

Commune de Venterol (26)

Modification n°1 du PLU
e



RAPPORT DE PRÉSENTATION

pièce n°1

u r b **A r c h i**
AMUNATEGUI URBANISME & ARCHITECTURE



15 novembre 2016

1. PREAMBULE	4
1.1. Objet de la modification	
1.2. Justification de la procédure	
2. SITUATION E LA COMMUNE	6
3. OBJECTIFS ET EXPOSÉS DES MOTIFS	8
3.1. Objectifs de la modification	
3.2. Incidences sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site	
4. CONTENU DE LA MODIFICATION	10
4.1. Règlement	

1. Préambule

1.1. Objet de la modification

Le PLU de la commune de Venterol a été approuvé le 23/02/2009 et rendu exécutoire le 01/05/2009. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée et de trois révisions simplifiées entre 2009 et 2012. Les trois révisions simplifiées n'ont pas été finalisées et leur délibération d'objectifs ont été annulées en 2016.

Le PLU actuel ne permet pas la construction d'extensions ou d'annexes aux habitations existantes en zone agricole.

Les lois du 13 octobre 2014 pour «l'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt» et du 6 août 2015 pour «la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques», dite « loi Macron » ont défini clairement les possibilités d'extension et de constructions d'annexes pour les habitations isolées en zone agricole et naturelle.

La municipalité souhaite donc procéder à une modification du PLU actuelle pour intégrer ces possibilités et modifie le règlement des zones agricoles et naturelles. Les possibilités d'extension et d'annexes seront identiques dans les deux zones, comme le permet aujourd'hui la loi.

1.2. Justification de la procédure

La mise en œuvre, par la commune, de ces adaptations du PLU impliquent des modifications du règlement du PLU actuellement en vigueur.

- **Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD et qui ne rentrent pas dans le champ de la révision:**

Les modifications du PLU n'ont aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour. Il n'y a pas non plus de réduction d'une zone agricole ou naturelle, ni de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dès lors, et au regard des dispositions de l'article L153-31 et L151-41 du Code de l'Urbanisme, l'évolution du PLU actuel n'a pas à être placée sous le régime de la révision.

- **Des évolutions du PLU qui rentrent dans le cadre de la procédure de modification:**

Le projet induisant une augmentation de la constructibilité de plus de 20% de celle permises actuellement dans les zones A et N pour les habitations existantes ne rentre pas dans le cadre de la procédure de modification simplifiée et doit donc faire l'objet d'une enquête publique.

Le projet de modification sera aussi soumis pour avis avant l'enquête publique à la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), conformément à l'article L.151-12 (voir ci-contre).

Rappels du Code l'urbanisme

- **Article L151-12**

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'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. »

- **Article L153-31**

«Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.»

- **Article L153-41**

«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 président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

- **Article L153-43**

«A l'issue de l'enquête publique, ce 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 de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.»

- **Article L153-44**

«L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.»

2. Situation Géographique

La commune de Venterol, au sud-est du département de la Drôme, est située dans le Nyonsais, au piémont des massifs montagneux qui marquent la limite des Baronnies.

Le sud-ouest de Venterol appartient aux paysages de la plaine de Valréas où dominent la vigne et l'olivier.

Le nord-est marqué par la Montagne des Vaux et le Massif du Cougoir, qui appartiennent au Massif de Lance et qui est surtout boisée. Au nord l'altitude culmine à 1165m, contre 298 au sud-est de la commune en limite avec Nyons.

Le village, ainsi que le deuxième hameau le plus important se trouvent sur la ligne de rupture des pentes entre la montagne et la plaine. Un troisième hameau, les Estangs s'est surtout développé récemment grâce à un lotissement communal. Autour de l'ancienne gare s'est développé une petite zone d'activité.

Le village perché situé sur un éperon rocheux, au pied du Corbiou et de la montagne de Vaux présentent à la plaine une façade de pierre remarquable et très préservée. Il regroupe les équipements de la commune (école, mairie, église, ...) et quelques commerces de proximité.

La commune fait partie de la **Communauté de Communes du Val d'Eygues**, créée en 1998 et qui regroupe 20 communes.

La CCVE est dans un processus de fusion entre les 4 Communautés de communes des Baronnies (CC Val d'Eygues, Pays de Buis, les Hautes Baronnies, Pays de Rémuzat).

La commune appartient au syndicat mixte des Baronnies Provençales et fait partie du Parc Naturel Régional des Baronnies Provençales, labellisé en janvier 2015.

La commune est inscrite dans le projet de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui va se créer autour de Montélimar et qui regroupera le périmètre de la future communauté.

La commune est desservie 4 routes départementales

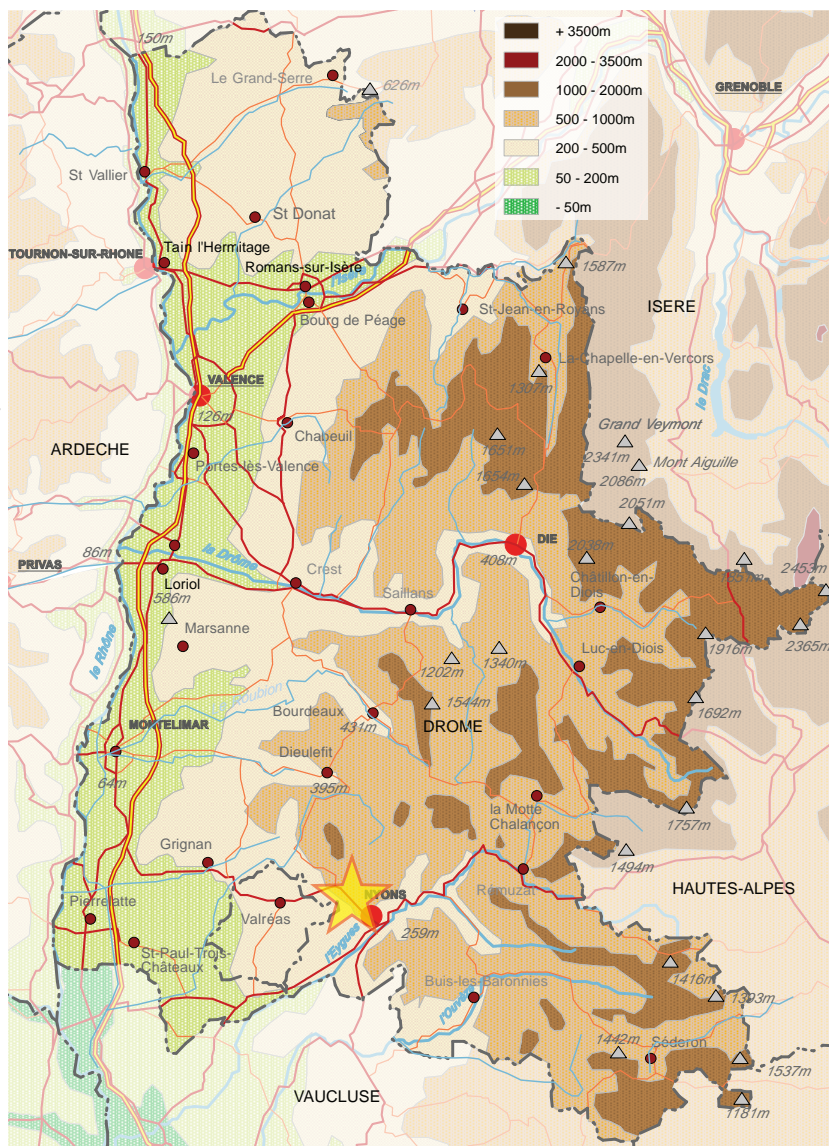
- RD538 qui mène de Nyons à Crest par Dieulefit et Bourdeaux et qui traverse la commune du nord-ouest au sud-est,
- RD541 qui mène à Donzère,
- RD619 qui mène vers Vinsobres,
- Plus locales: la RD506 dessert le village depuis la 538 et la RD 249 mène au hameau des Estangs

Les communes limitrophes sont:

- Rousset les Vignes et Teyssières au Nord
- Aubres à l'Est
- Valréas et Saint Pantaléon les Vignes à l'ouest
- Nyons et Vinsobres au Sud.

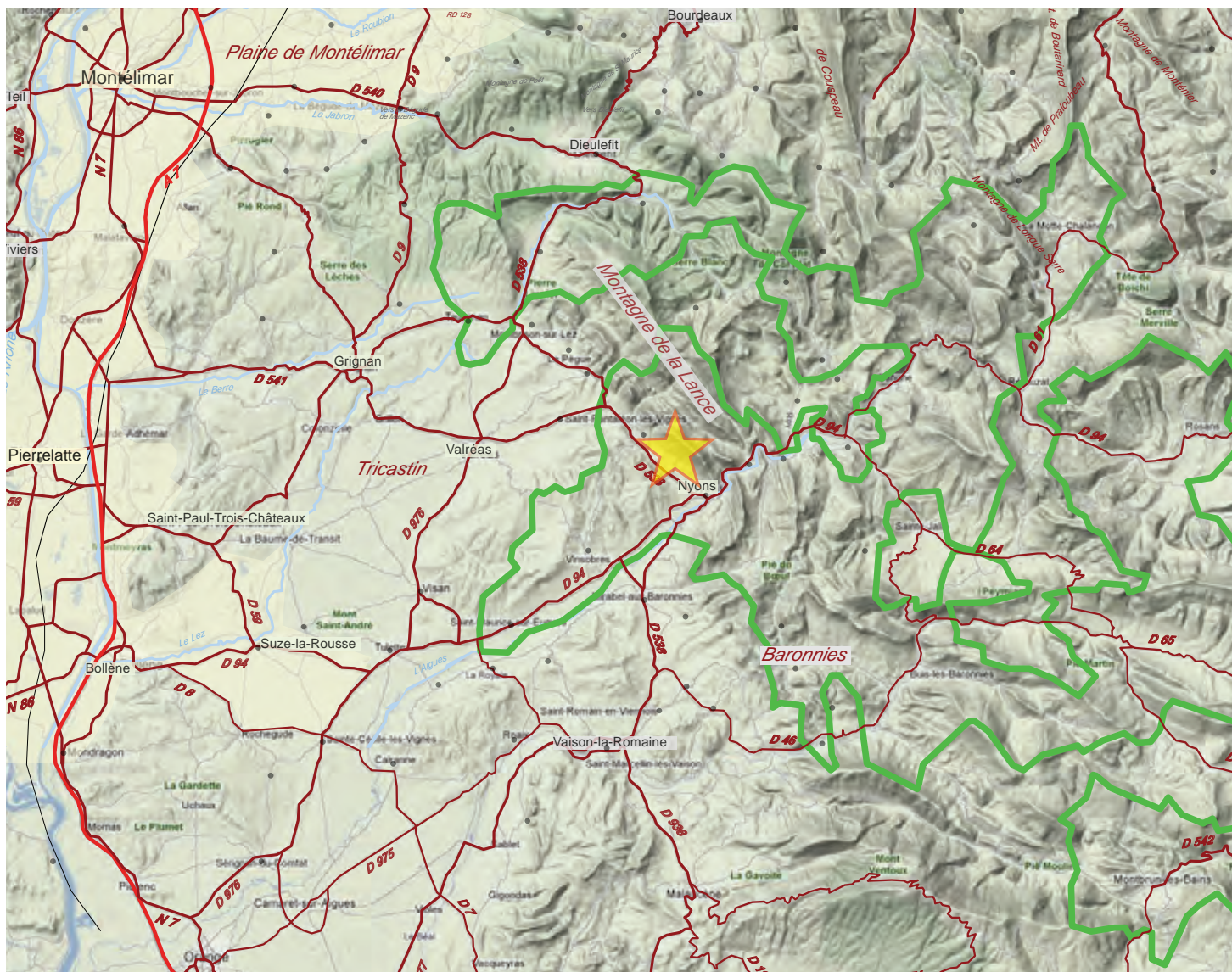
Limitrophe de Nyons, proche d'Orange et Montélimar:

- 5,5 km de Nyons (9 min.)
- 10,5 km de Valréas (14 min.)
- 45 km d'Orange (50 min.)
- 46,5km de Montélimar (46 min.)
- 95 km de la préfecture, Valence (1h16 en voiture)



Une commune du Nyonsais, entre montagnes et plaine viticole

- **Région** Auvergne-Rhône-Alpes
- **Département** de la Drôme
- **Arrondissement** de Nyons
- **Canton** de Nyons et Baronnies
- **Intercommunalité:** Communauté de communes du Val d'Eygues
- **Altitude** 298m (mini) – 1165m (maxi)
- **Superficie** 3169 hectares
- **Population en 2013 :** 695 (sans double comptes)
- **Densité** 22 hab./km²
- **Rythme annuel de la construction:** 4,1/an entre 2004 et mi-2013



3. OBJECTIFS ET EXPOSÉS DES MOTIFS

3.1. Objectifs de la modification

Le projet de modification va harmoniser les règles entre les zones A et N pour les extensions des habitations, les annexes et la reconstruction, restauration de bâtiments existants.

Il permettra l'extension limitées des habitations existantes à 33% de la surface totale¹ dans une limite d'une surface totale finale (existant+ projet) limitée à 250m². La surface initiale doit être supérieure à 40m² afin de ne pas étendre ce droit à des cabanes, abri de jardins...

Les annexes non accolées sont permises dans la limite de 30m² et à condition d'être implantés à moins de 20m du bâtiment principal de l'habitation.

Les piscines sont limitées à 50m². La rédaction de la règle reprend celle validée par la CDPENAF en novembre 2015, à l'exception de la superficie maximale des annexes qui est portée à 30m². Une surface de 20m² est insuffisante pour un garage.

Ces potentialités pourront concerner plus d'une soixantaine d'habitations situées en zone A et N.

Comme c'était déjà possible en zone N, la reconstruction après sinistre est permise en zone A et N sauf si celui-ci est dû à une inondation, ainsi que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien (au titre de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme).

Conformément au code de l'urbanisme en vigueur, sont retirées, en zone N, les possibilités d'extension des constructions autre que l'habitation. Pour la même raison, en Nz n'est maintenu que la possibilité d'aménager les habitations existantes en raison du risque de rupture de barrage.

3.2. Incidences sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site

La limitation de la surface finale des extensions à 250m², de celle des annexes, ainsi que la distance entre ces dernières et du bâtiment principal de l'habitation, les conditions d'hauteur, d'emprise éviteront à ces constructions de compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

¹ La Surface totale étant définie comme étant la surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules. Au règlement est joint la définition des termes utilisées dans la rédaction des nouveaux articles du règlement de la zone A et N.

4. CONTENU DE LA MODIFICATION

4.1. Règlement

Les modifications sont:

- **zone A:**

Article A2-1): Ajout des § «L'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes à celles-ci selon les conditions énoncées plus bas».

«La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf en cas de destruction par inondation».

– «Par ailleurs, peut être autorisé, sous réserve des dispositions des articles L. 421-5 et L.111-11 (nouvelle référence) du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.»

Article A2-2): Ajout du § «a) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone:

– L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m².

– Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m²».

Article A8: Ajout de «Voir article A2 pour l'implantation des annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.»

Article A9 - Ajout de «Voir article A2 pour les extensions et annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.»

Article A10: Ajout de «annexes à l'habitation: hauteur 4 mètres»,

Article A11-1): Ajout de «La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant».

Article A12-1): Ajout de «Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale».

- **zone N:**

Article N2-1: Ajout de «L'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes à celles-ci selon les conditions énoncées plus bas.»

Nz: limitation à l'aménagement des habitations existantes et possibilité de changement de destination si les constructions existantes sont repérées au plan de zonage au titre l'article L151-11 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme (ce qui n'est pas le cas actuellement), afin d'être en cohérence avec la nouvelle réglementation.

Dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique (soumis à un risque d'inondation), sont autorisés seulement : Par cohérence avec le reste du règlement les prescriptions spécifiques de ces secteurs sont retirées car elles sont déjà listées aux pages 5 et 6 du règlement actuel dans le chapitre des dispositions générales et compliquent la lecture du règlement.

Article N2-2 Ajout de: «a) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone :

– l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 33

% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m2 et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m2.

– Les annexes – non accolées – aux habitations existantes sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m2 de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m2.»

– *paragraphe c)* retiré car redondant.

Article N7: Harmonisation de la distance minimale entre bâti et limite séparative, lorsque celui-ci ne s'implante pas sur la limite : «A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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 mètres»

Article N8: Ajout de «Voir article N2 pour l'implantation des annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.»

Article N9 - Ajout de «Voir article N2 pour les extensions et annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.»

Article N10: Ajout de «annexes à l'habitation: hauteur 4 mètres»,

Article N11-1): Ajout de «La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant».

Article N12-1): Ajout de «Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.»

Ont aussi été indiqués :

- l'abrogation du COS et des superficie minimales des terrains suite à la loi ALUR (mais qui n'étaient pas réglementées dans le règlement actuel)
- les nouvelles références législatives (indiquées entre parenthèses)
- les mentions de SHON (surface hors oeuvre nette) et SHOB (surface hors oeuvre brute) ont été remplacées par la notion de surface de plancher ou surface totale, qui est définie à la fin du règlement.

Les pages suivantes indiquent les changements opérés dans le corps du texte (couleur rouge).

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Modifications indiquées en rouge

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est à vocation agricole.

Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur Az.

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'étendre et de créer de petites annexes détachées au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne dénaturent pas le caractère des lieux avoisinants.
- La construction d'éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.
- Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles ou pastorales.
- L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311.1 du Code Rural
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes à celles-ci selon les conditions énoncées plus bas.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante, ainsi que la vente à la ferme et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme (*nouvelle référence : article L151-11 alinéa 2°*) peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf en cas de destruction par inondation.
- Par ailleurs, peut être autorisé, sous réserve des dispositions des articles L. 421-5 et L.111-11 (*nouvelle référence*) du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2) Conditions :

- a) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole de la zone :
 - L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m².
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- b) La surface **hors-œuvre-nette totale** des logements autorisés dans la zone est limitée à 250 m².

- c) L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1) dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le long des voies RD538 et RD540, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.

2) dispositions concernant la voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau public, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit être absorbées en totalité sur le terrain
- - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD538 et RD541	75 mètres par rapport à l'axe de la voie
Autres voies publiques	10 mètres par rapport à l'axe de la voie et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
 - pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

~~Non réglementée.~~ Voir article A2 pour l'implantation des annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

~~Non réglementée.~~ Voir article A2 pour les extensions et annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de construction	hauteur
Habitations individuelles	7 mètres
Bâtiments agricoles	10 mètres
Annexes à l'habitation	4 mètres

- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme (*nouvelle référence : R.111-27*) est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (*nouvelle référence : L.113-1 et 2*) qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle concerne notamment les bois et forêts. L'ensemble de ces espaces peut être classé comme espace boisé.

Elle comprend les secteurs suivants :

- NL où sont autorisées les installations liées aux sports, loisirs et les campings
- Nz et NLZ Les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique sont soumis à un risque d'inondation.

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'étendre et de créer de petites annexes détachées au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

Dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique (zone inondable) :

- toute nouvelle construction

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Sont admises hors zones inondables et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- ~~— L'aménagement, le changement de destination des constructions existantes dans la limite maximale de 250 m2 de SHON.~~
- ~~— L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite maximale de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 250m2 de SHON totale maximum.~~
- ~~— Les annexes fonctionnelles des constructions existantes dans la limite de 50 m2 de SHOB.~~
- ~~— Les piscines.~~
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes à celles-ci selon les conditions énoncées plus bas.
- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction d'éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf en cas de destruction par inondation.
- Les constructions repérées au plan de zonage au titre de *l'article L151-11 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme (nouvelle référence)* peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- Par ailleurs, peut être autorisé, sous réserve des dispositions des articles L. 421-5 et L111-4 (*nouvelle référence : L.111-11*) du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Dans les secteurs NL et NLZ

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux sports, aux loisirs et à l'accueil touristique,
- Les terrains de camping et de caravanage.

Dans le secteur Nz, seuls sont autorisés l'aménagement des constructions d'habitation existantes et le changement de destination des constructions existantes si ces dernières sont repérées au plan de zonage au titre *l'article L151-11 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme (nouvelle référence)*.

Dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique (soumis à un risque d'inondation), sont autorisés seulement : se reporter aux dispositions générales

- ~~— Les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues:—~~
- ~~— Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...);~~
- ~~— Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,—~~
- ~~— L'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.—~~

- ~~— L'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au-dessus de la cote de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.~~
- ~~— La création de bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.~~
- ~~— L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,~~
- ~~— Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,~~
- ~~— Les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,~~
- ~~— Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,~~
- ~~— La reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation~~
- ~~— Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².~~
- ~~— Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.~~

~~Certaines de ces dispositions peuvent être supprimées pour ne pas apparaître plus permissif en zone inondable par rapport au règlement du reste de la zone tel qu'il est rédigé actuellement.~~

~~Dans toutes les zones inondables, les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.~~

2) Conditions :

- a) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone :
 - l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m².
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- b) L'impact sur l'environnement et le paysage des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- ~~c) Les piscines autorisées devront être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.~~

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit être absorbées en totalité sur le terrain
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD538 et RD541	75 mètres par rapport à l'axe de la voie
Autres voies publiques	10 mètres par rapport à l'axe de la voie et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
 - pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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 –4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

~~Non réglementée.~~ Voir article N2 pour l'implantation des annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

~~Non réglementée.~~ Voir article N2 pour les extensions et annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de construction	hauteur
Habitations individuelles	7 mètres
Annexes à l'habitation	4 mètres

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme (*nouvelle référence : R.111-27*) est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

- La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (*nouvelle référence : L.113-1 et 2*) qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Définitions utilisées dans le règlement des zones A et N:

Annexe: construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Surface totale: surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Surface de plancher: selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Emprise au sol: selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Cette notion doit être reprise dans le PLU afin d'être applicable

Commune de Venterol (26)

Modification n°1 du PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION

pièce n°1

u r b **A r c h i**

AMUNATEGUI URBANISME & ARCHITECTURE



15 novembre 2016

1. PREAMBULE	4
1.1. Objet de la modification	
1.2. Justification de la procédure	
2. SITUATION DE LA COMMUNE	6
3. OBJECTIFS ET EXPOSÉ DES MOTIFS	8
3.1. Objectifs de la modification	
3.2. Faisabilité urbaine ayant servi à définir le programme	
3.3. Raccordement au réseau	
4. CONTENU DE LA MODIFICATION	10
4.1. Orientations d'aménagement actuelle et projetée	
4.2. Zonage actuel et projeté	
4.3. Règlement projeté	

1. Préambule

1.1. Objet de la modification

Le PLU de la commune de Venterol a été approuvé le 23/02/2009 et rendu exécutoire le 01/05/2009. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée et de trois révisions simplifiées entre 2009 et 2012. Les trois révisions simplifiées n'ont pas été finalisées et leur délibération d'objectifs ont été annulées en 2016.

Le PLU de 2009 avait délimité sur les quartiers St-Jean et Sur Vialle, 'serre' surplombant le village une zone AUz. Il prévoyait une soixantaine de logements sur une superficie de 12.500m² environ.

La commune a engagé une réflexion avec des bailleurs pour mettre en oeuvre un projet d'habitat plus limité, sur périmètre moins important. Il prévoit de construire sur les parcelles AC 178, une partie de la 179 et AB 428.

La superficie qui sera allouée à la construction des projets de logements fera 6970m².

La parcelle AC 178 est propriété de la commune.

La modification doit permettre la mise en oeuvre du projet porté par la municipalité en coordination avec les bailleurs.

1.2. Justification de la procédure

La mise en oeuvre, par la commune, de ces adaptations du PLU impliquent des modifications du règlement du PLU actuellement en vigueur.

- **Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD et qui ne rentrent pas dans le champ de la révision:**

Les modifications du PLU n'ont aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour. Il n'y a pas non plus de réduction d'une zone agricole ou naturelle, ni de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dès lors, et au regard des dispositions de l'article L153-31 et L151-41 du Code de l'Urbanisme, l'évolution du PLU actuel n'a pas à être placée sous le régime de la révision.

- **Des évolutions du PLU qui rentrent dans le cadre de la procédure de modification (L.153-41).**

Rappels du Code l'urbanisme

- **Article L153-31**

«Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.»

- **Article L153-41**

«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 président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

- **Article L153-43**

«A l'issue de l'enquête publique, ce 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 de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.»

- **Article L153-44**

«L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.»

2. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune de Venterol, au sud-est du département de la Drôme, est située dans le Nyonsais, au piémont des massifs montagneux qui marquent la limite des Baronnies.

Le sud-ouest de Venterol appartient aux paysages de la plaine de Valréas où dominent la vigne et l'olivier.

Le nord-est marqué par la Montagne des Vaux et le Massif du Cougoir, qui appartiennent au Massif de Lance et qui est surtout boisée. Au nord l'altitude culmine à 1165m, contre 298 au sud-est de la commune en limite avec Nyons.

Le village, ainsi que le deuxième hameau le plus important se trouvent sur la ligne de rupture des pentes entre la montagne et la plaine. Un troisième hameau, les Estangs s'est surtout développé récemment grâce à un lotissement communal. Autour de l'ancienne gare s'est développé une petite zone d'activité.

Le village perché situé sur un éperon rocheux, au pied du Corbiou et de la montagne de Vaux présentent à la plaine une façade de pierre remarquable et très préservée. Il regroupe les équipements de la commune (école, mairie, église, ...) et quelques commerces de proximité.

La commune fait partie de la **Communauté de Communes du Val d'Eygues**, créée en 1998 et qui regroupe 20 communes.

La CCVE est dans un processus de fusion entre les 4 Communautés de communes des Baronnies (CC Val d'Eygues, Pays de Buis, les Hautes Baronnies, Pays de Rémuzat).

La commune appartient au syndicat mixte des Baronnies Provençales et fait partie du Parc Naturel Régional des Baronnies Provençales, labellisé en janvier 2015.

La commune est inscrite dans le projet de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) prévu autour de Montélimar et qui comprendra le périmètre de la future communauté.

