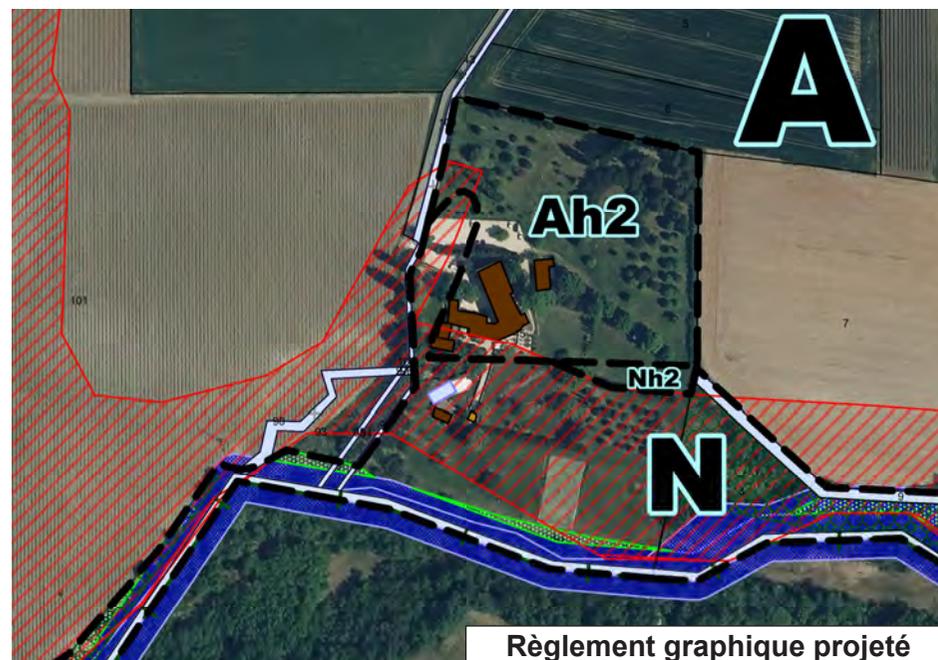
Nh2 Secteur de la zone naturelle où sont autorisées sous conditions les constructions à usage hôtelier et de restauration et sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité hôtelière et de restauration :

- _ les constructions à usage d'habitation, de bureaux,
- _ les piscines.

Le terrain d'assiette du projet est classé en secteur Ah2, pour sa partie actuellement classée en zone A et en secteur Nh2, pour sa partie actuellement classée en zone N. Ces secteurs correspondent strictement à l'emprise du terrain d'assiette de l'hôtel sans «déborder» sur les terres agricoles alentour ni les espaces naturels (notamment la ripisylve de la Berre qui coule en contrebas). Aucun espace agricole ni naturel n'est consommé.



Règlement graphique actuel



Règlement graphique projeté

Entête modifié de la zone A : introduction des secteur Ah1 et Ah2

Nouveau règlement

Les zones agricoles sont dites «zones A». Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

On distingue :

- le secteur Aa, où pour des raisons de protection des espaces de pure production agricole et de protection de la structure paysagère de ces espaces de production, les bâtiments, (y compris à usage agricole) sont interdits, à l'exception des constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les secteurs Ah1 et Ah2, dans lesquels sont autorisées sous conditions les constructions à usage hôtelier et de restauration et les constructions nécessaires à ces activités.

Justifications

On a simplement rajouté dans l'entête de la zone A les secteurs Ah1 et Ah2.

Introduction des secteurs Ah1 et Ah2 dans l'article A2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

Secteurs Ah1 et Ah2

[Sont autorisés sous conditions] :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous réserve de l'application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols :

- les constructions à usage hôtelier, les constructions à usage de restauration,
- sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité d'hôtellerie ou de restauration :
 - _les constructions à usage d'habitation,
 - _les constructions à usage de bureaux,
 - _les piscines.

L'article A2 est fondamental, car il permet de garantir la destination des secteurs Ah1 et Ah2 : l'accueil de bâtiments et d'installations nécessaires à l'activité d'hôtellerie et de restauration. Les autres formes d'occupation et d'utilisation du sol, telles qu'elles sont déterminées à l'article R123-9 du code de l'urbanisme y ont donc été interdites, exception faite de celles qui sont nécessaires directement ou indirectement au fonctionnement des hôtels (habitation des gérants, bureaux administratifs, piscines)...

Secteur Ah1

Les bâtiments doivent être implantés selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.541. et des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :

- _les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- _les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- _les réseaux d'intérêt public.

l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Pour le secteur Ah2, les règles reculs actuelles en zone A conviennent.



L'actuel recul minimum de 75 m des constructions par rapport à l'axe de la R.D.541 en zone agricole.

Terrain d'assiette du projet

Actuellement, en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, le recul imposé en zone agricole pour les constructions par rapport à l'axe de la R.D.541 est de 75 m (exception faite des bâtiments agricoles, qui peuvent s'implanter avec un recul moindre). Ce recul résulte directement du classement en voie à grande circulation de la R.D.541. L'article L111-8 précise toutefois que le recul de 75 m ne s'applique pas dans les parties actuellement urbanisées, ni pour l'aménagement, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants, ni lorsqu'une étude justifie, en fonction des spécificités locales, que des règlements de reculs inférieures demeurent compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Lors de l'élaboration du PLU, la règle de recul de 75 m a été reprise sans nuance, en l'absence d'enjeux relatifs à la construction de bâtiments nouveaux dans les tronçons de R.D.541 traversant la zone A. Or pour le projet d'aménagement de l'hôtel «Lily Rose», ce recul de 75 m des constructions par rapport à l'axe de la route s'avère réducteur, car il interdit toute construction nouvelle, l'intégralité du projet se situant dans la marge de recul actuellement imposée.

Toutefois, considérant que le terrain d'assiette du projet constitue une partie actuellement urbanisée (avec plusieurs bâtiments présentant une forte densité sur un terrain d'assiette de près de 6000 m²), il est possible, dans le respect de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, d'imposer un recul différent.

Le bâtiment principal de l'hôtel se situe à l'alignement de l'emprise de la route (il donne quasi directement sur la R.D.541 et en application du règlement actuel, il peut déjà s'agrandir en demeurant sur cet alignement).

En ce qui concerne les bâtiments nouveaux, il n'est pas prévu d'en construire en bordure de route, pour ne pas soumettre davantage l'hôtel aux nuisances sonores et de ne pas créer «d'effet de palissade» en bordure de route. La construction de bâtiments nouveaux à l'alignement de la R.D.541 n'est donc pas un enjeu pour le projet et l'application d'un recul minimum traduirait les orientations du projet en terme d'implantation des constructions. Ainsi, considérant que le projet s'inscrit dans une partie actuellement urbanisée, il est proposé, dans le secteur Ah1, de remplacer le recul minimum de 75 m par un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement de la voie pour les constructions nouvelles.

Secteurs Ah1 et Ah2

Le coefficient d'emprise au sol est défini ici comme la surface de la projection orthogonale au sol des constructions divisée par la surface totale du secteur concerné.

Pour les secteurs Ah1 et Ah2, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,20.

Dans les STECAL, la densité doit être réglementée. Pour cela, est appliqué :

_une règle de hauteur (inchangée par rapport à celle existante dans le P.L.U. pour la zone A, c'est à dire 9 m au faîtage pour les bâtiments nouveaux avec une autorisation d'aménagement et d'extension pour les bâtiments existants plus élevés).

_un Coefficient d'Emprise au Sol (CES). Le CES est défini comme la surface de la projection orthogonale au sol des constructions divisée par la surface totale du secteur (Ah1 ou Ah2). Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Le CES a été déterminé pour permettre la concrétisation des projets, avec cependant une marge supplémentaire, en prévision d'éventuels autres projets. Cette marge n'est toutefois pas démesurée, pour éviter toute dérive et pour conserver la structure du paysage de proximité et éviter la démultiplication des capacités d'accueil, qui pourrait s'avérer incompatible avec le dimensionnement des réseaux ou la gestion du trafic automobile induit.

Secteur Ah1

Surface du secteur Ah1 : 0,57 ha.

Emprise au sol existante : 600 m².

Surface totale de plancher projetée : 740 m².

Le CES minimal théorique pour concrétiser le projet est donc d'environ 0,13 (740/5700).

Secteur Ah2

Surface du secteur Ah2 : 1,63 ha.

Surface de plancher existante : 1100 m².

Surface totale de plancher projetée : 1600 m².

Le CES minimal théorique pour concrétiser le projet est donc d'environ 0,1 (1600/16300).

Par souci de simplicité (une seule règle pour les deux secteurs) et en intégrant une marge pour d'éventuelles constructions à venir, le CES pour les secteurs Ah1 et Ah2 a été fixé à 0,20.

Secteurs Ah1 et Ah2

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits,
 - dans le cas de façades maçonnées non enduites, les matériaux présenteront un aspect « brut » (béton, pierre...).
- les façades d'aspect métallique, les verrières sont autorisées, sous réserve de l'emploi de tons neutres (couleurs froides),
- Les constructions en bois sont autorisées. Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.

- Les compositions en façades sont autorisées (aspect bois & aspect pierre, enduit et aspect bois, architectures métalliques/verre et aspect pierre...).

Toitures

- Les pentes de toit devront être comprises entre 25% à 30 % sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - dans le cas de toits plats.

Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite.

Clôtures

En cas de construction d'un mur, sa hauteur maximale est fixée à 1,50 m. Il devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces. Les clôtures seront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.

L'objectif est d'assurer l'intégration paysagère des constructions et extensions des bâtiments projetés, en préservant le caractère architectural et patrimonial des bâtiments existants (d'ancien corps de fermes en pierres) tout en permettant toutes les mises aux normes nécessaires à l'activité hôtelière et en laissant une certaine liberté de création architecturale, notamment dans le contraste intéressant qui peut émerger entre bâti ancien en pierres et structures contemporaines qui utilisent métaux et verre (tel que le prévoit le projet du Moulin de Valaurie).

Règlement écrit / le secteur Nh2

Entête modifié de la zone N : introduction du secteur Nh2

Nouveau règlement

Les zones agricoles sont dites «zones A». Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

On distingue :

- le secteur Aa, où pour des raisons de protection des espaces de pure production agricole et de protection de la structure paysagère de ces espaces de production, les bâtiments, (y compris à usage agricole) sont interdits, à l'exception des constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le secteur Nh2, dans lequel sont autorisées sous conditions les constructions à usage hôtelier et de restauration et les constructions nécessaires à ces activités.

Justifications

On a simplement rajouté dans l'entête de la zone N le secteur Nh2.

Introduction du secteurNh2 dans l'article N2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

Secteur Nh2

[Sont autorisés sous conditions] :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous réserve de l'application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols :

- les constructions à usage hôtelier, les constructions à usage de restauration,
- sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité d'hôtellerie ou de restauration :
 - _les constructions à usage d'habitation,
 - _les constructions à usage de bureaux,
 - _les piscines.

L'article N2 permet de garantir la destination du secteur Nh2 : l'accueil de bâtiments et d'installations nécessaires à l'activité d'hôtellerie et de restauration. Les autres formes d'occupation et d'utilisation du sol, telles qu'elles sont déterminées à l'article R123-9 du code de l'urbanisme y ont donc été interdites, exception faite de celles qui sont nécessaires directement ou indirectement au fonctionnement des hôtels (habitation des gérants, bureaux administratifs, piscines)...

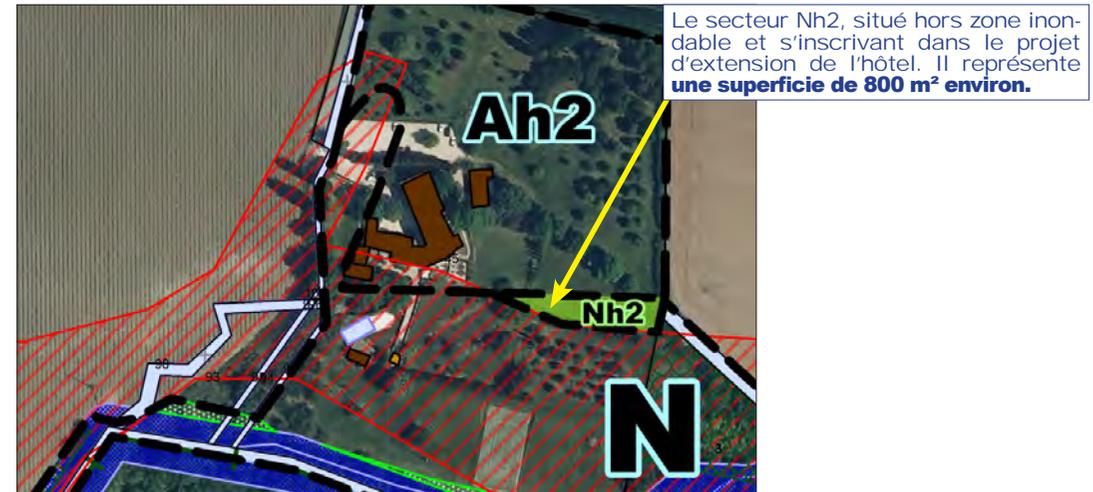
Secteurs Nh2

Le coefficient d'emprise au sol est défini ici comme la surface de la projection orthogonale au sol des constructions divisée par la surface totale du secteur concerné. Les piscines ne sont pas compatibles dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,40.

La réglementation actuelle fait que dans le cadre d'une procédure de modification de PLU, il n'est pas possible de reclasser en zone agricole (A) des secteurs initialement classés en zone naturelle (N).

Ainsi, une partie du terrain d'assiette de l'hôtel du Moulin de Valaurie étant classée en zone N dans le PLU actuel, un secteur Nh2 a dû être créé. Seule la partie classée hors zone inondable (donc potentiellement constructible) a été reclassée en Nh2. Cette partie étant de très faible emprise (800 m² environ) le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé a été porté de 0,2 à 0,4.



DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

VALAURIE



Plan Local d'Urbanisme *I_Rapport de présentation*



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

PREAMBULE - PRINCIPES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT.....	1
I. LES GRANDES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LA LOI	1
II. CONTENU GENERAL DU DOCUMENT	2
III. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	2
A. Contexte réglementaire.....	3
B. Le cas particulier lié à Natura 2000.....	4
C. Méthodologie générale de l'étude.....	5
Equipe de travail.....	5
Recherche bibliographique.....	5
Les prospections de terrain.....	5
DIAGNOSTIC ET BESOINS REPERTORIES – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
I. SITUATION GEOGRAPHIQUE	6
A. Localisation / infrastructures de transports.....	6
B. Structure géographique et modes d'urbanisation	7
II. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE LOCAL	8
A. Préambule à l'étude des chiffres	8
B. L'évolution démographique récente des communes du canton.....	8
C. Evolution du nombre d'habitants	10
D. Taux de variation annuels moyens.....	11
E. Taille moyenne des ménages.....	13
F. Les facteurs d'évolution.....	13
G. Age de la population.....	15
H. La population active et les trajets domicile-travail	17
III. LE LOGEMENT	20
A. L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction.....	20
B. La répartition par types des logements	21



Résidences principales et résidences secondaires.....	25
Les logements vacants	26
C. Taille des logements (résidences principales).....	27
D. Le parc de logements (propriété/locatif/locatif aidé).....	29
IV. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES	31
A. Le profil économique de la commune.....	31
B. Les emplois salariés dans la commune	33
Les emplois salariés, hors administrations, agriculture et santé	33
L'impact du tissu économique de Valaurie dans l'emploi salarié dans le canton.....	34
C. Le commerce.....	35
D. Activité économique locale : synthèse et enjeux.....	35
V. LE TOURISME	36
A. Situation	36
B. L'hébergement.....	36
VI. L'AGRICULTURE	38
A. Secteurs géographiques de l'activité agricole	38
B. SAU communale et SAU des exploitations de Valaurie	40
C. Les productions agricoles	41
L'élevage	41
les productions végétales	41
D. Les sièges d'exploitations.....	42
E. Bilan et perspectives.....	43
VII. L'ENVIRONNEMENT NATUREL	45
A. Le relief	45
B. Contexte hydrologique.....	45
C. Le profil environnemental de Valaurie	46
la plaine agricole.....	46
Les ripisylve de la Berre et de la Vence	46
La forêt de coteaux et de plateau	48
le coteau agricole mixte du Col de la Justice.....	48
Les espaces bâtis.....	48
D. La végétation.....	49
Les landes et les friches	49
La forêt	49
La série du bord des eaux	50

E. Les Z.N.I.E.F.F.	50
F. La zone Natura 2000 « Sables du Tricastin »	51
Les objectifs de Natura 2000	51
Description du site	51
G. Le réseau écologique communal	52
Les zones nodales	52
Les zones tampons.....	52
Les corridors	53
Les zones « puits ».....	53
 VIII. LES PAYSAGES	 54
A. Le Grand paysage	54
La plaine agricole	55
Le coteau Sud, en direction du col de La Justice	55
Les collines boisées	56
Les coteaux viticoles.....	56
B. Paysages urbains	57
Historique de l'organisation urbaine.....	57
Morphologie urbaine du village.....	58
C. Bâti agricole traditionnel	58
 IX. LES ENTITES ARCHEOLOGIQUES	 59
A. L'inventaire des entités	59
B. Rappels législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal	60
C. Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme	60
 X. LA STRUCTURE VIAIRE	 61
A. Caractéristiques du réseau viaire	61
La R.D.541 et ses connexions.....	61
La R.D.553	61
B. Principaux enjeux	62
 XI. LES RISQUES NATURELS	 63
A. Risque sismique	63
B. Risque de retrait – gonflement d'argiles	65
C. Risque de feux de forêt	66
Protection de la forêt et obligations de débroussaillage.....	66
Carte des aléas de feux de forêt	66
Caractérisation du risque	67
Défense contre l'incendie.....	68
D. Risque d'inondation	69

XII. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	70
A. Risques	70
B. Dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation	71
XIII. L'ASSAINISSEMENT.....	72
A. L'assainissement non collectif	72
B. L'assainissement collectif.....	72
Le réseau.....	72
La station d'épuration.....	72
XIV. L'EAU POTABLE.....	73
A. Présentation générale du réseau.....	73
La production.....	75
Les volumes mis en distribution	75
Les volumes comptabilisés	75
XV. L'ELIMINATION DES DECHETS.....	77
A. Tri sélectif	77
B. Ordures ménagères	78
C. Déchèterie intercommunale.....	78
D. Plan Interdépartemental d'Elimination des Déchets	79
XVI. BILAN DU P.O.S.....	80
A. Stratégie de définition des zones constructibles.....	80
B. Le zonage du P.O.S.	80
La zone UA.....	80
Les autres zones urbaines	80
La zone NB.....	81
Les zones NAa.....	81
C. Bilan de l'évolution de l'urbanisation liée au P.O.S.....	81
Le développement induit	81
Les logements produits.....	82
L'organisation du territoire.....	82
Capacité d'accueil résiduelle	82
PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS	83
I. BILAN DU DEVELOPPEMENT RECENT	83
A. Tendances démographiques / logement.....	83
B. L'articulation entre urbanisation et réseau de voirie.....	83



C. Urbanisation et agriculture	84
D. Urbanisation et environnement naturel	84
A. Urbanisation et paysages	85
B. La consommation d’espace.....	85
PERSPECTIVES D’EVOLUTION ET DEFINITION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	86
I. ANALYSE SYNTHETIQUE DE L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D’EVOLUTION.....	86
A. Environnement naturel.....	86
B. Paysages et patrimoine.....	87
C. Ressources naturelles : ressource sols pour l’agriculture et ressource en eau	87
D. Risques et nuisances	88
E. Zoom sur le site Natura 2000 « Sables du Tricastin »	89
Description sommaire du site	89
Tendances évolutives et vulnérabilité du site	89
Les habitats naturels d’intérêt communautaire ayant permis la désignation du site	90
Les espèces d’intérêt communautaire ayant permis la désignation du site	90
Le Document d’Objectifs du site	91
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	92
I. EVOLUTION DU RAPPORT « CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE – DEVELOPPEMENT DE LA CONSTRUCTION	92
II. OBJECTIFS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE.....	94
III. EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS	94
A. Evaluation de l’impact de la décohabitation.....	94
B. Besoins en logements de logements à satisfaire.....	94
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ET LA DELIMITATION DES ZONES	95
I. LE CONTEXTE LOCAL.....	95
II. CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES	96
III. LE CHOIX D’UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE	98



A.	Les besoins qui ont nécessité une action sur l'évolution démographique.....	98
B.	Surfaces constructibles au regard du projet démographique	100
IV.	DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET RENFORCER LA MIXITE..	101
V.	UNE URBANISATION COHERENTE AVEC LES FONDEMENTS HISTORIQUES DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE ET SON FONCTIONNEMENT.....	102
VI.	LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL	103
A.	Les activités artisanales et industrielles.....	103
B.	Le commerce.....	105
C.	L'agriculture en tant qu'activité économique primordiale	106
VII.	ASSURER LA DESSERTE PAR LES RESEAUX DE L'URBANISATION ACTUELLE ET PROJETEE.....	107
A.	L'eau potable : bilan besoins / ressources	107
	Evaluation des besoins en eau	107
	Calcul du rendement	108
	Les besoins en eau pour le Syndicat (Roussas et Valaurie).....	109
	Conclusions	110
B.	La situation de l'assainissement dans la commune et adéquation avec le projet de développement	110
C.	La voirie, les déplacements.....	110
VIII.	LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS.....	111
IX.	LA PROTECTION DES PAYSAGES	111
A.	Le grand paysage.....	111
B.	Les paysages urbains.....	112
X.	PRESERVER L'AGRICULTURE – PROTEGER LES ESPACES DE PRODUCTION	114
XI.	L'INTEGRATION DES RISQUES	115
A.	Les risques naturels.....	115
B.	Les risques technologiques	115
	INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	116

I. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET GESTION DES EAUX (SDAGE).....	116
II. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	117
A. Milieux agricoles inclus dans l'enveloppe urbaine actuelle : zones 1, 2 et 6.....	117
B. Milieux agricoles constitutifs de la plaine agricole : zone 7.....	118
C. Milieux naturels relictuels situés dans l'enveloppe urbaine actuelle : zone 3	119
D. Milieux naturels situés en extension de l'enveloppe urbaine actuelle : zone 4.....	120
III. TENDANCES ET SCENARIO DE REFERENCE	121
IV. DEFINITION ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	121
V. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET.....	123
A. Bilan de l'évolution de l'urbanisation liée au POS et objectifs de croissance démographique.....	123
Evolution de l'urbanisation liée au POS.....	123
Objectifs de croissance démographique.....	123
B. Besoins en logements et projet de P.L.U.....	123
Besoins en logements	123
Projet de PLU	123
A. Prise en compte des enjeux écologiques dans le projet	125
VI. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT SUR LE SITE NATURA 2000	126
A. Evaluation sommaire des incidences du PLU sur l'environnement.....	126
B. Evaluation des incidences du PLU par zone ouverte à l'urbanisation	127
C. Evaluation de l'incidence du PLU sur le site Natura 2000 « Sables du Tricastin », ses habitats et ses espèces	128
D. Incidences générales du PLU sur le patrimoine naturel de la commune.....	128
Les plus du projet de PLU	128
Les moins du projet de PLU	128
E. Effets prévisibles sur les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000	128
F. Effets prévisibles sur les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000	130
Effets sur les insectes : le Grand capricorne	130
Effets sur les chiroptères.....	131
G. Conclusion sur l'effet du PLU sur le site Natura 2000 « Sables du Tricastin »	132



VII. SYNTHÈSE DES GRANDES DECLINAISONS DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT (HORS ESPACES NATURELS).....	133
MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS ISSUES DU REGLEMENT.....	134
I. LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (UA, UB, UBA)	134
A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	134
Articles 1 et 2.....	134
B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol	134
Articles 3 et 4.....	134
Article 5	135
Articles 6, 7 et 10.....	135
Articles 11	138
Articles 12	138
Articles 13	139
II. LA ZONE UE	139
A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	139
Les Articles 1 et 2	139
B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol	139
Articles 3 et 4.....	139
Articles 7 et 10.....	139
III. LA ZONE UI ET LE SECTEUR UIA	140
A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	140
B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol	140
Articles 3 et 4.....	140
Articles 6, 7 et 10.....	140
L'article 11	142
L'articles 12.....	142
IV. LA ZONE UT	143
A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	143
Les Articles 1 et 2.....	143
Articles 3 et 4.....	143
Article 5	143
Article 6.....	143
Article 7	143
Article 10.....	144
Article 11	144
Article 13	144
Article 14.....	144
V. LA ZONE AUH ET LE SECTEUR AUHB.....	145

A.	Section 1 : nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	145
	Les Articles 1 et 2	145
B.	Section 2 : conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol	145
	Article 3	145
	Article 4	145
	L’ARTICLE 5.....	145
	Les articles AUh6 et AUh7.....	146
	L’article 10	146
	L’article 11	146
	L’article 12	146
	L’article 13	146
VI.	LA ZONE AGRICOLE (A)	147
A.	Section 1 : nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	147
	Les possibilités d’extension des habitations en zone agricole.	147
B.	Section 2 : Conditions de l’utilisation du sol	147
	Articles 3 et 4.....	147
	Articles 5, 6, 7, 8, 9,10.....	147
	Articles A 11 et A 13.....	148
VII.	LE SECTEUR AA.....	148
VIII.	LA ZONE NATURELLE (N)	148
	Les possibilités d’extension des habitations en zone naturelle.	149
IX.	LE SECTEUR NL	149
X.	LES ZONES DE RISQUES NATURELS.....	149
XI.	L’OBLIGATION DE CREER DES LOGEMENTS AIDES DANS UNE DES ZONES AUH	150
XII.	LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER (EBC).....	150
XIII.	LES EMPLACEMENTS RESERVES	150
XIV.	LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .	151
	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	153
I.	LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	153
A.	Production de logements.....	153
B.	La zone d’activités.....	155



II. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	156
A. Cohérence densité projetée / objectif.....	156
B. Le développement économique et les besoins en foncier qui en découlent.....	156
C. L'étalement urbain.....	157
III. TABLEAU DES SURFACES.....	157
IV. INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L123-12-1 DU CODE DE L'URBANISME	158
V. SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU	159



PREAMBULE - PRINCIPES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

I. LES GRANDES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LA LOI

Le P.L.U. traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine et de développement durable, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités locales et des enjeux définis par la loi, notamment au travers des articles L110 et 121-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit pour la commune (notamment au regard des articles L 110 et L 121-1 (extraits ci-après) :

De déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le P.L.U. s'inscrit dans une logique de développement durable.

C'est-à-dire, « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

II. CONTENU GENERAL DU DOCUMENT

Conformément à l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, le présent rapport :

- Expose le diagnostic.
- Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des dynamiques économiques et démographiques.
- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et les orientations d'aménagement et de programmation.
- Expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation, les règles qui y sont applicables, au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables.
- Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,
- Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

III. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Source : Biotope.

L'évaluation environnementale des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) se propose d'atteindre plusieurs objectifs :

- S'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée du territoire par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution ;
- S'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;
- Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

Il s'agit d'un vaste champ d'innovation qui s'ouvre afin de garantir le développement durable des territoires. Le présent rapport contient l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valaurie.

La révision du PLU de Valaurie est soumise à une évaluation environnementale en raison des incidences qu'il pourrait avoir sur le site Natura 2000 « Sables du Tricastin ». Cette évaluation présente une analyse de l'état initial et des enjeux du territoire en termes d'environnement, analyse les incidences du PLU sur l'ensemble des thèmes abordés dans l'état initial et notamment sur le site Natura 2000. Des indicateurs et suivis sont également proposés pour l'évaluation environnementale à moyen et long terme de la mise en œuvre du PLU.

A. Contexte réglementaire

L'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été instaurée par la Directive 2001/42/C (pour les plans et programmes) du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle est transposée en droit français par l'ordonnance 2004-489 du 3 juin 2004. Très récemment, un nouveau décret est venu préciser cette réglementation : Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

« 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

« 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

« 3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

« 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

« 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

« 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

« Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

« En cas de modification ou de révision du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est

complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

« Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. »

B. Le cas particulier lié à Natura 2000

Les sites Natura 2000 sont les zones de protection spéciale et les zones spéciales de conservation désignées par l'article L.414-1 du Code de l'environnement. Elles comprennent notamment des habitats naturels menacés de disparition, des habitats de faune ou flore sauvages rares ou menacés, ou encore des sites particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction des espèces d'oiseaux sauvages.

Les Plans Locaux d'Urbanisme concernant un territoire situé dans ou à proximité d'un tel site doivent donc faire l'objet d'une évaluation environnementale. En effet, en application du principe de précaution, le Juge, tant communautaire que national, est venu préciser que l'absence d'effet significatif devait être certaine, donc démontrée, et que les projets étudiés ne se cantonnaient pas à ceux envisagés au sein des sites, mais bien à l'ensemble des projets susceptibles de porter atteinte au site, donc présents dans son aire d'influence.

Dans cette situation, conformément à l'article R*123-2-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU reprend pour partie les exigences de l'article R*123-2 du même code et se voit enrichi de données complémentaires.

La nouvelle procédure s'applique au PLU de la commune de Valaurie au titre de l'article R*121-14-II-1° du Code de l'urbanisme. Le PLU est en effet susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 suivants :

- Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR8201676 « Sables du Tricastin », qui couvre environ 36% du territoire communal.

C. Méthodologie générale de l'étude

EQUIPE DE TRAVAIL

La constitution d'une équipe pluridisciplinaire a été nécessaire dans le cadre de cette étude. Elle est présentée dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1 : L'équipe de travail

L'équipe de travail	
Domaine d'intervention	Agents de BIOTOPE
Chef de projet	Amélie MACQ
Expert naturaliste	Renaud GARBE
Relecteur qualité	Céline MENARD

RECHERCHE BIBLIOGRAPHIQUE

Afin d'obtenir l'ensemble des informations relatives aux sites Natura 2000 et à la bonne réalisation du dossier suivant, plusieurs sources bibliographiques ont été consultées, notamment :

- Les sources bibliographiques locales, régionales et nationales ;
- Les textes de lois relatifs à la protection de l'environnement et les documents liés à la Directive « Habitats, Faune, Flore » et à la Directive « Oiseaux » ;
- Les Documents d'objectifs disponibles des sites concernés ;
- Les Formulaires Standards de Données (FSD)* des sites Natura 2000 concernés ;

*Formulaire standard de données ou FSD : document accompagnant la décision de transmission d'un projet de site ou l'arrêté désignant un site, élaboré pour chaque site Natura 2000 et transmis à la Commission européenne par chaque Etat membre. Il présente les données identifiant les habitats naturels et les espèces qui justifient la désignation du site.

LES PROSPECTIONS DE TERRAIN

L'évaluation des incidences ci-dessous s'appuie sur la collecte, l'analyse et la synthèse des données existantes.

Aucun inventaire de terrain proprement dit n'a été réalisé. Néanmoins, un repérage global de terrain par un écologue sur les zones sensibles ou susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation a permis de préciser certains habitats d'espèces et des caractéristiques et incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et plus particulièrement sur les sites Natura 2000.

Ce repérage a été réalisé les 25 août 2011 et 21 septembre 2011.

DIAGNOSTIC ET BESOINS REPERTORIES – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

A. Localisation / infrastructures de transports

Valaurie se situe dans le canton de Grignan, en limite Sud du département de la Drôme. Elle s'inscrit dans le territoire du Tricastin-Baronnies qui regroupe 7 cantons, Nyons, Buis les Baronnies, Grignan, Pierrelatte, Rémuzat, Saint Paul Trois Châteaux et Séderon.

La commune est proche des grandes infrastructures routières de la Vallée du Rhône :

- Autoroute A7 et échangeurs autoroutiers de Bollène et de Montélimar Sud,
- Route Nationale 7,
- Ligne ferroviaire Paris - Marseille et ligne T.G.V. Méditerranée.

Elle est par ailleurs traversée sur un axe Est Ouest par la R.D. 541, voie classée à grande circulation à partir de laquelle les accès vers la R.N.7 sont faciles et rapides. La R.D.541 constitue en outre le lien principal entre le canton de Grignan et l'axe rhodanien.

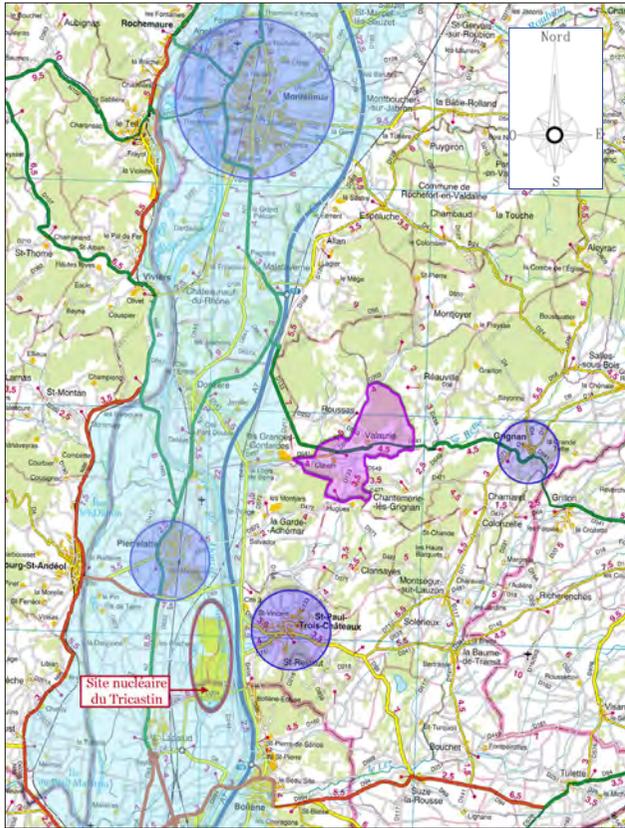
Distances Valaurie – villes proches :

Grignan	8 Km	7 min
Saint Paul Trois Châteaux	10 Km	12 min
Pierrelatte	13 Km	14 min
Montélimar	21 Km	22 min

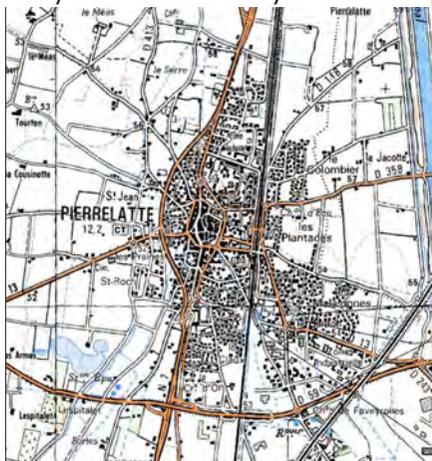
Valaurie se situe dans la sphère d'influence des pôles urbains de la vallée du Rhône et du site nucléaire du Tricastin. Elle est également proche du pôle urbain secondaire de Grignan, qui dispose d'une offre en commerces et services. La proximité de la commune avec de grandes infrastructures de transports, des pôles industriels et de services, associée au cadre de vie encore rural et bucolique qu'elle propose ont fait de Valaurie, depuis 30 ans, un territoire d'accueil au solde migratoire nettement positif, où l'on vient habiter pour accéder au logement.

A l'échelle du canton, Valaurie constitue un pôle d'entreprises, grâce à sa zone d'activités intercommunale.

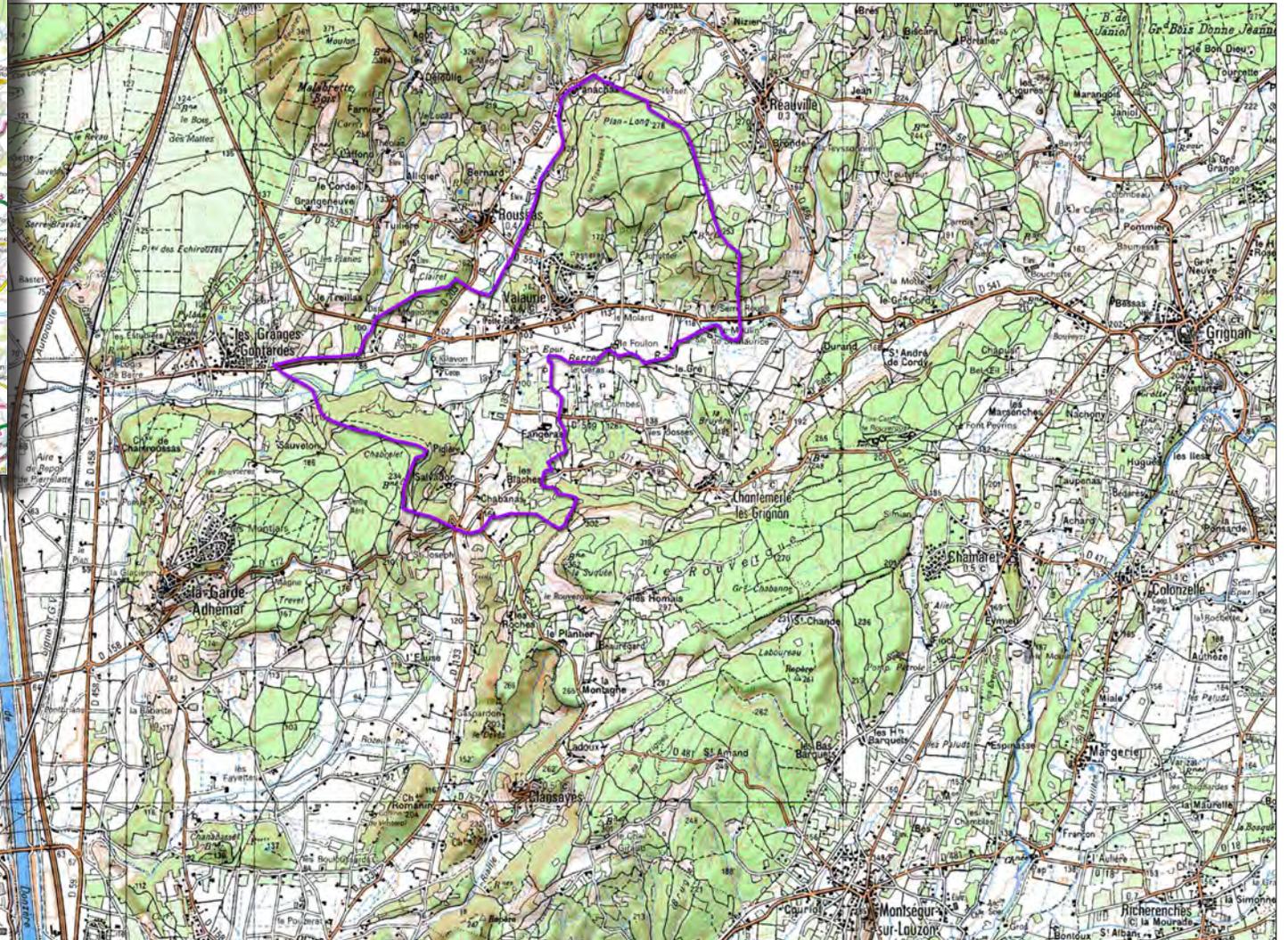
LOCALISATION

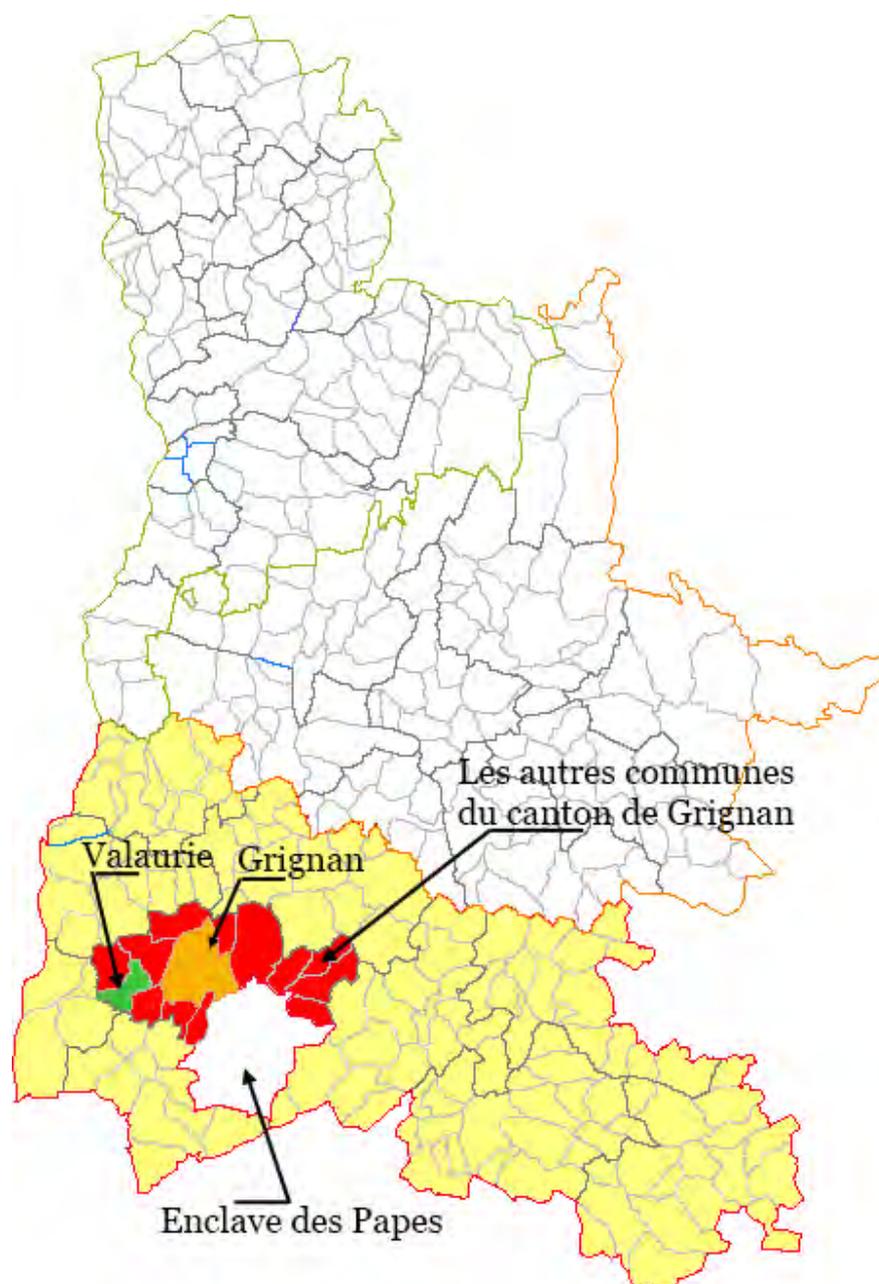


Valaurie et les pôles urbains proches



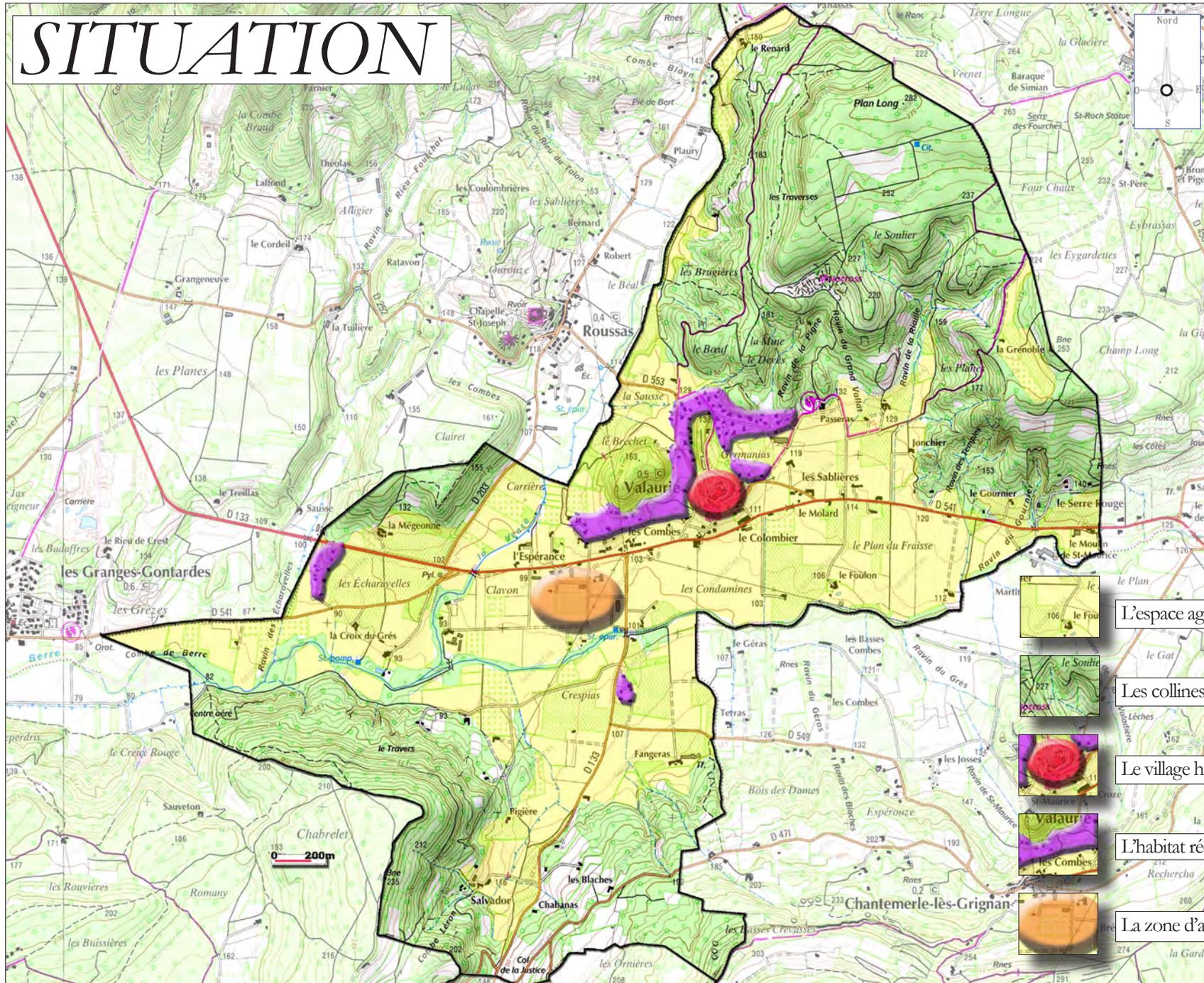
Valaurie, à la transition entre la vallée du Rhône et le Grignonais





B. Structure géographique et modes d'urbanisation

SITUATION



L'espace agricole.

Les collines boisées.

Le village historique.

L'habitat récent.

La zone d'activités.



Modes d'urbanisation



Le village historique



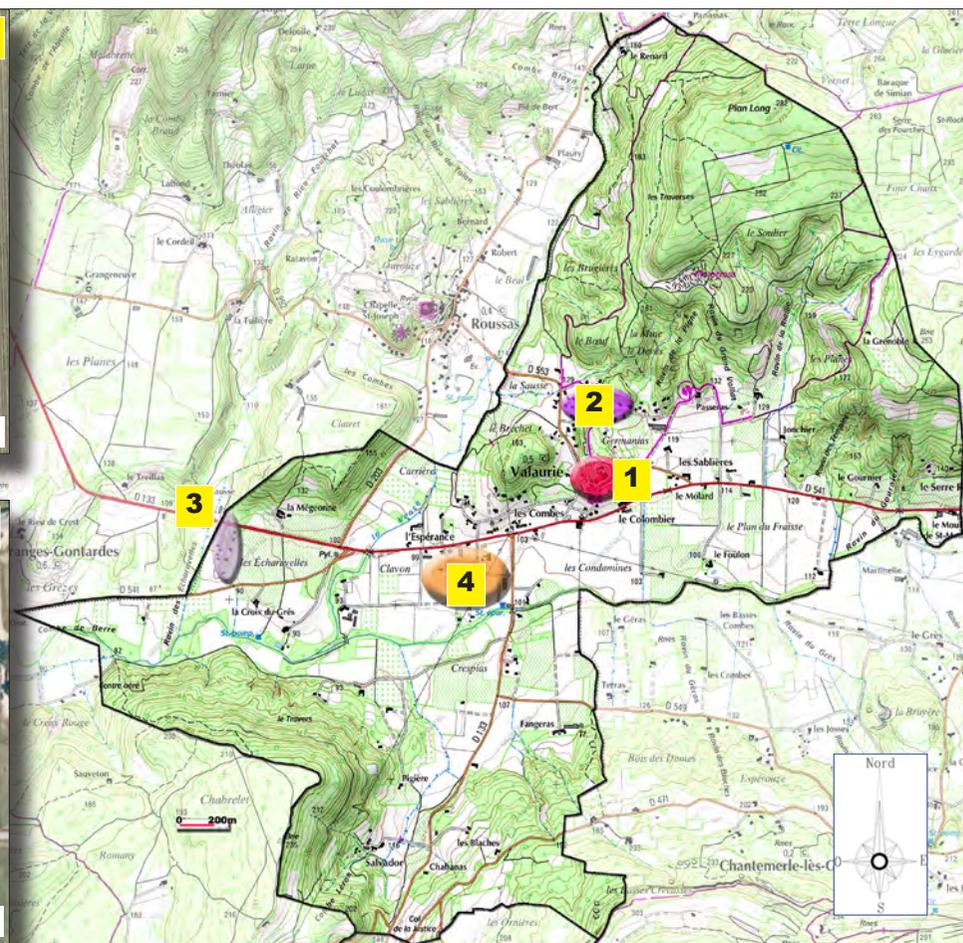
L'habitat diffus



Les lotissements



La zone d'activités



L'urbanisation ne s'est incarnée pendant très longtemps qu'au travers du village historique, de structure médiévale, très dense et organique, implanté sur un serre en surplomb de la R.D.541. Ailleurs, on trouve et quelques corps de fermes disséminés au sein de l'espace agricole, souvent de belle architecture. Après la période « de dormance », qui dura quasiment jusqu'aux années quatre vingt, Valaurie connaît un nouvel essor de son espace bâti, intrinsèquement lié à son attractivité pour l'habitat résidentiel : l'urbanisation connaît une phase de transition assez rapide, d'une socio-économie basée sur l'exploitation agricole vers une organisation où l'habitat prend une part croissante et se développe sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, alors que d'autres communes proches ont connu une première phase d'habitat au coup par coup très diffus (présente mais très limitée en emprise dans la commune).

Par ailleurs, si l'habitat s'est développé jusqu'à aujourd'hui quasi exclusivement en rive Nord de la R.D.541, en rive Sud de cette voie, une zone d'activités économiques, qui accueille des petits commerces, des bureaux, de l'artisanat, occupe une partie de la plaine en profitant de l'effet de vitrine de la R.D.541, beaucoup circulée.

II. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE LOCAL

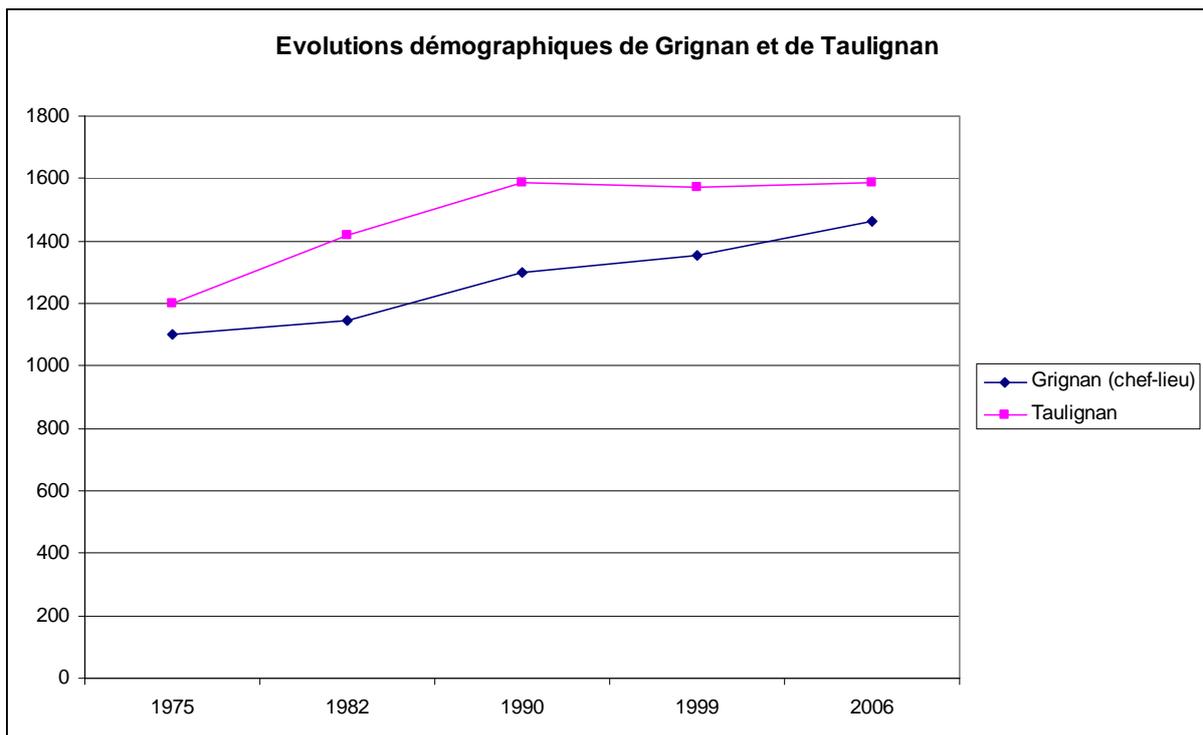
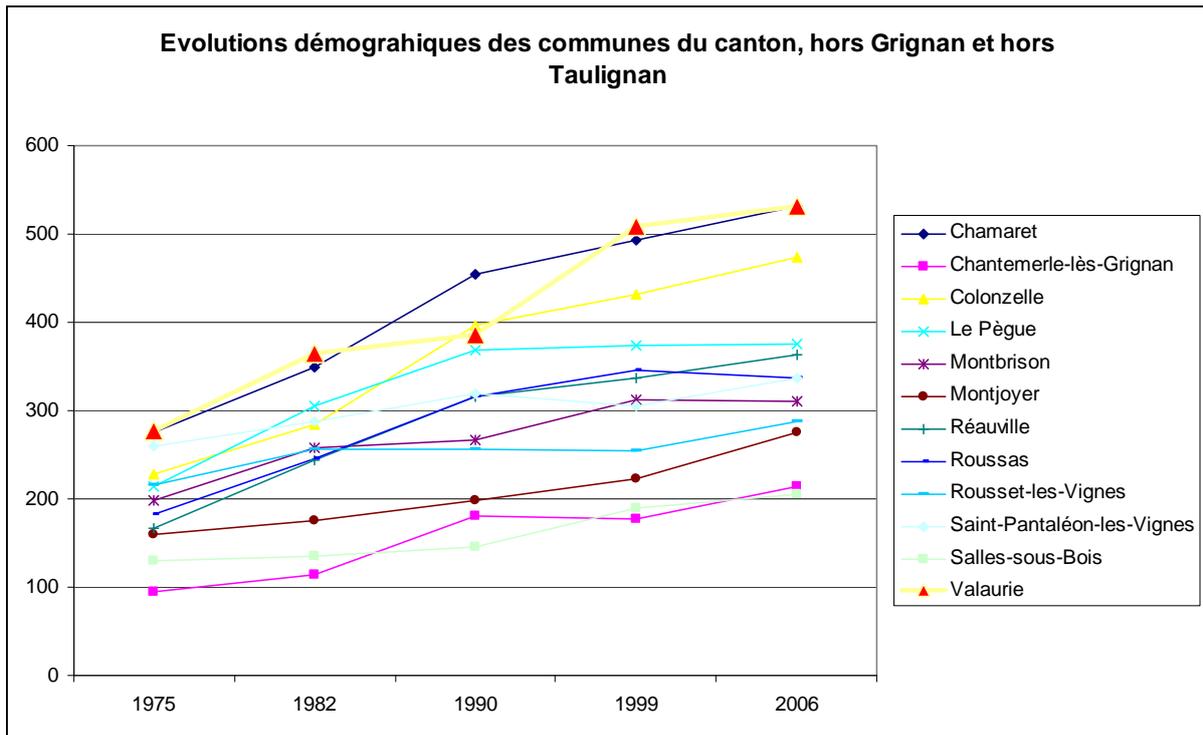
A. Préambule à l'étude des chiffres

Avant toute analyse des chiffres, Il faut noter (et cette remarque est valable pour l'ensemble des indicateurs démographiques), que la population totale de la commune étant faible (531 habitants en 2010), les plus petites fluctuations peuvent avoir des répercussions importantes sur les évolutions en pourcentages et donner l'impression de forts mouvements démographiques, qui en réalité ne portent que sur des croissances faibles en nombre d'habitants.

B. L'évolution démographique récente des communes du canton

On a comparé ici les évolutions démographiques des communes du canton :

	1975	1982	1990	1999	2010	Evolutions annuelles moyennes 1999 / 2010
Chamaret	275	349	455	493	548	0,97%
Chantemerle-lès-Grignan	94	114	180	177	223	2,12%
Colonzelle	228	285	397	432	478	0,92%
Grignan (chef-lieu)	1 099	1 147	1 300	1 353	1607	1,58%
Le Pègue	214	305	369	373	395	0,52%
Montbrison	198	258	266	312	309	-0,09%
Montjoyer	159	176	198	222	267	1,69%
Réauville	166	243	315	336	377	1,05%
Roussas	182	246	315	345	345	0,00%
Rousset-les-Vignes	216	257	257	254	287	1,12%
Saint-Pantaléon-les-Vignes	259	287	319	305	419	2,93%
Salles-sous-Bois	129	135	146	190	193	0,14%
Taulignan	1 202	1 419	1 586	1 571	1 580	0,05%
Valaurie	278	365	386	508	528	0,35%



La commune fait partie d'un canton rural, composé de petites communes (le chef-lieu de canton comme et Taulignan comptent environ 1600 habitants). Ce canton est donc assez homogène d'un point de vue socio-économique. Cependant, on doit noter des attractivités différentes, avec un groupe de communes plutôt attiré par le pôle montilien (dont Valaurie), et un autre, plutôt par Valréas.

En dépit de rythmes de croissances de population assez hétérogènes d'une commune à l'autre dans le canton, on peut constater que les évolutions démographiques récentes sont globalement à la hausse.

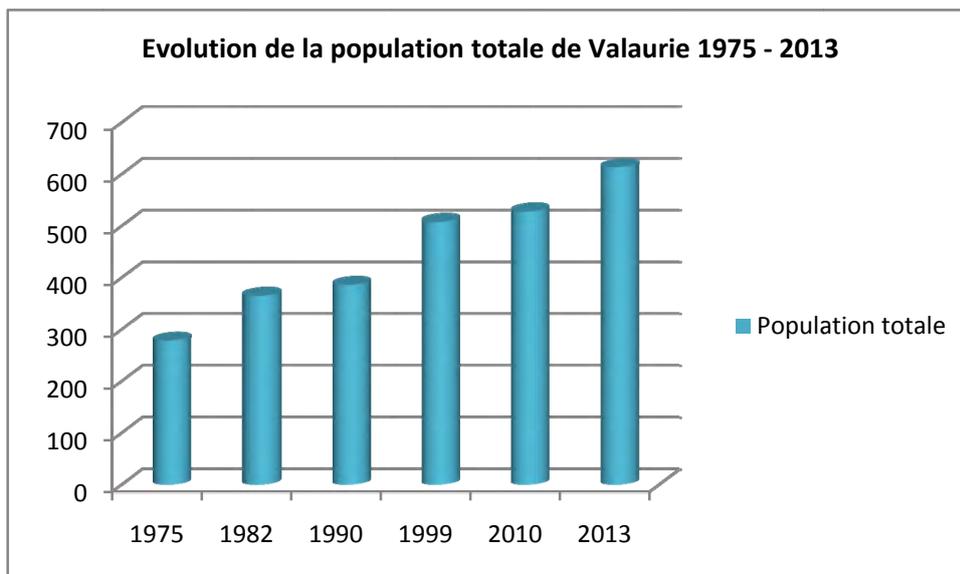
Le Chef-lieu de canton connaît depuis 1999 une forte progression. Grignan présente une image de bourg attractif et le petit commerce qui y perdure associé à la proximité des pôles d'emplois entretiennent un solde migratoire largement positif qui a fortement limité le transfert de population vers les communes rurales périphériques, fréquent ailleurs. Son poids démographique et sa nature rurale l'inscrivent dans la même logique de développement que les autres communes du canton : un essor lié au cadre de vie qu'elle propose et à la proximité des pôles économiques de la vallée du Rhône et de l'enclave des Papes. Au-delà de ce contexte socio-économique partagé, Grignan possède également, au travers de son château et des manifestations culturelles qui lui sont associées, une aura qui dépasse largement les frontières du département et qui génère une importante économie touristique qui rejaillit sur les communes du canton.

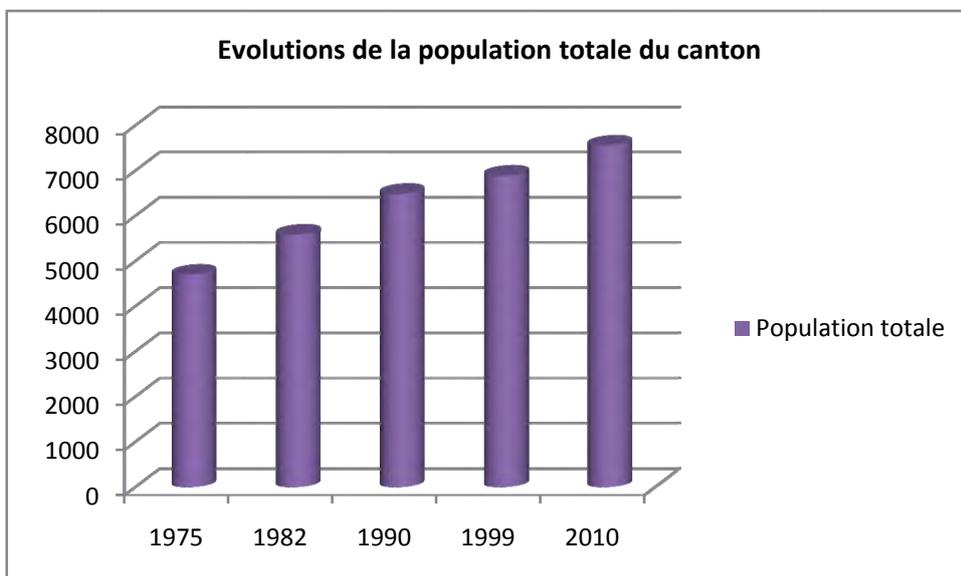
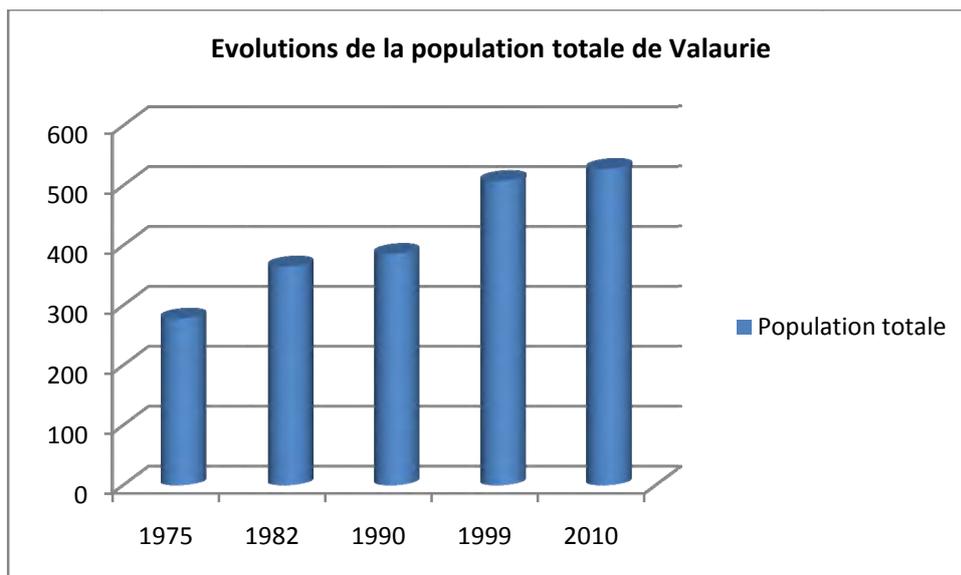
C. Evolution du nombre d'habitants

Année de recensement	1975	1982	1990	1999	2010	2013
PSDC* de la commune	278	365	386	508	531	613**
Canton de Grignan	4 699	5 586	6 489	6 892	7 556	?

*Population Sans Double Compte – source : INSEE

**Estimation.

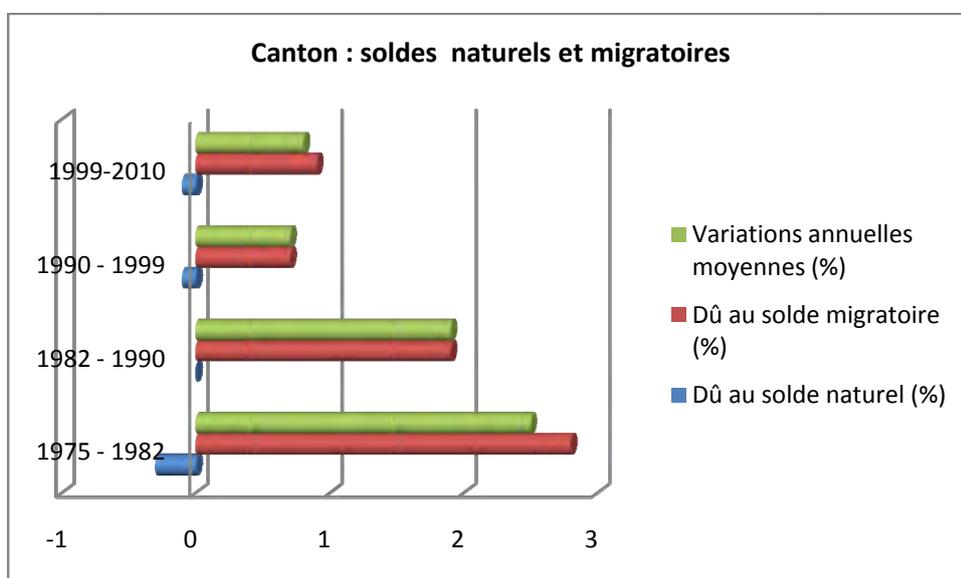
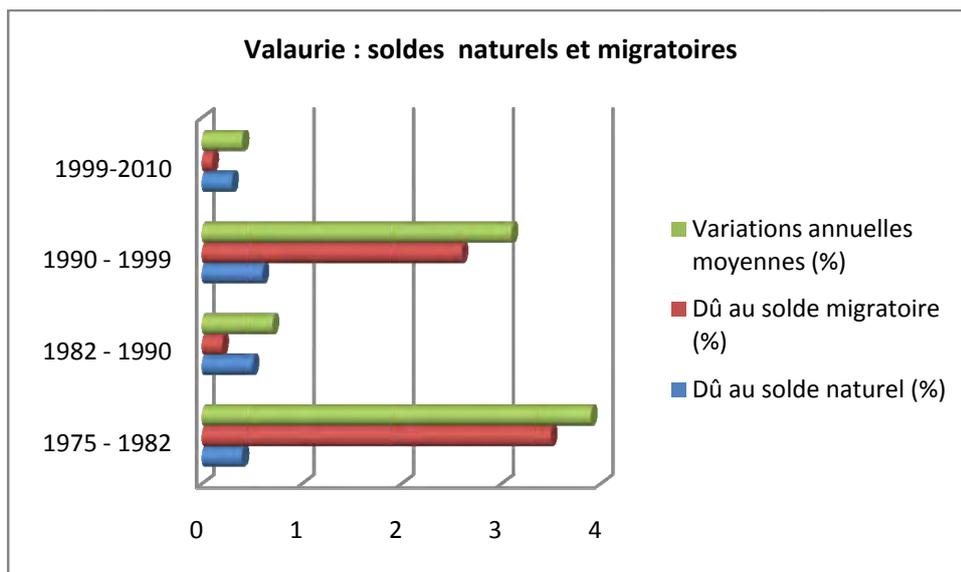




Dans la commune comme dans le canton, la dynamique démographique est marquée mais présente à Valaurie des paliers, alors qu'elle est plus graduée dans le canton.

D. Taux de variation annuels moyens

VALAURIE	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2010
Dû au solde naturel (%)	+0,4	+0,5	+0,6	+0,3
Dû au solde migratoire (%)	+3,5	+0,2	+2,6	+0,1
Variations annuelles moyennes (%)	+3,9	+0,7	+3,1	+0,4
Canton de Grignan	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2009
Dû au solde naturel (%)	-0,3	0,0	-0,1	-0,1
Dû au solde migratoire (%)	+2,8	+1,9	+0,7	+0,9
Variations annuelles moyennes (%)	+2,5	+1,9	+0,7	+0,8



Entre le canton et Valaurie, il apparaît d'abord une différence dans les soldes naturels : il est relativement constant et toujours positif dans la commune alors qu'il est négatif ou nul dans le canton.

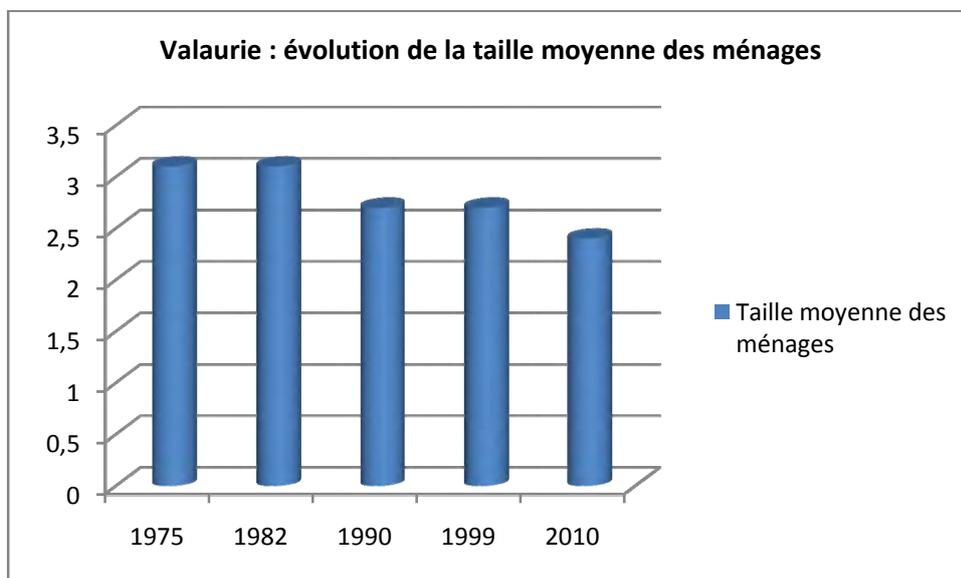
Si les soldes migratoires sont toujours positifs dans le canton comme dans la commune depuis 1975, ils sont peu corrélés entre eux. Ces différences traduisent un clivage au sein du canton qui a perduré jusqu'en 1999 entre les communes proches de la vallée du Rhône (dont Valaurie) d'une part et celles de l'arrière pays de Grignan d'autre part. Valaurie, comme Les Granges Gontardes, par exemple, bénéficient de positions privilégiées par rapport aux principales zones d'emplois et l'attractivité y a été relativement constante, avec des apports migratoires forts et durables et l'accueil de ménages actifs assez jeunes.

Jusqu'en 1999, à l'échelle du canton, aux chiffres positifs des communes de la basse vallée de la Berre, s'ajoutent les évolutions démographiques plus fluctuantes et moins nettement positives des petites communes de plateau et de l'étage collinéen, moins faciles d'accès depuis les zones d'emplois.

E. Taille moyenne des ménages

La taille moyenne des ménages a sensiblement baissé en une trentaine d'années. Cette évolution est généralisée dans le canton comme dans le département. La commune a connu une arrivée importante de familles avec enfants entre 1975 et 1982, puis entre 1990 et 1999. A partir de 1999, avec la décohabitation, les enfants de ces ménages ont souvent quitté la maison familiale, réduisant mécaniquement le nombre de personnes par logement. La baisse du flux migratoire mesurée à partir de 1999 n'a pas permis de compenser totalement la baisse du nombre de personnes par logement au sein des ménages installés dans la commune depuis les années quatre vingt.

	1975	1982	1990	1999	2010
Taille moyenne des ménages	3,1	3,1	2,7	2,7	2,4



F. Les facteurs d'évolution

Malgré les atteroiements de la courbe de croissance démographique, liée aux fluctuations de l'offre en logements ou en terrains à bâtir dans la commune, Valaurie s'insère pleinement dans la dynamique de développement démographique généralisée des communes rurales de la vallée du Rhône, qui résulte de mouvements migratoires internes aux pôles d'emplois qui s'égrènent le long de l'axe rhodanien, mais aussi d'une forte demande provenant de l'arrivée d'actifs qui cherchent à habiter directement en milieu rural, sans passer par la phase d'habitat en ville. Valaurie devient logiquement une des communes les plus concernées par ces phénomènes migratoires : elle offre à la fois une coupure franche avec le milieu urbain, une grande facilité d'accès aux fonctions de services et d'emplois de la vallée du Rhône.

L'évolution démographique de la commune a toutefois de caractéristique une croissance par paliers assez marquée, même si d'une manière globale, elle est intrinsèquement liée à l'essor du bassin d'emploi de la vallée du Rhône. On dénombre ainsi deux périodes de croissance démographique forte : 1975-1982, puis 1990 -1999. A l'opposé, les périodes intercensitaires 1982-1990 et 1999-2010 marquent un infléchissement notable. Ces fluctuations sont directement liées au niveau de corrélation, ces trente dernières années, entre :

- la forte demande en logements qui découle de la proximité de la commune avec les pôles d'emplois et de services de la vallée du Rhône, au cadre de vie qu'elle offre d'une part,
- les opportunités de création de logements, qu'il s'agisse de l'offre en terrains à bâtir ou de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'autre part.

Les périodes de forte croissance démographique ont ainsi correspondu à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui ont permis l'accueil successif de plusieurs dizaines de logements sur des périodes relativement courtes 1975-1982, puis 1990 -1999, dans un contexte général d'attractivité importante de la commune pour l'habitat résidentiel. Entre ces périodes fécondes en logements, *a contrario* et malgré la demande toujours présente, l'offre en terrains à bâtir a été très faible (pas ou peu de zones d'urbanisation au coup par coup), avec peu de logements construits. Le solde migratoire en a été impacté. Or, ce dernier a constitué l'essentiel de l'apport démographique. En outre, la décohabitation* dans les logements créés dans les périodes d'essor du parc a eu tendance à réduire le taux d'occupation des logements : ainsi, la croissance démographique a été très modeste dans les périodes 1982-1990 et 1999-2010.

**Avec le temps, il arrive souvent que d'une maison initialement occupée, par exemple, par 4 personnes (parents et deux enfants), ne soit plus occupé que par les parents dix ou vingt ans plus tard.*

La faible croissance démographique de la période 1999 – 2010 ne traduit donc pas une baisse d'attractivité. Elle est, à l'instar de ce qui a été mesuré de 1982 à 1990 et de 1999 à 2010, révélatrice d'une période de transition, pendant laquelle relativement peu de logements ont été construits. Depuis 2010 la commune est entrée à nouveau dans une période de production de logements, via le Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) des « Combes – l'Espérance », avec une quarantaine habitations en cours de réalisation. On peut donc s'attendre à court terme à une croissance démographique marquée proche de celles des périodes intercensitaire de développement démographique dynamique. Aujourd'hui, la population totale de la commune a été estimée à 613 habitants, grâce à la réalisation de la première tranche du P.A.E.

G. Age de la population

VALAURIE

	1990	1999	2010
0 à 14 ans	20,10%	20,40%	17,42%
15 à 29 ans	20,90%	12,20%	12,88%
30 à 44 ans	23,50%	25,90%	17,05%
45 à 59 ans	15,70%	21,00%	26,14%
60 à 74 ans	14,70%	15,30%	17,05%
75 ans ou plus	5,20%	5,10%	9,47%

CANTON DE GRIGNAN

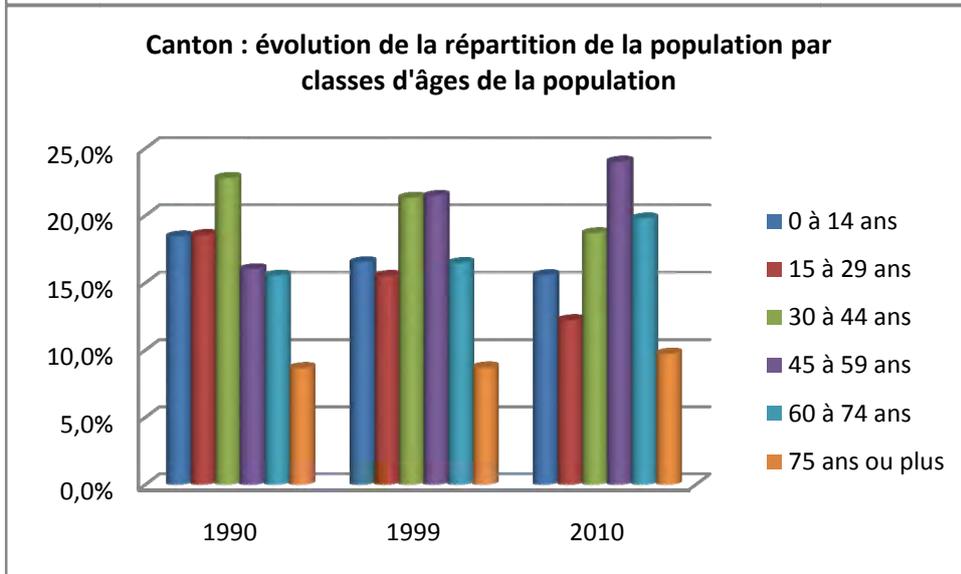
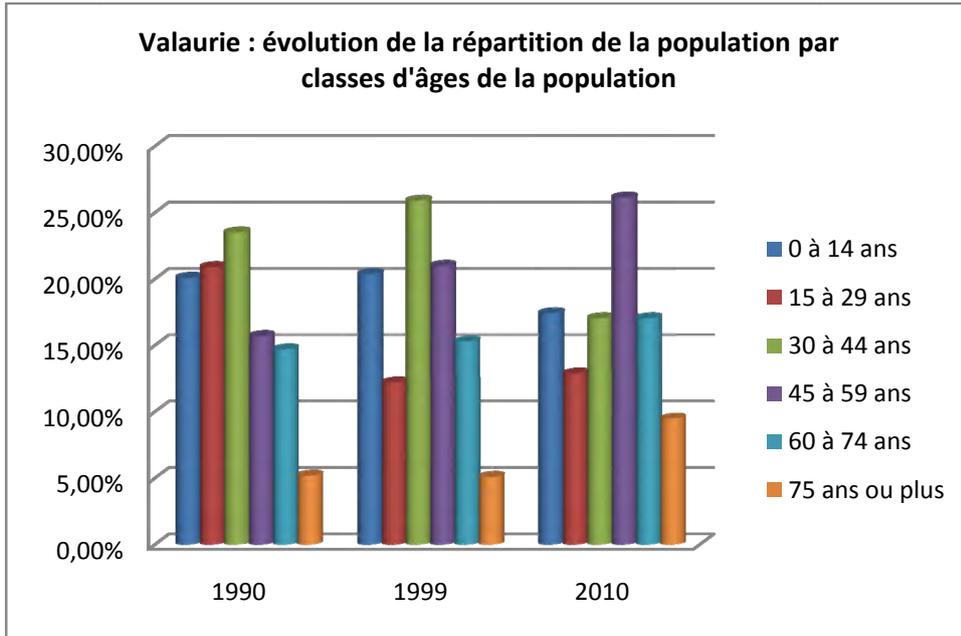
	1990	1999	2010
0 à 14 ans	18,4%	16,5%	15,6%
15 à 29 ans	18,6%	15,5%	12,2%
30 à 44 ans	22,8%	21,3%	18,7%
45 à 59 ans	16,0%	21,5%	24,0%
60 à 74 ans	15,5%	16,5%	19,8%
75 ans ou plus	8,7%	8,7%	9,7%

Source : INSEE

A Valaurie, la croissance démographique a été en grande partie portée par la construction de pavillons entre les années quatre-vingt et quatre vingt dix.

Cette spécificité se traduit souvent par une évolution caractéristique : tant que la demande en terrains à bâtir est forte et que les zones constructibles peuvent accueillir un nombre important de logements, la vague migratoire est entretenue et la typologie des familles qui arrivent dans la commune stabilise la répartition par classes d'âges, car il s'agit pour l'essentiel de familles avec enfants (même si l'âge moyen de ces familles a augmenté légèrement ces dernières années). Toutefois les logements créés (des maisons en propriété), ne connaissent que peu le « turn-over ». Leurs occupants ne les revendent pas la plupart du temps et lorsque les enfants arrivent à l'âge adulte, ils quittent la commune pour accéder à un logement qui correspond à leurs revenus. Si la vague migratoire n'est pas constante, un déséquilibre dans la pyramide des âges apparaît alors : à la saturation des zones constructibles, ou lorsque d'autres facteurs brident la construction de logements, moins de familles nouvelles arrivent et le départ des jeunes n'est plus compensé, avec à la clé un vieillissement de la population.

Si le solde migratoire important depuis plus de trente ans a permis de temporiser les effets sur l'âge moyen du développement de l'habitat résidentiel jusqu'en 1999, on constate toutefois, entre 1999 et 2010 une croissance très sensible de la part des 40-59 ans au détriment de celle des 15-29 ans. Par ailleurs, depuis 1999 et le renchérissement des terrains constructibles, les nouveaux ménages qui arrivent dans la commune présentent des moyennes d'âge plus élevées qu'auparavant.



Pour rabaisser l'âge moyen de la population, il s'agit de favoriser l'installation de nouvelles familles avec enfants.

La prochaine vague migratoire ne comblera probablement que partiellement l'amorce du déséquilibre dans la pyramide des âges. Le vieillissement s'accélèrera si aucune mesure n'est prise pour rajeunir l'âge moyen des nouvelles familles qui s'installent à Valaurie ou pour retenir les jeunes issus de la commune, qui ont des problèmes croissants pour trouver sur place des logements compatibles avec leurs moyens financiers.

