

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
CCEPPG

RÉAUVILLE



Plan Local d'Urbanisme

II_PADD



Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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

Août 2019
Arrêt du projet

SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire	P4 P4
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat Promouvoir une croissance démographique équilibrée Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices	P6 P6 P7
Orientations générales des politiques d'équipement Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P9 P9
Les politiques de développement économique et commercial	P10
Orientations générales des politiques de transports et déplacements La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux	P12 P12
Les politiques de développement des loisirs	P15
Les politiques de protection des paysages La composition du paysage d'ensemble La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique Promouvoir une urbanisation intégrée	P16 P16 P18 P19
Les politiques de protection de l'agriculture	P20
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P22
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P25

INTRODUCTION

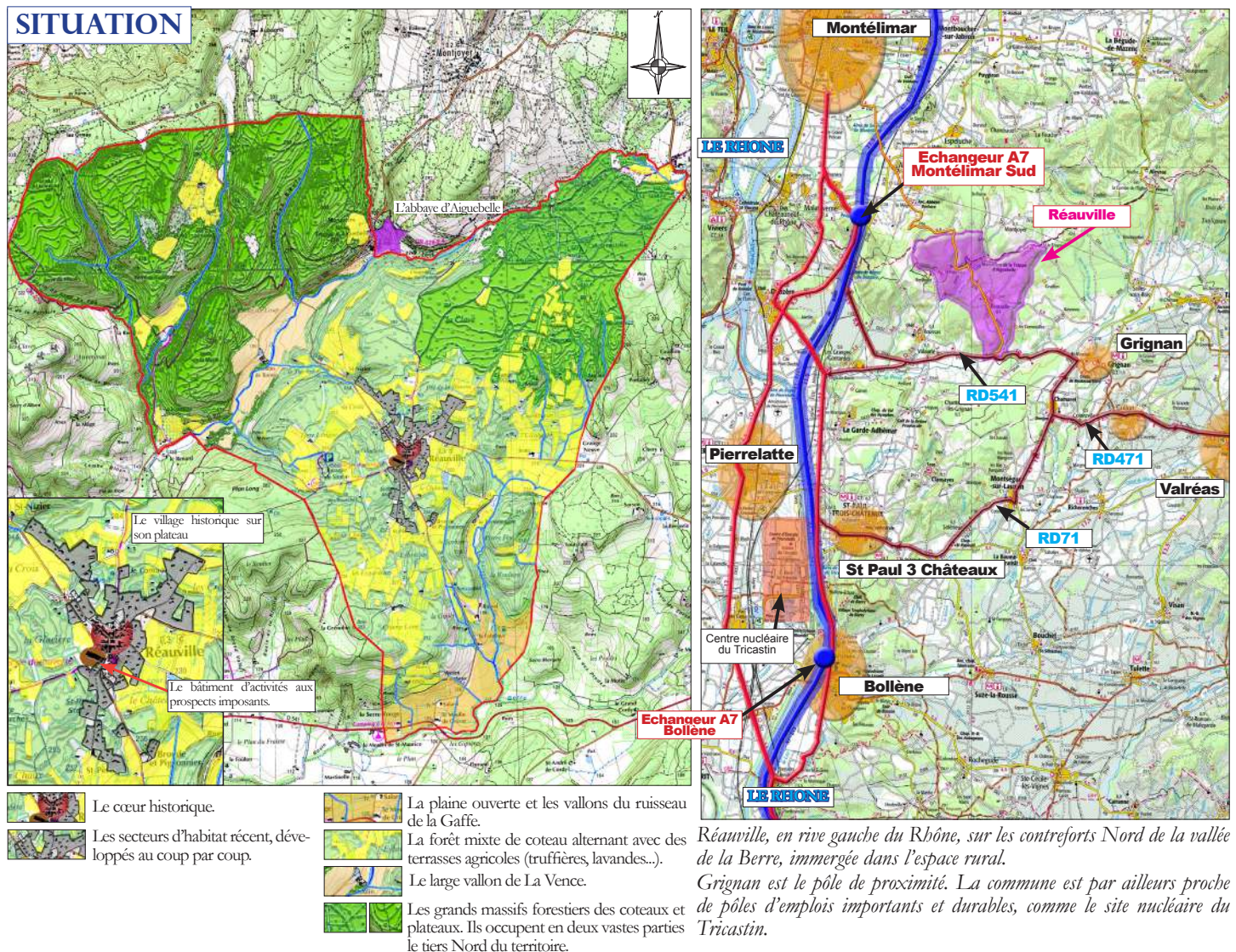
Le P.A.D.D. exprime le projet de développement établi pour Réauville sur la base du diagnostic territorial et des objectifs de la municipalité. Ce projet s'appuie sur l'attractivité de la commune, produit du cadre de vie rural qu'elle propose, de ses accès assez faciles vers l'axe rhodanien, de sa proximité immédiate avec la ville de Grignan et ses services.