La commune est desservie 4 routes départementales

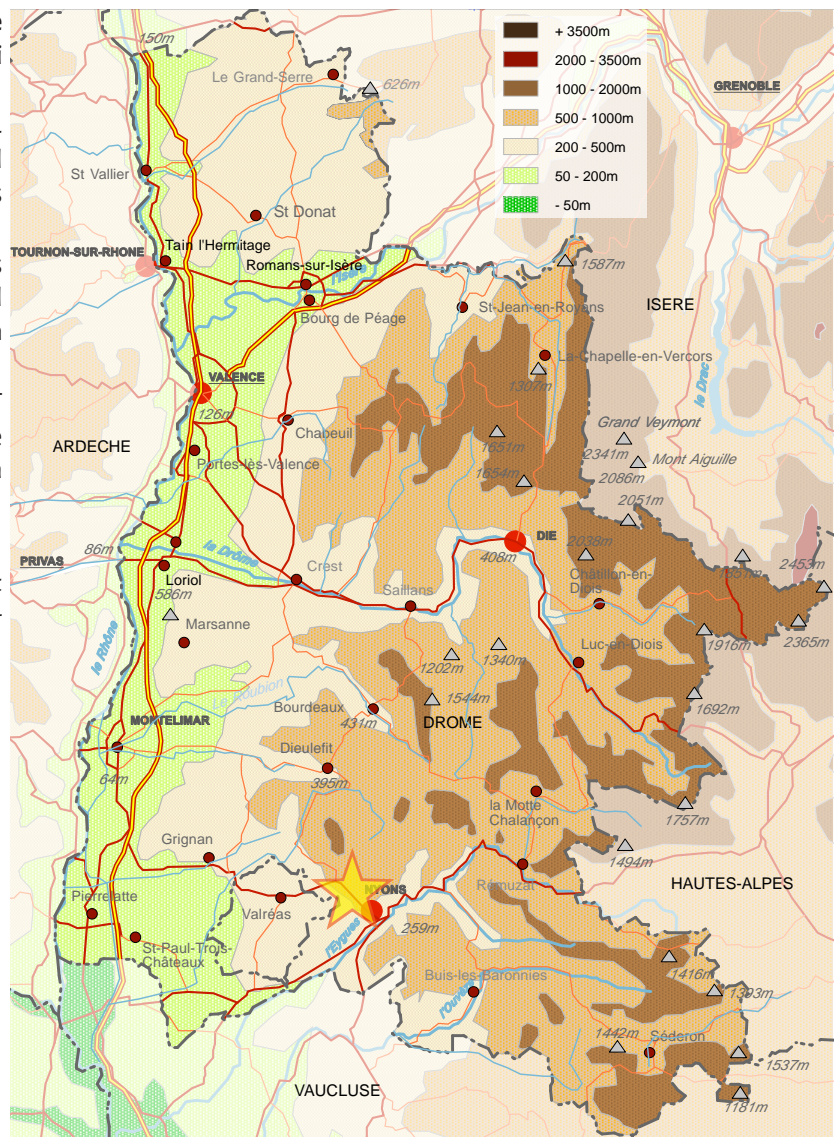
- RD538 qui mène de Nyons à Crest par Dieulefit et Bourdeaux et qui traverse la commune du nord-ouest au sud-est,
- RD541 qui mène à Donzère,
- RD619 qui mène vers Vinsobres,
- RD506 dessert le village depuis la 538,
- RD 249 qui mène au hameau des Estangs

Les communes limitrophes sont:

- Rousset les Vignes et Teyssières au Nord
- Aubres à l'Est
- Valréas et Saint Pantaléon les Vignes à l'ouest
- Nyons et Vinsobres au Sud.

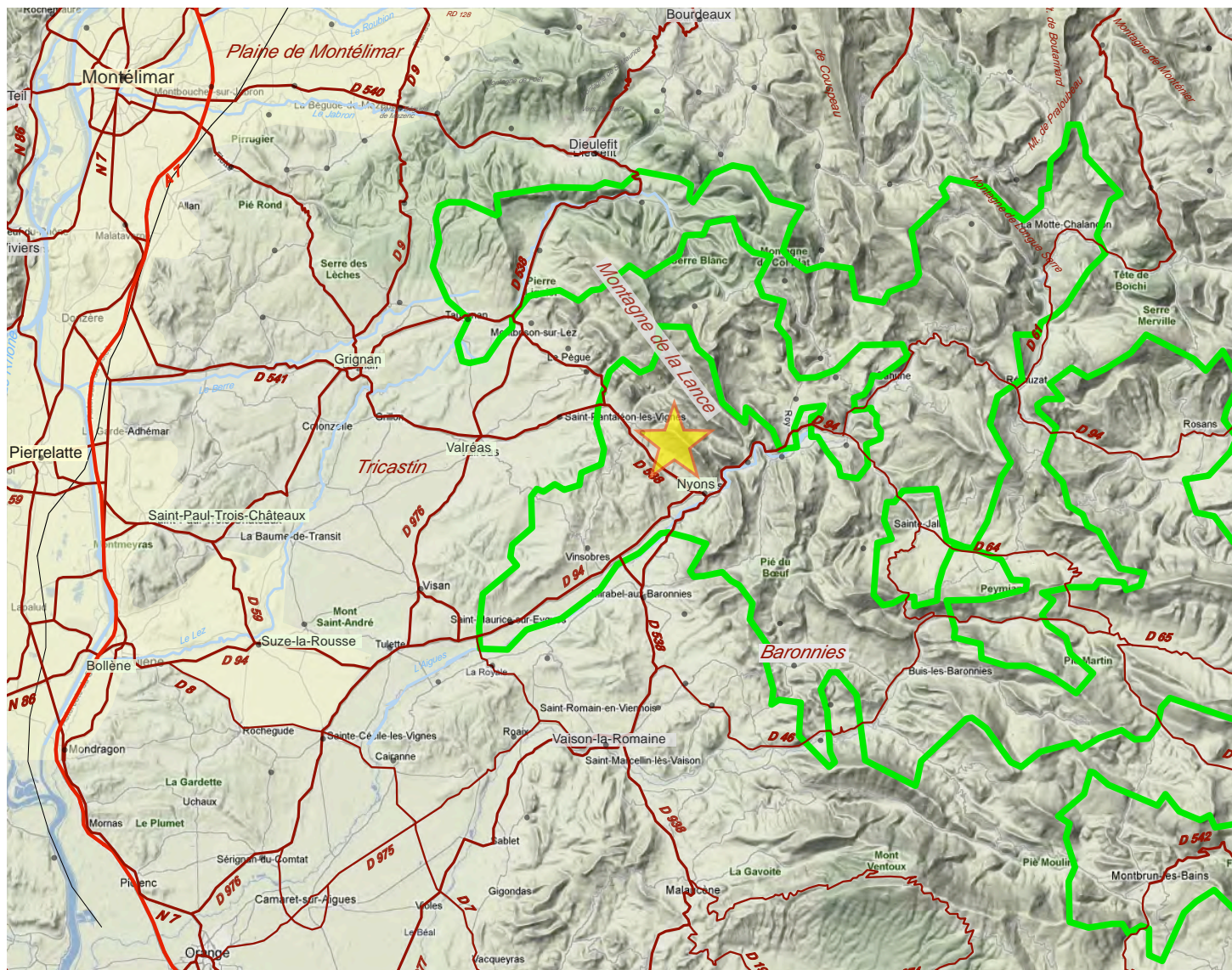
Limitrophe de Nyons, proche d'Orange et Montélimar:

- 5,5 km de Nyons (9 min.)
- 10,5 km de Valréas (14 min.)
- 45 km d'Orange (50 min.)
- 46,5km de Montélimar (46 min.)
- 95 km de la préfecture, Valence (1h16 en voiture)



Une commune du Nyonsais, entre montagnes et plaine viticole

- **Région** Auvergne-Rhône-Alpes
- **Département** de la Drôme
- **Arrondissement** de Nyons
- **Canton** de Nyons et Baronnies
- **Intercommunalité:** Communauté de communes du Val d'Eygues
- **Altitude** 298m (mini) – 1165m (maxi)
- **Superficie** 3169 hectares
- **Population en 2013 :** 695 (sans double comptes)
- **Densité** 22 hab./km²
- **Rythme annuel de la construction:** 4,1/an entre 2004 et mi-2013



3. OBJECTIFS ET EXPOSÉ DES MOTIFS

3.1. Objectifs de la modification

Le projet de modification a pour objectif de permettre la réalisation d'un programme d'habitat et d'équipement mixte:

- 8 logements d'habitat locatif social de maisons groupées ou en bande
- 6 logements d'habitat individuel jumelé en accession sociale
- 3 logements d'habitat locatif social à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite,
- Une maison de quartier à la place des ateliers communaux
- Un parking public (maintenu)
- Une noue paysagère (à l'emplacement d'un vieux terrain de sport) de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales du projet, mais qui pourrait conserver un usage lié aux loisirs hors périodes pluvieuses.

Ce programme répond à un besoin de logement spécifique sur le bassin de vie et qui n'est pas présent sur la commune où l'offre concerne surtout de grandes (80% des RP ont 4 pièces ou plus) maisons (88% du parc).

La partie consacrée au logement va se trouver dans des zones AUB créées pour l'occasion et la partie dévolue aux espaces et équipements publics sur la propriété communale se trouvera sur une zone UG spécifique.

3.2. Faisabilité urbaine ayant servi à définir le programme

Afin de mettre au point le projet avec les bailleurs, plusieurs faisabilités urbaines ont été réalisées pour mettre au point le programme.

Un des axes importants du projet la restructuration est l'élargissement et l'aménagement de la rue de St Jean. Il est prévu de porter l'assiette carrossable de la voirie à 6m avec des bas côtés de 4 et 9m de large comprenant du stationnement latéral, des cheminements piéton et des bandes paysagées, le talus au sud de la voie, ainsi que le stationnement est bordé d'arbres de haute et moyenne tige. Ces aménagements apporteront une urbanité à l'espace public.

Le logement locatif est implanté parallèlement à la rue de St Jean; le logement locatif pour personnes âgées se trouve autour de l'espace public et du parking qui borde une future maison de quartier. Les logements en accession sont protégés de la rue de St Jean par le talus arboré. Ces arbres et ce paysagement ont pour objet aussi d'améliorer l'insertion du projet.

La densité sera de 24,4 logements/ha sur les nouvelles zones AUB (17 logements sur 6970m², surfaces constructibles des parcelles AC 178,179 et AB 428 en zone AUB).



3.3. Raccordement aux réseaux

La conduite du collecteur collectif d'eaux usées se trouve au carrefour de la voie communale menant à Nyons et la rue de St Jean. La commune s'est engagée à la remonter à la hauteur de l'atelier communal. L'eau potable se trouve le long de la rue de St Jean. Une noue paysagée sera réalisée sur le terrain communal pour la rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales générées par le projet.

3.4. Cohérence du projet avec les orientations du PADD applicable de 2009

Le PADD se décline en 9 axes. Les axes 1 à 4 concerne plus précisément notre projet.

- **AXE 1 «Maîtriser la croissance démographique»:** une «croissance mesurée de l'ordre de 2 % par an et arriver à 920 habitants en 2016». Les besoins communaux sont précisés par le PADD et estimés à 62 logements supplémentaire, dont 15 à 20 par changement de destination.
- **AXE 2 «Une gestion économe de l'espace»:** Le projet estime que la consommation d'espace pour l'urbanisation sera de l'ordre de 4 hectares pour les constructions d'habitat neuf (les changement de destination ne consommant pas d'espace). Le PADD prévoit « la création d'une véritable greffe sur le village dense et composée de logements en petits collectifs et en maisons de village groupées».
- **AXE 3 «Préserver la mixité sociale»:** de «diversifier l'offre et de créer des logements locatifs y compris des logements locatifs sociaux» et «encourager des formes urbaines, maisons de village ou petits collectifs, qui d'une part se rapprochent de la forme traditionnelle du village et d'autre part, permettent le développement d'un parc locatif ou en accession à la propriété à caractère social».
- **AXE 4 «Recentrer l'urbanisation sur le village»:** «arrêter le «mitage, notamment entre Venterol et Nyons». «La volonté d'intégrer véritablement le ou les quartiers nouveaux et de renforcer la vie sociale et économique au village historique (création de services, commerces, etc...)».

Par rapport aux axes 1 et 2 du PADD, le projet de modification s'inscrit bien dans ces orientations. En termes d'objectifs démographiques et de construction de logement, les 17 logements du programme s'inscrivent dans les objectifs de l'époque (entre 42 et 47 logements neufs).

Si l'on fait abstraction des 3 parcelles concernées par le projet, les terrains qui doivent permettre la réalisation du projet de 2009 se situent dans :

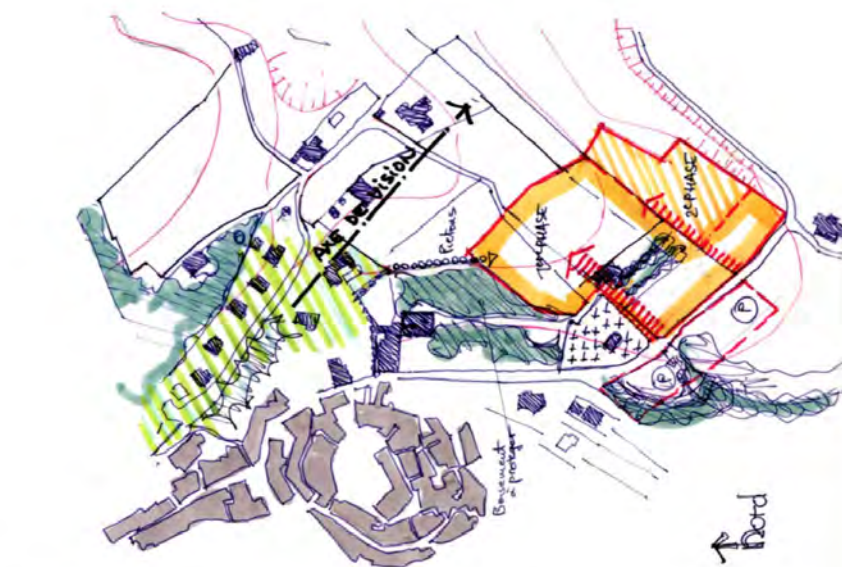
- les dents creuses de Beau Lauzet et de Novézian: capacité de 8 à 10 logements
- le lotissement des Estangs qui comprenait une dizaine de lots (dont 7 sont bâtis aujourd'hui ou en cours)
- la zone AUz de St Jean (bloquée, mais maintenue dans ce projet) et d'une superficie de 6.500m2 pouvant permettre de réaliser une dizaine de logements neufs.

Avec les 17 logements du projet l'on continue à répondre à l'objectif de 42 à 47 logements neufs (hors changement de destination). Le nouveau projet et la zone AUz restent également dans l'épure d'une trentaine de logements définie par l'OAP. Avec une densité de 24,4 lots à l'hectare, nous sommes compatible avec l'objectif du COS de 0,3 demandé par l'OAP (voir page suivante).

Il crée effectivement la «greffe» du village avec des maisons de village.

Par rapport à l'axe 3, l'on est compatible avec la recherche d'une «forme traditionnelle du village» demandée, avec des maisons groupées et le «développement d'un parc locatif ou en accession à la propriété à caractère social». Le projet ajoute même un objectif intergénérationnel.

Par rapport à l'axe 4, le projet s'inscrit bien dans l'objectif: de se différencier «d'avec le village ancien et s(e) développ(er) sous forme de faubourg».



PLU de VENTEROL – Drôme - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Février 2009

Dessins extraits du PADD du PLU actuel de 2009



PLU de VENTEROL – Drôme - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Février 2009

4. CONTENU DE LA MODIFICATION

4.1. Orientation d'aménagement actuelle et projetée

L'OAP du PLU actuel (2009) prévoyait le programme suivant:

- Locatif social : Un minimum de 15% de logements locatifs sociaux devra être réalisé dans l'ensemble de la zone dans le respect des objectifs de mixité sociale et conformément à l'article L 123.2.d du Code de l'Urbanisme.
- Des petits collectifs
- De l'habitat sous forme de maisons de village regroupées par 3 ou 4 avec des patios ou des petits terrains privés.

Les contraintes de l'OAP actuelle (2009) étaient peu précises, voire contradictoires. Le programme indique, page 1, que 60 logements «pourront être réalisés» avec un COS de 0,60 maximum puis parle plus loin d'un COS global de 0,30 (page 2 le plan), pour laisser «de larges surfaces sur la création de l'espace public et de jardins privés».

Un COS de 0,30 amènerait plutôt à réaliser 30 logements sur 12.930m². On peut en déduire que l'objectif est plutôt de réaliser 30 logements avec de grands espaces, publics sur la totalité du secteur (AUaz et AUz), ce qui correspond avec les objectifs du PADD.

Le plan et l'implantation de l'OAP actuelle (2009) sont décrits par un texte peu prescriptif:

«Les constructions s'organisent sur un espace public centré sur la voie actuelle.

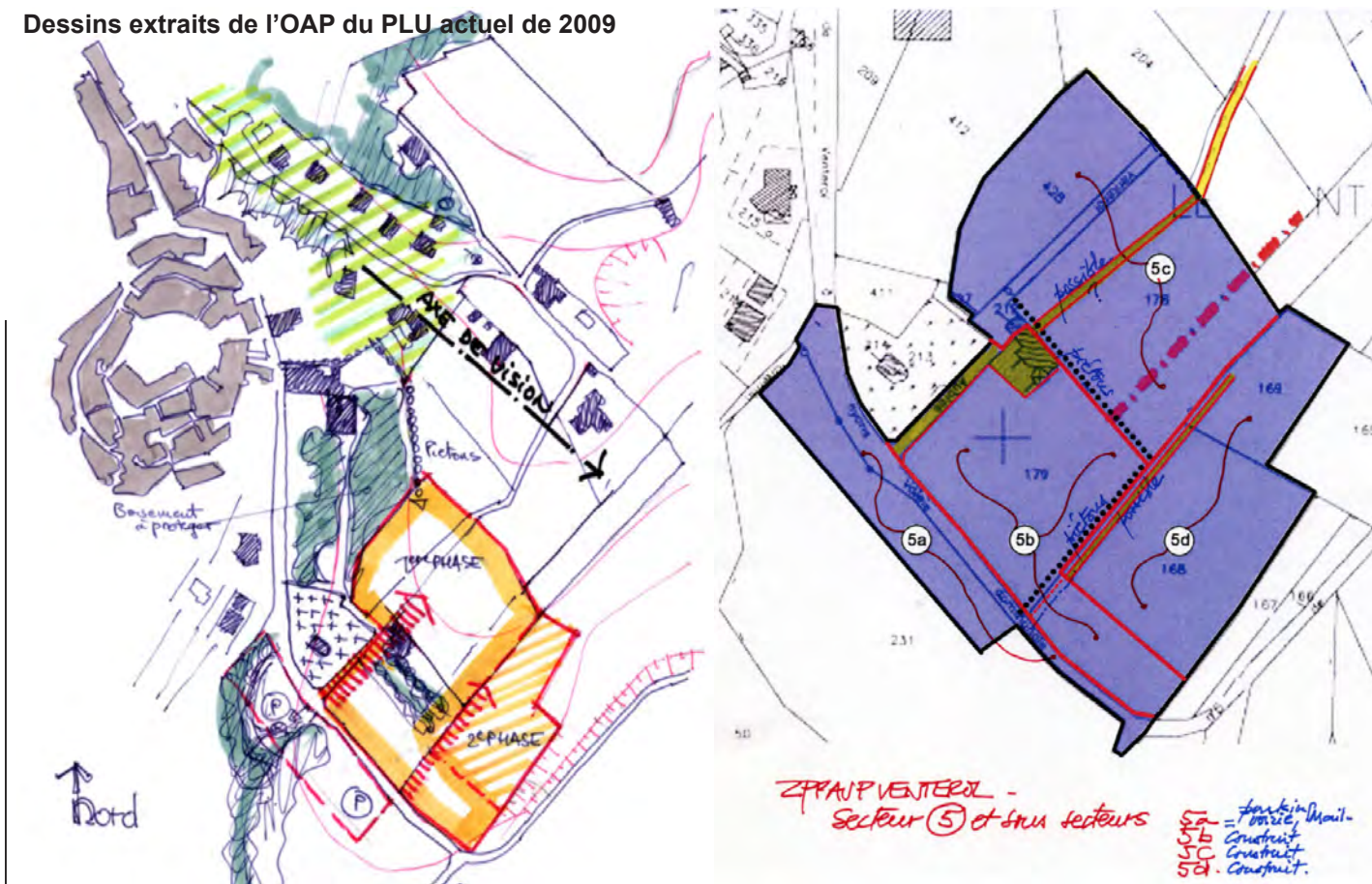
Cet espace public est le cœur du quartier futur. Toutes les constructions sont accessibles depuis cet espace public, place largement dimensionnée (...). A l'amont, les constructions forment un alignement avec deux ou trois petits collectifs dont un qui formerait une façade sur la place actuelle(...)

Toutes les constructions disposent d'une façade sur l'espace public, d'une bonne orientation, de la vue, et de jardins privés. (...) Côté village, les constructions sont organisées de façon à laisser des transparences pour ménager la vue sur le village.

La densité sera un peu plus forte dans la partie la plus proche du village (petits collectifs) et moins dans la partie haute (maison de village).

La densité moyenne correspond à un COS de 0,30. ce qui laisse de larges surfaces pour la création de l'espace public et de jardins privés.»

Dessins extraits de l'OAP du PLU actuel de 2009

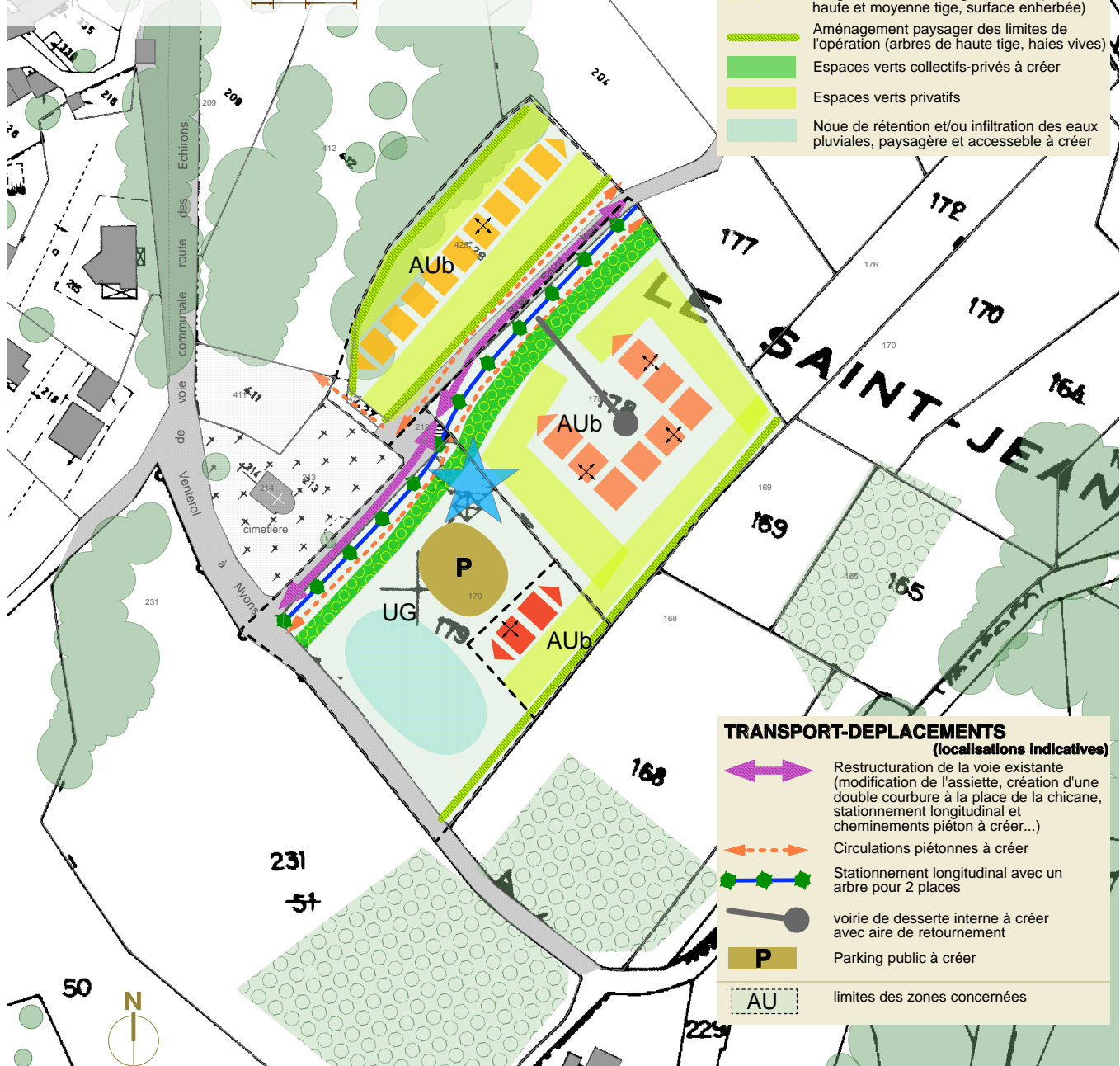
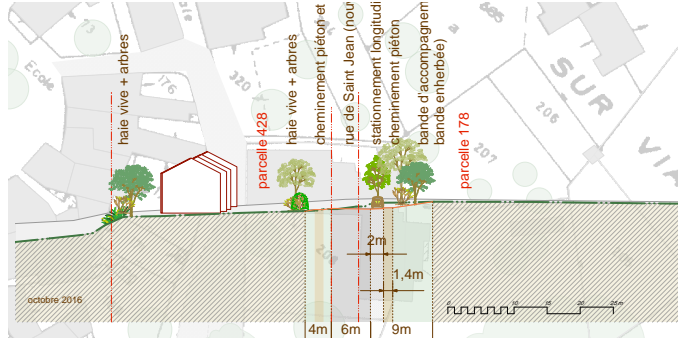


La nouvelle OAP reprend et situe les différents éléments du nouveau programme. Le projet s'organise autour d'une voie de St Jean élargie, très paysagée et arborée.

L'implantation du bâti est suggérée par le plan et le sens des faitages est indiqué.

Il fait aussi des préconisations sur les plantations en limites de la zone afin de réussir son insertion dans le site.