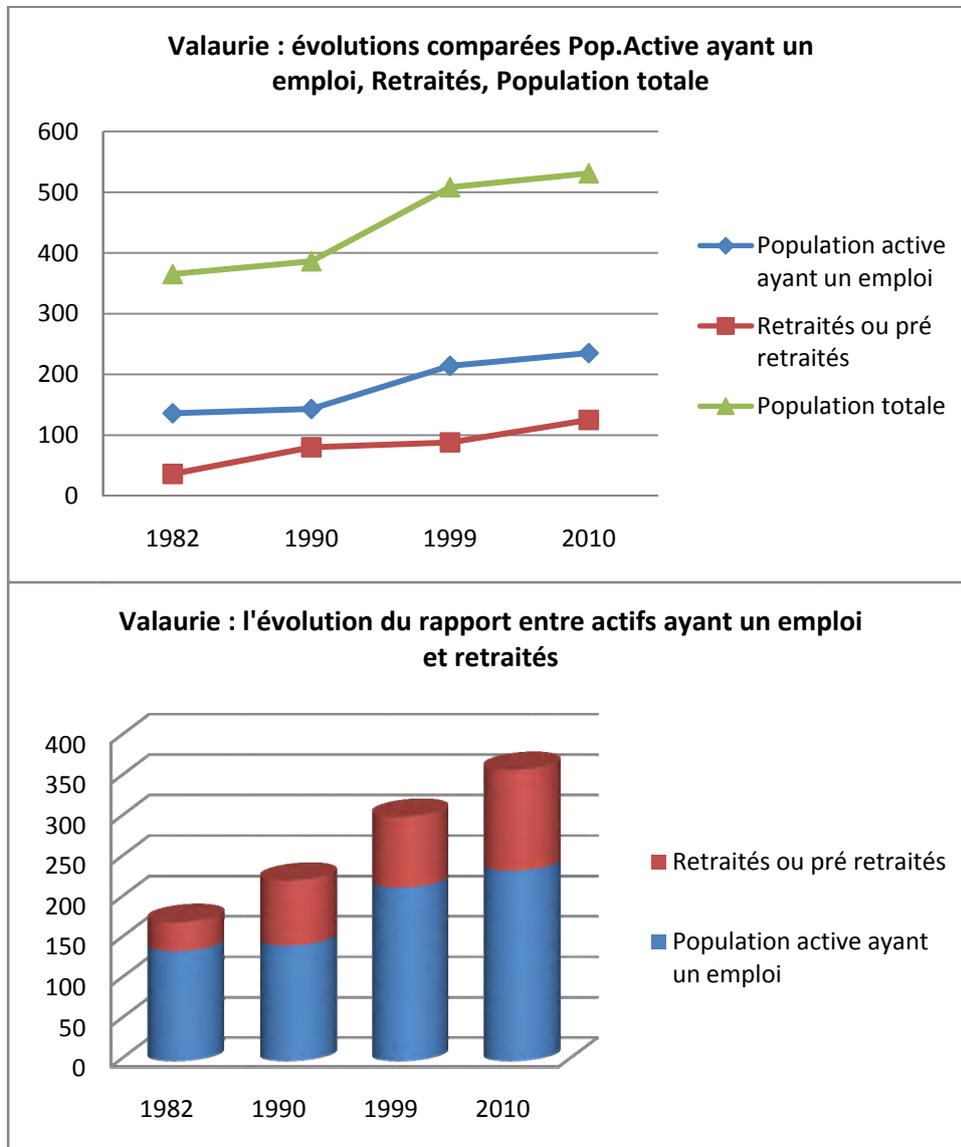
Seule une offre en logements alternative à la maison individuelle permettrait de stabiliser l'évolution de la pyramide des âges, en laissant la possibilité aux jeunes ménages de s'établir dans la commune, le temps d'avoir les moyens d'accéder à l'habitat individuel. Cette offre alternative est en cours de développement avec le programme de 12 logements locatifs dans le quartier des Combes. Ces logements amorcent une diversification de l'offre qu'il s'agira probablement de renforcer pour assurer l'équilibre de la pyramide des âges sur le long terme.

Par ailleurs, si d'un point de vue strictement démographique, le développement des zones constructibles dans la commune, en permettant l'arrivée de nouveaux ménages via l'implantation de maisons individuelles peut constituer une solution, il ne s'inscrit pas véritablement dans une démarche de développement durable, car il atteindra forcément ses limites lorsque que l'ensemble des terrains raisonnablement urbanisables seront construits dans la commune. Sans poursuite de l'effort de diversification de l'offre en logements récemment engagée par la commune, on n'aura que repoussé à la décennie suivante la question de l'équilibre de la pyramide des âges et amplifié à terme les écarts.

H. La population active et les trajets domicile-travail

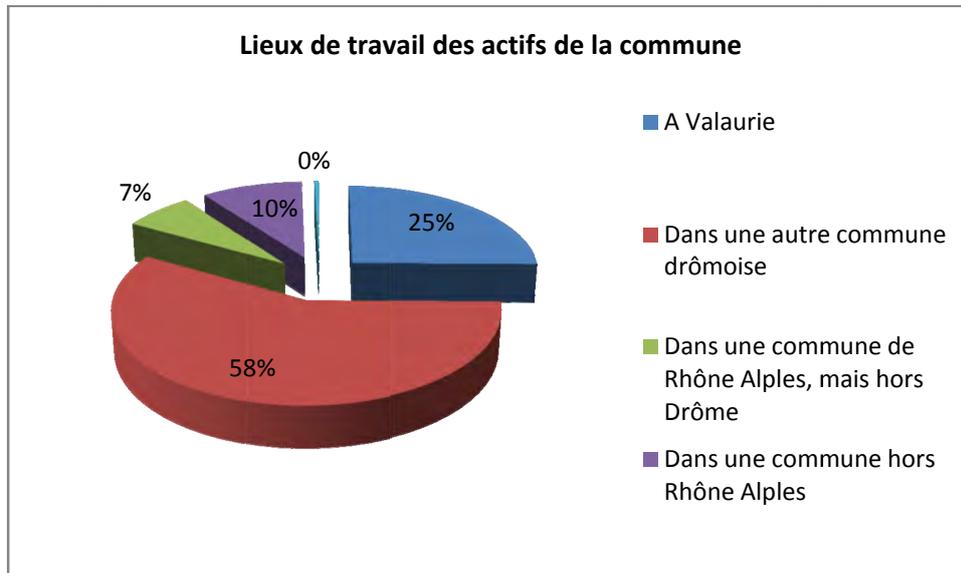
	1982	1990	1999	2010
Population active ayant un emploi	136	143	214	237
Retraités ou pré retraités	36	80	88	105

Source : INSEE



LES TRAJETS DOMICILE - TRAVAIL	2010	%	1999	%
Ensemble	238	100,0	215	100,0
Travaillent :				
A Valaurie	60	25,2	63	29,3
dans une commune autre que Valaurie	178	74,8	152	70,7
située dans la Drôme	138	58,0	120	55,8
située dans un autre département de la région Rhône Alpes	16	6,7	13	6,0
située dans une autre région en France métropolitaine	23	9,7	16	7,4
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,4	3	1,4

Source : INSEE



Depuis 1975, sur le plan socio-économique, la commune a basculé d'un fonctionnement rural vers un fonctionnement rurbain, avec une population agricole qui a nettement diminué et une population active sensiblement supérieure au volume d'emplois *in situ*.

L'évolution de la population active et de ses trajets domicile-travail corroborent ainsi l'analyse des éléments statistiques déjà présentés : l'essor démographique est le résultat d'un développement de l'activité économique de la vallée du Rhône associé au cadre de vie propre à Valaurie. Cette conjonction a drainé vers la commune une partie de l'apport migratoire qui s'est réparti sur la plupart des communes rurales de l'entrée Ouest canton à partir de 1990.

Par rapport à d'autres communes voisines, Valaurie cultive toutefois une différence au travers de sa zone d'activités, qui forme un pôle d'emplois local. Près du quart des actifs qui vivent à Valaurie exercent leur activité professionnelle dans la commune. Ce chiffre se situe dans la fourchette haute des communes voisines et de tailles assez comparable :

- Colonzelle : 22,5%,
- Chamaret : 24,8%,
- Roussas 32,1%.

Il n'est toutefois pas très sensiblement supérieur, alors que ces communes ne disposent pas de zone d'activités (et donc de gisement d'emploi) comparables à celle de Valaurie.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce décalage : malgré sa taille « sur le papier », à l'exception de quelques commerces en bordure de route départementale, la zone d'activités se trouve dans une phase de montée en puissance. On peut donc penser que lorsqu'elle aura atteint « sa vitesse de croisière », elle constituera un gisement d'emplois plus significatif dont l'impact sera mieux mesurable à l'échelle de Valaurie même.

Il est aussi probable que l'offre en logements dans la commune soit quelque peu décalée avec la nature des emplois générés dans la zone d'activités. Dans cette zone, ce sont essentiellement des activités artisanales, associées à quelques bureaux et commerces qui constituent le gros des activités présentes. Une grande partie des emplois est donc ouvrier et les niveaux de salaires sont donc globalement situés dans une fourchette de moins en moins compatible avec l'acquisition d'une maison individuelle, qui aujourd'hui présente des coûts d'accès élevés, souvent hors de portée des ouvriers ou des employés.

De fait, une grande partie des personnes qui travaillent dans la zone d'activités (soit environ 220) ne peut que difficilement accéder au logement dans la commune.

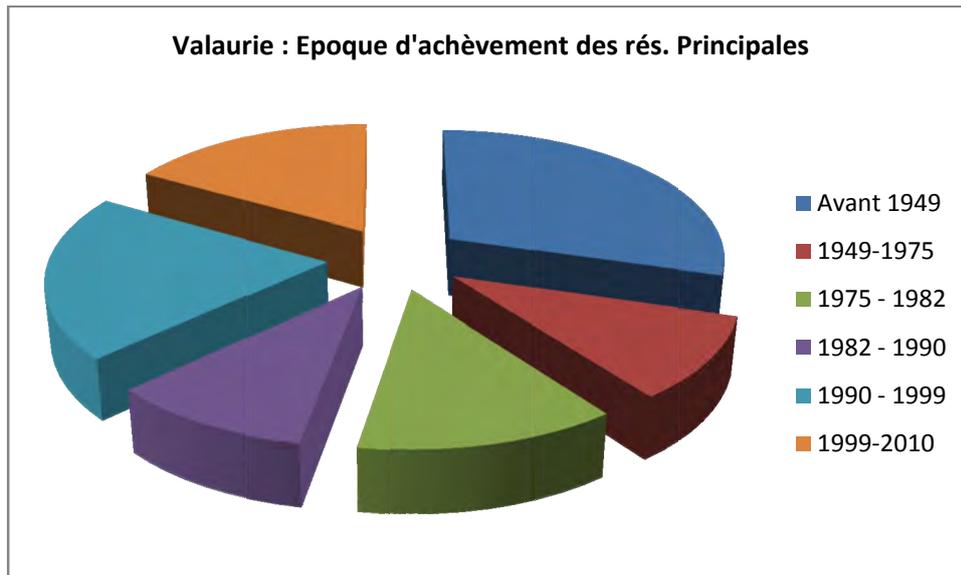
On peut se poser la question de l'adéquation entre les emplois générés dans la zone d'activités de la commune et son parc de logements. Aujourd'hui, cette adéquation reste *a priori* sensiblement améliorable : une grande partie des salariés qui travaillent dans la zone d'activités n'habitent pas à Valaurie.

L'avancée de solutions qui seraient de nature à combler le décalage entre la population active qui travaille à Valaurie et l'offre en logements dans la commune constitue un axe important de la problématique du document d'urbanisme.

III. LE LOGEMENT

A. L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction

	Avant 1949	1949-1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2010
Epoque d'achèvement des rés. Principales	64	22	28	22	44	36



En 2010, la commune comptait 285 logements : 221 résidences principales et 52 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 12 logements sont déclarés vacants).

A l'instar de la situation du canton, le parc de logements est assez récent, près de 40% ont été construits après 1975. Toutefois Les vieux logements, construits avant 1949, représentent encore 1/3 du parc. Ces chiffres traduisent à Valaurie l'existence d'un véritable noyau bâti historique, avec ses rues et placettes, qui a été réinvesti.

L'urbanisation s'est développée en deux phases principales :

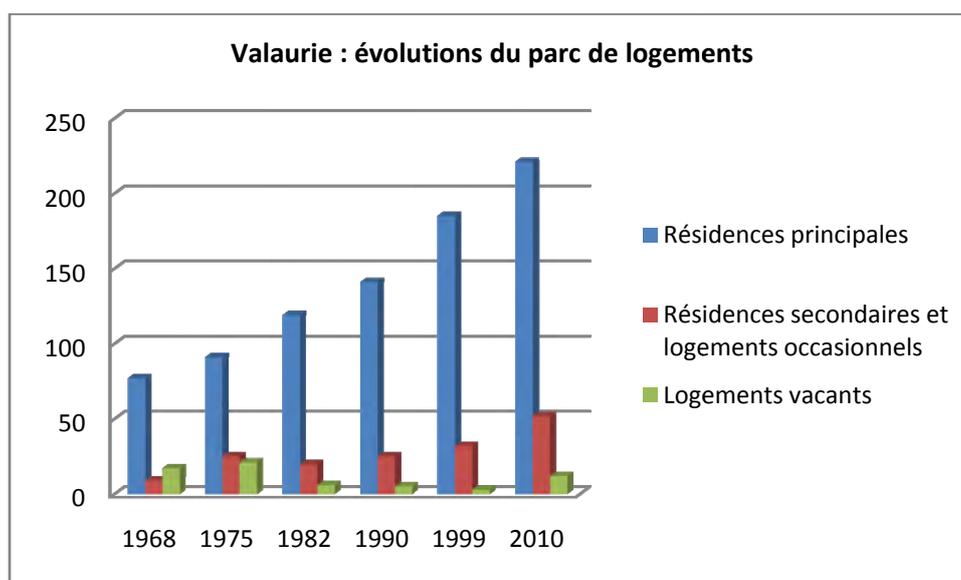
- Un développement initial d'origine agricole, avec un village structuré d'origine médiévale, présentant une forte densité mais sur une emprise très faible. L'ensemble s'est constitué au fil des siècles.
- Un développement de nature résidentielle essentiellement, amorcé dans les années soixante dix, avec l'essor important (au regard de la nature rurale de la commune) d'un habitat qui n'est plus inféodé aux besoins de logements et au contexte économique locaux, mais à des mouvements migratoires de plus grandes échelles.

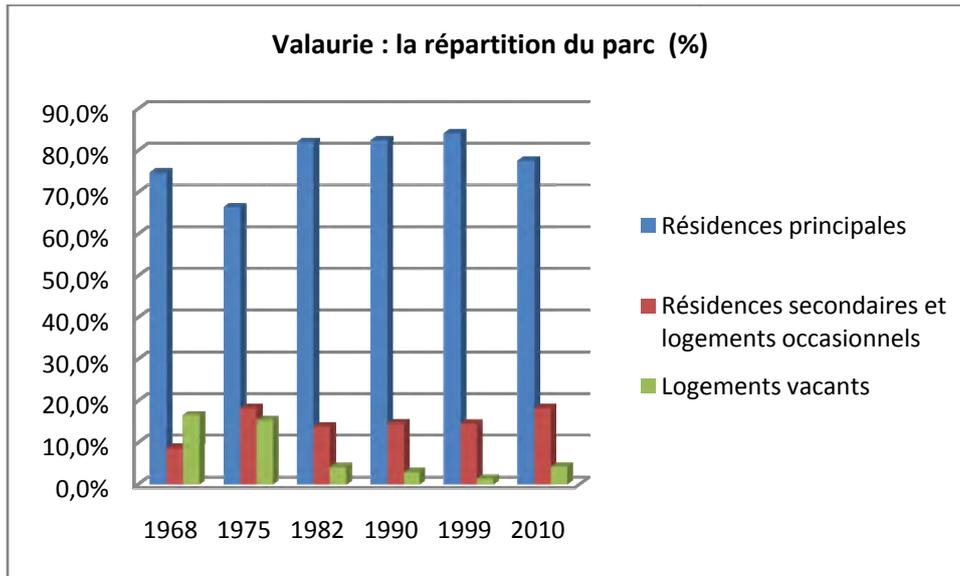
B. La répartition par types des logements

Source : INSEE

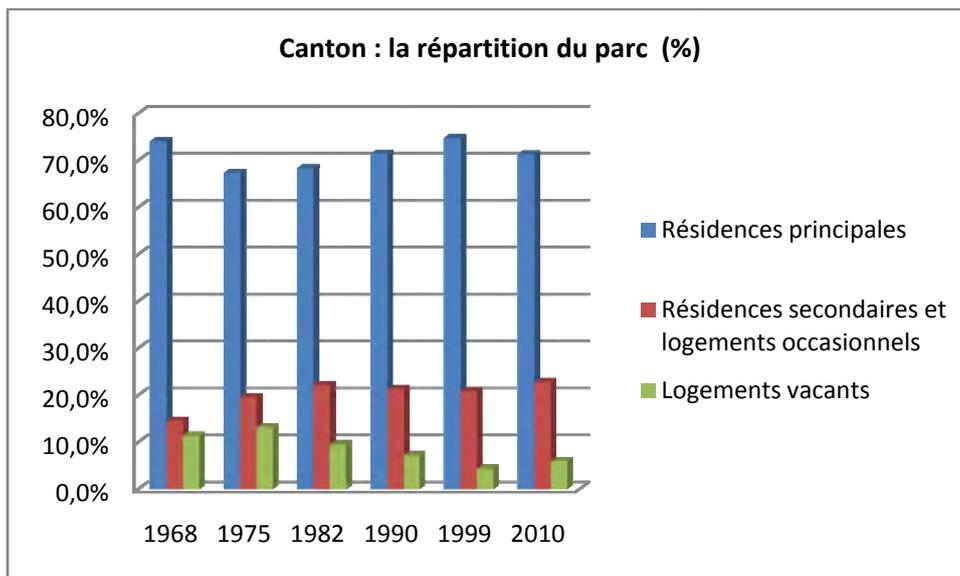
VALAURIE	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Ensemble	103	137	145	171	220	285
Résidences principales	77	91	119	141	185	221
Résidences secondaires et logements occasionnels	9	25	20	25	32	52
Logements vacants	17	21	6	5	3	12
VALAURIE	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Ensemble	74,8%	66,4%	82,1%	82,5%	84,1%	77,5%
Résidences principales	8,7%	18,2%	13,8%	14,6%	14,5%	18,2%
Résidences secondaires et logements occasionnels	16,5%	15,3%	4,1%	2,9%	1,4%	4,2%
Logements vacants	74,8%	66,4%	82,1%	82,5%	84,1%	77,5%

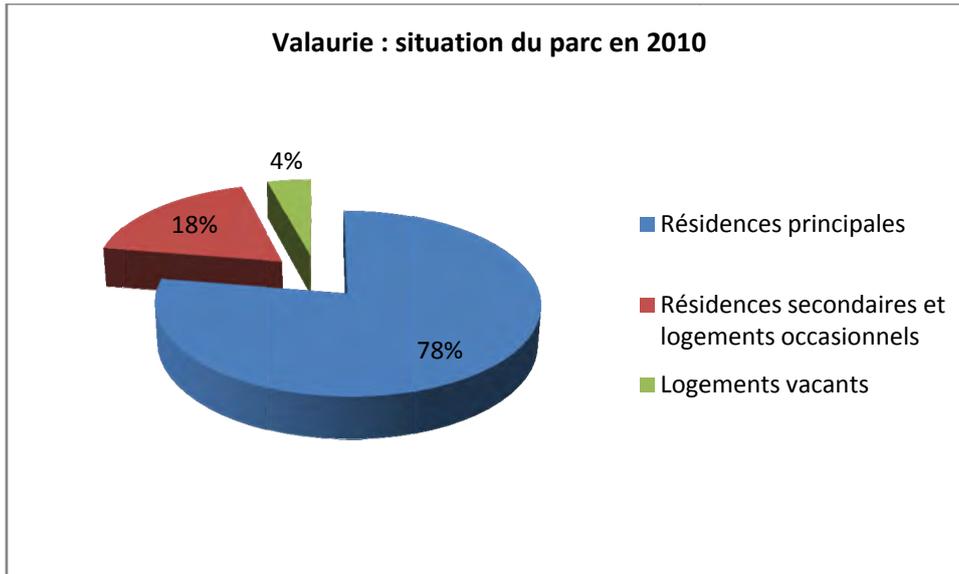
CANTON	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Ensemble	74,1%	67,3%	68,3%	71,4%	74,7%	71,3%
Résidences principales	14,5%	19,6%	22,1%	21,3%	20,9%	22,7%
Résidences secondaires et logements occasionnels	11,4%	13,1%	9,6%	7,3%	4,4%	6,0%
Logements vacants	74,1%	67,3%	68,3%	71,4%	74,7%	71,3%



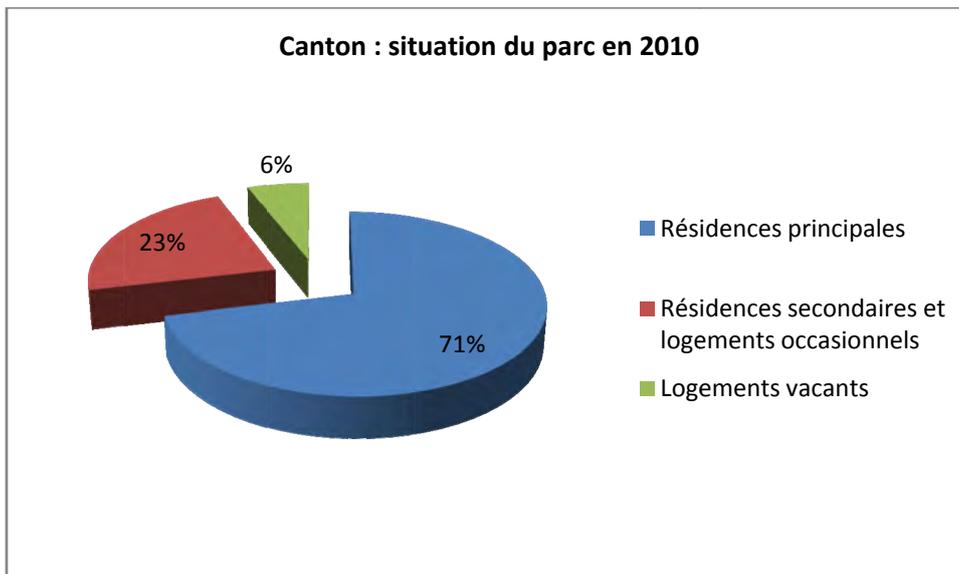


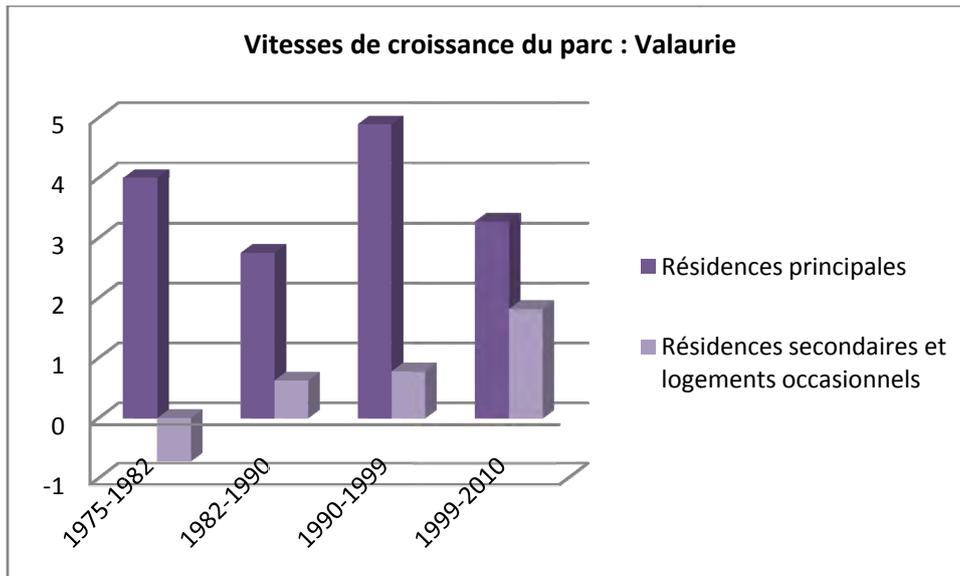
Dès 1975 et malgré l'attractivité touristique, la position stratégique de Valaurie, à la confluence entre la vallée de la Berre et l'axe rhodanien « étouffe » la production de résidences secondaires au profit des logements permanents. Toutefois, Entre 1999 et 2010, à la faveur d'une période sans lotissement, la proportion de résidences secondaires dans le total des logements produits augmente.



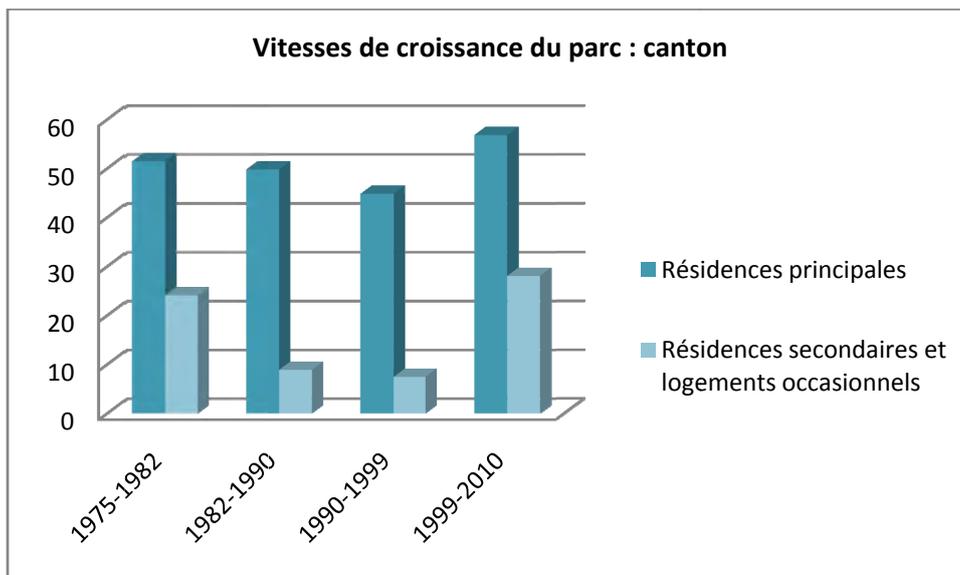


En 2010 et malgré le peu de résidences principales construites entre 1999 et 2010, la part des logements non permanents à Valaurie est sensiblement inférieure à celle du canton. Cette différence marque le clivage qui a perduré entre 1975 et 1999 (qui tend toutefois actuellement à se réduire) entre les communes de « l'arrière pays », où le marché de la résidence secondaire est resté significatif en raison cause d'une pression moindre pour l'habitat permanent.





En vitesses relatives, on note un essoufflement de la production de logements entre 1999 et 2010 à Valaurie par rapport au canton.



RESIDENCES PRINCIPALES ET RESIDENCES SECONDAIRES

Evolutions globales

Entre 1975 et 2010, le parc de logements a doublé dans la commune. Dans cette période, la croissance en valeur absolue concerne essentiellement les résidences principales et cela, plus que dans le canton.

Valaurie exerce une forte attractivité pour le logement permanent par ses facilités d'accès aux pôles d'emplois, dans un secteur où le développement de l'urbanisation dépend d'abord de la position des communes par rapport à ces pôles.

Si Valaurie possède une dimension rurale marquée, son attractivité touristique de séjours reste en recul par rapport aux communes de l'arrière pays de Grignan : Valaurie se situe à l'entrée du grignanais et surtout, la pression immobilière et foncière pour l'habitat permanent tempère le marché des résidences secondaires. Cependant, on remarque que dans les périodes où le développement de l'habitat permanent a été faible, c'est-à-dire dans les périodes qui n'ont pas connu d'opération d'aménagement d'ensemble majeure à l'échelle de la commune, le nombre de résidences secondaires construites dans le total de logements devient significatif. L'exemple de la période 1999 – 2010 est le plus parlant : les résidences secondaires y ont constitué près de 30% des nouvelles habitations. On remarque également qu'à partir de 1975 et indépendamment des évolutions assez fluctuantes du parc de logements permanents, si le nombre de résidences secondaires reste mesuré, il ne fait que progresser.

Ainsi, on peut établir qu'à l'horizon 2023, il est probable qu'une partie des zones constructibles (hors opérations d'aménagement d'ensemble) accueilleront une petite dizaine de logements non permanents supplémentaires (même si par le passé, une grande partie des résidences secondaires a été issue de la réhabilitation de logements dans le vieux village, « gisement » aujourd'hui quasi épuisé).

Evolutions par périodes intercensitaires

Dès les années soixante dix Valaurie, bien qu'elle affiche une nette dimension rurale s'inscrit dans le schéma fonctionnel des zones d'activités économiques de l'axe rhodanien et de leurs communes « satellites » avec une attractivité pour l'habitat permanent épaulée par la libération de plusieurs unités foncières pour la construction. L'association entre attractivité et disponibilité foncière a permis un accroissement notable du parc de résidences principales. Si la production de logements permanents est sensible par rapport au total du parc mais encore modeste en valeur absolue, c'est parce que les maisons sont construites hors opérations d'aménagement d'ensemble, au coup par coup, au grès des opportunités foncières au total assez peu nombreuses, dans une période où l'économie agricole, plus dynamique qu'aujourd'hui libérait bien moins de foncier.

La création de logements permanents dans la commune est donc liée en grande partie à des facteurs socio économiques extérieurs à Valaurie, relayés par un contexte communal qui a été plus ou moins propice, selon les périodes intercensitaires à la création de logements permanents.

Après 1982 et surtout entre 1990 et 1999, ce sont les mêmes facteurs socio-économiques qui portent le marché de l'habitat, mais avec une rupture quantitative dans la construction de résidences principales : la commune a connu un essor important de son parc grâce à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble dont les terrains viabilisés ont trouvé rapidement preneur dans un marché porteur (maisons individuelles en propriété, avec une densité faible, de l'ordre de cinq logements à l'hectare).

Cette croissance traduit le schéma suivant :

- Un bassin d'emploi dynamique et attractif, notamment en période de crise économique, où le centre nucléaire du Tricastin constitue un « îlot préservé d'activité économique »,
- Un territoire communal rural et bucolique, qui a ouvert à l'urbanisation suffisamment d'espaces pour se donner les moyens d'accueillir une partie des migrants qui se sont répartis d'abord sur la partie du canton la plus connexe avec l'axe rhodanien (c'est-à-dire les communes les plus à l'Ouest, directement connectées sur la R.D.541).
- Une attractivité récurrente, mais dont la traduction « en production de logements » ne se concrétise véritablement que lorsqu'une dynamique de libération du foncier est mise en œuvre, au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble. En dehors de ces grandes opérations (à l'échelle de la commune) et malgré l'attraction qu'exerce Valaurie, peu de logements nouveaux sont réalisés et une partie significative de ces logements sont des résidences secondaires.

L'analyse des évolutions du parc de logements dans la commune montre que l'attractivité de Valaurie ne débouche pas « naturellement » sur la production de résidences principales mais qu'il est nécessaire d'apporter « un catalyseur », c'est à dire le portage d'opérations d'aménagement d'ensemble. C'est d'ailleurs ce type d'opération (Programme d'Aménagement d'Ensemble de Combes – L'Espérance) qui est à l'origine de la mise en chantier de l'essentiel des logements en cours de production dans la commune.

LES LOGEMENTS VACANTS

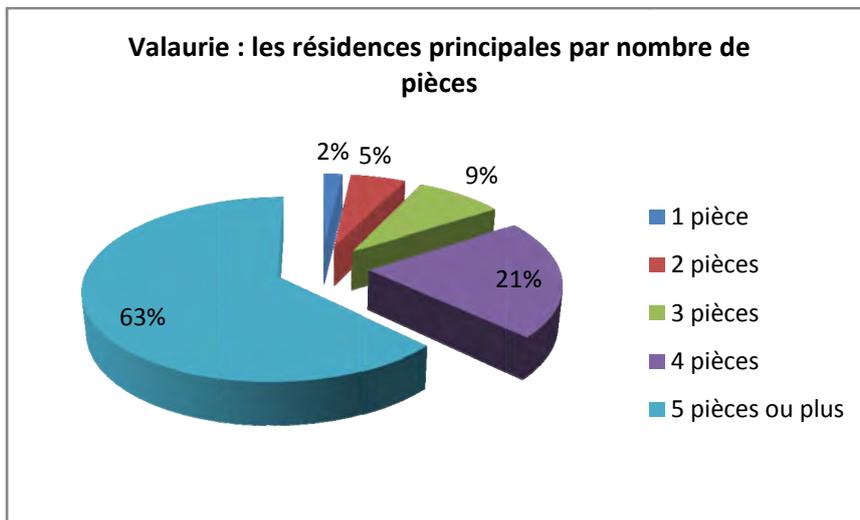
	1975	1982	1990	1999	2010
Population totale	278	365	386	508	531
Logements vacants	21	6	5	3	12

Source : INSEE

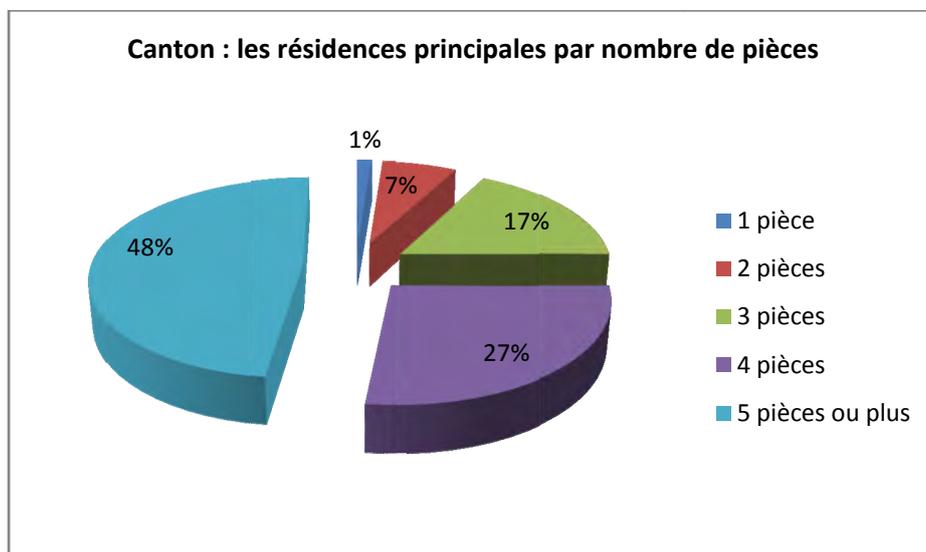
L'effectif de logements vacants a baissé significativement dès 1982, après le réinvestissement de village et la réhabilitation d'une grande partie des maisons anciennes. L'intérêt pour les logements vacants dans la commune s'est manifesté assez tôt (par rapport à d'autres villages du canton) compte tenu de la valeur patrimoniale du village perché et de sa grande visibilité depuis la R.D.541 et ce, malgré des coûts de réhabilitation assez importants et des conceptions architecturales pas toujours bien adaptées à la façon contemporaine d'habiter (stationnement automobile parfois difficile, densité qui rend l'ensoleillement de certaines façades rare...Aujourd'hui, la quasi-totalité des logements du village sont occupés (résidences principales ou secondaires).

C. Taille des logements (résidences principales)

	2010	%	1999	%
Ensemble	221	100,0	185	100,0
1 pièce	4	1,8	1	0,5
2 pièces	12	5,4	9	4,9
3 pièces	19	8,6	20	10,8
4 pièces	47	21,3	40	21,6
5 pièces ou plus	139	62,9	115	62,2



A Valaurie, les grands logements (5 pièces ou plus) sont largement surreprésentés par rapport au canton et ce, malgré la petite taille des logements construits avant 1949. Cette situation souligne la phase d'expansion importante de l'espace bâti (notamment entre 1990 et 1999) sur un modèle qui bien qu'assez organisé s'est avéré très « aéré » et composé de maisons individuelles.



	2010	1999
Ensemble des résidences principales	4,5	4,4
maison	4,8	4,5
appartement	3,2	3,4

Source : INSEE

Précision importante : en 2010, l'essentiel et des immeubles collectifs sont situés à Grignan et à Taulignan, les deux communes les plus peuplées du canton. Cette précision relativise l'absence de logement collectif à Valaurie, qui ne se démarque pas particulièrement ici des autres communes rurales du canton.



L'organisation dominante de l'espace bâti dans la commune.

La quasi-totalité des logements récents s'incarne dans la maison individuelle, qui se développe avec une faible densité, qui rompt avec la logique historique d'implantation de l'habitat, (qui a consacré le regroupement, tant pour des raisons de préservation des terres agricoles que défensives). La surface des logements récents est importante. On trouve peu de logements petits susceptibles d'intéresser des jeunes, des personnes âgées ou des familles monoparentales par exemple.

D. Le parc de logements (propriété/locatif/locatif aidé)

	2010				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	221	100,0	524	17,1	185	100,0
Propriétaire	166	75,1	406	20,7	143	77,3
Locataire	43	19,5	89	4,6	30	16,2
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0		0	0,0
Logé gratuitement	12	5,4	29	12,2	12	6,5

	2010				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	3 363	100,0	7 375	15,9	2 737	100,0
Propriétaire	2 412	71,7	5 429	19,3	1 922	70,2
Locataire	785	23,4	1 608	5,8	581	21,2
dont d'un logement HLM loué vide	48	1,4	106	7,9	40	1,5
Logé gratuitement	166	4,9	338	13,5	234	8,5

Source : INSEE

Compte tenu de l'accélération très récente de la production de logements locatifs et notamment de logements locatifs aidés dans le canton comme dans la commune, les tableaux ci-dessus, arrêtés aux chiffres du recensement de 2010 ne traduisent que partiellement la situation actuelle. Ils mettent toutefois en évidence de manière flagrante le rôle du logement locatif et du logement locatif aidé dans la rotation au sein des habitations, qui permet, sans qu'il soit nécessaire d'urbaniser, de maintenir l'équilibre social dans la répartition des familles installées dans la commune ou dans le canton et la répartition par classes d'âges.

Dans le parc de résidences principales en propriété de Valaurie, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de presque 21 ans. La rotation y est très faible : les ménages qui possèdent leur logement « vieillissent avec leurs maisons ». Vingt ans après avoir accédé à la propriété, ils contribuent à l'augmentation de l'âge moyen de la population, avec la décohabitation comme facteur aggravant. Il en va différemment pour les logements locatifs et les logements locatifs aidés : l'ancienneté moyenne d'emménagement y est respectivement de 5,8 et 7,9 ans en 2010 pour le canton. Dans le parc locatif privé de Valaurie, cette ancienneté est de 4,6 ans.

La rotation dans le parc locatif est donc beaucoup plus importante et à un jeune ménage, succède souvent un autre jeune ménage.

On remarque par ailleurs (dans le canton) que la rotation dans le logement locatif aidé est paradoxalement inférieure à celle du locatif privé. Cette plus faible rotation peut s'expliquer par la carence (en 2010) en logements locatifs aidés et à l'augmentation importante des coûts d'accès à la propriété qui rendent plus difficile la sortie du parc social pour une partie des ménages.

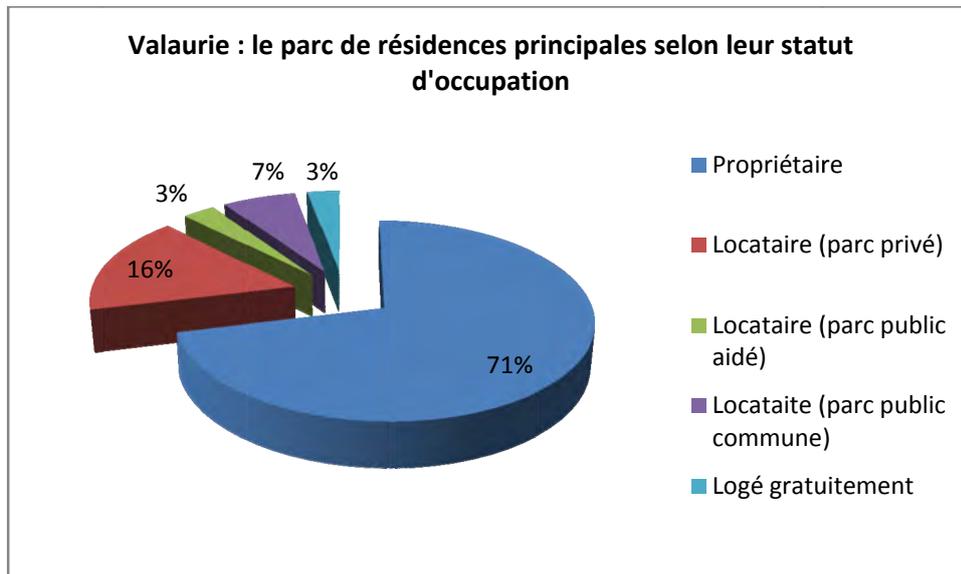
Cette situation est en passe toutefois d'évoluer positivement. Depuis 2010, le canton (et notamment la ville de Grignan et Valaurie), ont engagé un effort important dans le développement du parc de logements locatifs aidés.

Ainsi, à Valaurie, on compte aujourd'hui :

- 6 logements locatifs aidés,
- 8 logements locatifs dans le parc communal, qui sont loués à loyers modérés.

Par ailleurs, dans le cadre du récent Programme d'Aménagement d'Ensemble des Combes, 12 des logements produits ont été des logements locatifs aidés.

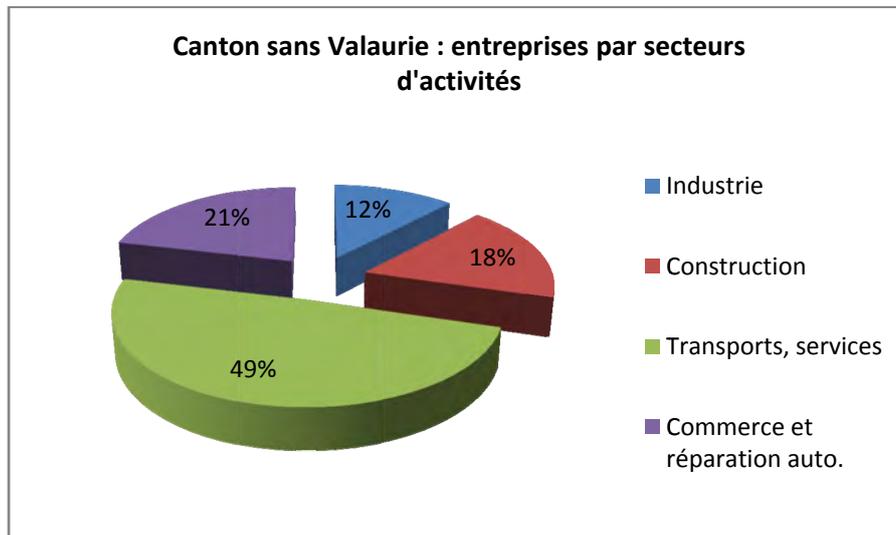
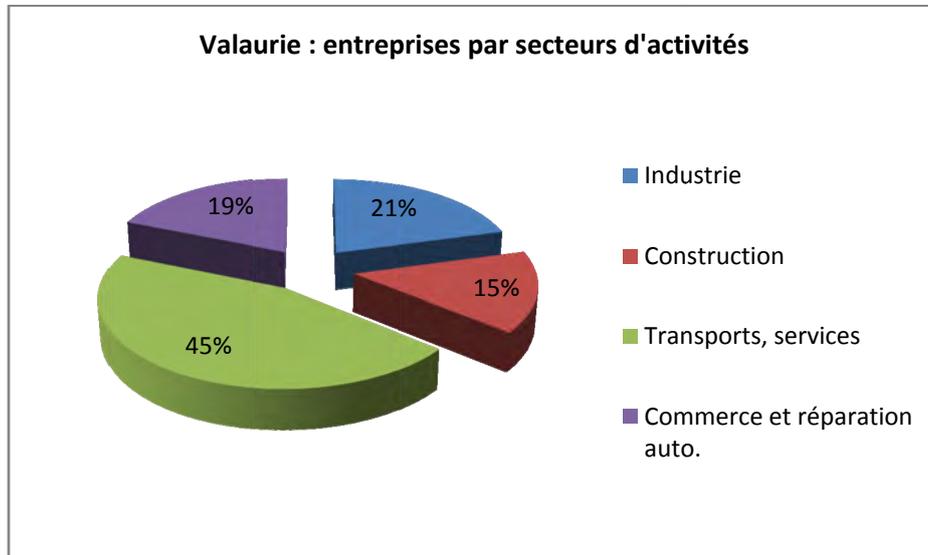
Ainsi, en 2013, le profil du parc de logements dans la commune a pris un caractère moins exclusif (maisons individuelles en propriété ultra-dominantes) pour s'engager dans la voie de la diversification, avec un parc locatif à loyer modéré qui représente un peu moins de 10% du total des logements permanents.



IV. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

A. Le profil économique de la commune

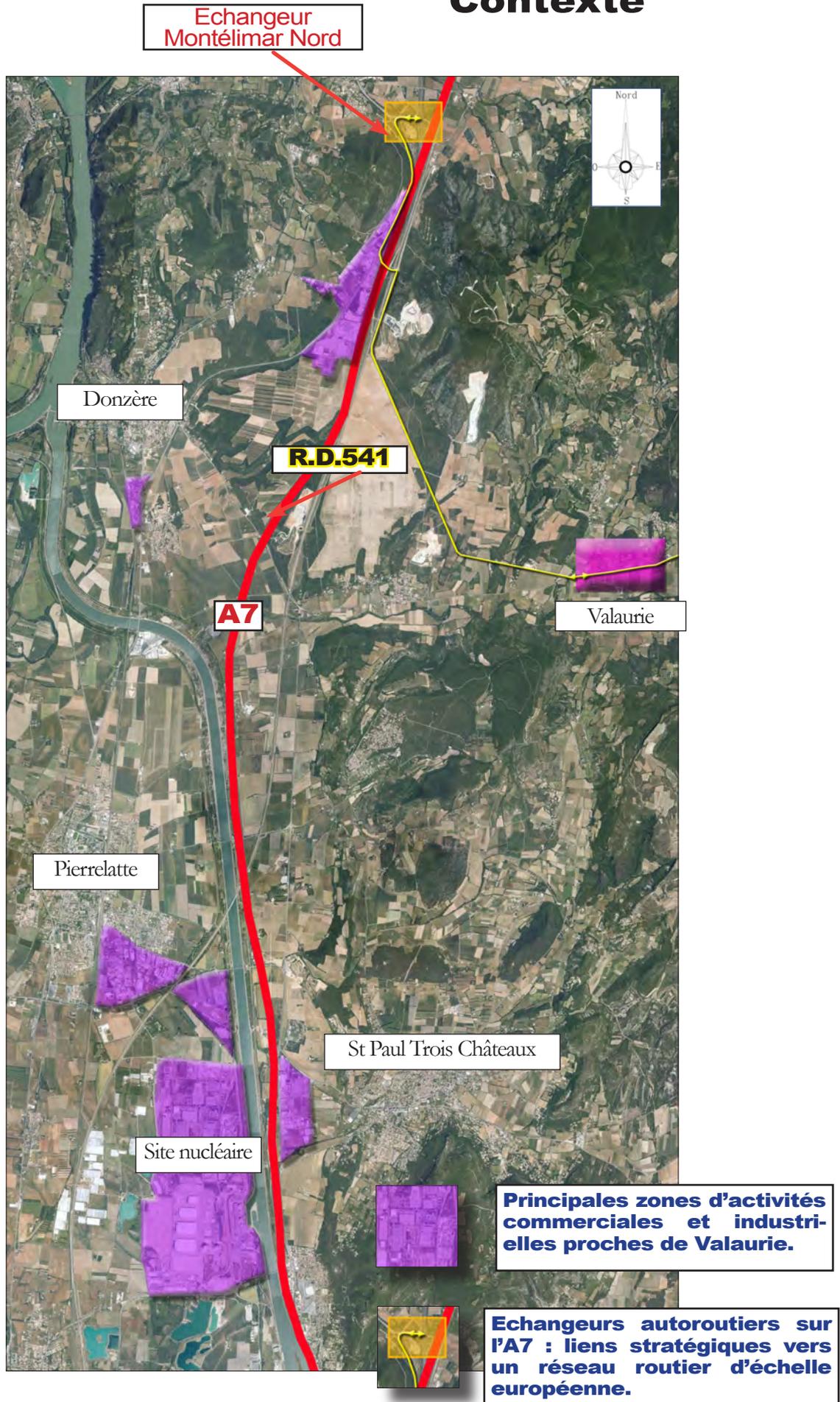
Valaurie, au regard de son poids démographique, est une commune développée économiquement, en particulier dans un canton essentiellement rural et touristique.



Plusieurs entreprises génèrent une activité qui permet d'ajouter une dimension artisanale et commerciale au trinôme « agriculture – tourisme - habitat », qui caractérise généralement les communes rurales du canton. L'analyse de l'évolution de la population a toutefois montré que malgré l'importance du tissu économique, Valaurie n'échappait pas à une tendance à la résidentialisation (on habite dans la commune, mais on travaille ailleurs), mais plutôt due à une inadéquation entre un parc de logements aux coûts d'accès assez élevés et un salariat plutôt ouvrier ou employé dans la zone d'activités de la commune.

L'économie locale

Contexte



L'activité économique locale



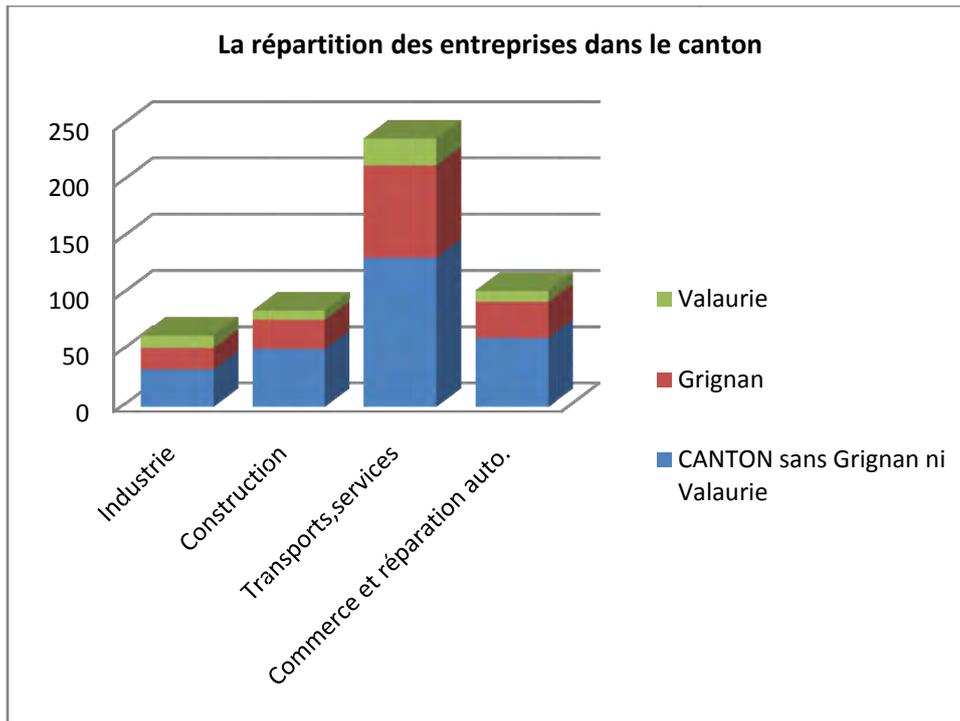
L'usine de production de sirops d'Eyguebelle.



Valaurie dispose dans sa plaine de terrains proches des grandes infrastructures de transports de l'axe rhodanien. Desservie par la R.D.541, la commune s'inscrit dans un territoire à enjeux pour le développement d'une petite activité industrielle et de l'artisanat artisanale. Ces enjeux économiques ont été soulignés par l'intercommunalité de la zone d'activités.



La zone d'activités de Valaurie. Si elle n'est pas à l'échelle des grandes zones de Pierrelatte, Saint Paul Trois Châteaux, ou Montélimar, elle bénéficie de liens vers les grandes infrastructures de transports de l'axe rhodanien, lui conférant une réelle attractivité. Elle bénéficie aussi de l'activité induite par les zones économiques voisines.



	CANTON sans Grignan ni Valaurie	Grignan	Valaurie
Industrie	52,4%	30,2%	17,5%
Construction	60,0%	30,6%	9,4%
Transports, services	55,5%	34,5%	10,1%
Commerce et réparation auto.	59,2%	31,1%	9,7%

Valaurie présente un nombre d'entreprises significatif au sein du canton.

La plupart des entreprises présentes dans la commune sont implantées en rive Sud de la R.D.541, dans une zone d'activités en phase d'urbanisation, qui possède aujourd'hui un statut intercommunal. La commune accueille aussi, à sa pointe Ouest, l'usine de production de sirops d'Eyguebelle. Les secteurs d'activités dominants dans le tissu économique de la commune (si on excepte le cas particulier de l'usine de production de sirops d'Eyguebelle, sont la construction (construction mécanique, construction de maisons en bois, construction métallique...) et l'artisanat lié au bâtiment (plomberie, chauffage, maçonnerie...), commerce de matériaux de constructions.

Au total, la commune abrite dans les secteurs artisanaux, industriels et commerciaux, environ 220 emplois.

Hors Grignan, Valaurie représente 8,9% de la population totale du canton, mais abrite 19,1% de entreprises (et plus le tiers des industries).

Part des entreprises du canton localisées à Valaurie (hors Grignan) :

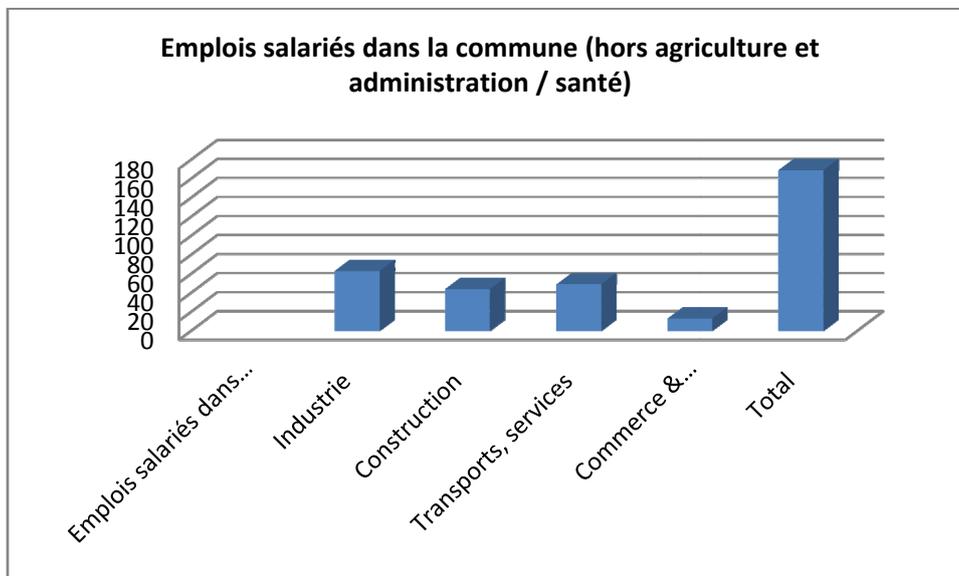
Ensemble	19,1%
Industrie	33,3%
Construction	15,7%
Transports, services	18,2%
Commerce et réparation auto.	16,4%

Ce tableau montre le rôle de petit pôle industrie et artisanal local pour les petites communes proches de Valaurie (gisement d'emplois ouvriers et employés).

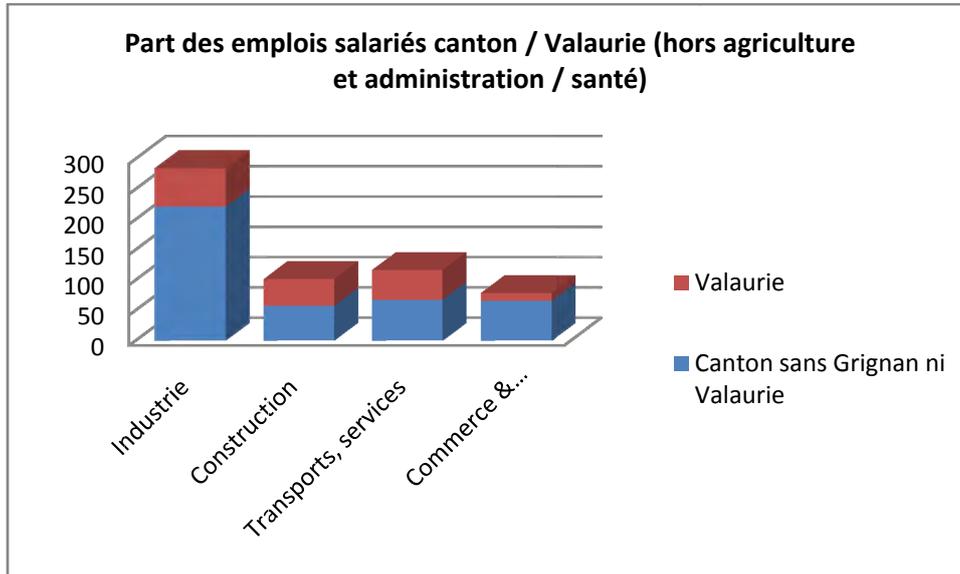
B. Les emplois salariés dans la commune

LES EMPLOIS SALARIES, HORS ADMINISTRATIONS, AGRICULTURE ET SANTE

Emplois salariés dans la commune (hors agriculture et administration / santé)	
Industrie	63
Construction	44
Transports, services	49
Commerce & réparation auto.	13
Total	169



L'IMPACT DU TISSU ECONOMIQUE DE VALAURIE DANS L'EMPLOI SALARIE DANS LE CANTON



Part des emplois salariés du canton situés à Valaurie (hors Grignan).

Industrie	22,18%
Construction	30,56%
Transports, services	34,03%
Commerce & réparation auto.	9,03%

Hors Grignan, les emplois salariés à Valaurie représentent environ 29% du total du canton, (alors que de la commune représente moins d'un dixième la population totale du canton. Cet indicateur met en évidence le rôle important de la commune dans le salariat local. Il montre aussi, même si l'organisation économique par secteur d'activités est proche de celle du canton, que les tailles moyennes des entreprises y sont supérieures. Structurellement, elles génèrent, à nombre équivalent, plus d'emplois que dans les communes du reste du canton (si on excepte le cas particulier du Chef lieu de canton).

C. Le commerce

A la différence des grandes zones d'activités proches, qui constituent plutôt un facteur d'entraînement pour le développement de l'activité artisanale et industrielle dans la commune, la proximité de grands centres commerciaux non loin de Valaurie (à Montélimar, Pierrelatte ou Bollène) et l'ouverture récente d'un supermarché dans la zone d'activités de Grignan ont laissé peu de place au commerce local. Demeurent toutefois des commerces de proximité qui offre aux habitants des fonctions de base : boulangerie, bureau de tabac... Ces commerces, localisés dans la zone d'activités profitent de l'effet de vitrine de la R.D.541. Cette voie a ainsi joué un rôle important dans le maintien du petit commerce, en ajoutant à la clientèle locale la clientèle de passage, notamment en période estivale.

Au final, on peut donc penser :

- Qu'il existe un potentiel pour le petit commerce et les services de premières nécessités aux habitants, notamment grâce au soutien des retombées touristiques qui dopent l'activité une partie de l'année.
- Que le potentiel pour une activité commerciale plus soutenue dans la zone économique de la commune est par contre assez faible, au regard de l'attractivité importante des centres commerciaux proches et de l'importance de l'effet de masse sur la fréquentation des zones commerciales.

D. Activité économique locale : synthèse et enjeux

Il ressort de l'analyse de l'activité économique de Valaurie que :

- Le tissu économique local est assez dense à l'échelle du canton, qu'il constitue un gisement d'emploi significatif, basé sur une structure d'entreprises petites et moyennes qui génèrent plus d'emplois, à nombre d'entreprises équivalentes, que dans le reste du canton (hors Grignan).
- Ces entreprises locales sont pour l'essentiel implantées depuis plusieurs années dans la commune,
- Ce tissu économique local est un facteur limitant des trajets domicile travail et un élément de rééquilibrage, de lutte contre la spécialisation des territoires qui tend à appauvrir la diversité des communes rurales situées hors de l'axe rhodanien proprement dit, en hypertrophiant leur fonction d'habitat résidentiel.
- La zone d'activités, dans son emprise actuelle, peut faire face aux besoins de court terme, avec 3,4 ha en cours d'aménagement.

L'accueil d'entreprises apparait ainsi comme un enjeu important du document d'urbanisme, pour la promotion d'une économie locale et pour le maintien des équilibres entre habitat d'une part, entreprises, services et emplois locaux d'autre part, en particulier dans une période (depuis 2010) où le parc de logements a crû à Valaurie de manière importante.

V. LE TOURISME

A. Situation

La commune s'inscrit dans la Drôme provençale, secteur qui concentre 42,7% de la fréquentation touristique du département. Elle est par ailleurs proche des deux sites touristiques payants les plus visités du département : la ferme aux crocodiles à Pierrelatte et le château de Grignan. Ce dernier, par sa grande renommée et les nombreuses manifestations culturelles et spectacles qui s'articulent autour de l'édifice, draine une activité touristique qui rejaillit sur les communes voisines de Grignan et notamment Valaurie, même si cette dernière se situe « à la porte d'entrée » du grignanais.

Outre cette proximité avec deux pôles touristiques d'échelle départementale (et plus particulièrement avec Grignan) et son appartenance à une région à fort potentiel touristique, Valaurie, par son bâti historique, ses paysages, ses espaces naturels est attractive intrinsèquement pour le tourisme vert.

B. L'hébergement

La fréquentation touristique de la commune s'exprime dans l'occupation des résidences secondaires : 44 en 2010, soit un peu moins d'un cinquième du parc total de logements, mais aussi dans l'hébergement en hôtels, gîtes et chambres d'hôtes.

Cette capacité importante en hébergement touristique à l'échelle du canton (et hors commune de Grignan) tient de la conjonction entre :

- proximité de Grignan,
- cadre propre à la commune,
- accès direct sur la R.D.541, voie de liaison entre la vallée du Rhône et Grignan,
- développement de l'agri-tourisme (essentiellement en lien avec les domaines viticoles que compte la Valaurie).

La période estivale, qui débute au mois de juin pour finir en septembre, génère l'essentiel de l'activité touristique. Durant cette période, on peut évaluer la population touristique à 400 personnes environ, soit près de 80% du total de la population hors saison.

Hors résidences secondaires, la capacité d'hébergement se répartit ainsi :

Type d'hébergement	Capacité d'accueil
1 camping à la ferme	6 emplacements
3 hôtels (dont deux trois étoiles)	54 lits
5 Gîtes – Chambres d'hôtes	50 lits

L'hébergement touristique



Si le camping reste anecdotique en capacité d'accueil et s'inscrit plutôt dans le fonctionnement d'une exploitation agricole, l'offre privée en hébergement est importante et diversifiée dans la commune. Elle s'exprime, en dehors des résidences secondaires, au travers des gîtes et chambres d'hôtes, créés dans le village où au sein d'anciens corps de fermes restaurés. Ce mode d'hébergement permet une mise en valeur touristique « non invasive », dans la mesure où il s'intègre dans l'espace bâti ancien, en le valorisant sans le dénaturer. Les hôtels de la commune, créés par transformation de bâtiments anciens, s'insèrent aussi dans cette logique.

Compte-tenu du poids touristique très important de Grignan, développer de manière volontariste l'hébergement touristique à Valaurie se heurterait probablement à l'offre existante en lits déjà présents dans cette commune proche, « poids lourds » de l'activité touristique locale.

Si Valaurie tire bien profit du potentiel touristique de son territoire et de sa capacité de captation d'une partie de l'hébergement lié à l'attractivité de Grignan, il paraît difficile de la hisser au même niveau en terme d'économie touristique.

VI. L'AGRICULTURE

A. Secteurs géographiques de l'activité agricole

Malgré l'essor du tissu industriel et artisanal dans la commune, l'agriculture demeure l'activité économique dominante à Valaurie. La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) est d'environ 480 ha, soit 40% du total de la superficie de la commune.

Le territoire agricole de Valaurie est assez diversifié par rapport aux communes essentiellement viticoles de la vallée du Rhône situées plus au Sud ou par rapport aux communes de l'enclave des Papes au Sud Est.

L'espace de culture est composé de plusieurs grandes entités :

- Le vaste espace de plaine, essentiellement localisé entre la R.D.541. au Nord et le piémont des collines du Rouvergue au Sud. Cette plaine est pour sa plus grande partie située hors de l'aire A.O.C. viticole « Grignan – Les Adhémar », la vigne y est donc d'emprise modeste et la grande majorité des surfaces sont cultivées en céréales ou en oléagineux, dans des terres alluvionnaires fertiles. Le long de la Berre on trouve aussi quelques vergers, lavandes et des serres de production de légumes. Ce vaste espace d'un seul tenant, facilement irrigable (et irrigué pour partie) forme l'unité économique agricole principale, par la diversité de cultures qu'elle permet et la mécanisation facile du travail des champs. Si cette plaine a été assez bien protégée du développement de l'habitat, la zone d'activités communale a impacté directement son intégrité, en prélevant environ 13 ha pour construire.
- Le pied de coteau calcaire exposé au Sud (au Nord de la R.D.541, coté village). Ce secteur, par la nature de ses sols, (essentiellement calcaires et peu profonds), est moins fertile que la plaine et l'éventail des cultures possibles se réduit au profit de La vigne, Le pied de coteau et l'ensemble des plateaux boisés des hauteurs de la commune regroupent l'essentiel des zones A.O.C. viticoles.
- Entre ces deux entités (la plaine et les coteaux Sud) un espace « mixte » se développe : peu pentu, aux sols ici calcaires, là alluvionnaires, localement en vignes ou en cultures annuelles. Cet espace relève également d'enjeux agricole forts.
- Les parties sommitales du Sud du territoire communal cumulent des expositions dominantes assez changeantes mais souvent au Nord, des sols assez pauvres et une topographique qui tend à morceler l'espace de culture. Ici, les productions sont assez diversifiées et s'adaptent aux qualités changeantes des sols. Se côtoient donc vignes, céréales, vergers, plantes aromatiques, voire surfaces en herbe.
- Au sein de la forêt, localement, à la faveur de sols plus profonds, des espaces morcelés ont été prélevés pour cultiver principalement des vergers et un peu de vignes.

Globalement, l'essentiel des terres cultivées est localisé dans la plaine alluviale fertile au Sud et à l'Est du village et sur les coteaux au Nord de cette plaine. Cette répartition a partiellement protégé l'agriculture de l'urbanisation. Si les opérations d'aménagement d'ensemble ont consommé des espaces de coteaux (à l'Ouest et au Nord du village) propices à la vigne et d'ailleurs situés dans l'aire de l'A.O.C. viticole, la R.D.541 a joué un rôle de barrière de croissance vers le Sud pour l'habitat. Dans cette grande moitié Sud de la commune, on compte un seul groupe de maisons au sein de l'espace agricole.

Le principal impact sur la S.A.U. de l'urbanisation récente n'est pas lié dans la commune à la diffusion de l'habitat mais à la création de la zone d'activités économiques qui a prélevé environ 13 hectares de bonnes terres de cultures.

LE TERROIR DE VALAURIE



La plaine agricole. Elle s'étend sur environ un tiers de la surface de la commune, au Sud de la R.D.541. D'un seul tenant, facilement mécanisable, bénéficiant de l'irrigation pour une bonne partie de son emprise, disposant d'un sous-sol alluvionnaire fertile, elle est essentiellement dédiée à la production de céréales, d'oléagineux et dans une moindre mesure, de plantes aromatiques. Localement, on trouve quelques vergers et parcelles de vignes (situées hors A.O.C). La topographie et l'absence de secteur bâti diffus facilitent grandement l'exploitation. Il s'agit d'une zone de production à fort potentiel.



Espaces de coteaux aux sols majoritairement calcaires. Bien exposés et propices à la vigne, ces espaces constituent le terroir principal de production viticole (par ailleurs peu adapté à d'autres productions végétales, exception faite de l'arboriculture).



Espaces "mixtes", à la transition entre la plaine alluviale et les coteaux calcaires. Ces espaces sont à la fois intéressants pour la vigne, (ils sont d'ailleurs situés dans l'aire d'AOC) comme pour la production de céréale.



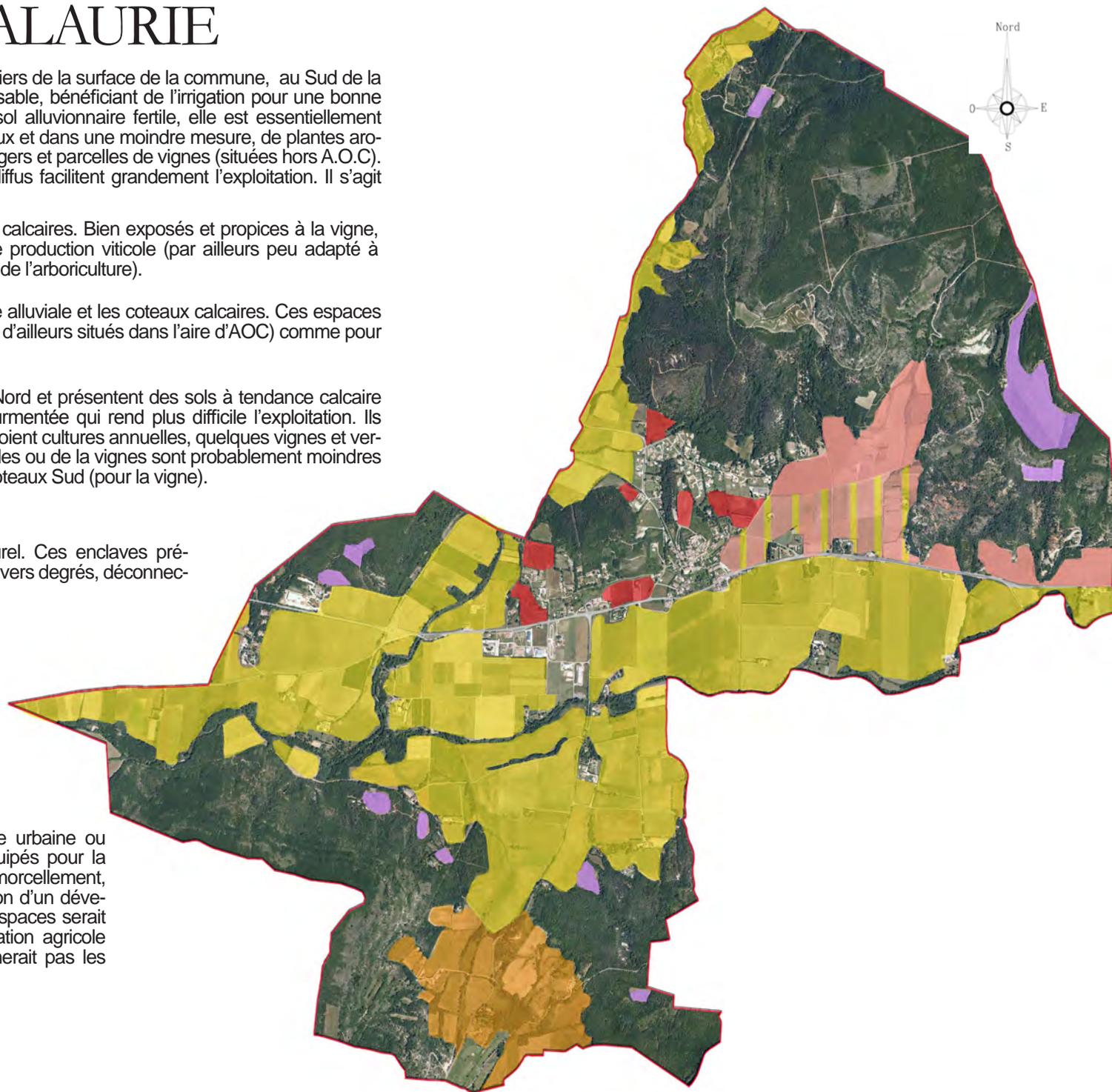
Ces terrains sont orientés principalement au Nord et présentent des sols à tendance calcaire dans un espace à la topographie un peu tourmentée qui rend plus difficile l'exploitation. Ils constituent un terroir agricole "mixte", où se côtoient cultures annuelles, quelques vignes et vergers. Les rendements, qu'il s'agisse des céréales ou de la vignes sont probablement moindres que dans la plaine (pour les céréales) ou les coteaux Sud (pour la vigne).



Enclaves agricoles au sein de l'espace naturel. Ces enclaves présentent des tailles assez modestes et sont, à divers degrés, déconnectées des entités agricoles principales.



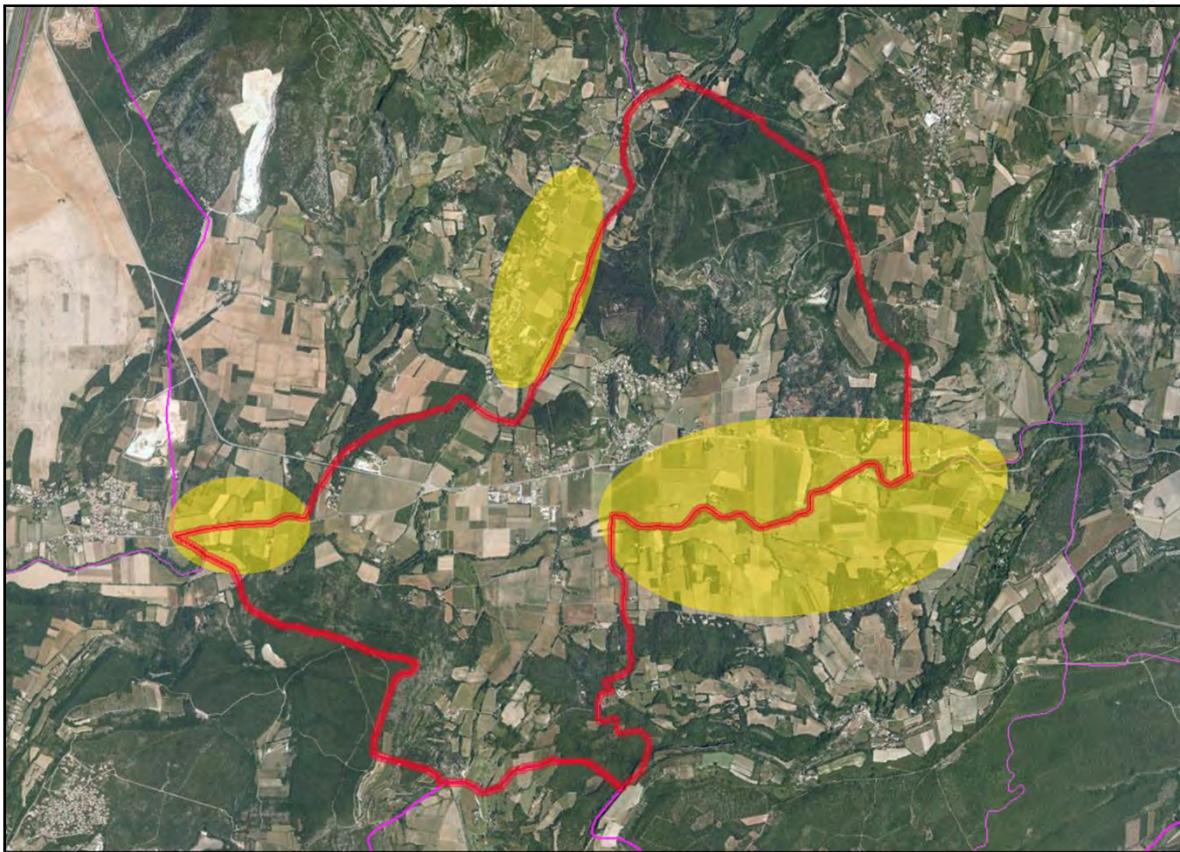
Terrains agricoles mais inclus dans la trame urbaine ou situés à sa frange. Leur valeur agricole (équipés pour la plupart) est aujourd'hui assez faible : grand morcellement, proximité immédiate d'habitations. En prévision d'un développement urbain, la construction dans ces espaces serait probablement peu pénalisante pour l'exploitation agricole dans la commune. Par ailleurs, elle n'entamerait pas les grandes unités agricoles de la commune.



B. SAU communale et SAU des exploitations de Valaurie

Si depuis 1979, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles a été divisé pratiquement par deux, l'amplitude de cette baisse est allée décroissante : entre 2000 et 2010, la baisse a été limitée et le nombre d'exploitations professionnelles est relativement stable. Cette relative stabilité traduit la fin de la période de restructuration de l'activité agricole dans la commune (comme dans le canton), avec l'agrandissement notable de la superficie moyenne des exploitations, qui ont dû gagner en superficie pour rester viables économiquement (avec une réduction mécanique et logique du nombre d'exploitations total présentes dans la commune).

En 2000, la SAU des exploitations basées dans la commune et la SAU totale de Valaurie sont assez différentes, avec respectivement 357 ha et 492 ha. Les agriculteurs de la commune exploitent pour leur quasi-totalité des terres situées à Valaurie, mais une part relativement importante du territoire agricole est partagée avec des exploitants extérieurs à la commune (environ 130 hectares).



La plaine agricole alluvionnaire et le vallon agricole de La Vence sont très ouverts et s'étendent sur plusieurs communes, dont Valaurie, sans rupture géographique. Depuis les communes limitrophes de ces grands espaces agricoles, l'accès aux surfaces cultivables est équivalent, ce qui permet une dépendance moindre des sièges d'exploitations vis-à-vis de leur commune d'implantation. Cette configuration facilite l'utilisation de terres situées à Valaurie par des exploitations dont les sièges sont situés ailleurs (et vice versa). Ainsi, le potentiel agricole d'une grande partie de la S.A.U. de Valaurie peut être mis à profit assez indépendamment de l'évolution du nombre d'exploitations basées dans la commune.

C. Les productions agricoles

L'ELEVAGE

Si l'élevage de volailles a été présent dans la commune, avec plusieurs bâtiments qu'il est facile d'identifier dans la plaine agricole, il a aujourd'hui disparu.

Comme l'ensemble du département, la commune se situe dans l'aire de l'A.O.C. « picodon » (fromage de chèvre). L'élevage caprin ne fait toutefois pas partie des activités exercées dans la commune, que ce soit traditionnellement ou récemment.

Dans la partie Nord de la commune et sur quelques terrains à l'Est du village, on relève quelques parcs à chevaux.

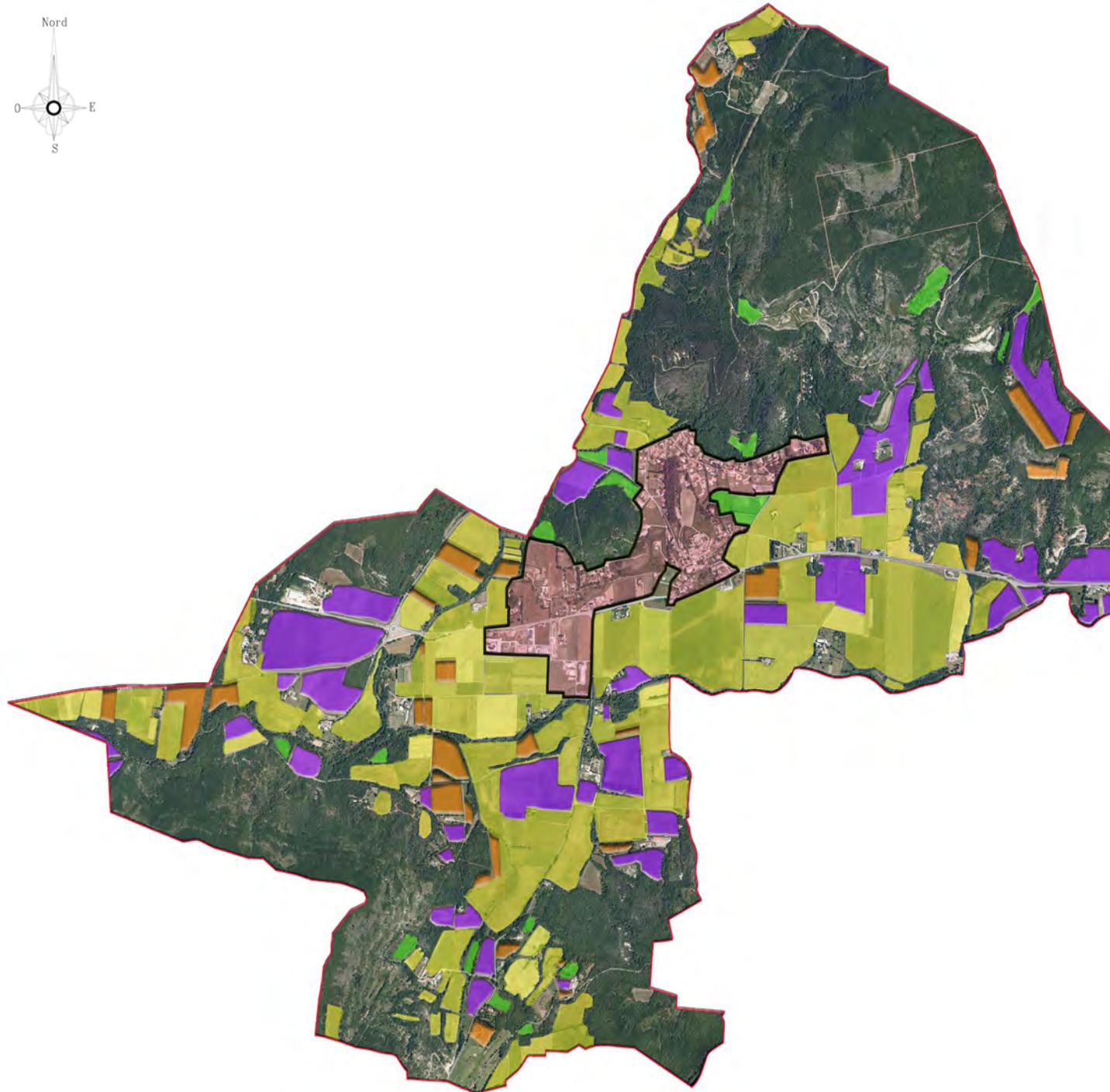
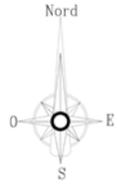
LES PRODUCTIONS VEGETALES

L'espace de production agricole de Valaurie est relativement diversifié, encore aujourd'hui, malgré l'appauvrissement généralisé de cette diversité agricoles dans la Drôme provençale (liée à l'omniprésence de la viticulture) :

Les productions des exploitations agricoles basées à Valaurie (ha)	1979	1988	2000
Céréales	237	127	80
Oléagineux	11	105	55
Superficies fourragères	94	40	8
Superficie toujours en herbe	14	4	17
Plantes aromatiques	30	27	55
Légumes	12	8	2
Vignes	80	82	83
Vergers	?	?	?
Jachères	12	25	20

Source : R.G.A.2000

GEOGRAPHIE DES PRODUCTIONS PRINCIPALES



 Enveloppe urbaine (elle inclue des terrains agricoles insérés dans la trame de l'espace bâti).

 Surfaces en herbe.

Les productions principales

 Large dominante de cultures annuelles : céréales essentiellement, puis céréales et plantes aromatiques.

 Viticulture.

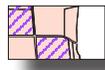
 Arboriculture.