Au regard de l'état initial de l'environnement et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le P.L.U. s'est attaché à définir un projet équilibré entre :

- des mesures de développement, de diversification de l'habitat, de renforcement des services, de développement de l'économie touristique, d'une part,
 - et des mesures de protection d'autre part, qu'il s'agisse de la structure des paysages, de l'organisation historique du territoire ou de ses composantes agricoles et naturelles,
- pour répondre aux besoins de développement, en cohérence avec le réel potentiel de la commune, tout en recherchant l'intégration environnementale, paysagère, et en limitant les incidences sur l'exploitation agricole.**

Le projet engage la commune dans un développement encadré, qui dégage une véritable valeur ajoutée, dans le respect des bases de l'identité communale et notamment de sa composante rurale marquée :

- favoriser une croissance démographique soutenable et crédible au regard des spécificités du territoire, de son potentiel,
- diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale, en cohérence avec les grandes orientations de la loi et au regard de la trop grande homogénéité du parc de logements récents,
- gérer la cohabitation entre urbanisation, agriculture et environnement naturel, ne prélever pour construire que le nécessaire à la satisfaction de besoins avérés en logements ou équipements, dans un contexte où la zone Natura 2000 «Sables du Tricastin» englobe des zones bâties.



ORIENTATIONS GENERALES

Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement

L'objectif est de produire une urbanisation qui satisfasse les besoins en logements, renforce le tissu économique et notamment le tourisme, les services, affirme la centralité du village, tout en respectant les fondements de l'organisation historique de Réauville : ses composantes rurales et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités, son économie agricole, la structure du village historique.

Il s'agit aussi de garantir la cohérence entre le projet et la capacité des réseaux et équipements publics, de tenir compte aussi des risques naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

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

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Dans un contexte d'attractivité qui se mesure à l'échelle de la communauté de communes, Le P.L.U. créera les conditions d'une croissance démographique ambitieuse mais maîtrisée, qui assurera un développement à l'échelle de Réauville, favorisera l'équilibre dans la répartition par classes d'âges, avec en perspective une croissance plus «lissée» dans le temps, qui pourra s'émanciper des pics et des creux qui ont caractérisé l'évolution démographique de ces trente dernières années.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec la volonté d'équilibrer la pyramide des âges. Elle facilitera l'accès au logement du plus grand nombre, permettra, à termes, un parcours résidentiel complet dans la commune et ainsi de lutter contre l'effet de décohobitation, qui impose de construire toujours plus pour un bénéfice démographique de plus en plus mince. Il s'agira aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur de terrain que l'habitat diffus.

Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

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

- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services (les pôles de la vallée du Rhône pour l'emploi, Grignan pour les services tout particulièrement),
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette), au travers de l'ouverture de liaisons interquartiers et du maintien de la proximité entre zones d'habitat et services publics (école notamment).



ORIENTATIONS GENERALES

Les politiques de développement économique et commercial

Le projet s'appuiera d'abord sur les atouts propres à la commune, en particulier son agriculture, sans rechercher de manière forcenée l'implantation d'activités industrielles, dans un territoire qui n'est pas idéalement placé pour l'accueil à moyenne ou grande échelle de grosses entreprises (pouvant par ailleurs potentiellement impacter l'exploitation agricole, le tourisme ou l'habitat).

Il facilitera la reconversion en bâtiment d'accueil de services et de commerces de l'ancienne menuiserie. Le projet pariera également sur l'économie touristique, au travers d'un développement intégré de l'hébergement.

Les politiques de développement des loisirs

Il s'agit de promouvoir une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air.

Les politiques de protection des paysages

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

- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels qu'urbains,
- des mesures qui feront des nouveaux espaces bâtis des éléments de composition, de structuration des paysages urbains, de renforcement des contrastes entre le village et l'espace agricole.

Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définira des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière, lorsqu'ils ne constituent pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements,
- de préservation et de renforcement des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U., dans un contexte d'enjeux de préservation fort des milieux naturels, souligné par la zone Natura 2000 des Sables du Tricastin.

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

Le P.L.U. satisfera les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers notamment, de la densification de l'urbanisation dans les principales opérations de logements projetées et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant, en tenant compte néanmoins des limites à la densification que constituent la capacité des réseaux et les conditions d'une intégration paysagère, réussis dans les secteurs où le couvert végétal joue un grand rôle dans ce domaine.