L'OAP précise en coupe les aménagements attendus sur la voie restructurée. L'OAP précise la nouvelle assiette de la voie, la localisation des voies piétonnes, du stationnement latéral et du paysagement du talus au sud de la voie.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le projet devra être compatible avec les orientations suivantes:

AMÉNAGEMENT- HABITAT

- 17 logements mini: (localisations indicatives)
- 8 logements d'habitat locatif social de maisons groupées ou en bande
 - 6 logements d'habitat individuel jumelé en accession sociale
 - 3 logements d'habitat locatif social à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite, individuels ou jumelés
 - maison de quartier à créer
 - sens de faitages
 - Bande d'accompagnement végétalisée intégrant le talus le long de la voie (arbres de haute et moyenne tige, surface enherbée)
 - Aménagement paysager des limites de l'opération (arbres de haute tige, haies vives)
 - Espaces verts collectifs-privés à créer
 - Espaces verts privatifs
 - Noue de rétention et/ou infiltration des eaux pluviales, paysagère et accessible à créer

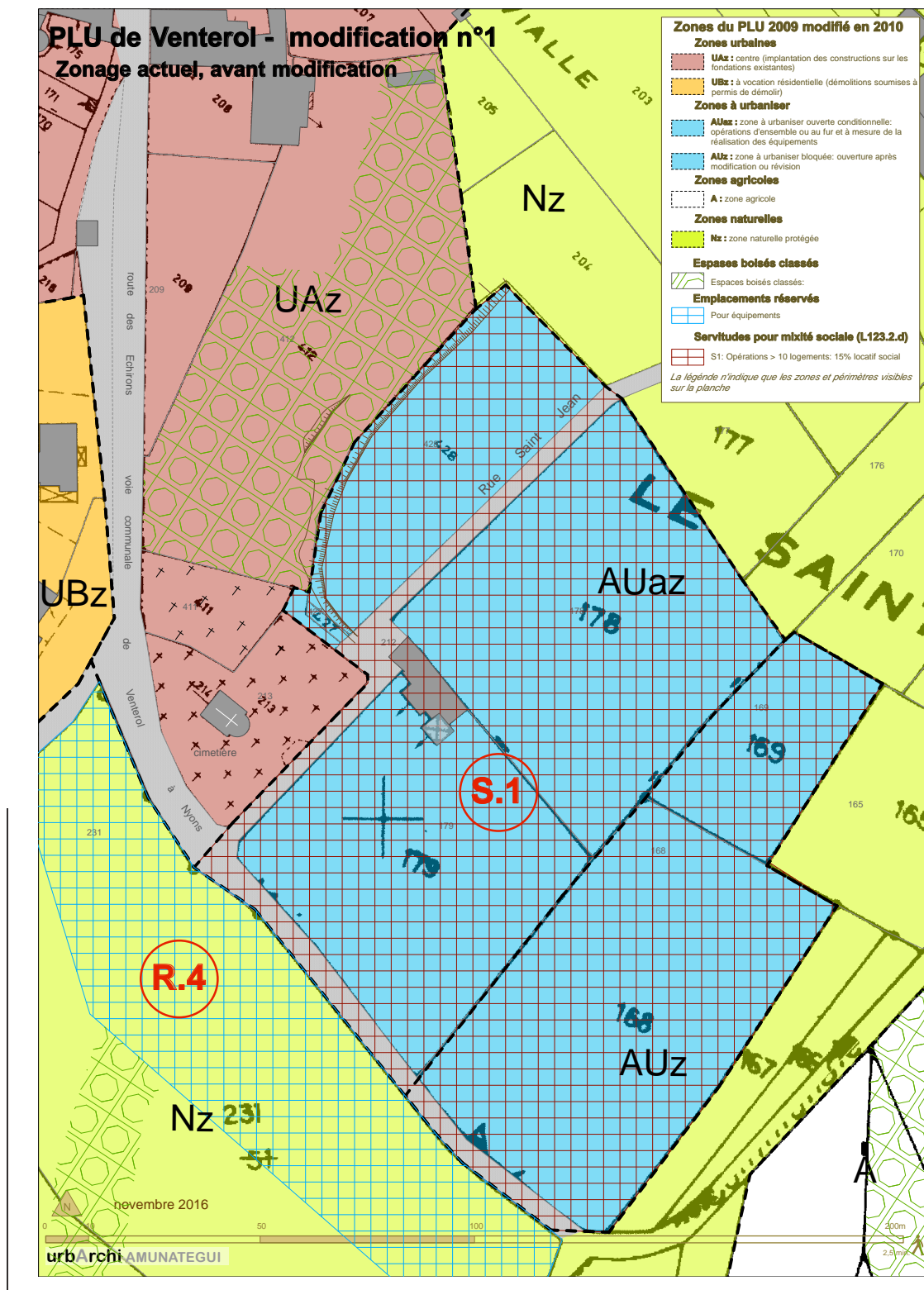
TRANSPORT-DEPLACEMENTS

- (localisations indicatives)
- Restructuration de la voie existante (modification de l'assiette, création d'une double courbure à la place de la chicane, stationnement longitudinal et cheminements piéton à créer...)
 - Circulations piétonnes à créer
 - Stationnement longitudinal avec un arbre pour 2 places
 - voirie de desserte interne à créer avec aire de retournement
 - Parking public à créer
 - limites des zones concernées

4.2. Zonage actuel et projeté

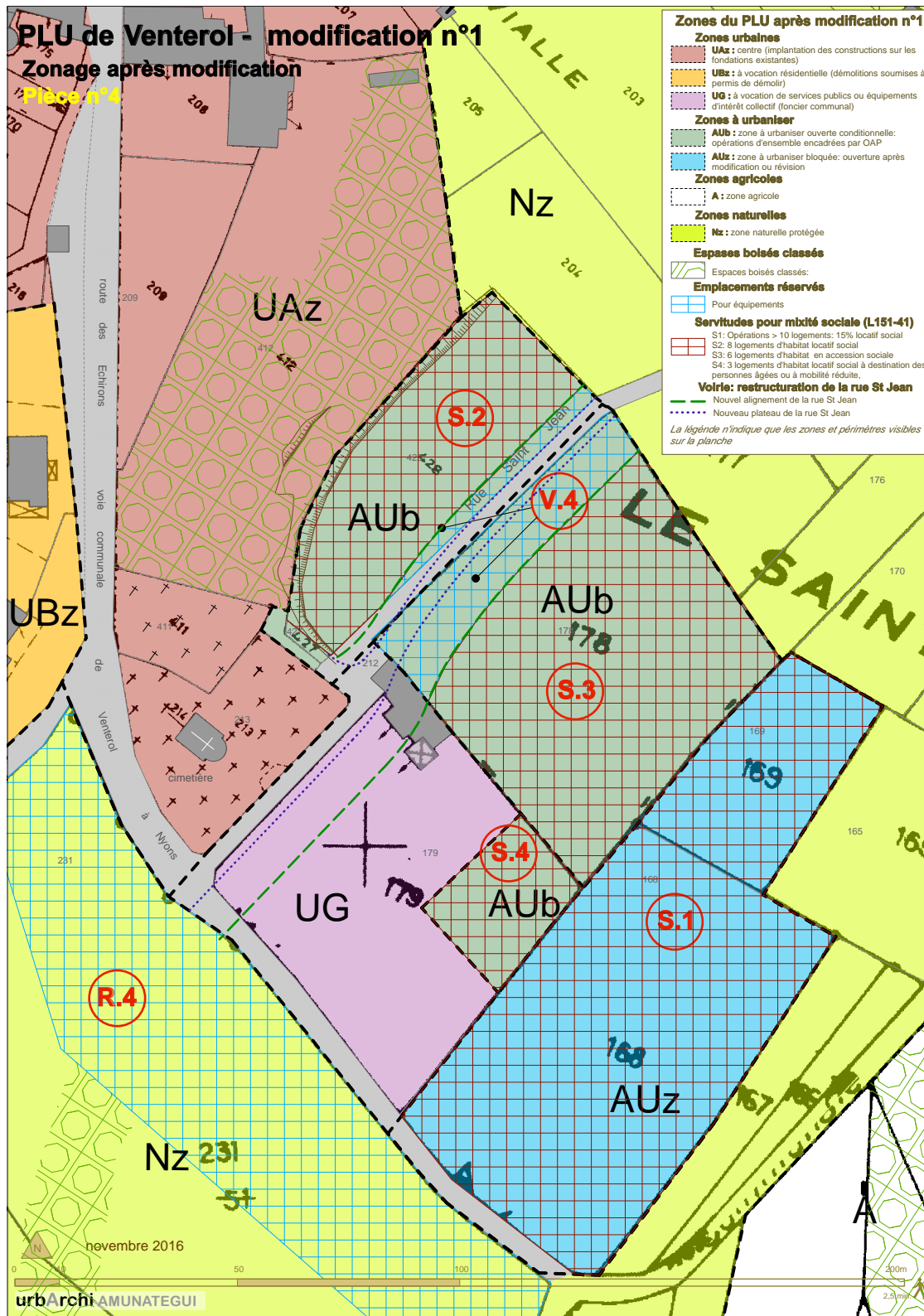
Actuellement:

- Les parcelles AC 178,179 et AB 428 sont inscrites dans la zone AUaz, zone peu équipée «destinée à l'extension future de l'agglomération», où les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit à mesure de la réalisation des équipements internes prévus.
- Sa vocation est d'accueillir, «des habitations, des commerces, des services et des activités non nuisantes dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements».
- en application de l'article L123.2.d (nouvelle référence L.151-41) du Code de l'Urbanisme et dans le respect des objectifs de mixité sociale, chaque opération comportant au moins 10 logements devra comporter un minimum de 15% de logements locatifs sociaux.



Les modifications prévues sont:

- La zone AUz est retirée du règlement.
- Les parcelles AC 178, AB 428 et une partie de la 179 sont inscrites dans la zone AUb, créée spécialement
- Une zone UG couvre le reste du tènement communal où sont prévus le maintien d'une offre de stationnement, une maison de quartier et une noue paysagée.
- un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement de la rue St Jean.
- 3 nouvelles servitudes en vue d'objectifs de mixité sociales couvrent les 3 parties du programme (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme), qui assurent la commune de la réalisation du programme. Elles viennent en remplacement de la servitude S1 qui est maintenue sur la zone AUz.



4.3. Modifications proposées au règlement actuel:

Les modifications sont:

- **zone UG:** création d'une nouvelle zone destinée aux équipements publics. Le règlement est rédigé de façon à accueillir les projets communaux souhaités. Résumé de ces règles:
 - **Occupations du sol autorisées:** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions de bureau et d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions permises (dans la limite de 50m² de surface de plancher pour les logements de de fonction ou de gardien).
 - **Occupations du sol interdites:** Constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, la fonction d'entrepôt et l'exploitation agricole et forestière, les installations classées pour l'environnement, les locaux de bureaux, à l'exception de ceux mentionnés de ceux intégrés à une construction. Les autres habitations et bureaux, le stationnement hors garage de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs et les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature. Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires aux constructions permises, à des projets de viabilisation et des aménagements compatibles avec la zone.
 - **Superficie minimale des terrains:** Règle abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) comme pour le coefficient d'occupation des sols (COS).
 - **Réseaux:** raccordement obligatoire aux réseaux AEP et eaux usées pour les constructions le nécessitant; raccordement au réseau pluvial ou vers un déversoir ou infiltré sur place. Enfouissement des réseaux électrique et téléphonique.
 - **Prospect-implantation des constructions:** Sur les voies publiques: implantation soit à l'alignement, soit en retrait de 1m minimum. En limites séparatives: idem. Sur une même propriété: pas de règle.
 - **Hauteur:** 9m jusqu'à l'égout.
 - **Stationnement:** non réglementé
 - **Emprise au sol et COS:** pas de règles.
 - **Plantations:** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 3 places de stationnement.
- **zone AUa:** toutes les règles propre à la zone AUaz sont retirés du règlement. Sinon pas d'autre modification.
- **zone AUb:** création d'une nouvelle zone qui couvre les trois terrains où la commune projette des opérations de logements. Le règlement est rédigé de façon à accueillir les projets de logements souhaités par la commune. Résumé de ces règles:
 - **Occupations du sol interdites:** Constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, la fonction d'entrepôt et l'exploitation agricole et forestière, les installations classées pour l'environnement, les locaux de bureaux, à l'exception de ceux mentionnés de ceux intégrés à une construction, le stationnement hors garage de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs et les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature. Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires aux constructions permises, à des projets de viabilisation et des aménagements compatibles avec la zone. Les locaux de bureaux non autorisées (voir plus bas) sont interdits.
 - **Occupations du sol autorisées:** En l'absence d'une opération d'ensemble, seules sont autorisés les aménagements, les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs,...). Dans le cadre d'une opération d'ensemble (par exemple lotissement), toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites. Les bureaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou de service, à condition d'être compatibles avec le voisinage des lieux habités, intégrés à un bâtiment à vocation principale d'habitation et de ne pas générer un surcroît de besoin de stationnement.
 - **Superficie minimale des terrains:** Règle abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) comme pour le coefficient d'occupation des sols (COS).
 - **Réseaux:** raccordement obligatoire aux réseaux AEP et eaux usées pour les constructions le nécessitant;

raccordement au réseau pluvial ou vers un déversoir ou infiltré sur place. Enfouissement des réseaux électrique et téléphonique.

- **Prospect-implantation des constructions:** Sur les voies publiques: implantation soit à l'alignement, soit en retrait de 1m minimum. En limites séparatives: Idem à l'intérieur d'une opération d'ensemble. Sur les limites séparatives entre opérations d'ensemble et parcelles de tiers: implantation sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le bâti et la limite, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Sur une même propriété: pas de règle.

- **Hauteur:** 7m jusqu'à l'égout.

- **Stationnement:** Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Pas d'exigence pour les opérations d'habitat locatif social à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite (en raison du programme et de l'existence d'un parc de stationnement public à proximité).

- **Emprise au sol et COS:** pas de règles.

- **Plantations:** Le règlement vient préciser les orientations d'aménagement concernant l'aménagement végétal des limites: haies vives et arbres de hautes et moyennes tiges et de haies vives (au moins un arbre de haute tige et un arbre de moyenne tige par habitation prévue). Les haies composées monospécifiques sont interdites. Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre. La taille en rideau est interdite pour éviter l'effet de « murs végétal », « taillé au carré ».

Les haies seront de type haies vives ou bocagères, constituées d'espèces locales et comprenant des végétaux caducs et persistants (50 % d'espèces caduques), de tailles variées. Ils seront disposés en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé.

Ont aussi été indiqués :

- l'abrogation du COS et des superficies minimales des terrains suite à la loi ALUR (mais qui n'étaient pas réglementées dans le règlement actuel)
- les nouvelles références législatives (indiquées entre parenthèses)
- les mentions de SHON (surface hors oeuvre nette) et SHOB (surface hors oeuvre brute) ont été remplacées par la notion de surface de plancher ou surface totale, qui est définie à la fin du règlement.

Les pages suivantes indiquent les changements opérés dans le corps du texte (couleur rouge).

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG couvre un tènement, propriété de la commune, situé au lieu-dit Saint Jean et est destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, la fonction d'entrepôt et l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour l'environnement,
- Les locaux de bureaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UG2,
- Les habitations, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UG2,
- Le stationnement hors garage de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont soumises à conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions permises (logement de fonction, gardiennage...) et dans la limite de 50m² de plancher par unité foncière.
- Les locaux de bureaux nécessaires aux constructions des services publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone.

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires aux besoins de l'opération, ainsi que pour répondre aux conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par l'opération d'aménagement d'ensemble doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur ou avec un retrait minimum de 1 mètres par rapport à celui-ci.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Non règlementé

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

- Non règlementé

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme (*nouvelle référence : R.111-27*) est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non règlementé

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Modifications indiquées en rouge

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération. Lorsque les voies et réseaux existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, les orientations et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le règlement.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent :

- Dans les secteurs AUa et ~~AUaz~~ : aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.
- Dans le secteur AUai : des activités industrielles, artisanales, commerciales et de service dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.
- Dans les secteurs AUa et ~~AUaz~~ : en application de l'article L123.2.d du Code de l'Urbanisme (*nouvelle référence L.151-41*) et dans le respect des objectifs de mixité sociale, chaque opération comportant au moins 10 logements devra comporter un minimum de 15% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions agricoles nouvelles
- **Dans le secteur AUai**, les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2:****Dans les secteurs AUa-et AUaz :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
 - l'habitation
 - les commerces, bureaux, services
 - les annexes fonctionnelles des constructions autorisées

2) Conditions :

- A l'exception des équipements d'infrastructure, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

Dans les secteurs AUa-et AUaz :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :
 - Opération d'une superficie minimale de 5.000 m² ou constituant le solde de la zone.
 - L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Dans les secteurs AUai

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. Leur surface ne devra pas excéder 20% ~~de la SHON~~ **surface de plancher** du bâtiment d'activité.
 - L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**1) dispositions concernant les accès**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) dispositions concernant la voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- **Dans les secteurs AUai :** Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE AUa 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit être absorbées en totalité sur le terrain
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les façades sur voies doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Ces dispositions ne sont pas exigées :
 - Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
 - Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement.
 - Pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- **Dans le secteur AUai**, la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

- **Dans le secteur AUai**, le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- **Dans le secteur AUai**, la hauteur des constructions mesurée au faîtage des toitures ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme (*nouvelle référence : R.111-27*) est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

~~1) Secteur d'urbanisation nouvelle à enjeux spécifiques — secteur AUaz~~

~~L'évaluation de l'impact des constructions dans le site (considérations paysagères, cônes de visibilité) et des implications environnementales (cadre de vie, renouvellement urbain, développement durable) seront particulièrement prises en compte pour l'appréciation des projets. Par exemple, l'urbanisation sous forme pavillonnaire et discontinu n'est pas encouragée. Les projets pourront être innovants à condition d'être intégrés et exemplaires. Les projets d'écriture contemporaine (toitures plates, percements non traditionnels) pourront être autorisés à condition de :~~

- ~~— concerner un ensemble de constructions sous forme de tranches cohérentes et compatibles avec le reste de la composition;~~
- ~~— faire l'objet d'un avant-projet avec étude d'impact (volet paysager, cônes de visibilité, échantillons matériaux, couleurs, ...).~~

~~a) Démolitions —~~

~~Qu'il y ait ou non projet de reconstructions, elles sont autorisées dans la mesure où elles ne peuvent concerner que des corps de bâtiments modestes et sans caractère architectural particulier.~~

~~b) Implantation —~~

~~L'implantation des constructions à venir devra être étudiée à partir d'un plan de masse pour l'ensemble de la zone. Les projets au "coup par coup" ne seront pas acceptés. Les grandes lignes d'implantations souhaitées sont reportées dans les orientations d'aménagement du PLU. Les implantations devront respecter les topographies de l'assiette foncière concernée. Les travaux de terrassements autres que ceux nécessaires aux fondations des ouvrages ne seront acceptés qu'à condition qu'ils participent effectivement à la bonne adaptation et à l'intégration des projets de constructions (par exemple: encastrement des constructions dans des talus naturels, ...).~~

~~c) Volumes du bâti / épannelage —~~

~~Les constructions ne pourront dépasser R+ 2 par rapport au point le plus bas de l'assiette de construction (soit cote NGF 445). Les volumes devront être simples, sans décrochements de toitures ou de façades excessifs. L'impact des pignons (en cas de parti pris architectural traditionnel) devra être limité. Le long du chemin des Echirons et de la voie intérieure au plan d'urbanisation du secteur 5 (existant ou à tracé modifié), les fronts des façades à venir devront être homogènes.~~

~~d) Bâtiments annexes —~~

~~Ils concernent nécessairement des constructions de taille modeste (abris, locaux techniques, ...). Il est souhaitable qu'ils soient intégrés au projet initial.~~

~~En cas de demande différée, ils devront être harmonieusement intégrés à la construction d'origine (accolement, imbrication, ...), ou éventuellement dissociées à condition de :~~

- ~~— ne pas augmenter l'effet d'impact de la construction dans le site,~~
- ~~— trouver une implantation strictement sur les limites de parcelles. Ils ne pourront pas comporter d'étage(s) sur rez-de-chaussée.~~

~~e) Couvertures —~~

- ~~— Parti pris traditionnel : les couvertures seront en tuiles de terre cuite, grandes ondes, canal de préférence ou à emboîtement.~~
- ~~— Parti pris contemporain : les couvertures en toitures dalles ou autres écritures ne sont pas exclues à condition que : leur impact soit mesuré, Les matériaux réfléchissants ne seront pas autorisés. Dans ce domaine, les projets seront étudiés au cas par cas.~~

~~f) Façades~~

- ~~— Parti pris traditionnel : les façades devront s'inspirer de la tradition (ordonnancement, composition, proportions, menuiseries bois, ...) et dans ce cas, l'esprit du règlement des secteurs précédents s'applique strictement. Autant que possible, les enduits seront eux aussi traités traditionnellement (à base de chaux naturelle, décors et couleurs naturels).~~
- ~~— Parti pris contemporain : L'écriture traditionnelle ne s'impose plus, mais la composition et le traitement des façades seront examinés et appréciés au cas par cas. Ceci, compte tenu de l'aptitude des projets à s'intégrer harmonieusement ou non dans la composition d'ensemble et compte tenu également de l'impact des façades concernées dans le site. Dans tous les cas les façades trop claires et (ou) revêtues de matériaux réfléchissants sont interdites.~~

~~g) Réseaux (alimentation et voiries)~~

~~Les réseaux existants seront enfouis. Les lignes de renforcement de réseaux également. Au même titre que le mobilier urbain, les accessoires de signalisation et le matériel d'éclairage public et privé (résidences) devront faire l'objet de projets détaillés. Qu'elles soient du domaine privé ou public, les voiries existantes requalifiées, ou celles à créer, devront avoir un impact et un gabarit aussi limité que possible.~~

~~h) Commerces et services~~

~~Il est souhaitable que le secteur concerné accueille des commerces et services. Leurs vitrines et enseignes éventuelles ne pourront concerner que les seuls rez de chaussée. L'esprit des règles énoncées dans les secteurs précédents devra être intégralement respecté et l'impact visuel en sera limité, plus particulièrement dans l'emprise des cônes de visibilité.~~

~~i) Traitements des espaces publics~~

~~Les plantations et les alignements d'arbres de haute tige devront être d'essences autochtones et leur composition inspirée par la tradition locale (alignements, mails, ...).~~

~~j) Clôtures~~

~~Elles sont de deux types :~~

- ~~— sur domaine public,~~
- ~~— entre propriétés privées.~~
- ~~— Sur le domaine public : Les clôtures seront constituées de murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m. La maçonnerie pourra être en pierres apparentes, de pays, avec le minimum de joints. Ces murs pourront également être enduits au mortier de chaux naturelle, traités comme précisés dans le chapitre 6 Façades des secteurs 1 et 2.~~
- ~~Le couronnement de ces murs de clôture sera conforme à la tradition :~~
 - ~~— arase arrondie,~~
 - ~~— couverture en pierre, avec ou non, un effet de goutte d'eau.~~

~~Toutefois, les murs d'écriture contemporaine (par exemple : béton structuré, bouchardé, lavé, ...) sont autorisés.~~

~~Leur couverture par un arrangement de tuiles canal ou par des chaperons préfabriqués n'est pas autorisée.~~

~~Les clôtures en grillages sont interdites.~~

~~Les clôtures en grille de fer plein (inspiration 19ème) seront acceptées.~~

~~Entre propriétés privées : Les clôtures seront de préférence végétalisées, avec (ou sans) intégration de grillage, à condition qu'il ne soit visible, ni d'un côté ni de l'autre. Les essences utilisées pour ces clôtures seront de préférence composées comme des haies champêtres (variétés d'espèces et de tailles, d'origine autochtone). Par exemple : amandiers, chênes verts, prunus sauvages, buis, romarins, genêts, lauriers, ...). En cas de projet de clôtures « en dur » (maçonnerie ou autres matériaux), elles seront étudiées au cas par cas en fonction de leur impact dans le paysage.~~

~~k) Piscines~~

~~Dans la mesure du possible, les projets de piscines éventuels devront faire intégralement partie du projet de construction initial.~~

2) Secteur d'urbanisation nouvelle à enjeux spécifiques – secteur AUai

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en couverture sont interdits.

c) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

d) Les enseignes :

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

e) Tenue des parcelles :

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une

marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par 80m² ~~de SHON~~ surface de plancher.
 - Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m² ~~de SHON~~ surface de plancher
- **Pour les constructions à usage commercial** :
 - si la surface de vente est inférieure à 200 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
 - si la surface de vente est supérieure à 200 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² ~~de SHON~~ surface de plancher
 - destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.
 - destinées à la restauration : 1 place par 20 m² ~~de SHON~~ surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).
- **Modalités d'application** :
 - La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
 - En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

~~2) Dans le secteur AUaz :—~~

~~Les haies qui ne sont pas « naturelles » (thuyas, ...) seront, quant à elles, supprimées dans la perspective d'un projet de recomposition d'ensemble (cf la haie entourant le terrain dit de sports).—~~

~~Les suppressions d'arbres ponctuelles sont soumises à autorisation et devront être motivées (composition d'ensemble, projet de remplacement mieux adapté, ...).—~~

~~Parallèlement, à la limite commune aux parcelles n° 412 (établissement de Sur Vialle) et n° 423 et dans l'emprise de ce dernier tènement, la haie naturelle d'ailantes devra être doublée par un alignement de cyprès~~

~~(type haie brise-vent) ou autres essences rustiques similaires dont la taille adulte devra être impérativement en mesure de masquer les constructions à venir situées dans le cône de visibilité perçu depuis Novezan et la RD538. Cet écran, à la charge du constructeur, devra être pensé et planté avant tout début de travaux de construction. Les franges urbaines Nord-Est et Sud-Est de l'opération d'ensemble qui constituent le passage de la zone urbanisée aux secteurs naturels ou agricoles (oliveraies, vignes, chênaies), ne devront pas être bâties (murs de clôtures ou façades de constructions).~~

~~Elles seront de type halliers (haies champêtres constituées d'arbres ou arbustes d'essences autochtones).~~

~~Les « murs végétaux » (haies de résineux ou feuillus) « taillés aux carrés » sont proscrits.~~

3) Dans le secteur AUai :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 3 places de stationnement.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

4) Dans l'ensemble de la zone :

- Les opérations de constructions individuelles ou d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**b**

Il s'agit d'une zone peu équipée, située dans les quartiers Saint-Jean-Sur-Vialle et destinée à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles. Sa vocation est d'accueillir de l'habitat locatif et en accession sociale.

L'ouverture à l'urbanisation est aussi conditionnée à l'extension du réseau de collecte des eaux usées le long de la rue de Saint-Jean.

Des orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les règles qui suivent.

ARTICLE AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, la fonction d'entrepôt et l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour l'environnement,
- Les locaux de bureaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUB2,
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

ARTICLE AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble: sous réserve que soit réalisé le réseau de collecte des eaux usées le long de la rue de Saint-Jean et que l'opération garantisse que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions :

- Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article 1AU 1
- Les bureaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou de service, à condition d'être compatibles avec le voisinage des lieux habités, intégrés à un bâtiment à vocation principale d'habitation et de ne pas générer un surcroît de besoin de stationnement.

2.2. En l'absence d'une opération d'ensemble, seules sont autorisés:

- Les aménagements, les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs,...) ,

ARTICLE AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires aux besoins de l'opération , ainsi que pour répondre aux conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4-2 Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4-3 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par l'opération d'aménagement d'ensemble doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

4-5 Eclairage des voies

Les voies de desserte internes aux opérations devront comporter un éclairage public.

ARTICLE AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

ARTICLE AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur ou avec un retrait minimum de 1 mètres par rapport à celui-ci.

ARTICLE AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement distingue deux cas :

- Limites séparatives entre opérations d'ensemble et parcelles de tiers:
 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif. Celles-ci pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.
- A l'intérieur des opérations d'ensemble (en cas de lotissement ou de permis valant division) : le bâti pourra être implanté sur la limite séparative ou en retrait d'au moins d'un mètre

ARTICLE AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementées.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementées.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R.111-27 du code de l'urbanisme (nouvelle référence en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016) est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

a) Implantation et rapport au terrain :

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

b) Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes proches des pierres utilisées par les constructions anciennes ou des enduits du village.

c) Les clôtures :

Le règlement distingue deux cas :

- Sur l'espace public :
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures végétales de type haie vive ou bocagère.
 - La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.
 - Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.