L'A.O.C. viticole "Grignan les Adhemar"

De l'analyse cartographique de l'activité viticole à Valaurie il ressort :

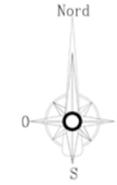
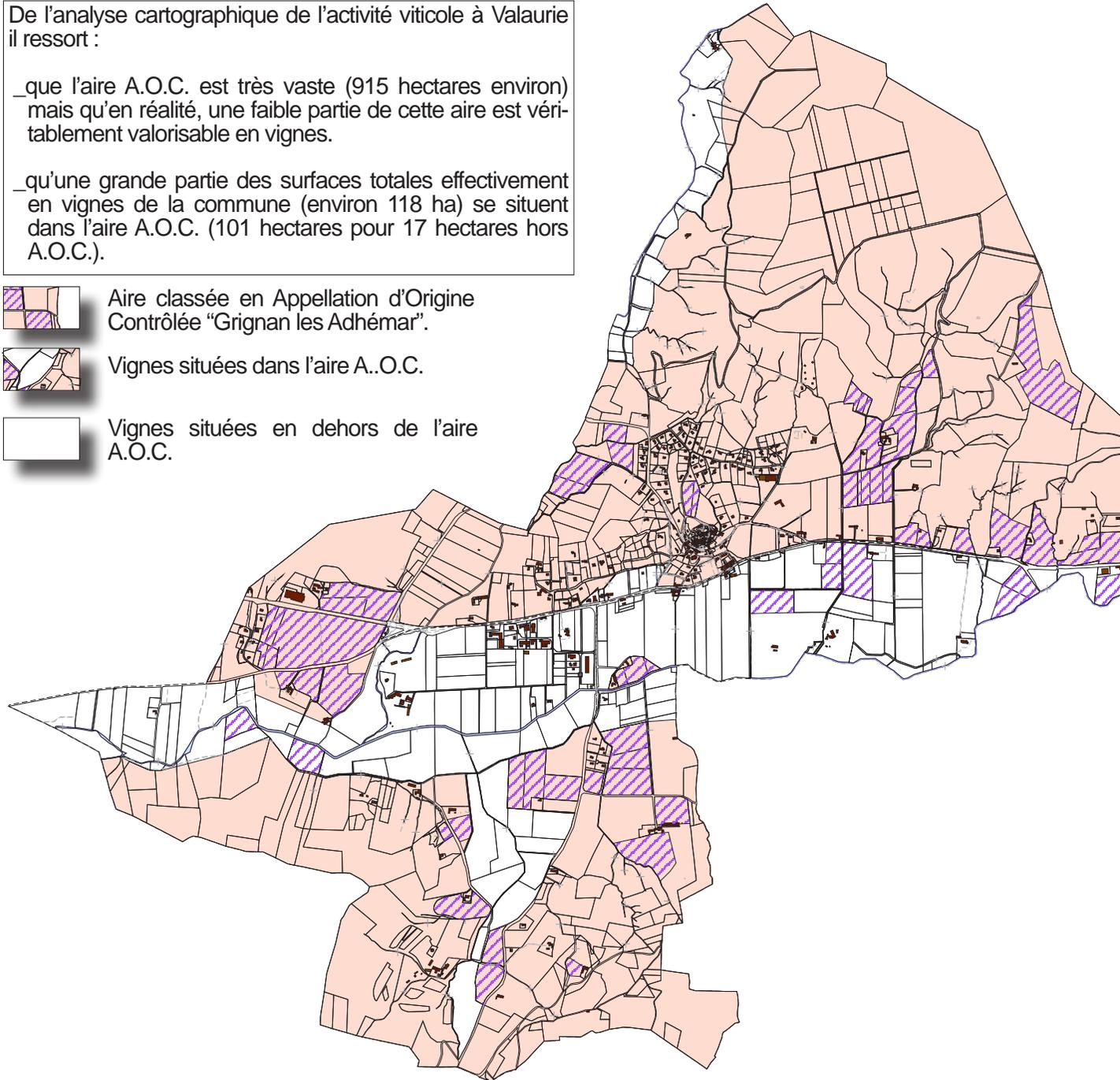
_que l'aire A.O.C. est très vaste (915 hectares environ) mais qu'en réalité, une faible partie de cette aire est véritablement valorisable en vignes.

_qu'une grande partie des surfaces totales effectivement en vignes de la commune (environ 118 ha) se situent dans l'aire A.O.C. (101 hectares pour 17 hectares hors A.O.C.).

 Aire classée en Appellation d'Origine Contrôlée "Grignan les Adhémar".

 Vignes situées dans l'aire A.O.C.

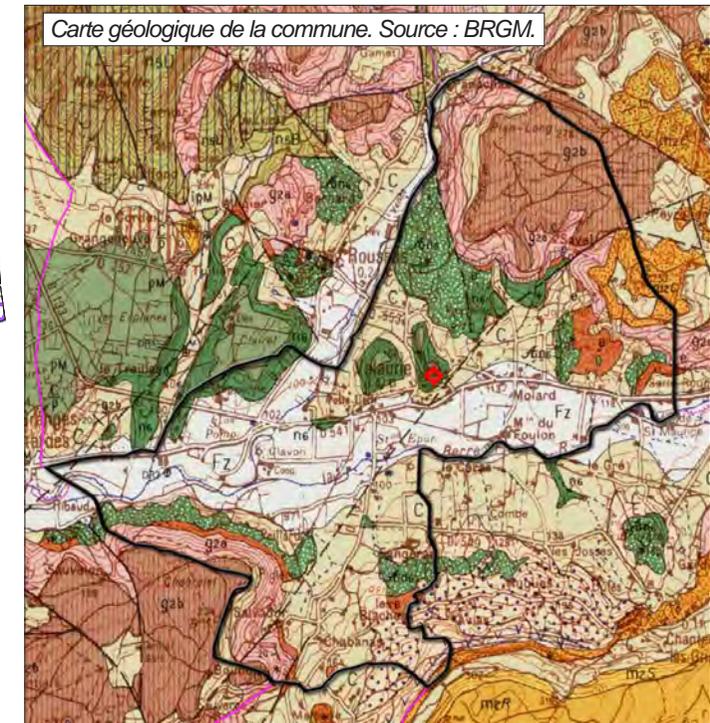
 Vignes situées en dehors de l'aire A.O.C.



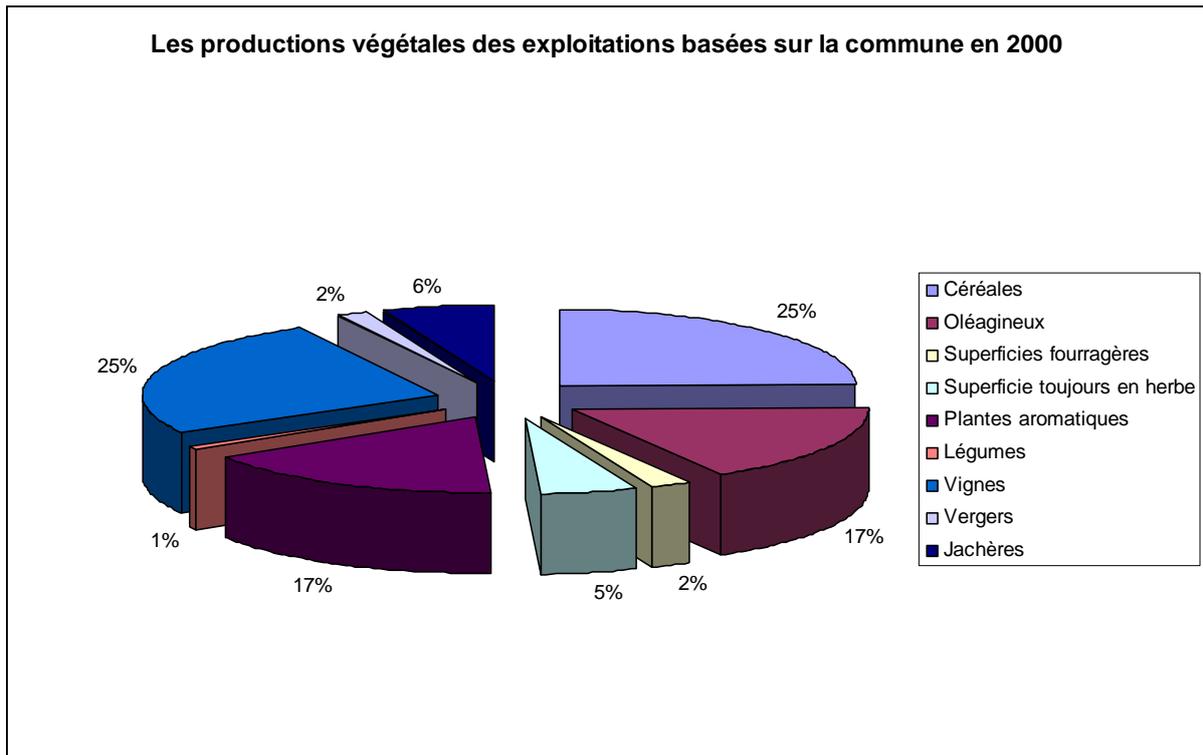
Alluvions modernes.



Calcaire.



L'essentiel des vignes est implanté en coteau, sur des sols calcaires, qui conviennent bien à ce type de culture.



Nombre d'exploitations	16
dont nombre d'exploitations professionnelles	6
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	19
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	28
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	18
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	357
Terres labourables (ha)	230
Superficie toujours en herbe (ha)	7
Nombre total de vaches	0
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	19

D. Les sièges d'exploitations

La localisation des sièges d'exploitations agricoles à temps complet dans la commune (6 en 2010) interfère essentiellement avec la zone d'activités (deux sièges) et le village (1 siège).

L'habitat récent n'a pas été, jusqu'à aujourd'hui, développé à proximité des sièges d'exploitations ou des zones agricoles principales, de sorte que cet habitat a relativement peu impacté le fonctionnement des sièges d'exploitations ni les grandes unités agricoles.

LES BATIMENTS D'EXPLOITATION

La commune abrite 7 sièges d'exploitations. Ces sièges essaient principalement de long de la R.D.541, à la frange des grandes zones de production. Parmi ces sièges, on note deux domaines viticoles, où le vin est produit dans les caves propres aux exploitations (domaine du Serre Rouge et domaine de Rozel). Les sièges d'exploitation proches de la R.D.541 (un siège attenant au village et trois en limite Ouest de la commune) profitent, à l'instar de la zone d'activités, de l'effet de vitrine produit par la route, notamment pour la vente de vins A.O.C. La localisations, des sièges d'exploitation au regard des zones de développement récents de l'urbanisation montrent des situations différentes, entre :

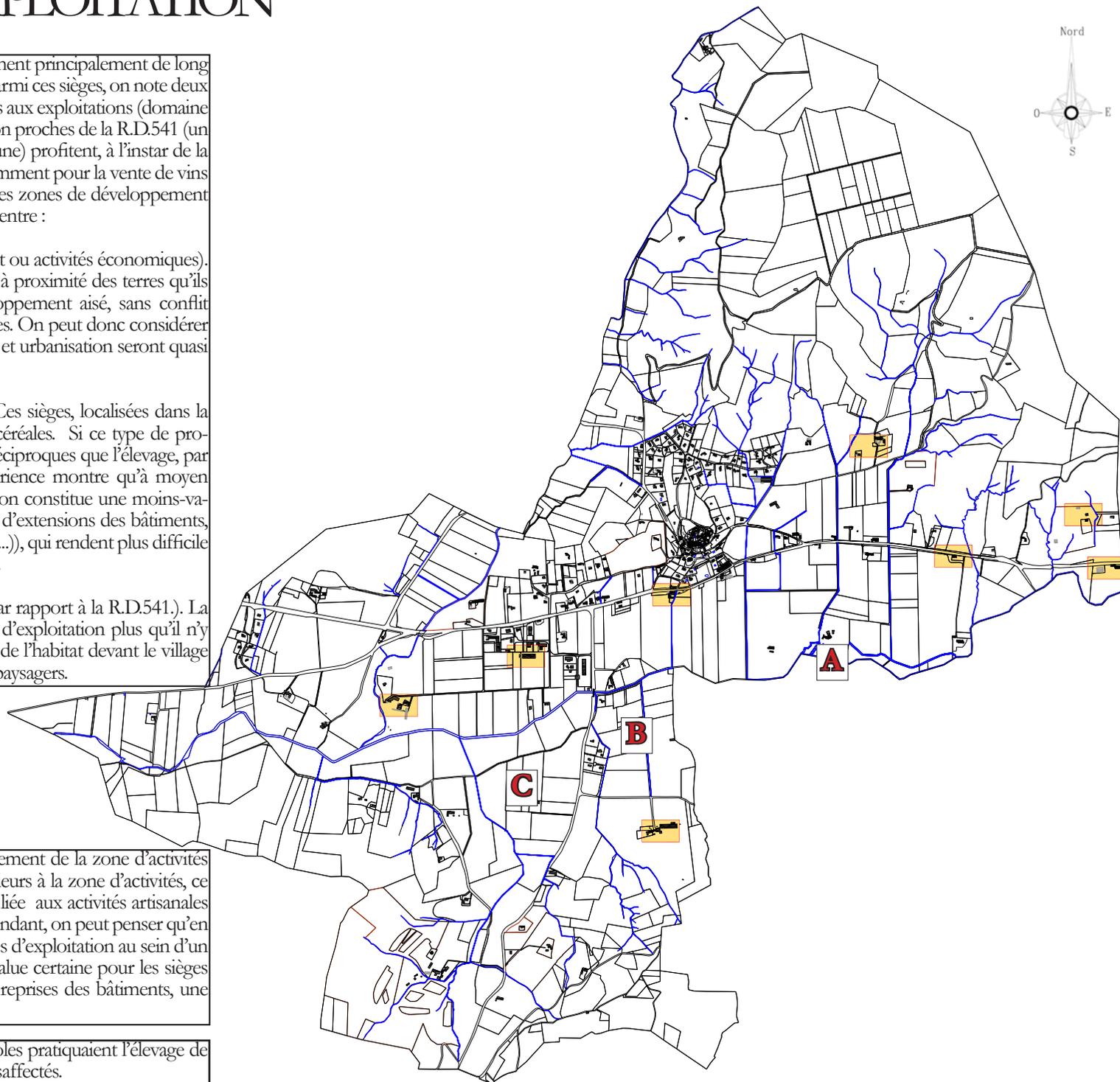
Des sièges éloignés du village et des zones urbaines (habitat ou activités économiques). Ces sièges sont situés dans des espaces agricoles exclusifs et à proximité des terres qu'ils utilisent. Cette situation leur permet d'envisager un développement aisé, sans conflit d'usage avec des zones bâties, ou potentiellement urbanisables. On peut donc considérer que les interférences entre fonctionnement des exploitations et urbanisation seront quasi nulles.

Des sièges situés au sein ou à la frange des zones bâties. Ces sièges, localisées dans la plaine, sont tournés essentiellement vers la production de céréales. Si ce type de production génère moins de conflits d'usages ou de nuisances réciproques que l'élevage, par exemple (entre habitat et bâtiments d'exploitations), l'expérience montre qu'à moyen terme, la promiscuité entre bâtiments agricoles et urbanisation constitue une moins-value sur le potentiel économique des exploitations (difficultés d'extensions des bâtiments, conflits avec le voisinage lié aux nuisances (nuisances sonores...)), qui rendent plus difficile le travail au quotidien et diminue les opportunités de reprises.

Le siège d'exploitation (A) se situe coté opposé au village (par rapport à la R.D.541.). La route forme une coupure fonctionnelle qui "isole" le siège d'exploitation plus qu'il n'y paraît, limitant ainsi les conflits d'usages. Le développement de l'habitat devant le village paraît par ailleurs peu envisageable, compte tenu des enjeux paysagers.

Les sièges d'exploitation (B et C) se situent dans le prolongement de la zone d'activités intercommunale. Les bâtiments "B" sont très récent, postérieurs à la zone d'activités, ce qui tend à démontrer que la proximité avec une urbanisation liée aux activités artisanales n'est pas aussi délicate que la proximité avec de l'habitat. Cependant, on peut penser qu'en cas d'extension de la zone d'activités, l'englobement des sièges d'exploitation au sein d'un espace qui n'aura plus rien de rural constituera une moins value certaine pour les sièges concernés, notamment en hypothéquant les possibilités de reprises des bâtiments, une fois les exploitants actuels à la retraite.

Si dans les années quatre vingt, plusieurs exploitations agricoles pratiquaient l'élevage de volailles, il ne subsiste aujourd'hui plus que des bâtiments désaffectés.



E. Bilan et perspectives

Depuis une trentaine d'années, c'est la viticulture et notamment l'A.O.C. « Côtes du Rhône » qui a été le principal vecteur de la bonne santé de l'économie agricole de la partie rhodanienne de la Drôme provençale. Valaurie, avec une A.O.C. viticole « Grignan les Adhémar », pour l'instant moins prestigieuse et des surfaces en vignes qui ne représente qu'une faible partie de la S.A.U. en culture (15% environ) se situe donc un peu à l'écart de ce modèle économique dominant.

Avec une crise viticole qui perdure, la dépendance moindre de l'économie agricole locale envers la vigne devient un atout qui permet d'envisager une pérennité au moins à moyen terme de l'agriculture à Valaurie.

Le maintien de l'activité agricole et le potentiel économique des terres sont liés essentiellement :

- A la plaine, au Sud de la R.D.541, qui dégage de vastes superficies d'un seul tenant, facilement mécanisables, irrigables, sur lesquelles les productions peuvent être diversifiées quasiment d'une année sur l'autre, pour mieux coller aux évolutions du marché (céréales, oléagineux, légumes, lavandes, vergers...).
- A la diversité des productions des sièges d'exploitations dans la commune. Si Valaurie compte deux domaines viticoles, ces domaines ont su développer leur image de marque et accompagner la production de vin par une filière économique dérivée (accueil à la ferme, vente sur place...)
- En pariant sur un embellissement à moyen terme de la situation de crise que connaît la viticulture, on peut aussi penser que l'A.O.C. « Grignan les Adhémar » constituera un vecteur de vente du vin plus efficace que l'ancienne appellation controversée « Coteaux du Tricastin ».

Au final, les productions dans la commune sont assez diversifiées, grâce à un territoire qui le permet, à l'omniprésence de l'eau et d'assez vastes étendues plates qui n'ont pas été sacrifiées à la monoculture de la vigne.

Sur le fond, le potentiel agricole du territoire est donc bien réel et durable :

- Vastes espaces facilement cultivables,
- Possibilité, pour une bonne partie des terres de la plaine de se tourner assez facilement vers plusieurs types de cultures, ce qui facilite l'adaptation des exploitations aux évolutions économiques,
- Malgré la crise, le potentiel viticole peut progresser avec l'appellation « Grignan les Adhémar » et les deux domaines viticoles de la commune affichent une assise économique solide,
- Le territoire possède un potentiel de diversification de l'activité agricole en liaison avec le tourisme vert, notamment par la création de gîtes au sein des corps de fermes, souvent de grandes emprises, qui disposent de superficies mobilisables facilement pour ce type d'activité.

Concernant les exploitations professionnelles proprement dites, même si la baisse de leur effectif est significative, elle reste mesurée, notamment entre 2000 et 2009, avec seulement trois exploitations en moins en 9 ans.

Dans ce contexte agricole plutôt positif, le seul véritable bémol est celui de l'arbitrage qu'il sera nécessaire de mener sur le devenir des terres d'une partie de la plaine. Si le potentiel agricole de ces terres est indéniable, les enjeux de développement économique ont conduit déjà à l'artificialisation de plusieurs hectares au Sud de la R.D.541. Le niveau aujourd'hui intercommunal de la zone d'activités de Valaurie pourrait conduire à une nouvelle phase d'expansion de l'urbanisation aux dépens de l'exploitation agricole. Dans ce cas de figure, il s'agira de limiter au mieux l'impact de ces pertes de terres sur le fonctionnement des exploitations et de s'assurer que ni leur viabilité à court terme ni leur potentiel économique global ne seront compromis.

URBANISATION & AGRICULTURE

L'organisation du territoire communal et son niveau de desserte par les réseaux impliquent une urbanisation qui reste proche des zones d'habitat existantes. Il est donc très probable que les enjeux agricoles et les enjeux urbains ne se rencontrent (se confrontent ?) qu'autour du village, voire de certaines zones d'habitat récentes.

Du point de vue agricole, la pertinence du projet de développement s'exprimera d'abord au travers :

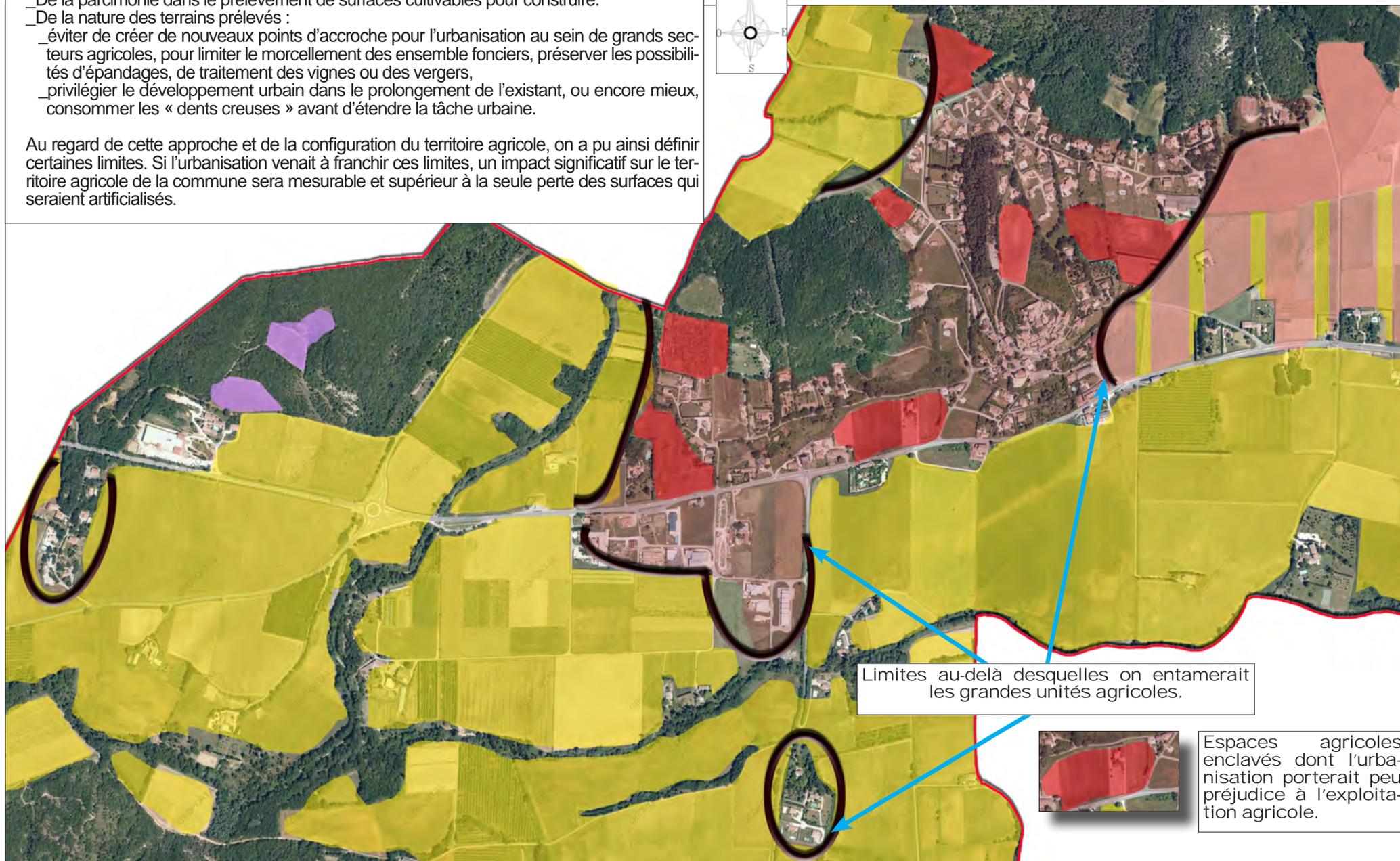
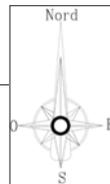
_De la parcimonie dans le prélèvement de surfaces cultivables pour construire.

_De la nature des terrains prélevés :

_éviter de créer de nouveaux points d'accroche pour l'urbanisation au sein de grands secteurs agricoles, pour limiter le morcellement des ensemble fonciers, préserver les possibilités d'épandages, de traitement des vignes ou des vergers,

_privilégier le développement urbain dans le prolongement de l'existant, ou encore mieux, consommer les « dents creuses » avant d'étendre la tâche urbaine.

Au regard de cette approche et de la configuration du territoire agricole, on a pu ainsi définir certaines limites. Si l'urbanisation venait à franchir ces limites, un impact significatif sur le territoire agricole de la commune sera mesurable et supérieur à la seule perte des surfaces qui seraient artificialisées.



Limites au-delà desquelles on entamerait les grandes unités agricoles.



Espaces agricoles enclavés dont l'urbanisation porterait peu préjudice à l'exploitation agricole.

VII.L'ENVIRONNEMENT NATUREL

A. Le relief

La commune s'étend sur environ 1230 ha. Du point de vue topographique, le territoire se développe en plusieurs parties facilement discernables avec :

- A la frange Nord Est de Valaurie, l'espace de plateau de Plan Long,
- Entre ce plateau et la plaine qui se développe au Sud, des coteaux pentus, entaillés par de nombreux vallats qui produisent un relief tourmenté,
- Au pied de ces coteaux, au Sud, le village historique s'est implanté sur un serre rocheux orienté au Sud, dernier « soubresaut » du relief découpé des coteaux avant que ne s'étende la terrasse alluviale,
- La plaine : par son homogénéité presque exempte d'aspérités, elle marque un fort contraste avec les contreforts du plateau de Plan Long au Nord ou du plateau de Sauveton au Sud.
- Au Sud de la plaine, on retrouve, à l'instar du piémont du plateau de Plan long, un espace de coteaux pentus au relief torturé par les ravins qui le parcourent. A la différence des hauteurs du village, barrées par le piémont du plateau de Plan Long, la plaine se poursuit au Sud via une excroissance formée par un coteau assez étroit mais aux pentes relativement douces, jusqu'au col de La Justice, qui ouvre ensuite, au Sud, vers le vallon du Rieu, sur la commune de Clansayes.

B. Contexte hydrologique

Le système hydrographique de Valaurie s'articule autour de la Berre. La rivière prend sa source sur la commune de Salles-sous-Bois, traverse Grignan et sépare les communes de Chantemerle, Valaurie et Les-Granges-Gontardes. Elle se jette dans le Rhône, entre Donzère et Pierrelatte. La Vence longe les limites communales entre Valaurie et Roussas et conflue avec la Berre à l'Ouest de la commune.

Source : commune

LE RELIEF



Les coteaux très pentus.



Les coteaux plus cléments.



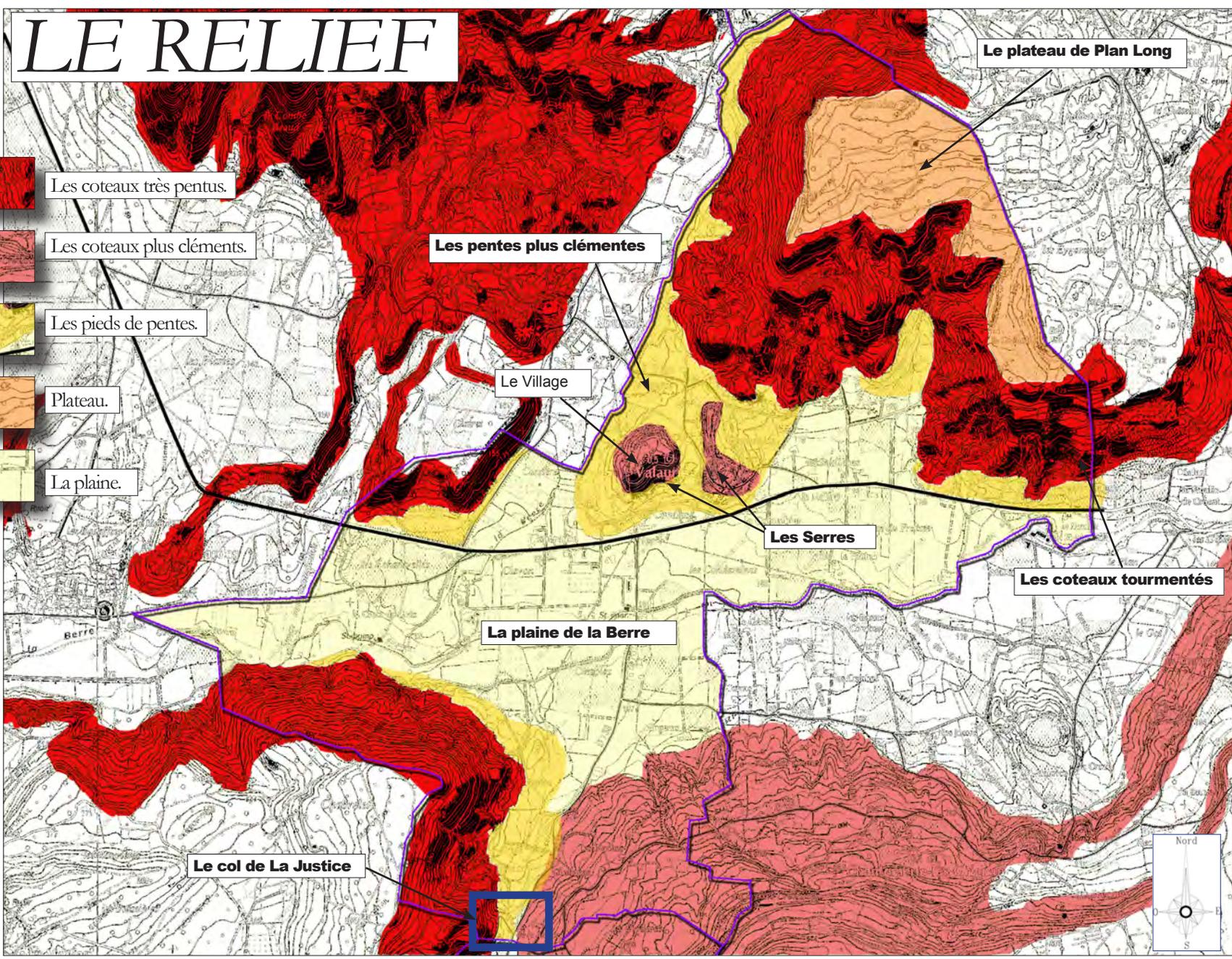
Les pieds de pentes.



Plateau.



La plaine.



Le plateau de Plan Long

Les pentes plus clémentes

Le Village

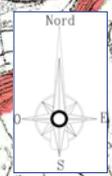
Le Valau

Les Serres

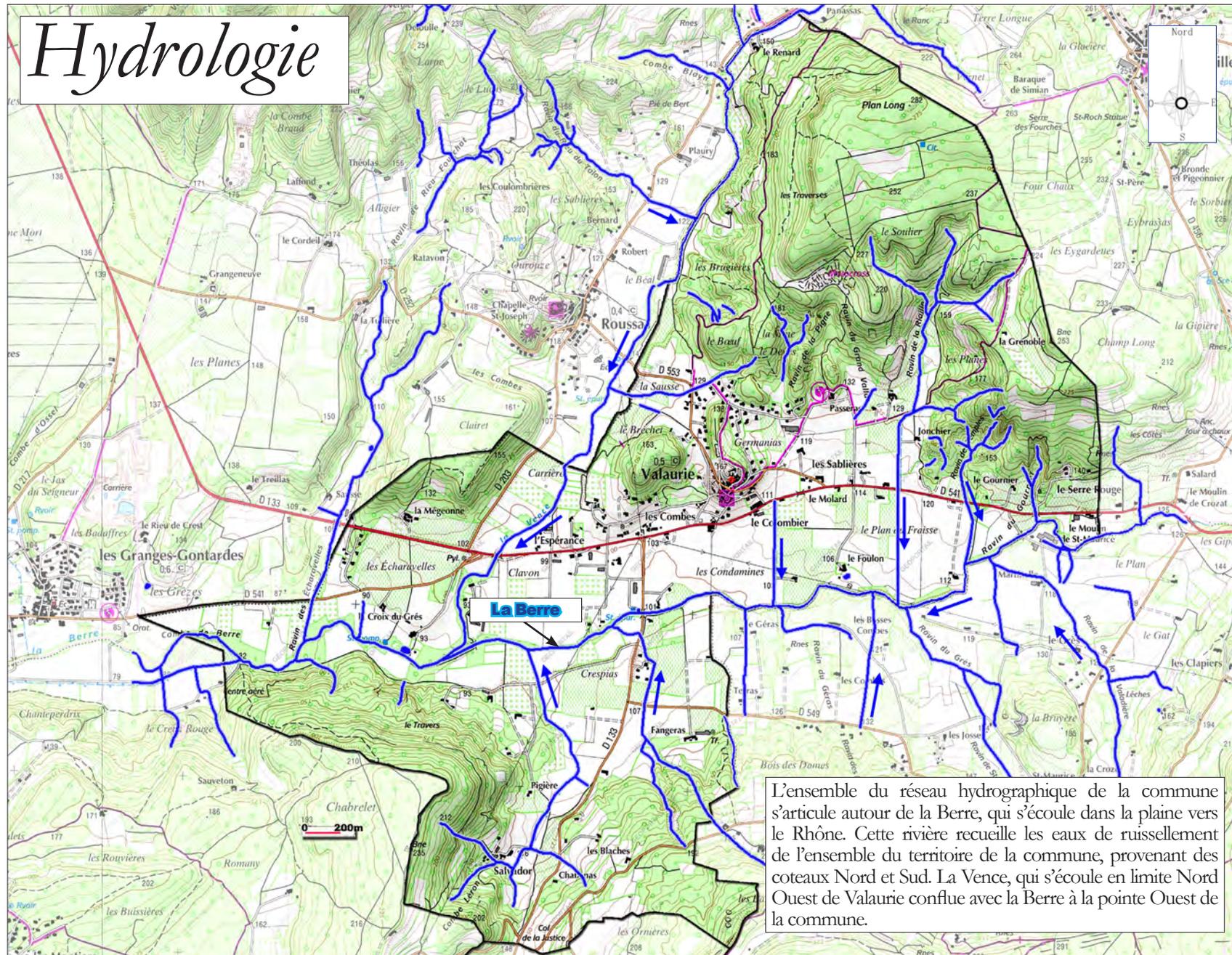
Les coteaux tourmentés

La plaine de la Berre

Le col de La Justice



Hydrologie



L'ensemble du réseau hydrographique de la commune s'articule autour de la Berre, qui s'écoule dans la plaine vers le Rhône. Cette rivière recueille les eaux de ruissellement de l'ensemble du territoire de la commune, provenant des coteaux Nord et Sud. La Vence, qui s'écoule en limite Nord Ouest de Valaurie conflue avec la Berre à la pointe Ouest de la commune.

C. Le profil environnemental de Valaurie

La commune présente un profil environnemental qui se confond avec ses unités topographiques :

LA PLAINE AGRICOLE

Dans la plaine agricole et sur les coteaux viticoles au Nord de la R.D.541, les cultures s'étendent sur de vastes superficies d'un seul tenant et réduisent fortement la diversité faunistique et floristique, même si ces espaces restent perméables à la faune. Plus localement, de rares vergers et truffières présentent un intérêt pour la faune, notamment pour l'avifaune qui peut s'y nourrir, notamment en lisière du massif forestier qui surplombe le village.

LES RIPISYLVE DE LA BERRE ET DE LA VENCE

La Berre

La ripisylve de la Berre traverse sur un axe Est-Ouest la plaine agricole de Valaurie. Cette ripisylve constitue un milieu naturel spécifique, qui se distingue très nettement de la forêt méditerranéenne commune de l'étage collinéen. La localisation géographique de la rivière, au sein de la plaine agricole lui fait côtoyer sur l'essentiel de son cours des espaces largement anthropisés qui rendent d'autant plus important, à l'échelle locale, ce « ruban vert ». La rivière présente par ailleurs un intérêt piscicole : dans son cours, après la confluence avec la Vence, on trouve notamment l'anguille, espèce migratrice, donc très sensible aux obstacles susceptible d'empêcher la montée ou la descente de la rivière.

La Vence

La Vence est un affluent de la Berre, avec laquelle elle conflue dans la plaine de Valaurie. Sa ripisylve recèle des essences similaires à celle de la Berre. Si elle est continue sur l'ensemble de son cours, elle reste étroite mais dense. Les espèces hydrophiles et la faune commune des bords de rivière disposent donc de peu d'espace pour s'épanouir. Cependant, à la différence de la Berre, la Vence, avant sa confluence avec la Berre s'étire dans un espace agricole moins homogène, plus bocager, ce qui laisse penser que le cours d'eau est moins directement impacté par l'exploitation agricole, donc avec un milieu halieutique plus propice à la faune très sensible à la pollution. La Vence est d'ailleurs une réserve biologique pour la truite fario, espèce salmonicole endémique qui vit et se reproduit dans la rivière.

BERRE

Code du sous-bassin : ID_10_08
 Superficie (km²) : 48227.4
 Département(s) : 07, 26, 30, 84
 Région(s) : LR, PACA, RA

PORTRAIT SOCIO-ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE [© Insee](#) - [Documentation](#)

CARACTÉRISTIQUES DES MASSES D'EAU COURS D'EAU DU SOUS-BASSIN

N°	MASSES D'EAU NOMS	STATUTS	ETAT ECOLOGIQUE			ETAT CHIMIQUE		MOTIFS DU REPORT PARAMETRES
			2009	NR NQE	OBJ. BE	2009	OBJ. BE	
FRDR409	La Robine et les Echaravalles /Le Lauzon rive dr. dériv. Donzère-Mondragon /Mayre Girarde /le Rialet	MEN	2		2015	2	2015	
FRDR410	Le Lauzon de sa source à la dérivation de Donzère-Mondragon	MEN	2		2015	2	2015	
FRDR422	La Berre de la Vence au Rhône	MEN	1		2015	1	2015	
FRDR423	La Vence	MEN	2		2015	2	2015	
FRDR424	La Berre de sa source à la Vence	MEN	2		2015	2	2015	
FRDR10156	Ruisseau les écharavalles	MEN	1		2027	●	2015	nutriments et/ou pesticides, morphologie
FRDR10638	Ruisseau la raille	MEN	1		2027	●	2015	matières organiques et oxydables, morphologie
FRDR10971	La petite berre	MEN	1		2027	●	2015	nutriments et/ou pesticides, matières organiques et oxydables, morphologie
FRDR11061	Ruisseau de la roubine	MEN	1		2027	●	2015	nutriments et/ou pesticides, morphologie
FRDR11080	Mayre girarde	MEN	1		2027	●	2015	nutriments et/ou pesticides, morphologie
FRDR11949	Ruisseau le rialet	MEN	1		2027	●	2015	nutriments et/ou pesticides, matières organiques et oxydables, morphologie

LEGENDE :

état écologique :

● -> très bon
● -> bon
● -> moyen
● -> médiocre
● -> mauvais

● -> pas de données

● -> Non respect des Normes de Qualité Environnementales

état chimique :

● -> bon

● -> pas bon

● -> pas de données

niveau de confiance de l'état

① -> faible

② -> moyen

③ -> fort

évalué :

objectif bon état :

? -> à préciser

20XX -> objectif moins strict

LA FORET DE COTEAUX ET DE PLATEAU

La forêt occupe les plateaux et coteaux du tiers Nord et du tiers Sud du territoire communal. Ces forêts forment les deux principaux espaces naturels d'un seul tenant dans la commune. Le couvert végétal est xérothermophile, avec une strate arborescente très largement dominée par le chêne vert, le chêne blanc et le pin en massifs. La strate arbustive est très souvent présente, avec les espèces communes qui accompagnent le chêne vert et notamment:

- Le thym vulgaire (Farigoule, *Thymus vulgaris*),
- Le romarin officinal (*Rosmarinus officinalis*),
- La lavande spic (*Lavandula spica*),
- Le buis (*Buxus sempervirens*),
- Le Genévriers,
- Le Genêts...

LE COTEAU AGRICOLE MIXTE DU COL DE LA JUSTICE

Dans cet espace de taille relativement modeste à l'échelle de la commune, la diversité des cultures, associée aux nombreuses haies, bosquets et truffières forment un ensemble qui facilite les mouvements et les stations provisoires de la faune d'origine forestière et favorise la biodiversité.

LES ESPACES BATIS

L'espace bâti dans la commune a de particulier qu'il s'est développé souvent sur des espaces naturels, à la lisière entre agriculture et forêt, dans des secteurs qui étaient donc initialement riches sur un plan environnemental. A la faveur de la topographie, des lambeaux d'espaces naturels ont subsisté entre les zones d'habitat, des haies de vieux arbres ont été préservées. Ainsi, l'enveloppe bâtie de Valaurie conserve, au travers de quelques landes, bosquets d'arbres ou prés pâturés un intérêt environnemental certain.

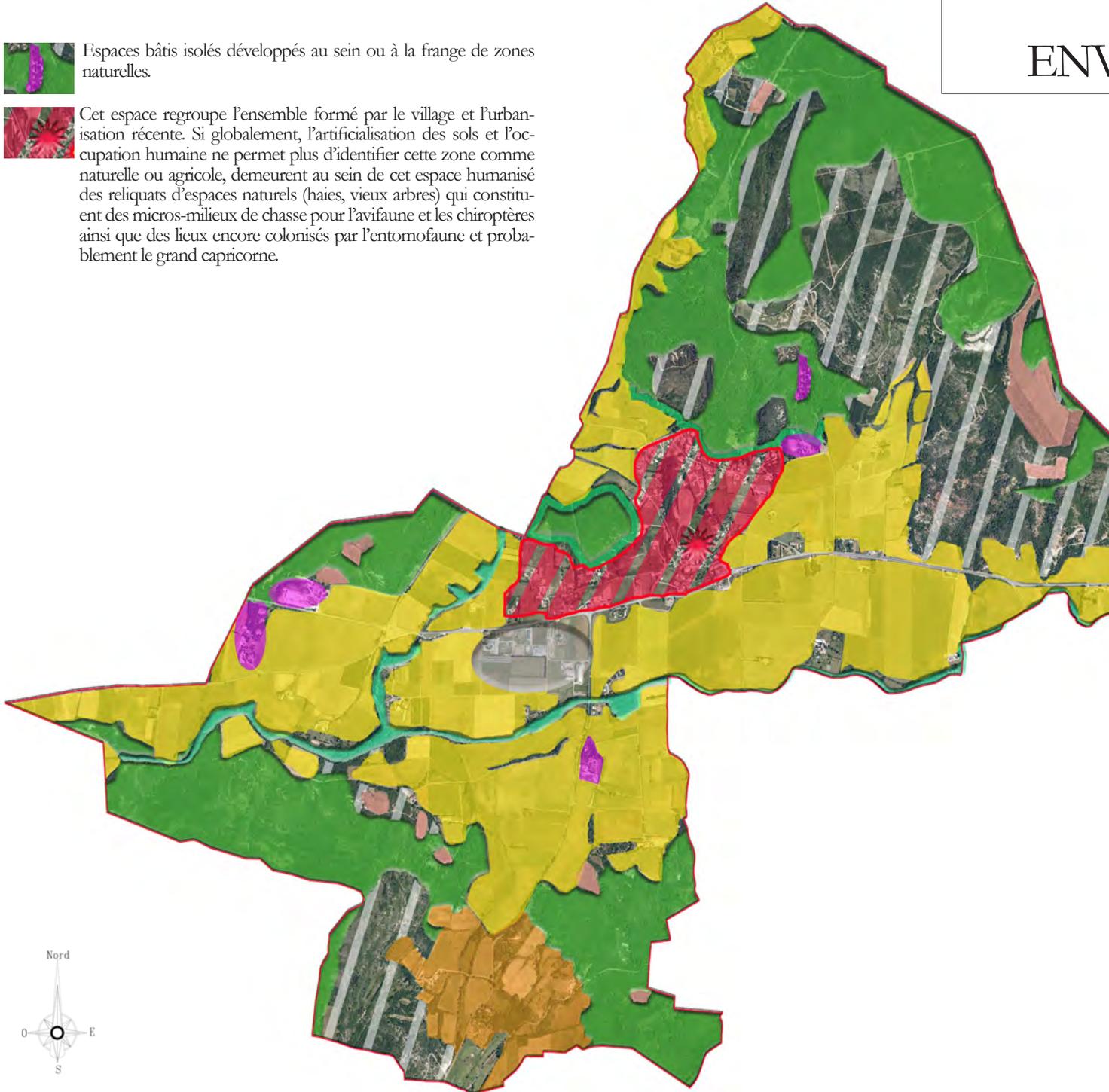
LES ENTITES ENVIRONNEMENTALES



Espaces bâtis isolés développés au sein ou à la frange de zones naturelles.



Cet espace regroupe l'ensemble formé par le village et l'urbanisation récente. Si globalement, l'artificialisation des sols et l'occupation humaine ne permet plus d'identifier cette zone comme naturelle ou agricole, demeurent au sein de cet espace humanisé des reliquats d'espaces naturels (haies, vieux arbres) qui constituent des micros-milieus de chasse pour l'avifaune et les chiroptères ainsi que des lieux encore colonisés par l'entomofaune et probablement le grand capricorne.



L'espace de pure production agricole : cette zone est peu diversifiée : champs de céréales et vignes, cultures très ouvertes qui présentent très peu d'opportunités de station pour la faune. La flore et donc la faune y sont très peu diversifiées. Cet espace présente un faible intérêt environnemental.



Grâce aux vergers, au réseau de bandes boisées et haies ainsi qu'à la relative diversité de cultures et à la très faible présence humaine, cette zone agricole présente un intérêt environnemental notamment pour la petite faune terrestre et pour l'avifaune. Elle peut aussi servir de station temporaire pour la grande faune d'origine forestière qui vit sur les plateaux boisés voisins. Cet espace présente un intérêt environnemental marqué.



La forêt xérophile de chênes verts / chênes pubescents. Typiquement méditerranéenne (mais de transition toutefois avec la présence du chêne blanc), cette forêt, largement représentée dans le Tricastin ne constitue pas un milieu rare à préserver strictement du point de vue de la flore. Cependant, pour la grande faune, cette forêt est un habitat essentiel. La forêt présente également des parties boisées en pins sylvestres de tailles assez importantes.



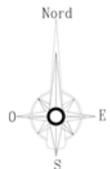
Les ripisylves de la Berre et de la Vence. Cette rivière et ce ruisseau présentent un intérêt piscicole. Leurs ripisylves, dominées par les essences hydrophiles de la série du bord des eaux (frêces, saules, aulnes...) constituent des écosystème à part entière, bandes naturelles au sein de l'espace agricole, notamment pour la Berre.



Les enclaves agricoles au sein des espaces naturels. Si ces enclaves ont été prélevées sur des parties de forêt, elles constituent des milieux ouverts dont les lisières sont particulièrement propices aux insectes donc à l'avifaune, aux chiroptères et aux reptiles qui s'en nourrissent.



Secteurs où se développent sur sols pauvres qui n'ont pu être colonisés par la forêt xérophile pelouses sèches, landes à genêts, végétation arbustive typiquement méditerranéenne. Ces espaces ouverts ou semi ouverts, pénétrés par la lumière présentent une grande diversité floristique, associée à un grand intérêt entomologique. Les micro falaises et cavités de ces secteurs constituent le principal habitat de petits rapaces rupestres et d'une grande diversité de chiroptères, soulignée par le classement en zone Natura 2000 de l'adret de la vallée de la Berre.



L'ENVIRONNEMENT NATUREL AU SEIN DE L'URBANISATION

Bien que les abords du village aient connu un développement urbain significatif, toujours en cours avec la mise en œuvre du PAE de l'Espérance, des espaces naturels relictuels s'intercalent entre les zones artificialisées. Ces micros espaces naturels peuvent constituer, malgré leur proximité avec l'urbanisation, des secteurs intéressants sur le plan faunistique et floristique pour la mesofaune.

Reliquat de forêt sur pente (pins dominants). Refuge probable de la petite faune locale.

Forêt au contact des maisons sans milieu intermédiaire.

Milieu de lisières semi-ouvertes, de plus grande **diversité floristique que la forêt générique**.

Fossés humides et végétation hydrophile associée.

Quelques gros arbres.

Milieu de lisières semi-ouvertes, de plus grande **diversité floristique que la forêt générique**.

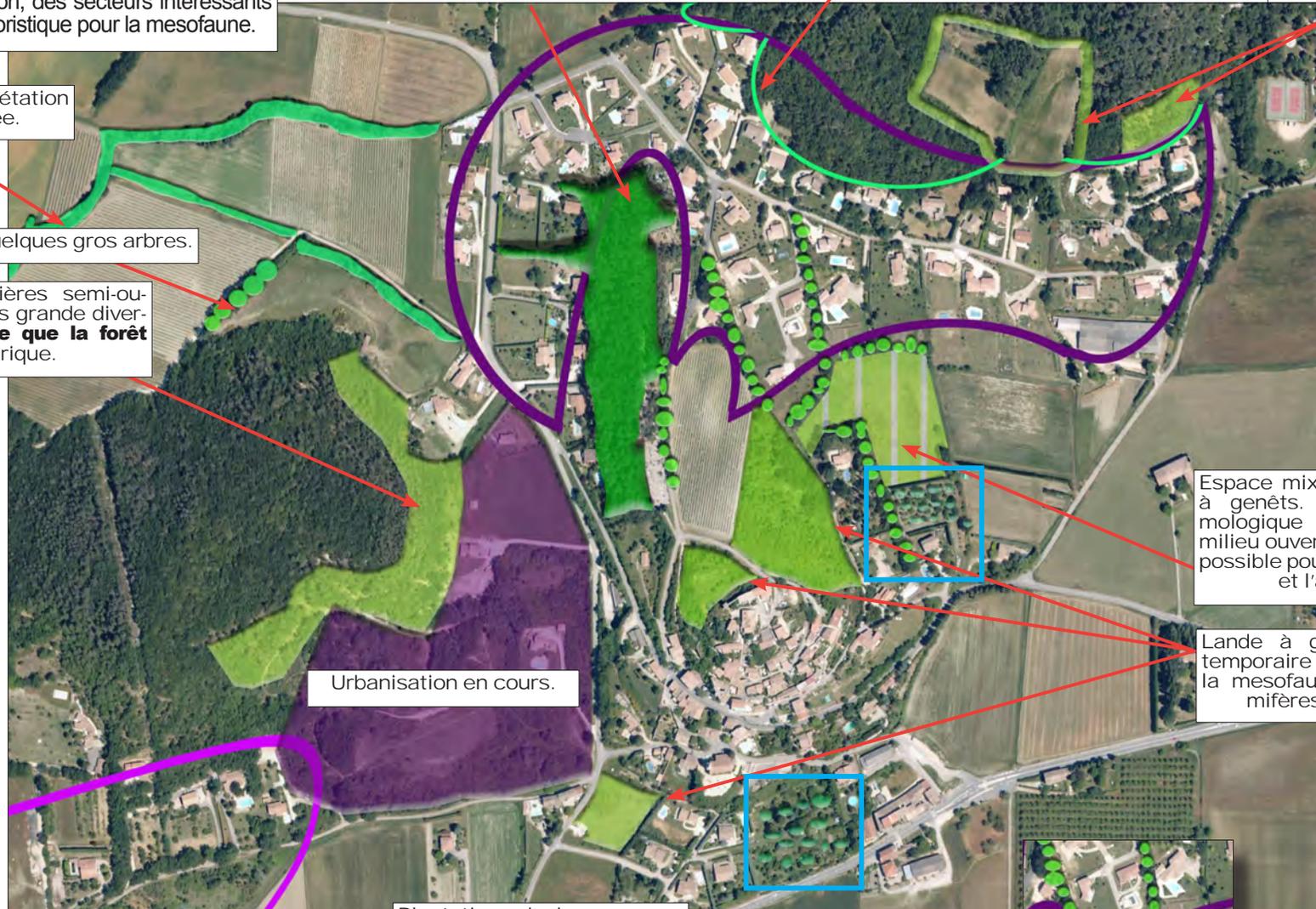
Espace mixte pâturé/landes à genêts. Richesse entomologique probable de ce milieu ouvert, site de chasse possible pour les chiroptères et l'avifaune.

Lande à genêts : station temporaire probable pour la mesofaune (petits mammifères et reptiles).

Urbanisation en cours.

Plantations d'arbres accompagnée d'une végétation arbustive. Richesse entomologique probable de ce milieu semi ouvert, site de chasse possible pour les chiroptères et l'avifaune.

Réseau de haies de chênes.



L'ENVIRONNEMENT NATUREL AU SEIN DE L'URBANISATION



Sous l'église : espace en voie d'enfrichement semi **ouvert diversifié sur le plan floristique et propice aux insectes et à la petite faune.**



Sur l'arrière du village : pré pâturé présentant une **grande diversité floristique.**



Diverses haies, abris pour la petite faune provenant des zones forestières ou des zones de landes et venant s'alimenter à proximité des zones bâties.



Le long des chemins : vieux arbres, grosses souches propices à la station temporaire des chiroptères. Ces vieux arbres peuvent aussi abriter le Grand capricorne.

D. La végétation

Les conditions écologiques locales (résultant de la géologie, de la topographie et des facteurs climatiques) ont conditionné la présence de plusieurs formes de végétations spontanées. Elles appartiennent essentiellement aux séries du Chêne vert, du chêne blanc du pin dans les massifs forestiers et à la série des Saules, des Aulnes, des peupliers et des Frênes à (série du bord des eaux).

LES LANDES ET LES FRICHES

Ces landes, friches, broussailles, Maquis, s'insèrent entre les espaces agricoles et les bois de pins sylvestres et de chênes.

LA FORET

La série du Chêne vert

Les bois de chêne vert sont installés principalement à l'étage mésoméditerranéen. Le chêne vert est un arbre de 5 à 20 mètres de haut. Son feuillage est persistant. Il a une longévité de 200 à 500 ans. C'est une espèce post pionnière.

La série du Chêne pubescent

Elle est caractéristique des conditions de milieux tempérés et secs dans des stations à sols superficiels secs s'échauffant rapidement. Sur les premières hauteurs de la commune, il localement supplanté par le pin sylvestre.



[Chêne pubescent](#) *Quercus pubescens*

les expositions sèches et chaudes lui sont favorables alors que le Chêne sessile recherche une atmosphère humide; la face inférieure des feuilles et les rameaux de l'année du premier ont un feutrage blanc grisâtre.

La série du pin



[Pin sylvestre](#) *Pinus silvestris*

2

LA SERIE DU BORD DES EAUX

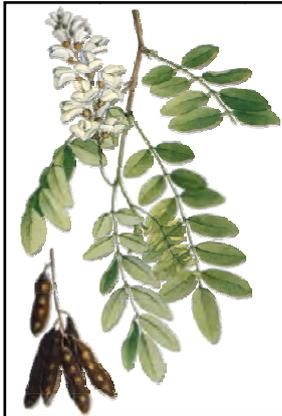
Elle caractérise les boisements des rives de la Berre et de la Vence (aulne blanc, frênes, robiniers, saules). Elle s'installe sur des sols de texture sableuse ou sablo-limoneuse liés à une nappe de faible profondeur. La strate arborescente est généralement mono-spécifique (Aulne blanc) et la strate arbustive comprend notamment, le Frêne élevé, le Camérisier à balais, le peuplier. Quelques gros chênes s'intercalent.



Le Saule



Le Frêne



Le robinier faux-acacia

(*Robinia pseudoacacia*), souvent appelé communément « acacia », le robinier est une espèce d'arbre de la famille des *Fabaceae* (légumineuses) Cette espèce présente le même type d'inflorescence particulières que les pois potagers, les genêts ou les cytises. Cette essence d'arbre est commune à Valaurie, elle colonise les bords des eaux, mais aussi les endroits plus secs, en bosquets à la frange de l'espace agricole. C'est une espèce pionnière.

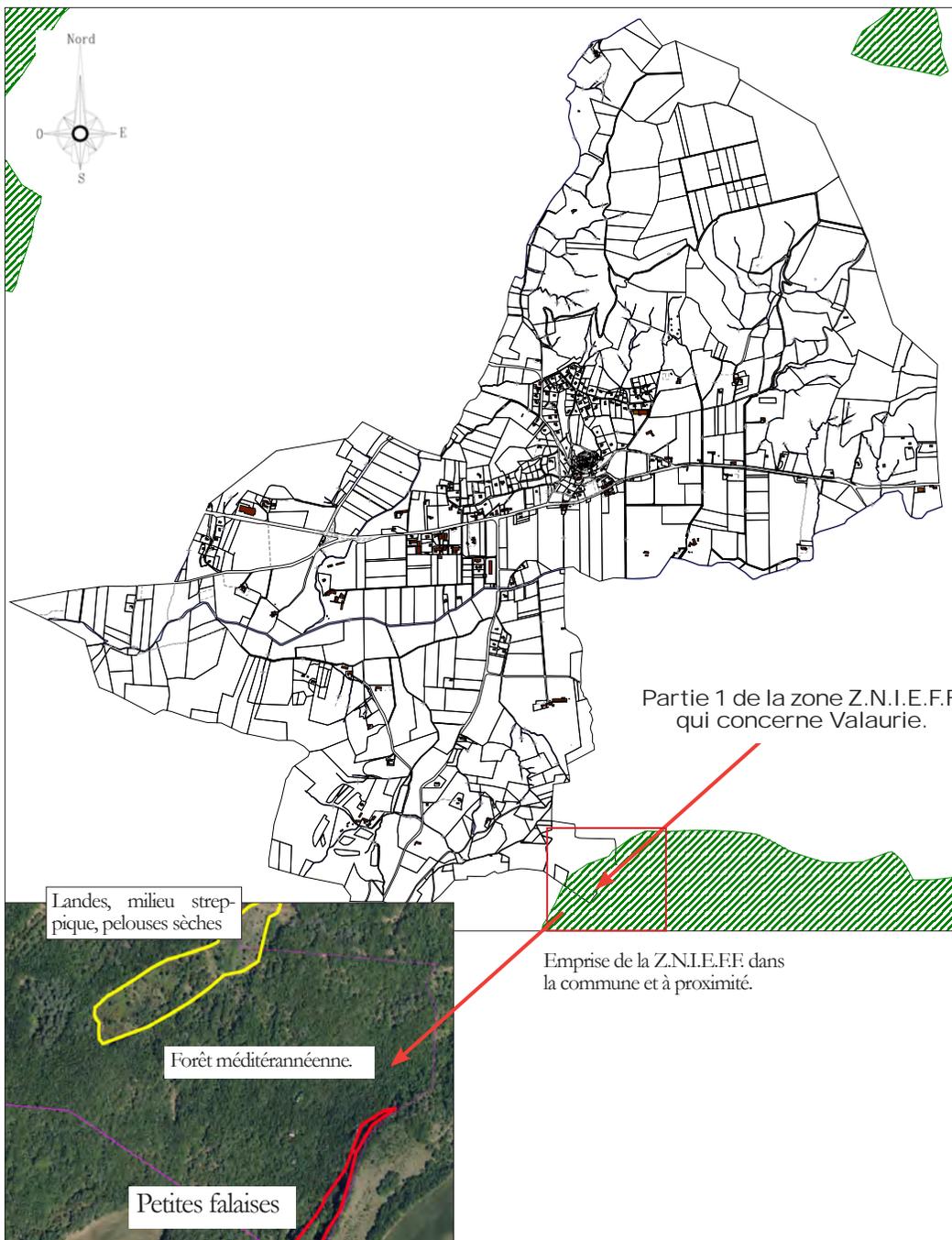
E. Les Z.N.I.E.F.F.

Source : DREAL Rhône-Alpes

Une Z.N.I.E.F.F. de type 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) tangente le territoire communal. Elle correspond au Plateau du Rouvergue et plateau au de Clansayes. Cette Z.N.I.E.F.F. a le caractère d'un inventaire scientifique, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elle recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte dans le P.L.U.

La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (Z.N.I.E.F.F. n°226000022 "Plateau du Rouvergue et plateau de Clansayes")

Source des données : DIREN Rhône Alpes



Description et intérêt du site

Ce plateau à vocation agricole s'étend derrière Clansayes (Les Guarrigues), au-dessus de Chantemerle-les-Grignan, et se prolonge vers Grignan par le plateau du Rouvergue. Bordé de milieux rocheux et de petites falaises, le plateau est couvert d'une végétation méditerranéenne de Chêne vert, et de garrigues à Genévrier oxycèdre (ou Cade) et Genêt scorpion, Thym vulgaire, Lavande vraie et Ciste à feuilles de sauge. Sur les secteurs secs, se développe une pelouse rase de petites plantes annuelles. Si l'on remarque bien des fleurs comme l'Immortelle jaune ou l'Hélianthème des Apennins aux fleurs blanches bien ouvertes au soleil, de nombreuses autres espèces (Micropus dressé, Minuartie visqueuse, Sabline à gros fruits, luzernes naines ...) sont par contre très discrètes. L'Orchis à longues bractées est une grande orchidée aux fleurs teintées de rouge, qui fleurit dès la fin du mois de mars dans la garrigue. Un ensemble remarquable d'oiseaux niche sur ce plateau, et renforce sa particularité. Le Busard cendré est un rapace migrateur qui revient au mois de mai. Très localisé dans la Drôme, cet élégant oiseau niche à même le sol dans les zones ouvertes de cultures ou de landes sur le plateau. Dans les milieux buissonnants et chauds du plateau, se rencontrent également Bruant proyer et Bruant ortolan, l'Alouette lulu, la Pie-grièche écorcheur, le Pipit rousseline ou la Fauvette passerinette. La présence de la Huppe fasciée, de la Caille des blés ou du Cochevis huppé tend à indiquer que l'agriculture pratiquée sur le plateau reste traditionnelle et non intensive. Proche parent des alouettes, le Cochevis huppé est une espèce en régression en France. Dans la Drôme, ses seules populations connues sont celles du Tricastin.

La Z.N.I.E.F.F. sur le territoire communal

Seule une très faible partie de la Z.N.I.E.F.F. s'inscrit dans le territoire communal. Cependant, bien que d'une surface réduite, cet espace comprend une grande partie des milieux naturels remarquables mis en évidence par la Z.N.I.E.F.F. : petites falaises, végétation méditerranéenne de Chêne vert, et de garrigues à Genévrier oxycèdre (ou Cade) et Genêt scorpion, Thym vulgaire, Lavande vraie et Ciste à feuilles de sauge.

Niveau de connaissance

Milieux naturels	1	Amphibiens	1	Reptiles	1	Coléoptères	0
Végétaux sucoériens	2	Mammifères	0	Crustacés	0	Libellules	0
Mousses, lichens	0	Oiseaux	2	Mollusques	0	Orthoptères	0
		Poissons	0			Papillons	0

Légende :
 0 = prospection nulle ou quasi inexistante
 1 = prospection insuffisante
 2 = prospection assez bonne
 3 = bonne prospection

Nombre de données d'observation collectées : 33

Milieux naturels

34.5	PELOUSES XEROPHILES MEDITERRANEENNES
45.3	FORETS DE CHENES VERTS MESO ET SUPRA MEDITERRANEENNES
62.3	DALLES ROCHEUSES

Faune vertébrée

Amphibiens	
Rainette méridionale	<i>Hyla meridionalis</i>
Oiseaux	
Pipit rousseline	<i>Anthus campestris</i>
Grand-duc d'Europe	<i>Bubo bubo</i>
Bouscarle de Cetti	<i>Cettia cetti</i>
Busard cendré	<i>Circus pygargus</i>
Caille des blés	<i>Coturnix coturnix</i>
Pic épeichette	<i>Dendrocopos minor</i>
Bruant ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>
Cochevis huppé	<i>Galerida cristata</i>
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>
Alouette lulu	<i>Lullula arborea</i>
Bruant proyer	<i>Miliaria calandra</i>
Huppe fasciée	<i>Upupa epops</i>

Flore

Orchis à longues bractées	<i>Barlia robertiana</i> (Loisel.) Greuter
Micropus dressé	<i>Bombycilaena erecta</i>
Ciste à feuilles de sauge	<i>Cistus salvifolius</i> L.
Laitue vireuse	<i>Lactuca virosa</i> L.
Cotonnière des champs	<i>Logfia arvensis</i> (L.) J. Holub
Silène conique	<i>Silene conica</i> L.
Silène à petites fleurs	<i>Silene otites</i> (L.) Wibel
Torilis noueux	<i>Torilis nodosa</i>
Molène pulvérulente	<i>Verbascum pulverulentum</i> Vill.

Faune invertébrée

Pas de données disponibles

F. La zone Natura 2000 « Sables du Tricastin »

Source : DREAL Rhône-Alpes

LES OBJECTIFS DE NATURA 2000

Natura 2000 vise la protection des espèces et des habitats d'intérêt communautaire en s'appuyant sur les activités humaines comme outils de gestion et de sauvegarde du patrimoine naturel. La France a choisi d'appliquer Natura 2000 dans une démarche concertée, basée sur le principe du volontariat et de la contractualisation. Les acteurs locaux sont donc pleinement intégrés au processus, en pilotant l'élaboration du Document d'Objectifs (DOCOB), puis son animation. Le DOCOB constitue le document de référence, sans limitation de durée de vie, qui vise à définir les objectifs de conservation des habitats et espèces ainsi que les actions de gestion à mener, après une phase de diagnostic des enjeux écologiques et humains. Ces actions se déclinent principalement avec les outils spécifiques que sont les contrats Natura 2000 et les chartes Natura 2000. D'autres outils financiers existent et peuvent être utilisés sur l'ensemble du territoire (MAET, FEADER, Région, Agence de l'eau, ...).

DESCRIPTION DU SITE

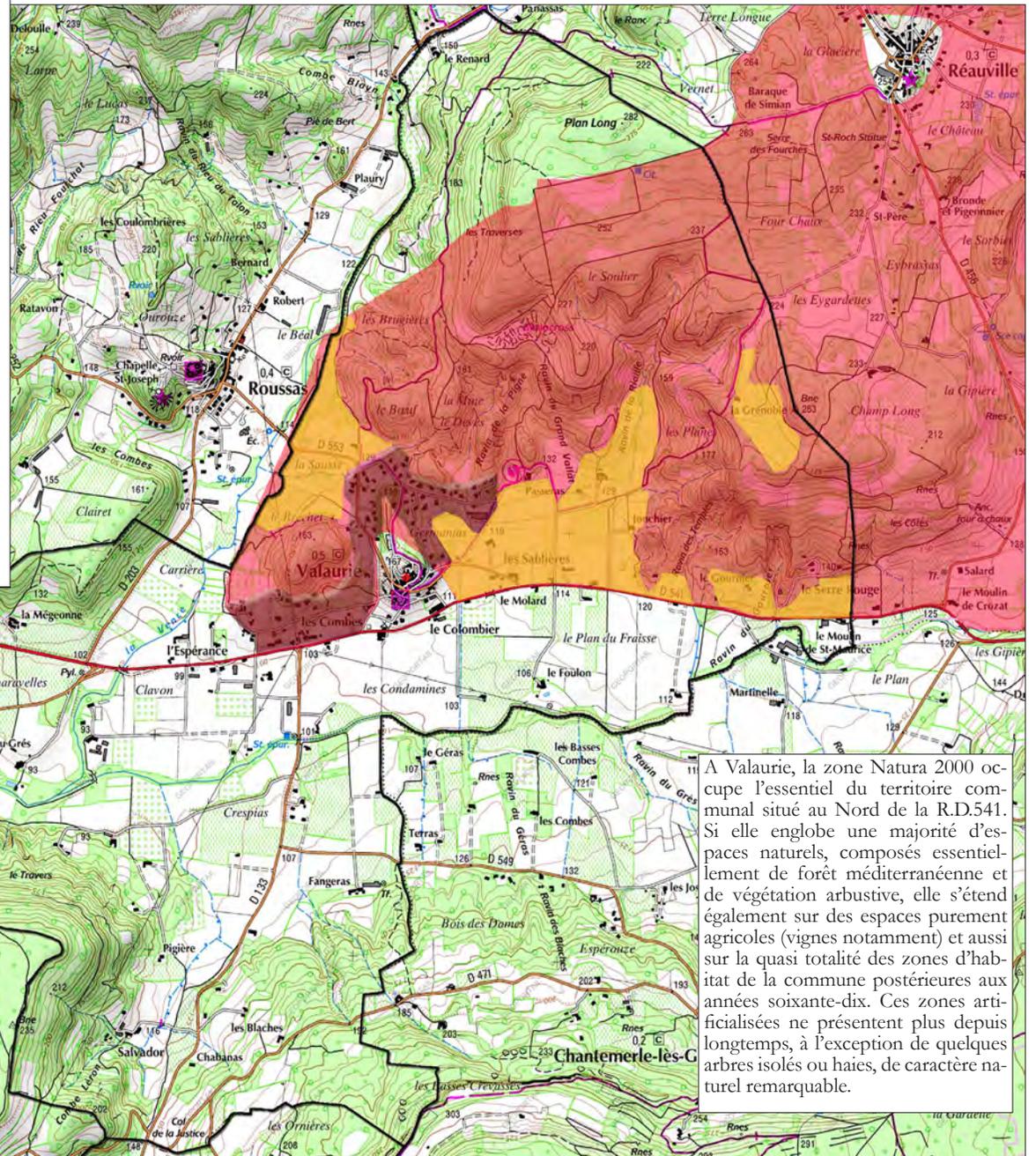
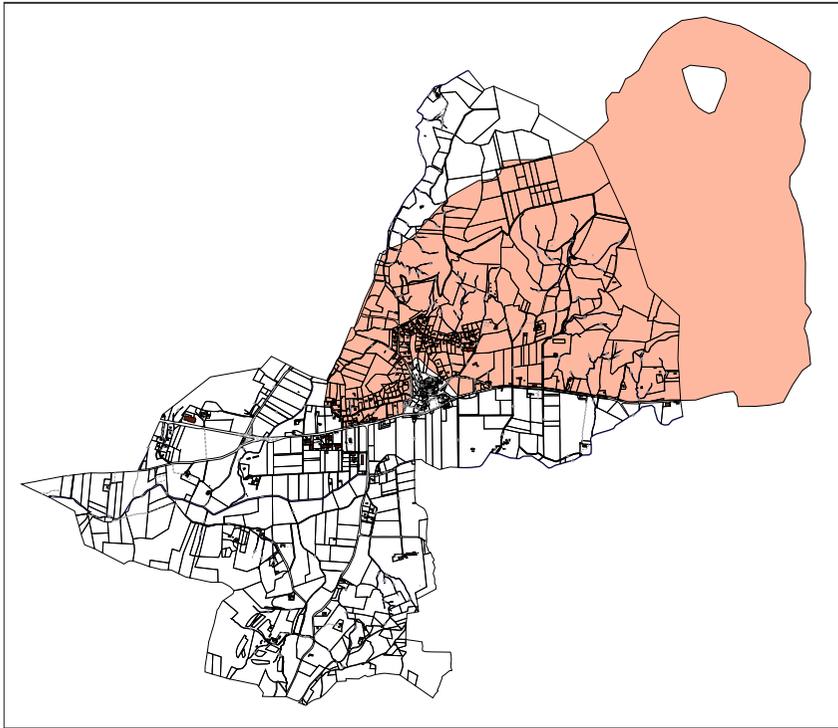
La zone Natura 2000 des Sables du Tricastin est constituée de deux entités géographiques bien distinctes, séparées d'environ 26 Km. Sa première partie est centrée sur la commune de Valaurie (elle "déborde" également sur Roussas et Réauville). L'autre partie de la zone, plus au Sud, est centrée autour de l'étang Saint Louis, à Suze la Rouse.

Les milieux décrits dans l'inventaire faunistique et floristique de la zone Natura 2000 ne sont communs à ces deux ensembles que partiellement. Concernant Valaurie, les milieux de zones humides, qui correspondent à l'étang Saint Louis situé à Suze Iz Rouse sont notamment absent.

On s'est donc attaché à relever, parmi les inventaires issus de la DREAL Rhône Alpes, les milieux mis en évidence dans la zone Natura 2000 et effectivement présents sur le territoire de Valaurie. Il s'agit essentiellement de massifs de chênes verts (forêts à *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia*) et de chênes pubescents qui sont localisés au Nord du village.

Sur un plan faunistique, les enjeux de la zone Naturelle sont essentiellement liés au Grand capricorne et aux chiroptères.

La Zone Natura 2000 “sables du Tricastin, n°FR8201676”



Emprise de la zone Natura 2000.



Secteurs urbanisés présents dans la zone Natura 2000.

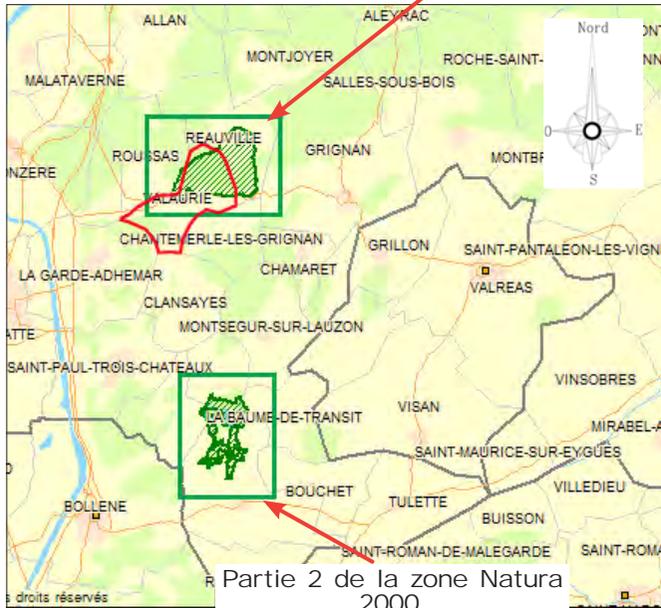


Grands secteurs notoirement agricoles inclus dans la zone Natura 2000.

A Valaurie, la zone Natura 2000 occupe l'essentiel du territoire communal situé au Nord de la R.D.541. Si elle englobe une majorité d'espaces naturels, composés essentiellement de forêt méditerranéenne et de végétation arbustive, elle s'étend également sur des espaces purement agricoles (vignes notamment) et aussi sur la quasi totalité des zones d'habitat de la commune postérieures aux années soixante-dix. Ces zones artificialisées ne présentent plus depuis longtemps, à l'exception de quelques arbres isolés ou haies, de caractère naturel remarquable.

La Zone Natura 2000 “sables du Tricastin, n°FR8201676”

Partie 1 de la zone Natura 2000, qui concerne Valaurie.



La zone Natura 2000 des Sables du Tricastin est constituée de deux entités géographiques bien distinctes, séparées d'environ 26 Km. Sa première partie est centrée sur la commune de Valaurie (elle “déborde” également sur Roussas et Réauville). L'autre partie de la zone, plus au Sud, est centrée autour de l'étang Saint Louis, à Suze la Rousse.

Les milieux décrits dans l'inventaire faunistique et floristique de la zone Natura 2000 ne sont communs à ces deux ensembles que partiellement. Concernant Valaurie, les milieux de zones humides, qui correspondent à l'étang Saint Louis situé à Suze la Rousse sont notamment absent.

On s'est donc attaché à relever, parmi les inventaires issus de la DREAL Rhône Alpes, les milieux mis en évidence dans la zone natura 2000 et effectivement présents sur le territoire de Valaurie. Il s'agit essentiellement de massifs de chênes verts (forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia) et de chênes pubescents qui sont localisés au Nord du village

Sur un plan faunistique, les enjeux de la zone Naturelle sont essentiellement liés au Grand capricorne et aux chiroptères.

Composition du site :

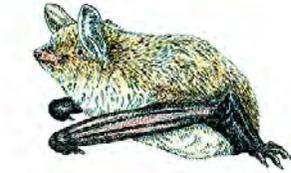
- Forêts sempervirentes non résineuses 30 %
- Forêts caducifoliées 20 %
- Dunes, Plages de sables, Machair 10 %
- Autres terres arables 10 %
- Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas) 10 %
- Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) 8 %
- Pelouses sèches, Steppes 5 %
- Forêts de résineux 5 %
- Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, 2 %

Habitats naturels présents

	% couv. SR(1)
Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	30 % C
Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à Corynephorus et Agrostis	10 % C
Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Carex davalliana*	2 % C
Pelouses calcaires de sables xériques*	1 % C



vespertilion à oreilles échanquées



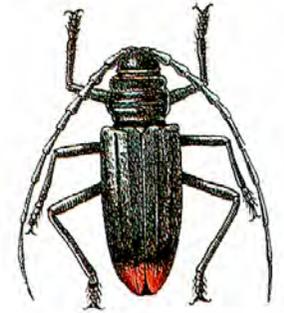
petit rhinolophe



minioptère de schreibers



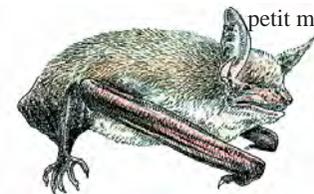
vespertilion de bechstein



Grand capricorne



petit murin



grand murin

Invertébrés	PR ⁽²⁾
Grand capricorne (Cerambyx cerdo)	C
Mammifères	PR ⁽²⁾
Grand Murin (Myotis myotis)	C
Minioptère de Schreibers (Miniopterus schreibersii)	B
Petit Murin (Myotis blythii)	C
Petit Rhinolophe (Rhinolophus hipposideros)	D
Vespertilion à oreilles échanquées (Myotis emarginatus)	C
Vespertilion de Bechstein (Myotis bechsteinii)	D

⁽¹⁾ Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

⁽²⁾ Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

Source DREAL Rhône Alpes

Source des dessins : DREAL Rhône Alpes

G. Le réseau écologique communal

A différents titres, les espaces naturels ou à dominantes naturelles décrits précédemment sous la forme d'entités s'inscrivent dans un réseau écologique, constitué de zones « Nodales », de zones « Puits » reliées entre elles par des « corridors écologiques et biologiques ». L'analyse de ce réseau permet de disposer d'une vision plus fine et dynamique des enjeux environnementaux et des interférences potentielles entre ces enjeux (notamment ceux liés aux mouvements de faune) et le développement urbain.

LES ZONES NODALES

Ces zones offrent la quantité et la qualité optimale d'espaces environnementaux et d'espèces (sources de biodiversité). A Valaurie, les zones nodales correspondent globalement :

- Aux massifs forestiers de chênes et de pins qui se développent sur les coteaux et plateaux qui surplombent la plaine agricole au Nord et au Sud. Ces zones nodales sont des lieux de reproduction, d'alimentation et d'habitat de la flore et la faune d'origine forestière.
- Les ripisylves de la Berre et de la Vence pour les espèces dépendantes directement des cours d'eau et communes des forêts caducifoliées (arbres à feuilles caduques). Bien que de géographie linéaire et au-delà de leurs rôles de corridors dans le réseau écologique, les ripisylves constituent des zones nodales.
- Les landes, pelouses et petites falaises en bordure de la forêt ou sous forme de vastes clairières au sein de cette forêt. Ces espaces ouverts et semi ouverts constituent des milieux d'une grande richesse floristique et constituent des aires de station et d'alimentation pour la petite faune, notamment la petite faune insectivore protégée (lézards, avifaune et chiroptères notamment).

LES ZONES TAMPONS

Elles protègent les zones nodales et les corridors du réseau écologique des influences extérieures potentiellement dommageables (urbanisation, exploitation agricole intensive...). A Valaurie, ces zones tampon sont de deux ordres :

- les espaces de forêt pour la zone nodale de landes, pelouses et petites falaises. La forêt régule notamment l'hydrométrie en limitant le ruissellement sur ces zones nodales, dont les richesses sont en partie liées au caractère sec des sols, qui empêchent le développement des ligneux.
- A l'inverse, lorsqu'ils s'intercalent entre les zones de cultures et la forêt, les espaces de landes forment un espace tampon pour la zone nodale forestière.

Certaines zones nodales pourtant riches ne bénéficient pas ou peu de zones tampon : dans la plaine de la Berre et dans une moindre mesure, dans le vallon de la Vence, la transition entre les boisements hydrophiles et les cultures (cultures annuelles essentiellement et vignes) est directe. L'agriculture intensive peut donc avoir des répercussions immédiates et directes sur les corridors écologiques formés par les ruisseaux.

LES CORRIDORS

Ils assurent la connectivité entre les zones nodales. Dans la commune, ces corridors écologiques sont de deux ordres :

Les ripisylves de la Berre et de la Vence. Elles jouent un rôle de conduits (Est-Ouest et inversement pour la Berre, Nord-Sud et inversement pour la Vence) pour la faune terrestre et amphibie, lorsqu'elle circule le long du cours d'eau.

La forêt

Les massifs forestiers, outre leurs rôles de zones nodales permettent les mouvements à couvert de la grande faune et de la petite faune non ailée.