1

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire

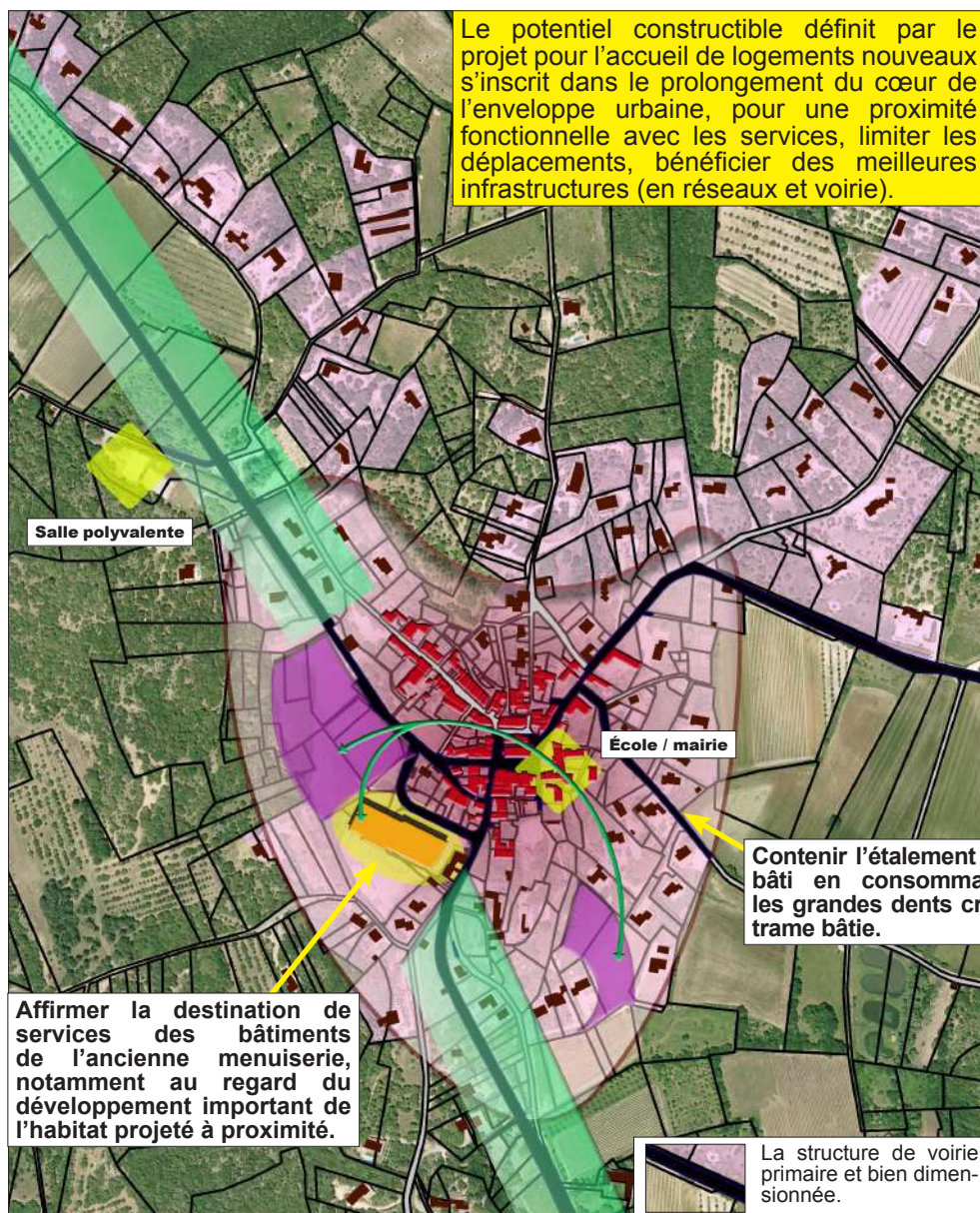
Objectifs et moyens : les grands principes structurels

Si les zones d'habitat récentes ont permis une croissance démographique significative (parfois en dents de scie) elles ont aussi constitué, par le caractère très diffus de l'urbanisation, une singularité dans l'organisation séculaire du territoire, caractérisée par un bâti ancien dense et regroupé.

Pour un développement respectueux du territoire, les premiers principes intégrés par le P.L.U. ont été :

- l'absence de nouveau point d'ancrages de l'urbanisation à destination de l'habitat,
- l'arrêt de l'étalement urbain en "tâche d'huile",

pour revenir à une logique historique qui "rentabilise" l'espace, dans le «cœur battant» du village, instille plus de densité et favorise les déplacements doux.



Le potentiel constructible défini par le projet pour l'accueil de logements nouveaux s'inscrit dans le prolongement du cœur de l'enveloppe urbaine, pour une proximité fonctionnelle avec les services, limiter les déplacements, bénéficier des meilleures infrastructures (en réseaux et voirie).

La limitation de l'emprise urbaine / sa structuration

Le projet limite l'étalement, facilite une densification contrôlée et instille pour l'urbanisation à venir une image plus qualitative, moins cloisonnée et moins banale que celle renvoyée par l'habitat pavillonnaire.

Enveloppe bâtie existante majoritairement pavillonnaire, sans réelle cohésion. L'urbanisation projetée a, outre la production nécessaire de logements, été pensée pour introduire plus de cohérence au sein de la trame bâtie, pour «produire du village».

Les secteurs de premier potentiel de développement du logement. C'est sur ces secteurs que reposent pour une grande part l'ambition de densification et de diversification de l'offre en logements.

La protection du cœur

La structure urbaine organique du cœur médiéval, l'ordonnement des faubourgs sont préservés.

Affirmer la destination de services des bâtiments de l'ancienne menuiserie, notamment au regard du développement important de l'habitat projeté à proximité.

Contenir l'étalement de l'espace bâti en consommant d'abord les grandes dents creuses de la trame bâtie.

La structure de voirie primaire et bien dimensionnée.

Le renforcement de l'urbanisation dans le prolongement immédiat du village



Le P.L.U. développe la plus grande partie des logements à proximité de l'école, du village. Ce choix permet de produire un espace bâti diversifié et en lien direct avec les services, au bénéfice de la vie de village et de la limitation des déplacements motorisés.

Développer des transversalités piétonnes, pour assurer les liaisons vers les services.