- Entre propriétés privées : Les clôtures seront de préférence végétalisées, avec (ou sans) intégration de grillage. Les murs pleins ou en maçonnerie sont interdits.

ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Pas d'exigence pour les opérations d'habitat locatif social à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées.
- Les haies seront de type haies vives ou bocagères, constituées d'espèces locales et comprenant des végétaux caducs et persistants (50 % d'espèces caduques), de tailles variées. Ils seront disposées en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé.
- Les haies composées monospécifiques sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre. La taille en rideau est interdite pour éviter l'effet de « murs végétal », « taillé au carré ».
- Les limites nord-ouest et sud-est de la parcelle n°428, ainsi que la limite sud-est des parcelles 178 et 179 seront plantés d'arbres de hautes et moyennes tiges et de haies vives (au moins un arbre de haute tige et un arbre de moyenne tige par habitation prévue). Voir OAP.
- La nord-ouest de la parcelle 178 sera planté d'arbres de haute et moyenne tige (une dizaine de chaque) et le talus sera enherbé. Voir OAP.

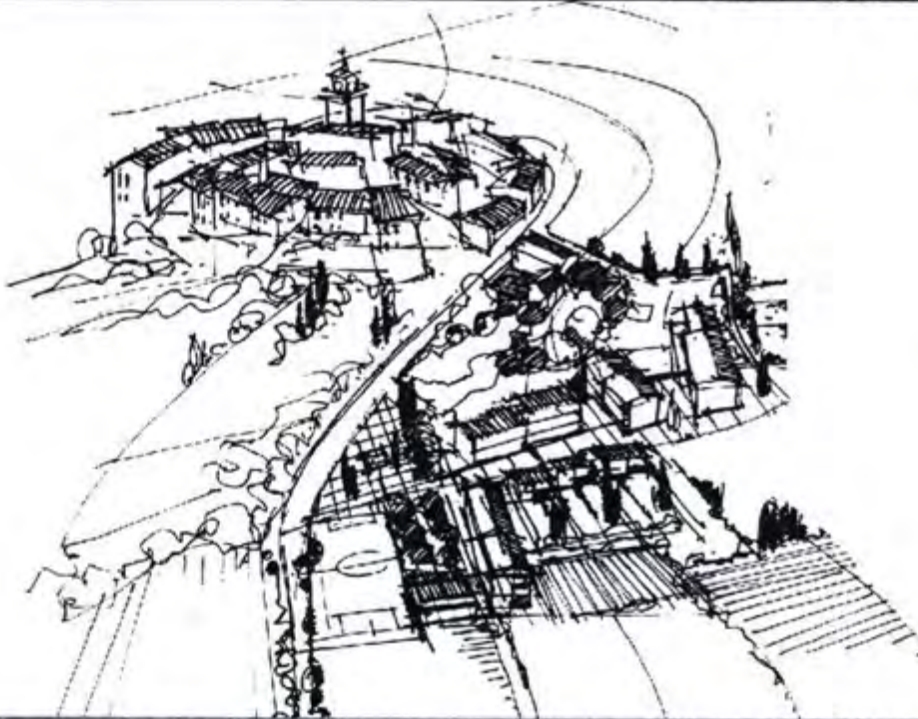
ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

DEPARTEMENT DE LA DROME COMMUNE DE VENTEROL



Plan Local d'Urbanisme Révision n°1



Rapport de présentation

Février 2009

agence hubert thiébaud
74 Chemin de l'indiermerie
69450 Saint Cyr au mont d'or
04 37 24 01 28 - T. 04 78 24 09 78
archiurba@wanadoo.fr

A U



Sommaire

PREAMBULE	1
Chapitre 1 - Le diagnostic	2
1 - Situation générale	3
2 - L'histoire	5
3 - Etat initial de l'environnement	7
4 - Les paysages	22
5 - L'évolution démographique et le contexte socio-économique	34
Chapitre 2 - Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	48
1 - Maîtriser la croissance démographique	50
2 - Recentrer l'urbanisation sur le village	53
Chapitre 3 - La traduction réglementaire	68
1 - Le zonage et le règlement	69
Chapitre 4 - Incidences des orientations du plan sur l'environnement	73
1 - Un parti d'aménagement économe du territoire	74
2 - L'eau potable	74
3 - L'assainissement	78
4 - La protection de la biodiversité	78
5 - La protection des sites archéologiques	79
6 - La valorisation du paysage	79
7 - La prise en compte des risques technologiques	81
8 - La prise en compte des risques de feu de forêt	82
9 - La prise en compte du risque d'inondation	82
Chapitre 5 - Surfaces des zones	84

Préambule

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de Venterol a pour objectif de mettre en évidence le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et les grandes orientations de l'aménagement de la commune.

Il précise les besoins répertoriés en matière de développement de l'espace et de protection d'un site exceptionnel, d'équilibre social de l'habitat, d'équipements et de services.

Le PLU remplace le Plan d'Occupation des Sols qui permettait de gérer le territoire communal.

Ce POS a été approuvé le 5 juin 1998.

Par délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2004, la commune de Venterol a décidé de réviser ce document et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme conformément aux lois Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Parallèlement, la commune a souhaité mettre en place une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) dont la démarche est en cours.

Le processus de concertation prévu par la loi a été lancé lors de la délibération du 30 mars 2004.

Il a été marqué notamment par une réunion publique qui a eu lieu le 30 novembre 2006 au cours de laquelle le projet communal (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) a fait l'objet d'un débat et d'un large consensus.

Chapitre 1

Le diagnostic

1. SITUATION GENERALE

La commune de Venterol, d'une superficie de 3.166 hectares pour 630 habitants (recensement 1999), est située dans la Drôme Provençale au Nord de la commune de Nyons, en limite avec Vinsobres à l'Ouest, Saint Pantaléon les Vignes et Rousset les Vignes au Nord, Teyssières à l'Est, Nyons et Les Pilles au Sud.

Les limites de la commune peuvent s'intégrer dans une ellipse dont l'une des pointes est tournée vers Vinsobres et l'autre vers Teyssières. Il est assez facile de se représenter la commune dont la moitié antérieure (Nord-Est) se trouve constituée de reliefs couverts de forêts méditerranéennes, l'autre moitié (Sud-Ouest) comportant d'abord une zone de plaine agricole traversée par la RD538, puis des reliefs plutôt doux combinant forêts et agriculture qui prennent le relais au fur et à mesure que l'on se rapproche de Vinsobres.

La commune possède une forte dominante agricole. Celle-ci est d'ailleurs classée en zone AOC, olives noires de Nyons et en AOC production viticole.

La desserte routière principale est la RD538 d'intérêt structurant. A partir de cette infrastructure, on emprunte la RD506 qui atteint le village. D'autres départementales rejoignent la RD538, notamment :

- La RD548 au Nord
- La RD619 en direction de Vinsobres
- La RD249 côté Sud

A partir de Venterol, en prenant la RD506 et en obliquant ensuite vers les reliefs, on emprunte une voie communale longeant la combe de la Sauve, affluent de l'Eygues, en contrebas des montagnes verdoyantes de la commune. Le village est inscrit dans la liste des paysages urbains remarquables du département ; de plus, la partie Nord-Est de la commune est classée en ZNIEFF.

Outre le village, doit être signalé le hameau de Novezan, proche de la commune de Saint Pantaléon les Vignes, que l'on rejoint à partir de la RD538.



Les villages de Venterol et de Novezan sont maintenant à l'écart de la voie de transit RD538.

Ils étaient autrefois traversés par l'ancienne route de Nyons.

La commune de Venterol fait partie de la Communauté de Communes du Val d'Eygues qui comporte 20 communes.

2. L'HISTOIRE

Venterol est une terre anciennement habitée. Il est probable que la culture de la vigne et de l'olivier, encore omniprésents dans le paysage, ait été introduite environ 500 ans avant J.C. par les Phocéens.

Des fouilles archéologiques ont mis à jour des reliefs et épitaphes romains au lieu-dit Tour d'Annibal, ainsi qu'une villa romaine et une nécropole barbare à la Clastro-basse.

On peut apercevoir le principal vestige du passé de Novezan, le Château Ratier, ayant appartenu aux Chevaliers de Saint Jean de Jérusalem dès le XII^{ème} siècle.



En ce qui concerne l'organisation spatiale, l'habitat s'est développé tout naturellement sur un site de pied de pente entre la Vallée de la Sauve et la Montagne de Corbiou, plus exactement sur un contrefort de cette dernière. Le choix du site s'est fait dans la période du haut moyen âge. Il s'agit d'un site défensif construit autour du château et de l'église.

On peut distinguer au village deux périodes :

- **Le noyau initial concentrique**

Tout converge vers le château par des rues étroites et sinueuses

Ces fortifications ont été démantelées au XVII^{ème} siècle.

Trois portes permettent d'accéder à l'intérieur.

- **Un faubourg organisé le long de la route qui mène à Novezan et Valréas**
Cette époque de croissance démographique date des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle.
Le village se développe hors des remparts.
De cette époque, date la création de la place centrale.

L'agriculture connaît son apogée au XIX^{ème} siècle : garance, sériciculture jusqu'en 1870, vigne jusqu'à la crise du phylloxera, l'olivier, ce qui contribue à modifier le paysage.

La construction du chemin de fer (ligne Pierrelatte – Nyons) qui longe la Sauve contribue à vider lentement la commune de Venterol minée par la dépression agricole, affaiblit la commune et fait disparaître de nombreux commerces en rapprochant les services de Nyons et de Valréas.

Au début du XX^{ème}, les productions se diversifient avec la lavande, la truffe, le tilleul et surtout l'olivier.

Cependant, la disparition de nombreuses exploitations entraîne le recul des surfaces cultivées et la progression de la forêt.

Source : Venterol en Provence : André Peloux

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 La géologie



La commune de Venterol se trouve juste au bord du premier chaînon montagneux appartenant au massif qui domine le Combat.

Toute la région est constituée par une série très régulière de couches rocheuses qui plongent vers le Sud-Ouest avec une inclinaison d'autant plus grande qu'on s'enfonce dans la montagne ; la série des assises est la suivante :

- **Le miocène moyen** : ce sont des sables jaunes avec des bancs de grès plus durs ou saffres ; ils forment les vallons et les bonnes terres de culture en-dessous et en face du village.

- **Le miocène inférieur** : ce sont des bancs de molasse dure, calcaire et gréseuse ; ils dessinent une côte très régulière qui borde la montagne (site du village).
- **Un banc de grès peu épais** (15 à 20 m) formé par des grès rouges piquetés de vert (...) appelé « Rocher rouge ».

Des assises plus tendres généralement marneuses et de couleur foncée ; elles déterminent des cols qui permettent de passer d'un ravin dans un autre ; c'est l'étage crétacé moyen.



3.2 La topographie et l'hydrographie

On peut mettre en évidence trois parties distinctes :

a) Partie Nord / Nord-Est

Elle se développe de part et d'autre de la belle Combe de Sauve au cœur de laquelle se situe l'un des trois hameaux de la commune constitué de fermes. C'est l'espace naturel par excellence où trônent des collines boisées (650 à 850 mètres d'altitude environ ; Venterol environ 420 mètres). En fond de cette Combe, la source de la rivière Sauve.

b) Partie Sud / Sud-Ouest

Sorte de plateau en grande partie cultivé (abricotiers essentiellement) avec le deuxième hameau de la commune, les Estangs (école désaffectée) et séparé du village de Venterol par des coteaux que pénètrent deux voies d'accès débouchant sur la départementale 533.

c) Entre ces deux parties, un bassin orienté Nord-Ouest / Sud-Est (altitude 425 mètres au N.O. ; 316 au S.E)

Ce bassin est marqué par le passage de la Sauve et de la D.538, mais aussi par le tracé encore visible de l'ancienne voie ferrée de Valréas à Nyons.

Ce bassin est bien délimité par le pied des reliefs des parties 1 et 2. On y trouve le village de Venterol, le troisième hameau de la commune, Novezan et les vestiges du Château de Ratier, tous trois installés en recul de la D.538, légèrement sur les hauteurs.

L'intention initiale était d'étendre la présente étude à la protection des abords des trois hameaux décrits plus haut, à ceux de Venterol, ainsi qu'à ceux des ruines du Château de Ratier et de l'entrée de la Combe de Sauve.

Deux rivières à régime torrentiel entaillent ces reliefs :

- Le ruisseau de la Fosse,
- Et la rivière de la Sauve.

Le risque d'inondation

Le ruisseau de la Fosse, affluent de la rivière du Lez, est situé à l'Ouest du territoire communal. Il peut être soumis à des crues rapides et importantes qui entraînent l'inondation de ses berges.

La rivière de la Sauve est un des principaux affluents en rive droite de l'Eygues (confluence au Sud de la commune, à Nyons). Elle prend sa source au Nord de la commune.

Comme le ruisseau de la Fosse, elle connaît des crues soudaines et parfois importantes. Les débordements restent cependant localisés dans les zones situées le long de ses rives.

Les dernières crues les plus importantes de ces deux cours d'eau se sont produites en automne 1993 et janvier 1994, ainsi que le 22 septembre 1992.

La commune a été déclarée sinistrée suite aux inondations et coulées de boues survenues :

- du 1^{er} au 2 décembre 2003 par arrêté du 12 décembre 2003, publié au Journal Officiel le 13 décembre 2003,
- du 5 au 15 janvier 1994 par arrêté du 12 avril 1994, publié au Journal Officiel le 29 avril 1994,
- du 30 septembre au 1^{er} octobre 1993 par arrêté du 11 octobre 1993, publié au Journal Officiel le 12 octobre 1993,
- le 22 septembre 1992 par arrêté du 12 octobre 1992, publié au Journal Officiel le 13 octobre 1992.

La cartographie, ci-après, montre la limite des plus hautes eaux connues, recensée par les services de la DDE après les crues de 1993 et 1994.

- La commune appartient à la fois au Syndicat Intercommunal de Défense de l'Eygues Inférieur (pour la rivière de la Sauve) et au Syndicat Mixte du Bassin Versant du Lez (pour le ruisseau de la Fosse).
- L'entretien de la rivière de la Sauve est assuré par une équipe spécifique, employée par le Syndicat Mixte du Bassin Versant du Lez.
- Des contrats de rivière sont actuellement en cours d'élaboration sur les bassins versants de l'Eygues et du Lez.
- Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été approuvé sur le bassin versant du Lez par arrêté en date du 18 Décembre 2008.
- Des mesures d'aménagement ont été prises sur les cours d'eau et l'ensemble du bassin versant : curage, couverture végétale, barrage, digue, etc...



3.3 La biodiversité

La commune de Venterol fait partie des Préalpes méridionales. La géologie du secteur étant particulièrement complexe et les orientations très contrastées. Les biotopes sont très diversifiés et la commune présente un grand intérêt naturaliste.

Appartenant au domaine méditerranéen, comme l'illustre la place déjà importante prise par le Pin d'Alep, cet ensemble comporte également un étage de végétation supra-méditerranéen dominé par la chênaie pubescente et la buxaie, voire quelques lambeaux d'un étage plus frais avec des fragments de hêtraie.

Il présente un grand intérêt floristique, avec la présence de types d'habitats de grand intérêt (fruticées de stations rocailleuses à Cotonéasters et Amélanchier, lits de graviers méditerranéens ...), ainsi que de stations botaniques remarquables (elles concernent notamment des espèces méditerranéennes parvenant ici en limite de leur aire de répartition : Fumane à feuilles de thym, Colchique de Naples, Grand Ephèdre, Bruyères arborescentes et à balais, Iris nain ...).

Il en est de même en ce qui concerne la faune, notamment les oiseaux (avec de nombreux rapaces dont le Circaète Jean-le-Blanc, le Grand-duc d'Europe et le Hibou moyen-duc), les mammifères (avec une forte population de Chamois n'hésitant pas à fréquenter les terrasses à oliviers ou le Castor d'Europe ...) et l'entomofaune (papillons dont l'Alexanor).

Le secteur abrite enfin un karst caractéristique des Préalpes du Sud. Ce type de karst est caractérisé par sa discontinuité, du fait des mouvements tectoniques, des variations de faciès et de l'érosion intervenue durant la période miocène.

La qualité écologique du territoire de Venterol est confirmée par la présence de plusieurs ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Une ZNIEFF de type 2 – n° 2617 Chaînons occidentaux des Baronnies

Sur une surface de 21.160 hectares, ce vaste ensemble recouvre le massif des Baronnies.

Ce paysage présente des traits franchement méditerranéens qu'il s'agisse de l'habitat, des pratiques culturelles (pastoralisme, vignes, plantes aromatiques, cultures en banquettes d'oliviers). Les milieux naturels sont donc divers :

- lits de graviers méditerranéens
- fruticées de stations rocailleuses à cotoneas
- prairies calcaires subatlantiques très sèches
- pelouses xérophiles méditerranéennes
- forêts de chênes verts méso et supra-méditerranéennes



Des secteurs sont identifiés au sein de cet ensemble en ZNIEFF de type 1 compte tenu de leur cortège spécifique ou de l'intérêt des habitats et milieux naturels représentés.

ZNIEFF de type 1– n° 26170002

Deves et montagne de Vaux – surface : 156,8 hectares

Le Deves prolonge la montagne de Vaux jusqu'à l'Eygues en formant un verrou rocheux.

Sur la commune de Venterol, les pentes exposées plein Sud sont couvertes d'une végétation typiquement méditerranéenne, garrigues rocheuses, genévrier, thym et genêt boisements de Pin d'Alep et de chêne vert.

On y trouve une grande orchidée, l'Orchis à longue bractée dans la garrigue en compagnie de l'Orobanche blanche.

ZNIEFF de type 1– n° 26170004

Vallons et collines de Rousset les Vignes à Le Pègue

Surface : 296,8 hectares

Ces massifs montagneux sont entaillés de petites courbes parallèles. Les pentes exposées au Sud-Est sont toutes recouvertes d'une chênaie verte accompagnée d'un cortège important d'espèces méditerranéennes.

L'Ophrys de la Drôme a été observé ; Grand-duc et chamois fréquentent les milieux rocheux.

La commune de Venterol est située à proximité de la ZNIEFF de type 1 n° 26170008 Montagne de la Lance.

Le site tangente la commune de Venterol.

Cette montagne forme le premier grand relief au Nord-Est de la cuvette de Valréas.

La végétation du versant Sud qui intéresse Venterol est fortement marquée par l'influence méditerranéenne.

La forêt

La forêt couvre environ 1.500 hectares.

Cette forêt appartient au domaine méditerranéen comme l'illustre la place importante prise par le Pin d'Alep.

Elle comporte également un étage de végétation supra-méditerranéen dominé par la chênaie pubescente et la buxaie, voire quelques lambeaux d'un étage plus frais avec des fragments de hêtraie.

La valeur écologique de ce milieu forestier est importante.

En lisière, des friches récentes accompagnent l'abandon par l'agriculture des secteurs les plus pentus.

Cette forêt, notamment en période estivale, est directement concernée par le risque d'incendie.

L'urbanisation diffuse doit en tout cas être proscrite dans ces espaces boisés.

Des alignements d'arbres remarquables pour leur effet paysager doivent être protégés.

C'est le cas des alignements de tilleuls à l'entrée Nord de Venterol.
Mais d'autres groupements d'arbres qui participent à l'image du village devront aussi être protégés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

La ressource en eau potable

La commune est alimentée par plusieurs captages de faible débit situés sur son territoire.

- Combe de Sauve
- Grioux
- Novezan
- Baroux (ex captage privé du camping des terrasses provençales)

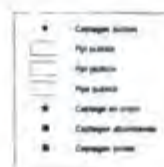
Le captage public de la Galerie de Sauve qui alimente en partie la Ville de Nyons est situé sur le territoire de Venterol.

PLU de Venterol



0 2 4 Kilomètres

**DDASS de
la DROME**



04/11/2004

Le schéma général d'AEP réalisé par Saunier Environnement relève qu'il n'y a pas d'adéquation entre ressource et besoins actuels. Pour l'avenir, il convient de rechercher de nouvelles ressources de complément et de substitution.

La mise en conformité du captage de Novezan sera nécessaire et d'une manière générale, les ouvrages devront être sécurisés.

Les conduites d'adduction des captages de Combe de Sauve et des Grioux doivent être à terme renouvelées en raison de leur fragilité ou de leur niveau d'obstruction (tartre).

Compte tenu du régime karstique de la ressource et de la qualité des eaux brutes, l'exploitation des captages existants implique l'installation d'équipements de traitement afin de respecter les valeurs maximums autorisées sur les paramètres turbidité et bactériologie.

Le suivi rigoureux de la qualité de l'eau produite et distribuée va de paire avec l'utilisation d'un équipement de traitement.

Ceci suppose à l'avenir la mise en place d'un véritable service des eaux avec une surveillance continue des équipements (autocontrôle, télégestion, permanence du service des eaux).

La distribution

Afin d'adapter les volumes stockés dans les réservoirs en fonction des consommations (période creuse et période de pointe), il est nécessaire d'équiper les réservoirs d'un équipement de régulation.

Le bilan est donc le suivant :

Le service des eaux communal n'est pas en mesure d'assurer l'ensemble des fonctions assignées à un service eau potable (Décret du 20 décembre 2001 n° 2001-1220). L'insuffisance des ressources, le sous-équipement des ouvrages et l'absence d'un service des eaux structuré expliquent les insuffisances constatées :

- Quantités produites et distribuées insuffisantes,
- Qualité non contrôlée et non assurée,
- Sécurité insuffisante,
- Maintenance et suivi insuffisants.

La défense incendie

La destination des ouvrages eau potable n'est pas compatible avec la défense incendie (temps de séjours, vitesses d'écoulements, coûts d'exploitation et d'investissement) ; l'objectif n'est donc pas de reconstruire un réseau de défense incendie, mais d'adapter dans les limites du techniquement et financièrement possible un réseau eau potable existant à des contraintes incendie.

Il est souhaitable de prévoir, pour la défense incendie des constructions futures (type lotissement), la possibilité d'installer des poteaux incendies à partir des conduites principales du réseau. Les simulations effectuées montrent qu'il est possible de fournir 60 m³/h à 1 bar sur 14 poteaux supplémentaires, ce qui porterait à 17 poteaux sur 21 le nombre total de poteaux fonctionnels. Ceci suppose le renforcement de plusieurs tronçons en diamètre 100 mm, ainsi que la mise en service des surpresseurs proposés dans le cadre des différents scénarios d'aménagement.

Le poteau n° 14 ne fournira jamais la pression voulue. A l'exception du réservoir de Venterol, les réserves incendies des réservoirs de stockage de Novezan et Château Ratier ne permettent pas la fourniture du débit incendie pendant 2 heures, soit 120 m³. A l'écart du village, sur les extrémités du réseau ou sous les réservoirs, il n'est pas souhaitable, voire possible techniquement, d'engager des travaux de surdimensionnement du réseau eau potable. De tels travaux conduiraient à refaire entièrement les réseaux, généreraient des surcoûts inacceptables et poseraient de graves problèmes d'exploitation en terme de qualité (temps de séjours). Seule solution envisageable pour la protection des quartiers isolés, la réalisation à chaque hameau de bâches de pompage pour les services incendies. Ces bâches pourront être installées en remplacement de certains poteaux.

L'assainissement (*)

La commune de Venterol dispose de deux systèmes d'assainissement collectif distincts pour le hameau de Novezan et le village de Venterol et depuis peu pour le hameau des Estangs.

Le hameau de Novezan

Il est équipé d'un réseau d'assainissement séparatif gravitaire collectant les effluents collectifs.

Ce réseau réalisé en 1969 est en bon état et fonctionne correctement.

Ce réseau est raccordé au village de Venterol et de là à la station d'épuration de Nyons.

Le village

Le village de Venterol dispose d'un réseau d'assainissement gravitaire mixte :

- des antennes séparatives collectent uniquement des effluents domestiques,
- des tronçons unitaires récupèrent à la fois les eaux usées domestiques et les eaux pluviales.

D'environ 2.200 ml, le réseau collecte environ une centaine de logements. Il a été réalisé en 1964. les eaux usées rejoignent le collecteur qui amène les effluents à la station d'épuration.

Le hameau des Estangs

Un réseau d'assainissement collectif a été réalisé en 2006 pour desservir le hameau des Estangs.

Le traitement des effluents est réalisé par un lagunage situé en contrebas du hameau.

(*) Source : Schéma d'assainissement – Société d'Ingénierie pour l'Eau et l'Assainissement – Mai 2000.

L'assainissement autonome

Sur l'ensemble du territoire communal de Venterol, environ 190 habitations sont équipées de dispositifs d'assainissement autonome.

Les dysfonctionnements observés dans les filières épuratoires sont, dans la majorité des cas, le résultat d'un manque d'entretien, d'un sous-dimensionnement de l'ouvrage par rapport au nombre d'occupants de l'habitation ou encore d'une filière de traitement non adaptée aux contraintes du sol.

Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été réalisée afin de préconiser des filières d'assainissement selon les secteurs étudiés.