LES ZONES « PUIITS »

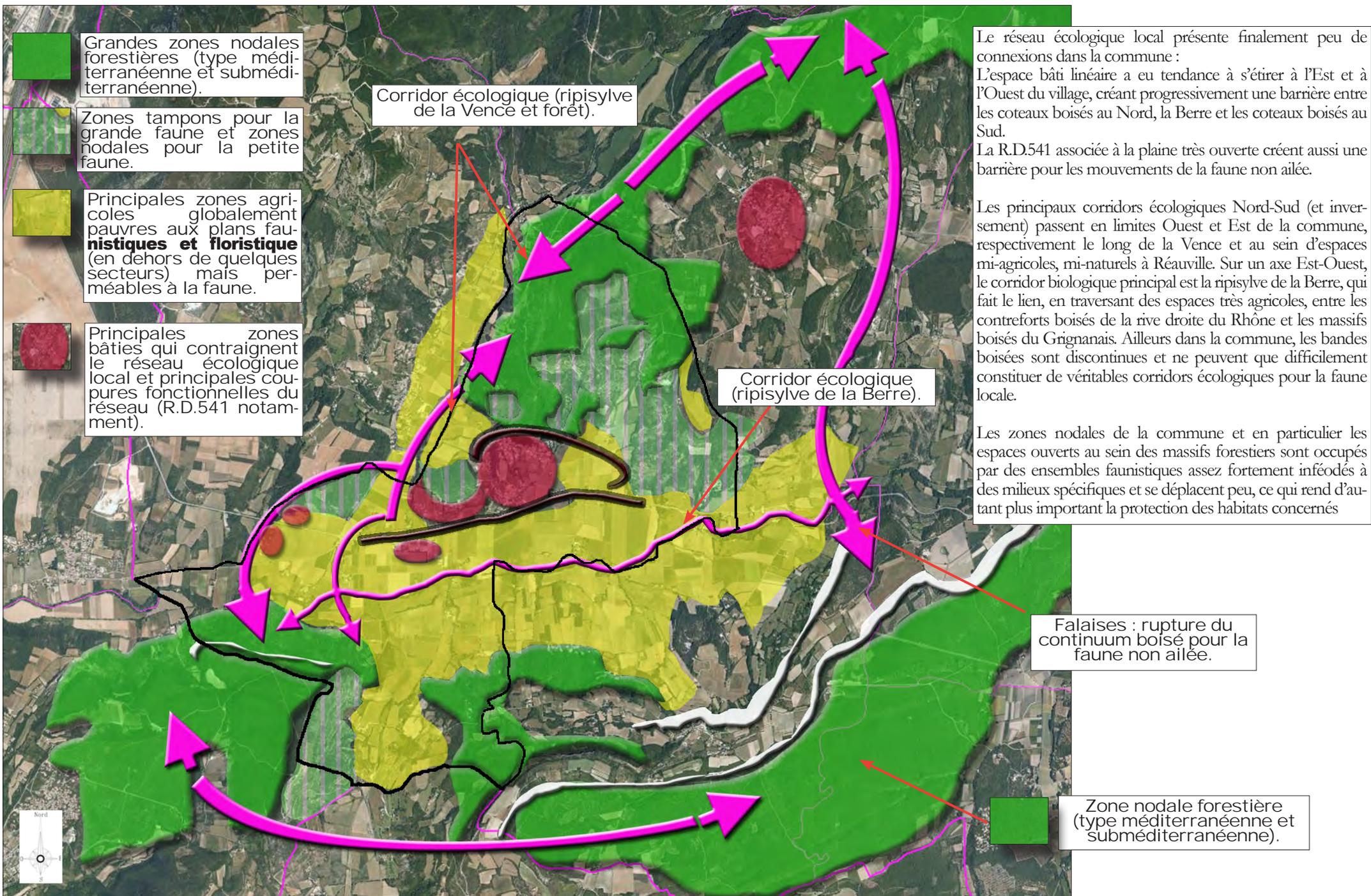
Les secteurs naturels (bois, friches...) résiduels, dispersés au sein de l'espace agricole

Ces secteurs, (même s'ils ne constituent des zones de station et de reproduction que pour une partie de la petite faune et de l'avifaune) sont importants dans le fonctionnement du réseau écologique local, en formant des abris temporaires, des étapes dans les migrations de faune entre les grandes zones nodales. Ils sont, à l'instar des ripisylves, des zones de refuges lorsque la faune s'alimente dans les secteurs agricoles voisins. Les haies et bosquets sont également essentiels dans leur rôle de limitation du ruissellement des eaux pluviales et donc de lessivage des sols, de station pour la petite faune prédatrice des insectes ravageurs qui s'attaquent aux cultures. Indirectement, outre leur rôle de zone puits, les bandes boisées, bosquets et haies permettent une régulation de la population des nuisibles et la limitation des traitements phytosanitaires.

La ripisylve de la Berre

En plus de son rôle de corridor, elle forme une zone puits importante au sein de la plaine agricole.

LE RESEAU ECOLOGIQUE : vue élargie



LE RESEAU ECOLOGIQUE DE VALAURIE les grands ensembles

 Zones nodales forestières : elles occupent un tiers Nord et un tiers Sud de la commune. Ces zones sont importantes pour la station, la reproduction et l'alimentation de la grande faune. Les cœurs de ces espaces doivent être protégés, car ils sont les habitats privilégiés et les zones de reproduction de la grande faune locale.

Au Nord du village notamment, la zone nodale forestière joue aussi un rôle zone tampon entre les secteurs agricoles et les zones nodales ouvertes (petites falaises, pelouses sèches, landes à genêts...), qui abritent la plus grande partie de la mesofaune et de la flore remarquable. La forêt protège ces secteurs de l'exposition directe aux zones de culture intensive ou aux zones urbaines.

 Zones nodale pour les chiroptères notamment et plus largement pour la mesofaune insectivore (lézards, petits mammifères, avifaune) qui s'alimentent dans les zones de pelouses, de landes, de lisières riches et diversifiée sur le plan entomologique.

 Zones nodale pour la mesofaune et zone puits pour la grande faune d'origine forestière (espace agricole "bocager", mêlant cultures diverses et haies).

 Zones agricoles, globalement de faibles valeurs environnementales.

 Secteurs urbanisés ou en voie d'urbanisation. Y persistent toutefois quelques îlots ou stations propices à la petite faune locale.

Secteurs d'impact direct de l'urbanisation sur le réseau écologique local :



Altérations de la zone zone nodale forestière (1), de la zone puits constituée par le coteau boisé de l'Espérance (2), striction de la ripisylve de la Berre (3).

 Puits écologiques (refuges, zones de station temporaire de la grande faune au sein de la plaine agricole). Si ces zones puits ne sont, à la différence des zones nodales, pas propices à la reproduction de la grande faune, elles sont des sites privilégiés pour la petite faune terrestre (hérissons, mustélidés, lièvre commun, lapin de garenne...).

La R.D.541. Coupure fonctionnelle.

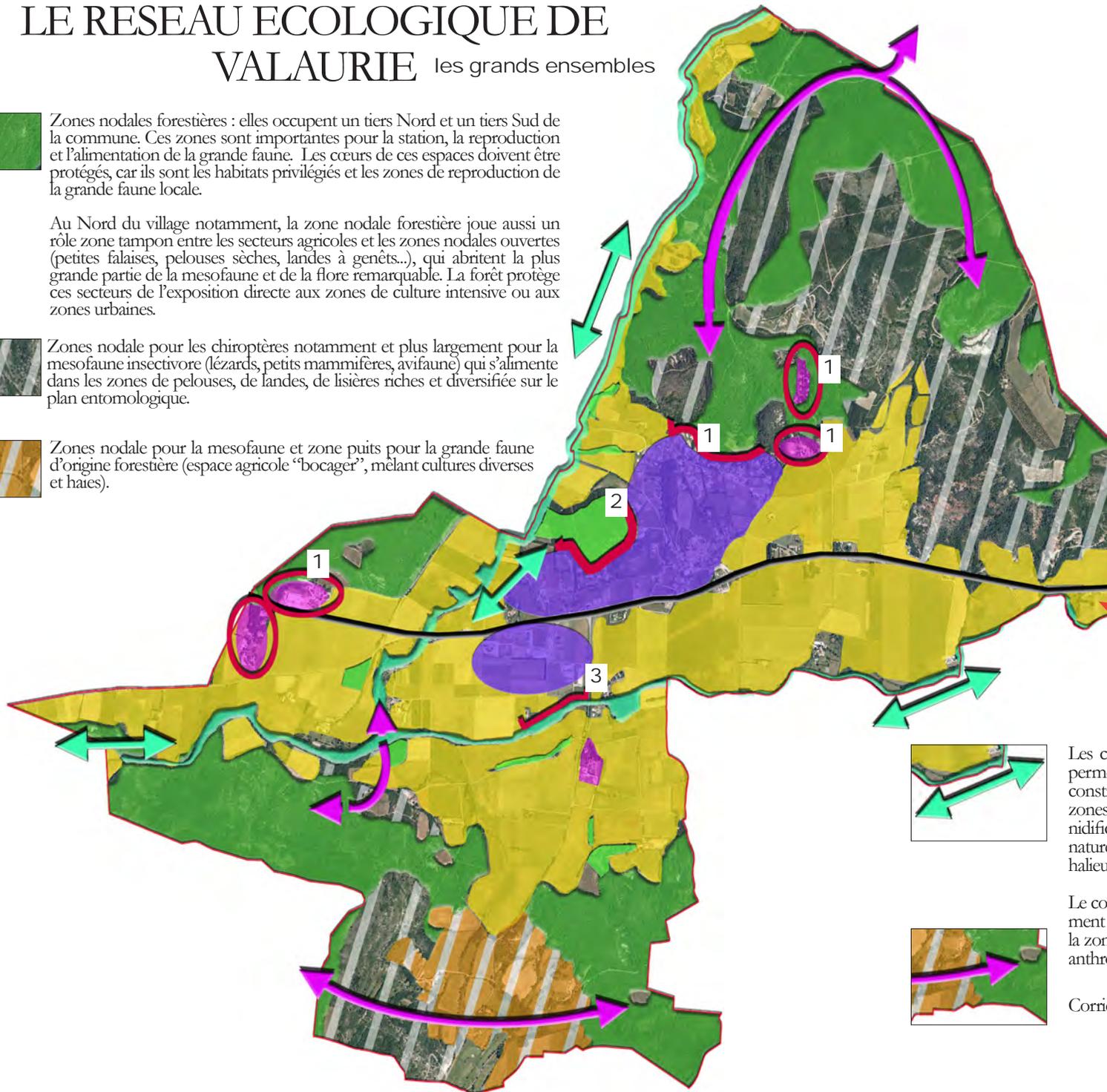


Les corridors biologiques de la Berre et de la Vence. Les bandes boisées permettent des mouvements de faunes le long de leurs axes. Ces corridors constituent aussi un habitat très important pour la faune et la flore liées aux zones humides, ils constituent des stations, des zones d'alimentation et de nidification pour les oiseaux (héron cendré notamment). Enfin, ces espaces naturels longilignes, à la fois zones nodales et corridors présente un intérêt halieutique.



Le corridor de la Berre constitue une zone refuge et un couloir de déplacement pour la petite faune d'origine forestière qui fréquente temporairement la zone agricole. Il est d'autant plus important qu'il sillonne un secteur très anthropisé et ouvert.

Corridors privilégiés de la grande faune terrestre non ailée (hors ripisylves).



LES GRANDES COMPOSANTES DU RESEAU ECOLOGIQUE LOCAL

La zone nodale forestière / Zones nodales de pelouses, de landes, de lisières



La principale zone nodale : la forêt des collines sableuses, partagée entre forêt de pins et de chênes, espaces de landes et de pelouses. le relief expose localement le sous-sol sableux et les ocre, qui constituent le substrat d'une flore et d'une petite faune typique des sables du Tricastin.



Altération des zones nodales par l'urbanisation diffuse : peu de logements construits pour beaucoup de forêt occupée.

Les zones nodales/corridors



La ripisylve de la Vence, plus fermée, mais aussi plus diversifiée sur un plan floristique.



La ripisylve de la Berre accompagnée de massifs de canisses.

Les zones puits



Les haies, les bosquets. Ces zones puits pour la grande faune sont aussi des zones nodales pour la mesofaune et une partie de l'avifaune.

VIII. LES PAYSAGES

A. Le Grand paysage

Tel qu'on le perçoit en parcourant la R.D.541 et le réseau de chemins communaux, le grand paysage reflète la position médiane de la commune. La géographie transversale à la vallée octroie au paysage communal un caractère très contrasté qui s'articule autour de plusieurs vastes unités :

- la plaine alluviale (céréales, vignes, quelques vergers...), qui recèle d'un seul tenant l'essentiel de l'activité agricole. Elle se caractérise par de grands espaces ouverts.
- les bois qui ont colonisé les coteaux comme les plateaux. Si au Nord, la barrière visuelle formée par les coteaux est forte lorsqu'on chemine dans la plaine, au Sud, l'Ubac de la vallée de la Berre desserre son étreinte : un petit coteau agricole en pente douce, plus confidentiel, plus bucolique que la vaste plaine s'étire jusqu'au col de La Justice dans un paysage qui reste agricole mais plus rythmé grâce à sa diversité.
- Le village perché constitue le principal point d'appel visuel. Depuis ses hauteurs on peut contempler une grande partie de la plaine.

L'ensemble forme un paysage bucolique, même si le développement de la zone d'activités en bordure de R.D.541 dénote dans un espace globalement très rural.

LE GRAND PAYSAGE DE VALAURIE

Les grandes unités



Paysage mixte mais à dominante naturelle, fait d'une alternance entre végétation arbustive, bosquets, rocaille, parcelles agricoles enclavées dans l'excipient de la végétation endémique. S'il représente des superficies importantes, il est peu "vécu", car loin des zones bâties, des axes de circulation et masqué par la forêt le plus souvent.



Les grands espaces agricoles ouverts. Ils correspondent à la plaine de la Berre (1) et dans une moindre mesure, au vallon de la Vence (2). Dominés par les cultures annuelles et la vigne, ces espaces sont très sensibles au mitage.

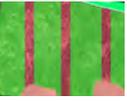


La forêt méditerranéenne : associée à la plaine agricole, elle ancre l'identité de la commune dans l'entité paysagère de la Drôme provençale.



Le coteau agricole mixte, en limite Sud de Valaurie. Il compose un paysage de transition. L'alternance des cultures associée aux bandes boisées offre un paysage moins homogène, moins ouvert, mais plus bucolique que la vaste plaine.

Les unités secondaires



Les "coteaux rouges". Ce paysage naturel est très visible depuis la route départementale. Il s'agit d'un coteau sableux au relief très tourmenté, sur lequel seule une végétation arbustive clairsemée arrive à s'accrocher sans masquer la couleur du sous-sols mis à nu localement par l'érosion.



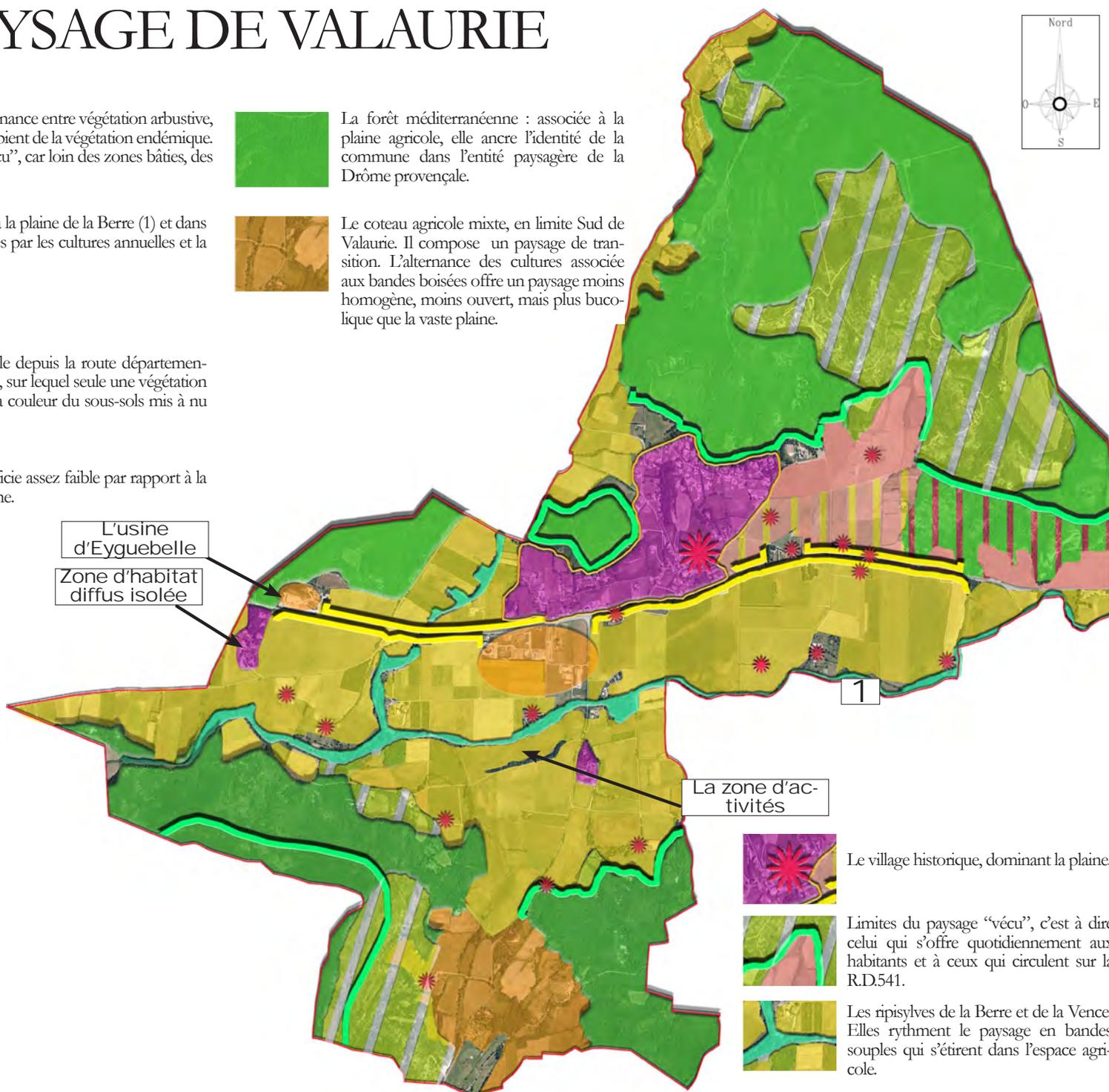
Les coteaux viticoles. S'ils ne représentent qu'une superficie assez faible par rapport à la plaine, leur rôle identitaire est important pour la commune.



De plaine par sa topographie, viticole par l'occupation du sol, cet espace constitue le parvis ouvert du flanc Ouest du village. A l'instar de la plaine, il est très sensible au mitage.



C'est depuis les abords de la R.D 541 que le paysage de Valaurie se découvre le plus facilement et peu s'apprécier pleinement, sans qu'il soit nécessaire de prendre de l'altitude. L'urbanisation le long de ces bandes jaunes occulterait les échappées visuelles vers les différentes composantes du paysage local.



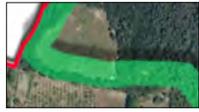
Zoom sur l'espace bâti principal



La zone d'activités : si elle n'impacte pas les perspectives sur le village, le bâti disparate, les grands volumes de certaines constructions, le traitement à minima des voiries, le caractère hétérogène des clôtures, certaines enseignes, font que cette zone ne s'inscrit pas dans le profil paysager de la commune.



L'espace bâti récent : un habitat résidentiel fait de maisons individuelles. Cet espace bâti, par le gabarit des bâtiments, les modes d'implantations et la densité est très éloigné de l'habitat ancien. Cependant, l'essentiel de cette urbanisation a été développée au Nord du village, de sorte que compte tenu de la topographie locale, l'impact sur le grand paysage est assez minime.



Lisières de coteaux qui structurent le paysage des abords du village.



Obstruction d'un cône de visibilité sur le village par des bâtiments "mal placés".



Hangar de grand gabarit qui dégrade localement le paysage.



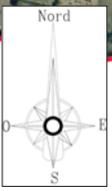
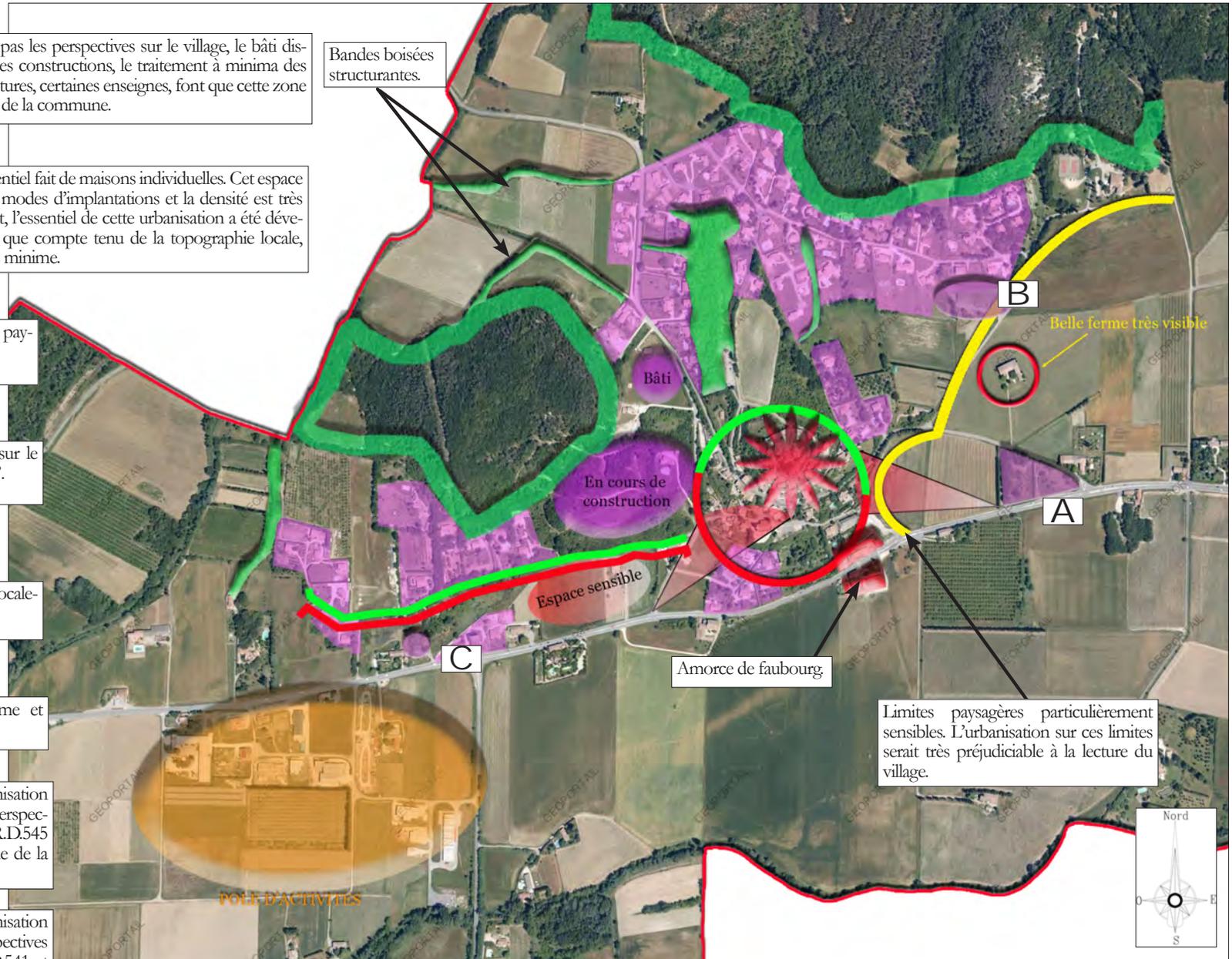
Transformateur EDF de gros volume et dégradé.



Au-dessous des traits verts, l'urbanisation s'est réalisée sans préjudice sur les perspectives sur le village observé depuis la R.D.545 et plus largement, une grande partie de la plaine.



Au-dessus des traits rouges, l'urbanisation s'est réalisée en impactant les perspectives sur le village observé depuis la R.D.541 et plus largement, depuis une grande partie de la plaine.



LA PLAINE AGRICOLE

Principales caractéristiques du paysage actuel

La plaine de Valaurie s'émancipe un peu des paysages agricoles du grignanais, avec une dominante de cultures céréalières, qui se partagent l'essentiel de l'espace avec les vignes. Les truffières et les lavandes sont bien moins présentes et l'ensemble s'avère un peu moins « poétique ». La « dureté » de ce paysage a été renforcée par le développement de la zone d'activités, en bordure Sud de la R.D.541. Dans cette zone, l'éclectisme architectural des bâtiments et leurs volumétries disparates ont contribué à renforcer le caractère très anthropique d'un paysage façonné à l'image de sa destination : une zone de production, d'exploitation, qu'elle soit agricole ou plus localement à caractère industriel et artisanal.

Dans cet ensemble homogène, relativement géométrique, les éléments de ponctuation du paysage revêtent un intérêt tout particulier, qu'ils soient naturels : les ripisylves de la Berre et de ses affluents, ou qu'il s'agisse des vieilles fermes, souvent d'architectures magistrales, qui émaillent les vastes espaces cultivés.

L'entité paysagère de la plaine a été entamée significativement par la zone d'activités. Elle a substitué localement au paysage rural très ouvert un espace bâti qui s'est inséré sans précaution particulière, en-dehors de la bande de constructions la plus proche de la route départementale. Sur le linéaire bâti le long de cette route, les grandes ouvertures sur la plaine depuis la R.D.541 ont été occultées.

Enjeux paysagers principaux

L'enjeu paysager majeur est celui de la conservation de l'ouverture de la plaine, de son rôle de socle qui met en valeur le village perché. Ainsi l'urbanisation de sa partie située en contre bas du village, à l'Est comme au Sud doit être proscrite. Il s'agit aussi de définir les conditions des ripisylves (rejoignant ainsi un enjeu environnemental) et dans les espaces ouverts de culture, d'empêcher la création de hangars agricoles ou de grands bâtiments d'élevage, en privilégiant l'implantation des bâtiments nécessaires à l'agriculture dans le prolongement immédiat des sièges d'exploitations.

LE COTEAU SUD, EN DIRECTION DU COL DE LA JUSTICE

Principales caractéristiques du paysage actuel

A la différence de la plaine de la Berre, l'intérêt paysager de ce coteau tient à son réseau de haies qui entrecoupe les parcelles agricoles ou suit les chemins communaux. Ces haies et bosquets donnent une perception « mois dure » de l'espace de culture, en lui adjoignant un caractère plus bocager, plus bucolique à la périphérie des zones principales d'exploitations. Ce caractère plus bucolique et renforcé par une plus grande diversité des cultures, dont certaines relèvent du patrimoine culturel propre à la Drôme provençale : vergers, lavandes, développées préférentiellement au pied des collines boisées au Sud.

Enjeux paysagers principaux

Ici la typicité d'un espace agricole plus bocager doit être maintenue, par la préservation des haies et bosquets qui forment une véritable trame.

LES COLLINES BOISEES

Principales caractéristiques du paysage actuel et enjeux paysagers principaux

Il est important de maintenir l'aspect boisé des hauteurs de la commune tel qu'on peut le percevoir depuis les chemins d'exploitation ou depuis le village. Le défrichage des secteurs exposés aux regards depuis les routes principales et notamment depuis la R.D.541 serait nuisible à la pérennité du paysage rural, dont la qualité tient pour partie dans le contraste fort entre champs ouverts et forêt et entre le village perché et son écrin boisé.

Dans le paysage « vécu » par les habitants de la commune, (c'est-à-dire celui des abords de l'urbanisation), la lisibilité du village constitue un élément de repère central. Le mitage des coteaux Nord par de l'habitat diffus constituerait une altération forte de cette lisibilité. Ainsi, il est important que les zones constructibles à l'Ouest du village (Les Combes, l'Espérance), ne prennent pas de l'altitude.

Les coteaux situés à l'Est du village (Les Côtes, Gournier, puis les Planes, Passeras) ne sont pas bâtis et tout développement de l'urbanisation devra y être proscrit, d'autant que la végétation arbustive ne peut constituer un écran végétal efficace pour d'éventuelles habitations.

LES COTEAUX VITICOLES

Principales caractéristiques du paysage actuel et enjeux paysagers principaux

Ces coteaux localisés à Passeras, à l'Est du village, font le lien entre le massif boisé au Nord et la plaine agricole au Sud. Ils se caractérisent par une présence importante de la vigne, accompagnée de quelques bosquets de chênes et haies de cyprès.

Dans l'organisation du paysage local, ces coteaux viticoles constituent une entité paysagère qui forme avec le village, un élément d'indentification fort au grignonais, (par rapport à la plaine, plus banale). Leur préservation est donc importante et l'implantation de bâtiments de grands gabarits produirait une rupture d'échelle dans cette unité paysagère ouverte, mais d'une faible superficie.

Panoramas sur le village perché

Pour un projet respectueux du territoire, il est nécessaire de définir les conditions d'une urbanisation qui préserve les panoramas sur le village, conserve la lisibilité de l'espace bâti historique, la renforce. Pour cela, il s'agit d'éviter tout "parasitage" des lignes de force du paysage d'ensemble.



Depuis l'Ubac de la vallée de la Berre, on dispose du recul suffisant pour apprécier d'un seul panorama la structure d'un paysage qui "parle" à l'observateur en lui renvoyant une composition d'une grande lisibilité : au premier plan le socle simple et ouvert de l'espace agricole de plaine. Son homogénéité permet, par un jeu de contrastes de renforcer le caractère insulaire du village. Si, sur la photo "à gauche comme à droite" du centre historique, de l'habitat assez diffus s'est développé, la vue d'ensemble sur l'adret "écrase" la perspective et donne un caractère linéaire à ce habitat qui ne concurrence pas vraiment le village, même s'il étiole un peu les contrastes entre cœur historique d'une part, plaine agricole et coteau boisé d'autre part. Par ailleurs, la ligne de ciel reste dominée par le village, de sorte que la hiérarchie de la composition d'ensemble a été globalement respectée.

Très récemment, un programme d'habitations groupées, en cours de réalisation, a modifié le paysage d'ensemble. On remarque toutefois que la densité du bâti produit un impact visuel paradoxalement moins fort que les quelques maisons isolées voisines. En formant une sorte de hameau et en restant nettement en contrebas par rapport au village, les bâtiments s'insèrent dans la composition d'ensemble du panorama, sans la dénaturer.

Panoramas sur le village perché



Avec en perspective la préservation du grand paysage, il paraît important :

de préserver la ligne de ciel “arrondie”, du village, c’est à dire, sauf à reconstruire un château, éviter toute construction de grande hauteur qui viendrait perturber cet arrondi.



d’éviter l’apparition de nouvelles maisons sur un modèle diffus en contrebas du village,



d’éviter l’urbanisation dans le parvis agricole du village et notamment des bâtiments de grands volumes, types “hangars agricoles”,



d’éviter l’essaimage de constructions dans les coteaux boisés.

Panoramas sur le village perché



Ce cliché, pris depuis la plaine montre un village a conservé les caractéristiques urbaines et architecturales de son origine médiévale, d'une grande valeur identitaire et patrimoniale. Dans la partie basse du coteau, on distingue quelques constructions récentes. Elles restent toutefois minoritaires et en vision éloignée, leur implantation dans le coteau, cohérente avec le reste de l'espace bâti du village a permis une insertion relativement discrète.

En arrière-plan, la forêt jouent un rôle important dans la composition du paysage de proximité, apportant une dimension végétale à un espace très minéral et formant un écrin.

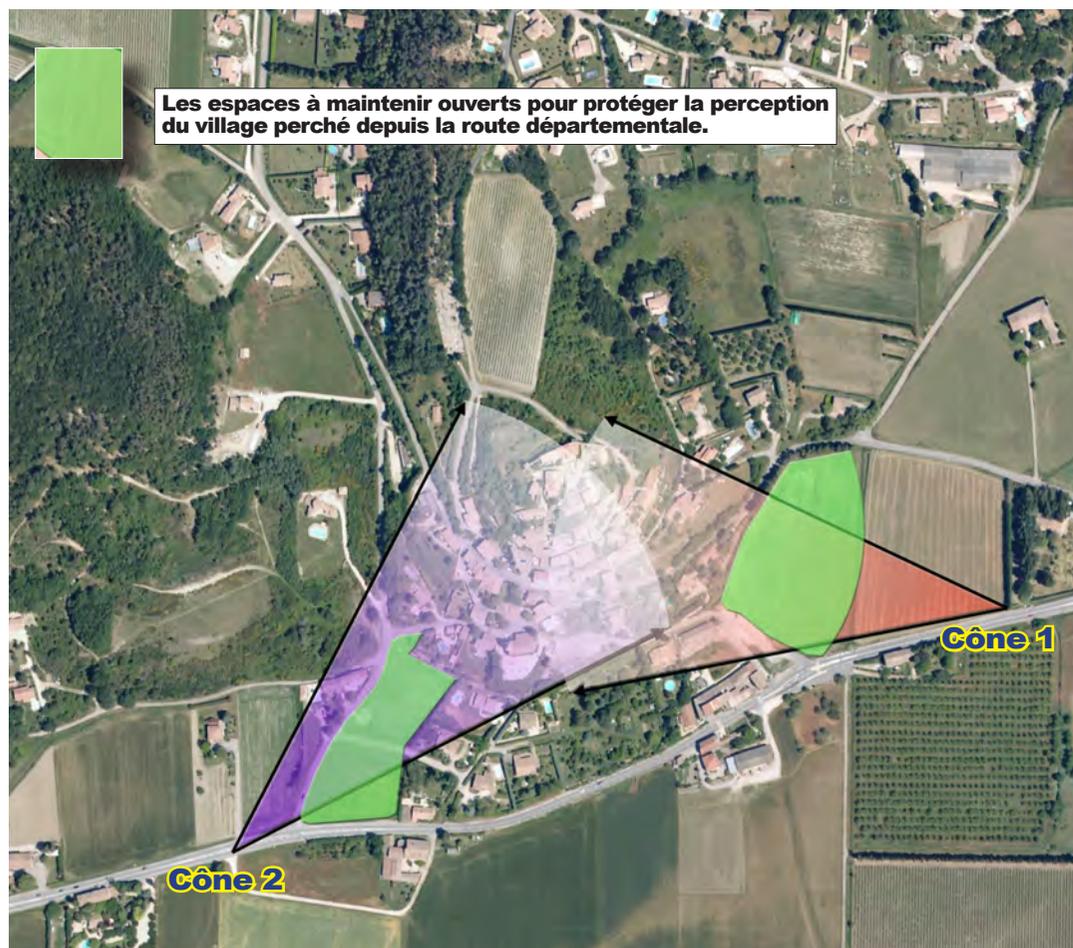


Les implantations des maisons parallèles aux lignes de pentes, respectent la topographie. Les volumes restent simples et les hauteurs à l'échelle du coteau.



La haie de cyprès, coté Est, entre les champs et le village perché peut s'apprécier à deux niveaux : on peut considérer qu'elle souligne "d'un trait vert sombre" le paysage, renforçant les contrastes. On peut aussi penser que ce trait est trop épais et qu'il masque pour partie l'ensemble bâti.

Panoramas sur le village perché



Le village perché est essentiel dans la composition du paysage local. La protection de cette singularité est donc fondamentale dans l'approche du développement urbain vu sous l'angle du paysage et de l'identité de Valaurie. Dans la commune, plusieurs cônes de vues permettent d'apprécier le village et son caractère perché lorsqu'on chemine sur la R.D541. En vision rapprochée, le village historique est particulièrement visible depuis les entrées Est et Ouest, grâce à des espaces maintenus ouverts qui forment un parvis qui met en scène le bâti ancien et son organisation. Le contraste entre "plein" (le vieux village) et "vides" les espaces agricoles génère un fort contraste qui renvoie l'image d'un paysage très lisible



L'urbanisation de ce parvis ouvert sur le flanc Est du village altérerait fortement la composition du paysage d'ensemble, la perception de village perché. Ce secteur doit rester inconstructible.



A la différence du flanc Est, qui renvoie une image très minérale, sur le côté Ouest du centre historique le paysage est plus partagé entre bâti et boisements, perdant en lisibilité en contraste, en majestuosité, mais gagnant un caractère plus bucolique, plus "accessible".

Urbanisation des abords du village



Autour du village, l'urbanisation récente s'est développée, mais sans continuité directe avec le centre historique pour l'essentiel. Ce dernier apparaît donc encore clairement dans le paysage d'ensemble. Perché sur son mamelon rocheux et dominant la plaine, ses contours et son bâti historique dominent le territoire agricole et les lotissements qui l'entourent sans le toucher, à l'Ouest comme au Nord. Le village n'a pas été noyé dans l'urbanisation résidentielle, même si quelques maisons récentes bordent la R.D.541 sous le centre historique.

B. Paysages urbains

L'espace urbain se décompose en deux grandes entités :

- le bâti ancien, formé par les premiers sites de l'implantation humaine : le vieux village et quelques fermes isolées,
- le bâti récent (amorcé à partir de la fin des années soixante dix) fait d'un habitat aéré, au sein ou à la frange d'espaces naturels ou agricoles et dans une moindre mesure, d'extensions attenantes au village.

HISTORIQUE DE L'ORGANISATION URBAINE

Après les années soixante dix, l'urbanisation a connu un tournant, avec le passage d'une occupation du territoire exclusivement agricole à l'essor d'un habitat pavillonnaire localisé essentiellement au Nord et à l'Ouest du village perché. Dans cette période, les facteurs d'évolution de l'espace bâti ont changé : là où initialement, le développement du logement était dû aux besoins locaux, notamment ceux du monde agricole, s'est initié un développement de l'habitat essentiellement lié à des facteurs exogènes : on est venu de l'extérieur de la commune pour construire. D'une urbanisation contrainte par les impératifs agricoles et les besoins propres aux mouvements démographiques internes (et faibles) de Valaurie, on est passé à une urbanisation en rupture avec les impératifs de préservation des terres et inféodée à une demande en terrains à bâtir extérieure à la commune. A Valaurie, cette mutation a été toutefois suffisamment contenue pour ne pas dénaturer le grand paysage et le caractère insulaire du village a persisté grâce :

- à un développement urbain récent en front de village très limité, avec des architectures relativement bien intégrées. Par ailleurs, les plus grands espaces agricoles n'ont connu qu'un mitage très mesuré,
- à la localisation de l'essentiel de l'espace bâti récent proche du village au Nord de ce dernier, derrière le serre qui accueille le centre historique, c'est-à-dire hors visibilité. Si l'urbanisation à l'Ouest et plus visible, elle est restée suffisamment détachée du village pour peu perturber sa lecture dans le grand paysage.

Outre l'habitat, l'urbanisation s'est aussi incarnée dans une zone d'activité développée dans la plaine agricole. L'analyse de l'impact paysager de cette zone peut se faire à deux niveaux :

- Sur un plan positif, bien que très visible au sein de la plaine, sa localisation fait qu'elle perturbe peu la perception du village,
- Par contre, l'éclectisme architectural, le traitement à minima des espaces non bâtis, ne renvoient pas une image de qualité paysagère à la hauteur de Valaurie.

MORPHOLOGIE URBAINE DU VILLAGE

Le village initial s'est établi sur un modèle très classique (si ce n'est la position excentrée de l'église) : il est constitué d'un seul tenant, accroché à flanc de coteau, en contrebas du château aujourd'hui en ruines. Le bâti, dense et organique est le signe d'un développement confiné à l'intérieur d'une enceinte qui rentabilise au maximum l'espace et s'élève en hauteur, faute de pouvoir s'étaler. Cette structure, qui répond à des exigences défensives et de libération des sols cultivables de la plaine, se traduit aussi par un paysage de grande valeur, très lisible, qui correspond à l'archétype du village tel qu'il est véhiculé dans l'imaginaire collectif.

Les constructions sont étagées le long des lignes de pente, formant une ligne de ciel caractéristique mais tronquée de son point culminant, avec la disparition du château. Cette morphologie est très visible depuis la RD 541.

Le centre ancien est réduit mais dense, construit en pierres et parcouru par des ruelles et des placettes publiques, appuyé sur un coteau bien exposé. Les maisons sont implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre de leur terrain d'assiettes. Elles s'élèvent sur un ou deux étages.

Les façades sont en pierres apparentes (joints beurrés, au nu du mur extérieur de la pierre) ou recouvertes d'un enduit à la chaux de teinte beige.

Les toits, à deux ou quatre pans ont une pente faible (autour de 30 %). Ils sont couverts de tuiles canal.

Enjeux de protection

Il s'agit de conserver la lisibilité de la forme du village et de protéger ses principales caractéristiques architecturales : implantations, pentes de toiture, perceptives des rues. Le règlement du P.L.U. devra aller dans ce sens, notamment au travers de ses articles 6, 7, 10 et 11.

C. Bâti agricole traditionnel

Les volumes bâtis sont importants et conformément à la tradition provençale, ils sont simples et épurés. Il n'y a pas d'ailes de bâtiments ou de pentes de toiture différentes pour une même construction. Les décrochements de toiture sont rares.

Ces constructions, qui ont conservé les caractéristiques de l'architecture vernaculaire, ponctuent naturellement le paysage naturel et agricole. Elles en sont devenues des éléments indissociables.

Organisation du bâti et architecture

Le Village

Le village de Valaurie, dans sa conception, traduit d'abord l'adaptation de l'habitat aux principes défensifs et aux conditions socio-économiques de l'époque médiévale.

Les nécessités défensives ont conduit à la création du château sur le mamelon rocheux qui domine la plaine et au développement associé du village, en contrebas de l'édifice fondateur dont il ne demeure aujourd'hui que quelques ruines. La position dominante permettait de surveiller facilement les mouvements sur la route principale, aujourd'hui la R.D.541. Si l'urbanisation résulte de préoccupations défensives, le village historique, dans sa conception, n'a pas pour autant rompu avec les autres critères d'implantations et de développement de l'urbanisation médiévale et post-médiévale : proximité d'un point d'eau, proximité avec les espaces de culture.

Au final, le centre historique renvoie l'image du village provençal telle qu'elle est véhiculée dans l'imaginaire collectif : un bâti très dense, qui s'élève faute de pouvoir s'étaler, des murs en pierres, des tuiles rondes, les vestiges du château et de l'enceinte fortifiée qui dominent la ligne de ciel.

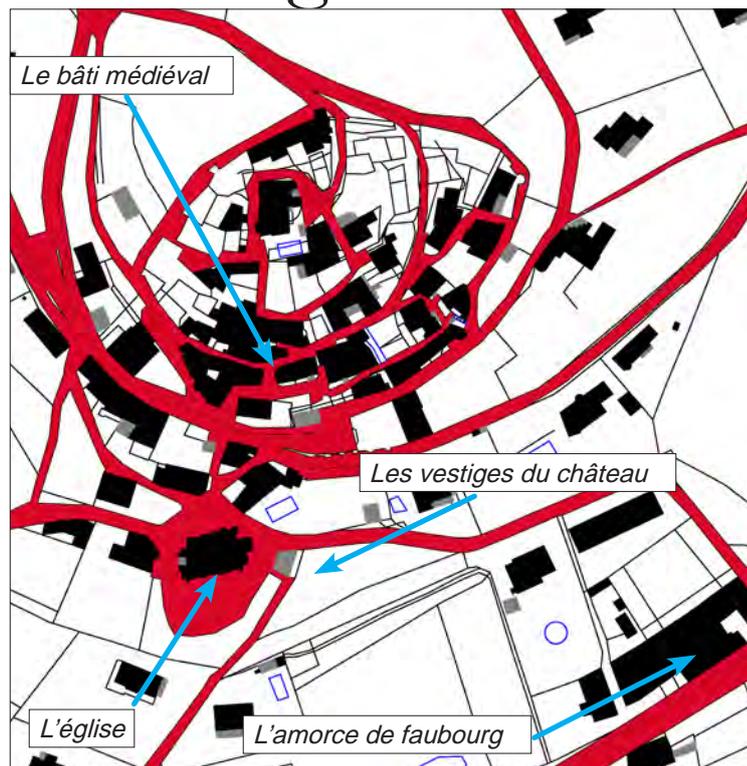
Le village, au sommet du serre qui l'héberge possède un caractère insulaire qui participe à sa typicité, forge son identité. Sa forme "demi" radio concentrique est très facilement lisible (la partie exposée au Nord est restée naturelle, occupée par des taillis de chênes). La commune n'a pas ou peu développé de faubourg postérieurement à l'époque médiévale. D'une manière générale, ces faubourgs ont été construits lorsqu'avec la croissance des flux économiques au XIX^{ème} siècle, le besoin de proximité avec les grands axes de circulation est devenu plus important que l'organisation défensive médiévale de l'urbanisation (devenue par ailleurs obsolète avec les "progrès" de l'artillerie). Comme le village était historiquement très proche de l'actuelle R.D.541, le besoins de construire près de la route a été moins fort que pour les villages plus isolés (comme Allan, un peu plus au Nord de Valaurie). La forme du village a donc perduré au cours des siècles.



Ces différentes photos aériennes "obliques" permettent d'apprécier l'organisation du village historique et son rapport à la vallée.

Organisation du bâti et architecture

Le Village et ses monuments



SOURCE : COMMUNE

Il semblerait que les premières fondations de l'église datent du Vème siècle, époque de la grande christianisation et de la conversion de l'empereur Constantin.

L'église actuelle a été fondée aux XIème et XIIème siècles, construite curieusement en dehors du village. Elle est placée sur un replat méridional et est la seule en Tricastin à posséder dans son intégralité un clocher porche. Le corps et la nef de l'église sont du pur style roman et l'abside est semi-circulaire à l'intérieur et pentagonale à l'extérieur, ce qui en fait l'originalité et la rareté. Cette église est parfaitement représentative de l'Art Roman Provençal qui, aux XIème et XIIème siècles, illustre une des plus belles périodes de l'histoire de la Provence.

En l'église, on peut admirer une pierre frontale datée de 1305.



Outre les monuments, le village compte plusieurs fontaines et un lavoir de belle facture.



SOURCE : COMMUNE

Il reste à peine quelques traces du château médiéval, mais on peut encore admirer les remparts qui subsistent au Nord du village et qui ont encore fière allure, malgré une destruction partielle en 1589, suite à la prise de Valaurie par Lesdiquières (1588) et l'érosion du temps.

Quelques lignes « pierreuses » sont visibles au midi avec des tours d'appui. La dernière grande restauration des remparts date de la fin du XVIème siècle, avec le remplacement des archères par des couleuvrines et un nouveau portail du côté nord, fermé par une porte de bois, mais sans trace de herse (C'est le Pourtalou).

Architecture

Le Village historique



Dans le village, les ruelles sont étroites, parallèles aux courbes de niveau. Parfois il suffit d'écartier les bras pour toucher les deux côtés de la rue. Des traverses piétonnes permettent de les relier perpendiculairement, moyennant des pentes fortes et des marches d'escalier parfois. Les habitations sont implantées en limites séparatives de leurs terrains d'assiette et à l'alignement des voies et emprises publiques. Le bâti occupe la totalité des parcelles et l'espace public est confiné à quelques placettes en dehors des voies d'accès proprement dites.

Architecture

Le Village historique



Les pentes assez fortes du coteau d'implantation du village ont conduit à des terrassements importants pour créer la place du lavoir. Ainsi un mur imposant en pierres domine cette place.



Les montées d'escaliers en pierres, les porches semi-circulaires, les décrochés de volumes et le fruit des murs participent au pittoresque du village.



Le bâti traditionnel du village se caractérise par les éléments suivants :

- **Habitat en bande continu avec façades globalement alignées le long des rues et faibles décrochés en hauteur.**
- **Hauteur de 2 à 3 niveaux le plus souvent.**
- **Ouvertures verticales plus hautes que larges et généralement alignées au dernier niveau.**
- **Largeur des bâtiments de 2 à 3 fenêtres, soit 6 à 10 m environ.**
- **Toiture à 2 pentes en tuiles canal, avec faitage parallèle à la rue, soulignées souvent par des génoises.**
- **Pierres apparentes de calcaire avec des lits en petits blocs grossièrement horizontaux et encadrement en pierre. Plus rarement, des enduits masquent les pierres.**

Au caractère architectural et urbain dense et ancien, vient se rajouter la qualité des espaces ouverts. La séparation entre voies publiques et espaces privés est floue, peu lisible. On constate une « appropriation positive » de l'espace public par des compositions végétales : roses trémières, cyprès de Florence, haies qui s'étirent entre la voie et les bâtiments. Malgré l'omniprésence de l'élément minéral, paradoxalement, l'ambiance générale est beaucoup plus nuancée grâce à « quelques petites touches végétales ».



Le village a conservé toutes les caractéristiques urbaines et architecturales de son origine médiévale, qui lui octroient une grande valeur identitaire et patrimoniale.

Ici ce sont « les pleins qui définissent les vides ». Les rues sont très étroites, leurs emprises bien marquées, mises en perspectives soit par l'implantation des bâtiments à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre de leurs parcelles, soit par des murs de clôture en pierres apparentes qui se substituent aux bâtiments à l'alignement.

Organisation du bâti et architecture

Le P.A.E.



La composition urbaine du lotissement produit une trame urbaine intéressante car elle tient compte de la topographie.

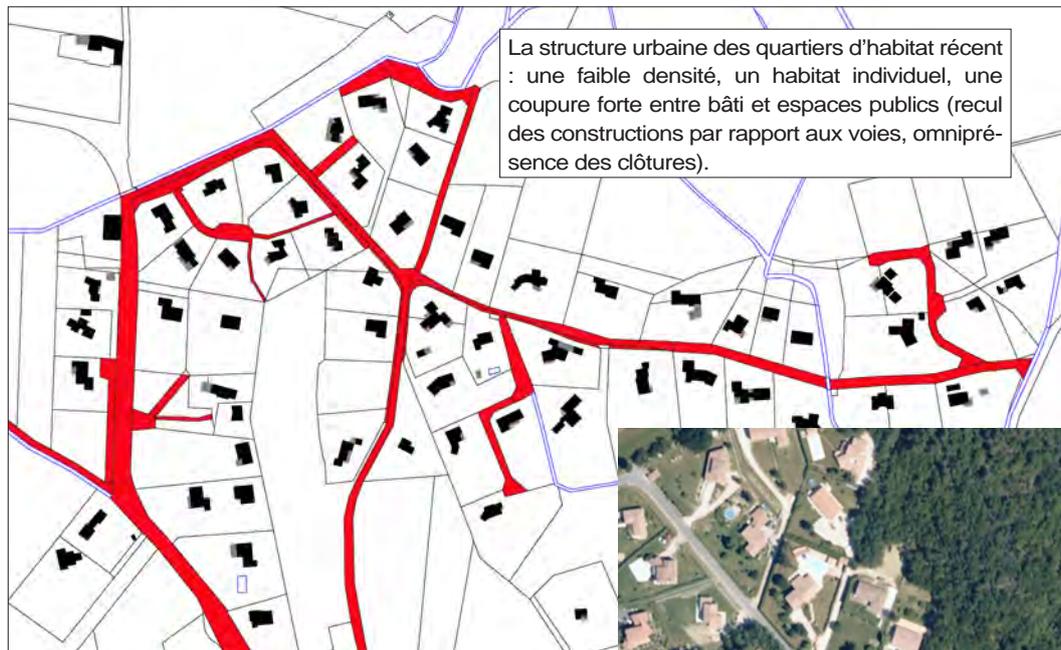


Si la composition urbaine du P.A.E. renvoie majoritairement l'image d'un habitat pavillonnaire, le développement d'une douzaine de logements groupés constitue une évolution positive dans la composition paysagère : La densité et les gabarits des constructions renvoient globalement une image qui se rapproche de celle du hameau (même si on peut regretter le caractère un peu répétitif des bâtiments). Ainsi, là où l'habitat diffus étiole la lisibilité du paysage d'ensemble, l'habitat groupé renforce les contrastes et participe à la compositions du paysage d'ensemble sans la dénaturer : les maisons ne "montent" pas trop haut dans le coteau et sont suffisamment éloignées du village pour ne pas concurrencer sa position centrale dans le paysage d'ensemble.



Organisation du bâti et architecture

Les lotissements pavillonnaires



Le bâti résidentiel est homogène, avec un tissu urbain aéré, fait de maisons individuelles implantées au milieu de leurs parcelles, le long de voies qui se ressemblent (absence de hiérarchie entre elles). Les murs de clôture et la végétation d'ornement omniprésente, le maintien, grâce à la faible densité du bâti, d'une grande partie des arbres et la topographie assez tourmentée au Nord du village font que malgré le nombre important de constructions, les maisons sont peu perceptibles et les vues sur le village ont été préservées. Toutefois, l'ensemble est assez banal (ce type d'urbanisation est récurrent dans les communes rurales), l'absence d'espace commun, la rupture entre espaces publics (qui prennent ici un strict rôle fonctionnel de desserte des constructions) et logements, font que l'ensemble ne renvoie pas une image de quartier, mais plutôt de colonisation par l'habitat en tâche d'huile d'espaces encore partiellement naturels.



Organisation du bâti et architecture

Les lotissements pavillonnaires



Sur les deux photos ci-dessus, les constructions dédaignent la rue que devient chemin.



Les clôtures basses et la perception des maisons, ici parallèles à la rue renvoie une image plus qualitative de l'espace public.



Si l'effet de "mitage" de l'espace naturel est réel, il ne parasite pas les principales perspectives sur le village. Il faut se rendre sur les hauteurs du cœur historique pour l'observer.

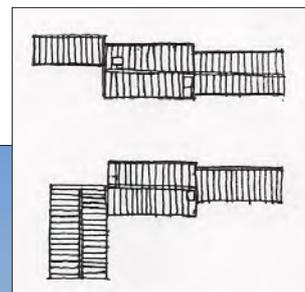
L'aspect architectural des constructions n'appelle pas de commentaire particulier, ce sont surtout leurs volumétries et leurs implantations (au milieu de la parcelle), qui sont en décalage avec les formes anciennes d'urbanisation.

LES FERMES ISOLEES

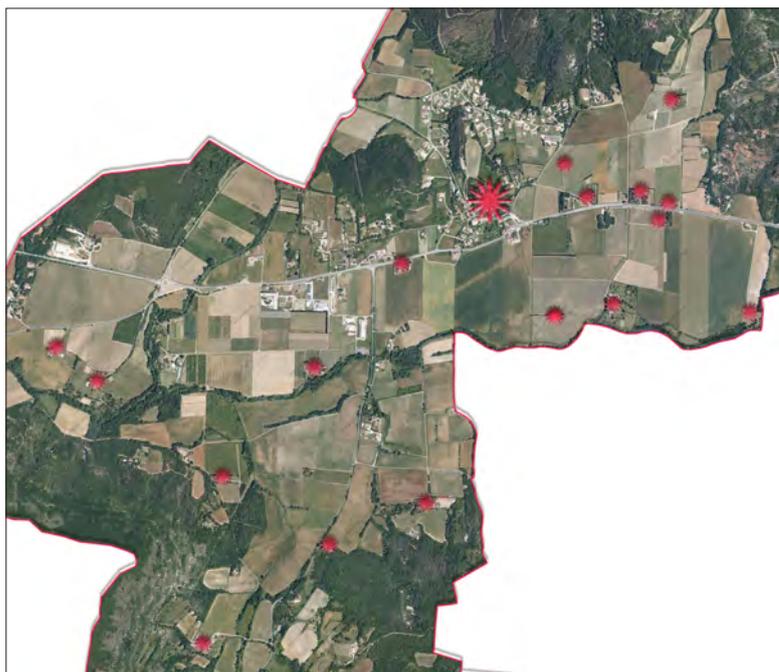
Plusieurs fermes de belles architectures émaillent la plaine. La préservation de ce patrimoine bâti constitue un enjeu paysager important.



Une ferme ancienne au sein de l'espace agricole.



L'organisation des volumes dans les fermes anciennes.

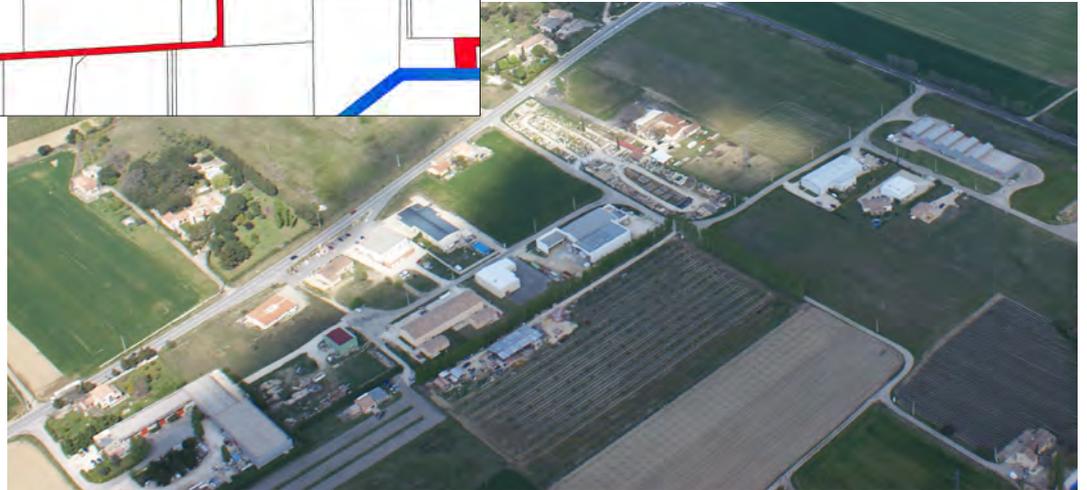


Le bâti traditionnel des fermes se caractérise par les éléments suivants :

- Implantation des bâtiments en ligne, en L, ou en cour fermée avec proche d'entrée,**
- Bâtiments d'habitation centrale,**
- Deux niveaux le plus souvent et oculus ou œil de bœuf en partie supérieure**
- Ouvertures en hauteur souvent alignées,**
- Bâtiments annexes d'exploitation de 1 à 2 niveaux avec grande ouverture ou arc en anse de panier et autres ouvertures plus petites,**
- Bâtiment ouvert de type grange,**
- Aspect des murs avec enduits traditionnels à la chaux mais le plus souvent en pierres calcaire ou moellons assissés, bâtis au mortier de chaux.**

Organisation du bâti et architecture

La zone d'activités



Sur un plan paysager, la zone d'activités de Valaurie ne se démarque pas particulièrement par rapport aux autres petites zones économiques qui s'égrènent le long de la vallée Rhône : grands volumes bâtis aux architectures disparates, traitement souvent à minima des abords, hétérogénéité des constructions, pas de hiérarchie dans le réseau de voirie. La zone d'activité actuelle ne renvoie pas une image structurée, une identité. L'accumulation de bâtiments assez éloignés les uns des autres donne un sentiment de "colonisation" désordonnée d'une espace agricole.



Le long de la R.D.541, c'est à dire dans la partie de la zone d'activités la plus directement soumise aux regards, un effort a été entrepris dans le traitement des bâtiments : simulation d'un alignement, toitures en tuiles... Cependant, au final, les constructions ne renvoient pas l'image recherchée du faubourg et l'ensemble bâti, par ses volumes, ses enseignes, manque de sobriété.

Organisation du bâti et architecture

La zone d'activités



Ce grand bâtiment semble “flotter” dans un espace encore agricole en grande partie.



Les abords des bâtiments ne sont pas ou peu aménagés.



Ces clichés montrent le manque de “liant” dans la zone d'activités, encore en chantier, les architectures disparates et l'absence de traitement des espaces publics.



L'absence de traitement, de hiérarchisation des voies offrent directement au regard les bâtiments. Des plantations d'alignement permettraient d'étioler ces vues directes.

IX. LES ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Source : Porter à connaissance

A. L'inventaire des entités

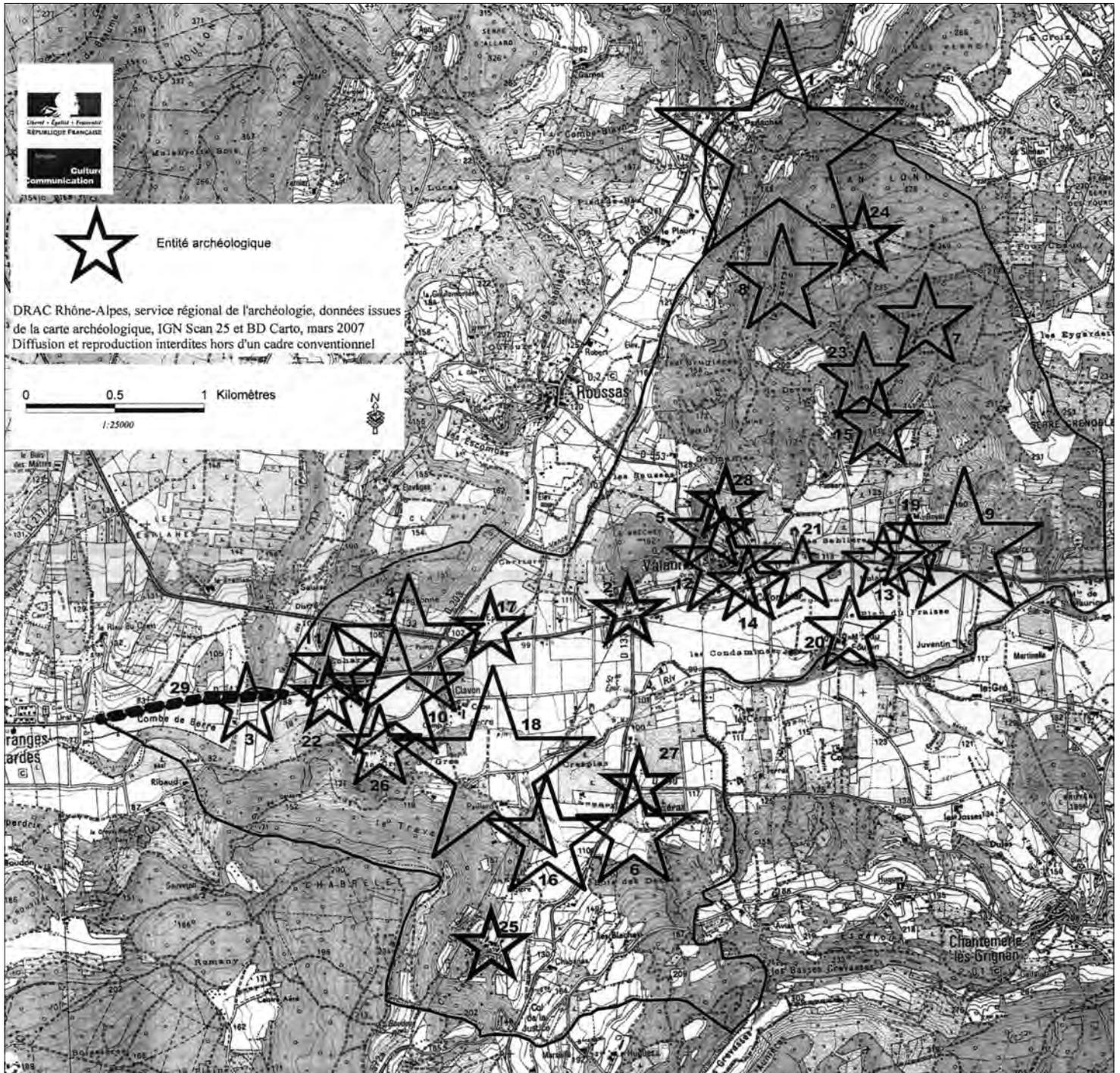
Au titre de la carte archéologique nationale, sept entités archéologiques ont été répertoriées sur le territoire de la commune de Valaurie :

- 1) Le Ranquet, Panachas, Plan-Long : atelier de taille (néolithique - âge du bronze), occupations (néolithique, gallo-romain)
- 2) Les Combes, Poste électrique : nécropole (gallo-romain)
- 3) Combe de Berre : occupation (gallo-romain)
- 4) La Croix du Grès, Les Echaravelles : occupation (néolithique), villa (galloromain)
- 5) Cimetière : occupations (néolithique - âge du bronze, gallo-romain)
- 6) Crespias, Fangéras : occupations (néolithique, âge du bronze, gallo-romain), bâtiment, nécropole (gallo-romain), cimetière (moyen âge)
- 7) Les Routes, Savel : occupation (gallo-romain)
- 8) La Traverse : occupation (gallo-romain)
- 9) Les Sablières, Rayet : occupation (néolithique- âge du bronze), atelier de terre cuite architecturale (gallo-romain)
- 10) La Croix du Grès villa (gallo-romain)
- 11) Les Echaravelles occupation (gallo-romain)
- 12) Bourg : construction? (gallo-romain?), mur (gallo-romain? moyen âge?), bourg castral, enceinte, château fort, église, prieuré, sépultures (moyen âge)
- 13) Molard : occupation (gallo-romain)
- 14) Le Colombier : occupation (gallo-romain)
- 15) Le Soulier, Jonchier : occupations (néolithique, protohistoire, galloromain, moyen âge), carrière (époque contemporaine)
- 16) Pigière : occupation (gallo-romain)
- 17) Lit de la Vence, L'Espérance : gué ou pont (gallo-romain ? moyen âge ? période récente ?)
- 18) Pigière, Peillard, La Croix du Grès : occupations (néolithique, âge du bronze, gallo-romain), église, monastère (moyen âge)
- 19) Molard : occupations (néolithique, gallo-romain)
- 20) Moulin du Foulon : aménagement indéterminé (époque indéterminée)
- 21) Le Rieu, Le Colombier, Les Sablières : occupations (préhistoire, galloromain)
- 22) Les Echaravelles occupation (gallo-romain)
- 23) Le Soulier : éperon barré (protohistoire), église (moyen âge)
- 24) Plan-Long : occupation (gallo-romain)
- 25) Salvador : occupation (moyen âge)
- 26) La Croix du Grès : occupations (paléolithique, néolithique - âge du bronze)
- 27) Ruisseau de Fangéras : mur (gallo-romain)
- 28) Peyrouse, nord du village : cimetière (moyen âge)
- 29) D 541 : voie ? (gallo-romain ?)

Non localisés :

- Les Chapelles : occupation (gallo-romain).
- Saint-Estève : occupation (gallo-romain), cimetière (moyen âge).
- Occupations (néolithique, gallo-romain), thermes (gallo-romain).

LES ENTITES ARCHEOLOGIQUES



B. Rappels législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal

- loi validée du 27 septembre 1941,
- article R 111-3-2 du Code de l'urbanisme,
- loi no2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- décret 2002-89 du 16 janvier 2002,
- loi du 15 juillet 1980 (article 322.2 du code pénal).

C. Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme

En application de la loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 et des circulaires n° 8784 du 12 octobre 1987 et n° 2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, ainsi que de certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques sensibles,
- Toute demande de même type concernant hors de ces zones des projets (en particulier Z.A.C.), dont l'assiette correspond à des terrains de plus de un hectare d'emprise.

X.LA STRUCTURE VIAIRE

A. Caractéristiques du réseau viaire

Le réseau viaire de Valaurie présente trois échelles principales :

- La R.D.541 forme le réseau primaire. Elle permet aux habitants de rallier les pôles de services et d'emplois de la vallée du Rhône à l'Ouest et Grignan à l'Est. Cette voie, qui supporte un trafic de transit important coupe fonctionnellement en deux parties le territoire communal,
- les voies départementales plus secondaires : la R.D.553 vers Roussas au Nord, la R.D.133 au Sud, vers Saint Paul Trois Châteaux.
- le réseau de chemins communaux de desserte locale.

Les R.D.541 et 133 sont classées comme voies bruyantes par l'arrêté préfectoral n°748 du 2 mars 1999.

LA R.D.541 ET SES CONNEXIONS

Voie d'échelle départementale, elle interfère fortement avec le reste du réseau viaire de Valaurie en créant une coupure fonctionnelle franchissable dans de bonnes conditions de sécurité en quelques points seulement.

Cette coupure constitue une moins-value pour la convivialité des abords du village, les déplacements à pied ou pour les liaisons entre les zones d'habitat au Nord de la route et la zone d'activités au Sud.

Si la R.D.541 forme une coupure fonctionnelle, elle est aussi la colonne vertébrale du réseau de voirie et le lien entre les zones d'habitat de la commune d'une part et les pôles d'emplois et de services de la vallée du Rhône d'autre part. En ce sens les carrefours entre la route départementale et le reste du réseau routier sont des éléments importants de la problématique d'aménagement : le développement de l'urbanisation dans la commune devra limiter les déplacements ainsi que les risques d'accidents automobiles. Sous cette hypothèse, il s'agira donc de favoriser une urbanisation bien desservie par le réseau primaire de voies communale, dont la circulation automobile induite sera « naturellement conduite » vers les carrefours les plus sécurisés de la R.D.541, tout en évitant de traverser les zones résidentielles.

LA R.D.553

Elle est le lien principal entre les zones d'habitat du Nord du village et la R.D.541. Cette voie assure l'interface entre le réseau de chemins communaux qui dessert souvent directement les habitations et la R.D.541. Ainsi, elle évite des connexions brutales entre une voie intensément circulée et un réseau très local, qui auraient été probablement accidentogène. De ce fait la proximité entre un accès facile sur la R.D.533 et les zones d'habitat à créer constitue un élément important de la problématique d'aménagement.

LE RESEAU DE VOIRIE

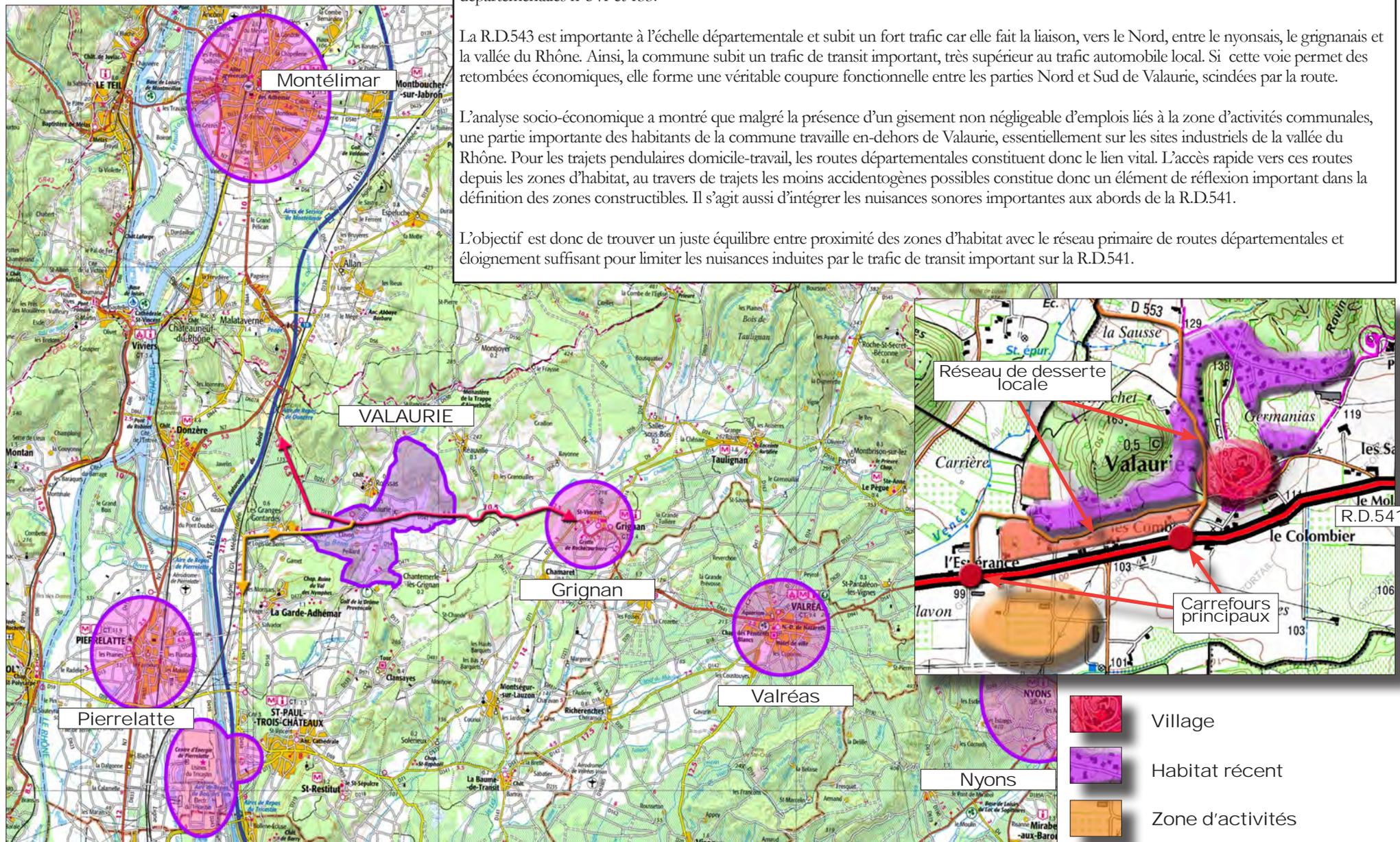
FONCTIONNEMENT GLOBAL

À l'échelle globale, le réseau viarie primaire qui compte pour la commune est celui qui permet aux habitants de Valaurie rallier, Pierrelatte, le Nord de Bollène et Montélimar, pour rejoindre les principaux pôles de commerces, de services et d'emplois. Ce lien est assuré par les routes départementales n°541 et 133.

La R.D.543 est importante à l'échelle départementale et subit un fort trafic car elle fait la liaison, vers le Nord, entre le nyonsais, le grignanais et la vallée du Rhône. Ainsi, la commune subit un trafic de transit important, très supérieur au trafic automobile local. Si cette voie permet des retombées économiques, elle forme une véritable coupure fonctionnelle entre les parties Nord et Sud de Valaurie, scindées par la route.

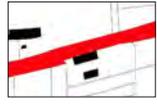
L'analyse socio-économique a montré que malgré la présence d'un gisement non négligeable d'emplois liés à la zone d'activités communales, une partie importante des habitants de la commune travaille en-dehors de Valaurie, essentiellement sur les sites industriels de la vallée du Rhône. Pour les trajets pendulaires domicile-travail, les routes départementales constituent donc le lien vital. L'accès rapide vers ces routes depuis les zones d'habitat, au travers de trajets les moins accidentogènes possibles constitue donc un élément de réflexion important dans la définition des zones constructibles. Il s'agit aussi d'intégrer les nuisances sonores importantes aux abords de la R.D.541.

L'objectif est donc de trouver un juste équilibre entre proximité des zones d'habitat avec le réseau primaire de routes départementales et éloignement suffisant pour limiter les nuisances induites par le trafic de transit important sur la R.D.541.

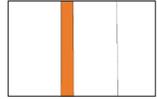


LE RESEAU DE VOIRIE

FONCTIONNEMENT LOCAL



R.D.541



R.D.133, R.D.533. et réseau primaire de voirie communale.



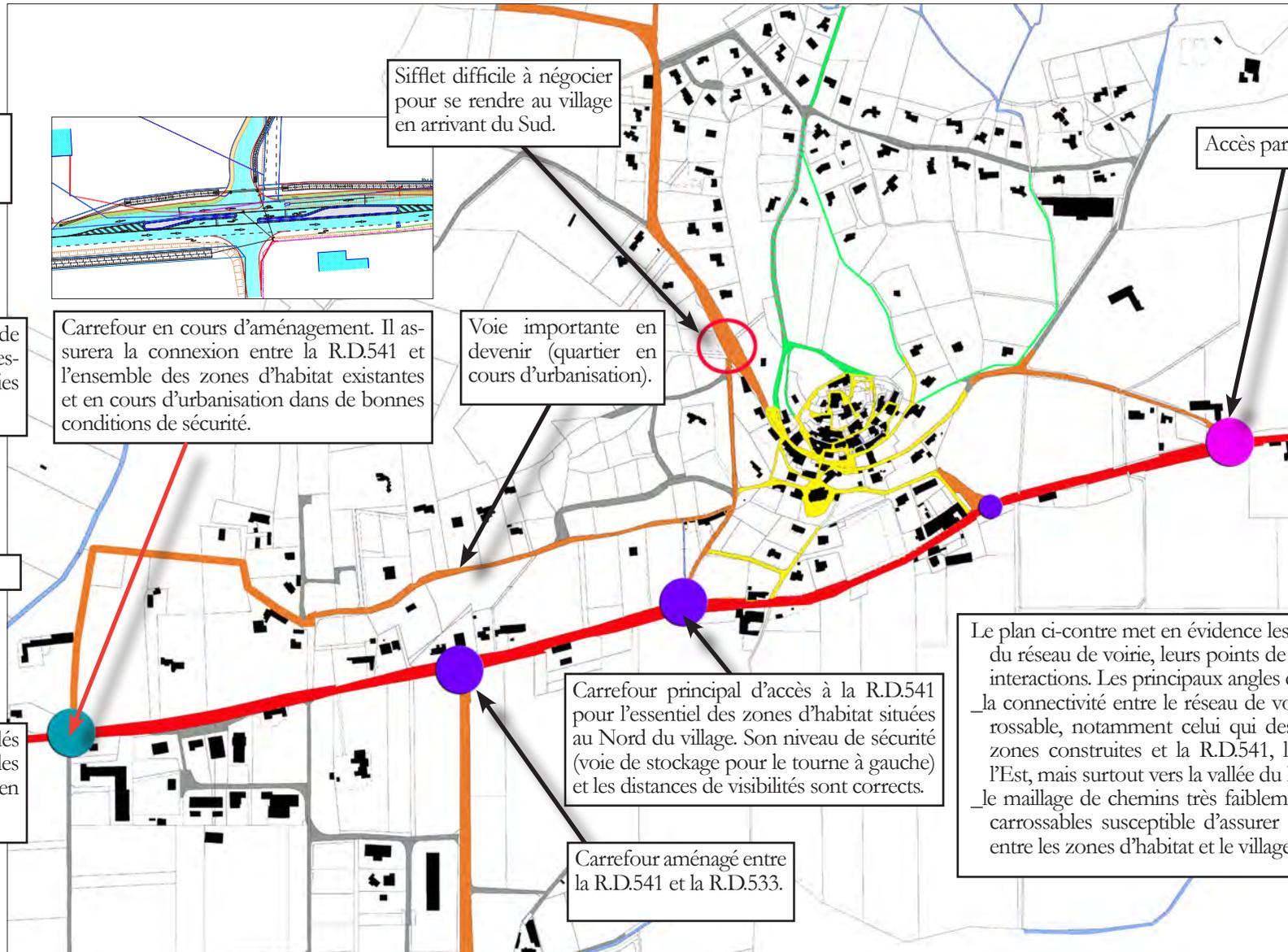
Le réseau secondaire de voirie communale (desserte locale) et les voies de lotissements.



Les ruelles du village.



Les chemins peu circulés ou non carrossables des zones d'habitat Nord en direction du village.



Sifflet difficile à négocier pour se rendre au village en arrivant du Sud.

Accès par l'Est.

Carrefour en cours d'aménagement. Il assurera la connexion entre la R.D.541 et l'ensemble des zones d'habitat existantes et en cours d'urbanisation dans de bonnes conditions de sécurité.

Voie importante en devenir (quartier en cours d'urbanisation).

Carrefour principal d'accès à la R.D.541 pour l'essentiel des zones d'habitat situées au Nord du village. Son niveau de sécurité (voie de stockage pour le tourne à gauche) et les distances de visibilité sont corrects.

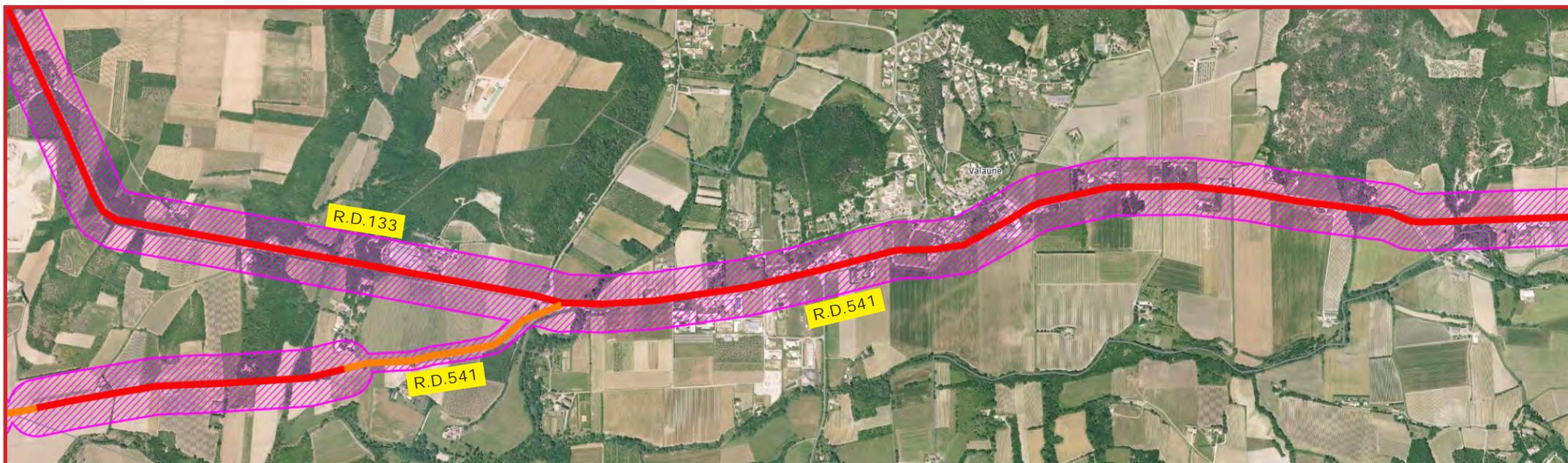
Carrefour aménagé entre la R.D.541 et la R.D.533.

Le plan ci-contre met en évidence les différentes échelles du réseau de voirie, leurs points de convergences, leurs interactions. Les principaux angles d'analyse sont :

- _ la connectivité entre le réseau de voirie communal carrossable, notamment celui qui dessert les principales zones construites et la R.D.541, lien vers Grignan à l'Est, mais surtout vers la vallée du Rhône à l'Ouest.
- _ le maillage de chemins très faiblement circulés ou non carrossables susceptible d'assurer des liaisons douces entre les zones d'habitat et le village.

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

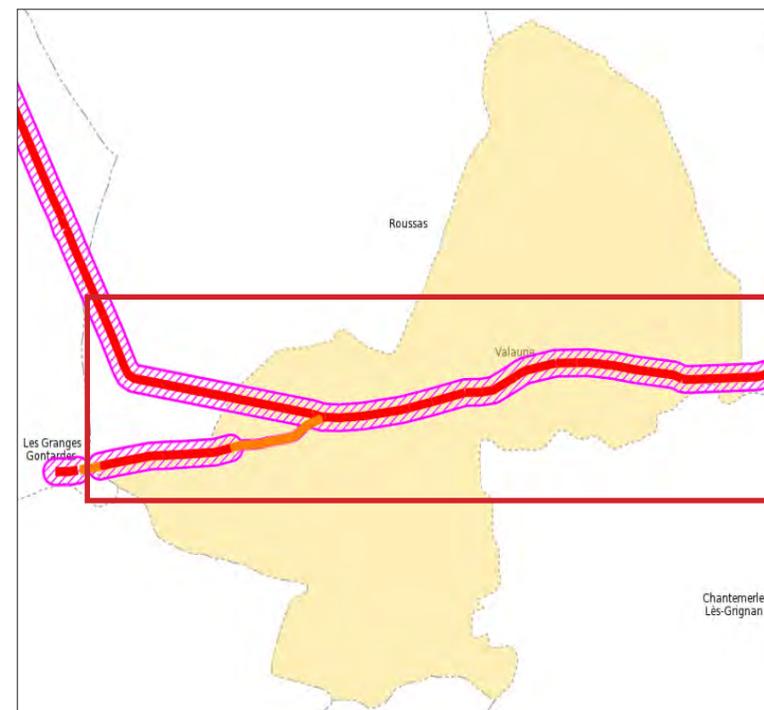
Source : DDT de La Drôme.



 Périmètre affecté par le bruit (routes)

Classement sonore routes

-  Catégorie 1
-  Catégorie 2
-  Catégorie 3
-  Catégorie 4
-  Catégorie 5



B. Principaux enjeux

En termes d'accès et de voirie, se posent plusieurs questions auxquelles le réseau actuel répond plus ou moins bien :

- La commune ne subit quasiment pas, en terme de liaison automobile interquartier, le trafic de transit de la R.D. 541 puisque la quasi-totalité de l'habitat se situe d'un seul côté de cette route (c'est-à-dire au Nord).
- L'organisation du réseau de voirie local, bien que contraint dans ses liaisons Nord-Sud par le trafic de transit sur la R.D.541 présente plusieurs points positifs :
 - La R.D.533 joue un rôle d'interface entre réseau très local et R.D.541,
 - des chemins très peu circulés ou non carrossables permettent de rallier à pied le village depuis les zones d'habitat au Nord. Ainsi, la marche à pied constitue une alternative crédible à la voiture pour se rendre au village,
 - Le carrefour en cours d'aménagement permettra d'assurer une connexion sécurisée entre la voie de desserte du quartier de l'Espérance et la R.D.541.