Promouvoir une croissance démographique équilibrée

Objectifs

Dans un contexte socio-économique où à l'échelle de la CCEPPG et particulièrement dans les communes de l'Ouest de l'intercommunalité, la demande en logements est forte, la commune souhaite, dans une approche ambitieuse mais réaliste de son potentiel, promouvoir à son échelle une croissance démographique durable et équilibrée dans la répartition par classes d'âges, notamment au travers, parallèlement à l'approche quantitative, d'une diversification de l'offre en logement ainsi que d'une densification raisonnable de l'espace bâti, pour favoriser l'installation de jeunes ménages.

Ainsi, l'ambition de la commune est d'amener Réauville à l'horizon 2031 (projection 2016-2031 ans), à environ 445 habitants, soit une soixantaine d'habitants en plus (383 habitants en 2016), pour une croissance annuelle moyenne de 1,0 % (2016* - 2031), c'est à dire un niveau de croissance crédible au regard du potentiel du territoire et inférieur au rythme qu'a connu Réauville entre 1999 et 2009 (+1,2% par an).

*2016 constituant le dernier chiffre officiel du recensement INSEE, la croissance annuelle moyenne est lissée sur la période 2016 – 2031.

Moyens

Pour atteindre l'objectif, la prospective démographique a démontré (notamment en tenant compte du fait qu'une partie des logements neufs seront des résidences secondaires) qu'il était nécessaire de produire environ 40 résidences principales et 44 logements au total, considérant qu'environ 10% des habitations nouvelles seront des résidences secondaires (donc sans bénéfice démographique pour la commune)

Ainsi, pour assurer la cohérence avec le projet démographique, la disponibilité foncière déterminée par le P.L.U. regroupe :

_ Les terrains non bâtis situés au sein des secteurs déjà en grande partie construits. L'inventaire de ces "dents creuses" a révélé une surface disponible totale de 1,6 hectare environ.

_ Les terrains qui comprennent les zones urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui seront constructibles une fois la station d'épuration étendue (pour qu'elle soit en capacité de traiter la charge polluante induite). Ces zones totalisent une surface de 1,9 ha.

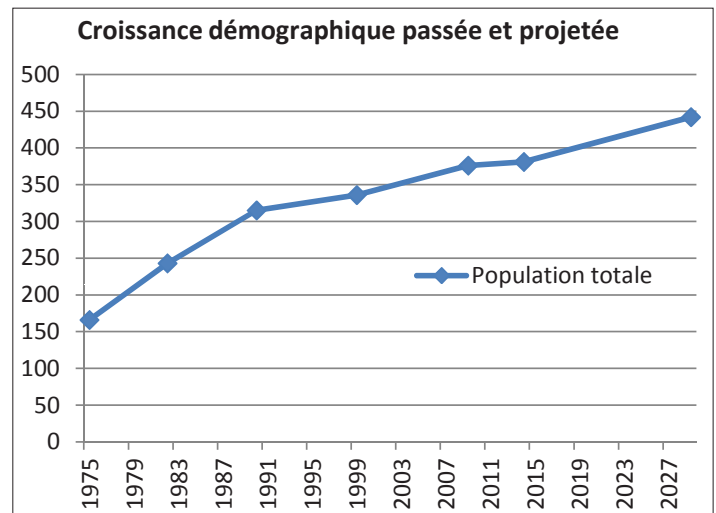
Les densités des logements à venir :

Dans les petites "dents creuses" qui sont classées en zone urbaine, le potentiel a été évalué à environ 13 logements. Ce nombre ne constitue pas un objectif mais une prévision, le PLU n'ayant pas, à la différence des zones A Urbaniser, les moyens d'y imposer une densité (sauf à appliquer des restrictions qui impliqueraient une forte rétention foncière). La densité estimée (8 logements par hectare) est néanmoins nettement supérieure à celle constatée ces 10 dernières années (5,6 logements par hectare), car le marché de l'habitat, avec l'augmentation des coûts du foncier constructible, réduit de lui-même la taille des terrains.

Dans les zones A Urbaniser, la densité peut être maîtrisée. Elle a été établie à 17** logements par hectare.

**Densité moyenne correspondant permettant, pour une commune rurale comme Réauville, de concilier production nécessaire de logements et maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Évolutions démographiques passées et projetées



Au total, sur la base des densités projetées selon les zones (urbaines ou A Urbaniser) et en considérant que l'ensemble des terrains constructibles seront bâtis, la capacité d'accueil théorique du projet est de 47 logements, soit un chiffre compatible avec l'estimation des besoins (44). Ces logements permettront de concrétiser les objectifs démographiques de la commune.

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

Objectifs



L'habitat résidentiel "banal". S'il peut se développer localement pour compléter l'espace bâti, il ne doit plus être l'unique mode d'urbanisation. Il est aujourd'hui nécessaire de tendre vers un habitat plus dense et mieux organisé.

Après un développement récent conduit uniquement par la construction de maisons individuelles, il s'agit de favoriser une urbanisation plus dense, plus économe en espace, qui respecte le caractère rural de la commune et évite la banalisation des paysages. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux, de diversité.



Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement d'une offre "intermédiaire" en logements (d'une densité globale située autour de 17 logements à l'hectare mixant différentes formes dans les zones A Urbaniser) et la création de quelques logements locatifs favoriseront l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts d'accession à l'habitat individuel en propriété (qui constitue la quasi totalité de l'offre à Réauville actuellement) excluent du marché une part croissante de la population.