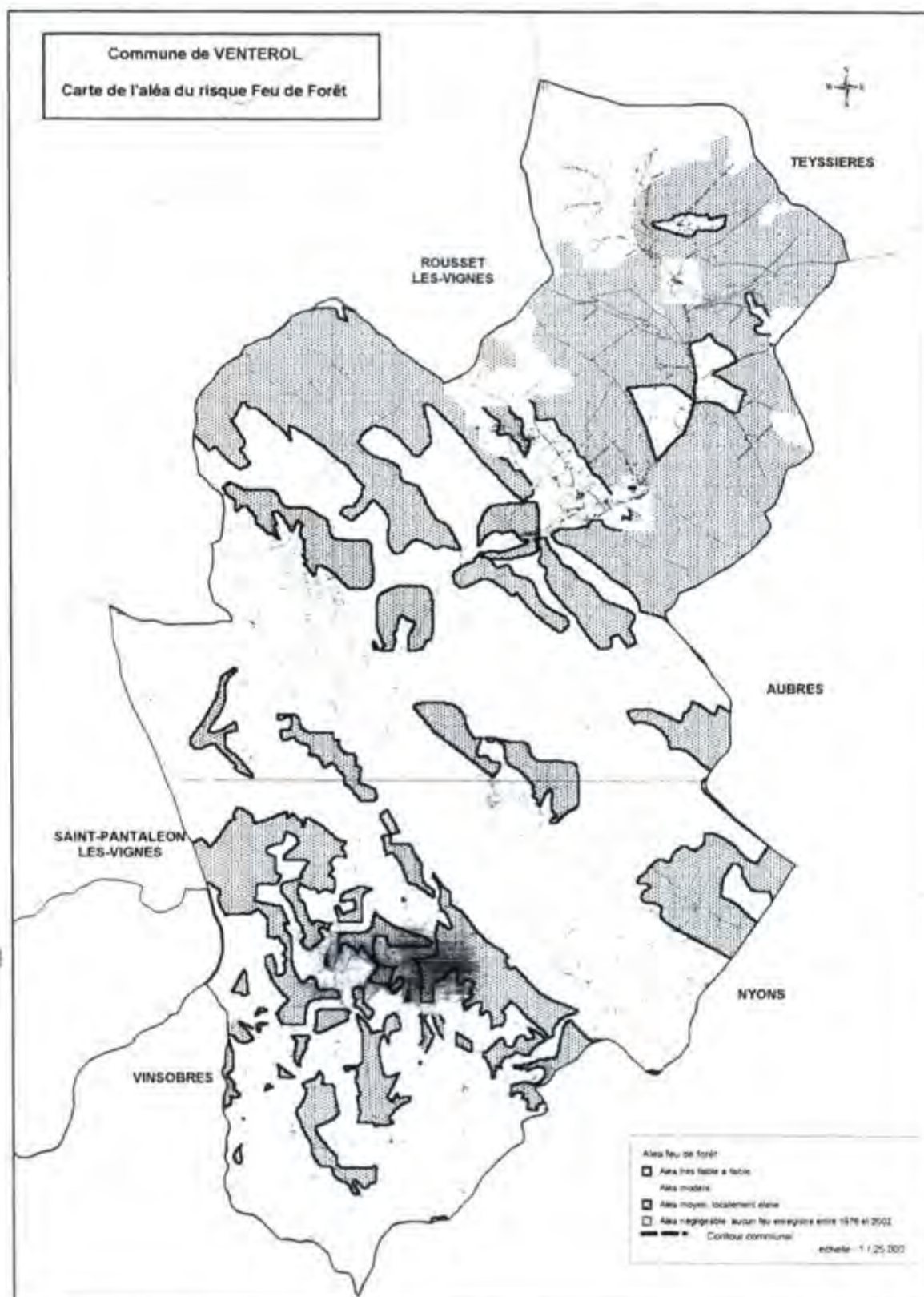
Plusieurs secteurs sont inaptes à l'assainissement autonome :

- l'ancienne zone NB de Pigères et Gravas
- l'ancienne zone NB des Echirons
- l'ancienne zone NA de Saint Jean
- l'ancienne zone NBb de Saint Jean

Les risques

- Le risque d'incendie de forêt

Ce risque, compte tenu de l'importance des surfaces concernées (plus de 1.500 hectares) et du caractère méditerranéen de la forêt de Venterol, doit être pris en



compte dans le PLU, notamment par l'absence de dissémination de l'urbanisation dans les milieux forestiers (circulaire du 20 août 1987 relative à la prise en compte des impératifs de protection de la forêt méditerranéenne dans les documents d'urbanisme).

Au regard de l'arrêté préfectoral n°08.0012, la commune comporte des secteurs identifiés connus, à risque moyen à fort.

Ces secteurs sont figurés sur la carte ci après, et sont identifiés par une trame spécifique sur les plans de zonage.

La section 2 Débroussaillage de l'arrêté préfectoral n°08.0011 du 2 Janvier 2008 réglementant l'emploi du feu et le débroussaillage préventif des incendies de forêt s'applique sur tout le territoire communal.

- Les risques technologiques

La commune de Venterol est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses par une canalisation souterraine de transport de gaz (antenne du gazoduc Fos sur Mer / Tersanne).

Cette ramification traverse la commune d'Ouest en Est et dessert la région de Nyons.

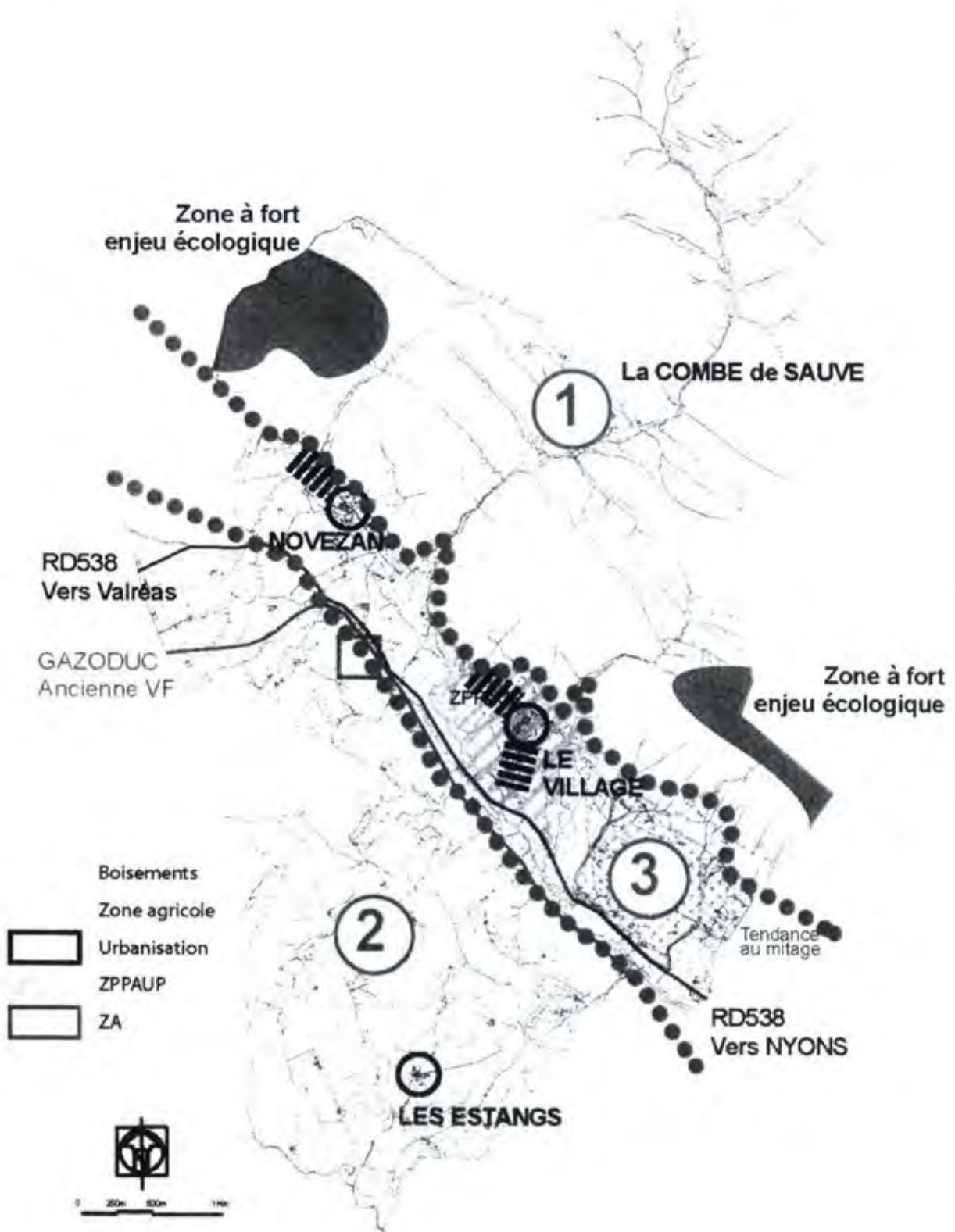
Cette canalisation est exploitée par Gaz de France.

Elle suit approximativement le tracé de l'ancienne voie ferrée et comporte une servitude I3 non aedificandi de 4 mètres de large (1 mètre à gauche, 3 mètres à droite de l'axe de la canalisation en direction de Nyons).

La commune de Venterol est également concernée par le risque lié au transport des matières dangereuses par la RD538 qui relie Valréas à Nyons.

- Le risque sismique à Venterol est classé comme très faible.

4. LES PAYSAGES



Le relief accidenté de cette micro-région génère des paysages remarquables si l'on peut distinguer plusieurs entités homogènes.

- **A l'Est, la grande masse boisée et quasi-déserte formée par les Montagnes de Corbiou et les pentes du Deves qui culmine à 1.096 mètres.**

Cette façade est entaillée par la Combe de Sauve.

Ces versants, autrefois terre de prédilection pour le pacage des troupeaux ne sont plus utilisés économiquement aujourd'hui à l'exception de quelques prairies au Col de Lachaud à 932 mètres d'altitude et de quelques champs dans la partie encaissée de la Combe de Sauve.

De nombreuses terrasses, siège de vergers, sont devenues inaccessibles et à l'abandon.

Plusieurs cabanons en pierre restent les témoins de cette utilisation agricole de la pente.

Compte tenu de l'orientation et de la nature du sol, une végétation arbustive de type méditerranéen gagne encore aujourd'hui du terrain et concourt à l'aspect sauvage de cette surface importante de la commune.

La pente boisée sert de toile de fond au village de Venterol qui s'est perché sur un contrefort de la montagne de Corbiou.

- **A l'Ouest, des collines font face à cet imposant relief.**

Ces collines qui culminent à 552 mètres à Moure de Broche sont également le support de boisements dans les parties les plus escarpées et le long des nombreux talwegs et ruisseaux qui entaillent cette pente.

Le petit hameau des Estangs et plusieurs mas sont blottis dans ces collines où l'activité agricole reste présente malgré un parcellaire très morcellé.

Cette activité est basée sur la vigne et les vergers et se concentre principalement dans la partie centrale, les coteaux et sur le plateau des Estangs.

- **La Vallée de la Sauve sépare ces deux grands ensembles boisés.**

Elle constitue un lieu de passage emprunté par la RD538 et l'ancienne voie ferrée maintenant désaffectée.

La vallée en partie inondable est assez ouverte. Elle est le support d'une activité agricole importante basée sur la viticulture. Les premières pentes sont également propices à l'olivier.

La vallée est parsemée de mas et de cabanons en pierre dont certains sont remarquables.

Les deux villages de Venterol et de Novezan émergent de la vallée et constituent des points d'appel paysagers évidents.

La proportion de vignes est plus importante dans le secteur de Novezan, alors que les terrasses du Sud du village reçoivent de nombreuses oliveraies caractéristiques de ces paysages du Nyonsais.

Une petite zone d'activité s'est constituée entre la RD538 et l'ancienne voie ferrée, avec des bâtiments disgracieux et mal intégrés qui rompent assez brutalement le charme de ce paysage.

- **Le village de Venterol – des formes urbaines remarquables**

En vision éloignée, le village de Venterol présente déjà une configuration remarquable.

Archétype du village perché sur une croupe dominant la Vallée de la Sauve. On perçoit d'une façon nette le bâti très dense et groupé, le plan circulaire dont le campanile occupe le centre et le front bâti qui domine la vallée sur un socle de terres agricoles.

En fait, cette impression générale recouvre des combinaisons différentes.

Un village circulaire

L'enceinte médiévale est restée perceptible, ainsi que l'emplacement du château maintenant occupé par la place centrale. Sur cette place, se trouve un bar-restaurant. Elle constitue le centre de gravité pour la vie sociale et l'animation notamment en été malgré la présence d'un parking.

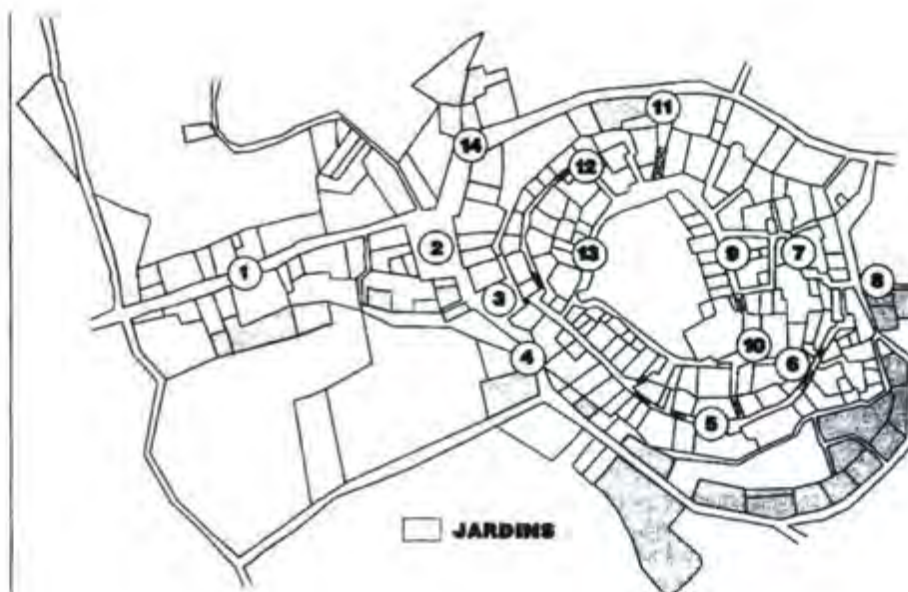
Les ruelles sont concentriques et reliées par des escaliers ou des calades. La place Sabarot marque l'entrée du village médiéval au débouché de la route de Nyons (Chemin des Gardes).

L'unité du front bâti qui domine la Vallée de la Sauve est très caractéristique et doit être conservé à tout prix.

Les anciens jardins servent de socle à ce front bâti. Ils se caractérisent par un réseau de murets en pierre.

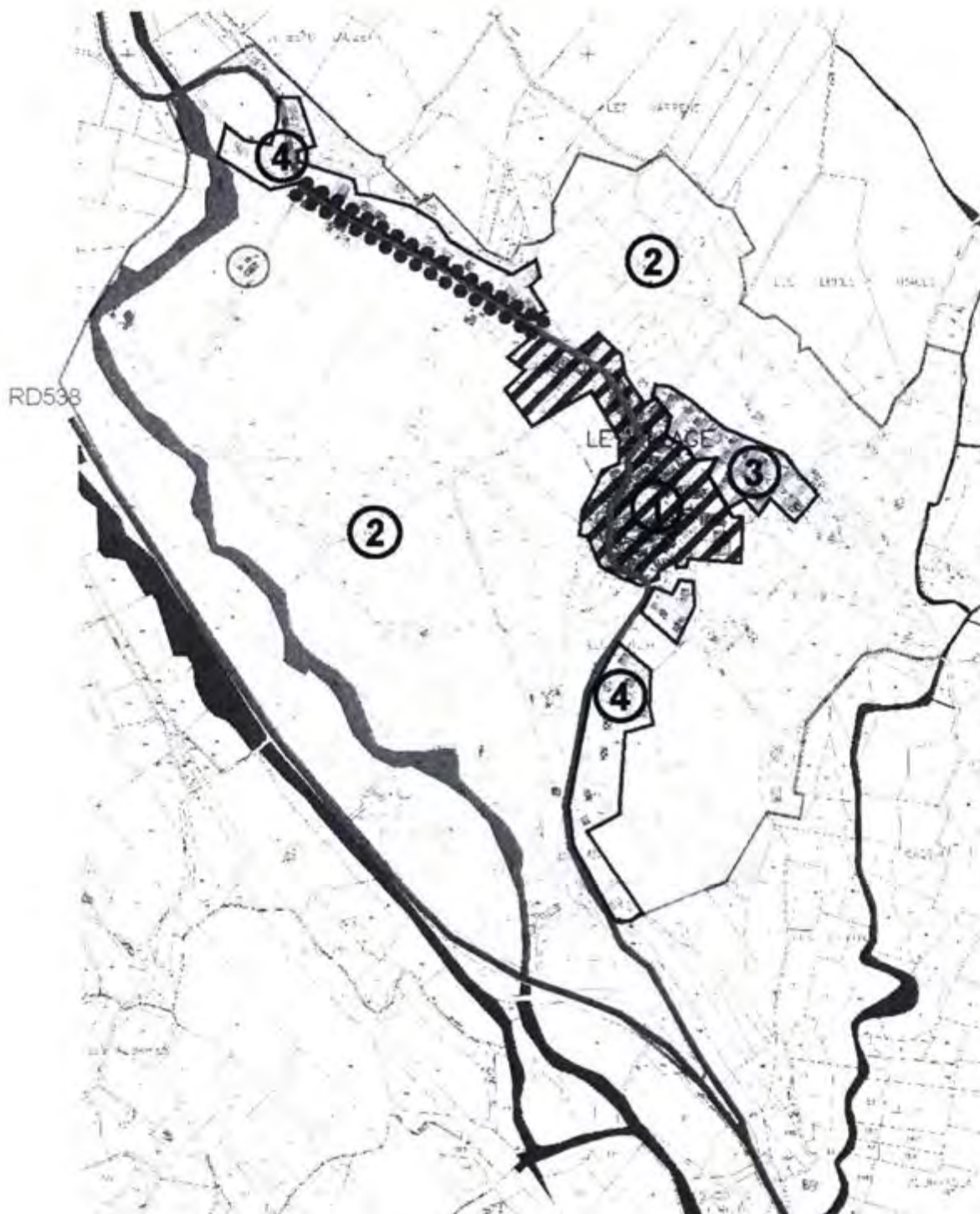
Les jardins autour du village et la nomenclature des rues.

- 1 - Rue du Bout du monde
- 2 - Place Sabarot
- 3 - Portail Sabarot
- 4 - Chemin de Gardes
- 5 - Grande Rue
- 6 - Rue Saute Buisson
- 7 - Rue de l'Hôpital
- 8 - Porte de la Poustelle
- 9 - Rue du Coulet
- 10 - Place du Lavoir
- 11 - Portail Saint Jean
- 12 - Petite Rue, ou rue des Petites Maries
- 13 - Rue Bel Air
- 14 - Rue du Moulin



Les formes urbaines

- 1 – Le centre est constitué d'une place publique. Le faubourg se développe vers le Nord-ouest
- 2 – Le socle naturel
- 3 – Des constructions récentes à l'amont
- 4 – Des constructions diffuses sur les restanques



Le faubourg

Nettement plus récent (XVII^{ème} et XVIII^{ème}), le faubourg s'est développé "hors les murs" le long de la Route de Valréas.

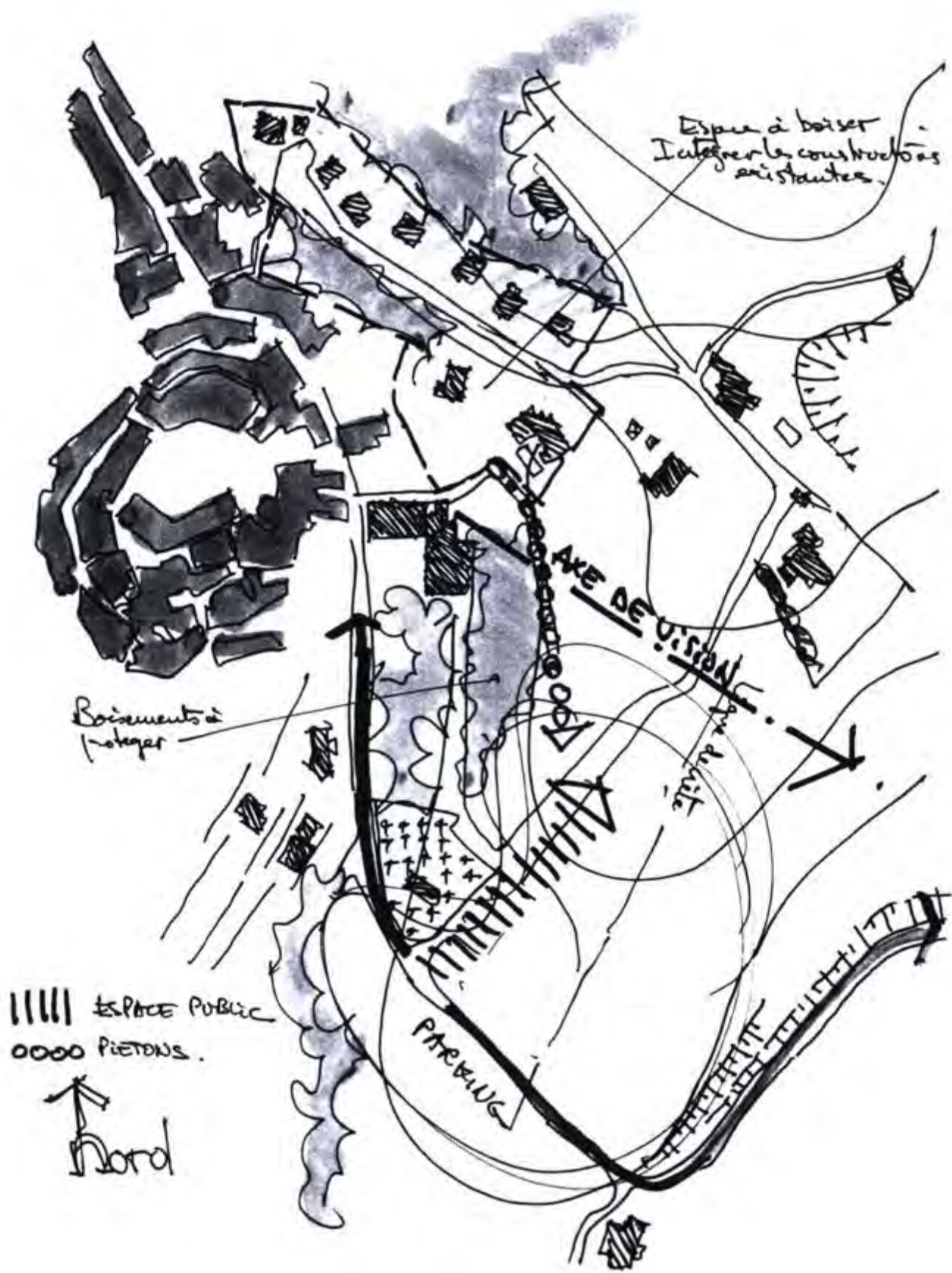
C'est la rue du Bout du Monde.

La forme urbaine est radicalement différente de la précédente puisqu'il s'agit d'un développement linéaire de part et d'autre d'une rue nettement élargie par rapport aux rues médiévales.

Un ensemble d'équipements fait aujourd'hui de cette entrée un point d'animation et d'attraction permanent : la mairie, l'école, la salle de réunions, un lavoir et le temple avaient déjà marqué cette entrée.

La route de Valréas est soulignée dans le paysage par deux alignements de tilleuls remarquables et à conserver.





Le constat – le paysage urbain



Le village de
Venterol

La façade Ouest



L'entrée par le
faubourg

Les développements récents

Plusieurs développements récents et plus ou moins malheureux sont accolés au village.

- Un lotissement de 7 ou 8 maisons individuelles isolées, à l'amont du village sur un site particulièrement visible et associé au village médiéval. La contradiction formelle et l'absence totale d'intégration sont donc flagrantes.

Cependant, la végétation concourt avec le temps à une meilleure perception.

- Une urbanisation sporadique au lieudit Les Cotes du Puits sur des terrains situés en contrebas du village. Cette urbanisation particulièrement visible depuis la vallée qui constitue une atteinte grave à la qualité du paysage a été encouragée par le POS.

Un développement sous forme d'une zone NA tentaculaire en direction de Nyons devra impérativement être supprimé.

De même, les boisements qui subsistent, oliviers ou vergers, devront être protégés afin d'assurer la coupure entre le village et l'urbanisation récente.

- Le village de Novezan

Si la forme urbaine du hameau de Novezan est moins caractéristique que celle de Venterol, il reste que cet ensemble bâti est remarquable par son unité.

Il s'intègre dans un paysage de vignoble au pied de la montagne de l'Orelle.

Le village de Novezan est composé de deux parties :

- Le vieux village avec un bâti très dense et massif à l'alignement de ruelles plus ou moins orthogonales. Le clocher de l'église domine cet ensemble. Au pied des maisons du hameau, on retrouve de nombreux jardins. L'église elle-même est flanquée d'un espace libre qui devrait devenir public.
- Une extension récente en direction du Nord-Ouest sous forme de maisons individuelles isolées sur des parcelles assez grandes en contradiction totale avec le bâti traditionnel de Novezan.
- A l'extrémité Ouest de cette urbanisation, au-delà du ravin de Chapellus, un camping occupe une surface d'environ 3,5 hectares.



Au pied de la montagne de l'Oulle

- **Le village ancien**
- **Une extension récente**



Le hameau de Novezan

La tour du Château Ratier

**L'extension récente du hameau
en direction de l'Ouest**



- **La campagne venterolaise et les éléments d'architecture vernaculaire**

La campagne et notamment dans la Vallée de la Sauve, mais pratiquement partout, est en perpétuelle transformation. Le paysage évolue en fonction des différentes cultures dominantes.

Elle est parsemée de nombreux éléments d'architecture vernaculaire, témoins des différents modes culturels qui se sont succédés.

Les principaux éléments concernent :

- Les murs en pierres sèches extraites sur place constituent les terrasses ou banquettes notamment à Serre de Berlot, Pie'Fol et les Cotes des Puits, ainsi que les premiers contreforts de Vaux et de Corbiou. Ces banquettes sont reliées par des rampes ou des escaliers souvent en encorbellement. Ces terrasses sont plantées en oliviers ou en vigne.
- Les canaux notamment les canaux de Sauve et de Grioux qui convergent vers le village, le traversent et aboutissent dans les prairies sous Venterol. On trouve également des serves, des réservoirs et des bassins qui servaient à l'irrigation.
- Les cabanons : on en compte plus d'une cinquantaine. Ces cabanons en pierre, souvent sur deux ou trois niveaux servaient d'abris, pour l'entrepôt des outils et le stockage de fourrage. Un inventaire des cabanons à conserver et à restaurer a été réalisé à l'occasion du PLU. Leur volume doit absolument être conservé. On se gardera donc de toute adjonction au volume existant. De plus, ils ne doivent pas être l'occasion d'un mitage du territoire agricole par des résidences secondaires ou pseudo-résidences secondaires, mouvement qui est déjà largement engagé à Nyons. On peut cependant s'interroger sur la fonction qui peut être légitimement dévolue à ces petits bâtiments, puisque la collectivité tient à juste titre à les conserver et à les valoriser.



Les cabanons parsèment la campagne venterolaise



Les cabanons qui peuvent changer de destination conformément à l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage et font l'objet d'une fiche descriptive.

- Les croix de mission érigées entre 1850 et 1894 surtout autour du village de Venterol.



Un réservoir

La typologie du bâti

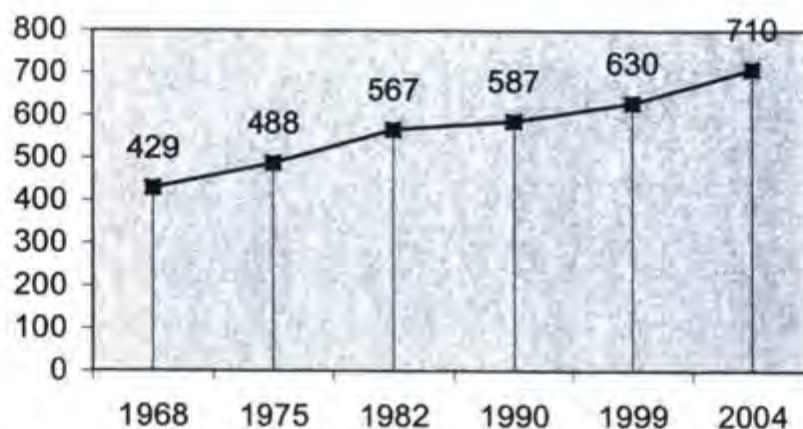
On doit distinguer dans le PLU :

- **Un bâti dense, continu, à l'alignement de l'espace public avec un épannelage à R + 2**
 - **Un bâti discontinu implanté en recul par rapport à l'alignement avec une volumétrie à R + 1**
 - **Des bâtiments traditionnels anciens, anciens bâtiments agricoles souvent d'excellente qualité architecturale**
- **Les cabanons, éléments du patrimoine communal à conserver et à restaurer**

5. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

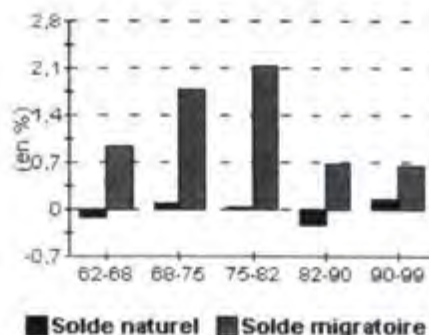
5.1 Une démographie en croissance

Avec 710 habitants en 2004, la commune de Venterol connaît depuis longtemps une croissance démographique régulière qui s'est accélérée entre 1999 et 2004 pour passer à près de 3 % par an.