Compte tenu de l'organisation du réseau de voirie dans la commune, la pertinence de l'aménagement, vu sous l'angle de la cohérence avec le réseau de voirie se trouve dans la proximité de l'urbanisation à venir avec la R.D.541 et les principaux carrefours qui assurent la connexion entre la route départementale et le réseau de chemins communaux. En développant l'urbanisation à proximité de ces points de connexion on limiterait les déplacements automobiles et notamment la circulation sur un réseau de chemins communaux qu'il est difficile de faire évoluer.

Il s'agira aussi de prévoir des cheminements réservés pour les déplacements doux (marche, bicyclette) pour éloigner les piétons et les cyclistes de la circulation automobile.

La scolarisation des enfants de Valaurie est assurée dans l'école intercommunale située à Roussas. Une navette transporte les enfants vers l'école et limite ainsi les trajets pendulaires en voitures entre l'école et les zones d'habitat. Cependant, le développement d'un itinéraire piétons / cycles entre ces zones d'habitat (pour celles qui restent suffisamment proches de l'école pour que le parcours en bicyclette reste crédible), constituerait probablement une valeur ajoutée pour la qualité de vie.

URBANISATION & RESEAU DE VOIRIE



Voies piétonnes détachées du réseau de voirie carrossable à valoriser pour les modes de déplacements doux vers le village.



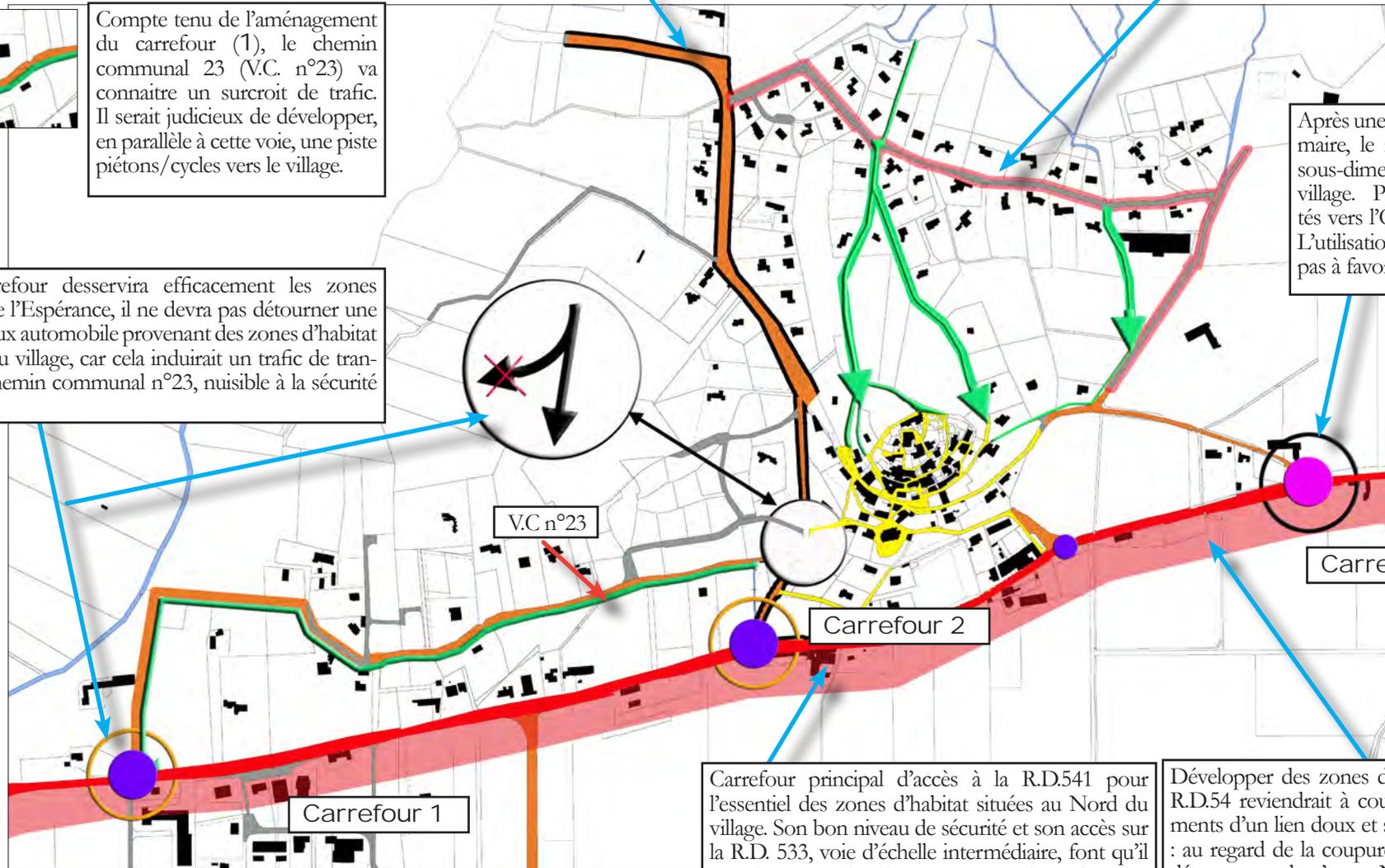
Compte tenu de l'aménagement du carrefour (1), le chemin communal 23 (V.C. n°23) va connaître un surcroît de trafic. Il serait judicieux de développer, en parallèle à cette voie, une piste piétons/cycles vers le village.

Si ce carrefour desservira efficacement les zones d'habitat de l'Espérance, il ne devra pas détourner une partie du flux automobile provenant des zones d'habitat du Nord du village, car cela induirait un trafic de transit sur le chemin communal n°23, nuisible à la sécurité routière.

La R.D.533 : elle assure le transit entre le réseau de chemins communaux et la R.D.541. La proximité de l'urbanisation à venir avec cette voie est un élément important de la cohérence.

Réseau de voirie communal sous-dimensionné et traversant un quartier résidentiel. Il ne doit pas devenir un axe de transit pour les trajets pendulaires domicile-travail.

Après une portion de réseau primaire, le réseau secondaire est sous-dimensionné de ce côté du village. Par ailleurs, les visibilitées vers l'Ouest sont mauvaises. L'utilisation de cet accès n'est pas à favoriser.



Carrefour principal d'accès à la R.D.541 pour l'essentiel des zones d'habitat situées au Nord du village. Son bon niveau de sécurité et son accès sur la R.D. 533, voie d'échelle intermédiaire, font qu'il constitue un point de convergence du trafic automobile à privilégier.

Développer des zones d'habitat au Sud de la R.D.54 reviendrait à couper d'éventuels logements d'un lien doux et sécurisé avec le village : au regard de la coupure formée par la route départementale, c'est au Nord de cette dernière que l'urbanisation doit se développer.

URBANISATION & RESEAU DE VOIRIE

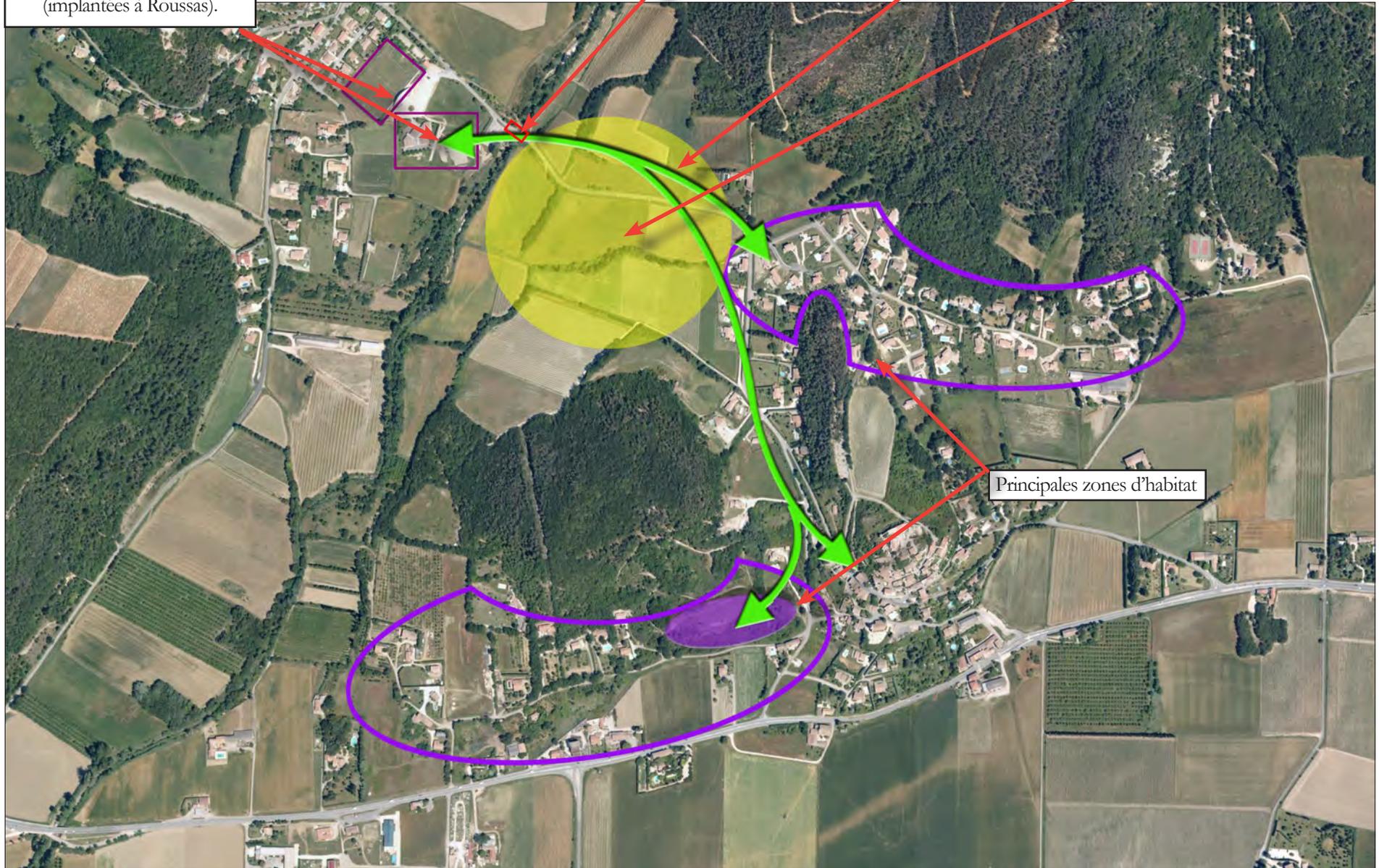
Les déplacements doux vers l'école

Ecole et installations sportives
(implantées à Roussas).

Pont sur la Vence.

Principe d'accès cyclables vers l'école.

Tracé à définir dans cet espace.



Principales zones d'habitat

XI. LES RISQUES NATURELS

Le P.L.U. se doit d'intégrer les risques naturels dans la définition des zones constructibles.

A. Risque sismique

Les séismes étant un risque majeur contre lequel l'homme ne peut agir directement et dont la prévision reste très lacunaire, sa protection ne peut être que passive. On ne peut en effet empêcher un séisme d'avoir lieu, mais on peut en revanche prendre des dispositions pour minimiser ses conséquences humaines et limiter les destructions et les pertes économiques.

Cette limitation passe d'abord par l'adaptation des structures des bâtiments et des ouvrages d'art aux sollicitations dynamiques. C'est dans cet objectif que le plan séisme a été initié en 2005 à la suite du séisme qui a secoué la Guadeloupe en 2004. Ce plan a reçu son corpus réglementaire le 22 octobre 2010. Le plan séisme dote la France d'un nouveau zonage sismique basé sur des données actualisées et des nouvelles méthodes de calcul, divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante :

- Zone d'aléa très faible, dénommée zone de sismicité 1 ;
- Zone d'aléa faible, dénommée zone de sismicité 2 ;
- Zone d'aléa modéré, délimitée zone de sismicité 3 ;
- Zone d'aléa moyen, dénommée zone de sismicité 4 ;
- Zone d'aléa fort, dénommée zone de sismicité 5.

Valaurie se situe en zone de risque sismique de niveau 3 (aléa modéré).

La cartographie des zones de sismicité est issue des décrets n°20 10-1255 et n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et de l'arrêté du 22 octobre 2010. Les règles de constructions font référence à une réglementation de niveau européen: l'EUROCODE 8, destinée à remplacer les règles parasismiques (PS 92) en vigueur en France.

L'objectif de cette nouvelle réglementation est d'assurer le non effondrement des constructions, y compris des maisons individuelles. Ainsi même si le zonage ne définit pas de zones inconstructibles au titre de cet aléa, des dispositions constructives et de gestion, détaillées dans la plaquette (ci-après), sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

Ces nouvelles dispositions impactent d'une part l'instruction des permis de construire, d'autre part la planification.

Le code de l'urbanisme a prévu que certaines demandes de permis de construire déposées dans les communes situées en zone de sismicité 2 ou supérieure, contiennent une attestation de la prise en compte des règles parasismiques à la conception. Une autre attestation est imposée au stade de la réalisation.

Ainsi, au titre de l'article R 431-16-d du code de l'urbanisme, les demandes de permis de construire doivent être obligatoirement accompagnées d'un document attestant que le maître d'ouvrage a reçu l'avis d'un contrôleur sur la prise en compte des règles parasismiques au stade de la conception du projet (pièce PC12 ou PCMI13),

Cette attestation est obligatoire pour toute demande de permis de construire des bâtiments d'importance III (dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ou pour leur importance socio-économique, notamment établissements scolaires ou recevant du public) ou IV (dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile ou le maintien de l'ordre public) situés dans les zones de sismicité 2 et 3. En sont donc exclues toutes les

demandes de permis de construire des bâtiments d'importance 1 ou II (risque minime à moyen pour les personnes ou l'activité économique : habitations individuelles, ERP de catégorie 4 ou 5...).

Le détail exhaustif de ces catégories figure aux articles 2 et 3 de l'arrêté du 22 octobre 2010. Par ailleurs, pour ces bâtiments soumis à obligation de fournir une attestation à la conception, l'article R.462-4 du code de l'urbanisme impose que la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) soit accompagnée d'une attestation (pièce AT 2) d'un contrôleur, justifiant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis dans le respect des règles parasismiques.

L'arrêté du 10 septembre 2007 relatif à ces deux attestations est joint au présent envoi. Ces attestations sont imposées pour tous les permis déposés à compter du 1er mai 2011.

Les dispositions constructives issues de la réglementation en vigueur sont de la responsabilité des maîtres d'ouvrage et de leurs maîtres d'œuvre.

Prendre en compte le risque sismique pour les bâtiments neufs dès la conception



Présentation

Le 22 octobre 2010, une nouvelle réglementation parasismique, sous l'impulsion des normes européennes Eurocode 8 de calcul des structures pour leur résistance aux séismes, est publiée et entre en vigueur à partir du 1^{er} mai 2011.

Destinée en priorité aux professionnels, aux maîtres d'ouvrage, aux maîtres d'œuvre et aux constructeurs de maisons individuelles, cette plaquette a pour objet de les sensibiliser aux principes de constructions parasismiques de la réglementation.

Outre les conséquences humaines et matérielles possibles et consécutives au non-respect de cette réglementation, la responsabilité des différents acteurs pourra être recherchée.

Les conséquences sont de différentes natures, notamment :

- la responsabilité pénale ;
- l'obligation de réparation de « petits » désordres.

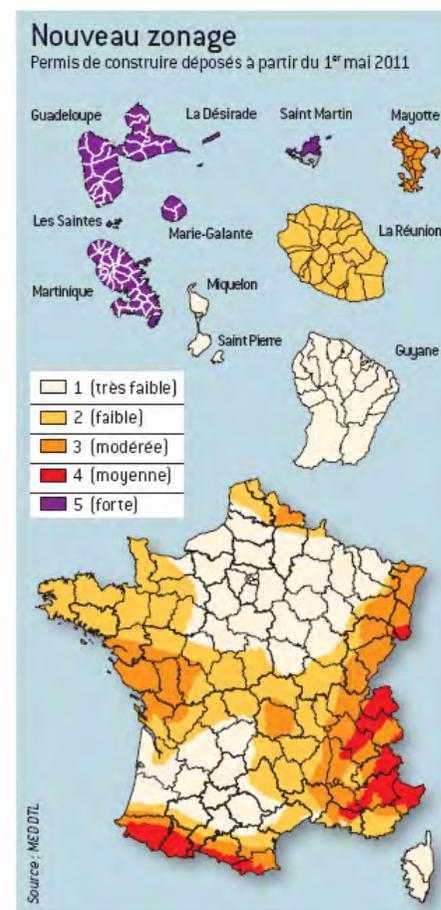
Cette plaquette concerne :

Les bâtiments courants, particulièrement dans les zones de sismicité moyenne à forte du zonage sismique national.

Cette plaquette ne concerne pas :

- Les bâtiments construits sur des sols a priori suspects de liquéfaction (sables et silts saturés, à granulométrie assez uniforme...).
- Les bâtiments construits sur certains sols argileux.

Dans ces cas, il est nécessaire de contacter un spécialiste.



Textes de référence

- Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010, relatif à la prévention du risque sismique.
- Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- Arrêté du 22 octobre 2010 : classification et règles de construction parasismique.
- Articles L563-1 à L563-8 du Code de l'environnement (PPR).
- Articles R111-38 à R111-42 du Code de la construction et de l'habitation (contrôle technique obligatoire).
- Référence des normes Afnor EC8 (NF EN 1998) et PS92, (NF P 06-013) et PS-MI 89 (NF P 06-014).
- Arrêté du 10 septembre 2007 (attestations à fournir).
- CPMI Antilles 2004.



D'abord associer les professionnels

Pour tous les bâtiments, même ceux de petite taille, il est essentiel de faire appel à des professionnels (architectes, bureau d'études, entreprises...) dès l'amont du projet.

En particulier

- Si un bureau d'études techniques est présent dès l'amont du projet, le maître d'œuvre s'entourera de ses compétences dans le domaine parasismique. Ce bureau d'études participera à l'établissement d'une notice parasismique précisant notamment les principes de contreventement.
- Pour connaître les caractéristiques du sol, prévoir une étude géotechnique au regard du risque sismique. Cet aspect sera précisé par un cahier des charges clairement défini (nature des informations recherchées vis-à-vis du risque sismique). Le géotechnicien doit suivre les évolutions du projet initial depuis la phase amont, le cas échéant jusqu'au plan d'exécution du bâtiment, intégrant les modifications induites par les études préalables. Les missions géotechniques sont définies par la norme NF P 94 500 ; il convient de demander au minimum la mission

G12 (phase 2), classement du site et des caractéristiques du sol, permettant notamment de déterminer le risque de liquéfaction du sol (dans ce dernier cas, contacter un spécialiste).

- Lorsqu'il est prévu par le maître d'ouvrage, intégrer le bureau de contrôle dès le départ du projet (au niveau de l'avant-projet sommaire), en lien avec la maîtrise d'œuvre. Dans le cas de marchés publics, choisir le bureau de contrôle au moment du concours.
- Lorsque le contrôle technique est obligatoire réglementairement au regard du risque sismique (mission spécifique parasismique : décret n°2005-1005 du 23 août 2005), le contrôleur établit une attestation. Celle-ci précise qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade du permis de construire et en fin de travaux, des règles parasismiques. (Attestation du respect des règles de construction parasismiques - arrêté du 10 septembre 2007.)

Ces diverses dispositions impliquent un coût de construction qui sera d'autant plus faible que ces aspects seront intégrés en amont.

Connaître les grands principes de la réglementation parasismique

Les bâtiments sont classés en catégories d'importance

		Zones de sismicité				
		1	2	3	4	5
Catégories d'importance	I	Bâtiments d'importance mineure (bâtiments excluant toute activité humaine)				
	II	Maisons individuelles		Eurocode 8 ou règles PSMI 89/92 ou CPMI (zone 5) jusqu'à leur version révisée		
		Autres bâtiments		Aucune obligation		
	III	Bâtiments dont la résistance aux séismes est importante (écoles, salles de réunion, institutions culturelles, ...)				
IV	Bâtiments d'importance vitale (hôpitaux, casernes de pompiers, centrales électriques, ...)					



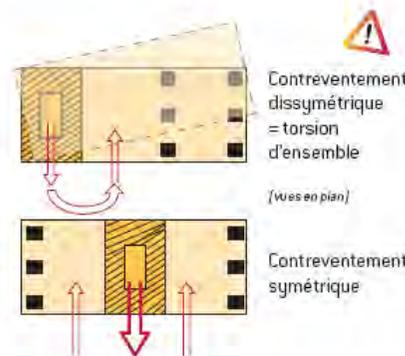
- Le maître d'ouvrage doit confirmer la catégorie d'importance retenue pour le bâtiment. Lorsque plusieurs classes concernent un même bâtiment,

la plus contraignante est retenue. À défaut, il faut désolidariser les structures.

Appliquer les principes généraux de conception

- Prêter attention à l'implantation ainsi qu'à la qualité du sol : par exemple, construire sur un sol meuble présente des risques accrus.
- Chaîner toutes les fondations.
- Disposer dans chaque direction (longitudinale et transversale) deux murs de contreventement. Ils doivent être continus dans le plan vertical des fondations à la couverture et être situés le plus loin possible du milieu du plancher.
- Diminuer les masses situées en hauteur : les conséquences sismiques sont liées aux masses ; le risque augmente lorsque ces masses sont en hauteur.

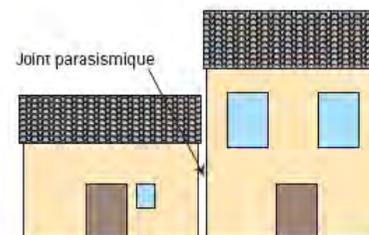
- Il faut veiller à la symétrie relative des éléments de contreventement. Les concepteurs doivent être attentifs à ce point.



NOTA

Contrairement aux actions du vent (perpendiculaires à la plus grande surface de façade), les effets sismiques se caractérisent principalement par des déplacements imposés dans toutes les directions horizontales (et verticales aux Antilles).

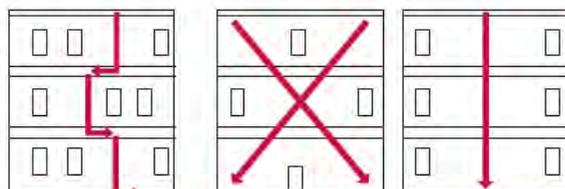
- Si l'extension par adjonction d'un bâtiment est désolidarisée du bâtiment existant par un joint parasismique, la partie nouvellement créée sera dimensionnée parasismique selon les règles du neuf.



Dispositions constructives générales



Descentes de charges non verticales



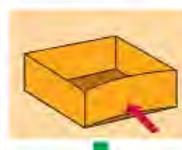
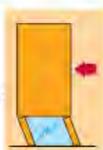
À éviter

Acceptable

À préférer

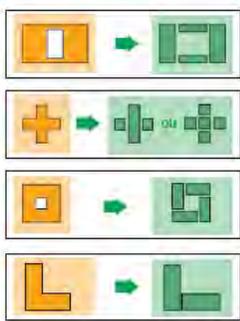
Favoriser la superposition des ouvertures (en façade et à l'intérieur) : cette disposition favorise la continuité des descentes de charges.

Niveau « transparent » au rez-de-chaussée (exemple : commerces avec baies vitrées), surmonté de plusieurs étages rigides : conception poteaux-poutres seuls, sans noyau de contreventement.



Favoriser le principe d'une « boîte » avec couvercle ; les diaphragmes sont nécessaires à tous les niveaux. Notamment pour les maisons individuelles, solidariser le dallage avec les structures.

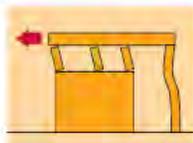
Les formes irrégulières doivent être décomposées par des joints d'isolement pour obtenir des formes simples et favoriser la compacité du bâtiment. Dans ce cas, chaque élément doit être contreventé indépendamment.



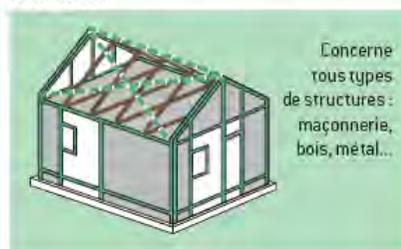
(vues en plan)

Les joints de construction doivent être entièrement vides et prévus avec une largeur à respecter (largeurs de 4 ou 6 cm minimum).

Association de « poteaux courts » et de poteaux de grandes dimensions.



Importance des chaînages horizontaux et verticaux



Concerne tous types de structures : maçonnerie, bois, métal...

Porte-à-faux de grandes dimensions [par exemple, pour les balcons, il est préférable de les limiter à 1,50 m] ; éviter de charger en extrémité ces porte-à-faux (jardinière, allège de garde-corps...).

Quelques points spécifiques

Ces dispositions concernent les constructions neuves. Elles peuvent aussi s'appliquer pour des travaux sur bâti existant. Dans ce cas, la réglementation prévoit des prescriptions particulières (article 3 de l'arrêté du 22 octobre 2010). Concernant le renforcement parasismique, se référer à la plaquette de l'AQC « Renforcer le bâti existant en zone sismique » qui donne les principes généraux à respecter pour les travaux de rénovation.

Fondations et structures

- Au niveau du chantier : prêter attention au type de pieux ; ceux-ci doivent pouvoir être armés sur toute leur hauteur.
- Bâtiments à ossatures métalliques ou bois : au niveau des fondations, solidariser les points d'appui entre eux (réseau de longrines bidirectionnelles ou dallage).
- Quand le plancher forme diaphragme, il participe à la stabilité de l'ensemble, sa rigidité peut se trouver affectée lorsqu'il y a une trémie en son centre.
- Attention aux rupteurs de ponts thermiques au niveau des abouts de planchers et des liaisons murs de refend et façades. L'Avis Technique doit viser l'utilisation en zone sismique.
- Dans le cas de procédés ou de produits relevant du domaine non traditionnel, le maître d'ouvrage

et l'ensemble de la maîtrise d'œuvre doivent s'assurer :

- en cas d'Avis Technique, de sa possibilité d'emploi dans la zone sismique et de sa conformité à la catégorie de bâtiments concernés ;
- en cas d'Agrément Technique Européen, de la présence d'un Document Technique d'Application ou d'une norme NF-DTU prévoyant l'emploi du produit ou procédé pour la conception et la mise en œuvre en zone sismique.

→ Les matériaux choisis doivent être conformes aux spécifications sismiques.

Éléments non structuraux

- Revêtements agrafés : vérifier que les agrafes soient conçues pour résister aux effets d'arrachement.
- Vitrages : dispositions particulières prévues afin d'éviter la chute des morceaux de verre en cas de séisme, notamment dans les zones d'activité ou de circulation.
- Les conduits de cheminée doivent être stabilisés : par exemple, ils peuvent être haubanés ou adossés à un mur porteur.
- Vérifier la stabilité des cloisons et des plafonds suspendus. Les cloisons de répartition (carreaux de plâtre, briques, blocs de béton...) doivent être tenues en partie supérieure.

Pour en savoir plus

- LEGIFRANCE : www.legifrance.gouv.fr
- MEDDTL : ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : www.plansisme.fr www.developpement-durable.gouv.fr www.prim.net <http://macommune.prim.net>
- AFPS (Association Française du Génie Parasismique) : www.afps-seisma.org

- BRGM (Bureau de Recherche Géologique et Minière) : www.brgm.fr
- AFNOR (Association Française de Normalisation) : www.afnor.org
- CSTB et REEF (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) : www.cstb.fr
- AQC (Agence Qualité Construction) : www.qualiteconstruction.com

Cette plaquette a été réalisée avec l'appui du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, des Transports et du Logement, et des professionnels.

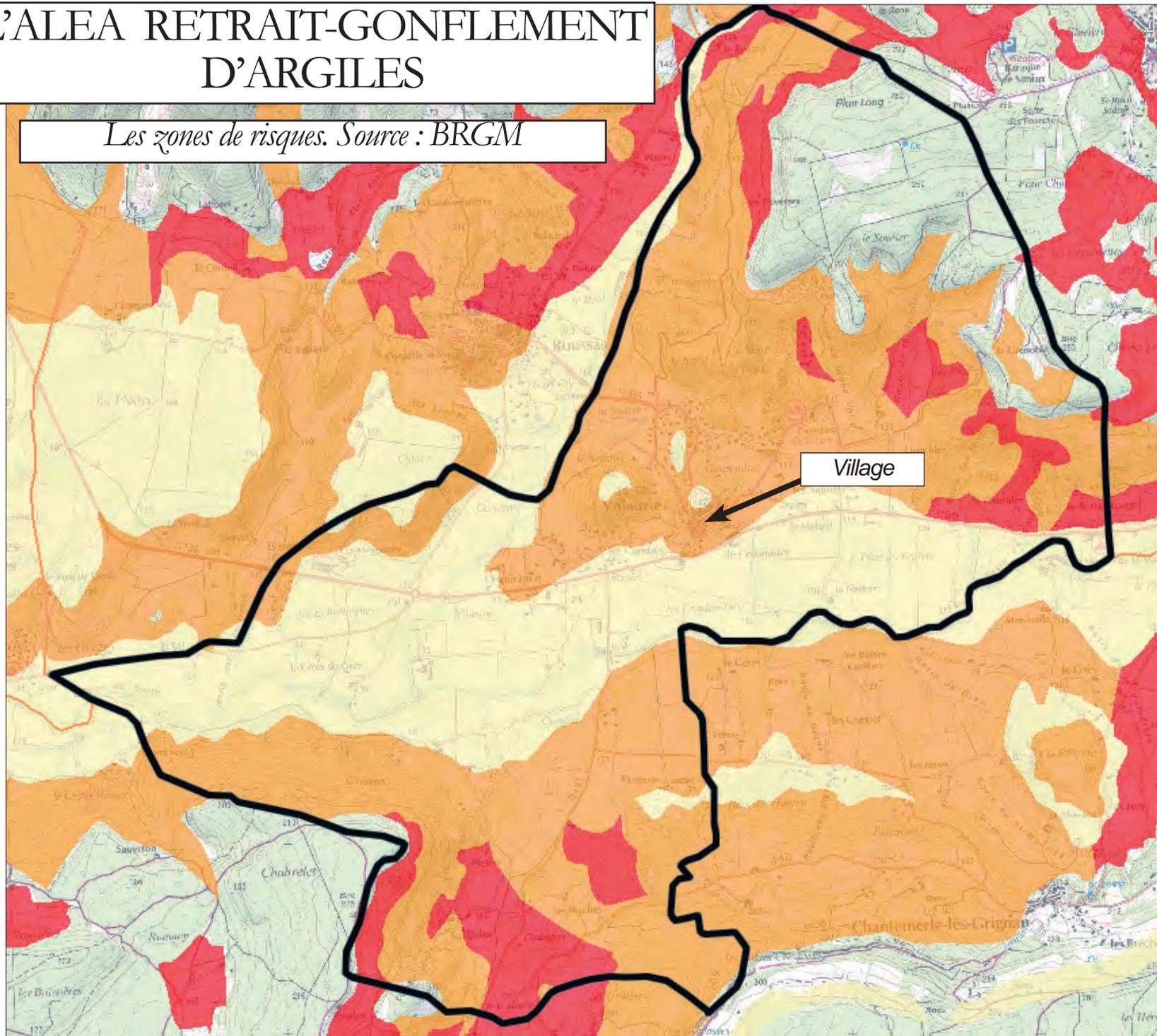


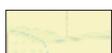
B. Risque de retrait – gonflement d’argiles

La prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le site www.argiles.fr. Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage.

L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILES

Les zones de risques. Source : BRGM



-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  Aléa a priori nul

C. Risque de feux de forêt

Source : D.D.T. de la Drôme.

PROTECTION DE LA FORET ET OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLAGE

L'ensemble du département drômois est classé en zone de forêt méditerranéenne. Il est donc concerné par les dispositions de la circulaire n° 87.71 du 20 août 1997.

Devront notamment être respectées les dispositions de la section 2 de l'arrêté préfectoral n°08-0011 du 2 janvier 2008 réglementant l'emploi du feu et le débroussaillage préventif des incendies de forêt.

Dans les zones soumises à un aléa de feux de forêt moyen, les constructions devront être isolées de la forêt par une bande d'au moins 10 mètres de large inconstructible. Dans cette bande, le couvert forestier représentera au maximum de 20% de la surface de la bande. Les constructions devront être desservies par une voie publique de 5 m de largeur au minimum sans impasse. Les bâtiments devront être desservis par des poteaux incendies normalisés distants de 150 m au maximum de la maison la plus éloignée.

CARTE DES ALEAS DE FEUX DE FORET

Par arrêté préfectoral n°07.4393, le plan départemental de protection des forêts contre les incendies a été approuvé pour une période de 7 ans.

Une carte d'aléa feu de forêt a été établie par la DDT et définit les secteurs d'aléa moyen modéré ou faible à très faible.

La carte est produite sur la base des données disponibles en 2001 : statistiques feux de forêts, superficies des différents types de couverture végétale tirées de l'Inventaire Forestier National de 1996. Le zonage résulte du croisement de deux paramètres :

- la probabilité d'occurrence (probabilité d'un départ de feu sur une zone donnée)
- puissance de ce feu sur la zone en fonction :
 - du type de végétation,
 - de la pente.

Les difficultés de modélisation ont conduit à retenir une valeur de vent constante de 40 km/h, valeur déterminée à partir des conditions enregistrées sur les feux « catastrophes » du département, à savoir, ceux qui ont parcouru une surface au minimum égale à 100 ha.

La carte témoigne de la situation qui prévaut au moment de son établissement (2002).

- Dans l'appréciation de l'aléa, la valeur de la probabilité d'occurrence est une variable explicative majeure : un départ de feu est lié dans 90 % des cas à une activité humaine : circulation automobile, habitations, zones de contacts entre terrains cultivés et forêts au sens large (en incluant landes, maquis et garrigues).
- Lorsque la zone considérée est le lieu d'exercice d'activités humaines, le premier facteur prendra une valeur qualitative de moyenne ou forte en fonction du nombre de feux observés.
- Lorsque la même zone est occupée par un type forestier à forte biomasse (quantité de matière combustible importante), l'intensité potentielle du feu prendra une valeur moyenne ou forte, essentiellement en fonction de la topographie, la pente augmentant la vitesse de propagation et donc la puissance du front de feu.

De ce fait, la plupart des zones d'aléa moyen à élevé se trouve concentrées :

- le long des voies de communication.
- à proximité des habitations.
- au niveau des lisières forestières, au contact des zones agricoles.

C'est une évaluation d'une situation au temps t, c'est à dire en décembre 2002. Les zones d'aléa faible peuvent évoluer en zone d'aléa fort par le simple fait d'une modification du type d'occupation du sol, en particulier par des développements d'urbanisme, les zones habitées constituant l'une des poudrières classiques (zones préférentielles de départs de feux). La zone d'aléa faible telle que cartographiée à ce jour est aussi le reflet d'une réalité historique : peu de feux sont nés sur ces zones du fait de l'absence de poudrières.

Il est donc illusoire voire dangereux de considérer ces zones d'aléa faible comme « sécurisées », leur situation est la conséquence en 2002 de l'absence de poudrière, la situation étant évolutive en matière de « poudrières », l'aléa peut également évoluer.

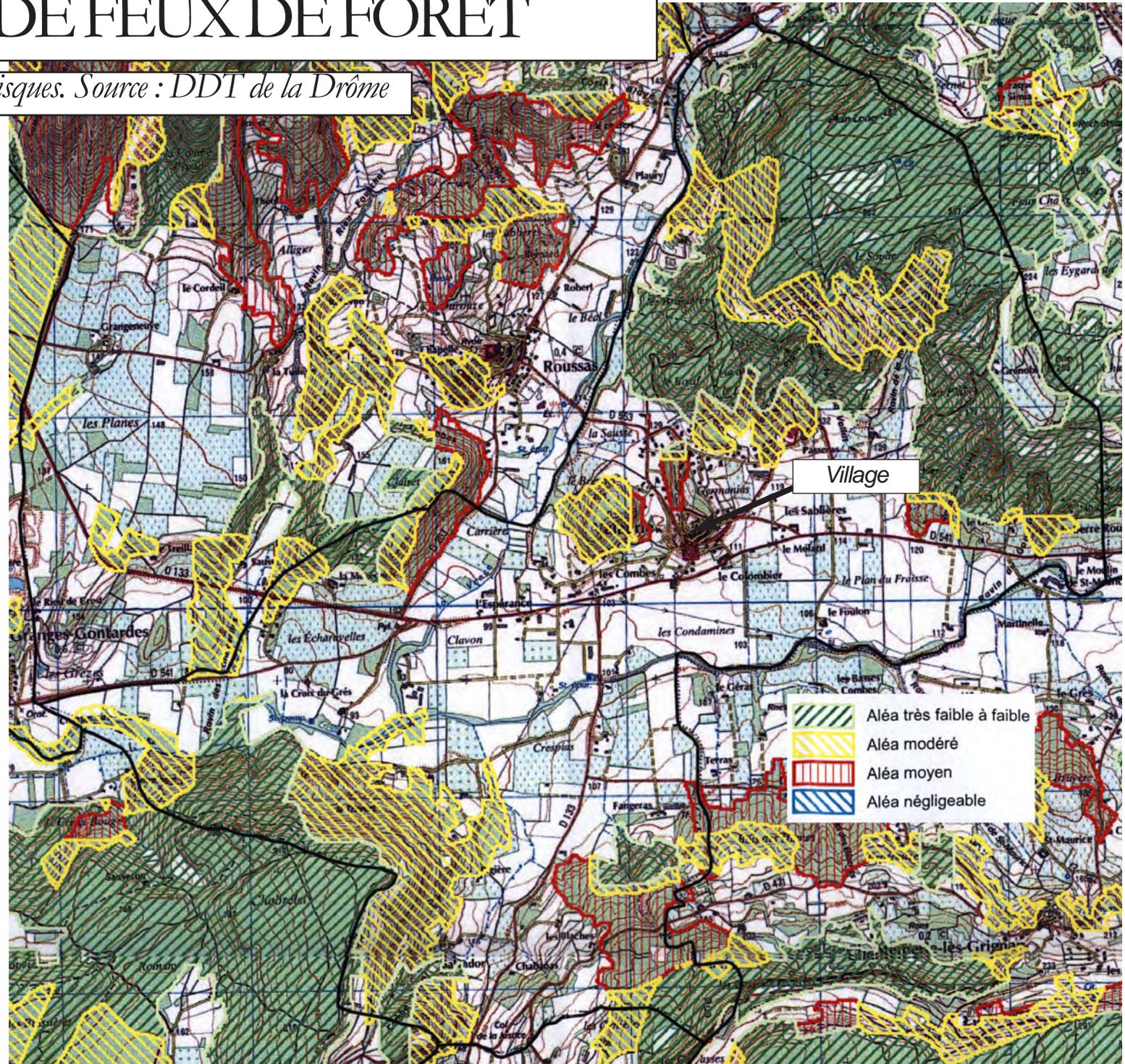
CARACTERISATION DU RISQUE

Globalement, le couvert forestier de la commune est assez important, avec des essences assez inflammables (on trouve localement des pins notamment). Toutefois, en dehors de quelques exceptions, ce couvert forestier est cantonné aux tiers Nord et Sud de la commune, à un étage collinéen ou l'on rencontre très peu d'interaction possible avec l'urbanisation (le risque y est défini comme faible). Ailleurs, les zones de risques sont les boisements de serres et les ripisylves: pour ces dernières, le couvert forestier est composé de « bois d'eau » peu inflammables. Sur les serres, boisés en pins et plus exposés au vent, le risque devient modéré.

Plus rarement, on trouve dans la commune des secteurs de petites tailles à risque moyen, qui cumulent couvert végétal inflammable, expositions et pentes plus propices aux départs de feux. Si l'essentiel de ces secteurs n'est pas urbanisé, une petite partie des zone d'habitat au Nord du village et le serre du Bréchet, qui surplombe le secteur d'urbanisation des Combe, sont classés pour partie en aléa moyen ou modéré.

LE RISQUE DE FEUX DE FORET

Les zones de risques. Source : DDT de la Drôme



DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Devront être prises en considération les dispositions édictées par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours qui précisent les caractéristiques des voies de desserte des bâtiments ainsi que les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie :

VOIRIE : les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE : les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre et sont définis par: - La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951. - Le document technique « D9 »

Il en ressort que les sapeurs-pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures. Cela peut être satisfait par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de Ø100 normalisés, débitant au minimum 1000 l/mn sous une pression dynamique de 1 bar,
- Soit par l'aménagement de points d'eau naturels,
- Soit par la création de réserves artificielles.

Il faut noter que c'est la première solution qui représente le plus d'avantages tant au niveau de la mise en œuvre que pour la multiplication des points d'eau. A titre indicatif, le tableau suivant donne des valeurs de débits et de distances des points d'eau par rapport à certains risques à défendre :

		DEBIT	DISTANCE PAR LES VOIES CARROSSABLES
HABITATIONS	1 ^{ère} famille	1000 l/mn	200 m
	2 ^{ème} famille	1000 l/mn	200 m
	3 ^{ème} famille	1000 l/mn	200 m
	4 ^{ème} famille	1500 à 2000 l/mn	200 m
ERP, INDUSTRIELS		1000 à 2000 l/mn	200 m
ERP de 5^{ème} CATEGORIE		1000 l/mn	200 m

Pour les établissements à risques élevés, ces exigences peuvent être augmentées. Il conviendra de veiller à ce que l'implantation des points d'eau permette d'assurer la défense contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme. Ces points d'eau devront être constamment entretenus en parfait état de fonctionnement. D'une manière générale, il faudra s'assurer qu'un contrôle annuel des poteaux et bouches d'incendie soit effectué par les agents du service municipal des eaux ou par la Société concessionnaire de distribution.

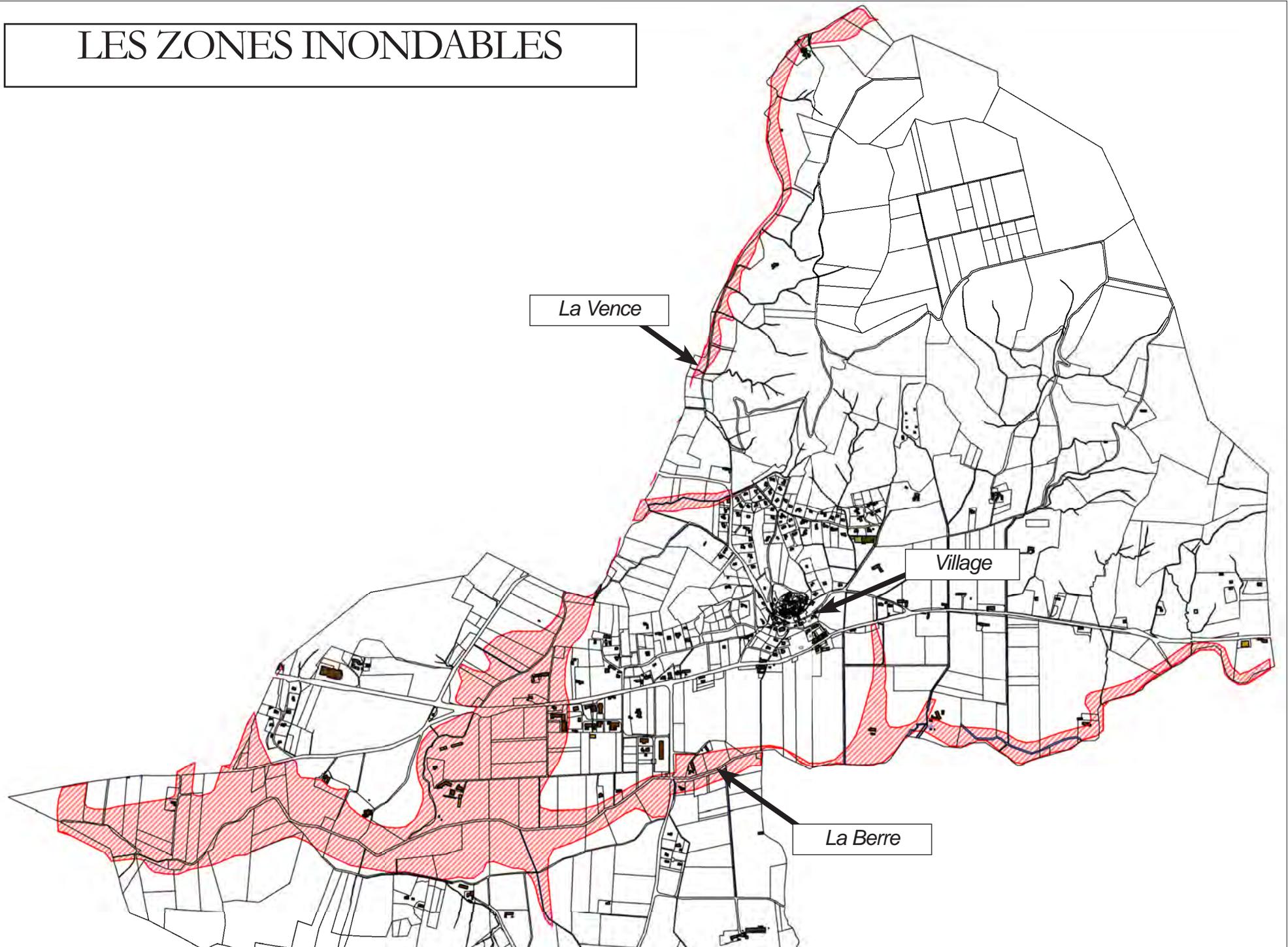
ISOLEMENT DES RISQUES

Il conviendra de veiller à préserver des volumes de protection suffisants autour des établissements et bâtiments présentant des risques particuliers d'incendie afin d'éviter tout phénomène de propagation.

D. Risque d'inondation

Les risques d'inondations liés à la Berre et à la Vence ont été identifiés et quantifiés dans le Plan d'Occupation des Sols. En l'absence de données plus récentes, c'est donc ce document qui définit l'emprise des zones inondables et le niveau d'aléa :

LES ZONES INONDABLES



XII. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Source : SPMR

Le territoire de la commune est traversé par une canalisation de transport de matières dangereuses exploitée par la SPMR (Société du Pipeline Méditerranée-Rhône - direction de l'exploitation -38200 VILLETTE DE VIENNE) : **canalisation de transport d'hydrocarbures liquides**. Cette canalisation fait l'objet de servitudes d'utilité publique, elle a également fait l'objet d'une délimitation des zones des dangers visant à prendre en compte les risques.

A. Risques

Les caractéristiques techniques des ouvrages répondent aux conditions et exigences définies par un règlement de sécurité, garantissant ainsi leur sûreté intrinsèque. Les conditions opératoires d'exploitation, de surveillance et de maintenance mises en œuvre par le transporteur visent à prévenir les risques inhérents à de tels ouvrages et le développement d'une communication appropriée auprès des riverains est de nature à les réduire. Le retour d'expérience de l'exploitation et les accidents survenus sur des canalisations de transport montrent cependant que de tels ouvrages peuvent présenter des dangers pour le voisinage. Les deux scénarios envisagés sont :

- perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube. Ce scénario constitue la référence lorsque la canalisation est protégée (c'est-à-dire lorsqu'il existe une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu). En effet, au-delà des obligations réglementaires rappelées précédemment, et dans le but de réduire les risques présentés par la canalisation, il est possible de mettre en œuvre une telle protection si elle n'existe pas. L'événement redouté conduit alors à des effets irréversibles, des premiers effets létaux et des effets létaux significatifs limités à des zones situées de part et d'autre de la canalisation figurant respectivement dans les colonnes, PEL PC et ELS PC du tableau ci-après. Le coût de cette protection est généralement modéré quand il est ramené à celui d'un projet d'aménagement ou de construction ne nécessitant pas le changement des tubes constitutifs de la canalisation.
- perte de confinement de la canalisation avec brèche de 70 mm de diamètre suite à une agression externe. Il s'agit du scénario de référence lorsque la canalisation n'est pas protégée et n'est pas susceptible d'être affectée de mouvements de terrain. Les conséquences de ce scénario s'étendraient jusqu'à plusieurs centaines de mètres de part et d'autre de la canalisation pour les effets irréversibles ainsi que pour les premiers effets létaux, et les effets létaux significatifs. Les distances à considérer sont reprises dans les colonnes PEL et ELS du tableau ci-après.

Ces deux scénarios s'appuient sur le fait que la rupture d'une telle conduite peut provoquer des effets destructeurs dans le cas de l'explosion d'un nuage gazeux dérivant, et des brûlures graves dans le cas d'une fuite enflammée. Les distances évoquées ci-dessus résultent d'une note de modélisation réalisée en février 2007 par le transporteur sur la base des seuils définis dans la circulaire du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses. Elles sont susceptibles d'ajustement dans le cadre de la réalisation de la prochaine étude de sécurité, notamment au niveau des points singuliers localisés tels que les tronçons et installations aériens, les zones assujetties à mouvements de terrain, ...

B. Dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation

Le risque correspondant aux événements évoqués précédemment, représenté par le couple probabilité / conséquences, est a priori particulièrement faible. Cependant, le risque nul n'existant pas, il apparaît nécessaire d'inciter les maires à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (significatifs, graves et très graves). A cet effet, ils détermineront, sous leur responsabilité, les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11 b du code de l'urbanisme.

En particulier, si les maires envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine, ils devront prendre a minima les dispositions suivantes :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (cf. colonne PEL ou PEL PC (*) du tableau ci-après) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf. colonne ELS ou ELS PC (*) du tableau ci-après) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Le tableau ci-après définit en fonction du tronçon concerné :

- PEL: distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation.
- ELS : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de "axe de la canalisation.
- IRE PC: distance en mètres correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire.
- PEL PC: distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire.
- ELS PC : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire.
- (*) La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire les zones de dangers.

PEL	ELS	PEL	ELS
(zone des dangers graves)	(zone des dangers très graves)	avec protection complémentaire complémentaire (PC)	avec protection complémentaire complémentaire (PC)
250 m	210 m	50 m	45 m

Nota: les valeurs PEL PC et ELS PC peuvent être ramenées respectivement à m 15 et 10 m lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficulté.

Remarque :

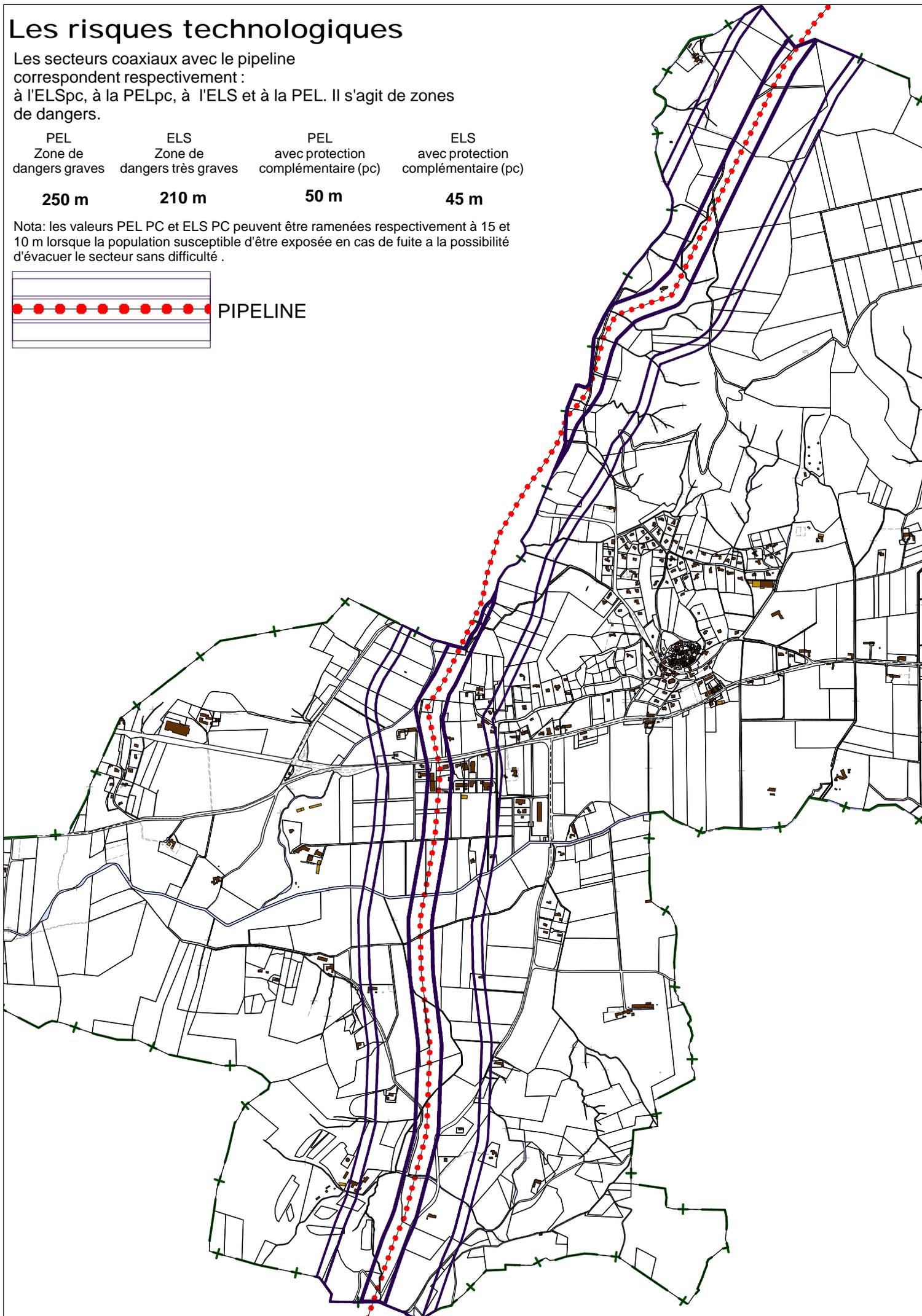
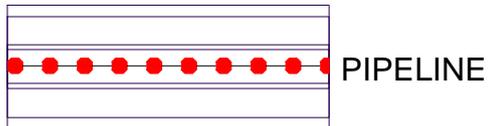
Conformément à l'article R.555-30 du code de l'Environnement et à l'arrêté ministériel du 5 mars 2014, des servitudes d'utilité publiques seront progressivement créées autour des canalisations de transport de matières dangereuses en lieu et places des zones de danger.

Les risques technologiques

Les secteurs coaxiaux avec le pipeline correspondent respectivement : à l'ELSp_c, à la PEL_{pc}, à l'ELS et à la PEL. Il s'agit de zones de dangers.

PEL Zone de dangers graves	ELS Zone de dangers très graves	PEL avec protection complémentaire (pc)	ELS avec protection complémentaire (pc)
250 m	210 m	50 m	45 m

Nota: les valeurs PEL PC et ELS PC peuvent être ramenées respectivement à 15 et 10 m lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficulté .



XIII.L'ASSAINISSEMENT

A. L'assainissement non collectif

La quasi totalité des logements de la commune est desservie par le réseau public d'assainissement.

Seules quelques fermes et maisons isolées sont en assainissement non collectif. L'installation de ces dispositifs est désormais contrôlée par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non collectif), qui vérifie les conditions d'installation et la pertinence de la filière technique mise en place au regard des configurations des terrains d'assiettes des constructions et de la nature des sols.

B. L'assainissement collectif

LE RESEAU

Le réseau d'assainissement dessert l'intégralité des zones d'activités ainsi que la quasi-totalité des zones d'habitat de Valaurie.

LA STATION D'EPURATION

La station d'épuration est très récente. Elle a été construite au Sud de la zone d'activités intercommunale. Son exutoire est la Berre. Sa capacité de traitement est de 1700 Equivalent Habitant (EH), pour 450 EH actuellement traités (Roussas + Valaurie).

XIV. L'EAU POTABLE

Les éléments ci-après sont issus du diagnostic du réseau et schéma directeur du service d'eau potable réalisé pour le SYNDICAT D'AMENAGEMENT DES EAUX VALAURIE-ROUSSAS par le bureau d'études PÖYRY Environnement S.A., Agence de Montélimar (décembre 2010).

Le Syndicat d'Aménagement des Eaux de VALAURIE ROUSSAS gère le service A.E.P des communes de ROUSSAS et VALAURIE. Le service A.E.P compte environ 483 abonnés et se compose de :

- Deux puits
 - Puits de Croix des Grès avec un débit de 25 m³/h,
 - Puits de la Vence avec un débit de 25 m³/h.
- Les sources de Clavons et Pré Jarnier,
- 4 réservoirs avec des capacités de 15, 20 et deux de 300 m³,
- un réseau qui compte environ 50 km en fonte et PVC,
- 24 poteaux incendie.

A. Présentation générale du réseau

En 2007, sur le SAE il est dénombré 483 abonnés raccordés au réseau d'eau potable. Les volumes facturés sur les deux communes (Valaurie et Roussas) sont répartis de la manière suivante :

- 56 133 m³ pour VALAURIE
- 30 683 m³ pour ROUSSAS

Le réseau d'alimentation en eau potable est plutôt vétuste et ses parties les plus anciennes dateraient de 1965.

Le réseau dispose de 4 ressources et 4 réservoirs, donnant au réseau un caractère peu simple.

Les réseaux fonctionnent entièrement en refoulement/distribution.

En 2007, le Syndicat Intercommunal Eau Valaurie Roussas a fourni 1 720 m³ d'eau potable à la commune de Réauville. Un camion citerne faisait la navette entre REAUVILLE et le syndicat.

LE FORAGE DE LA CROIX DU GRES constitue la ressource principale du syndicat. Le quartier de la croix du grès est situé à environ 2 Km à l'ouest de Valaurie. Le forage pompe dans la nappe d'accompagnement de la rivière, la Berre. Celui-ci est exploité depuis environ 18 ans.

Cette ressource délivre actuellement 25 m³/h. En 2007, il a été démontré qu'elle pourrait être exploitée à 90 m³/h. Cette ressource dispose d'un système de traitement aux ultraviolets.

LE FORAGE DE LA VENCE constitue le pompage secondaire du SAE. Ce forage est situé en amont du forage de la Croix du Grès, au niveau du lieu dit « Carrière », en bordure de la route RD133 à 1 km au sud de Roussas. Ce forage pompe également dans la nappe alluviale de la Vence à un débit maximum de 25 m³/h. Le traitement se fait au chlore.

LES SOURCES DE REAUVILLE sont constituées de deux sources convergeant au niveau d'un collecteur situé à 1 km au sud de Réauville. Les sources de Réauville comprennent d'une part, la source du Pré-Jarnier et d'autre part la source des Clavons.

Le captage de Pré-Jarnier est localisé à 150 m du collecteur, en rive droite du ruisseau et de la route D56a en bordure du chemin d'accès au lieu-dit « La Grenoble ».

Le captage des Clavons est implanté en rive gauche et à une dizaine de mètre de la route RD56a. Les sources arrivent de manière gravitaire sous forme de jet dans un bac de décantation avant de partir en distribution. Les eaux, dans ce bac sont désinfectées à l'aide d'une canule injectant du chlorure gazeux depuis une bouteille sous pression.

Les analyses effectuées par la ARS témoignent de la bonne qualité de l'eau des sources. Toute fois l'étude menée par le bureau d'étude IDEES EAUX en 2006 démontre qu'en période pluvieux les eaux seraient contaminées par une pollution bactérienne.

Les quatre réservoirs en activité

Le réservoir du VIEUX VILLAGE (ROUSSAS)

Ce réservoir se trouve dans la partie du vieux village de ROUSSAS. Il a une capacité théorique de 200 m³.

Cote Radier = 171,4 m

Cote Trop plein = 175,4m

Lors de sa dernière vidange, il a été jaugé à 300 m³. Ce volume serait composé :

- d'un volume utile de 200 m³
- d'une réserve incendie de 100 m³.

Le réservoir du quartier LES CÔSTES (REAUVILLE)

Ce réservoir est situé au niveau du quartier les cotes à Réauville. Il a une capacité théorique de 200 m³.

Cote Radier = 174,9 m,

Cote Trop plein = 178,9 m,

Lors de sa dernière vidange il a été jaugé à 300m³. Ce volume serait composé :

- d'un volume utile de 200 m³
- d'une réserve incendie de 100 m³.

Le réservoir de COMBASSE (ROUSSAS)

Ce réservoir est implanté au niveau du quartier COMBASSE à ROUSSAS. Il présente un volume de 20m³ sans aucune réserve pour l'incendie.

Cote Radier = 202,5 m,

Le réservoir du MOULON (ROUSSAS)

Ce réservoir est situé quartier MOULON à (ROUSSAS). Ce réservoir présente un volume de 15 m³ sans aucune réserve pour l'incendie

Conclusion

Si la desserte en eau potable s'effectue sans dysfonctionnement majeur, la collectivité se trouve confrontée à des situations parfois difficiles :

- les consommations des abonnés ont tendance à augmenter,
- le nombre d'abonnés devrait augmenter de façon importante,
- le réseau est fuyard.

En termes de quantité, la priorité consiste à augmenter le rendement du réseau.

Les études engagées dans le cadre du Schéma d'eau potable ont donc permis :

- l'établissement des plans du réseau,
- une recherche de fuites,
- un programme de travaux,
- une modélisation du réseau.

LA PRODUCTION

Il s'agit des volumes qui sortent des différentes ressources en eaux. Le Syndicat Eau Valaurie Roussas dispose de deux compteurs :

- au forage de la Vence,
- au forage de Croix de grés.

Afin de comptabiliser l'ensemble des volumes mis en production, il convient d'installer un compteur à l'aval des sources de Réauville.

LES VOLUMES MIS EN DISTRIBUTION

Il s'agit des volumes qui sortent des réservoirs et des ressources et qui sont destinés directement aux abonnés. Afin de comptabiliser l'ensemble des volumes mis en distribution.

LES VOLUMES COMPTABILISES

Il s'agit des volumes relevés chez les abonnés par le Service des Eaux de la collectivité, que ces volumes soient facturés ou non. La période de relève est annuelle.

Année	2004	2005	2006	2007
Volume (en m3)	76 001	70 289	73 061	86 616
Nombre d'abonnés	459	464	458	463

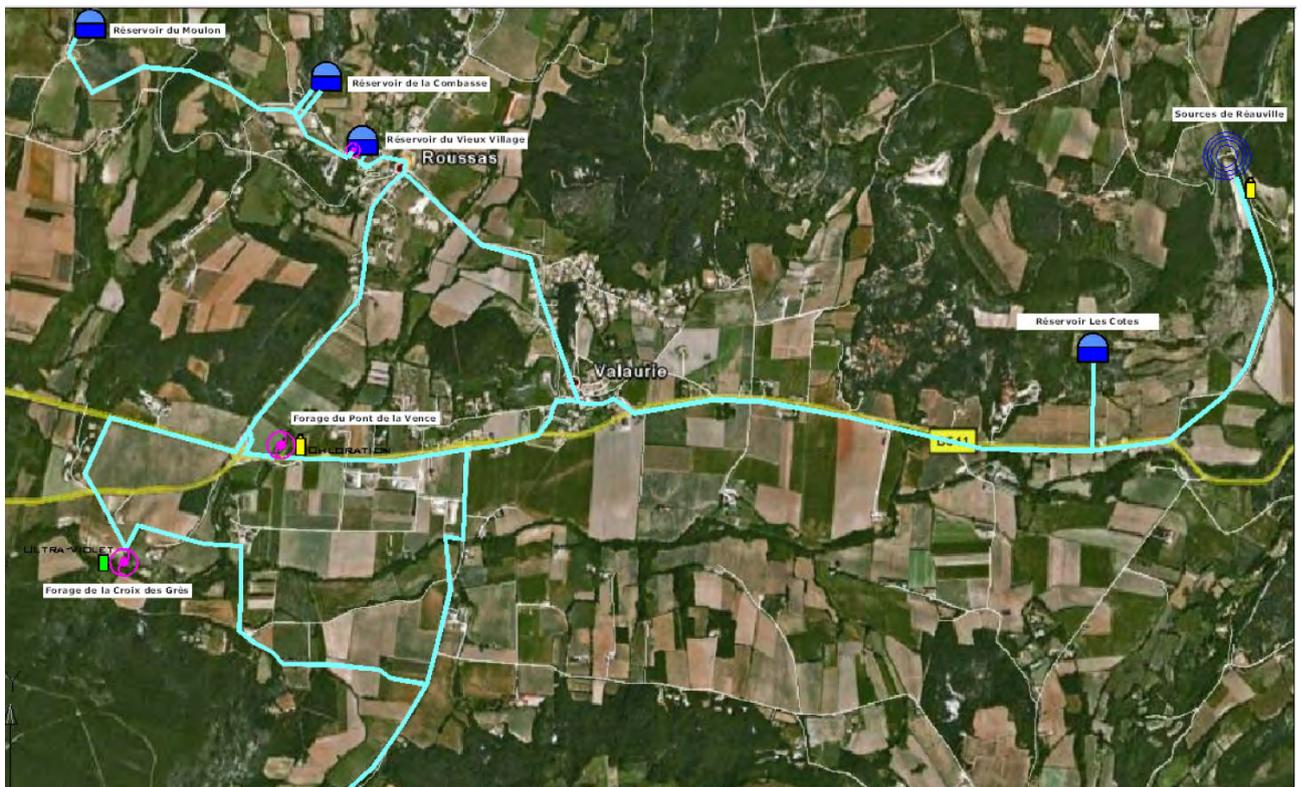
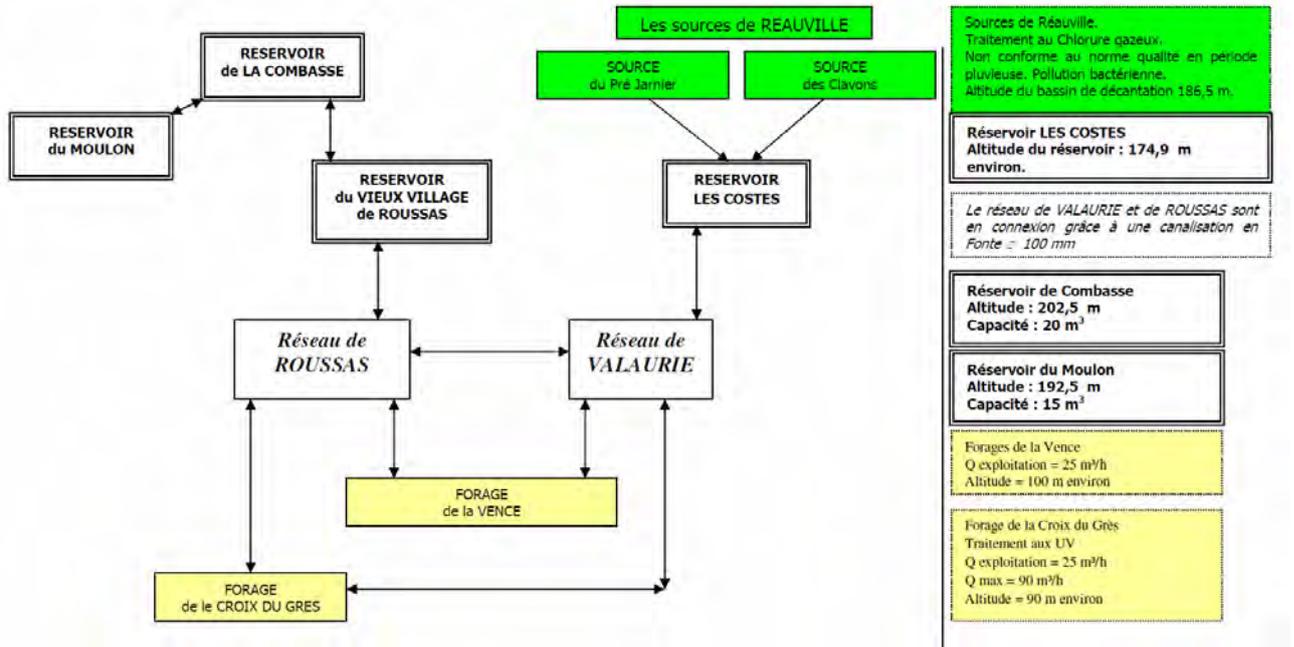
Le niveau de consommation entre 2004 et 2006 varie entre 70 289 et 73 061m³/an, avec une certaine stabilité. En 2007, le volume facturé est plus important en raison :

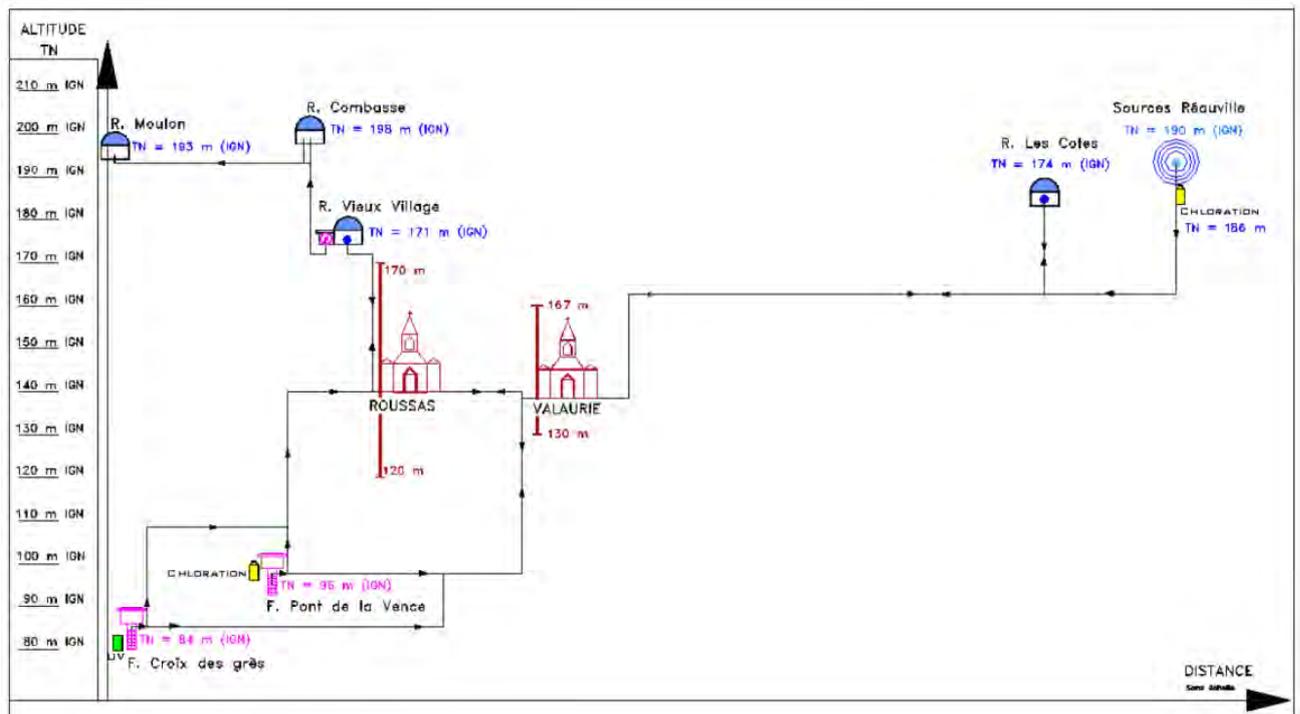
- du décalage entre les mois de relève de 2006 (réalisé début avril) et de 2007 (réalisé fin mai),

Différence de l'ordre de 9 000 m³

- du volume de fuite chez deux abonnés

Différence de l'ordre de 3 000 m³.





XV. L'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

La Communauté de communes du Pays de Grignan a la compétence "élimination des déchets ménagers et assimilés pour l'ensemble de ses communes membres, dont Valaurie. Cette compétence englobe les prestations suivantes :

- collecte et traitement des ordures ménagères,
- collecte et tri du verre, des journaux-revues-magazines et des emballages divers,
- gestion de la déchèterie intercommunale à Valaurie.

Le moyen retenu pour financer ces dépenses est la REOM (Redevance d'Enlèvement des Ordures Ménagères), redevance facturée pour service rendu par le Service Gestion des déchets de la Communauté de communes du Pays de Grignan.

A. Tri sélectif

Le tri sélectif avait été mis en place initialement par le Syndicat d'Aménagement du Pays de Grignan (SAPG) sur les quatorze communes du canton de Grignan, en juin 1997.

Initialement organisé autour de trois catégories de déchets (verre, papier-carton, bouteilles plastiques), le tri sélectif a été amélioré dès juillet 1999, suite à la signature d'un contrat avec Eco-Emballages.

Ce contrat assure à la Communauté de communes du Pays de Grignan :

- la garantie de reprise et du recyclage des matériaux triés et la garantie d'un prix de reprise ;
- un soutien financier de la part d'Eco-Emballages versé pour chaque tonne recyclée ;
- une aide financière pour les actions de communication vis-à-vis de la population du canton.

En contrepartie, la Communauté de communes du Pays de Grignan développe le tri sélectif des emballages ménagers : emballages métalliques (acier et aluminium), emballages carton, les flacons plastiques opaques et les briques alimentaires.

Sont donc mis à disposition, sur les différents points d'apport volontaire communaux, un ou plusieurs conteneurs pour les trois flux suivants : « VERRE » - « JOURNAUX-REVUES-MAGAZINES » - « EMBALLAGES A RECYCLER »

Fréquence de collecte du verre: 1 fois par mois environ, 2 fois par mois environ en saison estivale.

Fréquence de collecte des emballages : tous les 10 jours environ.

Fréquence de collecte des journaux-magazines : 1 fois par mois.

B. Ordures ménagères

Fréquence : 2 de collecte à l'année : lundi et vendredi et 3 de mai à septembre: lundi, mercredi et vendredi

Pour le traitement : les déchets sont déposés au centre de SITA MOS de Donzère (jusqu'en février 2011), ensuite les déchets seront évacués vers le centre de COVED Roussas par le biais du transfert de compétence au SYPP.

Les tonnages d'ordures ménagères :

	2006	2007	2008	2009 (janvier - juillet)
Valaurie	181,9 T	172,09 T	183,06 T	97,21 T

C. Déchèterie intercommunale

La déchèterie de la Communauté de Communes du Pays de Grignan, ouverte depuis le lundi 10 septembre 2011 est située dans la zone d'activité du Clavon à Valaurie. Les horaires d'ouverture : - le lundi : de 8h à 12h et de 14h à 18h

- le mercredi : de 14h à 18h-
- le vendredi : de 8h à 12h et de 14h à 18h
- le samedi : de 8h à 12h et de 14h à 18h

D. Plan Interdépartemental d'Élimination des Déchets

La commune s'inscrit par ailleurs dans le Plan Interdépartemental d'Élimination des Déchets et au plan de gestion des déchets du BTP :

Objectifs du Plan :

- Assurer le respect de la réglementation en luttant contre les décharges sauvages et en faisant appliquer le principe du « pollueur-payeur ».
- Mettre en place un réseau de traitement et proposer l'organisation des circuits financiers de façon à ce que les coûts soient intégrés et clairement répartis.
- Permettre au secteur du BTP de participer au principe de réduction à la source des déchets.
- Réduire la mise en décharge et favoriser la valorisation et le recyclage des déchets.
- Permettre l'utilisation des matériaux recyclés dans les chantiers du BTP.
- Impliquer les maîtres d'ouvrages publics dans l'élimination des déchets qui sont générés par la réalisation de leurs commandes.
- Engagements des Maîtres d'Ouvrage :
 - afficher sa volonté en matière de gestion environnementale des déchets de chantier.
 - exiger le chiffrage du poste « déchets » et le rémunérer.
 - vérifier la conformité de l'élimination des déchets générés.
- Engagements des Maîtres d'œuvre
 - inciter le maître d'ouvrage à optimiser la gestion environnementale des matériaux utilisés ainsi que celle des déchets générés sur chantier.
 - réaliser l'estimation de la nature et des quantités de déchets produits sur le chantier et l'intégrer dans le dossier de consultation.
- Engagements des entreprises
 - évacuer les déchets de chantier vers un site conforme à la réglementation.
 - fournir au maître d'ouvrage les pièces justificatives de l'élimination des déchets.
 - assurer les opérations de tri afin de faciliter la ventilation des différents matériaux.
 - se doter des moyens nécessaires (formation du personnel d'exécution et d'encadrement, moyens matériels) afin d'atteindre les objectifs ci-dessus.
- Engagements des exploitants de sites autorisés pour la réception des déchets de chantier
 - délivrer, après acceptation, pesée et déchargement des matériaux livrés, un document approprié qui permet d'attester de la conformité de l'élimination des déchets.
- Rôle des Collectivités Locales
 - s'impliquer dans la fermeture des décharges communales sauvages susceptibles d'accueillir des flux de déchets de chantier.
 - orienter les producteurs de déchets vers les sites autorisés par tous moyens et notamment par l'installation d'une signalisation adéquate.

XVI. BILAN DU P.O.S.

Le P.O.S. a induit un développement démographique important, en profitant d'un contexte socio économique local favorable relayé par l'ouverture à l'urbanisation de surfaces significatives essentiellement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Le Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) des Combes - l'Espérance, qui porte sur l'essentiel des zones constructibles du coteau situé à l'Ouest du village, au Nord de la R.D.541. constitue de dernier acte du projet de développement de l'habitat issu du P.O.S.

A. Stratégie de définition des zones constructibles

Structurellement, le P.O.S. a ancré à l'urbanisation à proximité du village historique, mais sans continuité directe, de sorte que le caractère insulaire du cœur historique a été préservé, sans que les zones d'habitat ne soient pour autant coupées fonctionnellement du village. L'essentiel de l'habitat se présente sous la forme de lotissements en maisons individuelles. Seule l'opération de logements locatifs aidés du P.A.E. est composée de constructions accolées, qui présentent globalement avec une densité significative, nettement plus forte que les 4 ou 5 logements à l'hectare des autres quartiers de la commune.

B. Le zonage du P.O.S.

LA ZONE UA

D'emprise très limitée, elle correspond au village historique. Si la zone UA possède peu d'objectifs en terme de développement (au regard de la grande densité du bâti, on n'y trouve quasiment aucune opportunités pour construire) elle revêt un intérêt tout particulier pour la sauvegarde du patrimoine bâti, de la structure du vieux village, de ses bâtiments en ordre continu. Globalement on note dans le village très peu d'aménagements « approximatifs ». Ceux identifiés sont très souvent antérieurs au P.O.S.

La réglementation actuelle définie pour la zone UA et tournée vers la protection a joué son rôle. Au final, il paraît aujourd'hui nécessaire de prolonger et d'affirmer au travers du P.L.U. l'objectif de protection du vieux village défini par le P.O.S., qu'il s'agisse des prospects, du rapport à la rue, ou des enduits de façade, des types de menuiseries, des pentes de toits...

LES AUTRES ZONES URBAINES

Elles englobent les lotissements les plus anciens de la commune, situés au Nord et au Nord-Ouest du village. Ces zones présentent une organisation très rigide, très géométrique de l'espace bâti, en rupture avec l'urbanisation organique du village. Leur densité faible a conduit à une surconsommation d'espace pour construire.

LA ZONE NB

Les zones NB, en règle générale, encouragent un mode d'urbanisation éloigné des enjeux de développement durable, avec une surconsommation de terrain (densités très faible), un mitage des paysages agricoles et naturels. Le plus souvent, elles ne s'inscrivent pas dans les schémas fonctionnels des communes. Elles ont consacré un habitat résidentiel qui participe peu à la vie sociale. A Valaurie, on ne compte qu'une seule zone d'habitat qui correspond à ce profil, située à l'entrée Ouest du Valaurie au Sud de l'usine d'Eyguebelle. Cette très faible représentativité des zones NB dans la commune est un point positif de l'urbanisation issue du P.O.S.

LES ZONES NAA

Elles traduisent un aspect essentiel du projet de développement instillé par le P.O.S., en définissant des zones urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble qui expriment une politique de diversification de l'offre en logements et d'économie de l'espace. Avec les mesures de protection définies pour le village, les zones NAA sont la principale valeur ajoutée du P.O.S.

Si elles ont dans un premier temps produit un habitat pavillonnaire organisé mais homogène, récemment, elles ont permis la diversification de l'offre en logements par la création d'un secteur d'habitat intermédiaire (PAE L'Espérance – Les Combes). Cette logique d'aménagement constitue une stratégie de développement qu'il serait intéressant de reproduire dans le P.L.U., pour favoriser l'économie de terrain, l'équilibre de la pyramide des âges et la préservation de l'identité rurale de la commune.

C. Bilan de l'évolution de l'urbanisation liée au P.O.S.

LE DEVELOPPEMENT INDUIT

Le principal impact de la dernière révision du P.O.S a été de promouvoir une urbanisation à vocation d'habitat qui est restée proche du village, tout en programmant les équipements techniques nécessaires (en particulier au travers du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Combes - l'Espérance). Les co-visibilités directes avec le village perché ont été évitées. La commune a aussi développé, en bordure Sud de la R.D.541 une zone d'activité qui a permis de diversifier le profil socio-économique de Valaurie, en lui octroyant un rôle de pôle économique local, gisement d'emplois *in-situ*, qui contrebalance pour partie l'effet « village dortoir », même si encore aujourd'hui, la majorité des actifs qui vivent dans la commune travaillent dans les pôles industriels de la vallée du Rhône.

Par contre, si le zonage a bien délimité les secteurs présentant un intérêt agricole marqué et si l'habitat a été confiné dans des zones qui n'ont pas ou peu porté atteinte à la valeur agricole du territoire communal, la zone d'activités a prélevé plusieurs hectares de bonnes terres cultivables de plaine.

En évitant les zones agricoles, l'habitat récent au Nord de la R.D.541 s'est par contre développé dans des espaces identifiés comme présentant un intérêt environnemental majeur (zone Natura 2000 des Sables du Tricastin).

LES LOGEMENTS PRODUITS

Jusqu'à très récemment, les logements produits ont été pour leur quasi-totalité des maisons en propriété sur de grandes parcelles, ce qui n'a pas favorisé la diversité de l'habitat. Cependant le P.A.E. des Combes - l'Espérance, avec 12 logements locatifs aidés en habitat groupé a élargi l'éventail de l'offre en logements. Par ailleurs, ces logements locatifs aidés apportent de la cohérence entre typologie du bâti d'une part et offre en emplois de la zone d'activités, au bénéfice de la réduction sensible des trajets domicile-travail.

L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

A l'issue du P.O.S., l'organisation du territoire est restée lisible avec :

- une plaine et des coteaux Nord agricoles,
- la R.D. 541 qui constitue la limite Sud de l'essentiel de l'habitat récent (même si deux petites zones d'habitat diffus ont essaimé au Sud de la route départementale),
- un village perché qui a conservé sa prédominance dans le paysage d'ensemble et sa valeur patrimoniale.

L'ensemble bâti s'est jusqu'à très récemment composé de deux formes urbaines opposées, sans modèle intermédiaire : le bâti ancien ultra dense et l'habitat pavillonnaire. C'est cette carence en habitat intermédiaire qui est en train de se combler grâce au PAE des Combes - l'Espérance (12 logements locatifs groupés).

CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE

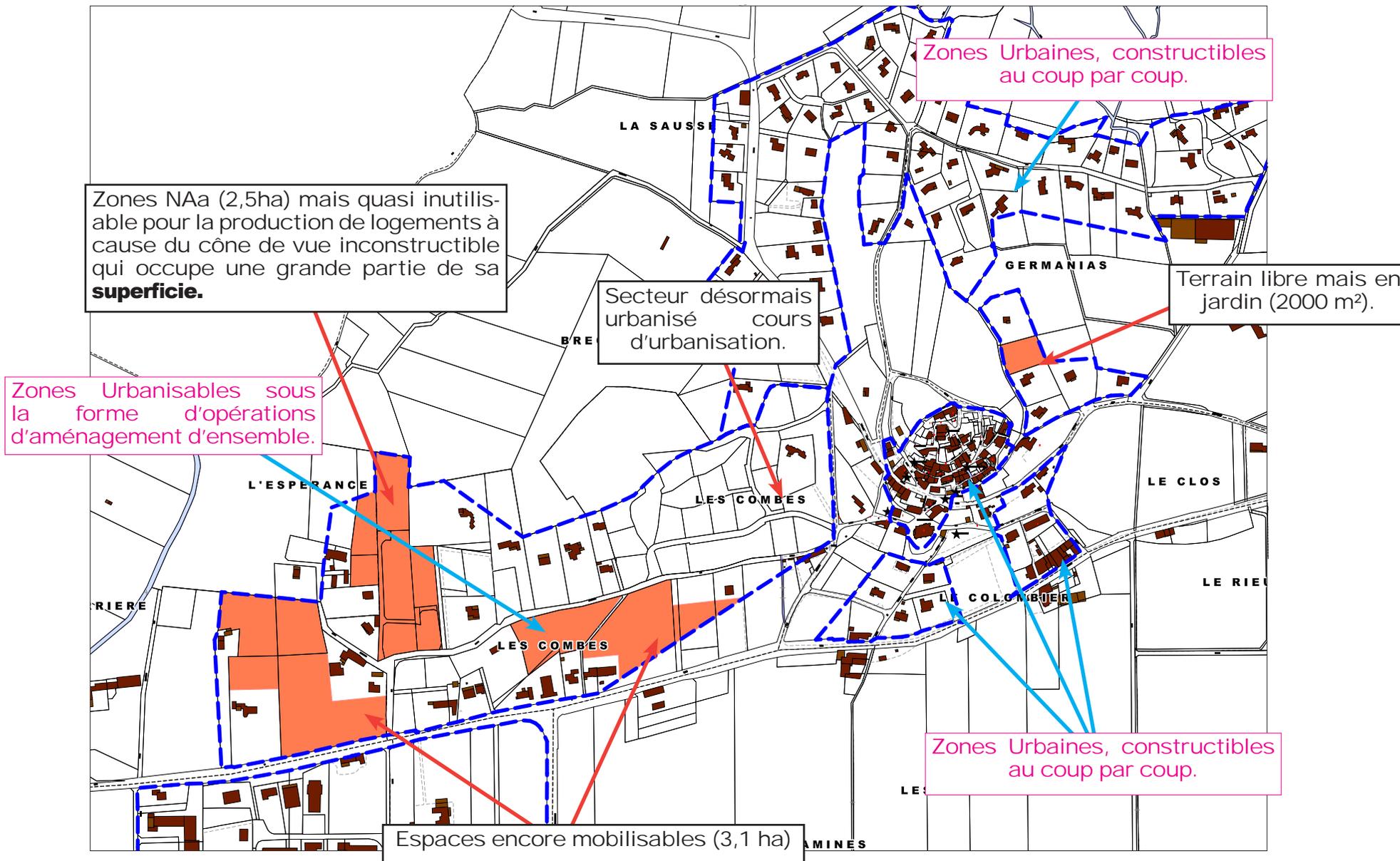
La comparaison entre les zones constructibles du P.O.S. et l'état actuel de l'urbanisation a permis d'estimer les surfaces encore non bâties et urbanisables et d'en déduire la capacité d'accueil résiduelle du P.O.S.

Dans les zones urbaines et les zones NB du P.O.S. cette capacité est quasi nulle. Un seul terrain non bâti a été identifié, d'une surface d'environ 2000 m². Les photos aériennes montrent toutefois que ce terrain constitue le jardin d'agrément d'une maison voisine et il est très probable qu'il soit sujet à une forte rétention foncière.

L'essentiel de la capacité à bâtir résiduelle du P.L.U. se trouve dans les zones « NAa » urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Au travers du P.A.E., la plus grande partie de ces zones est en cours d'urbanisation (le cadastre, ne fait toutefois pas encore apparaître les maisons récemment construites, ni celles en cours de réalisation).

Parmi les zones NAa non encore bâties, demeurent en surfaces constructibles environ 5,6 ha. Cependant sur ces 5,6 hectares, une surface de 2,5 ha est grevée par un « cône de visibilité » inconstructible, **ce qui ramène la capacité d'accueil résiduelle du P.O.S. à environ 3,1 ha.**

La capacité d'accueil résiduelle du P.O.S.



PERSPECTIVES D'ÉVOLUTIONS

I. BILAN DU DÉVELOPPEMENT RÉCENT

A. Tendances démographiques / logement

A la fois assez proche fonctionnellement des pôles d'emplois et de services dans la vallée du Rhône et insérée dans un cadre naturel et rural, desservie par la R.D.541, voie d'échelle départementale, la commune exerce une attractivité forte pour l'habitat depuis plus de 30 ans : la population a doublé entre 1975 et 2010 et le solde migratoire a toujours été nettement positif depuis 1975, malgré l'inflexion ponctuelle mesurée entre 1982 et 1990 et entre 1990 et 2010. Le faible apport migratoire de cette dernière période apparaît d'ailleurs en « trompe l'œil », car il n'a pas pu intégrer l'avènement de la première tranche du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Combes - l'Espérance, **qui fait qu'aujourd'hui, on estime la population totale de la commune à 613 habitants.**

En dehors de quelques logements isolés, la commune a su résister à l'hégémonie de l'habitat diffus au profit d'une urbanisation plus organisée. Cette urbanisation organisée en lotissements a toutefois, jusqu'à récemment, produit un habitat pavillonnaire de faible densité qui a consommé beaucoup d'espace (environ 4 - 5 logements à l'hectare) et constitue aujourd'hui, compte tenu des coûts d'accession actuels à ce type de logements un frein à l'installation de jeunes ménages et plus largement, de ménages modestes ainsi qu'un facteur de vieillissement de la population.

Le maintien de l'essor démographique et l'équilibre de la pyramide des âges passe donc par la définition d'une offre significative en surfaces constructibles, mais aussi par une action sur la nature même des logements qui seront produits, pour élargir. Valaurie, avec ses accès rapides aux services et aux commerces de l'axe rhodanien, sa petite structure commerciale et le gisement d'emplois de sa zone d'activités est crédible, à la fois pour le développement de l'habitat pavillonnaire et pour une offre moins stéréotypée, plus adaptée aux jeunes ménages notamment (petits logements, logement locatif), telle qu'elle s'est déjà développée dans la commune, mais récemment et de manière très minoritaire en nombre si on fait le bilan sur ces trente dernières années.

Avec des opérations d'aménagement d'ensemble dans lesquelles la commune pourrait imposer (sur une partie de ces opérations), une urbanisation plus diversifiée, plus dense, avec un pourcentage minimum de logements locatifs aidés (comme le permet le code de l'urbanisme), les nouveaux logements apporteraient une réponse aux enjeux démographiques.

B. L'articulation entre urbanisation et réseau de voirie

L'urbanisation récente, à l'instar du bâti historique, a été fortement orientée par le réseau de routes départementales. La Coupure formée par la R.D.541 constitue *a priori* une barrière de croissance infranchissable pour l'habitat si l'on souhaite limiter les risques d'accidents, favoriser les déplacements à pied. *A contrario*, le diagnostic a mis en évidence l'importance de la R.D.541 dans le lien qu'elle assure entre la commune et la vallée du Rhône, qu'il s'agisse des trajets domicile-travail ou de la valeur ajoutée qu'elle apporte à la zone d'activités économiques. Il a également montré l'importance de la R.D.533 dans la desserte locale, son rôle de lien entre le du réseau secondaire de voirie communale et la R.D.541.

Pour l'urbanisation de court terme, il serait donc raisonnable de limiter le développement urbain aux secteurs qu'il est possible de raccorder facilement à la R.D.533, ou plus

directement à la R.D.541 mais via le carrefour du quartier de l'Espérance, en cours d'aménagement.

Par ailleurs les enfants de Valaurie sont scolarisés à Roussas, dans une école intercommunale. Ce mode de fonctionnement renforce l'importance de la R.D.533. Il pose aussi la question de l'opportunité qu'il y aurait à développer, en parallèle à la R.D.533 un itinéraire cyclable détaché de la route pour rallier l'école depuis les principales zones urbanisées ou potentiellement urbanisables.

C. Urbanisation et agriculture

Les superficies agricoles consommées pour l'habitat ont été assez limitées. Les zones urbanisées restent proches du village et ont évité la dissémination de l'habitat au sein de la plaine. Si des terrains ont été artificialisés, le regroupement des zones bâties a permis de maintenir un ensemble agricole d'un seul tenant vaste et fonctionnel.

L'urbanisation récente a eu finalement un impact assez mesuré, en dehors de la zone d'activités.

Aujourd'hui, l'espace agricole dans la commune domine encore largement et les principales zones de production sont éloignées des zones d'habitat. Il s'agira de maintenir cette situation et parallèlement, de rentabiliser au mieux, autour du village notamment, les espaces agricoles mités ou entourés de maisons, dont l'intérêt pour l'exploitation a décliné (la partie Ouest de l'Espérance notamment).

Si la zone d'activités venait à se développer, ce serait forcément au détriment de l'exploitation agricole. Il s'agira d'apprécier si, au regard du potentiel économique de cette zone, de son rôle important pour l'essor des emplois non touristiques dans le canton, l'avantage de son extension est supérieur l'impact négatif sur l'agriculture.

D. Urbanisation et environnement naturel

Valaurie se trouve dans une situation très particulière où l'ensemble des enjeux et contraintes de l'aménagement (cohérence fonctionnelle, protection des paysages, de l'exploitation agricole notamment) fait converger la logique d'urbanisation vers la production de logements dans des secteurs classés en zone Natura 2000. De prime abord, développement urbain et respect de l'environnement paraissent inconciliables. Cependant, il est probable qu'au sein de la zone Natura 2000, qui englobe un vaste ensemble comprenant des espaces visiblement naturels, mais aussi des secteurs très largement artificialisés, l'intérêt environnemental soit variable. C'est d'ailleurs ce qu'avait montré l'étude sur le secteur de l'Espérance, qui avait conclu à la compatibilité de l'urbanisation avec la protection de l'environnement naturel moyennant quelques mesures simples : précautions sur l'éclairage public pour ne pas perturber les chiroptères ou conservation de quelques vieux arbres, habitat naturel du grand capricorne.

A. Urbanisation et paysages

Les enjeux de protection se situent à différentes échelles : la protection du patrimoine bâti ancien (village) qui passe par des prescriptions spécifiques sur l'aspect extérieur des constructions (nature des enduits, pierre apparente, pentes de toits, matériaux de couverture, traitement des clôtures, proportions des baies...), mais aussi par la définition, pour le bâti à venir, au sein du tissu urbain ultra dense ou à sa périphérie immédiate, de règles de gabarits et de prospects cohérentes (implantations en limites séparatives, à l'alignement des voies publiques notamment). La préservation des principales perspectives sur le centre historique depuis la R.D.541 constitue aussi un enjeu fondamental de l'identité paysagère de Valaurie, pour un village à la fois préservé et mis en scène.

Concernant l'architecture de l'urbanisation à venir.

La composition urbaine souvent stéréotypée et répétitive de l'habitat pavillonnaire a eu tendance à banaliser l'espace bâti, même si des efforts sur une partie des lotissements ont été consentis dans l'interface entre voies publiques et bâtiments (bandes engazonnées, plantations d'alignement...) renvoyant ainsi une image moins dure. Au-delà de l'aspect extérieur des constructions (et à la différence du vieux village où cet aspect est important), c'est la composition urbaine d'ensemble des quartiers d'habitat qui est fondamentale. Ainsi, on recherchera à éviter l'image « du lotissement » dans les opérations futures.

B. La consommation d'espace

Le diagnostic a montré un décalage entre croissance démographique et consommation d'espace pour construire des logements : environ 28 ha consommés pour 253 habitants en plus entre 1975 et 2010, soit presque « 1100 m² artificialisés par habitant ». Dans un objectif de développement durable et en cohérence avec la loi, il s'agira de mieux rentabiliser l'utilisation d'un espace par définition non renouvelable : lorsqu'un terrain agricole ou naturel est bâti, son artificialisation lui fait perdre irrévocablement sa nature initiale et les possibilités d'urbanisation laissées aux générations futures sont réduites.

La densification de l'espace bâti apparaît donc comme un objectif important du P.L.U., qui relaye par ailleurs les besoins de diversification de l'offre en logements et de rentabilisation des réseaux. Il est toutefois clair que cette densification ne pourra être que progressive selon des densités « d'habitat intermédiaire », mêlant pavillonnaire et habitat groupé, à l'instar des dernières réalisations du P.A.E. de l'Espérance.

PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET DEFINITION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Source Biotope

L'objectif de cette analyse est de définir les caractéristiques du territoire pour apprécier l'importance des impacts de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de recenser et hiérarchiser les forces et les faiblesses du territoire, ainsi que de définir les menaces pesant sur le territoire et les pressions dues aux activités humaines. Enfin, les zones susceptibles d'être touchées de manière notable seront caractérisées, en particulier les zones Natura 2000.

I. ANALYSE SYNTHETIQUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

A. Environnement naturel

Points forts	Points faibles
Environnement naturel boisé prépondérant au nord et au sud de la commune	Milieus boisés d'intérêt à proximité immédiate de l'urbanisation en développement
Patrimoine naturel d'intérêt reconnu par un zonage Natura 2000 « Sables du Tricastin »	Milieus naturels d'ores et déjà touchés par le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)
Intérêt écologique spécifique de la Berre et de la Vence et des milieux rivulaires qui y sont associés (ripisylves), véritables corridors biologiques au sein de la plaine agricole	Vastes superficies de cultures d'un seul tenant présentant peu de diversité de milieux
Réseau de haies de chênes, au cœur de la zone urbanisée	RD541 constituant un élément fragmentant sur le territoire communal
Quelques espaces agricoles diversifiés d'intérêt pour la faune (milieux ouverts, zone de chasse, d'alimentation notamment)	Quelques poches de développement urbain, en dehors de la tache urbaine centrale (Zones d'activité commerciales, vallon du Passeras, ...) fragmentant les milieux naturels
Réseau écologique fonctionnel (cœurs de nature : vastes espaces boisés ; corridors : cours d'eau ; zones boisées relai : coteau boisé de l'Espérance, ...)	

Enjeux transversaux sur la commune de Valaurie

Un patrimoine naturel bien représenté sur le territoire communal et un réseau écologique fonctionnel à préserver.

Des cours d'eau à préserver, ainsi que leurs fonctionnalités (végétation rivulaire, zones de débordement, ...).

Un développement de l'urbanisation sous forme d'habitations individuelles, consommateur d'espace, à limiter.

Une extension de l'urbanisation à limiter en dehors du tissu urbain central.

Une forme d'habitat collectif et plus dense à privilégier.

B. Paysages et patrimoine

Points forts	Points faibles
Paysage communal bucolique caractéristique de la Drôme provençale	
Paysage agricole dans la plaine alluviale, associé à des paysages de coteaux boisés au sud et au nord du territoire	Quelques points dénotant dans le paysage naturel et agricole de la commune : usine Eyguebelle, zone d'activités, ...
Village historique d'intérêt, perché sur un mamelon rocheux : bâti médiéval, vestiges de château, église, ...	Espace bâti récent de type lotissement, très éloigné du bâti ancien
Un habitat résidentiel éloigné du bâti ancien mais impact relativement faible sur le grand paysage (au nord du village)	Obstruction d'un cône de visibilité sur le village par des bâtiments « mal placés »
Evolution positive de la composition paysagère par le développement de logements groupés (PAE)	

Enjeux transversaux sur la commune de Valaurie

- Une dominance de paysages agricoles et naturels à conserver et à préserver des points noirs paysagers.
- Un bâti ancien et historique à préserver et à prendre en compte dans l'aménagement du territoire.
- Une extension de l'urbanisation à limiter en dehors du tissu urbain central.
- Une forme d'habitat collectif et plus dense à privilégier.

C. Ressources naturelles : ressource sols pour l'agriculture et ressource en eau

Points forts	Points faibles
Surface Agricole Utilisée (SAU) d'environ 480 ha, soit 40 % de la superficie de la commune	
Espace de culture diversifié : espace de plaine, en pied de coteau, parties sommitales du sud du territoire communal, au sein de la forêt	Zone d'activité économique construite au détriment de terres fertiles (plaine alluviale fertile du sud du territoire)
AOC viticole « Grignan les Adhemar »	Zones agricoles menacées par le développement économique ou le développement de l'habitat (notamment habitat individuel, consommateur d'espace)
Malgré une diminution du nombre d'exploitations, baisse désormais réduite et nombre d'exploitations professionnelles relativement stable	
Principaux cours d'eau (la Berre et la Vence) présentant un bon état écologique et un très bon état chimique sur la commune de Valaurie	Etat quantitatif et état chimique de la masse d'eau souterraine pas bons : déséquilibre et traces importantes de nitrates et de pesticides
Deux points de captage en eau potable sur la commune, dont un associé à des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée	

Enjeux transversaux sur la commune de Valaurie

Une activité agricole d'importance majeure sur le territoire communal et des surfaces agricoles à maintenir.

Une extension de l'urbanisation à limiter en dehors du tissu urbain central.

Une forme d'habitat collectif et plus dense à privilégier.

Des cours d'eau à préserver, ainsi que leurs fonctionnalités (végétation rivulaire, zones de débordement, ...).

D. Risques et nuisances

Points forts	Points faibles
Information préventive effectuée auprès des habitants : <ul style="list-style-type: none">- Dossier de transmission des informations au maire (TIM) notifié ou transmis par le Préfet le : 05/12/2002- Document d'Information Communal des populations sur les Risques Majeurs (DICRIM) notifié par le maire le : 05/12/2002	Commune de Valaurie soumise à plusieurs risques : feu de forêt, inondation, rupture de barrage, séisme (zone de sismicité 3), transport de marchandises dangereuses
Pas Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur la commune de Valaurie	Risque incendie lié aux surfaces boisées de la commune et à la proximité des constructions et de la population
Station d'épuration récente (filière boue activée et lits de séchage des boues plantés de roseaux) capacité de traitement suffisante pour répondre aux besoins communaux : 1 700 Equivalent Habitant (EH) pour 450 EH actuellement traités	Commune concernée par l'Atlas des zones inondables de la Berre, et risque lié à la Vence

Enjeux transversaux sur la commune de Valaurie

Des risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement du territoire.

Une extension de l'urbanisation à limiter, afin de limiter les zones de contact (et donc de risque) entre les zones boisées et l'urbanisation.

Des cours d'eau à préserver, ainsi que leurs fonctionnalités (végétation rivulaire, zones de débordement, ...).

E. Zoom sur le site Natura 2000 « Sables du Tricastin »

Cf. Carte 1 : Localisation du site Natura 2000 sur la commune de Valaurie

Remarque : les données suivantes sont issues du Formulaire Standard de Données (FSD) transmis par la France à la commission européenne (mai 2011).

DESCRIPTION SOMMAIRE DU SITE

Ce site est l'une des rares zones humides relictuelles du département de la Drôme ; son originalité provient aussi des secteurs sableux jouxtant le marais.

Les zones sableuses comportent une végétation méditerranéenne xérophile remarquable. Au sein de cet espace subsiste un marais à marisques et phragmites, l'étang de Suze-la-Rousse classé en réserve naturelle volontaire ; il s'agit en fait d'un marais en cours d'atterrissement occupant le fond d'une dépression naturelle.

Le Grand Capricorne trouve ici des conditions favorables à sa présence.

Il faut souligner la présence sur le site d'une colonie remarquable de Minoptères de Schreibers (*Miniopterus schreibersi*) et de Grand et Petit Murins (*Myotis myotis* et *M. blythi*). Il s'agit du tunnel de drainage du château de la Borie sur la commune de Suze-la-Rousse, qui accueille chaque été entre 4000 et 5000 Minoptères de Schreibers et environ 600 Grands et Petits Murins. La reproduction n'est pas toujours couronnée de succès. Ainsi en 2002, lors de comptages d'été, aucun juvénile de Minoptères de Schreibers n'a été observé. Le Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*) se reproduit également sur le site (une dizaine d'individus). D'autres espèces de chiroptères ont également été observées, mais de manière assez ponctuelle, comme le Murin de Bechstein (*Myotis bechsteini*) ou le Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*) en étape ou en hivernage.

Le Tricastin, situé entre la vallée du Rhône et le massif préalpin du Diois, est un district naturel largement modelé par les activités agricoles (vignes, primeurs) qui se sont développées sur d'anciennes zones humides ayant été drainées. Les formes arrondies du relief sont dues à la présence de roches tendres comme la molasse gréseuse, mais aussi de zones sableuses.

TENDANCES EVOLUTIVES ET VULNERABILITE DU SITE

La tendance naturelle observée est à l'atterrissement de la zone humide, souvent accélérée par des pratiques humaines (drainage). Les milieux ouverts ont également tendance à se fermer.

LES HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE AYANT PERMIS LA DESIGNATION DU SITE

Tableau 2 : Habitats naturels d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR8201676 « Sables du Tricastin »

Habitats naturels d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR8201676 « Sables du Tricastin »					
	% couv.	REPRÉSE NT.	SUP. REL.	STAT. CONS	éVAL. GLOB.
9340-Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i>	30 %	A	C	A	A
2330-Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à <i>Corynephorus</i> et <i>Agrostis</i>	10 %	A	C	B	B
7210*-Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du <i>Carex davallianae</i> *	2 %	A	C	A	A
6120*-Pelouses calcaires de sables xériques*	1 %	C	C	B	B
6420-Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du <i>Molinio-Holoschoenion</i>	1 %	C	C	B	B

*Habitats prioritaires (en gras) : habitats en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

LES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE AYANT PERMIS LA DESIGNATION DU SITE

Tableau 3 : Espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR8201676 « Sables du Tricastin »

Espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR8201676 « Sables du Tricastin »					
Code	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Sur le site Natura 2000	Effectifs	PR ⁽²⁾
Insectes					
1088	Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Présent		C
Mammifères					
1324	Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	Reproduction	200-300 individus	C
1310	Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Reproduction	4-5000 individus	B
1307	Petit Murin	<i>Myotis blythii</i>	Reproduction	200-300 individus	C
1303	Petit Rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Hivernage	0-1 individu(s)	D
1321	Vespertilion à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>	Reproduction	0-10 individu(s)	C
1323	Vespertilion de Bechstein	<i>Myotis bechsteinii</i>	Etape migratoire	0-1 individu(s)	D

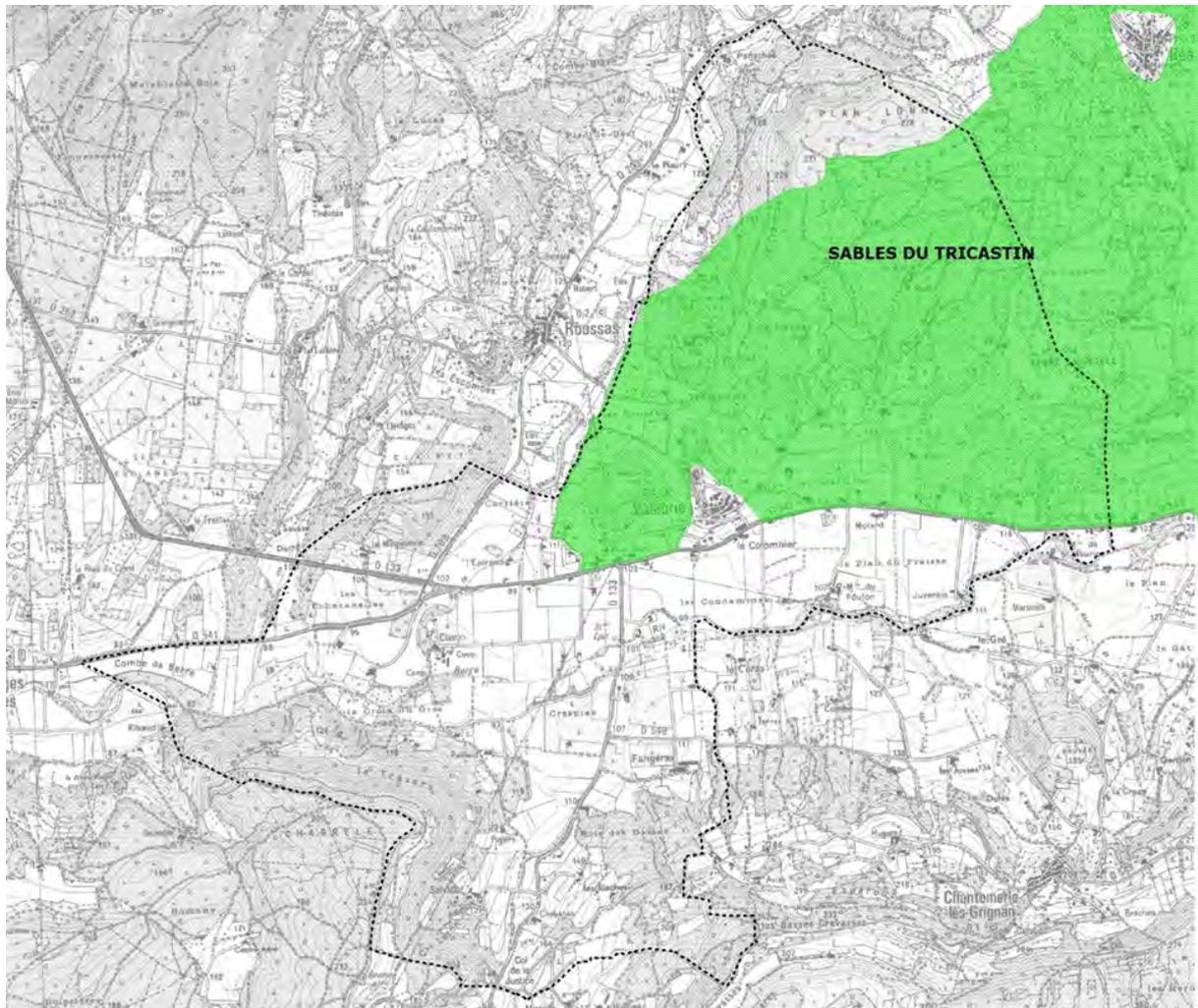
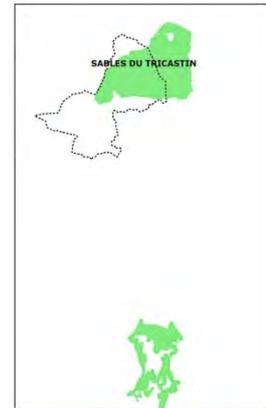
*Espèces prioritaires (en gras) : espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

(2) Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

LE DOCUMENT D'OBJECTIFS DU SITE

Le Document d'Objectifs du site est en cours d'élaboration.

Le maître d'ouvrage pour cette mission d'élaboration du DOCOB du SIC "Sables du Tricastin" est la DDT de la Drôme, qui a confié l'élaboration à un groupement de prestataire, comprenant les trois structures suivantes : bureau d'études EcoMed, Ligue de Protection de Oiseaux de la Drôme (LPO-26) et société Alcina.

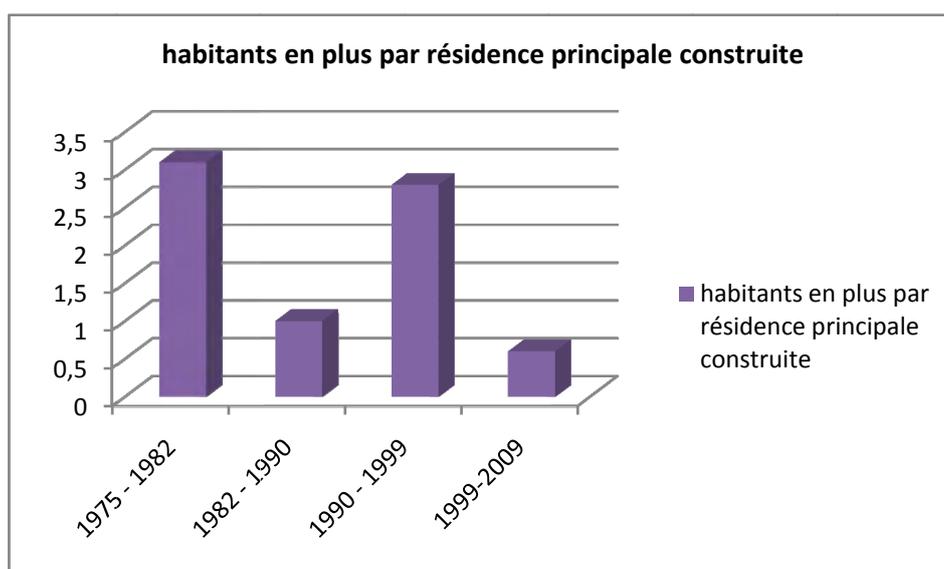
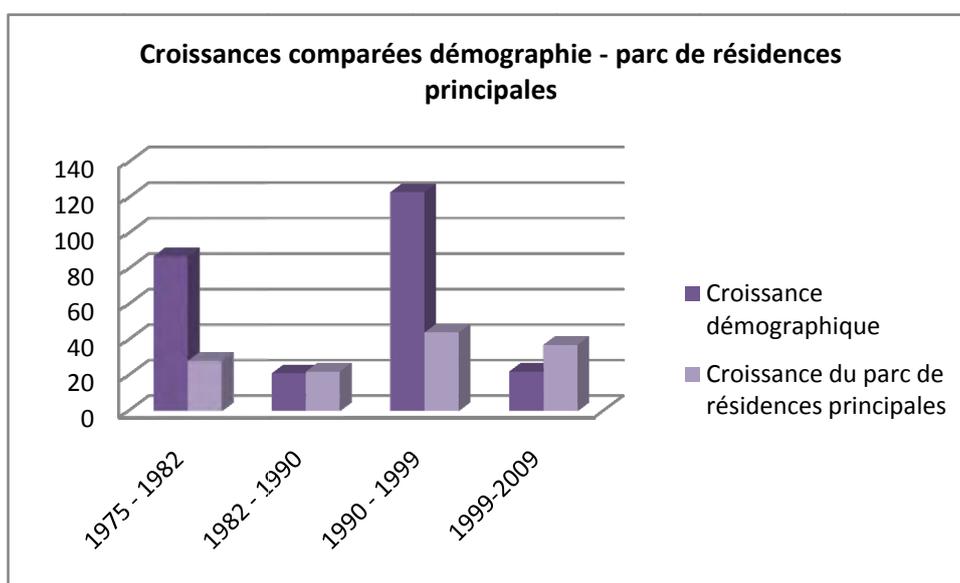


PREVISIONS DE DEVELOPEMENT

I. EVOLUTION DU RAPPORT « CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE – DEVELOPPEMENT DE LA CONSTRUCTION

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2009
Habitants en plus	87	21	123	22
Résidences principales construites	28	22	44	37
habitants en plus à par résidence principale construite	3,1	1,0	2,8	0,6

Il a été construit, entre 1999 et 2009, 22 logements permanents, soit 2,2 par an en moyenne.



L'analyse comparée de la croissance démographique et de la croissance du parc de résidences principales met en évidence des évolutions par paliers :



Des croissances démographiques fortes associées à la création de logements sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble, entre 1975 et 1982 et entre 1990 et 1999, puis des périodes de « dormance » de la croissance démographique, durant lesquelles, même si la création de logements reste significative, le nombre d'habitants stagne. Ces intervalles correspondent à des périodes d'urbanisation d'initiative privée, au coup par coup, plus étalées dans le temps et parallèlement, à la décohabitation dans les lotissements qui « tirent vers le bas » la croissance démographique associée à la création de logements :

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

Après le palier de croissance de la période 1990-1999, la commune est justement rentrée dans une période de dormance, avec une croissance assez faible de son parc de résidences principales associée à une croissance démographique faible au regard du nombre de logement construits. Compte tenu de la dynamique démographique des communes proches des pôles urbains de Montélimar, Pierrelatte ou Bollène, ce palier est singulier et traduit une rétention foncière dans la commune, mais surtout une baisse de la taille moyenne des ménages : les enfants des ménages installés dans la commune et arrivés à l'âge adulte quittent la commune faute de trouver sur place des logements adaptés à leurs besoins (c'est à dire des petits logements) et à leurs moyens (l'offre est constituée en grande majorité de maisons à acheter (il y a peu de logements locatifs dans la commune et encore moins de logements locatifs aidés).

Depuis la réalisation de la phase 1 du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Combes, la commune est entrée dans un nouveau palier de croissance du parc de logements associé à une augmentation sensible de « l'efficacité démographique » des logements. Ainsi, bien que les chiffres INSEE affichent une population totale de 531 habitants pour Valaurie en 2010, en réalité, la population totale en 2013 est d'environ 613 habitants.

Il s'agit donc, pour une première approche des besoins en surfaces constructibles, de faire l'hypothèse que le P.L.U. induira un développement urbain plus adapté à l'accueil des jeunes ménages, donc plus dense, tout en tenant compte du fait qu'une fois le PAE achevé et habité, l'inertie démographique, liée à la nature du parc de logements actuel ne permettra pas, à court terme, d'améliorer très significativement le ratio entre logements construits en croissance démographique.

Dans les projections à 10 ans, pour disposer d'un ordre de grandeur crédible de la croissance, il faudra donc trouver une valeur juste entre :

- Décohabitation. Elle se développera probablement si l'offre locative et l'offre locative sociale ne s'affirment pas,
- Arrivée de nouveaux ménages : si une offre alternative à l'habitat individuel pur se développe (petit collectif, individuel groupé), le solde migratoire en bénéficiera probablement, en augmentant ainsi le ratio « habitant en plus par logement construit ».
- Répartition entre résidences principales et secondaires dans la création de logements : au regard des dernières évolutions on peut dire qu'une petite partie des terrains ouverts à la construction seront utilisés pour construire des résidences secondaires,

II. OBJECTIFS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Considérant que l'objectif de croissance démographique à l'échéance du P.L.U. est de 700 habitants et qu'aujourd'hui, avec la récente vingtaine de logements produits, la population totale de la commune est d'environ 613 habitants, le P.L.U. devra permettre l'accueil d'environ 80 habitants à l'horizon 2023, soit une croissance annuelle moyenne, de 2013 à 2023 de 1,4 %.

On obtiendra ainsi un développement démographique qui demeure soutenu, mais à l'échelle de la commune, selon un rythme de croissance annuel moyen de 1,4 % (2013-2023) soit une rythme intermédiaire, entre les périodes de fortes croissances et les périodes de stagnations démographiques qui se sont enchainées depuis les années soixante-dix.

III. EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

A. Evaluation de l'impact de la décohabitation

Une formule définit le nombre de logements à produire pour une population constante (« point mort ») de la manière suivante :

(Population en 2013 / taille moyenne des ménages en 2023) - nombre de rés. Princ. en 2013, soit : $(613/2,2^*) - 248 = 31$ logements. Pour conserver une population de 613 habitants en 2023, il faudrait donc produire 31 logements (« point mort »).

**Compte tenu de la décroissance constante de la taille des ménages depuis 1975, avec une taille moyenne de 2,4 en 2009, il est très probable que cette taille soit ramenée à 2,2 en 2023.*

B. Besoins en logements de logements à satisfaire

Avec 613 habitants en 2013 et un objectif de 700 des habitants en 2023, il faudrait produire, hors décohabitation : $(700-613)/2,2 = 40$ logements, auxquels il faut ajouter 26 de logements pour compenser la décohabitation (selon les calculs exposés plus haut).

Il est donc nécessaire de prévoir suffisamment de terrain urbanisable pour produire 71 logements.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ET LA DELIMITATION DES ZONES

I. LE CONTEXTE LOCAL

Valaurie présente des enjeux multiples, qui interfèrent, s'entrechoquent parfois. Ils découlent d'une situation socio-économique et géographique de transition : par sa situation géographique et socio-économique, elle se distingue des autres communes rurales du canton (si on excepte Grignan et taulignan). Valaurie peut assumer une croissance démographique significative et la production de logements, notamment dans une perspective d'équilibre local entre emplois et habitat (sur un plan qualitatif comme quantitatif).

Cependant, Si Valaurie, dispose d'une situation géographique privilégiée, d'une structure économique forte au niveau du canton, elle revendique aussi une identité rurale encore très prégnante : des espaces de cultures à fort potentiel agronomique dans la vallée de la Berre, des coteaux viticoles, de l'arboriculture. Ses collines boisées recèlent une grande richesse faunistique et floristique. Le village, à flanc de coteau, et le patrimoine bâti qu'il recèle constituent des éléments emblématiques de son identité rurale.

Ainsi, le projet pour Valaurie, mi-urbaine et mi-rurale, se situe entre :

- l'affirmation d'une dimension urbaine au travers de la construction de logements, le maintien et le développement de l'emploi dans la zone et industrielle le long de la RD541, le maintien d'une petite structure commerciale,
- et la protection d'une ruralité encore marquée, avec un village pittoresque, de vastes espaces cultivés, une agriculture omniprésente des paysages ruraux typiques du grignonais, de grands espaces naturels forestiers, des rivières pour une grande part préservées et plus largement, une diversité faunistique et floristique soulignée par une zone Natura 2000.

L'ESPACE D'ARBITRAGE

Les principaux enjeux sur lesquels le P.L.U. pèse, a des arbitrages à mener entre urbanisation et protection, se focalisent dans la partie centrale de la commune, de part et d'autre de la route départementale dans l'environnement proche du village historique, des quartiers d'habitat les plus récents et de la zone d'activités, où se croisent enjeux de développement de l'activité économique, de production de logements et enjeux de préservation des terres agricole, des espaces naturels de protection du village historique et de son écrin.

Les grandes limites d'extension de l'enveloppe bâtie : elles définissent l'espace d'arbitrage entre urbanisation et protection.



L'espace agricole.



Les collines boisées.



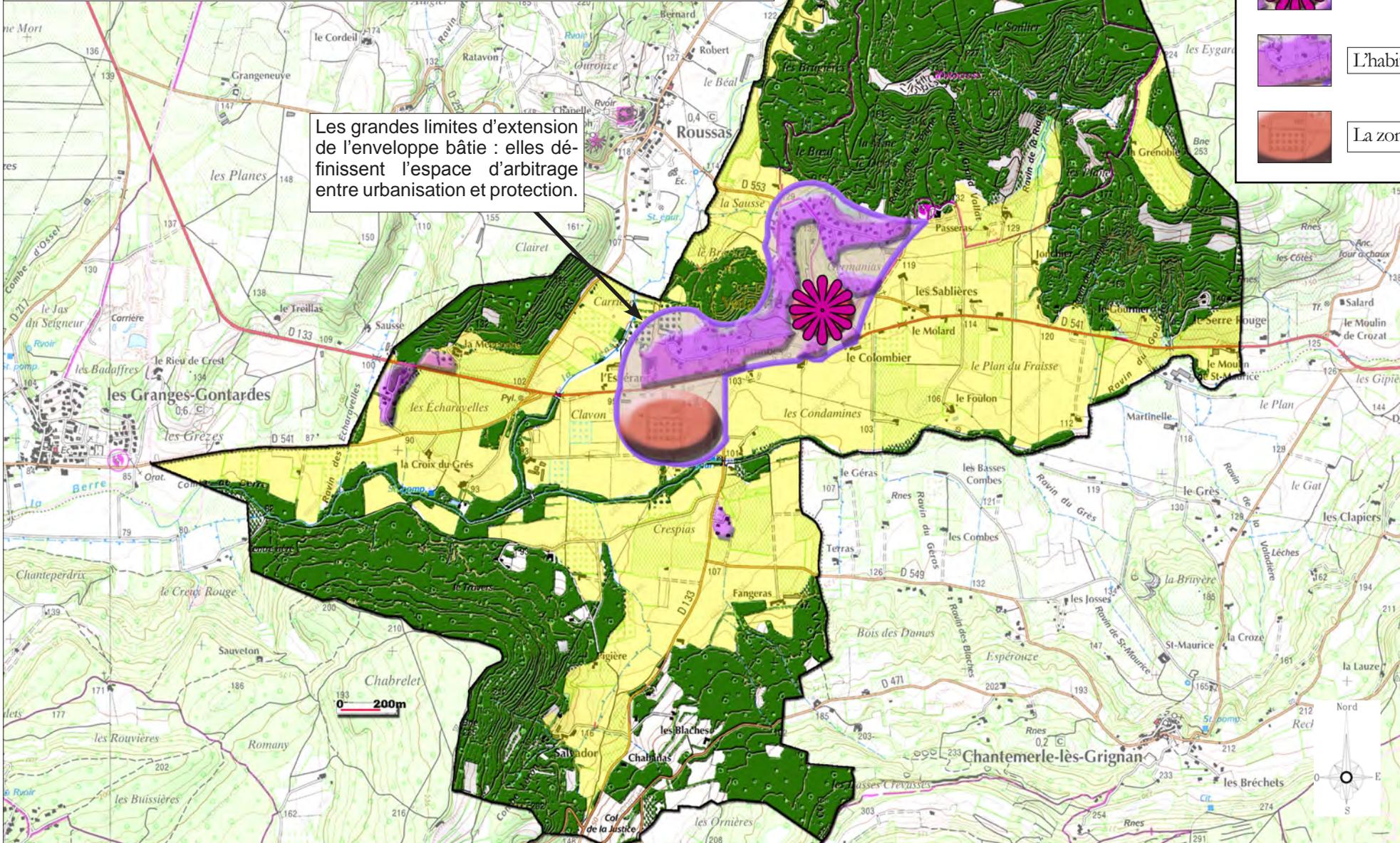
Le village historique.



L'habitat récent.



La zone d'activités.



II. CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

En réponses aux grands enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles, des paysages, de développement de l'habitat, de sa mixité, de sa diversité, la commune a choisi de bâtir un P.L.U. qui s'articule autour des politiques suivantes :

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

L'évolution démographique

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

La diversification de l'offre en logements

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

Les orientations générales des politiques d'urbanisme

- Produire une urbanisation qui s'inscrive dans le fonctionnement du territoire et qui respecte les fondements de l'organisation historique de Valaurie, ses composantes urbaines, agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités.
- Assurer la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels et projetés à court terme.

Les politiques de développement économique et commercial

- Affirmer le statut de pôle d'emplois local de Valaurie en s'appuyant sur la zone d'activités existante.

Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

- Assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :
 - en limitant les trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services de la vallée du Rhône,
 - en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette).

Les politiques de développement des loisirs

- protéger l'espace rural, qui offre un large éventail de loisirs de plein air aux habitants de la commune.

Les politiques de protection des paysages

- Développer :
 - des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels qu'urbains,
 - des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis dans la trame paysagère.

Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

- Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures :
 - de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière grandissante, lorsqu'ils ne constituaient pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements,
 - de préservation des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

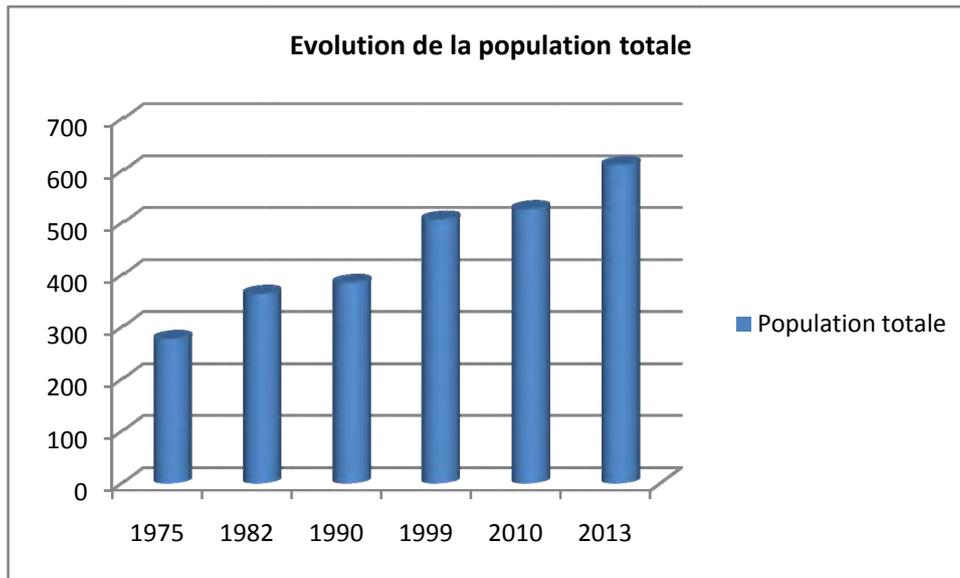
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

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

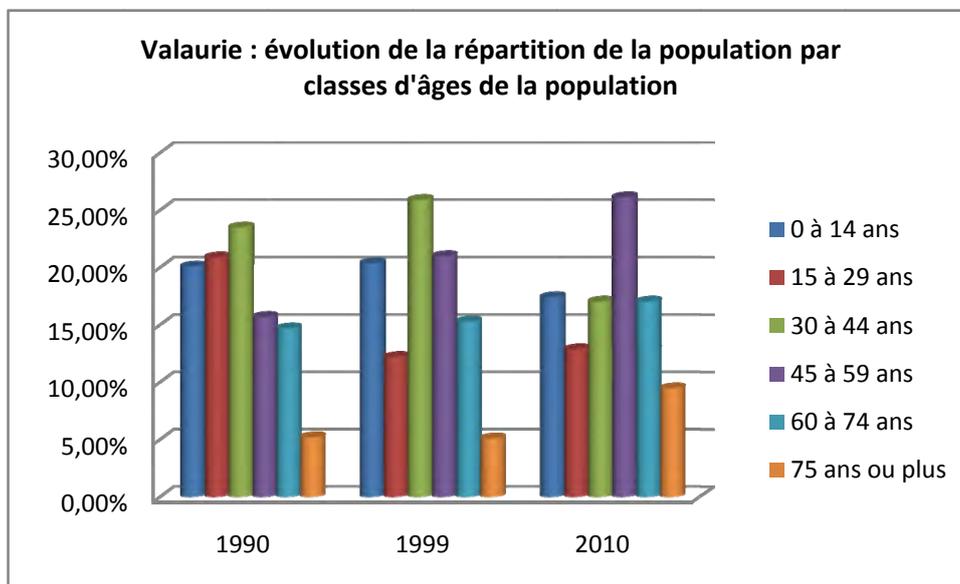
III. LE CHOIX D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE

A. Les besoins qui ont nécessité une action sur l'évolution démographique

Caractérisée par des paliers de croissance successifs, la commune se situe aujourd'hui dans une situation « intermédiaire » : après la stagnation mesurée entre 1999 et 2010, qui succédait à la forte croissance de la période 1990 – 1999, depuis 2010, Valaurie a gagné environ 85 habitants, soit une croissance significative mais insuffisante pour compenser le déséquilibre important de la pyramide des âges de 2010.



Pour 2013 : estimation



Ce graphique ne rend pas compte de la population installée récemment dans la vingtaine de logements créés dans le Programme d'Aménagement d'Ensemble des Combes. L'installation de jeunes ménages a probablement réduit le déséquilibre de la pyramide des âges de 2010, où les 45-59 ans sont largement surreprésentés.

Ainsi, les principales raisons qui ont amené la commune à s'engager sur une définition de zones constructibles en mesure de permettre la production de nouveaux logements sont :

- le souci de maintenir sur le long terme ses équilibres démographiques (notamment dans la répartition de la population par classes d'âges),
- le souhait de participer à sa juste mesure (dans le respect de l'identité rurale de Valaurie) aux besoins importants en logements à l'échelle du grignanais - Tricastin,
- La volonté de définir un rythme de croissance suffisamment soutenu pour éviter une « cassure » démographique (au regard de la forte croissance de ces dix dernières années) tout en revenant à une échelle de croissance plus en adéquation avec le territoire très rural de la commune, pour au final, obtenir une évolution plus constante, plus « lissée » sur le moyen terme. L'essor démographique projeté traduit ainsi une dynamique qui reste à l'échelle de Valaurie et exprime une volonté de rupture avec les croissances démographiques par palier des années passées (où les fortes croissances succèdent à des périodes d'atonie) pour s'engager vers une croissance « intermédiaire » et plus linéaire, qui permet à la fois l'équilibre sur le long terme de la pyramide des âges et une meilleure gestion des équipements publics (notamment les écoles).

Pour traduire ces engagements, la commune s'est fixée comme objectif (2013-2023), en s'appuyant sur ses prévisions de développement, une croissance annuelle moyenne d'environ 1,4 % (soit environ **71** de logements à produire). La superficie constructible projetée devrait amener la commune à une population d'environ **700 habitants à l'horizon 2023**.

La croissance projetée se justifie par ailleurs à l'échelle du pôle canton : Valaurie est proche et facile d'accès depuis les pôles économiques de la vallée du Rhône, principaux pourvoyeur d'emplois, elle dispose en outre d'une zone d'activités qui génère environ 200 emplois, avec une extension en cours. Elle est ainsi légitime pour l'accueil de nouveaux habitants, qui pourront s'établir dans une commune au cadre de vie agréable, bucolique à l'accès très simple vers l'ensemble des fonctions urbaines d'emplois et de services.

L'analyse de la trame urbaine, de ses dents creuses, a révélé qu'elle possédait déjà le potentiel nécessaire pour produire le nombre de logements voulus. En cohérence avec l'objectif de croissance démographique, on a donc défini des zones constructibles qui correspondent globalement à des zones A Urbaniser déjà constructibles dans l'ancien document d'urbanisme.

B. Surfaces constructibles au regard du projet démographique

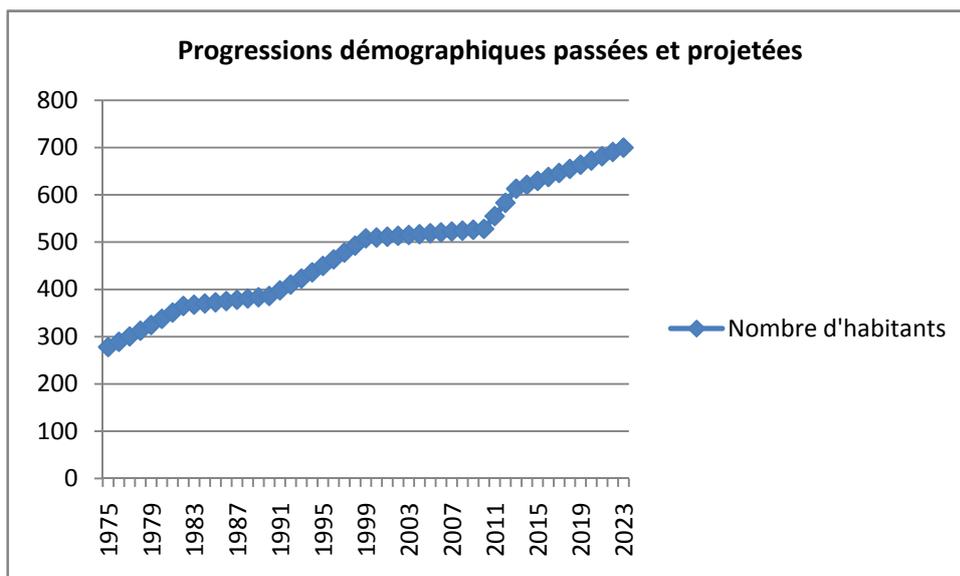
Zone	surface	Densité moyenne*	capacité d'accueil
Terrains disponibles à la construction en zones UB et UA et secteur UBa (et non inclus dans l'emprise du PAE)*	1,59 ha	9,4	15
Terrains disponibles à la construction en zones UB et AUh (et inclus dans l'emprise du PAE)*	4,85 ha	4,3	21
Zones AUhb et AUh (et non inclus dans l'emprise du PAE)*	2,13 ha	17	36
TOTAUX	8,57	8,4	72

**Dans les parties de zones UB et AUh faisant partie de la première tranche du PAE, Compte tenu des modalités du Programme d'Aménagement d'ensemble (et notamment du montant des participations versé et fixé par convention) l'ensemble de ces secteur, représentant une superficie totale de 4,85 ha, accueillera 21 logements.*

Le potentiel de 72 logements nouveaux est très proche de l'estimation des besoins (71 logements).

*Dans les zones A Urbaniser, on a projeté une densité moyenne de 17 logements à l'hectare (objectif déterminé dans la charte départementale) car la densité y est maîtrisable, via les Orientations d'aménagement et de Programmation. Dans les zones urbaines, on a estimé directement le nombre de logements probable. S'agissant de terrains de faibles dimensions (entre 1000 et 2000 m²) où seront construit pour l'essentiel de l'habitat pavillonnaire, on a estimé qu'il sera construire entre 13 et 17 logements, soit une moyenne de 15 logements.

La capacité à bâtir de 72 logements dégagée par le P.L.U. est cohérente avec l'objectif de la commune et l'estimation des besoins (71 logements)



IV. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET RENFORCER LA MIXITE

L'habitat dans la commune présente aujourd'hui un relatif déséquilibre dans l'offre, trop largement dominée par l'habitat pavillonnaire, qui nécessite, avec l'inflation du prix des terrains et de la construction, des moyens financiers croissants qui excluent de l'accession au logement beaucoup de jeunes ménages. Malgré les efforts de la commune et sa part de logements collectifs et locatifs significative (12 logements locatifs aidés en 2012) il manque encore de la diversité dans le parc.

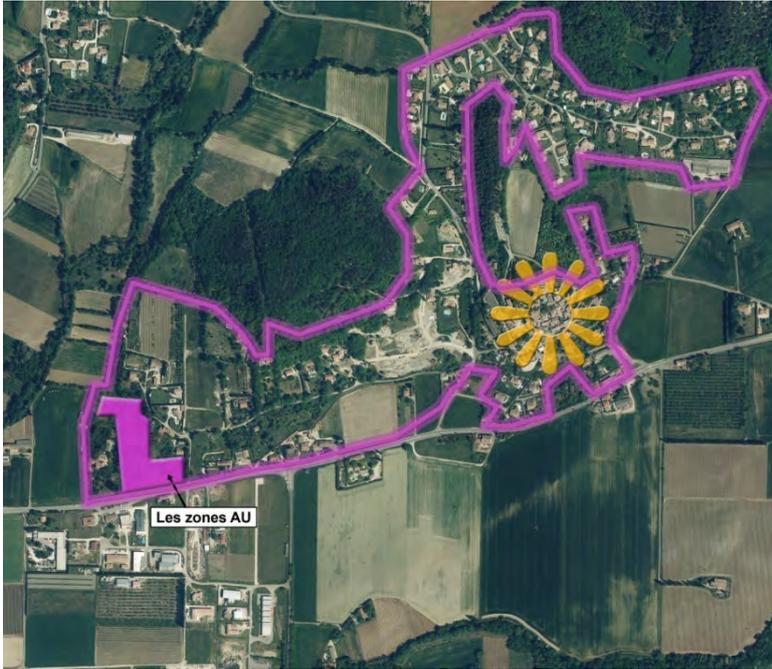
Il est probable que l'offre privée au coup par coup continue de développer un habitat essentiellement pavillonnaire (avec une densité vraisemblablement légèrement supérieure toutefois, compte tenu du renchérissement des terrains). L'urbanisation de la commune sur ce modèle unique poserait à termes des problèmes :

- Aliénation de l'évolution de la pyramide des âges à une forte activité de la construction de maisons...avec en corollaire un vieillissement programmé à chaque fléchissement du rythme de la construction.
- Pics de besoins en équipements collectifs (notamment scolaires) à chaque vague migratoire, puis creux, quand les enfants des ménages grandissent et quittent la commune pour habiter ailleurs, faute d'un habitat adapté à leurs besoins et/ou à leurs moyens sur place.
- Dilution progressive de l'identité rurale de la commune, noyée dans l'étalement urbain, isotrope et banalisé, avec un effet de « nappage » de l'espace agricole et naturel,
- consommation d'espace importante peu compatible avec la notion de développement durable,
- Sélection par l'argent des habitants de la commune, contraire à l'esprit de la loi S.R.U., qui demande la mixité.

Ce sont les raisons pour lesquelles, le projet s'appuie sur la production de logements diversifiés capables à la fois :

- D'assurer la croissance démographique de la commune à moyen terme, en permettant la production de logements en phase avec la demande (habitat en propriété), mais au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble plus dense que l'habitat pavillonnaire « classique » et qui intègrent une dimension qualitative plus marquée que dans certains lotissements récents, pour éviter la banalisation de l'espace urbain,
- De maintenir une part significative de logements locatifs aidés dans le parc, de manière à préserver un réservoir de « logements de transition », notamment pour les jeunes ménages, le temps qu'ils aient les moyens financier d'accéder à la propriété.

Ainsi, dans les zones A Urbaniser, qui présentent des superficies significatives d'un seul tenant, le P.L.U. impose une urbanisation sur le modèle d'un habitat plus dense, de manière à favoriser la mixité sociale et à diversifier la typologie de l'habitat. Dans une des ces zones, est également imposé aux constructeurs la création de logements locatifs aidés dont le nombre et la nature ont été définis pour aller vers plus d'équilibre entre locatif et accession à la propriété. Ainsi outre la densification, la commune, au travers du règlement du P.L.U. y impose un minimum de 20% de logements locatifs aidés.



Dans les zones AUh où il est possible d'imprimer de la densité, on a favorisé un habitat différent de la maison individuelle « classique ». Dans l'esprit de la loi S.R.U. les programmes de logements permettront aussi d'économiser le foncier, avec une densité supérieure à celle de l'urbanisation pavillonnaire. Les nouveaux logements participeront également activement au rajeunissement de la population, avec un renouvellement régulier de leurs occupants (notamment au travers des logements locatifs qui seront produits et qui fonctionneront comme des logements de transition.

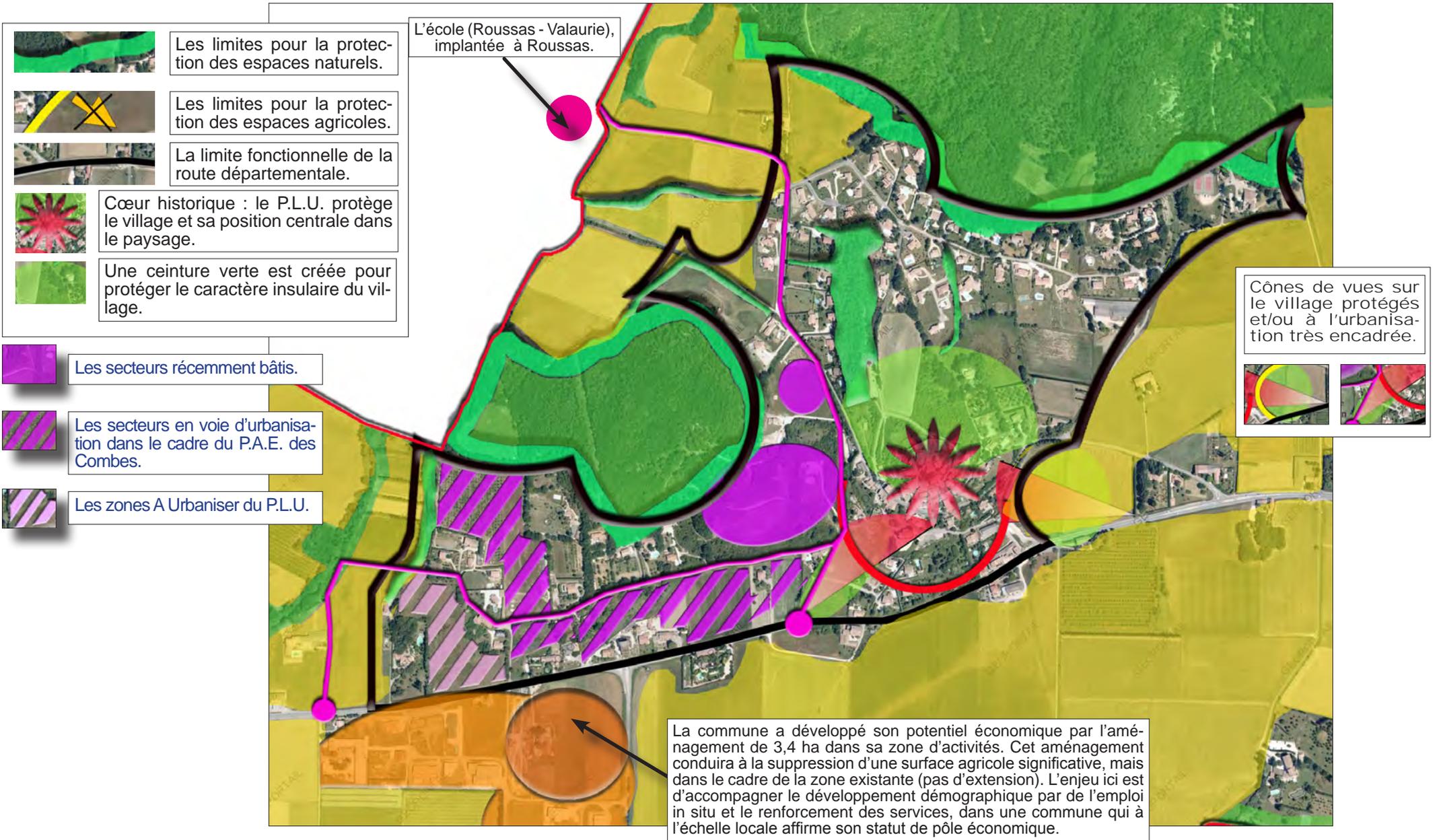
une partie des zones constructibles du PLU fait partie du Programme d'Aménagement d'Ensemble du PAE des Combes, pour lequel le nombre de logements a déjà été acté, avant le P.L.U.

V. UNE URBANISATION COHERENTE AVEC LES FONDEMENTS HISTORIQUES DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE ET SON FONCTIONNEMENT

L'objectif est de faire évoluer la trame urbaine graduellement, sans bouleverser la structure socio-économique de Valaurie, en respectant l'identité historique du village, en renforçant la centralité, en respectant les limites franches définies par la topographie et les entités paysagères, les principales perspectives paysagères, en protégeant les grands espaces naturels et agricoles :

LA STRATEGIE TERRITORIALE

En terme d'arbitrage entre urbanisation et protections, elle se concentre sur les abords de l'urbanisation existante dans la commune. Ailleurs, priorité a systématiquement été donnée à la protection des espaces agricoles et de l'environnement naturel.



VI. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

A. Les activités artisanales et industrielles

Valaurie dispose d'une véritable structure industrielle et artisanale. En ce point, elle cultive une différence forte avec les autres communes du canton (exception faite, peut-être de Grignan, chef-lieu de canton).

L'affirmation du tissu économique local se justifie selon deux logiques :

- Une logique territoriale d'opportunités,
- Une logique de cohérence avec la croissance démographique, de préservation de la diversité socio-économique de Valaurie.

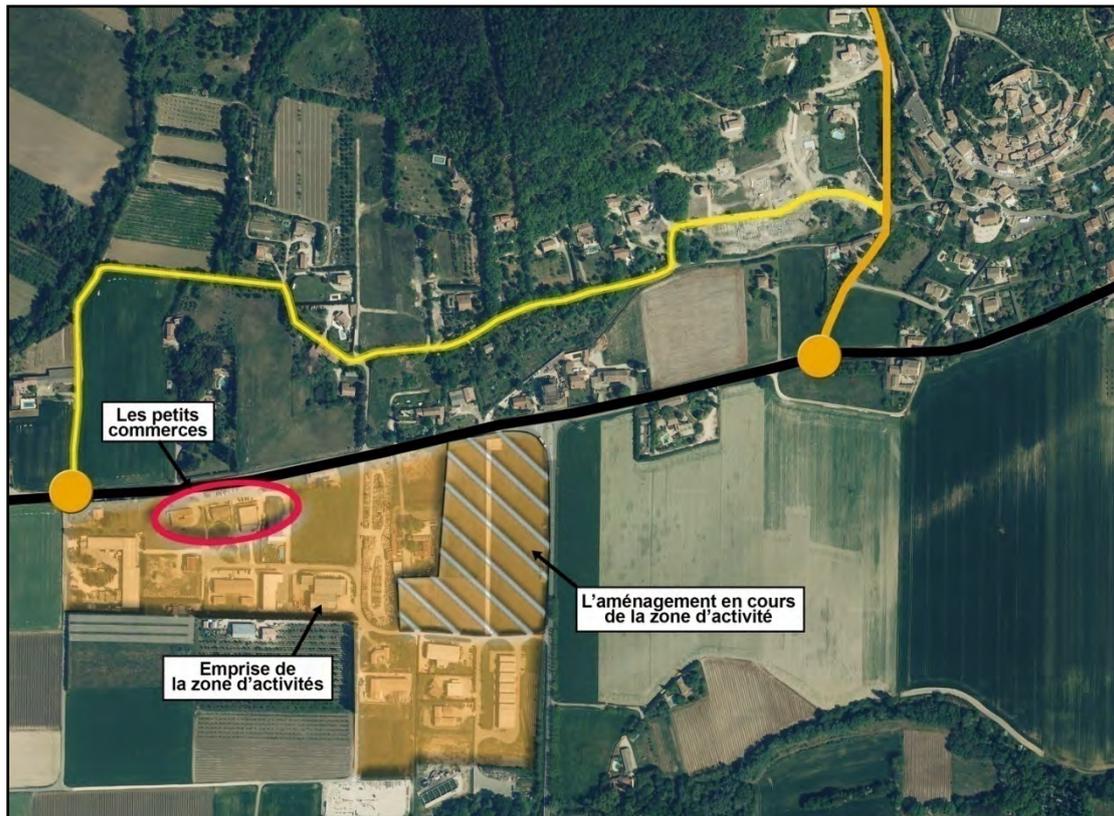
L'opportunité se situe dans la proximité de la commune avec les pôles économiques de la vallée du Rhône. Via la R.D.541, elle bénéficie en outre d'un réseau de voirie qui renforce la connectivité de la plaine de la Berre avec ces pôles. Ainsi la commune est attractive pour les entreprises qui souhaitent accéder rapidement à l'autoroute A7 ou échanger avec les pôles industriels de l'axe rhodanien. Elle l'est aussi pour les structures artisanales locales qui peuvent s'établir sur un site bien équipé, aux coûts d'accession raisonnables, en profitant par ailleurs de la présence d'un tissu artisanal déjà bien en place qui génère une activité qui rejaiilli sur chacune des installations de nouveaux artisans, commerçants ou industriels.

La réalité d'un potentiel économique, le souhait, par souci d'équilibres, de faire évoluer conjointement et de manière cohérente le parc logements de Valaurie et son économie artisanale et industrielle ne signifie pas pour autant, mécaniquement, une nécessité d'extension de la zone d'activités.

La zone actuelle (dans son emprise définie par le Plan d'Occupation des Sols) n'est pas encore entièrement occupée. 3,4 ha (1/4 de la surface de la zone) sont en cours d'aménagement et pourront à court terme dégager une disponibilité foncière nouvelle et significative, qui va permettre au tissu économique local de se hisser au niveau de la croissance démographique récente de la commune.

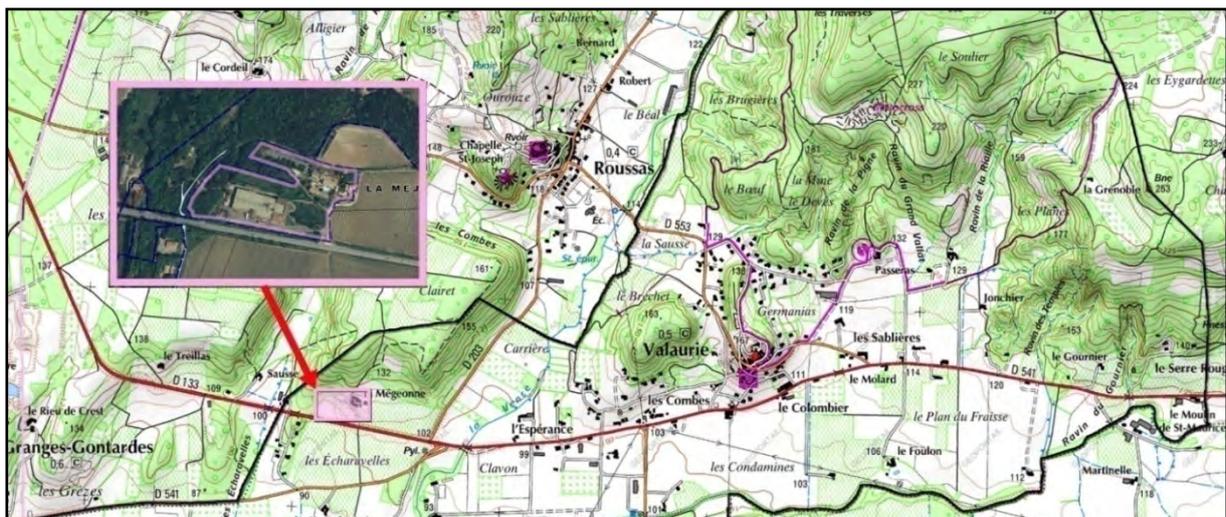
Par ailleurs, en considérant l'économie agricole, l'extension de la zone d'activités ne peut se réaliser qu'à détriment de terrains fertiles, de bonne valeur agronomique.

Dans ce contexte : 3,4 ha de zone d'activité en cours d'aménagement et un foncier qui présente une valeur certaine pour l'économie agricole, la commune a donc fait le choix de concentrer ses efforts de développement économique sur l'urbanisation des surfaces dédiées à l'industrie, l'artisanat et le commerce dont elle dispose déjà, de s'engager dans leur promotion et leur commercialisation, avant d'amorcer une nouvelle phase d'extension de la zone d'activités.



Le projet économique de la commune s'appuie d'abord sur la valorisation de l'emprise déjà réservée aux activités, sans déborder sur les zones d'habitat voisines, pour limiter les nuisances induites ni prélever d'espaces agricoles, tant que des possibilités significatives d'accueil d'entreprises demeurent dans la zone d'activités actuelle.

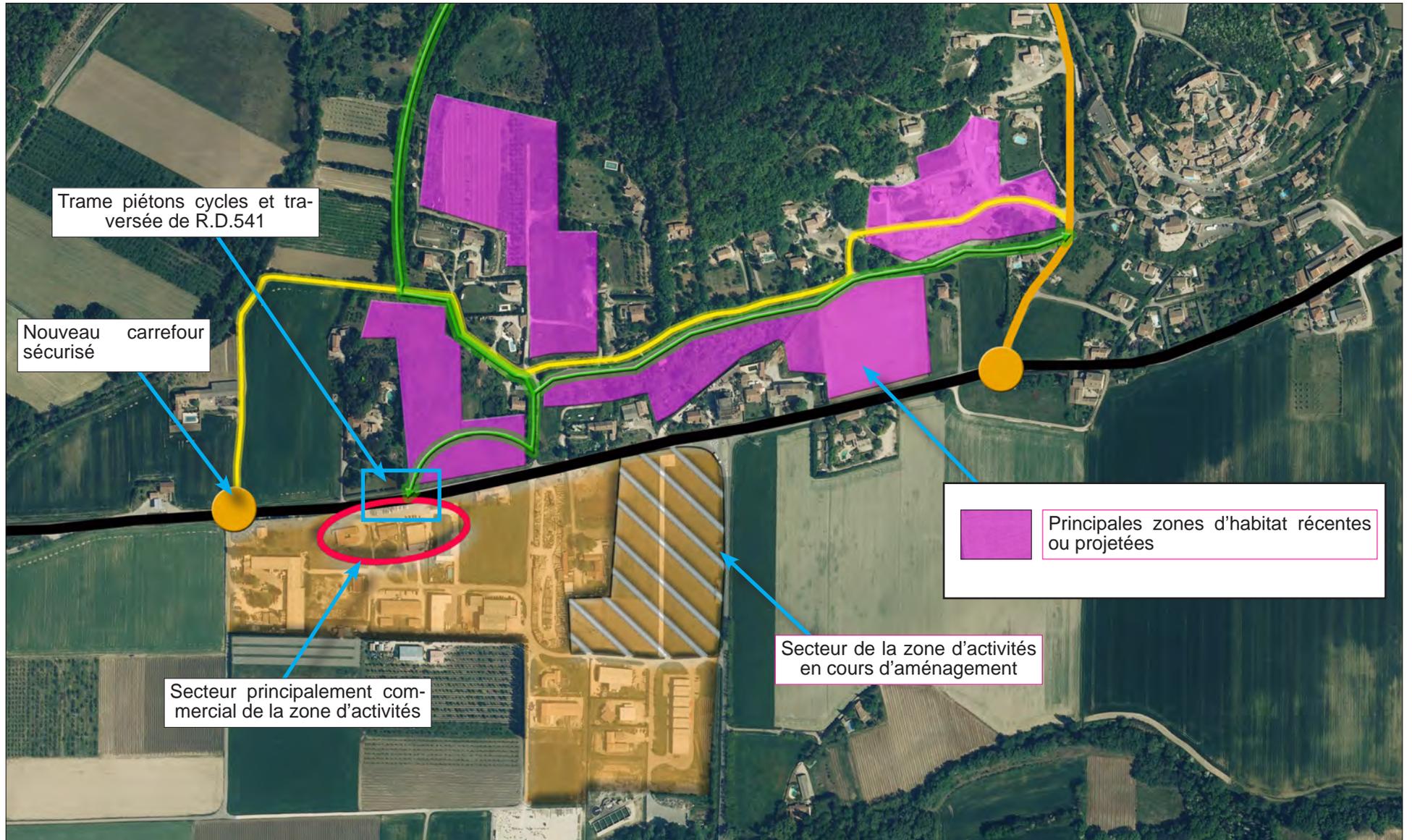
Plus pragmatiquement, le P.L.U. a aussi facilité le fonctionnement de l'usine d'Eyguebelle en lui donnant les moyens de s'adapter (création de bâtiments secondaires, extensions, parkings...), sans y déterminer pour autant un enjeu d'accueil d'autres activités (cet enjeu étant concrétisé par la zone d'activités proche du village). C'est la raison pour laquelle une zone « Ui » correspondant à l'emprise un peu élargie des activités existantes a été créée :



B. Le commerce

Valaurie dispose déjà d'une petite structure de services et de commerces dans la zone d'activités, en front de R.D.541. Si cette structure participe à la qualité de vie, en facilitant l'accès aux commerces de base, notamment aux personnes dont la mobilité est réduite (personnes âgées, par exemple), elle est aussi tournée vers la captation d'une partie de la clientèle de passage qui circule sur la R.D. 541 (utilisation de l'effet de vitrine de route). Ce modèle permet un complément de clientèle vital (on considère qu'un petit commerce est viable dans une commune à partir de 700 habitants, chiffre non encore atteint à Valaurie). Toutefois, la coupure formée par la R.D.541 constitue aussi une moins value pour la clientèle locale.

C'est la raison pour laquelle, l'action de la commune envers le développement du commerce a d'abord porté sur le renforcement des liens entre commerce local et zones d'habitat (et donc, indirectement sur le potentiel de clientèle) par la recherche d'une proximité physique et fonctionnelle. La capacité d'accueil du P.L.U. se trouve ainsi dans des secteurs proches de la petite zone commerciale, avec des accès y compris à pied ou à bicyclette où la traversée de R.D.541 sera organisée. Cette accessibilité par des modes de déplacements doux constituera un élément clé pour le recours au commerce local et son éventuel développement (toujours possible compte tenu de possibilités d'installations qui demeurent dans la zone d'activités).



C. L'agriculture en tant qu'activité économique primordiale

Le choix de protéger l'espace de production agricole traduit le souhait de valoriser une composante économique essentielle de Valaurie, par ailleurs garante de son caractère rural et bucolique. L'agriculture a su mettre en valeur la diversité géographique de la commune : viticulture sur les coteaux drainés, céréales, arboriculture, sur les sols plus lourds de la vallée de la Berre, plantes aromatiques sur les terrains plus difficilement valorisables. L'économie agricole des exploitations s'appuie sur les équilibres qui résultent de ces différentes productions.

La pérennité de l'agriculture, pourvoyeuse significative d'emplois, passe d'abord par la préservation sur le long terme des grands espaces plantés, notamment dans les secteurs en A.O.C, qui présentent le meilleur potentiel de commercialisation. C'est une des raisons pour lesquelles le P.L.U. a protégé les grands ensembles agricoles :

- pour maintenir le potentiel de production,
- pour créer un climat serein pour les acteurs de l'ensemble de la filière agricole en garantissant sur le long terme la valeur économique des grands ensembles de cultures (notamment viticoles) Cette protection sécurise et encourage les investissements dans l'outil de production et de commercialisation des denrées produites dans la commune.

L'étalement urbain a été très limité, de sorte que les exploitations ne sont touchées que très marginalement en terme de prélèvement d'espace agricole. Les unités foncières classées en zone à bâtir ne réduisent pas de manière significative la surface utile de telle ou telle exploitation agricole, elles sont toutes situées au sein du bâti existant ou dans son prolongement immédiat. Si certains des terrains concernés sont cultivés, leurs localisations les vouent à l'urbanisation. Leur constructibilité permettra par ailleurs de satisfaire les besoins en logements sans entamer les vastes unités agricoles d'un seul tenant.



La mosaïque agricole de Valaurie : des modes d'exploitations (parcellaire, type de cultures) adaptés aux différents terroirs que propose la commune.

VII. ASSURER LA DESERTE PAR LES RESEAUX DE L'URBANISATION ACTUELLE ET PROJETEE.

La commune a choisi de limiter l'impact financier du développement urbain, en ne classant en zone constructible que les secteurs desservis de manière suffisamment dimensionnée par les réseaux existants ou en cours de réalisation (voirie, eau potable, électricité et réseau d'assainissement). Ainsi, le développement de l'urbanisation n'aura pas pour conséquence un accroissement significatif des dépenses publiques, tout en offrant aux habitants un bon niveau de services.

A. L'eau potable : bilan besoins / ressources

Les éléments ci-après sont issus du diagnostic du réseau et schéma directeur du service d'eau potable réalisé pour le SYNDICAT D'AMENAGEMENT DES EAUX VALAURIE-ROUSSAS par le bureau d'études PÖYRY Environnement S.A., Agence de Montélimar (décembre 2010).

EVALUATION DES BESOINS EN EAU

Approche démographique

2 types de consommateurs ont été identifiés :

- consommateurs domestiques,
- consommateurs non domestiques.

Rem : d'après l'estimation menée dans le cadre du schéma d'eau potable, la population du Syndicat serait de 920 personnes en 2010 et il a été projeté avec une population totale de 800 habitants pour Valaurie en 2025. **Ce chiffre est surestimé par rapport aux objectifs déterminés par la commune dans son P.L.U. (700 habitants).**

Dotation unitaire

Il s'agit de la consommation d'eau potable facturée par personne et par jour.

La population du Syndicat consomme (toutes consommations confondues) 60 320 m³/an, soit 181,6 litres/j/habitant. Ce chiffre se situe dans la moyenne. Il chute à 162 litres/j/habitant en retranchant les consommations non domestiques.

Les perspectives, en matière de prévisions de consommation unitaire, découlent de différents facteurs :

- l'élévation du niveau de vie s'est toujours traduite, jusqu'à présent, par une élévation des consommations d'eau, surtout en habitat individuel, avec piscines et espaces verts,
- la prise de conscience de la population, de la rareté de l'eau et de son coût, conduit le consommateur à adopter un comportement visant à l'économie d'eau,
- les conditions climatiques, d'une année à l'autre, modifient les quantités consommées.

Aussi, pour les besoins de l'étude, les niveaux de consommation ont été portés à 170 l/j/habitant pour les consommations domestiques.

Les besoins des consommations des artisans

Les gros consommateurs d'eau sont au nombre de 3 :

- SARL Domaine Les Méjeonnes : 1 734 m³
- SCI Lamounia : 1 176 m³
- SAS Eyguebelle : 3 576 m³

En moyenne, ces abonnés consomment 17,8 m³/j. Il est proposé de porter la consommation des abonnés industriels à 20 m³/j en 2025.

Les besoins des services communaux

Ce volume correspond à la consommation estimée des volumes d'eau utilisés pour l'exploitation du réseau. Les besoins des services communaux représentent :

- La somme des volumes des réservoirs, soit 635 m³,
- La somme des volumes sans comptage, soit 14 421 m³.

Au total, les besoins des Services Communaux sont estimés à environ 15 000 m³/an, soit 41 m³/j. A priori, ces consommations devraient rester stables. C'est pourquoi, il est proposé de lier l'évolution des consommations communales avec l'évolution de la démographie communale.

Les besoins en eau des services communaux, pour le jour moyen 2025, sont donc estimés à 55 m³/j.

Calcul du coefficient de pointe K1

	m ³ /j distribué Données mairie	Calcul du coefficient de pointe
2009 JOUR MOYEN	303	1
2009 JOUR DE POINTE	463	1,52

Le K 1 coefficient de pointe = 1,52

CALCUL DU RENDEMENT

Rappel sur le calcul du rendement :

	Index au 06/08/2009	Index au 04/08/2010	Volume produit
Compteur source Réauville	19 595	86 347	66 752
Compteur Pont de la Vence	325 163	358 136	32 973
Compteur La Croix du Grés	404 616	453 896	49 280
Total m ³ /an produit/distribué			149 005
Total m ³ /j facturé et comptabilisé			60 320

Rendement primaire avant réparation = 60 320/ 149 005 = 40 %.

Volume comptabilisé (m³/an) = Volume consommé par les abonnés au réseau d'eau potable.
Volume mis en distribution (m³/an) = Volume mis en service dans le réseau de distribution d'eau potable. Le mauvais rendement mesuré en 2010 s'expliquait par la présence de la fuite de 8 m³/h sur la commune de VALAURIE. La suppression de cette fuite a permis d'atteindre un rendement primaire de l'ordre de 75 %. Afin de conserver une marge de sécurité, Il est proposé de fixer le rendement hydraulique du réseau, à 70 %.

Rendement primaire = 70 %

LES BESOINS EN EAU POUR LE SYNDICAT (ROUSSAS ET VALAURIE)

	Année	Population	Consommation unitaire (l/hab/j) Jour moyen	Consommation (m ³ /j) Jour moyen	Production/Distribution unitaire (m ³ /j) Jour moyen	Coefficient jour de pointe	Production (m ³ /j) Jour de pointe
Besoins des consommations	2010	910	170,0	154,7	221,0	1,52	335,9
	2025	1 300	170,0	221,0	315,7	1,52	479,9
Besoins des gros consommateurs (hors consommateurs domestique)	2010			17,8	25,4	1,52	38,7
	2025			20,0	28,6	1,52	43,4
Besoins du service réseau	2010			41,0	58,6	1,52	89,0
	2025			55,0	78,6	1,52	119,4
TOTAL	2010			213,5	305,0		463,6
JOURNALIER	2025			296,0	422,9		642,7
TOTAL ANNUEL	2010			77 928	111 325		
	2025			108 040	154 343		

Le rendement	70,0%
--------------	-------

Ressources	Débit d'étiage	Remarques
Source Pré-Jarnier	1,5 l/s. Soit 129 m ³ /j	Bonne qualité
Source des Clavons	1 l/s. Soit 186 m ³ /j	Bonne qualité
Puits du Pont de Vence	0 l/s. Soit 0 m ³ /j	Assèchement en juillet 1990
Puits de la Croix du Grés	375 m ³ /j	Qualité satisfaisante – Périmètre de protection réglementaire à mettre en place
Total	590 m³/j	

Il n'existe pas de données sur l'étiage sur le captage de la Croix du Grés. En Octobre 2006, des essais de longue durée, réalisés par IDEES EAUX, ont fait apparaître que le débit critique de la ressource n'est pas atteint pour 92 m³/h. Ce même bureau d'étude propose que cet ouvrage soit exploité à 80 m³/h.