Pour encourager l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle de l'habitat pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible, qui concilie, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité relative :



Exemples d'habitat groupé en milieu rural.

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

L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinages mais, sur les secteurs les plus propices, de développer une forme d'habitat intermédiaire nécessaire pour la satisfaction des besoins en logements du plus grand nombre. On pourra amener ainsi le parc de résidences principales à un point d'équilibre qui permettra à maturité, de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations, grâce à un parc qui permettra un parcours résidentiel complet :

- _des logements locatifs et en accession pour les jeunes ménages,**
- _des logements moins grands, proches des services, pour les anciens,**
- _des logements résidentiels «plus classiques» qui répondent encore à une part importante de la demande.**

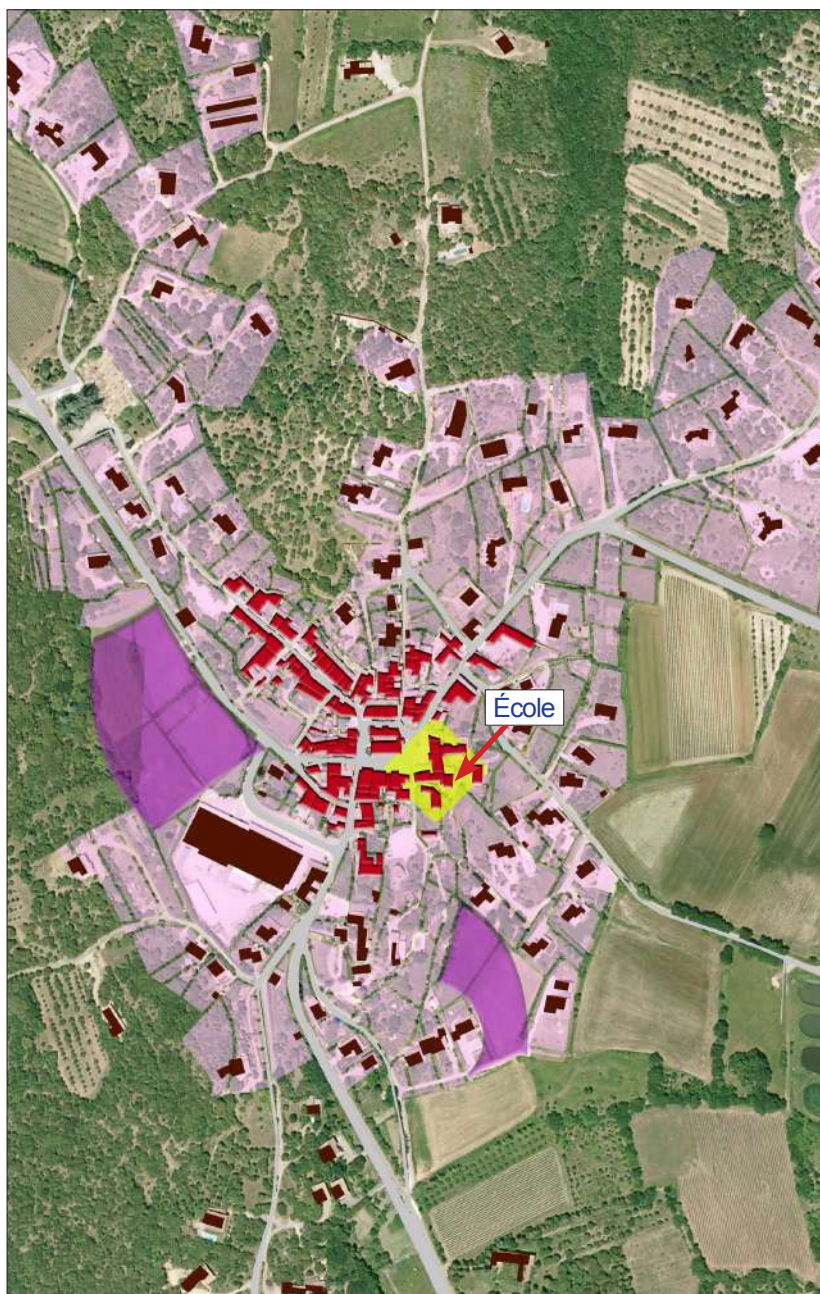
2

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

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

Moyens

Des zones A Urbaniser sont créées. Elles offrent les principales opportunités pour une urbanisation organisée, dans des secteurs équipés ou très proches des équipements. Leurs potentiels seront utilisés pour traduire les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier. Dans ces zones, connexes au village, les orientations d'aménagement et de programmation imposeront la mixité des formes bâties.



Le village historique.