Composantes du taux de variation

Taux annuel moyen

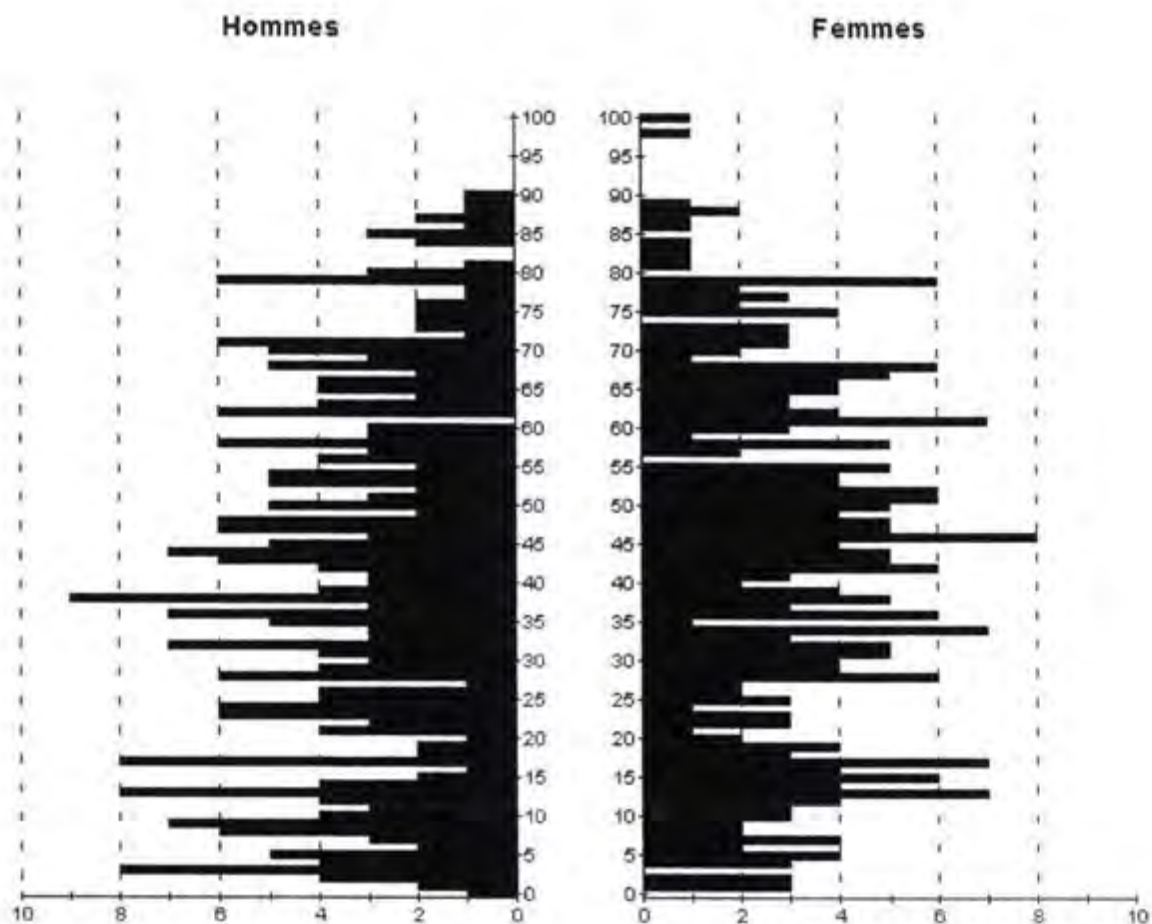


Cette croissance est due essentiellement au solde migratoire, mais le solde naturel est aussi positif depuis 1982.

La population de Venterol a fortement augmenté (+ 16 %) entre 1975 et 1982.

Elle est plus modérée ensuite avec un taux de croissance de 0,8 % par an entre 1990 et 1999 (0,7 % pour le canton et 0,6 % pour le département).

La poursuite d'un taux de croissance de 3 % par an poserait, outre les problèmes d'intégration de la population, d'importants problèmes d'équipements : eau potable, école.



L'analyse de la pyramide des âges en 1999 montre un essoufflement de la tranche des moins de 20 ans qui a diminué de 5,7 % entre 1990 et 1999, mais une forte progression de la part de la population active (20 à 59 ans) en progression de 9,4 % entre 1990 et 1999.

Il reste que la population des moins de 19 ans est mieux représentée à Venterol qu'au niveau du canton et la classe d'âge des plus de 60 ans est moins importante au niveau de la commune qu'au niveau du canton (il faut à cet égard prendre en considération le caractère particulier de la population de Nyons).

Les enjeux

Après quelques années de forte croissance, il faut définir un rythme qui permette de conserver un équilibre entre le rajeunissement et la diversification de la population par l'accueil de nouveaux habitants et le niveau d'équipements de la commune

5.2 Le logement

Venterol compte 352 logements lors du recensement de 1999 et en 2007.

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	352	100,0 %	9,7 %
dont :	.		
Résidences principales	246	69,9 %	13,9 %
Résidences secondaires	91	25,9 %	16,7 %
Logements occasionnels	2	0,6 %	///
Logements vacants	13	3,7 %	-51,9 %
dont :			
Logements individuels	348	98,9 %	9,8 %
Logements dans un immeuble collectif	4	1,1 %	0,0 %

Entre les deux recensements de 1990 et 1999, le parc de logement progresse de 9,7 % avec 31 logements supplémentaires.

Sur la même période, les résidences principales progressent de 13,9 % et les résidences secondaires de 16,7 %.

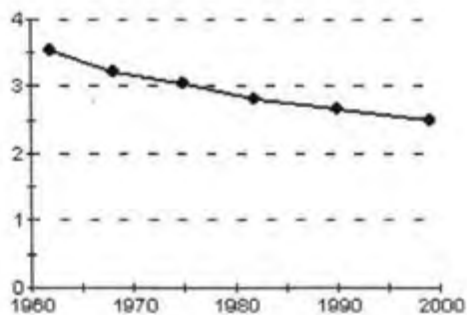
La structure générale du parc se caractérise par une très forte proportion de résidences secondaires (25,9 %).

Le parc de résidences secondaires est en progression.

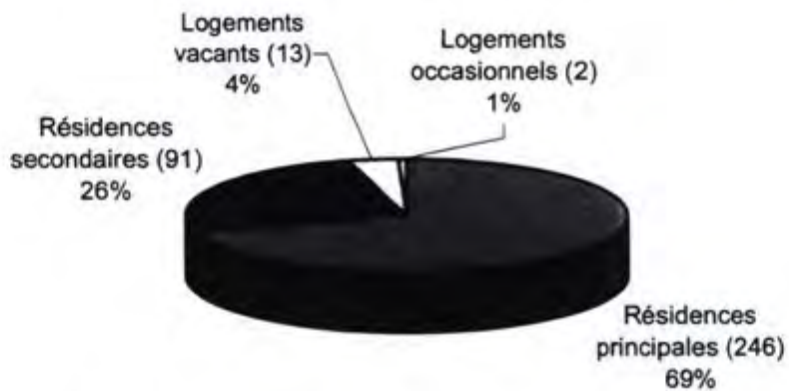
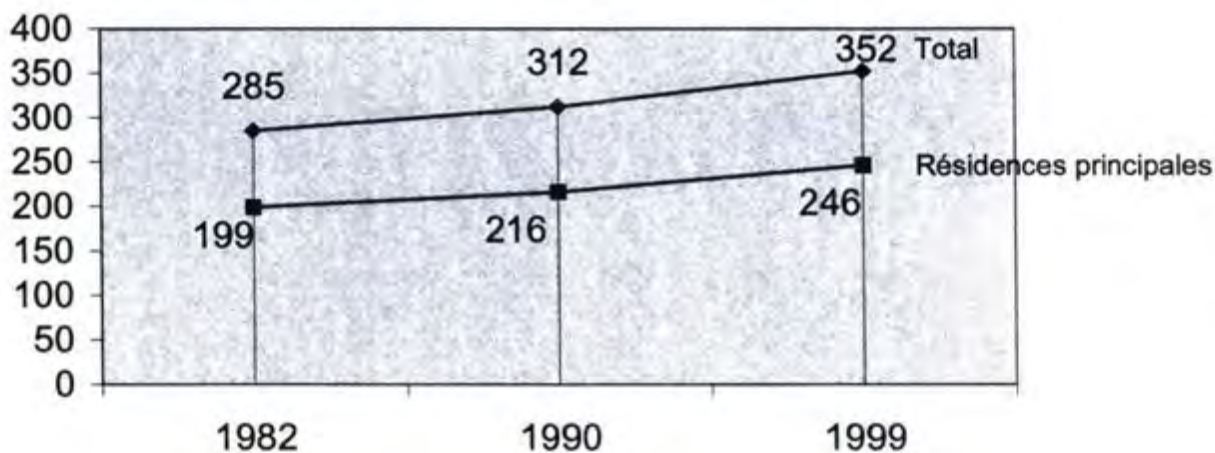
La commune ne connaît qu'un faible taux de vacance.

Résidences principales selon le statut d'occupation				
	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	246	100,0 %	13,9 %	606
Propriétaires	179	72,8 %	23,4 %	445
Locataires	46	18,7 %	15,0 %	123
dont :				
Logement non HLM	45	18,3 %	21,6 %	120
Logement HLM	0	0,0 %	///	0
Meublé, chambre d'hôtel	1	0,4 %	-66,7 %	3
Logés gratuitement	21	8,5 %	-32,3 %	38

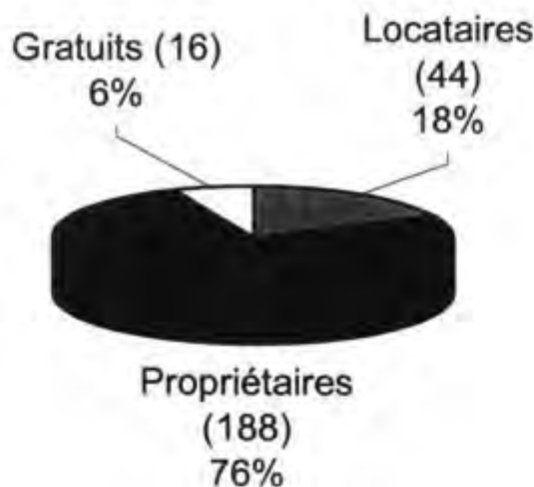
**Nombre moyen d'occupants
des résidences principales**



Le parc immobilier



Nombre total de logements : 352



Un fort déficit de logements locatifs Il est nécessaire de diversifier l'offre

Le parc de logements sociaux

Il représente 6,1 % des résidences principales

- ANAH	10
- ANAH – PST	1
- PALULOS	4

TOTAL	15
-------	----

La commune est propriétaire de 4 logements dans le village ancien (rue du Bout du Monde) et vient de réaliser un logement lié à un commerce à rez-de-chaussée en face de la Mairie.

La commune souffre d'un déficit en logements locatifs ; ce déficit est identifié comme un handicap, notamment pour le logement des jeunes ménages, ce qui participe au vieillissement de la population municipale.

Le PLH du Nyonsais et des Baronnie

Limitrophe de Nyons, la commune de Venterol est concernée par le Programme Local de l'Habitat du Nyonsais et des Baronnie.

Cependant, ce document n'est pas aujourd'hui opérationnel.

Pour les communes satellites de Nyons, le PLH indiquait des objectifs annuels de programmation sur la zone d'influence de Nyons de 15 à 25 logements par an dont les 2/3 sur Nyons.

Les orientations communales sont rappelées :

La municipalité actuelle, comme la précédente, est très favorable au logement social et elle entend limiter la croissance du nombre de résidences secondaires pour favoriser la venue de familles avec enfants qui dynamisent le village.

La demande incessante constatée en mairie pour du logement locatif ou pour l'accession assure le remplissage des logements qui seront ajoutés au parc de Venterol. Toutefois, la commune entend développer son bâti dans le respect de son architecture provençale typique et a donc mis en place une ZPPAUP qui recouvre les terrains constructibles.

A l'époque, le PLH avait retenu comme opération possible, un lotissement dans le quartier Saint Jean avec 7 logements locatifs sociaux et 8 logements en accession sociale. Il s'avère que l'impact de l'urbanisation sur le terrain concerné n'est pas compatible avec la conservation du site de Venterol.

Les enjeux

- **Augmenter en priorité le parc de logements principaux et peser sur la concurrence que les résidences secondaires font jouer sur ce parc**
- **Créer des logements locatifs, sociaux ou non, afin d'assurer le maintien d'une population jeune et permanente**

5.3 L'économie

La structure socio-économique de la population

En 1999, la population active s'établissait à 279 personnes et la population active ayant un emploi à 254 personnes, le taux d'activité étant en nette progression par rapport à la période inter-censitaire précédente.

âge quinquennal	population active				
	population active	taux d'activité	ayant un emploi	chômeurs	taux de chômage
15 à 19 ans	1	2,6	0	1	100,0
20 à 24 ans	17	56,7	12	5	29,4
25 à 29 ans	28	77,8	25	3	10,7
30 à 34 ans	37	84,1	32	5	13,5
35 à 39 ans	42	89,4	37	5	11,9
40 à 44 ans	39	88,6	37	2	5,1
45 à 49 ans	40	83,3	38	2	5,0
50 à 54 ans	39	86,7	39	0	0,0
55 à 59 ans	21	67,7	19	2	9,5
60 à 64 ans	10	28,6	10	0	0,0
65 ans ou plus	5	4,2	5	0	0,0
Total	279	53,8	254	25	9,0

Population de 15 ans ou plus par sexe et catégorie socioprofessionnelle

Catégorie socioprofessionnelle	1999	Evolution 1990-1999	Part des femmes	
			En 1999	En 1990
Ensemble	532	1,5 %	48,9 %	51,1 %
Agriculteurs exploitants	64	6,7 %	18,8 %	26,7 %
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprises	28	133,3 %	14,3 %	33,3 %
Cadres et professions intellectuelles sup.	28	133,3 %	42,9 %	33,3 %
Professions intermédiaires	36	- 18,2 %	66,7 %	54,5 %
Employés	56	27,3 %	78,6 %	100,0 %
Ouvriers	60	0,0 %	20,0 %	13,3 %
Retraités	128	23,1 %	46,9 %	42,3 %
Autres sans activité professionnelle	132	- 29,8 %	69,7 %	66,0 %

L'évolution concerne essentiellement les artisans, commerçants et chefs d'entreprises, ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures.

5.4 L'agriculture

L'agriculture est l'activité dominante de Venterol ; elle contribue largement à façonner le paysage qui s'est transformé dans le temps en fonction des différents modes cultureux.

Les exploitations agricoles

Le recensement agricole de 2000 permet de dénombrer 64 exploitations dont 42 exploitations professionnelles.

Le nombre d'actifs familiaux sur les exploitations est de 115 personnes, le nombre total d'actifs sur les exploitations est de 85 UTA (équivalent temps plein).

On dénombre 5 ou 6 exploitants extérieurs qui travaillent sur la commune de Venterol.

La surface moyenne des exploitations est de 15 hectares avec des surfaces qui vont de 4 à 25 hectares. Il n'y a pas d'installation classée à Venterol.

Dans les 10 ans qui viennent, une dizaine d'exploitations devraient disparaître sans que la surface utilisée diminue. Ceci pose le problème de l'avenir des bâtiments concernés dans un contexte de pression immobilière qui s'accroît sur ce type de bâtiments.

Les productions

La superficie agricole utilisée des exploitations est de 1.177 hectares (recensement agricole de 2000).

La surface en terre labourable est de : 103 hectares

La superficie toujours en herbe : 356 hectares

En 2005, on trouve :

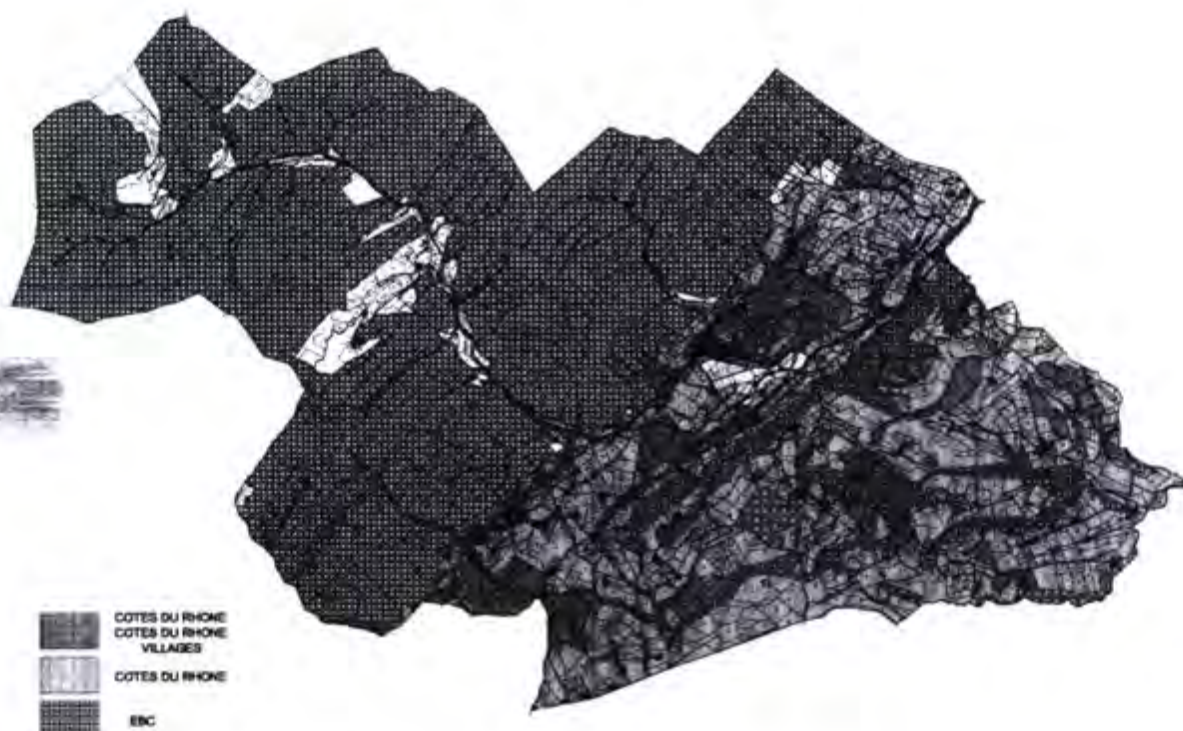
- 458 hectares de vigne en Côte du Rhône ou Côte du Rhône Village
- 120 à 150 hectares en oliviers ; 11.000 pieds d'oliviers (environ 300 pieds à l'hectare)
- 5 hectares de lavande
- 10 hectares de chênes truffiers (en extension)

Les plantations d'abricotiers sont remplacées par des oliviers.

La production est traitée en ce qui concerne la vigne pour l'essentiel à la Coopérative de Nyons.

Une partie à Saint Pantaléon les Vignes et à Vinsobres.

Les olives sont traitées à la Coopérative de Nyons.



Les zones AOC

- **Le vignoble** : deux secteurs sont concernés :
 - une Appellation Côte du Rhône
 - et une appellation Côte du Rhône Village

La carte, ci-jointe, montre que ces appellations couvrent la presque totalité de la Vallée de la Sauve et des collines au Sud-Est de la commune.

- **Les oliviers** : la zone AOC couvre la majeure partie du territoire communal.
 - AOC Olives noires de Nyons
 - AOC Huile d'olive de Nyons.
- **Picodon** : L'intégralité de la commune est dans la zone AOC
 - AOC Picodon

La problématique de l'agriculture à venterol

On remarque d'une part, qu'il y a peu de marge de manœuvre pour un développement de l'agriculture et que d'autre part, une partie de cette agriculture est globalement en crise, notamment la viticulture.

Une partie des exploitants n'ont pas de successeurs. La concurrence avec le secteur immobilier est forte, les plus-values potentielles sur les bâtiments n'engagent pas les agriculteurs à poursuivre leur activité.

Les agriculteurs eux-mêmes estiment qu'une dizaine d'exploitation devraient disparaître dans les 10 ans.

Dans ce contexte, la question des activités annexes devient importante.

- L'activité d'accueil touristique à la ferme peut se développer (gîtes) à condition que cette activité soit exercée par une personne qui a un statut d'agriculteur et dans le cadre du support foncier de l'exploitation. L'aménagement de gîtes devra se faire dans des bâtiments existants.
- Dans ce territoire, où les surfaces à mettre en valeur ne sont pas extensibles, les agriculteurs souhaitent que les bâtiments agricoles futurs soient situés près des sièges d'exploitation.
Des secteurs totalement inconstructibles, y compris pour les agriculteurs, devront être créés, notamment pour des raisons paysagères.
Ce serait le cas du plateau Saint Jean très visible et couvert de vignes et d'oliviers, ainsi que du secteur des Pierres Traces.
En ce qui concerne les nombreux cabanons qui parsèment le territoire agricole, il est rappelé qu'il n'est pas souhaitable qu'ils soient systématiquement transformés en logement ; en effet, tout logement dans le territoire agricole a un impact sur l'activité.
Cependant, un programme de travaux de restauration peut être mené à bien avec des aides financières du Conseil Général dans le cadre du label « Patrimoine Drômois ».
Enfin, il pourrait se développer quelques exploitations basées sur l'élevage dans la montagne.

**Carte de localisation
des bâtiments d'exploitation
en Janvier 2009**



5.5 Les autres activités

L'essentiel de l'activité et de services se trouvent à Nyons ou à Valréas.

Cependant, Venterol a conservé quelques commerces et un secteur artisanal, notamment dans le bâtiment.

On trouve :

- **1 café-restaurant (la commune est propriétaire du local)**
- **1 boulangerie (la commune est propriétaire du local)**
- **2 entreprises de travaux publics et bâtiments**
- **4 garages**
- **2 plombiers**
- **1 électricien**
- **1 serrurier**
- **1 menuisier**
- **1 potier**

5.6 Le tourisme

La commune de Venterol constitue un pôle touristique important avec le village, l'église, la Chapelle Sainte Perpétue et les ruines du Château Ratier, mais également avec un panel de loisirs : randonnées pédestres, VTT, randonnées équestres, parapente, escalade, canyoning, tennis.

Ce rôle touristique justifie la présence sur le territoire de Venterol :

- d'un camping privé de 100 emplacements à Novezan
- de gîtes
- de nombreuses locations

On estime que la population passe à 1.200 personnes environ pendant la période estivale.

5.7 Les équipements

L'alimentation en eau : une limite à l'urbanisation

La question de l'alimentation en eau potable est actuellement une limite claire à l'extension urbaine.

Il y a aujourd'hui un net déficit.

La commune de Venterol est alimentée par trois réseaux :

- Le réseau de Venterol alimentant le village ainsi que les habitations situées dans la plaine au Nord-Ouest de la commune.
- Le réseau de Novezan qui alimente le hameau et les habitations en périphérie immédiate.
- Une connexion avec le réseau de Nyons.

L'été, l'alimentation en eau est limitée.

Le réseau de Nyons dépanne Venterol dans la limite des possibilités.

Les transports et les déplacements

Les infrastructures

Le territoire de la commune de Venterol est traversé par les routes départementales n° 249, 506, 538, 541 et 619 dont aucune n'est classée à grande circulation à cet endroit.

Les trafics

Les trafics 2003, exprimés en M.J. A. (moyenne journalière annuelle) sont les suivants :

N° de route	PR	Localisation	Trafic 2002	
D249	1 + 000	Venterol	93	Année de comptage 99 (actualisé)
D506	0 + 800	Venterol	478	
D538	125 + 000	Montbrison	1.455	
	137 + 000	Nyons	5.474	Année de comptage 99 (actualisé) 4,1 % de PL
D541	21 + 000	Saint Panthéon les Vignes	4.060	
D619	10 + 000	Vinsobres	431	

Classement sonore

La RD538 est classée en catégorie 3 par arrêté préfectoral n° 748 du 2 mars 1999. La largeur affectée par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la voie. On remarque, cependant, qu'il n'y a pratiquement pas de logement dans cette bande.

L'accidentologie

La période étudiée concerne les cinq années de janvier 1999 à décembre 2003.

	Pour la période étudiée
Nombre d'accidents corporels	7
Nombre de victimes	12
<i>dont tués</i>	4
<i>dont blessés graves</i>	5
<i>dont blessés légers</i>	3

Pour la période étudiée, tous les accidents, au nombre de 7 se sont produits hors agglomération et hors intersection.

Les déplacements

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	254	12,9 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	101	-4,7 %
%	39,8 %	-7,3 points
* dans 2 communes différentes :	153	28,6 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	101	23,2 %
- de départements différents	52	40,5 %

On voit que le nombre d'actifs de Venterol travaillant dans la commune diminue.

Quant au nombre d'actifs travaillant dans un département autre que la Drôme, il faut prendre en compte le fait que Valréas n'est pas dans le département.

Modes de transport domicile-travail

Actifs ayant un emploi



Bien que Venterol soit desservie par une ligne régulière (n° 36 Montélimar, Le Pègne, Valréas, Nyons), il est clair que l'essentiel des déplacements se fait en voiture.

* Autres : marche à pied, deux roues, plusieurs modes de transport

Un problème de parking doublé d'un problème d'accessibilité.

On note que la question du parking est importante à Venterol et à Novezan dont les tissus urbains ne sont manifestement pas faits pour la voiture.

Il faut donc envisager pour les zones d'urbanisation futures des dessertes autres que les ruelles des villages historiques et prévoir des zones de stationnement extérieures au tissu urbain dense.

L'ancienne voie ferrée désaffectée sert de promenade piéton.

Une partie du site a malheureusement été vendue aux riverains.