En l'absence de données de débit d'étiage, il est proposé de fixer le débit d'étiage de la ressource au débit capable des pompes sur une durée de 20 heures. Le débit des pompes est de 25 m³/h ; Le pompage se fait pendant 15 heures ; le débit d'étiage est de 375 m³/j.

Besoins (en production) Voir tableau précédent	Jour moyen	Jour de pointe
2010	305 m ³ /j	463,5 m ³ /j
2025	390 m ³ /j	642 m ³ /j

CONCLUSIONS

En 2010, le potentiel des ressources couvre les besoins pour le jour moyen et pour le jour de pointe. A l'horizon 2025, les besoins des consommateurs sont satisfaits pour le jour moyen. Il apparaît toutefois que la somme des capacités des ressources, dans les conditions les plus défavorables, ne couvre pas le volume à produire le jour de pointe.

Cependant, la marge de sécurité reste importante si l'on prend en compte la capacité possible de production du forage de la Croix du Grés, d'autant que les prévisions démographiques établies dans le cadre du schéma surestiment d'environ 100 habitants la population totale à l'horizon 2023.

Les orientations du PLU sont donc compatibles avec la ressource en eau potable et la capacité de distribution de l'eau potable dans la commune.

B. La situation de l'assainissement dans la commune et adéquation avec le projet de développement

L'intégralité des zones constructibles est desservie par l'assainissement collectif, à l'exception de la zone Ut, excentrée et au sein de laquelle quelques HLL supplémentaires seulement seront construits. Les effluents collectés par le réseau d'eaux usées sont dirigés pour traitement vers la station d'épuration intercommunale (Roussas – Valaurie) implantée en limite Sud de la zone d'activités (milieu récepteur : la Berre) d'une capacité de traitement de 1700 Equivalent Habitant (EH).

Avec une population totale qui sera amenée à environ 1000 habitants à l'horizon 2023 (Roussas + Valaurie), les orientations du PLU sont donc compatibles avec la capacité de traitement de la station d'épuration.

C. La voirie, les déplacements

La réflexion sur les interactions entre projet de développement et déplacements s'appuie sur les principes suivants :

- une urbanisation qui puisse composer avec le réseau de voiries existant, pour limiter le développement d'infrastructures supplémentaires,
- une urbanisation qui limite les longueurs des trajets pendulaires domicile-travail (pour réduire la pollution, les risques d'accidents liés au trafic automobile),
- un développement de l'espace bâti qui reste compatible avec des déplacements intra-communaux à pied ou en bicyclette (entre les zones d'habitat et l'école (située à Roussas notamment), si possible en utilisant le réseau secondaire de chemins communaux (limiter les déplacements doux le long des routes les plus circulées).

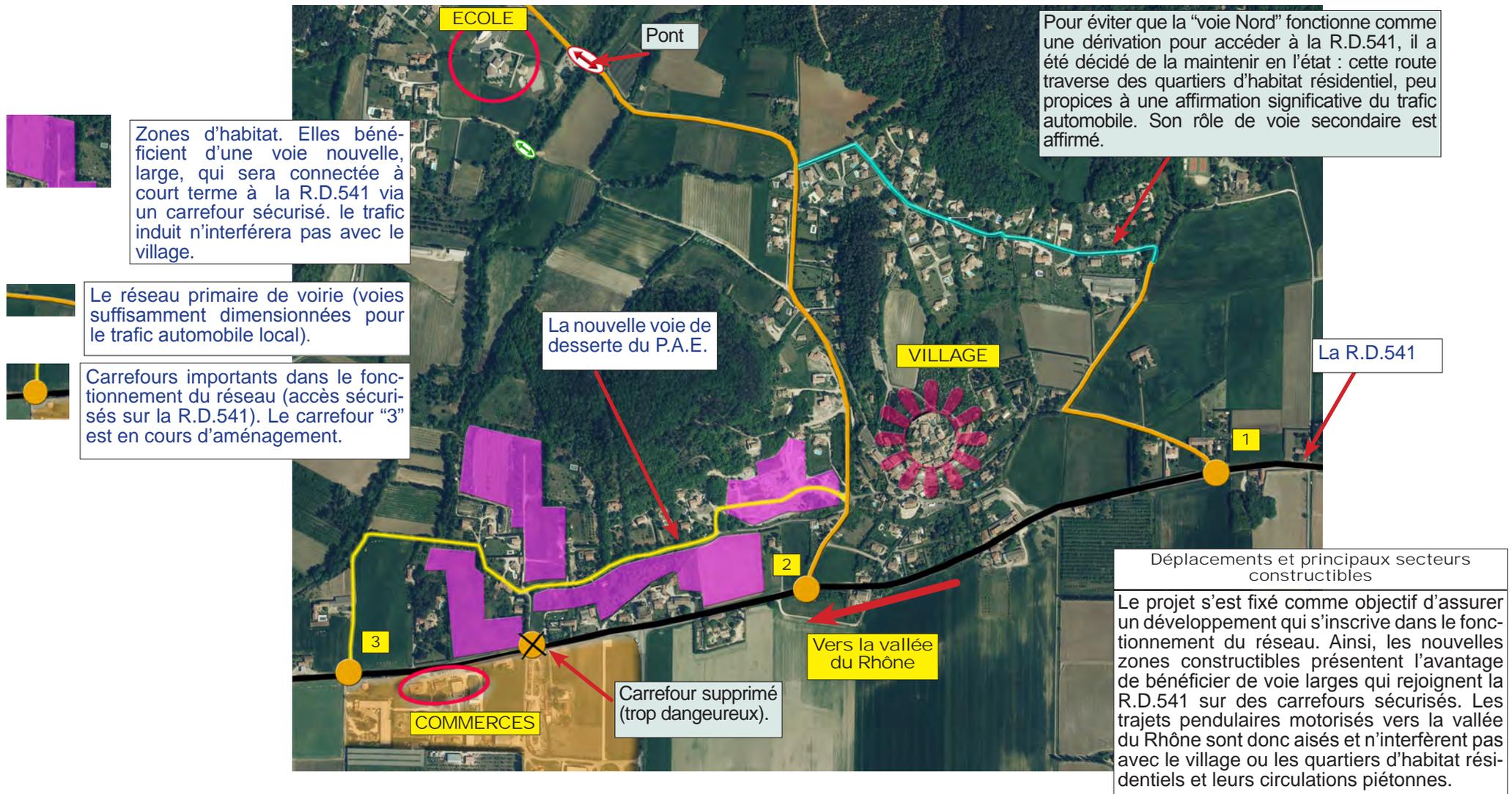
Ces principes ont été utilisés (parmi d'autres) comme critères de répartition de la capacité à bâtir et de localisation des zones constructibles : les zones AUh d'une part et les zones urbaines d'autre part. Ce sont les raisons pour lesquelles le projet a privilégié pour l'urbanisation les espaces proches fonctionnellement de la R.D 541 pour rallier ainsi facilement la vallée du Rhône en voiture tout en faisant que cette urbanisation demeure dans la trame urbaine et soit desservie par des infrastructures de voirie bien dimensionnées.

On limite aussi par ce choix les déplacements motorisés intra communaux, en rendant accessibles à pied ou en bicyclette l'école ou les fonctions de services et de commerce de la zone d'activités depuis les principales zones d'habitat.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

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

Moyens



VIII. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS

Les habitants de Valaurie jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains). Ainsi les enjeux en terme de création d'équipements de loisirs sont apparus secondaires. Par contre, l'engagement fort de la commune dans la préservation de l'essentiel de l'espace rural (par des classements en zones naturelles et en zones agricoles) traduit la volonté de pérenniser ce « terrain de jeux naturel ».

IX. LA PROTECTION DES PAYSAGES

A. Le grand paysage

Le « Grand paysage » de Valaurie, encore aujourd'hui, présente une structure rurale qui reste lisible, où chaque entité est facilement identifiable. Le choix de protéger cette structure traduit avant tout l'attachement de la commune à son identité, ainsi que la volonté de pérenniser un facteur d'attractivité fondamental. Il traduit aussi la volonté d'entretenir un cadre de vie pour les habitants de la commune. Depuis les années soixante-dix, des évolutions plus ou moins positives sont apparues. Si le phénomène de péri urbanisation a eu comme conséquence positive un essor démographique important pour Valaurie, l'essor de l'urbanisation pavillonnaire qui a accompagné la dynamique démographique a « nappé » de maisons plusieurs secteurs périphériques au village historique et la zone d'activités, en bordure de R.D.541 a entamé la grande plaine agricole « parvis du village ». Ainsi :

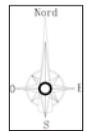
- Si les grands ensembles agricoles et naturels demeurent, qu'il s'agisse de la plaine très ouverte de la Berre, des massifs boisés de l'étage collinéen ou des ripisylves.
- Si le village, à mi-coteau, surplombant la plaine forme toujours le principal point d'appel visuel, « phare » qui structure les panoramas.

Sur un plan moins positif l'urbanisation pavillonnaire a contribué à une forme de banalisation de l'espace bâti. Le village demeure cependant clairement lisible, notamment depuis la R.D.541 où les cônes de vues sur le cœur historique ont été soigneusement préservés. Les parvis agricoles ouverts qui mettent en scène le bâti ancien et la topographie tourmentée des coteaux ont segmenté l'étalement pavillonnaire, en créant « naturellement » des coupures vertes et ont « isolé » le village historique, préservé son caractère insulaire.

Sur ce constat, la commune a fait des choix en termes d'organisation du développement qui s'appuient sur les principes de juxtaposition sans interpénétration des différentes entités paysagères, qu'elles soient agricoles, naturelles ou bâties, dans l'objectif de former un tout cohérent, contrasté et facilement lisible. Le P.L.U. a donc :

- développé une urbanisation hors des sites agricoles et naturels qui portent les éléments de l'identité rurale et naturelle de la commune et qui participent aussi à son cadre de vie : les vastes ensembles agricoles ouverts, les terrains qui constituent l'écrin du village,
- protégé La ripisylves du ruisseau de la Berre qui rythme le paysage de plaine,
- protégé l'écrin du village historique.

LA PRÉSERVATION DU GRAND PAYSAGE

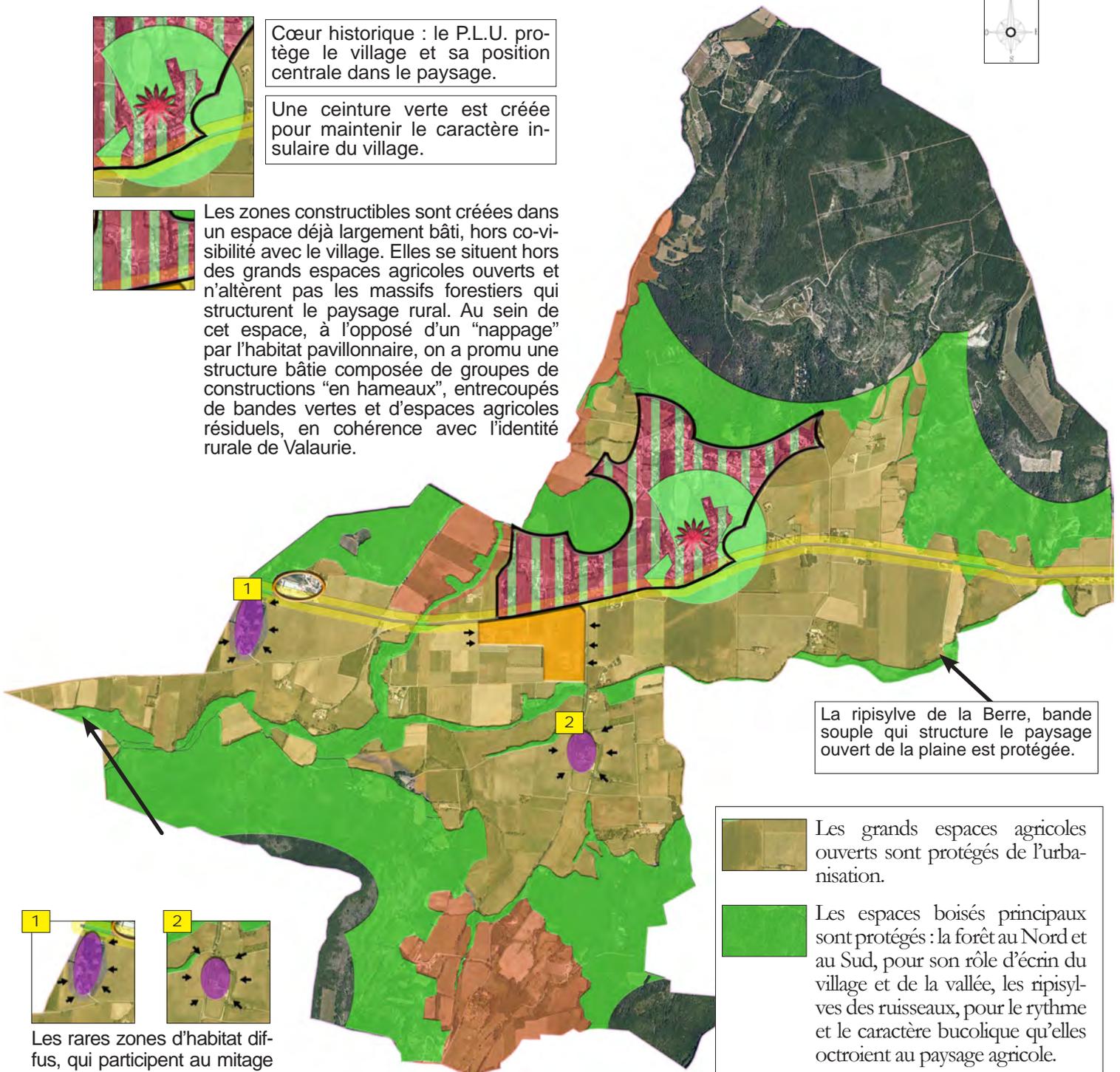


Cœur historique : le P.L.U. protège le village et sa position centrale dans le paysage.

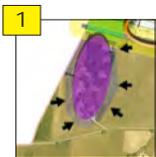
Une ceinture verte est créée pour maintenir le caractère insulaire du village.



Les zones constructibles sont créées dans un espace déjà largement bâti, hors co-visibilité avec le village. Elles se situent hors des grands espaces agricoles ouverts et n'altèrent pas les massifs forestiers qui structurent le paysage rural. Au sein de cet espace, à l'opposé d'un "nappage" par l'habitat pavillonnaire, on a promu une structure bâtie composée de groupes de constructions "en hameaux", entrecoupés de bandes vertes et d'espaces agricoles résiduels, en cohérence avec l'identité rurale de Valaurie.



La ripisylve de la Berre, bande souple qui structure le paysage ouvert de la plaine est protégée.



Les rares zones d'habitat diffus, qui participent au mitage du paysage de plaine ne sont pas ou peu développées.



La zone d'activités est maintenue dans son emprise, sans extension linéaire, le long de la route départementale, donc sans préjudice pour l'ouverture du paysage de plaine.

-  Les grands espaces agricoles ouverts sont protégés de l'urbanisation.
-  Les espaces boisés principaux sont protégés : la forêt au Nord et au Sud, pour son rôle d'écran du village et de la vallée, les ripisylves des ruisseaux, pour le rythme et le caractère bucolique qu'elles octroient au paysage agricole.
-  Les structures paysagères bucoliques des espaces agricoles du vallon de la Vence et du col de la Justice, leurs mailles boisées sont protégées.

B. Les paysages urbains

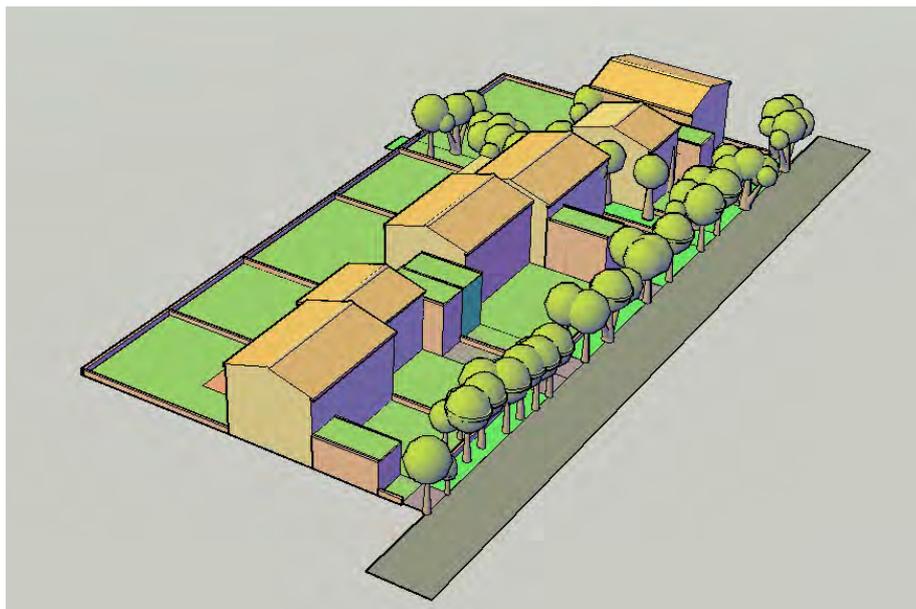
Le code de l'urbanisme a doté les P.L.U. d'outils capables d'imprimer des orientations d'aménagement et de programmation pour les zones constructibles. Ces outils n'existaient pas dans le P.O.S. et leur mise en œuvre constitue une des principales évolutions entre nouveau et ancien document d'urbanisme. Là où le P.O.S. se contentait de définir des secteurs constructibles et un règlement pour ces secteurs, dans le P.L.U., pour les zones dont la superficie et/ou la localisation réclamaient une attention particulière, on a produit des orientations d'aménagement pour assurer la cohérence du développement urbain et l'insertion paysagère.



Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies de manière à éviter le « nappage » par l'habitat pavillonnaire, qui consomme de l'espace en banalisant les paysages.

Dans les principales zones constructibles, les principes d'aménagement reposent sur une densité minimum et sur une composition urbaine diversifiée. L'émergence d'une trame de voirie nouvelle organisée, la hiérarchisation des voies participent aussi à la recherche d'une composition alternative à l'étalement pavillonnaire, qui banalise l'espace bâti et ignore la configuration paysagère initiale des terrains.

Ci-après, on a illustré ces principes :



Principes d'habitat intermédiaire, laissant la place à plusieurs typologies de logements, organisées de manière à limiter la consommation d'espace tout en ménageant espaces de jardins, espaces communs, en limitant les co-visibilités...

X.PRESERVER L'AGRICULTURE – PROTEGER LES ESPACES DE PRODUCTION

L'espace agricole de Valaurie présente une valeur ajoutée importante avec ses grandes étendues plates de plaine de bonne valeur agronomique et peu mitées par l'urbanisation, son terroir viticole A.O.C. Il constitue une base solide pour l'économie agricole moderne. En complément, les secteurs plus pentus et aux sols moins riches des coteaux le col de la justice notamment) constituent un terroir propice à l'arboriculture ou à la pâture.

Le choix de protéger l'espace agricole traduit le souhait de pérenniser un terroir diversifié, avec une plaine, d'une belle valeur agronomique, donc économique et une viticulture qui s'est organisée en domaines qui utilisent l'image de terroir de Valaurie pour valoriser leurs productions.

Ainsi, la première des précautions a été d'éviter de prélever sensiblement des terres agricoles d'importance lorsque des secteurs de faible valeur ajoutée pour l'agriculture pouvaient être mobilisés en nombre suffisant pour construire. C'est ce choix qui a été fait dans le cadre du P.L.U. :

- L'étalement urbain a été très limité, de sorte qu'aucune zone d'exploitation n'est sensiblement touchée par les secteurs constructibles.
- Les zones AUh sont en pré et enclavées dans l'urbanisation actuelle. Si les maisons construites ici artificialiseront plusieurs hectares, il n'y aura pas d'incidence au-delà des zones elles-mêmes sur l'exploitation agricole. En outre, ces zones AUh destinent à l'urbanisation des secteurs qui possèdent, compte tenu de leur enclavement, une valeur agricole modeste qui plus est pour répondre pour une grande part à des enjeux de diversification de l'offre en logements et de mixité de l'habitat établis sur la base de besoins clairement définis dans la phase diagnostic du P.L.U. Les surfaces prélevées s'inscrivent dans un vrai projet urbain et non dans une consommation délibérée de l'espace de culture.

Les mesures prises :

- de classement en zone agricole des terrains cultivés qui ne s'inscrivent pas directement dans le projet urbain,
- ou de classement en zone agricole des terrains situés autour des bâtiments techniques agricoles ont donc été nécessaires.

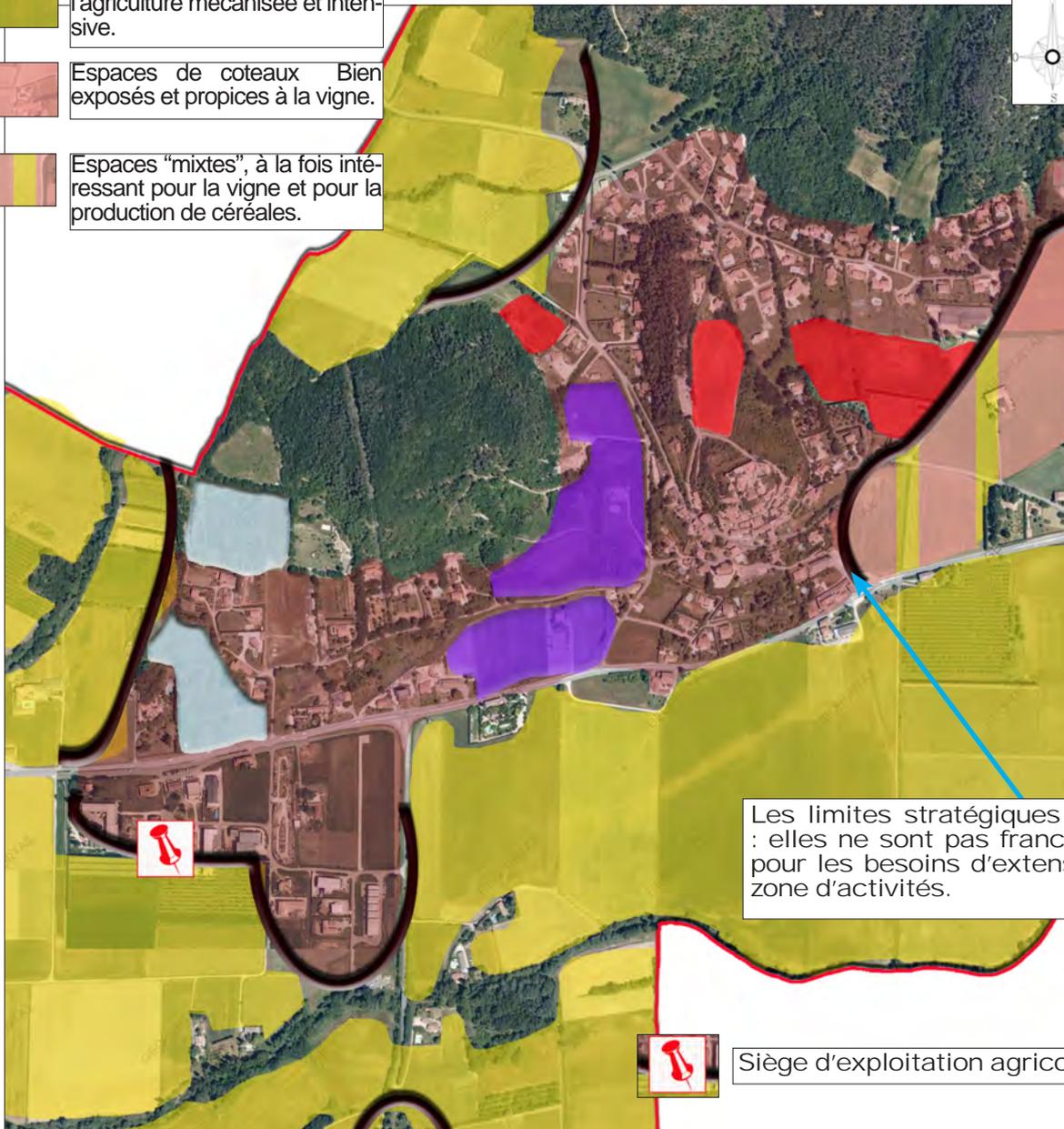
LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

 Espaces urbanisés récemment ou en cours d'urbanisation.

 La plaine agricole propice à l'agriculture mécanisée et intensive.

 Espaces de coteaux Bien exposés et propices à la vigne.

 Espaces "mixtes", à la fois intéressant pour la vigne et pour la production de céréales.



Les limites stratégiques agricoles : elles ne sont pas franchies, sauf pour les besoins d'extension de la zone d'activités.

 Siège d'exploitation agricole

 Espaces agricoles enclavés dont l'urbanisation porterait peu préjudice à l'exploitation agricole. Les zones d'urbanisation nouvelles ont investi ces espaces agricoles de valeurs secondaires par rapport aux grandes entités de production.

 Nouvelles zones d'urbanisation délimitées par le P.L.U. C'est pour assurer les besoins en logements sans entamer les grands espaces agricoles stratégiques que ces espaces agricoles seront bâtis.

XI.L'INTEGRATION DES RISQUES

A. Les risques naturels

La commune est sujette à plusieurs types de risques naturels :

- Le risque inondation (La Berre et le ruisseau de la Vence),
- le risque incendie, mais ce risque ne touche que marginalement les espaces urbanisés ou destinés à l'urbanisation,
- Le risque de séisme et de retrait-gonflement d'argiles. Ces risques ne se traduisent pas par des prescriptions particulières du point de vue de l'urbanisme mais par des règles relatives aux modalités de construction.

Pour l'ensemble de ces risques, les données fournies par les services de Mr le Préfet dans le cadre du Porter à Connaissance ont permis d'appréhender les aléas et leurs incidences sur le territoire. Le P.L.U. a défini les limitations aux occupations et utilisations du sol dans les zones à risques qui s'imposent pour préserver la population et les biens matériels, dans un objectif de sécurité et de salubrité publique.

Ceci s'est traduit dans le P.L.U. :

- **par l'absence de nouvelle zone constructible dans secteurs à risques incompatibles avec l'habitat,**
- **Par des règles qui encadrent l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans les zones à risques pour ne pas aggraver ce risque ou augmenter le nombre de personnes exposées.**

B. Les risques technologiques

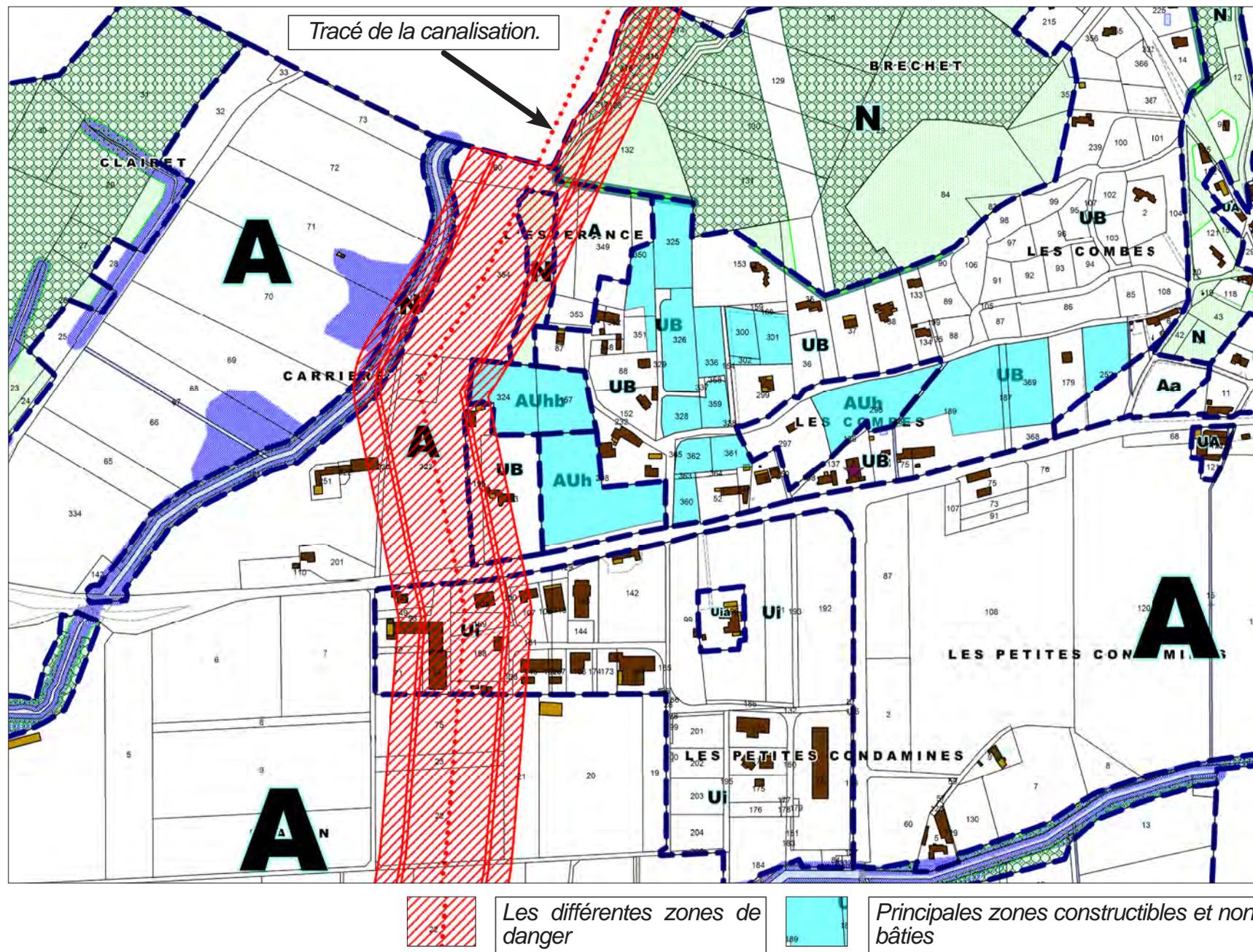
Valaurie est traversée par une canalisation de transport **d'hydrocarbures liquides**, exploitée par la SPMR (Société du Pipeline Méditerranée-Rhône).

Cette canalisation génère des zones de dangers de part et d'autre de son tracé. Le P.L.U. a créé une partie significative de son potentiel d'urbanisation dans ces zones de dangers.

- Dans la zone la zone des effets irréversibles (IRE) et dans la zone des premiers effets létaux (PEL) la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ière} à la 3^{ième} catégorie sont proscrites.
- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) sont proscrites, outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Le P.L.U. ne prévoit pas de créer dans les zones urbanisables des bâtiments qui relèvent de ces catégories. Par ailleurs, la mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire les zones de dangers, ainsi, il est possible de réduire significativement les zones de dangers, de sorte qu'elles ne touchent les zones constructibles projetées que très marginalement.

Zones constructibles et zones de dangers de la canalisation



INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

I. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET GESTION DES EAUX (SDAGE)

Le SDAGE "Rhône Méditerranée" approuvé par le Préfet coordonnateur du bassin le 20 novembre 2009 constitue un instrument ayant vocation à mettre en œuvre les principes posés par la Loi sur l'eau. Il définit 8 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques :

1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
3. Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux.
4. Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les substances dangereuses et la protection de la santé.
6. Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques.
7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
8. Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Dans le cadre de sa politique en matière d'assainissement, d'eaux pluviales et d'eau potable, la commune s'est appliquée à prendre en compte les dispositions du SDAGE et notamment ses 8 orientations fondamentales dans son document d'urbanisme : le P.L.U. respecte dans la définition de ses zones constructibles les limites de la ressource en eau potable ainsi que les limites de son réseau de distribution, comme les périmètres de protection du captage du Pont de la Vence. Il impose par ailleurs dans l'essentiel des zones constructibles l'infiltration des eaux de ruissellement.

Le P.L.U. a également intégré le Schéma Général d'assainissement :

- L'intégralité des zones constructibles (à l'exception de la zone Ut destinée à des HLL et déjà quasiment entièrement bâtie) est raccordé au réseau d'eaux usées, avec en bout de réseau, une station d'épuration récente, capable de traiter la charge polluante actuelle et projetée à l'échéance du P.L.U.,
- Le P.L.U. ne porte directement atteinte à aucune zone humide ou cours d'eau situé sur le territoire communal. Le P.L.U. ne porte pas non plus indirectement atteinte aux zones humides car l'urbanisation projetée, en inclusion de la trame urbaine existante ne modifiera pas le régime des eaux : dans les zones AUh, principales zones constructibles d'un seul tenant, les conditions de stockage et/ou d'infiltration des eaux pluviales et de traitement des eaux de ruissellement ont été définies au règlement écrit. L'urbanisation de ces secteurs n'aura donc pas d'incidence sur l'alimentation des zones humides. Dans les zones urbaines, l'obligation d'infiltration des eaux de toitures permettra également de ne pas modifier régime des eaux vers les zones humides.

P.L.U. ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES / ZONES HUMIDES

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

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

 Zones nodales forestières.

 Zones nodale pour les chiroptères notamment et plus largement pour la mesofaune insectivore (lézards, petits mammifères, avifaune).

 Zones nodale pour la mesofaune et zone puits pour la grande faune d'origine forestière (espace agricole "bocager", mêlant cultures diverses et haies).

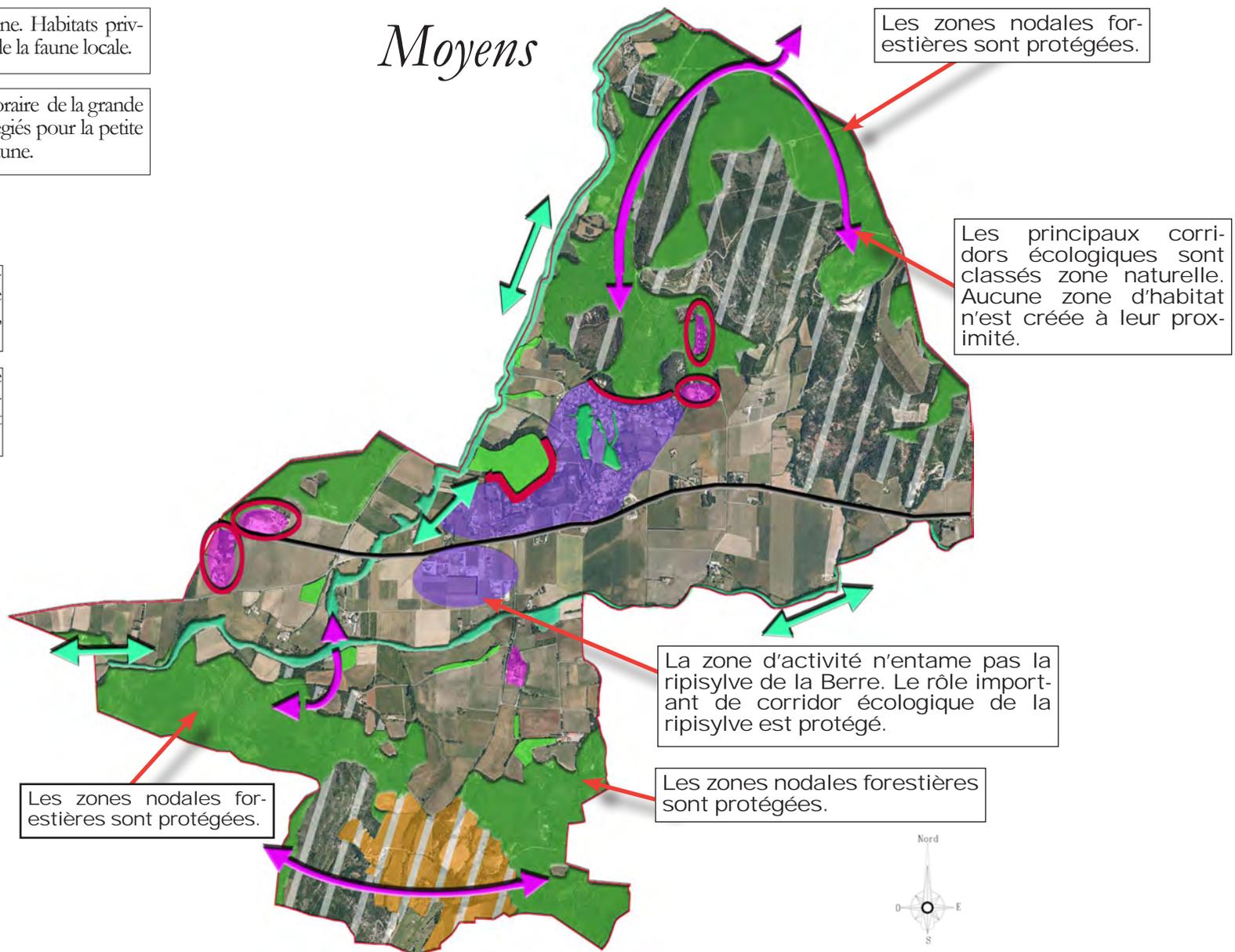
 **L'enveloppe urbaine et ses zones puits protégées.**

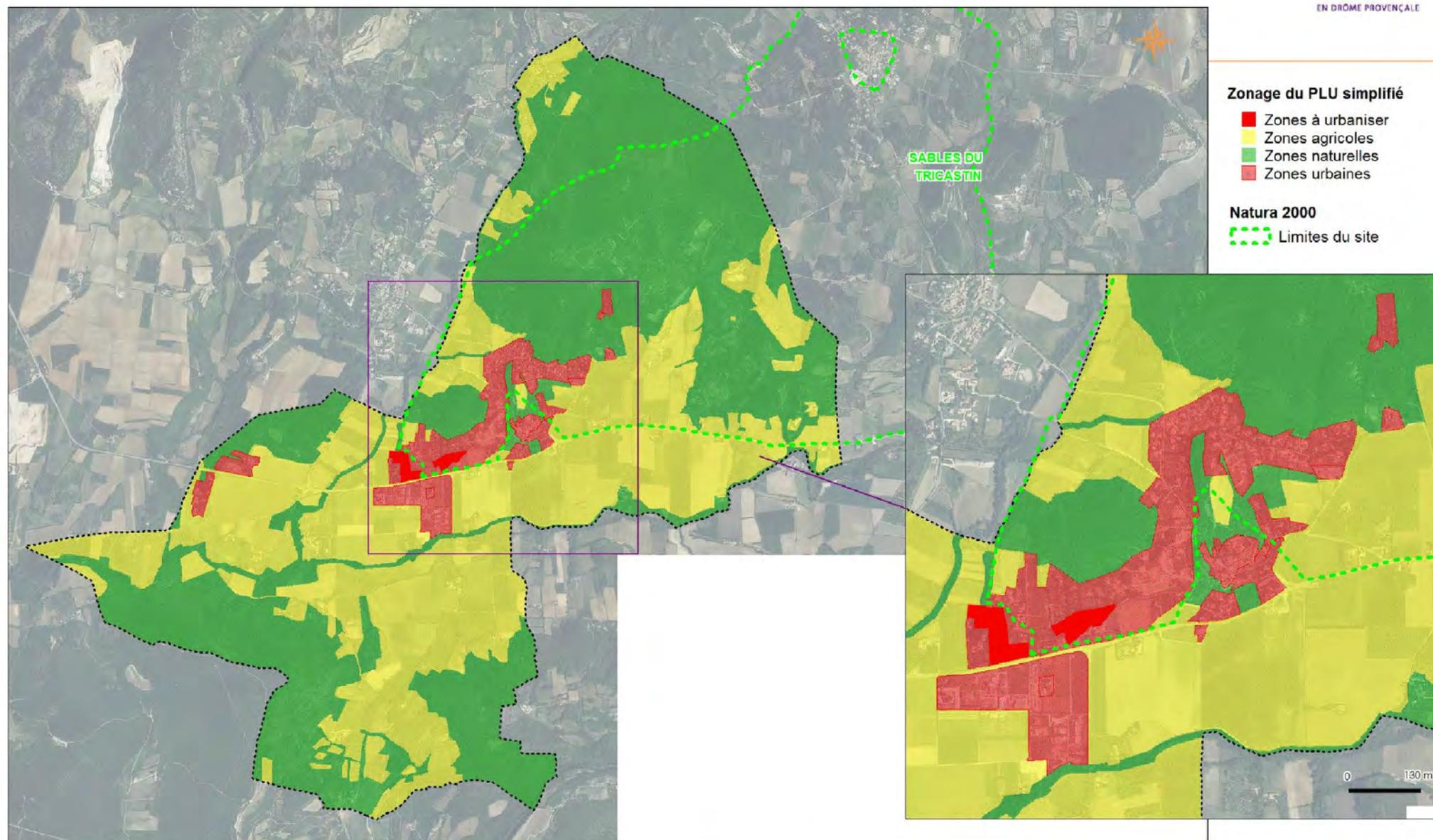
 **Les corridors biologiques de la Berre et de la Vence sont protégés.**

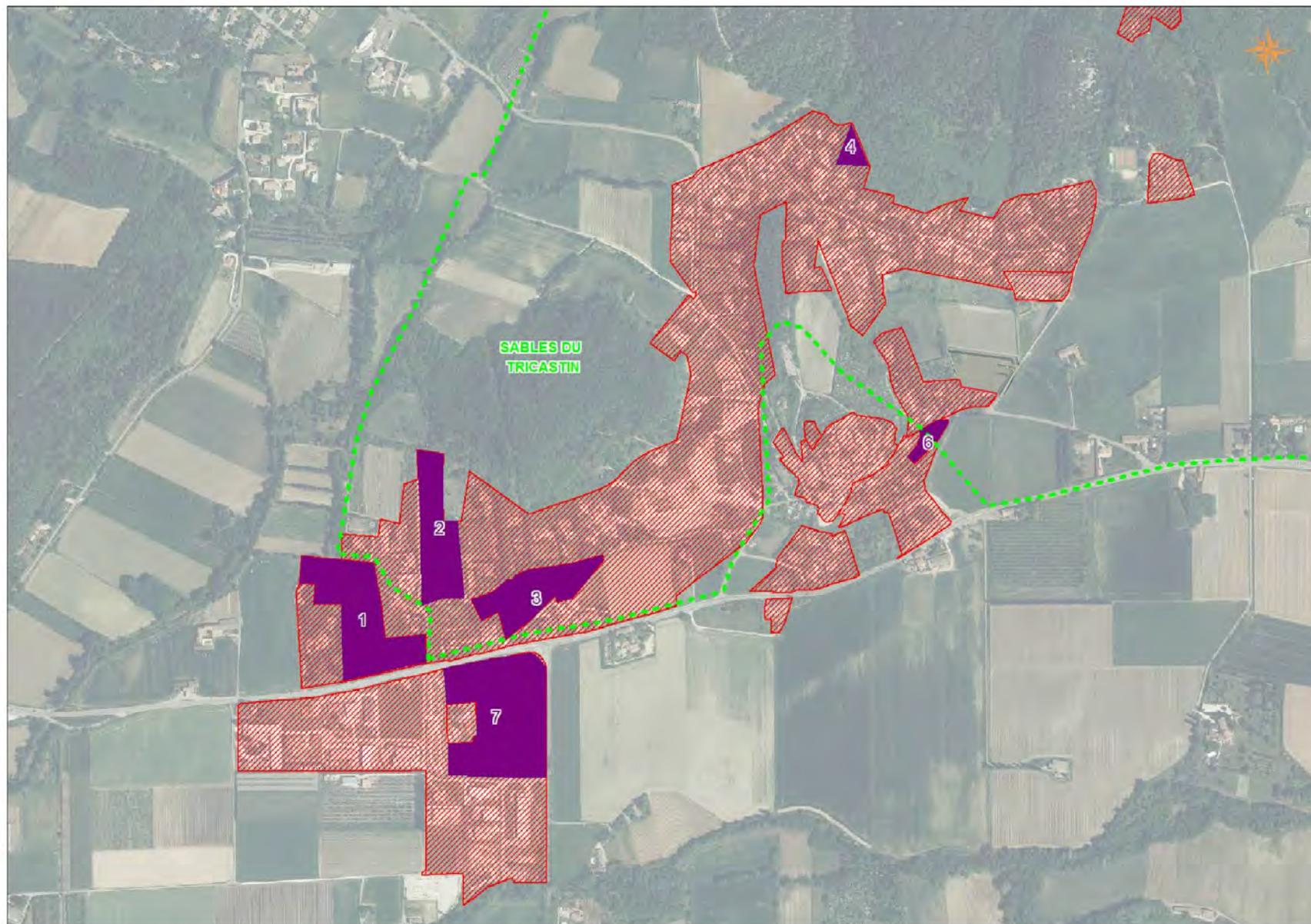
 **Les corridors privilégiés de la grande faune terrestre non ailée sont hors zones d'urbanisation.**

 **Les zones d'habitat à la frange de zones nodales sont contenues (extensions très faibles) et accompagnées d'espaces tampons.**

Moyens







Zonage PLU

 Zones urbaines et à urbaniser

 Zones actuellement non bâties

Natura 2000

 Limites du site

II. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D’ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Source Biotope

Il s’agit ici de présenter les caractéristiques des zones inscrites en zone urbaine ou à urbaniser dans le PLU, et qui ne sont actuellement pas bâties.

A. Milieux agricoles inclus dans l’enveloppe urbaine actuelle : zones 1, 2 et 6

Les zones 1, 2 et 6 se situent dans la trame urbaine existante. Ces parcelles, où l’agriculture et les espaces naturels sont relictuels, présentent une forte anthropisation. Elles sont entrecoupées de zones d’habitat et les milieux ne sont pas en bon état de conservation. Aux abords des habitations, les plantations horticoles (haies de cyprès, ...) y sont bien présentes.

Le tableau suivant présente, de manière synthétique, les principales caractéristiques de ces zones.



Aperçu de la zone 6

Caractéristiques des zones 1, 2 et 6 susceptibles d’être touchées par la mise en œuvre du PLU de Valaurie :

Zones 1, 2 et 6	
Zones urbanisables dans le POS	OUI
Zonage dans le PLU	Zone 1 : AUh (zones à urbaniser, à vocation principale d’habitat) Zone 2 : UB (zone urbaine, constructible au cas par cas, à vocation principale d’habitat) Zone 6 : UB (zone urbaine, constructible au cas par cas, à vocation principale d’habitat)
Environnement naturel	Zones de culture, incluses dans la trame urbaine et zone naturelle relictuelle Au sein du site Natura 2000 « Sables du Tricastin » pour les zones 2 et 6 Petites parcelles entrecoupées de zones d’habitat, forte anthropisation Etat de conservation des milieux pas bon, faibles enjeux écologiques (potentialités d’accueil faibles pour la flore et la faune patrimoniales)
Contexte paysager	Zones situées dans la trame urbaine existante En dehors de l’unité paysagère de la plaine agricole Zones détachées du centre du village, hors covisibilité avec le village historique, sauf pour la zone 6 située en limite du cône de visibilité
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	Zones éloignées des milieux humides ou aquatiques sensibles aux pollutions Dans l’aire classée en Appellation d’Origine Contrôlée “Grignan les Adhémar” Valeur agricole assez faible : grand morcellement, proximité immédiate d’habitations
Risques	Pas de risque inondation Pas de risque incendie, du fait de l’éloignement des milieux boisés

Zones 1, 2 et 6

Accès et réseaux	A proximité du réseau de voirie existant Réseau d'alimentation en eau potable existant Pas de données sur l'assainissement
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

B. Milieux agricoles constitutifs de la plaine agricole : zone 7

La zone 7 se situe au sud-ouest de la commune, dans un contexte agricole. A environ 200 mètres au sud, la ripisylve du cours d'eau « La Berre » joue un rôle important en terme de connectivité, notamment pour les chauves-souris. La ripisylve est dans un bon état de conservation. Ce milieu, ainsi que les milieux alentours, sont susceptibles d'abriter des espèces d'oiseaux d'intérêt patrimonial, des reptiles, des amphibiens et des insectes. Les zones agricoles constituent des zones d'alimentation (chasse) pour cette faune.

Néanmoins, la zone 7 située à proximité immédiate de la zone commerciale en extension, est déconnectée de ce secteur favorable à la biodiversité et ne constitue pas un milieu préférentiel pour l'accueil de la faune.

Le tableau suivant présente, de manière synthétique, les principales caractéristiques de cette zone.



Caractéristiques de la zone 7 susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du PLU de Valaurie

Zone 7

Zone urbanisable dans le POS	OUI
Zonage dans le PLU	Ui (zone urbaine constructible, à vocation d'activités commerciales, industrielles et artisanales)
Environnement naturel	Terrain agricole, mais au sein de la zone commerciale actuelle et en dehors des grandes unités agricoles A proximité de la Berre et des milieux qui y sont associés (ripisylves), ensemble constituant un véritable corridor biologique Milieu non préférentiel pour l'accueil d'une faune patrimoniale (liée à la Berre) en raison de sa localisation imbriquée dans la zone commerciale actuelle, enjeux écologiques moyens
Contexte paysager	Au sein de l'unité de la plaine agricole, mais dans les limites de la zone commerciale actuelle Zone d'extension de la zone commerciale actuelle, de manière linéaire le long de la RD541 En dehors du profil paysager de la commune, vis-à-vis du patrimoine bâti En dehors du cône de visibilité du vieux village
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	A proximité de milieux humides ou aquatiques sensibles aux pollutions (la Berre) Sous-sol alluvionnaire fertile, zone de production à fort potentiel

Zone 7	
Risques	En limite de la zone inondable de la Berre, mais pas de risque dans ce secteur proche de la RD541 Pas de risque incendie, du fait de l'éloignement des milieux boisés
Accès et réseaux	A proximité du réseau de voirie existant Réseau d'alimentation en eau potable existant Pas de données sur l'assainissement

C. Milieux naturels relictuels situés dans l'enveloppe urbaine actuelle : zone 3

La zone 3 se situe à l'ouest du village historique, dans un contexte anthropique (trame urbaine existante). Elle présente un reliquat d'espace naturel, isolé des grandes unités naturelles par de nombreuses constructions.

Cette zone ne constitue donc pas un milieu préférentiel pour l'accueil d'une flore et d'une faune patrimoniale.

Le tableau suivant présente, de manière synthétique, les principales caractéristiques de cette zone.

Caractéristiques de la zone 3 susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du PLU de Valaurie

Zone 3	
Zone urbanisable dans le POS	OUI
Zonage dans le PLU	AUh (zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat)
Environnement naturel	Zone de fourrés, reliquat d'espaces naturels Au sein du site Natura 2000 « Sables du Tricastin » Milieu non préférentiel pour l'accueil d'une faune patrimoniale en raison de son isolement, et de sa situation au sein de la trame urbaine actuelle (au milieu de zones d'habitations)
Contexte paysager	Zone située dans la trame urbaine existante En dehors de l'unité paysagère de la plaine agricole A l'ouest du centre historique, hors covisibilité avec le village
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	Milieu non agricole Zone éloignée des milieux humides ou aquatiques sensibles aux pollutions
Risques	Pas de risque inondation Pas de risque incendie, du fait de l'éloignement des milieux boisés
Accès et réseaux	A proximité du réseau de voirie existant Réseau d'alimentation en eau potable existant Pas de données sur l'assainissement

D. Milieux naturels situés en extension de l'enveloppe urbaine actuelle : zone 4

La zone 4 est un milieu boisé : jeune chênaie mixte de chênes verts et pubescents au sous étage arbustif (fragons) peu éclairci, voire dense par endroit. Il est agrémenté de quelques aubépines et merisiers en lisière.

Ce milieu présente un intérêt pour la faune patrimoniale. D'un point de vue avifaunistique, les espèces communes liées aux milieux boisés dominent. A noter la présence potentielle du Petit duc Scops, du Pic vert, espèce protégée et patrimoniale dans ce milieu. Pour les insectes, le Grand capricorne présent à proximité est susceptible de se retrouver dans les boisements.

Enfin, pour les chiroptères, les espèces vont profiter des lisières et du milieu boisé pour chasser, notamment les espèces ayant permis la désignation du site Natura 2000.



Milieux boisés de la zone 4

Tableau 4 : Caractéristiques de la zone 5 susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du PLU de Valaurie

Zone 4	
Zone urbanisable dans le POS	NON
Zonage dans le PLU	UB (zone urbaine, constructible au cas par cas, à vocation principale d'habitat)
Environnement naturel	<p>Zone actuellement forestière, en limite de l'urbanisation actuelle</p> <p>Au sein du site Natura 2000 « Sables du Tricastin »</p> <p>Milieu de lisière entre les zones urbanisées et le vaste espace boisé du nord du territoire communal où se concentrent les enjeux écologiques du secteur.</p> <p>Pas d'enjeu spécifique flore mais habitat essentiel pour la faune, zone de reproduction, d'alimentation et d'habitat pour la faune</p>
Contexte paysager	<p>Zone située dans continuité directe de la trame urbaine existante</p> <p>Zone forestière qui, associée à la plaine agricole, ancre l'identité de la commune dans l'entité paysagère de la Drôme provençale</p> <p>Au Nord du centre historique, hors visibilité avec le village</p>
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	<p>Milieu non agricole</p> <p>Zone éloignée des milieux humides ou aquatiques sensibles aux pollutions</p>

Zone 4	
Risques	Pas de risque inondation Aléa incendie faible (proximité des milieux boisés, mais zone non isolée, facilité d'accès)
Accès et réseaux	A proximité du réseau de voirie existant Réseau d'alimentation en eau potable existant Pas de données sur l'assainissement

III. TENDANCES ET SCENARIO DE REFERENCE

Malgré une urbanisation organisée en lotissements, la croissance de population a tout de même produit un habitat pavillonnaire de faible densité qui a consommé beaucoup d'espace (environ 5 logements à l'hectare) au nord du village, au détriment d'espaces naturels essentiellement, notamment au sein du périmètre du site Natura 2000 « Sables du Tricastin ».

Actuellement, les tendances montrent un essor démographique sur le territoire de Valaurie. De part sa localisation géographique notamment, à proximité de l'axe rhodanien, et de l'échelle intercommunale de la structure commerciale, la commune de Valaurie présente un attrait. Ainsi, il est prévisible que le maintien de cet essor démographique passe par la définition d'une nouvelle offre en terrains à bâtir (en plus de la finalisation de la construction de 52 logements dans le Programme d'Aménagement d'Ensemble des Combes-l'Espérance, et de l'urbanisation encore mobilisables par le zonage du POS). Un risque d'atteinte aux espaces naturels boisés et agricoles proches est donc à envisager.

De plus, l'urbanisation pourrait se poursuivre le long de la RD 541, comme l'urbanisation récente. Cette tendance aurait de forts impacts paysagers et écologiques (fragmentation des milieux) et exposerait une population nouvelle à des nuisances.

Enfin, la zone commerciale située au sud de la RD 541 semble vouer à s'agrandir. Une extension vers l'ouest ou vers l'est aurait une incidence sur le paysage et l'unité agricole de la plaine. Une extension vers le sud sera susceptible d'avoir des incidences sur la Berre et les milieux rivulaires associés.

IV. DEFINITION ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque thématique environnementale, les enjeux sont identifiés et hiérarchisés. Tout d'abord, les **enjeux environnementaux** sont définis à partir des constats de l'état initial de l'environnement, des menaces pesant sur la thématique environnementale et les tendances d'évolution. Une seconde étape a permis de **hiérarchiser** ces enjeux en fonction de leur importance. Une distinction est donc faite entre les thèmes à enjeu moyen, à enjeu fort et à enjeu très fort sur le territoire marseillais :

- Thème à **enjeu faible** : les tendances ne montrent pas d'évolution négative de la thématique, par ailleurs le thème ne souffre pas de menaces à courts termes,
- Thème à **enjeu moyen** : les tendances montrent une dégradation de la thématique,
- Thème à **enjeu fort** : les tendances montrent une dégradation de la thématique, les menaces sur l'environnement et le cadre de vie sont significatives.

Thème	Tendances et menaces	Enjeu	Niveau d'enjeu		
			faible	moyen	fort
Environnement naturel	Développement de l'urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire, consommateur d'espace, au détriment des espaces naturels	Patrimoine naturel et réseau écologique fonctionnel à préserver			X
	Développement de l'urbanisation de manière linéaire le long des routes départementales	Réseau écologique fonctionnel à préserver		X	
	Extension de l'urbanisation à proximité des cours d'eau	Cours d'eau à préserver, ainsi que leurs fonctionnalités (végétation rivulaire, zones de débordement, ...)		X	
Paysages et patrimoine	Unités paysagères menacées par l'urbanisation linéaire et le développement de l'habitat pavillonnaire	Paysages agricoles et naturels à conserver et à préserver des points noirs paysagers	X		
	Obstruction du cône de visibilité sur le village historique par l'urbanisation	Visibilité sur le bâti ancien et historique à préserver			X
Ressources naturelles	Extension de la zone économique et commerciale au détriment de terres fertiles (plaine alluviale fertile du sud du territoire)	Surfaces et unités agricoles à maintenir		X	
	Mauvais état quantitatif et chimique de la masse d'eau souterraine	Evolution des pratiques agricoles à encourager et zones tampons à maintenir		X	
Risques majeurs	Risque inondation lié à la Berre et à la Vence	Zones de risque à proscrire de toute urbanisation	X		
	Amplification du risque incendie lorsque l'urbanisation est en contact direct avec les zones boisées	Zones de risque à proscrire de toute urbanisation Zones tampons à maintenir entre espaces boisés et urbanisation		X	

V. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET

Source : biotope

A. Bilan de l'évolution de l'urbanisation liée au POS et objectifs de croissance démographique

EVOLUTION DE L'URBANISATION LIEE AU POS

Le contexte socio-économique local favorable et le POS ont permis un développement important de la commune. Des surfaces significatives ont été ouvertes à l'urbanisation, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (notamment le Programme d'Aménagement d'Ensemble des Combes - l'Espérance).

Sans porter atteinte au caractère insulaire du village historique, l'urbanisation s'est structurée à proximité de ce centre, à l'Ouest et au Nord, sous forme essentiellement de lotissements en maisons individuelles (au Nord) et d'un programme de constructions accolées denses en cours de réalisation (4 ou 5 logements/ha) (à l'Ouest). Cette urbanisation a également permis de réduire l'impact sur l'espace agricole du territoire, mais s'est développée dans une zone présentant un intérêt écologique (classement en zone Natura 2000).

La zone d'activité, construite en bordure Sud de la RD 541, a quant à elle consommée plusieurs hectares de terres cultivables de plaine.

OBJECTIFS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Au vu des tendances démographiques et de la localisation de la commune, les objectifs de croissance démographique de la commune ont été fixés à l'échéance du PLU (2023) à 700 habitants.

B. Besoins en logements et projet de P.L.U.

BESOINS EN LOGEMENTS

Afin d'accueillir 80 nouveaux habitants sur la commune, il a donc été identifié une nécessaire production de 70 logements supplémentaires à l'horizon 2023.

PROJET DE PLU

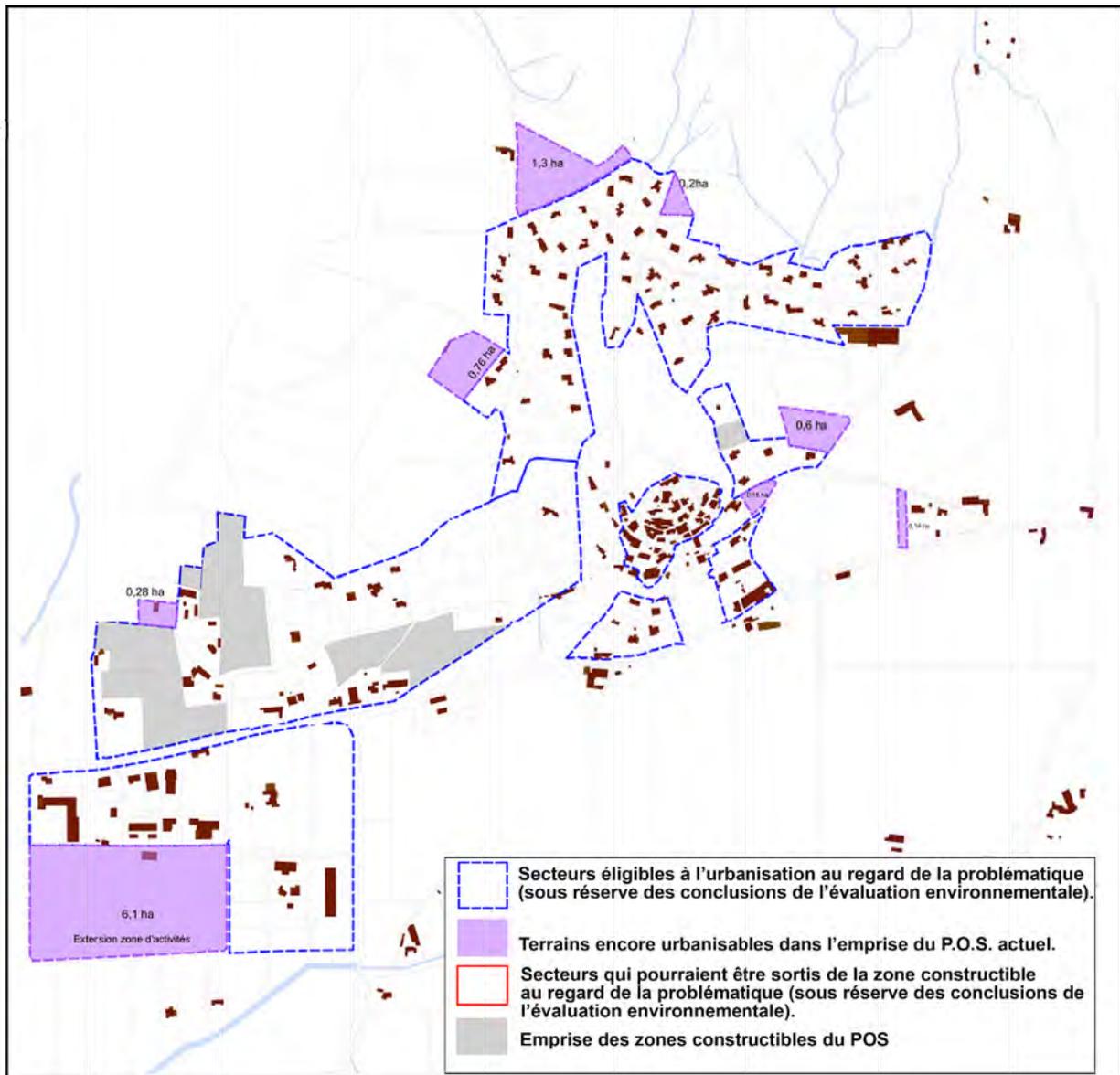
La densité moyenne des logements très faible actuellement a été revue à la hausse pour l'urbanisation à venir : 8 de logements à l'hectare, contre environ 4 logements/ha actuellement.

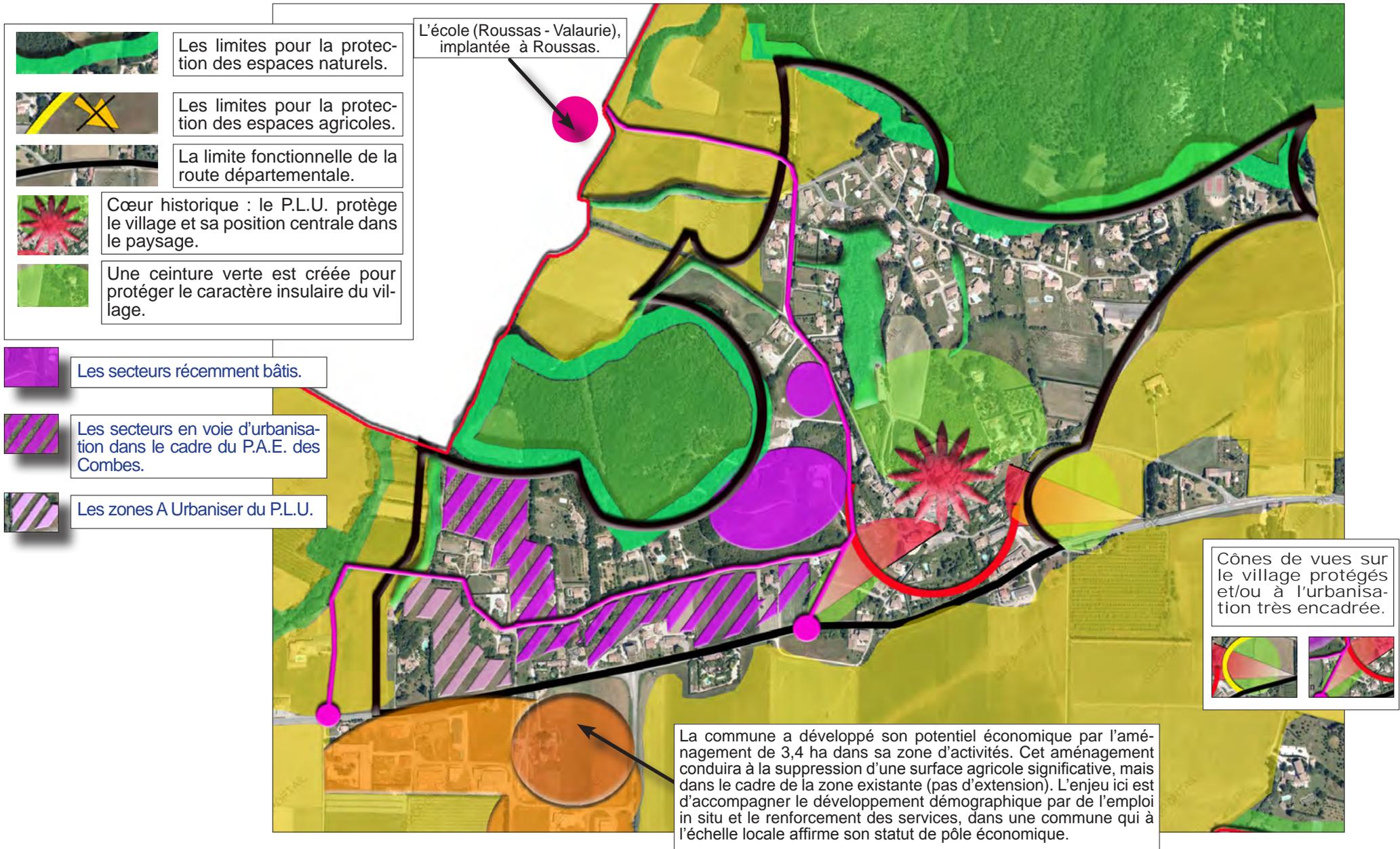
Cette densité moyenne traduit la position de pôle intermédiaire de Valaurie à l'échelle du canton. Si elle ne dépasse pas 8 logements à l'hectare c'est dû au fait que le Programme d'Aménagement d'Ensemble en cours dans la commune a programmé de 21 logements sur 4,85 ha. Ainsi, en dépit des efforts de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

Le projet de PLU ne consomme pratiquement aucune zone agricole ou naturelle qui sort de l'enveloppe bâtit existante : seuls 2,31 ha de terrain non bâti n'étaient pas classés en zone constructible dans le POS.

Du point de vue paysager, du maintien des espaces agricoles, de proximité des réseaux (voirie, assainissement, eau potable, ...), de la consommation d'espace, il est cohérent que cette nouvelle offre de terrains se situe à proximité du centre du village, en extension de l'urbanisation actuelle. Cette localisation est également la moins sensible d'un point de vue écologique : espaces naturels relictuels, pas d'atteinte aux continuités naturelles et aux grandes unités naturelles. Néanmoins, ce secteur se situe en zone Natura 2000.

En violet : secteurs éligibles à l'urbanisation en raison des enjeux paysagers, consommation d'espace, disponibilité des réseaux, ... Une partie seulement de ces secteurs a été retenue.





Problématique d'urbanisation (source : Rapport de présentation, Crouzet Urbanisme)

A. Prise en compte des enjeux écologiques dans le projet

Cf. carte précédente : Identification des projets des projets du Plan Local d'Urbanisme ou des zones éligibles à l'urbanisation

Depuis le début de l'élaboration du projet de PLU, les enjeux écologiques ont été pris en compte. Ainsi, parmi les secteurs éligibles à l'urbanisation définis précédemment, les zones ouvertes à l'urbanisation dans le projet final ont été limitées.

Enjeux écologiques identifiés sur les zones éligibles à l'urbanisation lors de l'élaboration du PLU de Valaurie :

Zone	Insectes	Amphibiens	Reptiles	Oiseaux	Chiroptères	Sensibilité vis-à-vis du projet	Zone retenue dans le PLU (zone urbaine ou à urbaniser)
A	Faible	Faible à modéré	Modéré	Modéré	Modéré	Faible à modérée	NON
B	Pas d'enjeu écologique						NON
C	Modéré	Faible	Modéré	Modéré	Modéré	Faible à modérée pour la parcelle en friche Modérée pour le boisement	NON
D	Faible à modéré	Faible	Modéré	faible	faible	Faible	NON
E	Faible à modéré	Faible	Modéré	faible	Modéré	Modérée	OUI
F	Pas d'enjeu écologique						OUI
G	Pas d'enjeu écologique						OUI
H	Pas d'enjeu écologique						NON

Evaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valaurie (Drôme, 26)



VI. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT SUR LE SITE NATURA 20000

A. Evaluation sommaire des incidences du PLU sur l'environnement

Dans cette partie, sont exposées les incidences directes et indirectes du PLU sur l'environnement, notamment celles induites par le zonage.

Il s'agit de s'assurer de la prise en compte raisonnée des thématiques environnementales dans le cadre du PLU.

Evaluation sommaire des incidences du PLU sur l'environnement

Thématique	Élément du projet pouvant avoir des incidences sur l'environnement	Caractéristique de l'impact du PLU					
		Négatif	Positif	Direct	Indirect	Permanent	Temporaire
Occupation du sol	Zones N : préservation des unités d'espaces naturels (milieux boisés) et des principales continuités écologiques (Vence et Berre)		x	x		x	
	Zones A : préservation des espaces agricoles nécessaires au maintien de l'activité		x	x		x	
	Zones U et AU : perte de surfaces agricoles (6,5 ha environ), et naturelles (1,5 ha environ) pour les zones actuellement non bâties	x		x		x	
Patrimoine naturel	Zones N : préservation des unités d'espaces naturels (milieux boisés) et des principales continuités écologiques (Vence et Berre)		x	x		x	
	Zones AU : perte de surfaces naturelles (1,5 ha environ)	x		x		x	
	Augmentation de la population et des pressions sur les ressources naturelles et les écosystèmes	x			x	x	
Paysages et patrimoine	Préservation des unités paysagères naturelles et agricoles		x	x		x	
	Identification et sauvegarde du patrimoine bâti		x	x		x	
	Préservation des cônes de visibilité sur le village historique		x	x		x	
	Urbanisation globalement hors covisibilité avec le village historique		x	x		x	
	Un secteur en limite de cône de visibilité avec le village	x		x		x	
Ressources naturelles	Classement des cours d'eau et de leurs ripisylves en zones naturelles		x	x		x	
	Pas d'urbanisation à proximité des cours d'eau, milieux aquatiques sensibles aux pollutions		x	x		x	
	Grandes unités agricoles et terrains fertiles exclues des limites d'urbanisation		x	x		x	
Risques majeurs et nuisances	Prise en compte du risque inondation (zones inondables de la Berre et de la Vence) dans le zonage et le règlement		x	x		x	

Thématique	Elément du projet pouvant avoir des incidences sur l'environnement	Caractéristique de l'impact du PLU					
		Négatif	Positif	Direct	Indirect	Permanent	Temporaire
	Prise en compte du risque de feux de forêts dans le règlement		x	x		x	
	Prise en compte du risque lié au transport de matières dangereuses (pipeline Méditerranée-Rhône)		x	x		x	
	Recul des constructions vis-à-vis de la RD541, RD133 et des autres voies, sources de nuisances		x	x		x	
	Densification de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les différents réseaux (voirie, assainissement, eau potable)		x	x		x	
	Augmentation de la surface imperméabilisée et des risques qui y sont liés (inondation, feux de forêt)	x			x	x	

B. Evaluation des incidences du PLU par zone ouverte à l'urbanisation

Evaluation des incidences du PLU par zone ouverte à l'urbanisation

Zone	Zonage dans le PLU	Surface	Incidences, par thématique environnementale						
			Environnement naturel	Paysages et patrimoine	Ressources naturelles	Risques et nuisances			
Zone 1	AUh2 (zone à urbaniser)	2,3 ha environ	Pas d'incidence sur les unités naturelles du territoire (au sein de la trame urbaine existante)	Pas d'incidence sur le grand paysage du territoire (au sein de la trame urbaine existante)	Pas d'altération ou de dégradation des milieux humides ou aquatiques, en raison de l'éloignement et de la préservation de zones tampons	Pas d'augmentation de la population ou des biens soumis aux risques			
			Pas d'incidence sur la fonctionnalité écologique du territoire (continuités écologiques)				Préservation de la visibilité sur le village historique	Perte d'espaces agricoles de faible valeur : petite parcelle, morcellement, proximité immédiate d'habitations	Pas de risque inondation
			Perte minimale d'habitats d'alimentation pour la faune locale (chasse), en comparaison des habitats disponibles à proximité						
Zone 2	UB (zone urbaine)	1,5 ha environ	Pas d'incidence sur les unités naturelles du territoire (au sein de la trame urbaine existante)	Pas d'incidence sur le grand paysage du territoire (au sein de la trame urbaine existante)	Pas d'altération de l'unité plaine agricole	Pas d'augmentation de la population ou des biens soumis aux risques			
			Pas d'incidence sur la fonctionnalité écologique du territoire (continuités écologiques)				Préservation de la visibilité sur le village historique	Zone éloignée des milieux humides ou aquatiques	Pas de risque inondation
			Perte minimale d'habitats d'alimentation pour la faune locale (chasse), en comparaison des habitats disponibles à proximité						
Zone 3	UB (zone urbaine)	1,4 ha environ	Pas d'incidence sur les unités naturelles du territoire (au sein de la trame urbaine existante)	Pas d'incidence sur le grand paysage du territoire (au sein de la trame urbaine existante)	Pas d'altération de l'unité plaine agricole	Pas d'augmentation de la population ou des biens soumis aux risques			
			Pas d'incidence sur la fonctionnalité écologique du territoire (continuités écologiques)				Préservation de la visibilité sur le village historique	Zone éloignée des milieux humides ou aquatiques	Pas de risque inondation
			Perte minimale d'habitats d'alimentation pour la faune locale (chasse), en comparaison des habitats disponibles à proximité						

Zone	Zonage dans le PLU	Surface	Incidences, par thématique environnementale			
			Environnement naturel	Paysages et patrimoine	Ressources naturelles	Risques et nuisances
Zone 4	UB (zone urbaine)	0,2 ha environ	<p>Altération minimale de l'unité naturelle constituée par les espaces boisés du nord de la commune (en extension directe de l'urbanisation existante)</p> <p>Pas d'incidence sur la fonctionnalité écologique du territoire (continuités écologiques)</p> <p>Perte minimale d'habitats d'espèce pour la faune locale, en comparaison des habitats disponibles à proximité</p>	<p>Pas d'incidence sur le grand paysage du territoire (au sein de la trame urbaine existante)</p> <p>Préservation de la visibilité sur le village historique</p>	<p>Pas d'altération de l'unité plaine agricole</p> <p>Zone éloignée des milieux humides ou aquatiques</p>	<p>Pas de risque inondation</p> <p>Risque incendie accentué du fait de la proximité des milieux boisés</p>
Zone 6	UB (zone urbaine)	0,2 ha environ	<p>Pas d'incidence sur les unités naturelles du territoire (au sein de la trame urbaine existante)</p> <p>Pas d'incidence sur la fonctionnalité écologique du territoire (continuités écologiques)</p> <p>Perte minimale d'habitats d'alimentation pour la faune locale (chasse), en comparaison des habitats disponibles à proximité</p>	<p>Pas d'incidence sur le grand paysage du territoire (au sein de la trame urbaine existante)</p> <p>Réduction de la visibilité sur le village historique depuis la route RD 541 (dans cône de visibilité)</p>	<p>Pas d'altération de l'unité plaine agricole</p> <p>Zone éloignée des milieux humides ou aquatiques</p>	<p>Pas d'augmentation de la population ou des biens soumis aux risques</p> <p>Pas de risque inondation</p> <p>Risque incendie limité du fait de l'éloignement des milieux boisés</p>
Zone 7	Ui (zone à vocation d'activités commerciales, industrielles et artisanales))	3,3 ha environ	<p>Pas d'incidence sur les unités naturelles du territoire (au sein de la plaine agricole)</p> <p>Pas d'incidence sur la fonctionnalité écologique du territoire (continuités écologiques)</p> <p>Perte minimale d'habitats d'alimentation pour la faune locale (chasse), en comparaison des habitats disponibles à proximité</p>	<p>Pas d'incidence sur le grand paysage du territoire (au sein de la trame urbaine existante et de la zone commerciale actuelle)</p> <p>Pas d'incidence sur la visibilité sur le village historique</p> <p>Augmentation de l'effet d'urbanisation linéaire au sud de la RD541</p>	<p>Altération de l'unité plaine agricole, mais dans les limites de la zone commerciale existante</p> <p>Zone éloignée des milieux humides ou aquatiques</p>	<p>Pas d'augmentation de la population ou des biens soumis aux risques</p> <p>Pas de risque inondation</p> <p>Risque incendie limité du fait de l'éloignement des milieux boisés</p>

Incidences négatives

C. Evaluation de l'incidence du PLU sur le site Natura 2000 « Sables du Tricastin », ses habitats et ses espèces

Ce chapitre fait état plus particulièrement de l'incidence du projet de PLU sur le réseau Natura 2000, et notamment sur les habitats naturels et les espèces ayant permis la désignation du site Natura 2000 FR8201676 « Sables du Tricastin ».

D. Incidences générales du PLU sur le patrimoine naturel de la commune

LES PLUS DU PROJET DE PLU

Les surfaces susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation sont localisées en continuité des constructions existantes et à proximité du centre historique.

Dans le projet de PLU, la densité moyenne de l'urbanisation à venir a été revue à la hausse afin de répondre aux objectifs de croissance démographique tout en réduisant la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Ensuite, en dehors des zones 4 et 5, les zones ouvertes à l'urbanisation sont des terrains inclus dans la trame urbaine actuelle. Les zones 4 et 4 sont situées en franges de cette trame actuelle. Pour les terrains agricoles, leur valeur agricole est aujourd'hui assez faible : grand morcellement, proximité immédiate d'habitations.

De plus, d'un point de vue de la fonctionnalité écologique, les grandes continuités naturelles sont préservées dans le projet de PLU : cours d'eau de la Vence et de la Berre, ripisylves associées et principales bandes boisées structurantes.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones respecte les limites paysagères particulièrement sensibles, ainsi que les limites de coteaux boisés qui structurent le paysage des abords du village.

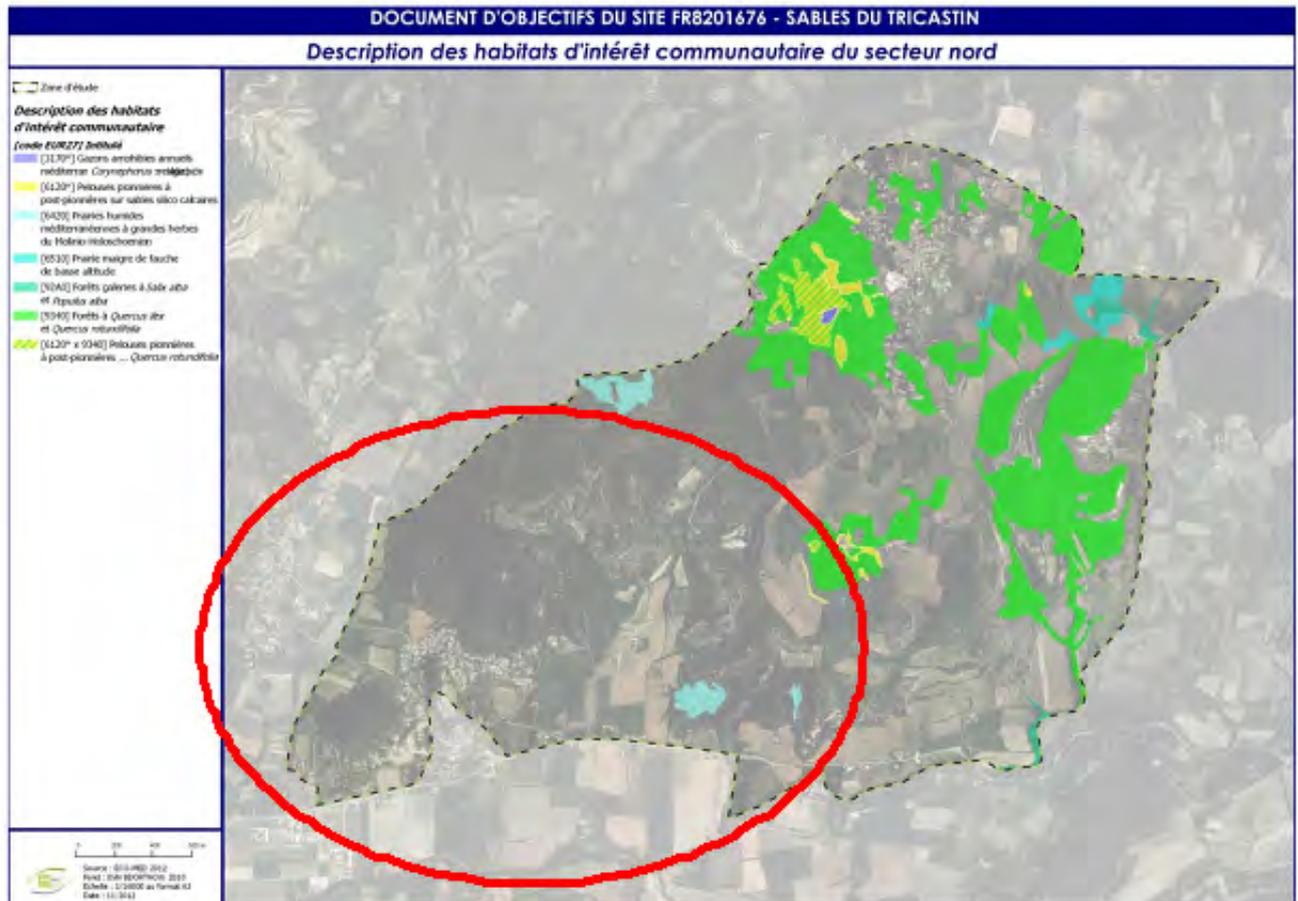
LES MOINS DU PROJET DE PLU

Bien que les surfaces susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation restent relativement faibles, cette ouverture repousse les contours urbains, au détriment des milieux agricoles ou naturels. La zone 4 constitue un milieu de lisière ou zone de transition entre les milieux boisés et les zones anthropisées, milieu particulièrement favorable à la diversité biologique (faune et flore).