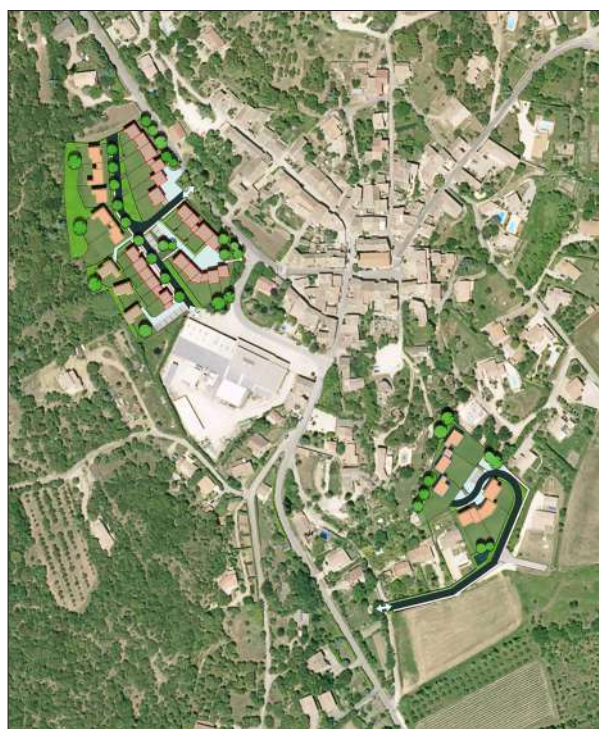


Les zones A Urbaniser projetées.



Le bâti essentiellement diffus.

Grâce à la typologie d'habitat projetée, qui correspond notamment aux besoins des jeunes ménages, on assurera aussi un rééquilibrage de la pyramide des âges.



Les orientations d'aménagement sur les zones A Urbaniser..

Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

Objectifs et moyens

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

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

L'assainissement

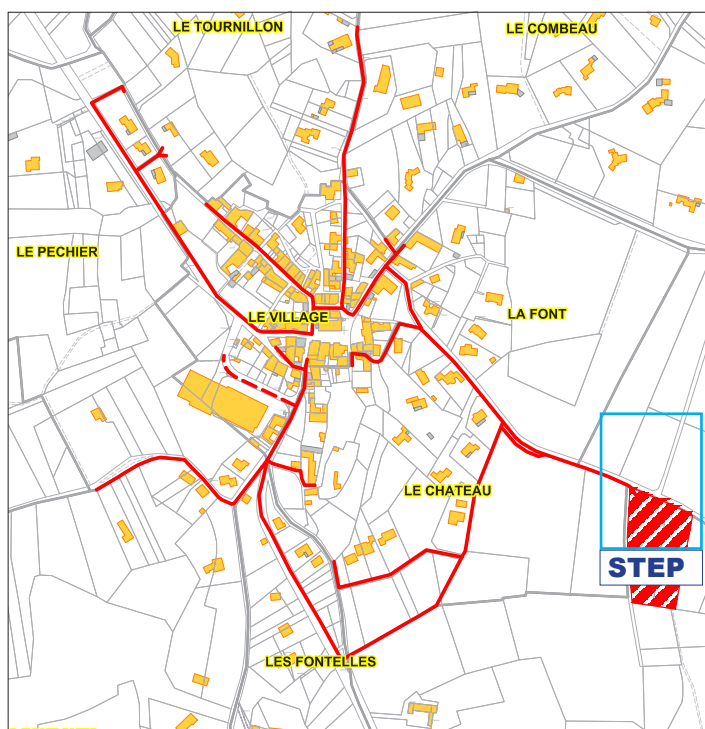
Logique de définition des zones constructibles :

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées.

Cohérence réseau / capacité de la station d'épuration et croissance démographique

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers une station d'épuration capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents produits.

Compte tenu de la croissance démographique projetée par le P.L.U. la cohérence entre le projet de développement urbain et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées n'est pour l'instant pas assurée, car la station d'épuration est actuellement saturée et nécessite des travaux d'extension. Ainsi, les zones AU, celles qui impliquent, sur un laps de temps limité, la production d'un nombre significatif de logements, ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque la capacité de collecte du réseau et la capacité de traitement de la station d'épuration le permettront.



L'eau potable

La population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2029 additionnée à la population touristique estivale sera dimensionnée de manière à ce que le réseau d'eau potable et la ressource en eau soient en capacité d'assurer la desserte en eau potable.

Les communications numériques

le village, ses quartiers d'habitation périphériques disposent d'un débit faible (parfois inférieur à 2 mégabits par seconde). L'ambition de la commune est de réduire la fracture numérique naissante en dotant l'ensemble des zones urbaine et A Urbaniser d'un débit Internet qui permette à la fois le télétravail et donne aux habitants de la commune l'accès dans de bonnes conditions à l'ensemble des services offerts par les réseaux numériques (commerce en ligne, jeux, télévision HD...). Cette ambition s'inscrit dans celle du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ardèche et de la Drôme : assurer et planifier un développement numérique bénéficiant au plus grand nombre, sur le long terme, selon la stratégie nationale formalisée autour du Plan national Très haut débit, visant à raccorder 70 % des foyers en 2020, puis 80 à 98 % en 2025.

Objectifs et moyens

Le profil rural très marqué de Réauville, son économie agricole prépondérante, sa proximité avec Grignan et avec de grandes zones d'activités de l'axe rhodanien, ont fait que la commune (comme beaucoup de ses voisines) ne possède qu'une micro structure de services. Le premier objectif est donc d'assurer le maintien et le développement de cette micro structure : stabiliser la destination des bâtiments qui accueillent les commerces et services existants, développer une urbanisation qui augmente la clientèle potentielle dans les aires de chalandise de ces entreprises.