Les équipements de superstructure

La commune dispose des équipements suivants :

- **La Mairie**
- **L'école avec une classe maternelle et deux classes primaires**
L'école accueille 70 élèves
Il faut prévoir, outre une extension éventuelle de l'école, l'agrandissement de la cour
- **Une salle de réunions**
- **L'agence postale communale**

Il manque, à Venterol, un terrain de sports, dont la localisation préférentielle serait à côté de l'école. Un emplacement sera réservé à cet effet.

Chapitre 2

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable

Les objectifs et les moyens à mettre en œuvre contenus dans le PADD de la commune de Venterol expriment :

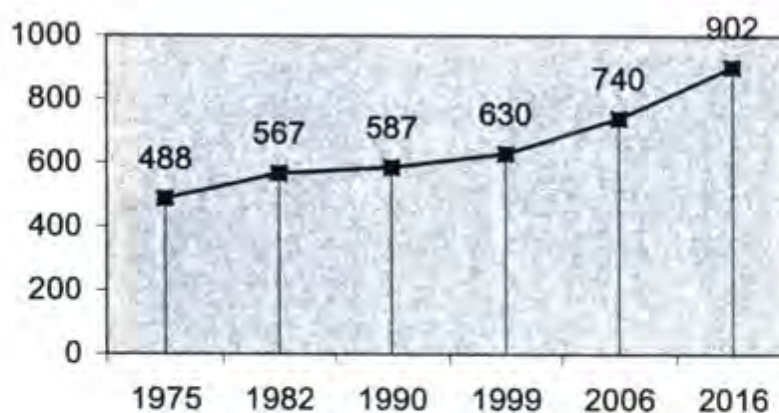
- **Une politique volontaire de maîtrise de la croissance démographique dans un contexte de pression immobilière qui s'accroît**
- **Un recentrage de l'urbanisation sur le village**
- **Une volonté d'équilibre entre la croissance de la population et le développement des services**
- **La volonté de mettre en valeur le site exceptionnel du village par le moyen d'une ZPPAUP dont la procédure est en cours**
- **Une contribution au maintien d'un secteur agricole fortement ancré sur le territoire communal**

1. MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Après une période de forte croissance, depuis 1999, due essentiellement aux apports extérieurs, la commune de Venterol souhaite maîtriser et ralentir le rythme de croissance démographique, afin de tenir compte des capacités résiduelles limitées de certains équipements, notamment des ressources en eau potable.

Elle souhaite également pouvoir agir sur la diversification de la population afin de conserver sur place les jeunes et les personnes âgées.

Cette volonté de diversification s'exprimera surtout par une action sur la forme de l'urbanisation et sur l'offre de logements.



Un scénario restrictif tient compte :

- Des limites fixées par le déficit d'équipements
- De la capacité d'intégration de la population nouvelle

Un taux de croissance réduit à 2 % par an permettra d'atteindre 900 habitants en 2016.

Les besoins en logements

Les besoins sur 10 ans sont donc estimés pour les 160 habitants supplémentaires à 62 logements.

Pour échelonner l'urbanisation dans le temps et face à une pression foncière continue, la commune veut minimiser la superficie des zones immédiatement constructibles tout en initiant la forme future du village.

Les besoins en surfaces constructibles sont réduits.

Pour 62 logements, la surface de terrain consommée sera de 4 hectares pour les 10 ans à venir :

- Une partie des logements sera créée dans des bâtiments agricoles désaffectés (par exemple : aux Estangs).
- Les 3/4 feront l'objet de constructions neuves :
 - Le zonage et le règlement inciteront à réduire la consommation d'espace par logement.
 - Une greffe sur le village avec des petits collectifs et des maisons de village groupées.

La diversification de l'offre et la préservation de la mixité sociale seront réalisées avec des logements nouveaux aux statuts diversifiés :

- Accession à la propriété.
- Locatif pour répondre à une demande de jeunes ménages ou des personnes âgées. L'utilisation des réserves foncières publiques et des servitudes pour assurer la mixité sociale sera recherchée dans le nouveau quartier. Une partie des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (15 à 20 %).



VENTEROL - PAOD -
LE VILLAGE
Schéma d'aménagement

- Village historique
- Obligation à coupes (végétation)
- Extension du village
- Equipement agricole
- Cabanon Alt 123.3.1
- Bâtiments de labellisation Supérieur agricole
- Zone inondable
- Discontinuité à préserver
- Limite intangible de Cabanon autre
- Perimètre de la ZPPAUP

2. RECENTRER L'URBANISATION SUR LE VILLAGE

La volonté de renforcer le village résulte de plusieurs facteurs concordants :

L'arrêt du mitage et de l'urbanisation linéaire

La volonté d'intégrer les quartiers nouveaux et de renforcer la vie sociale et économique

Ce renforcement se fera à Sur Vialle en amont du village :

Ce site est favorable au développement par phases successives d'un quartier d'habitation formant un faubourg.

Il est proche du centre-village.

La forme urbaine adoptée permettra de se lier au village historique sans être un pastiche.

C'est le seul secteur proche du village où l'impact paysager soit minime.

L'exposition et la vue sont exceptionnelles.

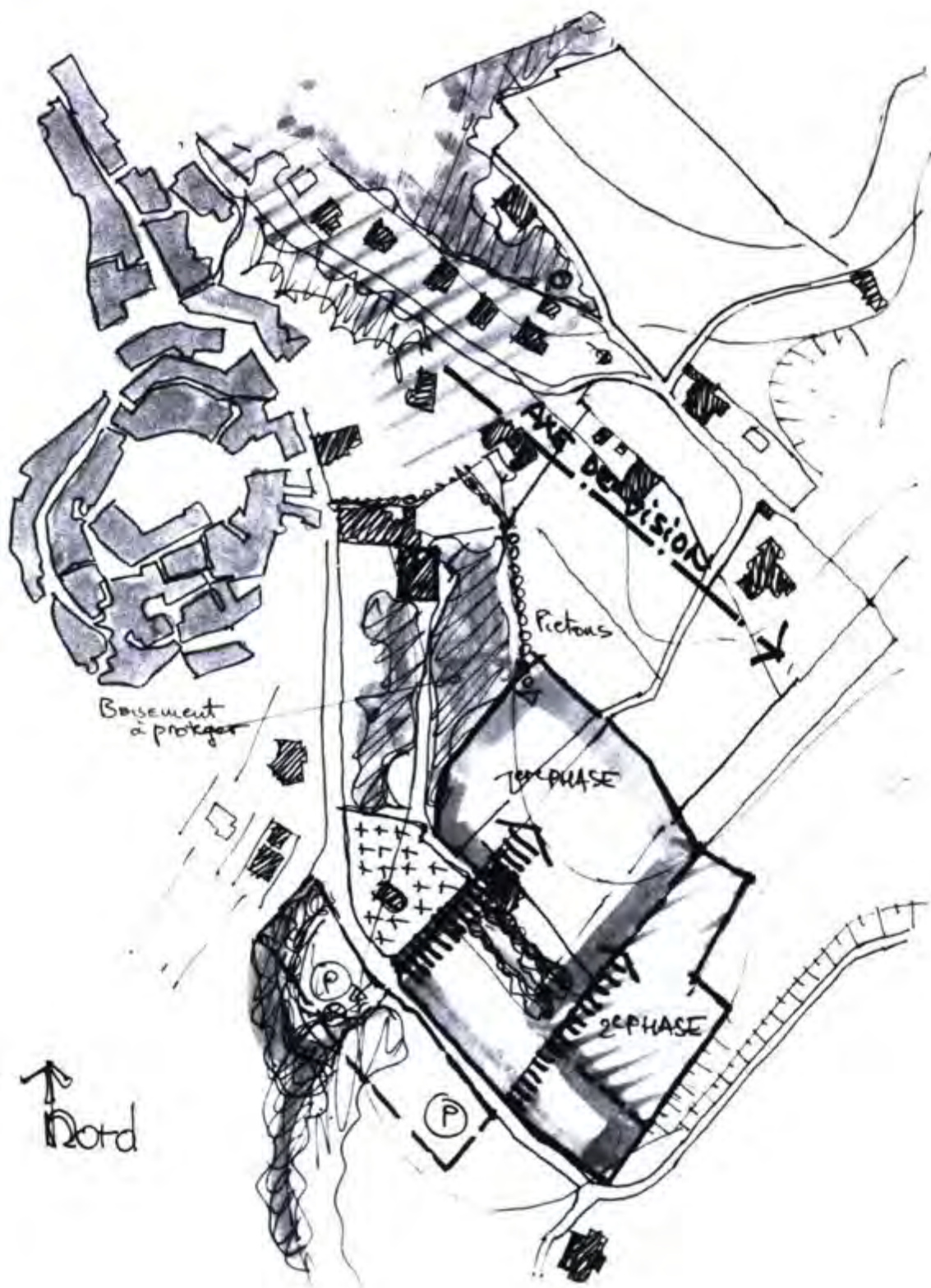


Le site du nouveau quartier de Sur Vialle

- L'urbanisation existante
- Le chemin qui doit être aménagé pour structurer le nouveau quartier d'habitation



La vue sur le village



Ce quartier apparaît comme stratégique pour une extension organisée du village.

C'est le seul qui puisse faire l'objet d'une véritable greffe sur le bâti existant dans un site qui n'est pas trop visible et n'entre pas en concurrence avec le village.

Le but est, en définitive, de construire un faubourg du village dans l'esprit de celui qui s'est développé au XVIII^{ème}.

Le site initial

Un plateau à quelques mètres au-dessus du village, une pente régulière pas trop forte.

Un accès direct au centre par la route du cimetière (avec une largeur limitée par le bâti existant) et un accès possible en direction de la RD538 : double possibilité de desserte.

Une liaison piétonne directe vers le centre peut être créée.

Le site n'est pas vierge, il existe déjà plusieurs maisons isolées dont il faut tenir compte.

Globalement, l'orientation est excellente (Sud avec vue sur le village et le paysage lointain).

A l'articulation entre le village et le nouveau quartier se trouve le cimetière (élément de coupure) et une place dont le rôle est actuellement mal défini (stationnement, jeux).

Cet élément devra être valorisé. C'est le seul terrain appartenant à la commune.

Le foncier

Il est essentiellement privatif, à l'exception du terrain de sports et place actuels, mais plusieurs parcelles devraient pouvoir être acquises.

Il conviendra de tenir compte de la disponibilité du foncier pour le découpage éventuel en tranches opérationnelles.

Le programme

Il s'agit d'un programme mixte, à la fois en ce qui concerne la forme et le statut des logements.

- Locatif social ou pas. Un minimum de 15 % de logements locatifs sociaux devra être réalisé dans l'ensemble de la zone (article L.123.2.d du Code de l'Urbanisme).
- Petits collectifs.
- Habitat mixte : logements regroupés par 3 ou 4 avec des patios ou des petits terrains privatifs.

- Maisons de village, groupées, avec une façade sur l'espace public et une façade donnant sur un petit jardin. Cette forme peut être réalisée en locatif.
- Maisons individuelles isolées : quelques unités.

Une centaine de logements pourraient être réalisés, ce qui couvre largement les besoins estimés à 60 logements sur 10 ans.

Il est clair qu'il faudra procéder par tranches successives en commençant si possible par la partie la plus proche du village.

C'est donc un programme à réaliser en une quinzaine d'année.

Le plan

Les constructions s'organisent sur un espace public centré sur la voie actuelle.

Cet espace public est le cœur du quartier futur.

Toutes les constructions sont accessibles depuis cet espace public, place largement dimensionnée et ouverte côté aval sur le village (vue sur les toits).

À l'amont, les constructions forment un alignement avec un ou deux petits collectifs dont un qui formerait une façade sur la place actuelle, de façon à lui donner un sens qu'elle n'a pas aujourd'hui.

Toutes les constructions disposent d'une façade sur l'espace public, d'une bonne orientation, de la vue, et de jardins privatifs.

Les collectifs peuvent avoir un jardin (les appartements du rez-de-chaussée peuvent disposer de jardinets privatifs).

Côté village, les constructions sont organisées de façon à laisser des transparences pour ménager la vue sur le village.

La densité serait un peu plus forte dans la partie la plus proche du village (petits collectifs) et moins dans la partie haute (maison de village).

La densité moyenne correspond à un COS de 0,30, ce qui laisse de larges surfaces pour la création de l'espace public et de jardins privatifs.

Une forte volonté communale est nécessaire pour faire aboutir ce projet qui s'oppose totalement à la facilité qui consisterait à laisser construire sur ces terrains quelques constructions sur des parcelles isolées.

L'impact visuel du nouveau quartier

Le nouveau quartier de Sur Vialle est considéré du point de vue de l'impact comme le seul secteur à proximité du village apte à satisfaire raisonnablement son besoin de développement.

Les approches d'impact en montrent l'enjeu.

Depuis l'Ouest (Novezan), depuis la RD538 ou encore depuis le Sud, il est manifeste que la zone à urbaniser a fait l'objet d'une délimitation fine (effet de crête, alignement d'arbres de haute tige, impact du cimetière).

Les constructions à venir devront assurer à la fois la différenciation d'avec le village ancien et son développement sous forme de faubourg.

Une architecture simple, d'écriture contemporaine devra être encouragée.



Les autres sites

Si la commune veut réaliser un tel projet, d'une part celui-ci va absorber la majorité des moyens d'investissement de la collectivité, d'autre part il ne faut pas créer trop de concurrence et par conséquent limiter d'une façon drastique les autres possibilités de création de maisons individuelles.

- Le cœur de village et son faubourg

Sous forme de village perché, le noyau ancien s'organise concentriquement autour de la plate-forme où s'érige l'église qui domine le village. Le centre de ce noyau est constitué d'une place publique (monument aux morts, platanes). Les bâtiments se développent et s'étagent selon la logique propre aux villages perchés. Les hauteurs dominantes varient entre R + 2 et R + 3, généralement en alignement sur rue ; l'ensemble conserve une unité exemplaire. Un faubourg (maisons et remises de même nature) se développe vers le Nord-Ouest à la rencontre de 4 équipements publics majeurs : le temple, la Mairie, l'école et le lavoir communal.

Ce pôle constitue une entrée de village vers laquelle on est amené par un alignement de tilleuls bordant la voie communale n° 1.

Les constructions et modifications sont autorisées sur ce secteur (espaces bâtis et non bâtis).

- La zone naturelle de très grand intérêt

Zone remarquable à tous les sens du terme, car elle met en valeur la prééminence dans son intégralité, du village ancien par :

- La zone relativement plane de vergers (abricotiers) parsemée de rares constructions plus ou moins bien intégrées. Cette zone se situe entre la RD538 et le pied du village ; elle comprend le lit de la Sauve sans ripisylve en premier plan.
- La zone arrière, des piémonts couverts de chênaies qui marquent le début des reliefs et les zones calcaires affleurantes. Elle constitue avec les collines, un fond remarquable de taillis.
- La zone Est : plateau déclinant en restanques vers le Sud. La partie dite en plateau constitue un enjeu fort en raison de la qualité du paysage et de l'effet de crête orientée Nord-Est / Sud-Ouest. C'est sur cette emprise qu'une zone d'urbanisation future est recherchée. Les restanques, couvertes de plantations d'oliviers sont protégées.

Ce secteur constitue une zone de protection du site et n'est pas constructible. Seules des modifications pourront être autorisées dans les volumes existants.

- La zone d'urbanisation récente à proximité du noyau ancien

Il s'agit de constructions diffuses généralement sur un petit parcellaire induisant une logique de clôtures (premières constructions dans le courant des années 1960 – les dernières, dans les années 1990).

La topographie de ce secteur est plutôt accidentée.
Pour assurer une séparation visuelle d'avec le noyau ancien plus cohérent, la réglementation de cette zone impose l'entretien et le renforcement des plantations de hautes tiges existantes.

La constructibilité n'est pas possible. Seules des modifications pourront être autorisées dans les volumes existants.

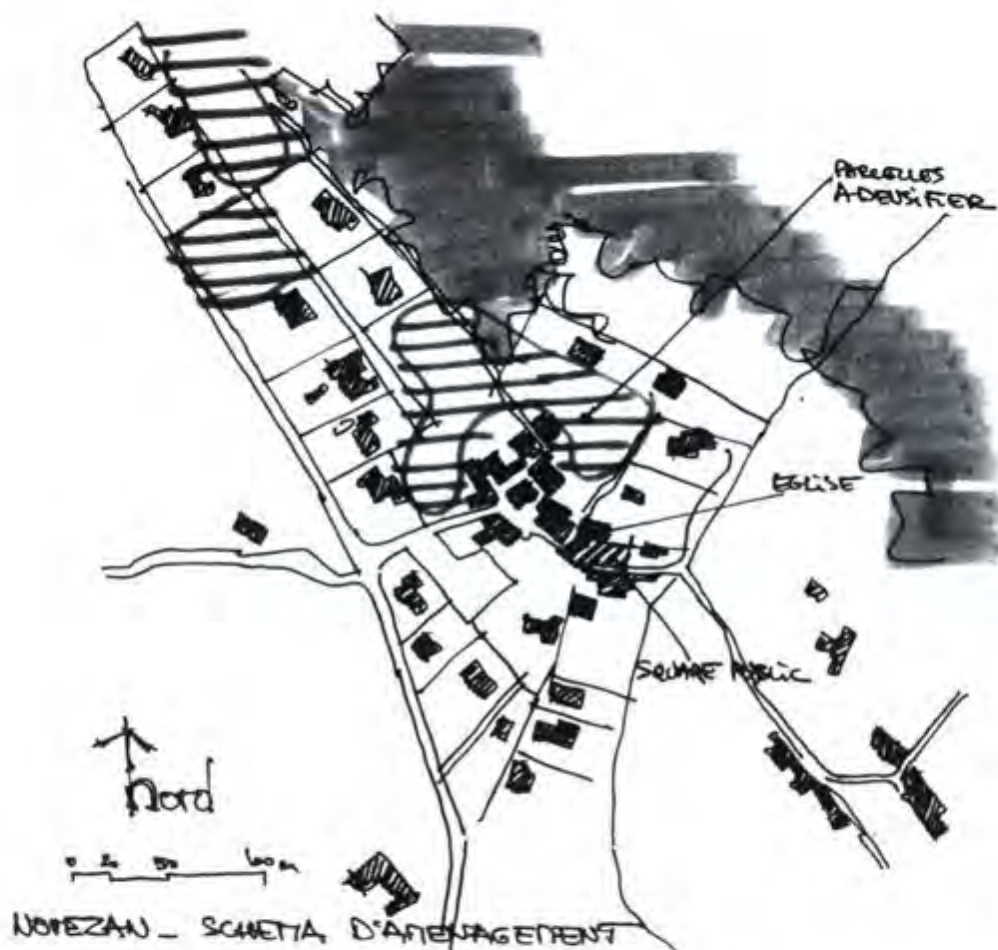
Extension dans la limite de 20 % de la SHON.

Condition : plantation d'un arbre pour 20 m² de SHON.

- **La zone d'urbanisation récente très perceptible dans les coteaux**

La topographie est de type « restanques » et les constructions sont diffuses sur un petit parcellaire avec accompagnement de clôture. Le renforcement de la végétation est ici aussi à prescrire.

Quelques rares parcelles sont encore constructibles et doivent s'intégrer à l'ensemble de manière optimale.



Assurer la pérennité des hameaux

- Novezan

Sans étendre d'une façon significative la zone déjà urbanisée, il est possible de densifier les parcelles non construites.

Le réseau d'assainissement existe ; par contre, se pose un problème d'accessibilité pour les parcelles situées à l'amont du hameau. La circulation à travers le tissu urbain dense du hameau nécessitera un système de sens unique. La mise en valeur du bâti et notamment de l'église passe par la maîtrise du terrain situé sur le flanc Sud de l'église.

Le terrain sera transformé en square public.

- Les Estangs

Le hameau des Estangs vient d'être desservi par un réseau d'assainissement collectif qui aboutit à un lagunage.

Par contre, le hameau n'est pas desservi par un réseau d'eau potable.

Les constructions existantes sont alimentées par des puits ou forages privés.

Tout développement du hameau est, par conséquent, assujéti à la desserte par un réseau public d'alimentation en eau potable.

Une petite zone d'extension du hameau sera, par conséquent, classée en zone AU et mise en réserve tant que l'alimentation en eau potable ne sera pas effective.

- Les activités

Dans l'esprit de créer des emplois sur place, la commune veut étendre la petite zone d'activités située le long de la RD538.

On sait que l'impact paysager de cette zone d'activités est plutôt négatif, mais une extension limitée ne changera pas cet aspect.

L'extension porte sur une surface d'environ 1,5 ha et consiste à doubler la surface de la zone. Elle est limitée par la RD538 d'une part et par la côtière boisée d'autre part.

Des orientations d'aménagement concrétisent les prescriptions, un accès unique sur la RD538, un accompagnement végétal le long de la RD538, pour intégrer l'opération et limiter l'impact.

- L'avenir de la zone des Echirons

Le secteur des Echirons situé au droit de l'arrivée de la future déviation de Nyons sur la RD538 peut être considéré au plan intercommunal comme stratégique, notamment à cause de sa situation d'entrée de ville et de la facilité d'accès.

On pourrait envisager là sur des terrains qui ont une faible valeur agricole, la mise en place d'équipements et services intercommunaux et leur donner une vocation d'accueil touristique, hôtellerie, promotion des produits locaux.

Cependant, actuellement, aucun projet suffisamment structuré ne permet de confirmer une fonction qui pourrait être traduite dans le PLU.

C'est pourquoi, la commune a décidé d'adopter une position d'attente à caractère conservatoire en créant une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) portant sur environ 10 hectares en limite de la commune et au Nord de la RD538.

Pour rendre effectivement constructible tout ou partie de cette zone des Echirons, une révision simplifiée du PLU serait nécessaire, sous réserve qu'il s'agisse d'un projet d'intérêt général.

- **Protéger la zone agricole**

La commune veut protéger l'intégralité de la zone agricole, malgré les difficultés actuelles des exploitations qui restent le secteur économique majeur de Venterol.

Plusieurs options ont donc été prises :

- D'une part, une option qui découle du parti d'aménagement qui consiste à regrouper l'urbanisation autour du village et des deux hameaux de Novezan et les Estangs, à l'exclusion de toute poursuite de l'urbanisation diffuse, notamment entre le village de Venterol et la limite de Nyons.
- D'autre part, de limiter les possibilités de changement de destination dans la zone agricole aux bâtiments repérés au titre de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

Un inventaire a été réalisé sur la base des critères définis par l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

Il tient compte des points suivants :

- La qualité architecturale ou patrimoniale des bâtiments.
- L'absence de gêne par rapport à l'activité agricole et notamment par rapport à des sièges d'exploitation en activité.
- L'équipement en infrastructures, l'accessibilité et la possibilité d'assainissement autonome.

Trois bâtiments ont fait l'objet d'une fiche et sont susceptibles de changer de destination sans toutefois d'extension ou de construction d'annexes.

Les bâtiments, essentiellement des cabanons, ont été repérés sur le plan de zonage par un numéro qui ramène aux fiches, ci-jointes.



Cabanon



IMPLANTATION :

Sud Est. Dans la zone agricole.
Secteur déjà très mité.

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Détachable de l'ensemble.

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Traditionnelle en pierre.

IMPACT SOCIAL ET FINANCIER POUR LA COMMUNE :

AEP à proximité.
Assainissement individuel aucun impact financier pour la commune.

CARACTERISTIQUE A PRESERVER :

Base pierre.

ELEMENTS EVENTUELS DE REJET :

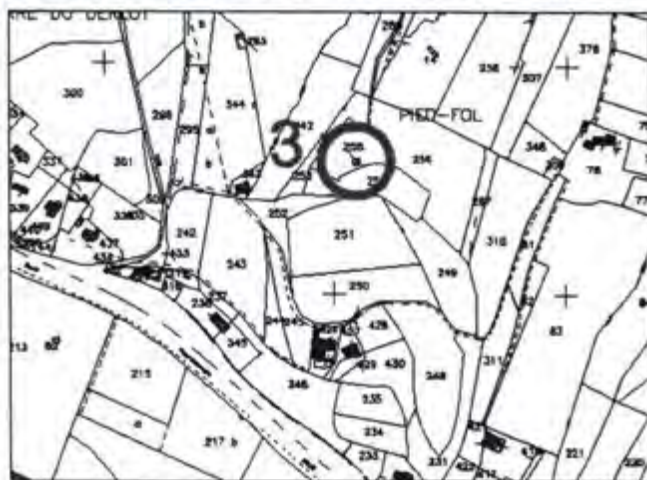
Aucun.

VALEUR PATRIMONIALE :

Intéressante.
Très beau cabanon. Intérêt architectural évident.

CONCLUSION :

Changement de destination possible.
Pas d'extension.



Cabanon



IMPLANTATION :

Sud Est. Dans la zone agricole. Vignes.

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Légère.

TYOLOGIE ARCHITECTURALE :

Traditionnelle en pierre.

IMPACT SOCIAL ET FINANCIER POUR LA COMMUNE :

AEP pas loin.
Assainissement individuel aucun impact financier pour la commune.

CARACTERISTIQUE A PRESERVER :

Base pierre.

ELEMENTS EVENTUELS DE REJET :

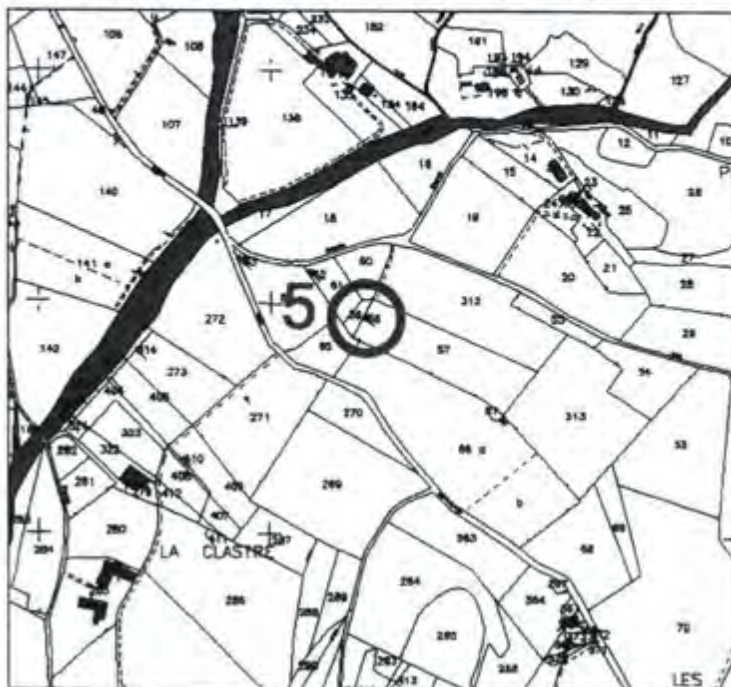
Aucun.

VALEUR PATRIMONIALE :

Intéressante.

CONCLUSION :

Changement de destination possible.
Pas d'extension.





Cabanon



IMPLANTATION :

Sud. A côté de la voie ferrée. En zone naturelle.

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Légère.

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Traditionnelle en pierre.

IMPACT SOCIAL ET FINANCIER POUR LA COMMUNE :

Assainissement individuel aucun impact financier pour la commune.