Nous rappelons également que la majorité des zones ouvertes à l'urbanisation, en dehors des zones 1 et 7, sont situées au sein du zonage de conservation Natura 2000 « Sables du Tricastin ».

E. Effets prévisibles sur les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000

Une cartographie des habitats naturels et des habitats naturels d'intérêt communautaire a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du Document d'Objectifs du site Natura 2000 « Sables du Tricastin ». D'après cette cartographie, le projet de PLU de Valaurie n'impacte aucun habitat d'intérêt communautaire (cf. figure ci-dessous).



Cartographie des habitats naturels d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Sables du Tricastin » (source : ECO-MED, novembre 2012)

De plus, les prospections de terrain sur les zones ouvertes à l'urbanisation confirment bien qu'aucune d'entre elles n'est concernée par un habitat d'intérêt communautaire.

👉 Les incidences du projet de PLU sur les habitats d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR8201676 « Sables du Tricastin » sont donc nulles.

F. Effets prévisibles sur les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000

Globalement, le projet de PLU conduit à la perte d'habitats pour les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 « Sables du Tricastin » : Grand capricorne et chiroptères. Néanmoins, ces zones ouvertes à l'urbanisation ne constituent pas des zones préférentielles (secteurs situés au sein de la trame urbaine actuelle, fragmentation) pour cette faune et la perte est minime en comparaison des surfaces d'habitat disponibles sur le reste du périmètre Natura 2000.

EFFETS SUR LES INSECTES : LE GRAND CAPRICORNE

Concernant le Grand capricorne dans le département de la Drôme, sa répartition connue et/ou publiée couvre l'intégralité de la moitié sud du département. Dans ce secteur, cette espèce peut être considérée comme banale et tend à se disjoindre en progressant vers le nord.

La commune de Valaurie présente de fortes potentialités pour la présence du Grand Capricorne, en raison de la présence de vieux arbres (notamment les chênes) favorables à l'espèce.

La présence du Grand capricorne est notamment avérée dans le petit massif boisé du Bréchet, situé à l'ouest du centre du village de Valaurie. On le retrouve également dans différentes bandes boisées parcourant la zone urbanisée (bandes boisées abritant de vieux arbres).

Dans le projet de PLU de Valaurie, les **milieux boisés sont conservés dans leur ensemble**. Seule une petite parcelle (zone 4, de 0,2 ha) ouverte à l'urbanisation est actuellement un milieu boisé. En extension directe de l'urbanisation actuelle, et en raison de sa faible surface, cette ouverture n'entraîne pas de fragmentation de ces milieux boisés.

De plus, les **principales bandes boisées structurantes** et abritant de vieux arbres favorables au Grand capricorne ne sont pas impactées par le projet de PLU.

Néanmoins, l'incidence du projet est minime sur les habitats boisés potentiels du Grand capricorne, en comparaison de la surface disponible à proximité. De plus, l'espèce est bien présente en France et non rare.

☞ Les incidences du projet de PLU sur l'état de conservation du Grand capricorne ayant permis la désignation du site FR8201676 « Sables du Tricastin » sont donc non significatives.

EFFETS SUR LES CHIROPTERES

Le site Natura 2000 a également été désigné en raison de la présence de 6 espèces de chauves-souris (chiroptères) dont la population sur le site atteint une importance internationale. Les expertises menées en 2012 par le groupement en charge de l'élaboration du Document d'objectifs du site, ont permis d'identifier d'autres espèces d'intérêt communautaire exploitant le site Natura 2000. Neuf espèces de chauves-souris sont désormais identifiées sur le site Natura 2000. Trois éléments importants à conserver pour les chauves-souris ont été identifiés suite à ces expertises :

- Les gîtes de reproduction ;
- les milieux boisés, constituant un secteur de chasse et un gîte pour les espèces arboricoles, et la mosaïque agricole au nord du site créant des lisières et une source d'alimentation ;
- les cours d'eau.

★ *Dans le cadre du projet de PLU de Valaurie :*

Cf. Carte Chiroptères et projet de PLU de Valaurie

Aucun gîte de reproduction connu n'est impacté : Abbaye d'Aiguebelle au nord du site Natura 2000, gîte de Saint-Torquat (dans une habitation) et tunnel de la Borie au sud. De plus, aucun gîte potentiel supplémentaire n'a été identifié lors des prospections sur les zones ouvertes à l'urbanisation ;

Les milieux boisés sont conservés dans leur ensemble. Seule une petite parcelle (zone 4, de 0,2 ha) ouverte à l'urbanisation est actuellement un milieu boisé. En extension directe de l'urbanisation actuelle, et en raison de sa faible surface, cette ouverture n'entraîne pas de fragmentation de ces milieux boisés. e plus, les **principales bandes boisées structurantes** et abritant de vieux arbres favorables aux chauves-souris ne sont pas impactées par le projet de PLU. **Les milieux boisés, constituant un secteur de chasse et un gîte pour les espèces arboricoles sont donc bien conservés dans le projet de PLU.**

La mosaïque agricole, également intéressante pour l'alimentation des chauves-souris, est **quelque peu impactée par le projet de PLU de Valaurie**. En effet, les zones ouvertes à l'urbanisation sont en majorité des espaces agricoles et une perte d'habitats d'alimentation pour les chauves-souris est donc à prévoir. Néanmoins, ces espaces agricoles ne constituent pas des **zones préférentielles pour ces chauves-souris** pour différentes raisons : secteurs situés au sein de la trame urbaine actuelle, espaces fragmentés, de faible surface, au milieu des espaces urbanisés (en comparaison des vastes espaces agricoles disponibles à proximité), éloignés des grands axes de déplacement. Enfin, le **projet de PLU n'aura pas d'incidence sur les cours d'eau de la commune (Vence et Berre)**, ni sur leurs ripisylves, constituant des zones de chasse et/ou de transit pour les chauves-souris. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont suffisamment éloignées de ces cours d'eau et les zones tampons entre ces milieux sensibles et l'urbanisation sont maintenues.

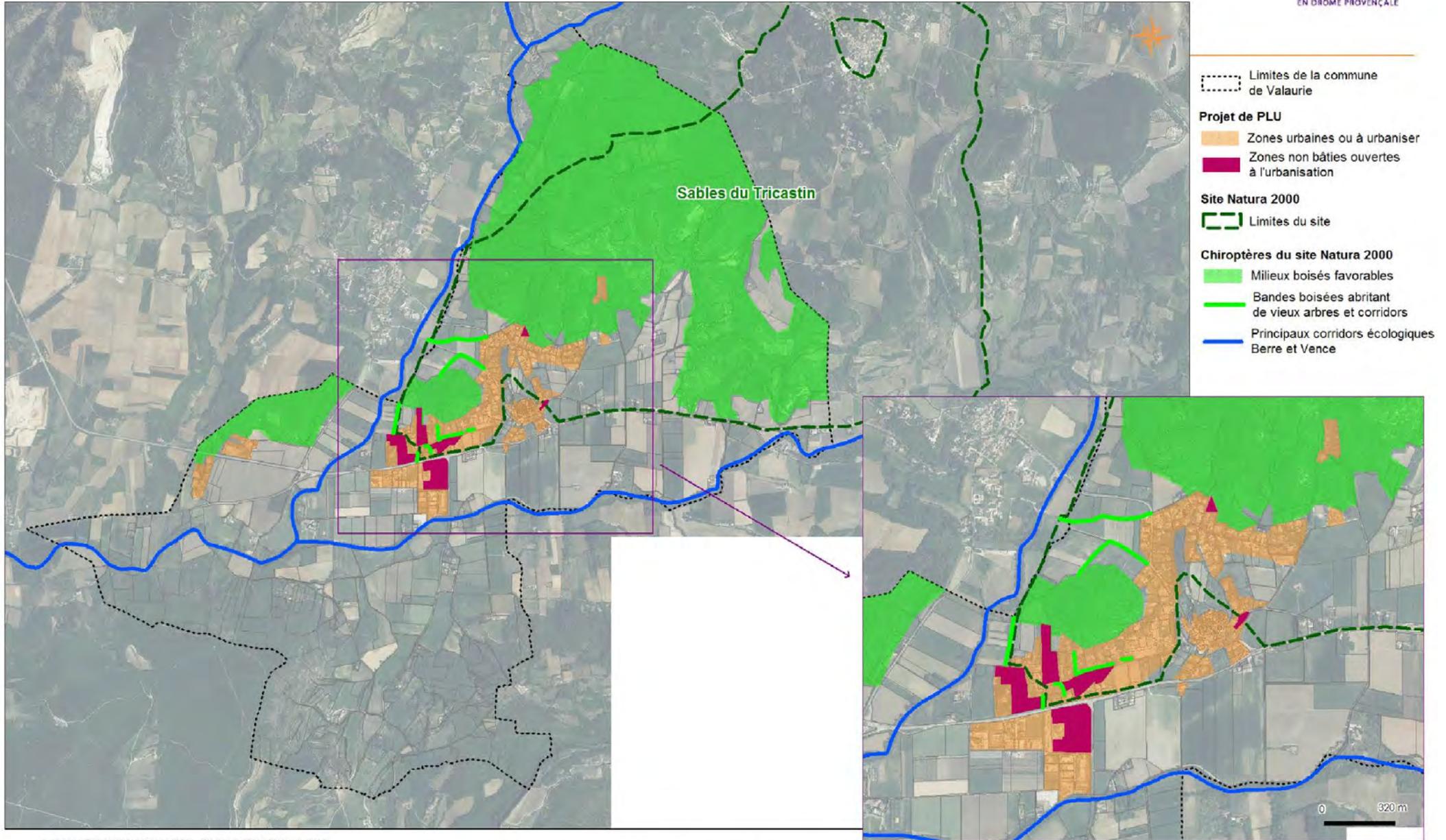
☞ Les incidences du projet de PLU sur les chauves-souris ayant permis la désignation du site FR8201676 « Sables du Tricastin » et les autres espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire sont donc non significatives.

Tableaux ci-après : Chauves-souris d'intérêt communautaire connues sur le site Natura 2000, quelques caractéristiques et incidences du projet de PLU de Valaurie. Les chauves-souris d'intérêt communautaire connues sur le site Natura 2000 intègrent les espèces ayant permis la désignation du site ainsi que les nouvelles espèces identifiées lors de l'élaboration du Document d'Objectifs par EcoMed.



Code Natura 2000	Nom commun	Nom vernaculaire	Milieux	Gîtes d'hiver	Gîtes d'été	Territoires de chasse	Espèce concerné par le projet de PLU	Incidences du PLU
1324	Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	Forêts essentiellement et milieux mixtes (prairies/bois)	Cavernicole	Gîte souterrain	Forêts, rivières ou prairies	OUI	<p>Pas de gîte connu sur le zones urbaines ou à urbaniser de la commune</p> <p>Zones boisées constituant des zones de chasse</p> <p>Cours d'eau et ripisylves de la Berre et de la Vence constituant des zones de chasse et/ou de transit</p>
1310	Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Milieu souterrain	Cavernicole	Cavernicole	Lisières, mosaïques d'habitats et zones éclairées artificiellement	NON	<p>Pas de gîte connu sur le zones urbaines ou à urbaniser de la commune</p> <p>Cours d'eau et ripisylves de la Berre et de la Vence constituant des zones de chasse et/ou de transit</p>
1307	Petit Murin	<i>Myotis blythii</i>	Paysages ouverts	Cavernicole	Cavernicole	Steppes herbacées, prairies, vignes	NON	<p>Pas de gîte connu sur le zones urbaines ou à urbaniser de la commune</p> <p>Habitats d'espèce non connus</p>
1303	Petit Rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Forêts de feuillus, liées à l'eau	Cavernicole	Cavernicole	Alignements arborés, haies, forêts	OUI	<p>Pas de gîte connu sur le zones urbaines ou à urbaniser de la commune</p> <p>Zones boisées constituant des zones de chasse</p> <p>Cours d'eau et ripisylves de la Vence constituant des zones de chasse et/ou de transit</p>
1321	Vespertilion à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>	Forêts de feuillus, vallées, milieux ruraux	Cavernicole	Gîte arboricole, crépi extérieur des maison, combles, ...	Milieux boisés divers, vergers, prairies et pâtures, ...	OUI	<p>Pas de gîte connu sur le zones urbaines ou à urbaniser de la commune</p> <p>Zones boisées constituant des zones de chasse</p> <p>Cours d'eau et ripisylves de la Vence et de la Berre constituant des zones de chasse et/ou de transit</p>

Code Natura 2000	Nom commun	Nom vernaculaire	Milieux	Gîtes d'hiver	Gîtes d'été	Territoires de chasse	Espèce concerné par le projet de PLU	Incidences du PLU
1323	Vespertilion de Bechstein	<i>Myotis bechsteinii</i>	Milieux forestiers essentiellement, surtout feuillus	Cavernicole et gîtes arboricoles	Essentiellement arboricole	Milieux boisés divers essentiellement	OUI	Pas de gîte connu sur le zones urbaines ou à urbaniser de la commune Fréquentation des zones boisées proches de l'Abbaye d'Aiguebelle (nord de la commune)
1304	Grand rhinolophe (nouvelle espèce contactée en 2012)	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Milieux mixtes, semi-ouverts	Cavernicole	Bâtiments divers	Pâtures bordées de haies de préférence	NON	Pas de gîte connu sur le zones urbaines ou à urbaniser de la commune Cours d'eau et ripisylves de la Vence et de la Berre constituant des zones de chasse et/ou de transit
1308	Barbastelle d'Europe (nouvelle espèce contactée en 2012)	<i>Barbastella barbastellus</i>	Milieux forestiers divers	Cavernicole	Essentiellement arboricole	Milieux forestiers, zones humides ou agricoles bordées de haies	OUI	Zones boisées constituant potentiellement des zones de chasse



G. Conclusion sur l'effet du PLU sur le site Natura 2000 « Sables du Tricastin »

Pour conclure :

- Les incidences du projet de PLU sont nulles sur les habitats d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR8201676 « Sables du Tricastin » ;
- Les incidences du projet de PLU sont non significatives sur les espèces ayant permis la désignation du site FR8201676 « Sables du Tricastin ».

Les incidences du projet de PLU sont donc non significatives sur le site Natura 2000 FR8201676 « Sables du Tricastin ».

VII. SYNTHÈSE DES GRANDES DECLINAISONS DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT (HORS ESPACES NATURELS)

<p>La pollution et la qualité des milieux</p>	<p><i>L'urbanisation projetée par le P.L.U. est desservie par le réseau d'eaux usées et la croissance de population est compatible avec la capacité de traitement de l'actuelle station d'épuration. L'urbanisation demeure au sein d'un ensemble largement bâti, qui demeure proche du village, des commerces locaux, proche de la R.D.541. qui ouvre sur les pôles urbains de la vallée du Rhône. Les accès piétons-cycles interquartiers et vers le village, les commerces et l'école (située à Roussas) seront aisés, les déplacements selon des modes doux favorisés.</i></p> <p><i>Les choix d'aménagement, qui raccourcissent les trajets domicile-travail en voiture et favorisent les déplacements doux influenceront positivement sur la qualité de l'air.</i></p>
<p>Les ressources naturelles</p>	<p><i>Les études relatives à l'eau potable ont montré un niveau de ressource suffisant pour l'urbanisation projetée dans le cadre du P.L.U.</i></p>
<p>Les risques naturels</p>	<p><i>Les risques ont été intégrés dans la problématique du P.L.U. . la gestion du bâti existant est strictement encadrée dans les zones de risques de manière à ne pas augmenter la vulnérabilité ni la population exposée.</i></p>
<p>Le cadre de vie, Le patrimoine naturel et culturel</p>	<p><i>Les éléments emblématiques de l'identité de Valaurie ont été protégés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>La structure et l'architecture du village historique, son caractère perché, ses alignements, les prospectes des rues, l'architecture patrimoniale.</i> - <i>La forêt, les rives de la berre.</i> <p><i>La destination agricole des espaces de culture est affirmée. Les seuls secteurs prélevés sur les espaces agricoles ont concerné des zones en inclusion de la trame urbaine. Elles seront urbanisées dans le cadre d'un projet global de densification et de diversification de l'offre en logements, dans l'objectif de permettre au plus grand nombre, sans discrimination de trouver un logement.</i></p>

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS ISSUES DU REGLEMENT

Ces motifs découlent directement des choix retenus pour établir le P.A.D.D. et délimiter les zones.

I. LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (UA, UB, UBa)

D'une manière générale, les zones urbaines recouvrent des secteurs desservis par les voiries et réseaux, existants ou en cours de réalisation. Les réseaux étant « dus » aux constructions en zone urbaine (électricité, voirie, eau potable) n'ont été classés en UA ou UB que des secteurs équipés ou qui le seront à très court terme.

Sauf lorsque les conditions d'urbanisation ont déjà été figées dans le cadre du PAE des Combes, les superficies non construites en zone urbaine et d'un seul tenant restent de dimensions modestes pour que leur urbanisation au coup par coup n'induisse pas des problèmes structurels avec le tissu urbain existant (au niveau des accès notamment) ou une organisation des constructions qui gèle un nombre important de m² pour peu de logements construits : autoriser l'urbanisation au coup par coup sur des superficies importantes aurait pu conduire à des « gâchis de terrain », avec par exemple, une seule constructions sur une grande parcelle.

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLES 1 ET 2

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat et/ou de commerces et de services, visent à assurer la salubrité et la sécurité publique en écartant les activités difficilement compatibles avec l'habitat, telles que les bâtiments agricoles, les installations classées, ou les constructions à usage industriel.

B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

ARTICLES 3 ET 4

En zone urbaine, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 pour des raisons paysagères : il serait contradictoire de prescrire des règles architecturales pour les bâtiments sans traiter les problèmes que posent les réseaux aériens dans le paysage. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant quand cela est possible, l'infiltration sur place des eaux de toitures.

ARTICLE 5

En cohérence avec la loi et pour favoriser la densification, il n'a pas été fixé de superficie minimale pour construire dans les zones urbaines, toutes desservies par le réseau d'assainissement.

ARTICLES 6, 7 ET 10

Ces trois articles revêtent une importance toute particulière car ils définissent le rapport des constructions à la rue et *in fine* la morphologie du tissu urbain. Suivant les morphologies urbaines existantes, on a rédigé des articles qui visent :

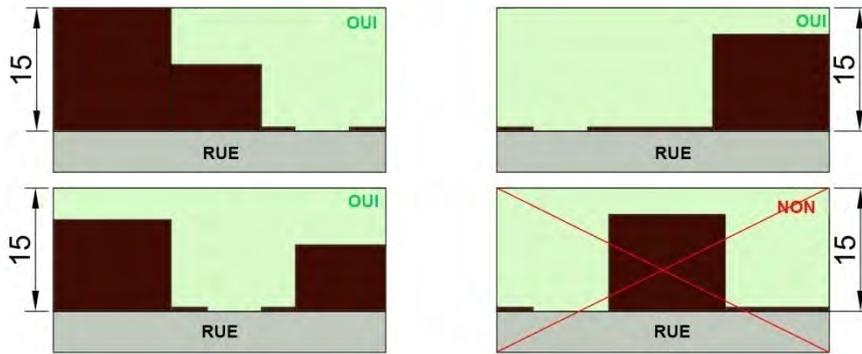
- à préserver les caractéristiques existantes de l'espace bâti, quand elles présentent un intérêt patrimonial particulier, ce qui est le cas dans la zone UA qui correspond au bâti historique du village,
- à faire évoluer ces caractéristiques lorsqu'elles étaient synonymes d'espace bâti banalisé, comme dans une partie des zones UB, dominées par un habitat pavillonnaire assez générique.

En zone UA, la hauteur maximale a été fixée à 9 m dans le but de préserver la ligne de ciel, la silhouette des rues (éviter que des bâtiments nouveaux « ne concurrencent » les grands bâtiments anciens) et assurer leur insertion dans les fronts de rues sans perturber les perspectives d'alignements.

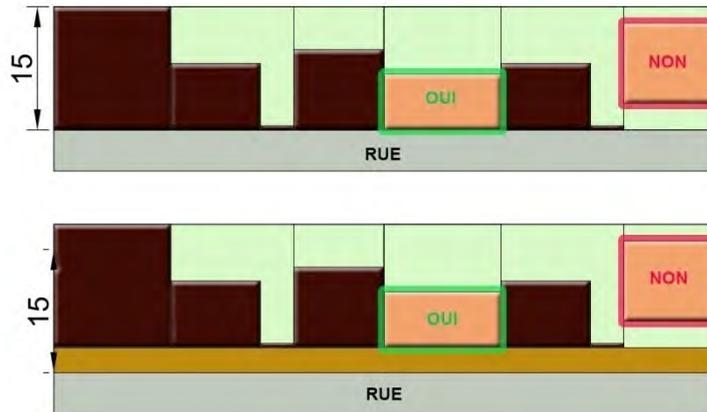
Dans la zone UA, on s'est attaché à préserver les perspectives des rues et la composition urbaine en îlots, avec des implantations qui doivent (sauf exceptions encadrées) venir en limites des voies et emprises publiques et en limites séparatives. Avec des bâtiments proches de la rue et qui participent à sa construction, Le caractère organique du tissu urbain du village est ainsi préservé au travers des articles UA 6 et UA 7 du règlement.



Les règles définies aux articles UA6 et UA7 permettent de respecter les compositions historiques du bâti dans le village

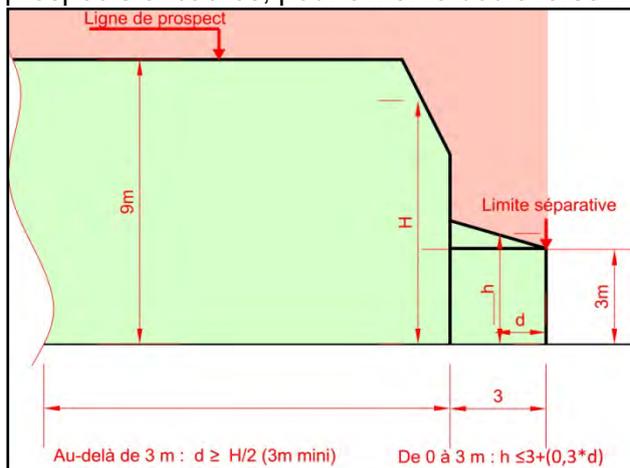


Dessins représentés à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



Dessins représentés à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

Dans la zone UB, qui correspondent au tissu urbain récent, fait essentiellement de maisons construites sur un modèle pavillonnaire à intermédiaire, on a défini les conditions d'émergence d'un tissu urbain semi ouvert, avec la possibilité, dans la construction au coup par coup, d'implanter des corps de bâtiments sur une ou plusieurs limites séparatives, de manière à rendre possible la densification par rentabilisation de l'espace, mais selon des prospects encadrés, pour éviter le bouleversement des rapports de voisinage :



Avec cette règle, dans le cadre de la construction au coup par coup, on facilite la densification sans bouleverser les relations de voisinage.

Toutefois, dans un souci de densification lorsque l'urbanisation se développe sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites internes à l'opération sans distinction de gabarits. Cette différence avec la construction au coup par coup s'explique par le fait que l'opération d'aménagement d'ensemble crée en une fois un espace bâti et qu'ainsi, il est possible d'organiser l'urbanisation au sein de l'opération en conciliant densité et gestion des co-visibilités, des espaces communs, des coupures vertes, ce que ne permet pas le coup par coup.

En zones UA ou UB, si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, le recul minimum (demi-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile.

En zone UB, le recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques à l'article UB 6 vise à affirmer ces voies en tant que réseau organisateur des principales liaisons inter quartiers. Le recul imposé vise également à anticiper d'éventuels besoins d'élargissements des principaux chemins communaux, pour faire face à l'augmentation des déplacements liés à l'urbanisation programmée par le P.L.U. Le long du chemin de l'Espérance, l'obligation d'orienter la longueur des bâtiments parallèlement à ce chemin, traduit la volonté de donner une perspective de rue au chemin, une cohérence d'ensemble, une structure à la voirie.

En zone UB, la limitation de hauteur des bâtiments à 9 mètres est cohérente avec la morphologie urbaine souhaitée : il s'agit à la fois d'éviter le développement d'immeubles de grandes hauteurs qui rompraient la cohérence du tissu urbain existant, tout en favorisant la production d'un bâti intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire pur, qui permettra une densification en douceur, sans traumatisme paysager, ni remettre en question la position centrale et dominante du cœur historique sur son coteau dans le paysage d'ensemble.

Dans le secteur UBa, on a défini une hauteur maximale moindre (6 m) par souci de cohérence avec la morphologie du bâti alentour et pour retrouver des perspectives visuelles ouvertes sur la vallée de la Berre pour les logements déjà implantés : substituer à un point noir paysager (de grands hangars gris) quelques maisons aux prospects mesurés, qui pourront s'insérer dans un paysage à large dominante agricole et naturelle, sur un site qui n'est prioritaire pour la densification.

Concernant les hauteurs maximales de clôtures :

- **en zone UB**, si la hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques a été fixée à 1,80 m, c'est pour maintenir des échappées visuelles lorsqu'on circule le long des voies. La hauteur de la partie minérale des clôtures a été fixée à 0,5 m pour éviter « l'effet palissade », qui induit le plus souvent une perception très fermée, cloisonnée de l'espace. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées pour concilier perception « douce » des clôtures vues depuis l'espace public et envie, pour les occupants des logements, de se couper visuellement de l'extérieur. En limites séparatives, la limitation des hauteurs de clôture vise à éviter la production de murs trop hauts, dont l'impact paysager serait trop important et susceptible de générer de grandes ombres portées coupant l'ensoleillement entre voisins.

En zone UA, si les clôtures nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées par un mur en pierres apparentes (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduites dans les tons dominants des constructions anciennes du village, c'est pour assurer la cohérence architecturale avec le bâti ancien et surtout prolonger les fronts bâtis pour conserver les alignements qui structurent les rues. La hauteur maximale de 1,5 m vise à limiter l'effet « palissade », que produisent souvent des murs aveugles trop hauts.

ARTICLES 11

Les articles 11 de chacune des zones définissent les prescriptions architecturales qui s'imposent aux bâtiments. Dans la zone UA, les prescriptions ont été définies pour préserver la valeur patrimoniale des bâtiments existants et assurer l'insertion dans le tissu urbain historique d'éventuels bâtiments nouveaux dans les dents creuses. Ce sont les raisons pour lesquelles des règles précises ont été élaborées, notamment en ce qui concerne les pentes de toit, les matériaux de couverture, les enduits de façade, le traitement de la pierre apparente ou les clôtures.

Dans les zones UB, qui accueillent un tissu urbain pavillonnaire récent, la question de l'insertion est moins prégnante qu'au cœur du village. On a donc laissé plus de latitudes sur l'aspect extérieur des bâtiments, en ne définissant qu'un certain nombre de prescriptions visant à reproduire dans le bâti nouveau les caractéristiques emblématiques de l'architecture locale et à éviter les dérives.

ARTICLES 12

Ces articles définissent les règles de stationnement des véhicules.

En zone UA, la règle ne définit pas de ratio pour la création de parkings, car au sein d'un espace bâti très dense, il est très difficile pour les constructeurs de créer des parkings. Ainsi, la commune s'est orientée vers la création de garages et d'aires de stationnement publiques pour éviter de devoir refuser des projets de réhabilitation qui n'auraient pas été capables de produire suffisamment de place pour satisfaire l'application de «ratios classiques » compte tenu la structure urbaine très dense. Ici, on a privilégié le réinvestissement du bâti historique et compensé les grandes difficultés structurelles dans ce bâti pour produire du parking par la création de stationnements publics.

En zone UB, on a imposé des ratios entre surface habitable et nombre de places pour que ce soient les constructeurs qui réalisent les parkings nécessaires (et non la collectivité). Il s'agit d'imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant les occupations du sol autorisées (habitat, commerce...), des parkings privés en nombre suffisants soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation, avec par exemple, la difficulté de croisement de deux véhicules lorsque des voitures stationnent en long, au bord de la voie, au lieu d'être garées sur le terrain d'assiette des logements.

Les ratios définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte qu'une habitation, même petite, doive disposer d'une place de stationnement et que le constructeur d'un logement de grande taille ne soit pas obligé de réaliser un nombre disproportionné de places. C'est pourquoi la règle a été établie de la manière suivante, selon une échelle qui n'est pas linéaire :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...).

Concernant les occupations et utilisations du sol autres que l'habitat autorisées en zone urbaine, les règles définies visent à imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant la nature des activités (bureaux, commerce...), des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation, dans une problématique identique à la gestion du stationnement déterminée pour l'habitat. Les ratios ont été étudiés pour faire en sorte que les obligations de création d'aires de stationnement permettent de satisfaire les besoins sans constituer une condition d'occupation du sol insurmontable. Pour cela, on s'est appuyé les retours d'expériences qui ont montré des besoins en stationnements différents selon les occupations du sol : les besoins en parking liés à la création de commerces sont par exemple supérieurs à ceux de bureaux à surface égale.

ARTICLES 13

Les articles 13 des zones urbaines viennent en complément des règles d'aspect sur le bâti, définies à l'article 11. Elles visent à la préservation du cadre de vie au sein de l'espace urbain, en incitant à la plantation d'essences locales au lieu des essences ornementales génériques, qui participent grandement à la banalisation du paysage.

II.LA ZONE UE

La zone UE est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et plus particulièrement à la création de box publics pour parer à la carence en stationnements dans le cœur historique.

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

LES ARTICLES 1 ET 2

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées en UE visent à affirmer sa destination d'équipement publics ou d'intérêt collectif en interdisant toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec cette destination.

B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

La zone UE n'accueillera que des équipements publics techniques (box de parking) qui plus est sur des terrains communaux. Ainsi, la définition de conditions d'utilisation du sol ne revêt pas grande importance, la commune maîtrisant, par la propriété déjà acquise des terrains, la nature des occupations et des utilisations du sol de la zone.

ARTICLES 3 ET 4

L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 pour des raisons paysagères et les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant quand cela est possible, l'infiltration sur place des eaux de toitures.

ARTICLES 7 ET 10

A l'article UE7, si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, le recul minimum (demi-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile.

A l'article UE10, la hauteur maximale a été fixée à 3 m dans le but de fondre complètement les constructions dans le paysage d'ensemble.

III. LA ZONE Ui ET LE SECTEUR Uia

Cette zone a pour vocation l'accueil d'activités commerciales, industrielles et artisanales. Elle est équipée et immédiatement constructible. Le secteur Uia présente des règles différentes de la zone Ui uniquement pour permettre la gestion d'une habitation existante, antérieure à la zone d'activités.

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées en zone Ui visent à assurer la salubrité et la sécurité publique en écartant les activités difficilement compatibles avec l'industrie et l'artisanat, telles que les bâtiments agricoles, l'hôtellerie ou l'habitat. Il s'agit notamment d'éviter la création d'habitations dans un secteur dont ce n'est pas la vocation. Compte tenu du différentiel entre les coûts du terrain pour l'habitat et l'activité commerciale, artisanale ou industrielle, y autoriser l'habitat aurait conduit à une pression qui aurait exclu de fait les industriels, commerçants ou artisans à l'accès au foncier, alors que la zone Ui leur est justement destinée.

B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

ARTICLES 3 ET 4

En zone Ui, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 pour des raisons paysagères.

ARTICLES 6, 7 ET 10

Le règlement de la zone Ui été déterminé en intégrant le parti d'aménagement, établi dans le cadre d'une étude « loi Barnier » issue du POS (en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme).

Le recul imposé aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques communales **à l'article Ui 6** (10 m de l'axe, 5 m pour les bureaux) vise à anticiper d'éventuels besoins d'élargissements des principaux chemins communaux, à assurer les rayons minimums de giration pour les poids lourds et à faire face à l'augmentation des déplacements liés à l'urbanisation et à l'installation de nouvelles entreprises. Si le recul pour les constructions à usage de bureaux est ramené de 10 m à 5 m c'est parce que les bureaux ne nécessitent pas de desserte directe par les poids lourds : les entrées / sorties dans les îlots concernés n'ont pas besoins d'une distance aussi importante entre bâtiments et voirie (nécessaire dans le cas de bâtiments à usage artisanal ou industriel pour éviter l'effet de cisaillement lors des accès de poids lourds).

Le recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la R.D.133 traduit des préoccupations de sécurité routière, d'anticipation sur d'éventuels élargissements des routes et de respect des paysages agricoles et naturels qui se découvrent depuis ces voies (ouverture sur le village notamment, lorsqu'on arrive dans la commune depuis la route de Saint Paul Trois Châteaux).

Le recul de 25 m par rapport à l'axe de la R.D.541 permet, associé aux modalités d'implantation des bâtiments, de générer un front bâti suffisamment proche de la voie pour qu'il bénéficie de l'effet de vitrine (important, notamment pour les activités commerciales) tout en ménageant un recul suffisant :

- pour gérer facilement l'implantation d'aires de stationnement en bordure de voie
- pour réaliser des aménagements paysagers entre les constructions et la route départementale.

Il permet aussi de gérer les entrées /sorties entre la R.D.541 et les parkings sans effet de cisaillement.

A l'article Ui 7, On applique des reculs assez importants en limites de zone (10 mètres minimum), pour éviter une promiscuité trop grande entre habitat et activités industrielles ou artisanales (quelques maisons d'habitation sont « satellites » à la zone d'activités). Il s'agit d'éviter l'apparition de nuisances. Ces reculs permettent aussi de créer une distance entre l'exploitation agricole alentour et les bâtiments d'activités, toujours pour éviter conflits d'usages et nuisances réciproques. En limite Sud de la zone Ui, ce recul permet aussi de préserver la ripisylve de la Berre, espace naturel et corridor écologique important à l'échelle de la commune.

Pour les limites séparatives internes, si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, le recul minimum (demi-hauteur des bâtiments, avec 5 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments (pour les bureaux et commerce), éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile et permettre à des engins de secours de faire sans peine le tour des bâtiments, pour faciliter d'éventuelles interventions.

L'article 10 fixe à 12 mètres la hauteur maximale des bâtiments. Cette hauteur maximale est ramenée à 6 m dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement avec la R.D.541.

La hauteur maximale de 12 m a été déterminée pour éviter le détachement des zones d'activités dans le paysage de plaine très ouvert de la Berre et pour éviter que le bâti à usage d'activités ne crée un point d'appel visuel qui « concurrence » le village dans la composition du grand paysage. Cette hauteur maximale, qui demeure cependant assez confortable pour ne pas constituer un frein à l'arrivée d'entreprises permet en outre de rentabiliser le terrain sans qu'il soit nécessaire de produire des bâtiments "qui s'étalent" au sol, renvoient une image "écrasée".

La hauteur maximale a été ramenée à 6 m le long de la R.D. 541 pour protéger les perspectives visuelles sur le village historique, notamment lorsqu'on chemine sur la R.D.541 et favoriser une urbanisation commerciale (petit commerce). Il s'agissait aussi d'éviter d'étioler la lisibilité du village en imposant des prospects faibles pour les constructions en bordure de route départementale : ne pas contrarier la hiérarchie séculaire du paysage de Valaurie : le village perché en position centrale, bénéficiant de cônes de vues protégés lorsqu'on chemine le long de la R.D.541 (pas de construction du tout) et autour, des hauteurs de bâtiments qui demeurent mesurées.

L'ARTICLE 11

Dans la zone d'activités, la règle vise à éviter les excès, sans toutefois imposer des règles similaires à celles définies pour les zones d'habitat, pour des bâtiments dont les contraintes fonctionnelles pourraient mal s'accommoder de règles d'aspect extérieur trop strictes. On a toutefois réglementé l'aspect des façades, les toits, les enseignes, de manière à éviter l'apparition de bâtiments susceptibles de créer des points d'appels visuels trop forts.

La limitation de la hauteur des clôtures à 1,80 m, l'obligation d'employer un grillage de tons neutres vise "à effacer" ces ouvrages dans le paysage.

En bordure de R.D.541, les revêtements métalliques ou d'aspect métallique sont interdits, au bénéfice de compositions en pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et d'enduits. Les toits plats ont aussi été interdits, les tuiles et les génoises sont obligatoires. Ces mesures sont directement issues de l'étude paysagère, qui a conclu, en bordure de R.D. 541, à la nécessité d'une architecture « plus familière » de faubourg, à proximité du village historique, dans une logique d'insertion discrète.

L'obligation de masquage des stockages, d'accompagnement de ceux qui ne peuvent être confinés à l'intérieur des bâtiments rejoint le souhait d'un traitement qualitatif de la vitrine de la zone d'activités. En accompagnement des efforts sur le traitement des bâtiments, il était impératif de gérer la question des stockages : quelques palettes, bâches ou gravats peuvent à eux seuls ruiner visuellement tous les efforts architecturaux et d'insertion paysagère.

L'ARTICLES 12

Il s'agit ici d'imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant les occupations du sol autorisées (bureaux, artisanat, industrie...), des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation (par exemple, difficultés de croisement entre deux véhicules lorsque d'autres véhicules stationnent en long, au bord de la voie).

Les ratios d'aires de stationnement par m² de surface de plancher définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte que les obligations de création d'aires de stationnement permettent de satisfaire les besoins sans constituer une condition d'occupation du sol insurmontable. Pour cela, on s'est appuyé les retours d'expériences de plusieurs zones d'activités, qui ont montré des besoins en stationnements différents selon les occupations du sol : les besoins en parking liés à la création de bureaux sont, par exemples supérieurs, à ceux d'un entrepôt, où à surface égale, bien moins de personnes sont employées.

IV.LA ZONE Ut

Elle correspond à un secteur déjà occupé par des habitations légères de loisirs et destiné au tourisme et aux loisirs. La zone Ut est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible. La zone Ut est en assainissement non collectif.

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

LES ARTICLES 1 ET 2

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées aux articles 1 et 2 imposent comme destinations principales l'hébergement touristique (habitations légères de loisirs). Ainsi, le développement d'occupations ou d'utilisation du sol incompatibles a été écarté. L'habitat et les bureaux ne sont pas interdits mais ont toutefois été encadrés, dans le même objectif de préservation de la destination des zones : Les surfaces dédiées à l'habitat et aux bureaux doivent être nécessaires au fonctionnement du parc d'Habitations Légères de Loisirs pour garantir la destination d'hébergement touristique de la zone. Par ailleurs, pour éviter toute dérive, seule l'extension des habitations existantes est autorisée (dans la limite de 250 m² de surface de plancher).

ARTICLES 3 ET 4

Il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 pour des raisons paysagères : il serait contradictoire de prescrire des règles architecturales pour les bâtiments sans traiter les problèmes que posent les réseaux aériens dans le paysage. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant quand cela est possible, l'infiltration sur place des eaux de toitures.

ARTICLE 5

En zone Ut, non desservie par le réseau d'eaux usées, afin de garantir la salubrité publique et préserver l'environnement, il est imposé une taille et une forme des terrains qui devra permettre l'implantation de dispositifs autonomes d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

ARTICLE 6

Dans la zone Ut, le recul des constructions par rapport à l'axe des chemins communaux a été fixé à 8 m pour permettre un éventuel élargissement du chemin de Passeras, qui dessert la zone Ut.

ARTICLE 7

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Il s'agit ici de maintenir une bande non bâtie entre le site d'accueil des HLL et le massif boisé alentour, notamment pour assurer le bon entretien des bordures de zone en vue de prévenir les risques de feux de forêt.

ARTICLE 10

La hauteur maximale des constructions fixée à 5 m traduit une volonté d'insertion dans le paysage local des bâtiments : des prospects faibles, « de petits chalets » au sein d'un ensemble boisé. La limitation de la hauteur à 5 m s'inscrit aussi dans une cohérence avec les prospects d'Habitations Légères de Loisirs et affirme ainsi la destination de la zone.

ARTICLE 11

Les façades des Habitations Légère de Loisirs devront présenter un aspect bois sur la plus grande partie de leurs surfaces. Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées, sous réserve que les surfaces d'aspect bois dominant : on a défini ici des règles d'aspect extérieur qui traduisent un esprit d'habitations « intégrées » avec, outre des prospects discrets, des compositions de façades laissant une large place au bois, à des matériaux bruts, sans toutefois pasticher l'architecture nordique ou montagnarde, en permettant ainsi d'éviter l'effet « bungalow ».



Éviter ce type de constructions

ARTICLE 13

Cet article vient en complément des règles d'aspect sur le bâti, définies à l'article 11. Il vise la préservation de l'esprit « naturel » de la zone Ut, insérée dans un cadre boisé, en préconisant des essences locales dans les plantations et en imposant la préservation d'un maximum d'arbres (dans les limites de besoins de débroussaillage lié à la prévention du risque de feux de forêt).

ARTICLE 14

La zone Ut étant située au sein d'un ensemble naturel, dans un milieu dominé par la forêt, où l'insertion paysagère passe par le maintien de l'écrin boisé des HLL, le COS fixé à 0,2 garantit une densité suffisamment faible pour éviter que la construction ne prenne le pas sur l'accompagnement végétal ou n'induisse une capacité d'accueil qui nécessiterait des investissements publics dans les réseaux.

V.LA ZONE AUH ET LE SECTEUR AUhb

Il est recherché, au travers des zones AUh, un développement cohérent en terme d'accès et de composition urbaine, dans l'objectif de rentabiliser le foncier prélevé, d'assurer la diversité du bâti. Ce sont les raisons pour lesquelles, dans les zones AUh, il n'est possible de construire (hors annexes, aménagement et extension de l'existant) que sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation, qui définissent justement les principes de cohérence de l'urbanisation.

Pour le secteur AUhb, l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'un des tronçons de la nouvelle voie publique destinée à la desserte Est-Ouest du quartier des Combes (ER 4 au règlement graphique). Ce tronçon de voirie est nécessaire pour une bonne gestion des accès et des déplacements dans l'urbanisation projetée à l'échelle de la zone, mais aussi à l'échelle de tout le quartier des Combes.

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

LES ARTICLES 1 ET 2

A l'instar de ce qui a été défini pour les zones urbaines à vocation principale d'habitat, on a interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la présence de logements par souci de salubrité, de sécurité publiques et de lutte contre les nuisances. La différence notable avec les zones urbaines est l'assujettissement de la construction à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone (AUh) et à la réalisation de l'ER 4 (AUhb).

B. Section 2 : conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 3

L'article 3 impose un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que l'obligation de respecter, sous le régime de la compatibilité, les orientations d'aménagement et de programmation, dont les modalités visent également à assurer la sécurité des dessertes et la perméabilité piétonne des zones A Urbaniser.

ARTICLE 4

En zone A Urbaniser, il est nécessaire d'imposer le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 pour des raisons paysagères.

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant quand cela est possible, l'infiltration sur place des eaux de toiture et en imposant la création d'ouvrages de rétention/infiltration interne à la zone.

L'ARTICLE 5

Le réseau d'assainissement dessert la zone AUh et le secteur AUhb, il n'y a donc pas lieu d'y régler la taille et la forme des terrains, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

LES ARTICLES AUH6 ET AUH7

A l'article AUh 6, le recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques vise à assurer la sécurité routière et la cohérence du tissu urbain en affirmant les voies publiques comme réseau organisateur des principales liaisons inter quartiers. Le recul imposé vise également à anticiper d'éventuels besoins d'élargissement des principaux chemins communaux, pour faire face à l'augmentation des déplacements liés à l'urbanisation. Si ces reculs ne s'appliquent pas aux voies internes aux zones AUh et au secteur AUhb, c'est pour favoriser la densité et un habitat groupé. Par ailleurs, les orientations d'aménagement, qui donnent une image de l'organisation future de l'urbanisation permettent d'anticiper les besoins en circulation et en stationnement au sein des zones, ce qui rend accessoire les précautions de reculs des constructions en prévision d'élargissements de voirie qui ne seront *a priori* pas nécessaires puisque ces zones, une fois aménagées et bâties évolueront très peu.

Le long du chemin de l'Espérance, l'obligation d'orienter la longueur des bâtiments parallèlement à ce chemin, traduit la volonté de donner une perspective de rue au chemin, une cohérence d'ensemble, une structure à la voirie.

L'ARTICLE 10

La limitation de hauteur des bâtiments à 9 m vise à éviter le développement d'immeubles de grandes hauteurs qui rompraient les prospects de l'architecture locale, tout en favorisant le développement d'un bâti intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire pur, qui permettra une densification par la production de bâtiments qui pourront reprendre les gabarits des constructions anciennes.

L'ARTICLE 11

A l'instar des zones urbaines, cet article définit des règles qui créent un cadre architectural pour l'urbanisation nouvelle en complément des orientations d'aménagement, pour assurer l'insertion paysagère des groupes de constructions nouveaux.

L'ARTICLE 12

Cet article impose des règles de stationnement de manière à éviter toute occupation de l'espace public par des véhicules susceptibles d'entraver la circulation et de favoriser les accidents, selon des ratios par types d'occupation du sol qui correspondent au niveau moyen de motorisation des ménages.

L'ARTICLE 13

L'article 13 du règlement de la zone AUh et du secteur AUhb favorise la production d'espaces d'agrément, d'espaces verts, dans l'objectif de proposer un cadre de vie agréable aux habitants. Il conseille aussi sur le traitement des haies, pour éviter l'aspect « béton vert » des plantations uniformes et taillées au cordeau, qui cloisonnent l'espace.

VI.LA ZONE AGRICOLE (A)

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones cultivées classées en zone A représentent encore une large partie du territoire. Elles sont essentielles à l'équilibre économique de l'activité agricole locale mais aussi à la préservation de l'identité rurale du territoire. Elles ont donc été protégées de l'urbanisation, avec une interdiction de bâtir, à l'exception des constructions et ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole, en cohérence avec l'article R123-7 du code de l'urbanisme, qui liste les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole (le règlement du P.L.U. ne pouvant qu'être plus restrictif).

LES POSSIBILITES D'EXTENSION DES HABITATIONS EN ZONE AGRICOLE.

L'article L123-1-5 offre la possibilité d'agrandir mesurément les habitations existantes situées en zone agricole, même lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole :

« Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Il s'agit ici de permettre l'évolution du bâti existant sans toutefois renforcer l'urbanisation dans des parties de la commune souvent éloignées des zones d'habitat principales, mal desservies par les équipements publics (voirie notamment) et voisines de champs cultivés. Ici, le renforcement d'un habitat diffus aurait conduit au mitage du territoire, ce sont notamment les raisons pour lesquelles les possibilités d'extension sont limitées à 250 m² ou confinées à la surface de plancher existante si elle est supérieure à 250 m². S'il ne s'agit pas de renforcer ou de créer de point d'ancrage pour l'urbanisation, la commune a considéré qu'il était logique de permettre aux constructions existantes d'évoluer, c'est-à-dire de s'agrandir mesurément, sous réserve que les réseaux en place soient à même de desservir la population supplémentaire liée à ces possibles extensions. En procédant ainsi, on favorise la protection du paysage, en la conciliant avec des extensions raisonnées du bâti existant.

B. Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLES 3 ET 4

Les articles 3 et 4 traduisent simplement l'obligation, pour toute occupation du sol le nécessitant, le raccordement aux réseaux de voirie, d'eau potable et d'électricité, pour des motifs de salubrité publique.

ARTICLES 5, 6, 7, 8, 9,10

Ces articles, qui réglementent essentiellement la position et l'emprise des bâtiments sur leurs terrains d'assiette revêtent un intérêt limité en zone agricole, vouée à accueillir très peu de constructions nouvelles.

La définition d'une superficie minimale de terrain à l'article A5 découle directement des impératifs techniques liés à la mise en place d'un assainissement autonome pour la partie de la zone agricole non desservis par le réseau d'eaux usées (c'est-à-dire sa quasi-totalité).

D'une manière générale, les reculs importants imposés par rapport à l'axe des routes départementales traduisent des préoccupations de sécurité routière, d'anticipation sur d'éventuels élargissements des routes et de visibilité des paysages agricoles qui se découvrent depuis ces voies.

L'article A 7 définit une règle générique qui a peu de portée dans les espaces agricoles, où la construction est très ponctuelle. L'application d'une règle ici reflète plus une obligation faite par le code de l'urbanisme qu'un réel besoin.

L'article A 10 : la hauteur maximale des bâtiments agricoles a été fixée à 9 mètres, pour respecter les gabarits de l'architecture locale et éviter que les bâtiments techniques agricoles ne créent des points d'appel visuel dans les espaces très ouverts de la plaine de la Berre.

ARTICLES A 11 ET A 13

Ces articles permettent d'éviter les cicatrices potentielles dans le paysage qui pourraient découler de l'implantation de bâtiments agricoles trop standards, tout en évitant de définir des prescriptions économiquement trop difficiles à respecter. Pour les habitations, les règles d'aspect extérieur sont identiques à celles déterminées en zone urbaine, pour les mêmes motifs d'intégration paysagère.

L'article 13 complète les exigences pour les bâtiments agricoles de grands gabarits en imposant leur accompagnement par des haies végétales. Ces prescriptions visent à concilier préservation du paysage et activité agricole.

VII. LE SECTEUR Aa

Dans ce secteur, mais ne peuvent pas être construits de bâtiments (à l'exception de l'extension de l'existant), y compris agricoles. Cette inconstructibilité vise à protéger les principaux cônes de vues sur le village historique qui se découvrent depuis la R.D.541, qui le mettent en scène.

VIII. LA ZONE NATURELLE (N)

Elle est avant tout une zone de protection, où la constructibilité n'est possible que de manière très ponctuelle, dans un souci de préservation des sites naturels, des secteurs présentant un intérêt environnemental marqué. C'est la raison pour laquelle n'y sont autorisés que :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans ces conditions très restrictives d'occupation et d'utilisation du sol, les articles N3 à N14, n'ont pas grande portée. On a toutefois exprimé des reculs minimums aux articles N6 et N7 pour les mêmes motifs que ceux exprimés pour les articles A6 et A7 (zone agricole).

LES POSSIBILITES D'EXTENSION DES HABITATIONS EN ZONE NATURELLE.

L'article L123-1-5 offre la possibilité d'agrandir les habitations existantes situées en zone naturelle :

« Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Il s'agit ici de permettre l'évolution du bâti existant sans toutefois renforcer l'urbanisation dans des parties de la commune souvent éloignées des zones d'habitat principales, mal desservies par les équipements publics (voirie notamment) et voisines de champs cultivés. Ici, le renforcement d'un habitat diffus aurait conduit au mitage du territoire, ce sont notamment les raisons pour lesquelles les possibilités d'extension sont limitées à 250 m² ou confinées à la surface de plancher existante si elle est supérieure à 250 m². S'il ne s'agit pas de renforcer ou de créer de point d'ancrage pour l'urbanisation, la commune a considéré qu'il était logique de permettre aux constructions existantes d'évoluer, c'est-à-dire de s'agrandir mesurément, sous réserve que les réseaux en place soient à même de desservir la population supplémentaire liée à ces possibles extensions. En procédant ainsi, on favorise la protection du paysage, en la conciliant avec des extensions raisonnées du bâti existant.

IX. LE SECTEUR NL

Il correspond aux équipements publics de sports et de loisirs de la commune ainsi qu'à la partie du golf « de la Drôme provençale » située sur Valaurie. La commune souhaite pérenniser la vocation de ces secteurs pour leur rôle d'espaces d'agrément. Ce sont les raisons pour lesquelles aucune utilisation ou occupation du sol ne sont autorisées en dehors :

- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- de l'aménagement sans changement de destination et l'extension des constructions existantes,
- des aires de jeux ouvertes au public et leurs annexes,
- des aires de stationnement,
- des équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes.

Les autres formes d'occupations du sol sont interdites pour éviter toute dérive qui pourrait remettre en cause la vocation de loisirs.

X. LES ZONES DE RISQUES NATURELS

Les limitations aux occupations et utilisations du sol dans les zones à risques traduisent la volonté d'y limiter fortement le développement de l'urbanisation et d'encadrer l'évolution du bâti existant, pour réduire au maximum la population et les biens susceptibles d'être exposés, dans un objectif de sécurité et de salubrité publique.

XI. L'OBLIGATION DE CREER DES LOGEMENTS AIDES DANS UNE DES ZONES AUH

Cette obligation traduit la volonté d'équilibrer l'offre en logements de la commune. Il s'agit, à l'échelle de Valaurie, de permettre au plus grand nombre de se loger sans discrimination, dans une commune qui offre des emplois ouvriers, mais dispose encore trop peu de logements accessibles à cette catégorie sociale et plus largement aux jeunes ménages.

XII.LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER (EBC)

Le P.L.U. a protégé les principaux ensembles boisés de Valaurie car ils constituent des éléments importants du réseau écologique : la ripisylve de la Berre de la Vence, qui forment des corridors écologiques, des zones nodales pour un grand nombre d'espèces et notamment pour l'avifaune, qui niche dans les boisements hydrophiles. Les grands massifs forestiers ont été également classés en EBC en cohérence avec les enjeux de protection de l'environnement naturel formulés dans le cadre de la zone Natura 2000.

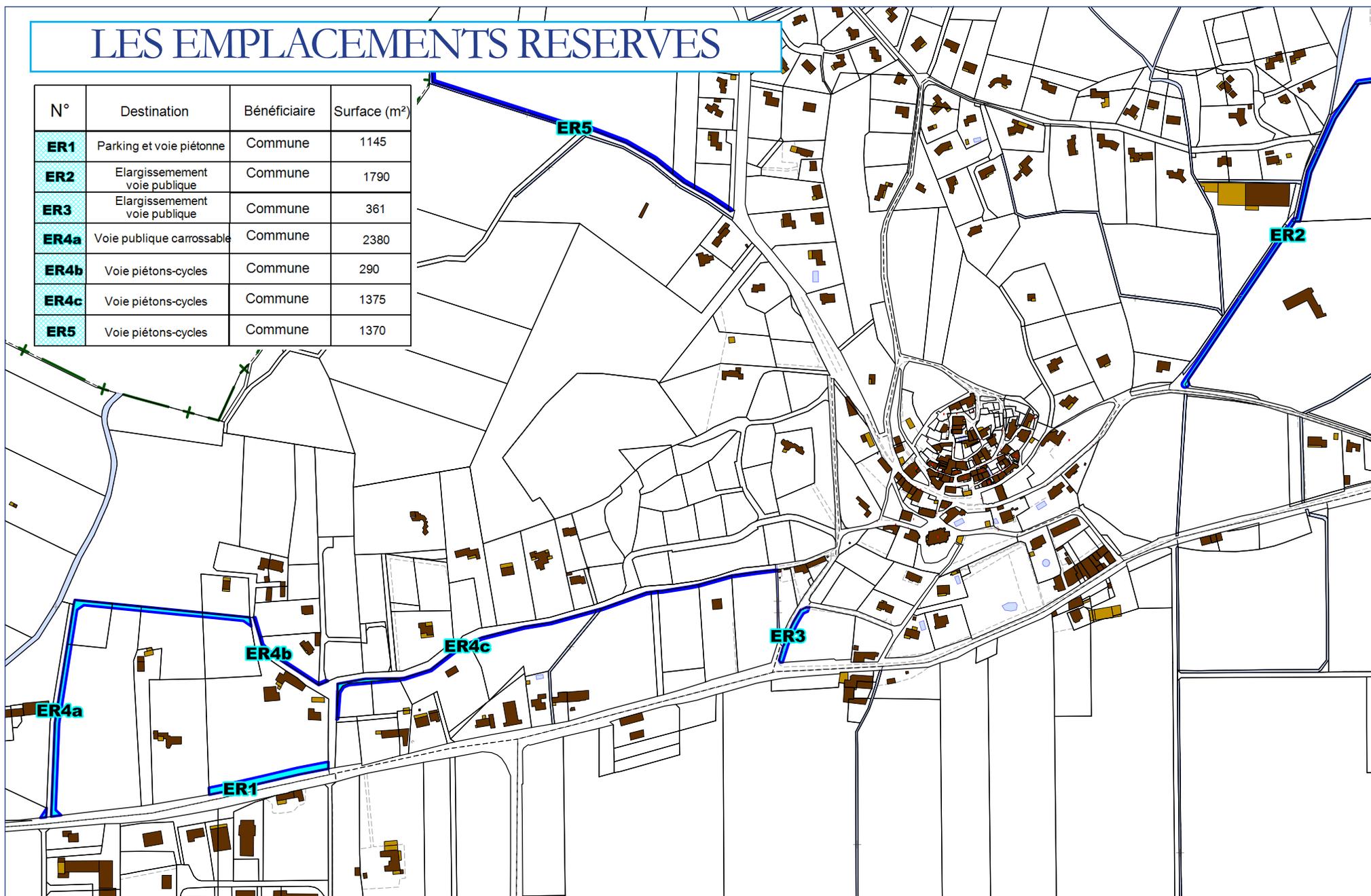
XIII.LES EMPLACEMENTS RESERVES

A Valaurie, les emplacements réservés ont été créés pour plusieurs besoins qui relèvent de l'intérêt général. L'analyse entre capacité à bâtir et structure du réseau de voirie a mis en évidence des besoins techniques d'accompagnement de l'urbanisation :

- élargissements de voies, amélioration de carrefours et création de voies publiques, localement nécessaires pour la fluidité du trafic et la sécurité routière, (emplacements réservés n°2, n°3, n°4a à 4c),
- renforcement de la trame de voies piétons-cycles, pour faciliter les déplacements doux interquartiers et vers les services publics (école notamment) et les commerces, en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. (emplacements réservés n°1, n°4a à 4c),
- développement de l'offre en stationnement à l'interface entre les nouvelles zones d'habitat principales (zones A Urbaniser) et la petite zone commerciale en bordure de R.D.541 (emplacement réservé n°1).

LES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)
ER1	Parking et voie piétonne	Commune	1145
ER2	Elargissement voie publique	Commune	1790
ER3	Elargissement voie publique	Commune	361
ER4a	Voie publique carrossable	Commune	2380
ER4b	Voie piétons-cycles	Commune	290
ER4c	Voie piétons-cycles	Commune	1375
ER5	Voie piétons-cycles	Commune	1370

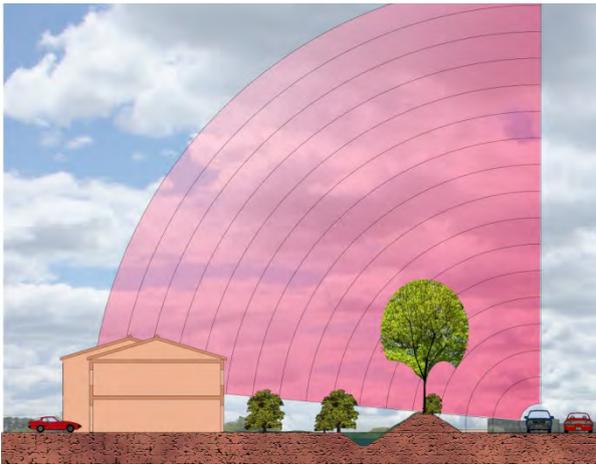


XIV. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En zones AUh, AUhb et UB Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) portent sur des zones constructibles et non bâties du grand secteur des Combes, siège de l'essentiel de l'urbanisation récente et projetée, où les enjeux d'organisation de l'espace bâti sont importants. Les zones AUh et le secteur AUhb représentent d'un seul tenant des superficies importantes, qui nécessitent en outre une organisation de l'urbanisation, une approche qualitative.

Ces orientations établissent le principe général d'une urbanisation diversifiée, qui traduit le souci d'économie d'espace sans rupture totale avec les secteurs d'habitat pavillonnaire avec une répartition entre habitat individuel et habitat groupé qui ne produise pas du "lotissement standard", mais une urbanisation cohérente avec la morphologie des zones dont l'organisation s'appuie sur :

- l'implantation de bâtiments au regard des orientations optimales, qu'il s'agisse de la topographie ou de l'exposition : accès aux bâtiments par le Nord, partie en jardins dégagées vers le Sud pour l'essentiel des bâtiments,
- la limitation des co-visibilités,
- la protection vis-à-vis des nuisances liées à la R.D.541.
- des ouvertures piétonnes rejoignent l'enjeu de limitation des déplacements automobiles et de sécurisation des déplacements piétons-cycles vers le village, vers la petite zone commerciale au Sud, sur l'autre rive de la R.D.541 :



Les principes d'urbanisation entre le chemin principale des Combes et la R.D.541 : protection contre les nuisances de la R.D.541 et « voie bucolique » pour le chemin communal

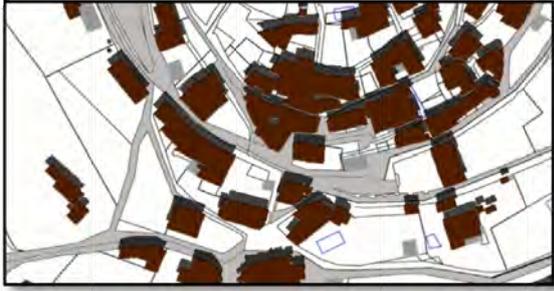


Dans les zones UB, les OAP ont été déterminées de manière :

- le long de la voie principale de desserte des Combes, à assurer le traitement paysager de la voie pour éviter un caractère trop routier et intégrer les modes de déplacement doux. Les règles visent aussi à éviter l'apparition de murs de clôtures le long de la voie pour leur préférer une interface végétale et des prospectifs de bâtiments qui puissent « dialoguer » avec l'espace public pour donner à la route un caractère bucolique, de voie « de quartier ».

- sur les autres secteurs de la zone UB concernés par les OAP, à été développer l'urbanisation dans une trame « végétale champêtre », pour estomper « l'effet lotissement » en diversifiant la taille et la forme des parcelles

Les OAP en zone UA sont relatives à un petit terrain au pied du village, sur lequel les enjeux d'insertion paysagère et de cohérence avec le bâti historique sont importants : elles traduisent des règles de composition urbaine adaptées, au travers d'un habitat groupé, formant des prospects cohérents avec le bâti historique et inscrits dans la logique d'implantation du bâti villageois : des jardins au Sud, situés en contrebas des maisons et des accès coté Nord « par le haut » :



La structure du bâti historique



Exemple de forme d'habitat préconisée pour reproduire la structure bâtie ancienne

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

I. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

A. Production de logements

L'analyse de la consommation d'espace pour construire des logements dans la commune montre deux grandes phases :



En phase A, de 1975 à 2010 : la production de maisons individuelles pour l'essentiel, au travers de petits lotissements, selon des densités très faibles : 4,1 logements à l'hectare.



En phase B :

La mise en œuvre de la phase 1 du programme d'ensemble des Combes, avec la production d'une quarantaine de logements sur 4,48 ha, soit une densité moyenne de 11 logements à l'hectare.

Bien que marquant une évolution nettement positive, en triplant quasiment la densité moyenne mesurée dans l'urbanisation de phase 1, la faible quantité de logements produits en valeur absolue (par rapport au total de résidences principales) n'a pas sensiblement fait progresser la densité moyenne des logements dans la commune.



Concernant la nature des espaces prélevés pour construire ces dix dernières années, il s'agissait :

- soit de terrains agricoles de pied de coteau, au Nord et à l'Ouest du village pour l'essentiel.
- soit d'espaces mixtes agricoles/naturels de coteau (au Nord du village).

B. La zone d'activités



La zone d'activités a consommé 13 ha de terrain agricole, au Sud de la R.D.541.

II. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Dans l'objectif de concilier développement urbain et préservation du territoire, de son fonctionnement, de ses équilibres, la commune s'est fixé comme objectif une extension de l'espace bâti capable de satisfaire les besoins sans prélèvement "inutile" d'espaces agricoles ou naturels, par essence non renouvelables. Depuis 20 ans, le fait que l'essentiel de l'urbanisation résulte de la production de maisons individuelles a fait que la densité moyenne de l'espace bâti a été très faible, avec 4,1 logements à l'hectare.

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

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

Cette densité moyenne traduit la position de pôle intermédiaire de Valaurie à l'échelle du canton. Si elle ne dépasse pas 8 logements à l'hectare c'est dû au fait que le Programme d'Aménagement d'Ensemble en cours dans la commune a déterminé des montants de participations financières « au logement » : avec 4,85 ha encore non bâti dans le PAE et une programmation de 21 logements pour ces 4,85 h. Ainsi, en dépit des efforts de la commune pour densifier ses zones A Urbaniser situées hors PAE, elle n'a pu que partiellement compenser la sous-densité induite par ce dernier.

A. Cohérence densité projetée / objectif

Zone	Surface disponible	Densité moyenne (log./ha)	capacité d'accueil
Terrains disponibles à la construction en zone UB et UA (et non inclus dans l'emprise du PAE) et secteur UBa	1,59 ha	9,4	15
Terrains disponibles à la construction en zones UB et AUb (et inclus dans l'emprise du PAE)*	4,85 ha	4,3	21
Zones AUh2 et AUh (et non inclus dans l'emprise du PAE)*	2,13 ha	17	36
TOTAUX	8,06	8,4	72

B. Le développement économique et les besoins en foncier qui en découlent

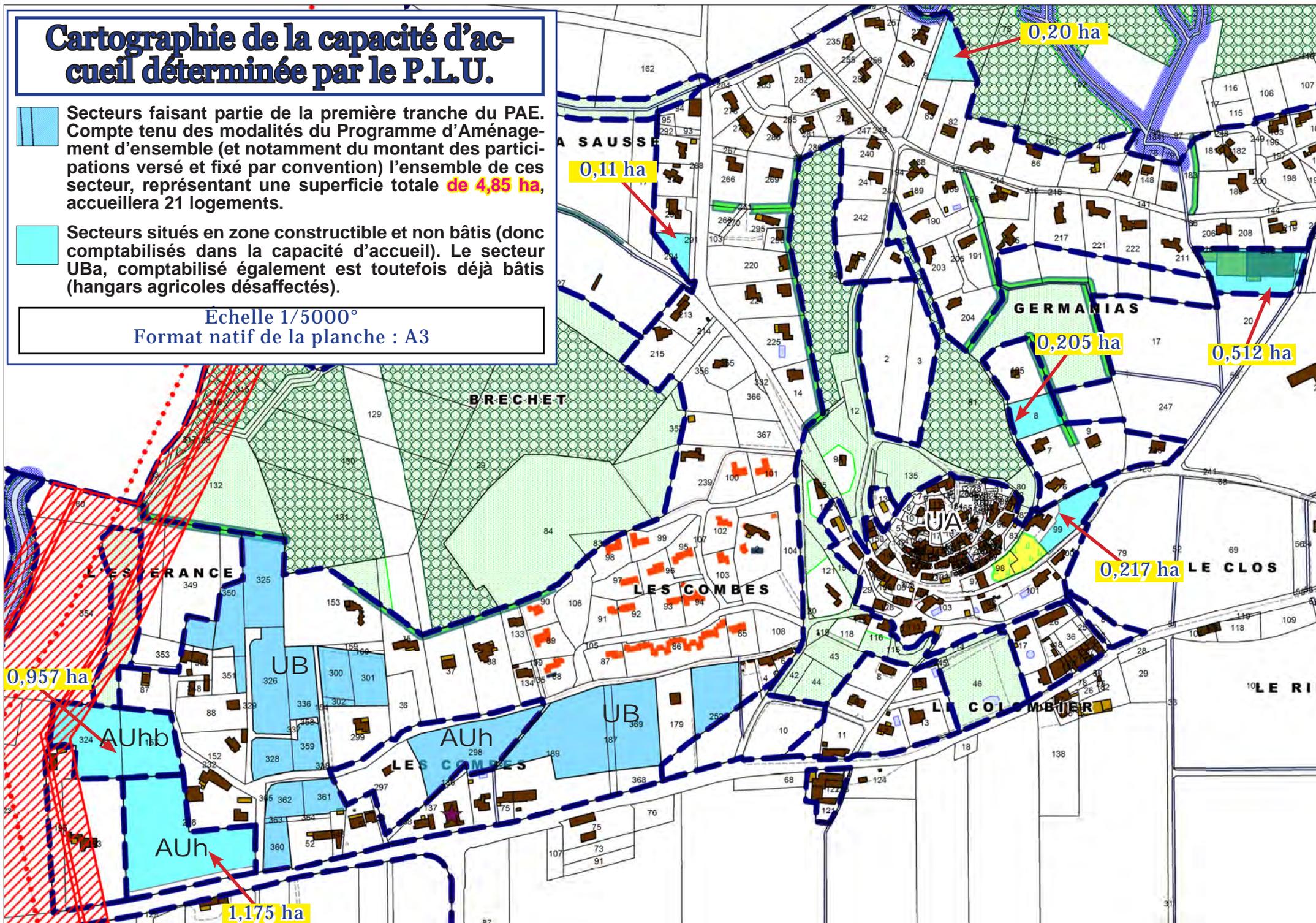
La commune, dans le cadre du P.L.U., a décidé de travailler à l'aménagement de sa zone d'activités dans l'emprise déjà déterminée par le P.O.S. sans extension sur les zones agricoles alentour. Seule une modeste extension de la zone Ui esseulée à l'entrée Ouest de Valaurie, en bordure de R.D. 541 a été prévue. Cette extension (environ 5000 m²) est liée à des besoins purement techniques de l'usine déjà implantée des sirops d'Eyguebelle.

Cartographie de la capacité d'accueil déterminée par le P.L.U.

 Secteurs faisant partie de la première tranche du PAE. Compte tenu des modalités du Programme d'Aménagement d'ensemble (et notamment du montant des participations versé et fixé par convention) l'ensemble de ces secteurs, représentant une superficie totale de **4,85 ha**, accueillera 21 logements.

 Secteurs situés en zone constructible et non bâtis (donc comptabilisés dans la capacité d'accueil). Le secteur UBa, comptabilisé également est toutefois déjà bâtis (hangars agricoles désaffectés).

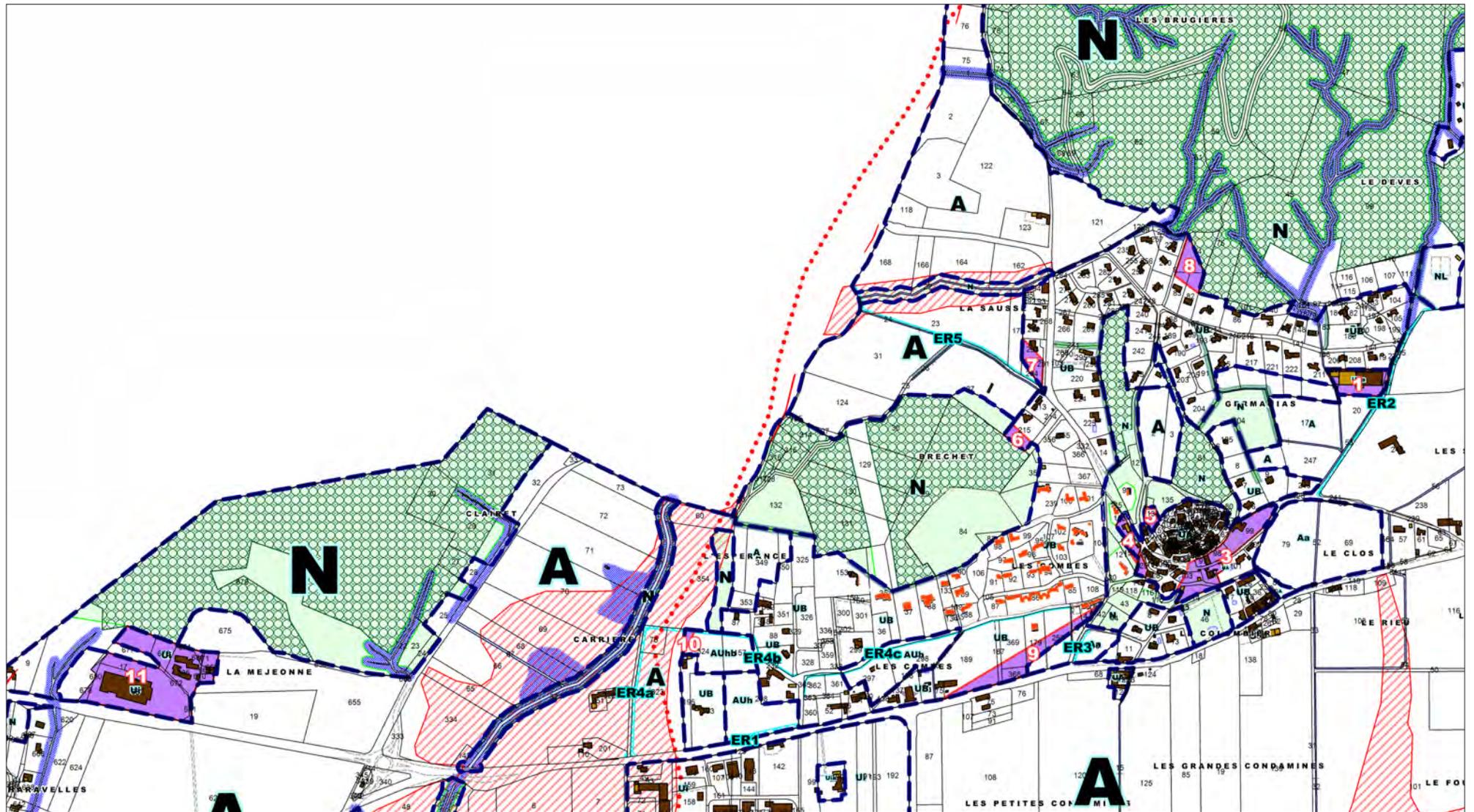
Echelle 1/5000°
Format natif de la planche : A3



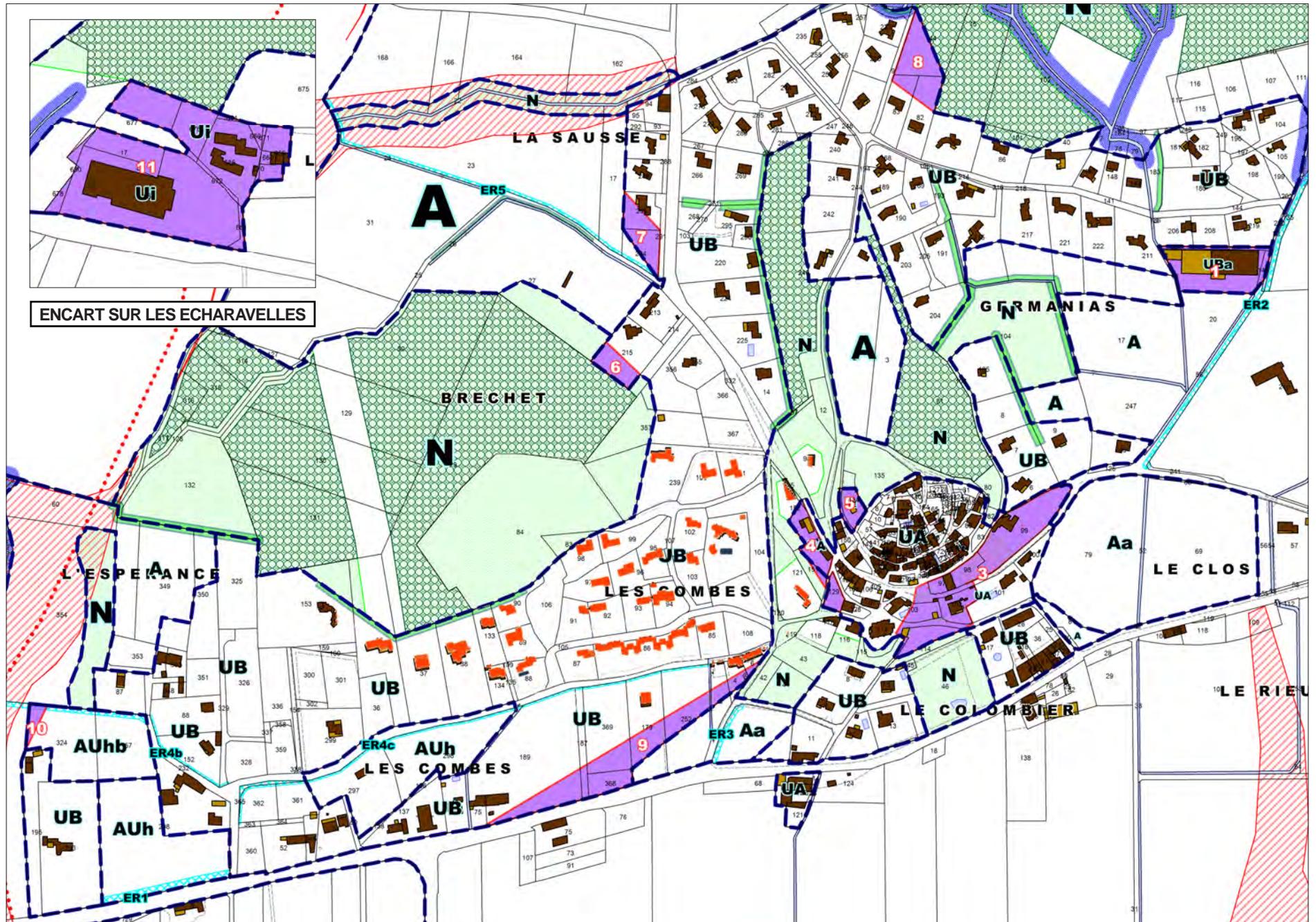
Les trois secteurs constructibles qui présentent aujourd'hui un profil agricole. Il est précisé que ces secteurs étaient déjà constructibles dans le POS.



LOCALISATION DES SECTEURS CLASSES EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES AU POS ET RECLASSES EN ZONES URBAINES OU A URBANISER AU P.L.U.



LOCALISATION DES SECTEURS CLASSES EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES AU POS ET RECLASSES EN ZONES URBAINES OU A URBANISER AU P.L.U.



C. L'étalement urbain

La quasi totalité des zones constructibles du P.L.U. est en inclusion de la trame bâtie actuelle. Les rares extensions sur des terrains actuellement agricoles étaient déjà destinées à l'urbanisation dans le POS. Parmi ces extensions, seuls 2,31 ha sont relatifs à des terrains agricoles (inclus cependant au sein de la trame urbaine du quartier des Combes).

III. TABLEAU DES SURFACES

Zones	Surfaces (ha)	Type de zone
UA	3,765	Village historique. Zone immédiatement constructible, à vocation principale d'habitat et d'activités non nuisantes pour l'habitat.
UB	41,48	Zone immédiatement constructible (secteurs d'habitat intermédiaire à pavillonnaire).
UBa	0,5113	Secteur de la zone UB où la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 6 m.
UE	0,092	Zone constructible, destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Ui	15,74	Zone immédiatement constructible à vocation d'activités économiques.
Uia	0,353	Secteur de la zone Ui dans lequel se trouve une habitation, où le règlement ménage des possibilités d'évolution de l'habitation.
Ut	1,395	Zone immédiatement constructible correspondant à un secteur occupé par des habitations légères de loisirs et destinée au tourisme et aux loisirs.
AUh	2,655	Zone immédiatement constructible à vocation principale d'habitat (mixte), urbanisable sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
AUhb	0,956	Secteur de la zone AUh constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.
A	536,8	Zone agricole.
Aa	4,1	Zone agricole inconstructible.
N	623,4	Zone naturelle.
NL	5,464	Zone Naturelle à vocation d'équipements publics collectifs sportifs ou de loisirs.

IV. INDICATEURS POUR L’EVALUATION DES RESULTATS EN APPLICATION DE L’ARTICLE L123-12-1 DU CODE DE L’URBANISME

L'article L123-12-1 du code de l'urbanisme prévoit notamment que :

« Trois ans au plus après la délibération portant révision du plan local d'urbanisme, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa d, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

En terme de création de logements, le P.L.U. révisé s'appuie d'abord sur le renforcement de l'urbanisation dans le grand espace des Combes, siège de l'essentiel des opérations récentes de logements (dans le cadre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble) et qui a bénéficié parallèlement du développement d'infrastructures de réseaux et de voirie.

Il s'agit notamment de soutenir la croissance démographique en cohérence avec les objectifs et d'assurer un minimum de diversité de l'offre en logements.

Ainsi, le P.L.U. n'aura pas atteint ses objectifs si entre son approbation et un délai de trois, la population communale stagne et si le ratio entre logements en pavillonnaires propriété et logement locatif évolue vers une proportion significativement plus forte de logements pavillonnaires en propriété. Dans ce cas de figure, il serait légitime que la commune entreprenne une révision de son P.L.U. pour redéfinir un projet de création de logements (selon des critères similaires de composition urbaine et de typologie de logements que celles déterminées par les orientations du P.L.U.) mais sur d'autres emprises foncières (dans l'hypothèse ou la non atteinte des objectifs relèverait d'un phénomène de rétention de terrain).

V.SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Source : Biotope

Dans le cadre de l'élaboration d'un plan ou programme et de son évaluation environnementale, trois types d'indicateurs peuvent être définis :

- Des indicateurs de territoire, permettant de suivre l'état et l'évolution de l'environnement du territoire ;
- Des indicateurs d'objectifs, précisant le projet politique au travers d'objectifs chiffrés ;
- Des indicateurs d'actions, permettant d'évaluer la politique mise en œuvre (moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs).

Dans le cadre de ce rapport mission, et sur la base du travail d'analyse de l'état initial de l'environnement, des **indicateurs de territoire** (ou d'état) sont proposés.

En phase de suivi, 6 ans après la mise en œuvre du plan, ces indicateurs permettront de suivre l'évolution du territoire dans le temps, à partir d'un état zéro dressé lors de la première étape (état initial).

La proposition ci-dessous identifie les indicateurs les plus pertinents, en fonction de leur représentativité, de leur facilité de calculs et de leur accessibilité.

Etant donné l'enjeu sur la commune de Valaurie, les indicateurs proposés sont axés essentiellement sur les thématiques de consommation d'espaces (espaces naturels et agricoles), en fonction de la population de la commune.

Thème	Indicateur	Unité de mesure	Résultat : Etat initial (2013)	SOURCES
Consommation d'espace	Enveloppe urbaine actuelle	Hectares (ha)	82	Commune de Valaurie / Orthophotplan de l'IGN
	Surface urbaine de l'enveloppe urbaine actuelle située au sein du site Natura 2000	Hectares (ha)	44	Commune de Valaurie / Orthophotplan de l'IGN
	Nombre d'habitants sur la commune	Habitants (hab.)	531 (en 2009)	Commune de Valaurie
Activité agricole	Surface Agricole Utilisée (SAU) - recensement agricole 2010	Hectares (ha)	357	Commune de Valaurie / Ministère de l'agriculture
Risques majeurs	Surface urbanisée concernée par l'aléa feux de forêts	Hectares (ha)	6	Commune de Valaurie / DDT Drôme