Sur le plan touristique, les atouts propres à Réauville (sa «sablère à fossiles», son espace rural), l'aura de Grignan et de son château tout proches créent un climat propice et la commune souhaite valoriser son potentiel, en favorisant l'installation et le développement de l'hébergement.

En ce qui concerne l'accueil d'entreprises grandes ou moyennes, les enjeux apparaissent secondaires au regard du très gros effet de polarité de la vallée du Rhône (voire même des zones d'activités de Valaurie ou de Grignan), qui captent « naturellement » l'implantation d'entreprises à l'échelle locale. Par ailleurs, la création d'une zone d'activités aurait consommé des espaces agricoles alors que dans des communes voisines (plus concurrentielles pour l'accueil d'entreprises) les secteurs dédiés à l'activité économique ne sont pas encore saturés.

Ainsi, avant d'imaginer le développement d'une structure industrielle et artisanale, la commune a préféré préserver son économie agricole et les bases de son attractivité touristique (en protégeant l'agriculture et les paysages). Elle s'est aussi engagée sur une croissance démographique significative, une densification de son espace bâti, qui lui permettront de renforcer son "urbanité", pour créer les conditions propices d'un maintien des services de proximité, voire l'installation d'activités nouvelles, notamment dans les bâtiments de l'ancienne menuiserie, déjà partiellement reconvertie à cette fin.

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

L'agriculture en tant qu'activité économique centrale

En terme de "macro-économie", la commune s'est engagée pour la protection de l'agriculture, son activité centrale :

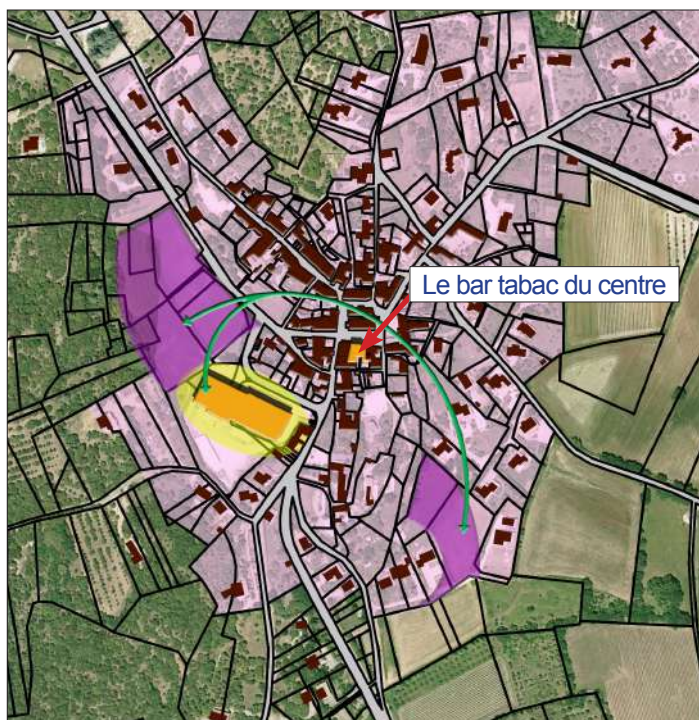
- _ en ne réduisant que très marginalement le potentiel de production,
- _ en évitant trop de promiscuité entre urbanisation et sièges d'exploitations, pour éviter les conflits d'usages et maintenir des possibilités d'extension des installations agricoles existantes.
- _ en créant un climat serein pour les acteurs de l'ensemble des filières agricoles, pour sécuriser et encourager les investissements dans les outils de production.



L'agriculture, première activité économique de Réauville.

Objectifs et moyens

Les services et les commerces



A l'entrée Sud du village, l'ancienne menuiserie (près de 3000 m² d'emprise au sol) a été reconvertie partiellement pour l'accueil de petites activités et des bureaux.



Trame bâtie pavillonnaire dans laquelle une densification adaptée est promue.



Principales zones d'urbanisation destinées à la production de logements intermédiaires.

Le développement de zones d'habitat connexes au village, dont la principale est limitrophe de l'ancienne menuiserie reconvertie en pôle de services, encouragera les habitants à recourir aux commerces (accessibles à pied), permettra de renforcer sensiblement leur clientèle potentielle. La stratégie de localisation des principales zones d'urbanisation participera indirectement au maintien du commerce et plus largement, de l'activité dans le village.