CARACTERISTIQUE A PRESERVER :

Base pierre.

ELEMENTS EVENTUELS DE REJET :

Aucun.

VALEUR PATRIMONIALE :

Intéressante.

CONCLUSION :

Changement de destination possible.



Mettre en valeur les sites et les paysages

Cet objectif fondamental en ce qui concerne la commune de Venterol comporte plusieurs volets.



Un volet protection qui concerne :

- Le socle du village et ses abords
- La zone inondable de la Sauve et des ravins
- La forêt méditerranéenne
- Les zones naturelles du Deves, de la Montagne de Vaux et de la Montagne de la Lance
- Les zones de captage d'eau potable
- Et le petit patrimoine, les cabanons

Le village de Venterol et son socle de jardins et de cultures



La Combe de Sauve

Ces protections se traduisent dans le PLU par la mise en place d'une zone naturelle N.

Un volet plus dynamique consistant à mettre en valeur le site du village par le biais d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

La commune a souhaité la mise en place de cet instrument par lequel elle compte fixer une règle du jeu pour la réhabilitation du bâti existant, les constructions nouvelles et la mise en valeur du site.

Les études du PLU et de la ZPPAUP ont été coordonnées et concomitantes. Par contre, les délais de procédures respectives étant différents, il n'aura pas été possible de faire simultanément les deux enquêtes publiques.

Le règlement du PLU ne peut donc pas faire référence directement à celui de la ZPPAUP (qui prime sur le premier puisqu'il s'agit d'une servitude d'utilité publique).

La mise en concordance formelle des deux documents nécessitera probablement une modification du PLU.

Chapitre 3

La traduction réglementaire

1. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

1.1 La zone urbaine

Deux types de tissus urbains font l'objet de deux zones et de règlements différents.

La zone UA

Le village de Venterol, mais également le hameau de Novezan, sont constitués d'un bâti dense, continu et à l'alignement de l'espace public.

Les équipements, notamment le réseau d'assainissement collectif, desservent cet ensemble bâti où ne subsistent pratiquement pas de possibilités de construire des bâtiments nouveaux, mais où, par contre, le bâti peut être rénové, renouvelé ou reconstruit.

Compte tenu de cette absence de flexibilité d'un tissu urbain par définition fini, le règlement est calqué sur la typologie actuelle : construction en continu, d'une limite séparative à l'autre, avec une façade à l'alignement de l'espace public.

La zone UB

Il s'agit des extensions récentes de l'urbanisation qui ont pris une forme radicalement différente du tissu urbain traditionnel.

L'essentiel est constitué de constructions discontinues, la plupart du temps isolées sur des parcelles de tailles différentes.

Ce tissu urbain desservi par le réseau d'assainissement collectif a été classé en UB.

Le but du règlement est de permettre la construction sur les quelques parcelles vides et d'une façon générale, la redensification de ces quartiers d'habitation.

En règle générale, il s'agit de secteurs déjà largement urbanisés dans lesquels subsistent quelques vides qui peuvent être construits sans changer le caractère de la zone.

La zone UB est par nature pluri-fonctionnelle.

Conformément à la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 31 décembre 2000, ce tissu est mixte et peut conformément à la tradition locale, comporter à la fois des logements, des activités compatibles avec le caractère résidentiel, des services et des équipements publics.

Le règlement de la zone UB concerne donc un tissu urbain discontinu où la majorité des constructions sont isolées les unes des autres et en retrait par rapport à l'alignement.

Afin de mixer les formes urbaines et de se rapprocher du modèle local, la construction de maisons de village contiguës avec une façade donnant sur un jardin est encouragée.

En plus, des constructions groupées, sont autorisés les petits collectifs et les constructions à caractère artisanal ou de service.

La zone Uh

La zone Uh correspond à des secteurs faiblement urbanisés.

Les constructions discontinues sont implantées dans la zone agricole où elles contribuent largement au mitage du territoire.

Il s'agit de groupements souvent assez lâches de constructions existantes où la collectivité ne souhaite pas investir en équipements publics, mais qui existent et à ce titre doivent pouvoir être gérés.

Seules sont autorisées le changement de destination et les extensions du bâti existant dans une limite fixée par le règlement.

La zone d'activités

La zone d'activités UI et son extension future AUi sont situées entre la RD538 et le pied de la cote.

On sait que l'impact paysager de ces bâtiments est très négatif, cependant, une extension ne changera pas beaucoup la situation et on peut en profiter pour améliorer l'environnement immédiat et en particulier la façade de la zone d'activités sur la RD538.

Les orientations d'aménagement portant sur la zone AUi comportent notamment l'obligation de planter une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale dans la zone non aedificandi qui longe la RD538.

L'accès sur la RD538 sera limité à un seul pour l'ensemble de la zone à urbaniser.

1.2 Les zones d'urbanisation future

Le nouveau quartier de Sur Vialle est classé selon deux règlements en fonction de la présence ou non des équipements d'infrastructure à proximité.

- La partie la plus proche du village est classée en AUa avec un règlement alternatif qui autorise la réalisation d'opérations d'urbanisme ou de construction sous certaines conditions, notamment d'intégration dans le schéma qui assure la cohérence de l'ensemble (orientations d'aménagement), de surface minimum des opérations et d'équipement de la zone par l'aménageur ou le constructeur.

- La partie plus éloignée est classée en AU compte tenu de l'absence d'équipement à proximité.
Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU.

Le schéma d'aménagement du quartier de Sur Vialle tient compte de l'ensemble. Les liaisons avec le village se feront par la Rue du Moulin dont on sait qu'elle est étroite dans la partie qui traverse le village ancien. Un autre accès au quartier est possible par la VC n° 6 qui rejoint la RD538 en direction de Nyons.

Un parking public sera réalisé au droit du nouveau quartier de façon à desservir le cimetière, le village ancien et le nouveau quartier de Sur Vialle. Un emplacement a été réservé à cet effet au profit de la commune. Le but étant de faciliter les déplacements à pied à l'intérieur du village, une liaison piétonne a été réservée entre le quartier de Sur Vialle et le centre du village. Cette liaison piétonne devra être reliée aux espaces publics du quartier de Sur Vialle.

La commune de Venterol est soucieuse de créer un nouveau quartier vivant et mixte dans la forme de l'urbanisation et le statut des logements à créer.

C'est pourquoi, au titre de l'article L.123.2.d du Code de l'Urbanisme, les opérations successives devront comporter au minimum 15 % de logements locatifs sociaux. La commune souhaite notamment à travers cette mesure assurer le logement des jeunes qui compte tenu de la hausse de l'immobilier ne peuvent plus se loger à Venterol, mais également, des personnes âgées.

Une vaste zone d'urbanisation future NA prévue par le POS au lieu-dit Les Cotes du Puy a été supprimée compte tenu de son impact visuel très fort, susceptible de dénaturer totalement le site du vieux village de Venterol. Elle ne correspond en rien au schéma d'aménagement du PADD qui réfute toute urbanisation linéaire et tout mitage du territoire naturel ou agricole au profit d'une urbanisation sous forme de greffe sur le village.

Les études réalisées préalablement à l'établissement de la ZPPAUP confirment cette option.

Une petite zone AU a été créée au Nord du hameau de Les Estangs afin de conforter ce petit pôle urbain. L'ouverture à l'urbanisation est assujettie à la création d'un réseau d'eau potable capable de desservir l'ensemble des habitations existantes et la zone à urbaniser. Ce réseau sera créé en 2009. Les terrains concernés appartiennent à la Commune de Venterol. Les opérations successives devront comporter un minimum de 15% de logements locatifs sociaux (art. L.123.2.d du Code de l'Urbanisme).

La suppression des zones NB

Conformément à la loi SRU, les zones NB ont été supprimées.

Les constructions existantes sont gérées, soit dans le cadre des zones Uh qui autorise le changement de destination et des extensions limitées, soit dans le cadre de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme qui autorise le changement de destination des bâtiments qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, mais qui sont incluses dans la zone agricole A.

C'est le cas de plusieurs cabanons qui ont été repérés sur le plan de zonage.

1.3 La zone agricole

La zone agricole A

La délimitation de la zone agricole A tient compte de la carte réalisée avec les agriculteurs, la Chambre d'Agriculture et la DDAF.

Le règlement conformément à la loi SRU n'autorise que les constructions nécessaires à l'activité agricole y compris les logements des agriculteurs lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation. Le règlement de la zone A est donc nettement plus restrictif que celui de la zone NC du POS.

1.4 La zone naturelle

La zone naturelle N

La zone naturelle N recouvre des secteurs de natures différentes :

- Les ZNIEFF de type 1 et la majeure partie de la ZNIEFF de type 2
- Les ripisylves de la rivière la Sauve et des talwegs et ruisseaux
- Les zones inondables de la Sauve et du ruisseau de la Fosse
- Les zones de pente
- Les zones boisées notamment la forêt méditerranéenne
- Les périmètres de protection des captages d'eau potable

Une mention particulière doit être faite pour tout le secteur Nz qui recouvre le socle en majeure partie cultivé du village de Venterol. Le but de ce classement est d'interdire toute modification du site.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans la zone N.

Seuls sont autorisés les aménagements des bâtiments existants y compris les extensions limitées et leur changement de destination, ainsi que les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 4

Incidences des orientations du plan sur l'environnement

1. UN PARTI D'AMENAGEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Ce parti traduit des objectifs mesurés en matière de croissance démographique et un réel souci d'économie de l'espace.

L'essentiel de la surface constructible est concentré à l'amont du village sous forme d'une greffe destinée à devenir un véritable quartier de Venterol.

Les surfaces concernées sont déjà largement mitées par une urbanisation très peu dense à l'opposé de ce qu'il convient de faire pour qu'une osmose véritable se fasse avec le village et les terrains n'ont qu'une très faible valeur agricole.

Toutes les précautions ont été prises notamment sur le plan paysager pour préserver la valeur du site du vieux village de Venterol et éviter de le dénaturer.

Les excroissances d'urbanisation prévues dans le POS sous forme de zone NA au lieu-dit Les Cotes du Puits dont l'impact sur le paysage aurait été très négatif ont été supprimées au profit d'une urbanisation en lien direct avec le vieux village.

A Novezan, une démarche similaire a été adoptée, la zone urbaine est globalement cantonnée au bâti existant.

Seules des parcelles déjà enclavées dans le tissu urbain ou en frange du hameau sont constructibles.

Enfin, les Estangs où le bâti existant a fait l'objet d'une réhabilitation, une petite extension sous forme de zone AU est mise en réserve et ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque le réseau d'eau potable aura été réalisé.

2. L'EAU POTABLE

En raison des urgences du moment et de l'absence de projet intercommunal, il est décidé en accord avec les élus de la commune d'opter pour la mise en place d'un programme provisoire afin d'améliorer la situation existante dans la limite des solutions techniques disponibles.

Ces dispositions déjà partiellement mises en œuvre en situation d'urgence au cours de l'été 2003 (interconnexion à Nyons) permettront d'attendre la réalisation d'un projet intercommunal de plus grande envergure et constitueront pour la commune un premier schéma directeur eau potable.

Solutions techniques

Le schéma retenu consiste à recentrer les efforts d'équipement sur la source de Sauve en raison de sa forte productivité (100 m³/j). La qualité de l'eau à la production sera améliorée grâce à l'installation d'équipements de traitement. La distribution sera améliorée sur le point haut de Novezan (alimentation du camping) par un surpresseur.

Sélection, redistribution et renforcement de la ressource

La source de Novezan sera à plus ou moins long terme abandonnée en raison de sa faible productivité. La source des Grioux et l'interconnexion à Nyons seront utilisées en appoint en période estivale.

Ces nouvelles dispositions conduisent à revoir les bilans besoins / ressources du diagnostic. Le bilan présenté ci-dessous fait ressortir une nette amélioration puisque le déficit à la ressource est réduit de plus de 50 % en situation actuelle et de 30 % en situation future.

Bilan besoins ressources au regard des besoins actuels : 640 habitants (environ 1,8 habitants/abonné)

Zone de distribution	Nbre d'abonnés	V année / 365	Débit de pointe journalier estimé (m ³ /j)	Vmaxi/Vmoyen annuel	Débit d'adduction (m ³ /j)	Bilan besoin ressource	Stockage total disponible (m ³)	Stockage recommandé (m ³)	Bilan besoin journalier / stockage
Novezan	49	27	49	1,8	0	- 49	100	60	40
Château Ratier et village	306	145	261	1,8	190	- 71	300	270	30
Achat d'eau à Nyons					80	80	80		80
Total réseau	355	172	310	1,8	270	- 40	480	330	150

Nota : volumes estimés en l'absence de rationnement, sur la base des consommations journalières moyennes annuelles et suivant ratios constatés sur d'autres réseaux.

Bilan besoins ressources au regard des besoins futurs : 800 habitants à l'horizon 2013 (+ 25 % d'augmentation de population)

Zone de distribution	Nbre d'abonnés	V année / 365	Débit de pointe journalier estimé (m ³ /j)	Vmaxi/Vmoyen annuel	Débit d'adduction (m ³ /j)	Bilan besoin ressource	Stockage total disponible (m ³)	Stockage recommandé (m ³)	Bilan besoin journalier / stockage
Novezan	61	34	60	1,8	0	- 60	100	70	30
Château Ratier et village	383	182	327	1,8	190	- 137	300	340	- 40
Achat d'eau à Nyons					80	80	80		80
Total réseau	444	216	387	1,8	270	- 117	480	410	70

Traitement de la ressource

La source de Sauve de par ses origines (perte du ruisseau de Combe de Sauve, étude Géo + de 1994) présente de fortes valeurs de turbidités (valeurs supérieures à 2 NTU). La source des Grioux reste dans des valeurs faibles inférieures ou égales à 0.2 NTU.

Au regard des objectifs de qualité du décret du 20 décembre 2001, n° 2001-1220 et des non-conformités constatées par la DDASS sur les paramètres bactériologiques, il est proposé de :

1. procéder à un traitement par microfiltration sur la source de Sauve,
2. réaliser en appoint un traitement par simple chloration sur la source des Grioux.

La troisième ressource (interconnexion Ville de Nyons) ne fait l'objet d'aucun traitement dans la mesure où il s'agit d'un achat d'eau potable.

Renforcement du stockage

Les trois réservoirs existants (Novezan, Château Ratier et Venterol) seront maintenus en service et réaménagés aux normes actuelles. Compte tenu du déficit de stockage diagnostiqué (170 m³ voir 230 m³ en situation future), nous proposons de supprimer les dispositifs starters (réserves incendie) afin d'utiliser 100 % de la capacité de stockage des réservoirs, ces derniers étant généralement maintenus toujours pleins de part la présence de robinets à flotteur. La Ville de Nyons met par ailleurs à disposition un volume de 80 m³/j dans le cadre d'une vente d'eau à Venterol. Ce volume vient donc en déduction des volumes à stocker sur la commune. Le stockage devient alors excédentaire en situation actuelle comme en situation future.

Modifications à la distribution

La nouvelle distribution de la ressource nécessite des aménagements à la distribution.

Interconnexion à Nyons

Les travaux d'interconnexion avec la Ville de Nyons ont été réalisés en urgence courant été 2003. Ils ont consisté à l'installation d'un surpresseur dans la chambre des vannes du réservoir de la Ville de Nyons et au raccordement de ce surpresseur au réseau de distribution de Venterol quartier « Les Echirons ». Cette interconnexion permet d'alimenter à moindre frais les quartiers bas du réseau de distribution de Venterol, à savoir : secteurs Serallère, Echirons, Serre Du Derlot, Cartier, Cozzi, Fauvine et Zurcher.

A ce jour, cet équipement ne permet pas de réalimenter le réservoir de Venterol. Cette solution n'est pas envisagée compte tenu du volume journalier disponible soit 80 m³/j (solution d'appoint).

Alimentation du camping de Novezan

Les équipements en place (réservoir secondaire de 10 m³ et forages) seront abandonnés en raison de leur manque de fonctionnalité. Un surpresseur (20 m³/j) sera installé sur le branchement individuel du camping.

Ce surpresseur sera alimenté par le réseau de distribution de Novezan.

Alimentation du hameau Les Estangs

En raison de la mauvaise qualité de l'eau des forages sur ce secteur (présence de Fer et de Manganèse), la commune envisage une extension du réseau de distribution sur ce secteur afin d'alimenter environ soixante habitants. Cette extension se fera depuis le quartier « La Fauvine ». En raison de la topographie du site, il sera nécessaire de construire un surpresseur (20 m³/j) et un réservoir de vingt mètres cubes au lieu dit « La Castarière ».

Ces travaux sont programmés pour 2009.

Alimentation du réservoir de Novezan

L'abandon de la source de Novezan au profit de la source de Sauve implique la réalimentation du réservoir de Novezan par le réseau de distribution de Château Ratier. Ceci implique la construction d'un surpresseur (60 m³/j) et le remplacement d'un tronçon de conduite de section trop petite entre le cimetière et le hameau de Novezan. La régulation du surpresseur sera assurée par niveaux sur le réservoir de Novezan.

Gestion des réservoirs de Château Ratier et Venterol

Afin de régler les problèmes de surverses accidentelles au réservoir de Venterol et compte tenu de l'impossibilité de traiter ce problème de régulation simplement (pertes de charges excessives entre les secteurs de Château Ratier et Venterol), il est proposé d'isoler en période de pointe, quatre secteurs de distribution : Novezan, Château Ratier, Venterol et Nyons.

En période de faible consommation, ces quatre secteurs de distribution peuvent être ramenés à un secteur unique alimenté par la seule source de Sauve. En hiver, les consommations sont faibles, les pertes de charges entre les secteurs de Château Ratier et Venterol acceptables et le dispositif en place avec un réglage convenable du stabilisateur de pression aval redevient fonctionnel.

Programmation pluriannuelle

La mise en œuvre des solutions techniques exposées précédemment fera l'objet d'un échéancier pluriannuel de travaux sur dix années. Les coûts ont été évalués au stade programme au chapitre précédent et les priorités clairement identifiées en fonction de la nature des travaux (voir propositions de travaux) : mise en conformité, réhabilitation et amélioration, renforcement et extension.

Principal obstacle à l'extension de l'urbanisation, la question de l'alimentation et de la distribution d'eau potable a fait l'objet d'un schéma directeur réalisé par le bureau d'études Saunier Environnement.

3. L'ASSAINISSEMENT

Des propositions de solutions d'assainissement ont été faites dans le cadre du schéma d'assainissement réalisé en 2000 par le BET SIEE.

Parmi plusieurs scénarios, la solution de traitement des eaux usées du hameau de Novezan et du village de Venterol sur la station d'épuration de la Ville de Nyons a été retenue et mise en œuvre.

Les zones de Pigères et Gravas et des Echirons, de par leur éloignement du réseau d'assainissement existant, resteront en assainissement non collectif.

Toutes les autres zones urbanisables seront raccordées à terme au futur réseau d'assainissement traversant la commune du hameau de Novezan jusqu'à la station d'épuration de la Ville de Nyons.

La petite zone d'activité située le long de la RD538 sera desservie par le réseau d'assainissement collectif dès 2009.

4. LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITE

La conservation de la biodiversité est un objectif du PLU, notamment par la protection de la mosaïque d'habitats répertoriés dans le cadre des ZNIEFF de type 1, mais également par la superficie et la diversité de l'espace agricole et naturel, la forêt méditerranéenne et les biotopes spécifiques qu'elle recèle.

Compte tenu de la diversité des sols, des orientations et des couvertures végétales des habitats naturels concernés sont nombreux.

Toutes ces zones repérées dans l'inventaire des ZNIEFF de type 1, ainsi que l'ensemble de la forêt méditerranéenne sont classés en zone naturelle du PLU (zone N).

La partie boisée fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les enjeux de conservation du milieu naturel sont donc pris en compte par ce zonage.

Les zones construites ou constructibles sont très éloignées des secteurs couverts par des ZNIEFF ; il n'y a, par conséquent, aucune incidence du PLU sur ces milieux naturels, ni sur les habitats.

Ce classement en zone naturelle s'inscrit dans l'esprit de la loi SRU et de la transposition de la directive plans et programmes sur l'environnement permettant au PLU d'intervenir comme outil de protection d'un patrimoine d'intérêt local ou régional pour valoriser les richesses et renforcer l'identité du territoire.

5. LA PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Les sites situés :

- au quartier Château Ratier,
- au quartier Serralère,
- au hameau des Estangs,

ont fait l'objet d'un périmètre reporté sur le plan de zonage.

6. LA VALORISATION DU PAYSAGE

Cette préoccupation s'exprime dans le PLU sous plusieurs aspects :

- **La pérennisation de la structure générale du paysage dont il faut rappeler qu'il est largement façonné par l'activité agricole**
 - à travers le classement en zone naturelle inconstructible, des pentes de part et d'autre de la Vallée de la Sauve,
 - à l'Est, le paysage fermé par la grande masse boisée de la forêt méditerranéenne parsemée de quelques prairies qui ont été classées en zone agricole A,
 - à l'Ouest, les collines qui offrent un paysage plus doux où les parties boisées sont entrecoupées de larges espaces cultivés classés en zone agricole A (plateau des Estangs, par exemple),
 - et le classement en zone agricole des secteurs cultivés, vignes, vergers, oliveraies, qui dans les secteurs de Novezan et de Venterol, ce paysage caractéristique du Nyonsais est conforté par l'arrêt de l'urbanisation sporadique qui a commencé à l'altérer notamment entre le village de Venterol et la limite de la commune de Nyons.

- **Ce paysage contribue à mettre en valeur les deux pôles construits principaux : le village de Venterol et le hameau de Novezan**

Le hameau de Novezan, au pied de la Montagne de l'Oulle et en position dominante par rapport à la dépression de Valréas, constitue un ensemble remarquable par la juxtaposition nette entre le bâti dense et massif et son environnement de vignes et jardins qui vient jusqu'au pied des maisons.

Cet ensemble sera conservé et le PLU permet d'éviter d'engluier le hameau ancien dans une urbanisation diffuse qui n'a rien de traditionnel.

- **Le village de Venterol, avec sa configuration concentrique remarquable et son faubourg, fait l'objet d'une réflexion approfondie, quant à son développement sous forme d'une greffe faubourg contemporain au même titre que celui qui s'est développé au XVIIIème et quant à son architecture : une ZPPAUP va être mise en place à peu près simultanément avec le PLU.**

Les études ont en tout cas été réalisées simultanément et ont permis d'argumenter chacune des deux démarches.

Les prescriptions architecturales contenues dans le règlement de la zone UA issues de la réflexion menée sur la future ZPPAUP ont pour but de garantir l'unité de l'ensemble et les principales caractéristiques de l'architecture du village, sans pour autant interdire, ni l'évolution du bâti, ni l'architecture contemporaine.

La définition du périmètre du futur quartier de Sur Vialle a été étudiée pour assurer une intégration maximum du quartier au paysage de Venterol et afin de ne pas altérer la perception que l'on en a en vision lointaine, notamment depuis la RD538.

En matière d'architecture, ce nouveau quartier pourra adopter une écriture architecturale contemporaine.

- **La valorisation du patrimoine vernaculaire**

De nombreux éléments d'architecture vernaculaire participent, d'une part à la mémoire des lieux (les murs des restanques, les bassins, les réservoirs, les cabanons) et à l'attrait du paysage rapproché.

Ces éléments ont été pour certains recensés à l'occasion de l'élaboration du PLU, notamment tous les cabanons qui ont fait l'objet de fiches d'identité.

Ceux qui restent dans la zone agricole sont repérés sur le plan de zonage et peuvent changer de destination au titre de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

Par contre, il est important de ne pas modifier le volume et les façades de ces petits bâtiments qui ne pourront en aucun cas être étendus.

7. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz, ouvrage public faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique annexée au Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, au delà du respect de la servitude, en application de la circulaire du 14 août 2006, il convient, dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) de proscrire 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 et dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) de proscrire, outre la construction d'immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les études de sécurité concernant la canalisation de gaz conduisent à définir une zone à risques graves (PEL) de 15 mètres et très graves (ELS) de 10 mètres de part et d'autre de la canalisation DN 100.

DISTANCE EN METRES A PRENDRE EN COMPTE DE PART ET D'AUTRE DE L'AXE DES CANALISATIONS

Type de canalisation	IRE	PEL	ELS
DN 100 PMS 67,7	25m	15m	10m

IRE : Distance des effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

PEL : Distance des premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ELS : Distance des effets létaux significatifs de part et d'autre de l'axe de la canalisation

En conséquence, les zones de risques sont reportées sur le document graphique du règlement. Par ailleurs, à l'instar de ce qui est pratiqué pour les risques naturels, les dispositions générales du règlement préciseront les prescriptions indiquées ci-dessus.

8. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE FEU DE FORÊT

Au regard de l'arrêté préfectoral n°08.0012, la commune de Venterol comporte des secteurs identifiés comme à risque moyen à fort. Ces secteurs sont identifiés par une trame spécifique sur les plans de zonage du PLU.

Par ailleurs, il faut rappeler que la section 2 « Débroussaillage » de l'arrêté préfectoral n°08.0011 du 2 janvier 2008 réglementant l'emploi du feu et le débroussaillage préventif des incendies de forêt s'applique sur tout le territoire communal.

Cartographie de l'aléa feux de forêts

Remarques sur les conditions d'utilisation de cette cartographie

La carte est produite sur la base de 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 :
 - o du type de végétation
 - o 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 occupé 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 concentré :

- 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.

9. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

Le projet de PLU a intégré le risque d'inondation identifié par la constatation des crues pour la Sauve (affluent de l'Eygues) et le plan de Prévention des Risques inondation approuvé le 18 décembre 2006 du bassin du Lez pour le ruisseau de Chapelut (affluent du Lez). Même si les secteurs inondables ne concernent que les zones naturelles du PLU, au regard des dispositions de l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions applicables aux secteurs concernés, font l'objet d'un paragraphe spécifique des dispositions générales du règlement.

de l'urbanisme



Chapitre 5

Surfaces des zones

Superficies des zones du POS en hectares

ZONES	SURFACES EN HECTARES
UA	4,5
UD	9,1
NA	4
NAa	2
NB et NAb	16
NBi	5,6
NC	1.072,3
NCc	0,5
ND	2.048,5
NDp	7
TOTAL	3.169
T.C.	1.703,6

Superficies des zones du PLU en hectares

ZONES	SURFACES EN HECTARES
<u>Zones urbaines</u>	
UA	1,6
UAz	5,1
UB	9,0
UBz	5,5
UBza	1,2
UI	3,6
Uh	6,6
	32,6
<u>Zones à urbaniser</u>	
AUa	1,7
AUz	0,7
AUaz	1,2
AUai	3,2
	6,8
<u>Zone agricole</u>	
A	1.033
Az	2,8
	1.035,8
<u>Zones naturelles</u>	
N	2.018,6
Ne	3,4
NLz	0,8
Nz	71
	2.093,8
TOTAL COMMUNE DE VENTEROL	3.169
dont Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme	1.800