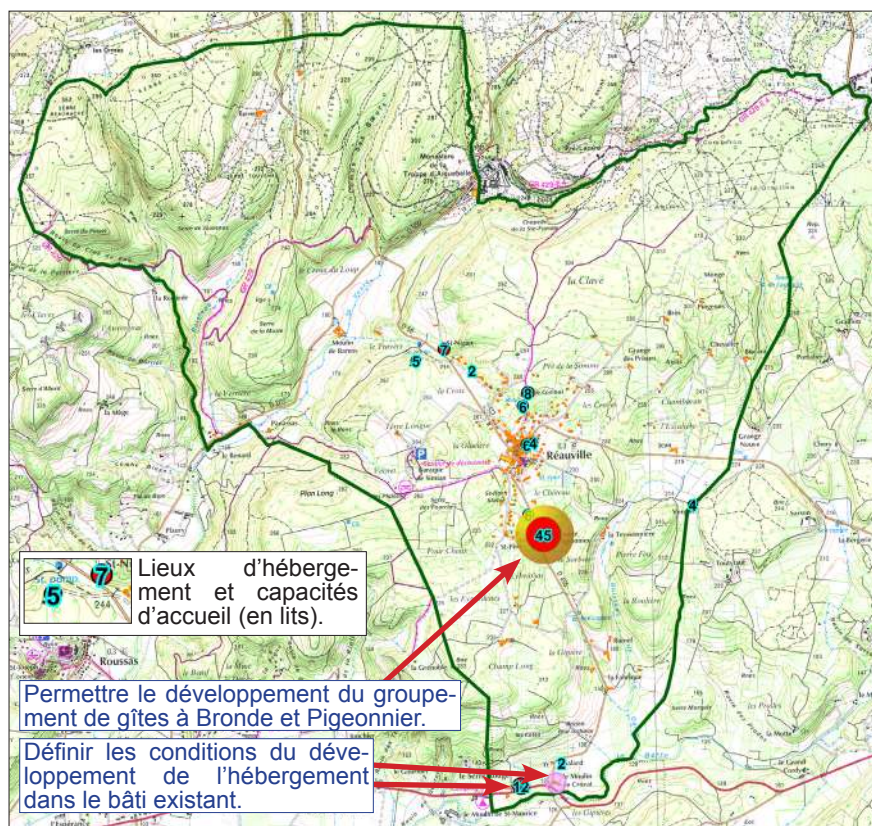
L'économie touristique

L'économie touristique à Réauville présente plusieurs visages :

- _diffuse, au travers de l'hébergement en gîtes, de l'agrotourisme,
- _sous la forme d'un centre regroupant plusieurs gîtes (à Bronde et Pigeonnier). Réauville compte aussi un petit hôtel, en bordure de R.D.541.

L'ambition de la commune est à la fois :

- _de favoriser le développement de l'hébergement «diffus» en permettant la création de gîtes et chambres d'hôtes. Ce mode d'hébergement est sans incidence pour les paysages, le fonctionnement de la commune, le cadre de vie des habitants à l'année, notamment au sein du village,
- _d'assurer un développement mesuré mais nécessaire de l'offre en hébergement à Bronde et Pigeonnier, qui draine localement une population touristique significative avec des retombées économiques pour Réauville.



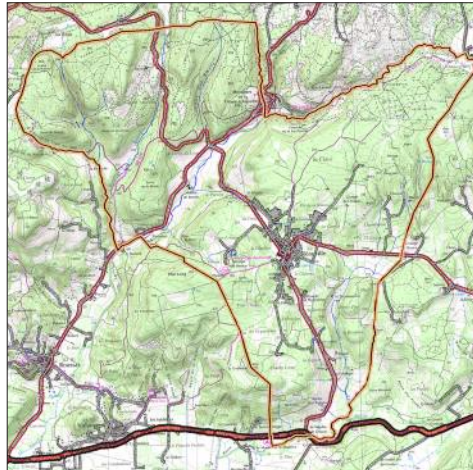
La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

A/ Limitation des déplacements et accès au réseau de routes départementales

Objectifs

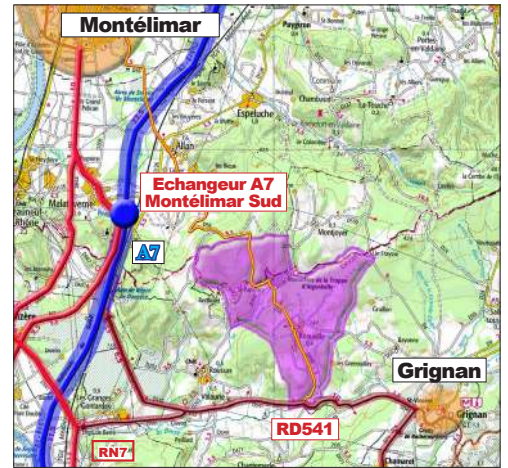
L'analyse des trajets domicile travail a montré que l'essentiel des habitants de la commune travaille dans les zones d'activités de l'axe rhodanien. Grignan et plus occasionnellement, les grandes zones commerciales de Montélimar ou Pierrelatte constituent les pôles d'accès aux services et aux commerces.

Dans un souci de limitation des déplacements et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est donc nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent de rallier rapidement la R.D.456 lien principal entre Réauville et le réseau routier primaire, **mais en perturbant le moins possible les circulations propres au village.**



R.D.541 : La voie principale d'accès à Grignan et à la vallée du Rhône. Elle supporte le plus gros trafic, mais n'interfère pas avec le réseau de voirie propre à la commune.

R.D.456 : route départementale secondaire : voie d'interface entre réseau primaire et chemins communaux.



La R.D.456, connecte le réseau local sur la R.D.541, qui ouvre ensuite sur les pôles d'emplois de l'axe rhodanien à l'Ouest et vers Grignan à l'Est. Cette Voie interfère très peu avec le réseau viaire secondaire qui sillonne la commune, libérant ainsi Réauville des contraintes de superposition entre trafic de transit et desserte locale, qu'il s'agisse des nuisances ou de l'accidentologie.

B/ le stationnement automobile et les déplacements doux

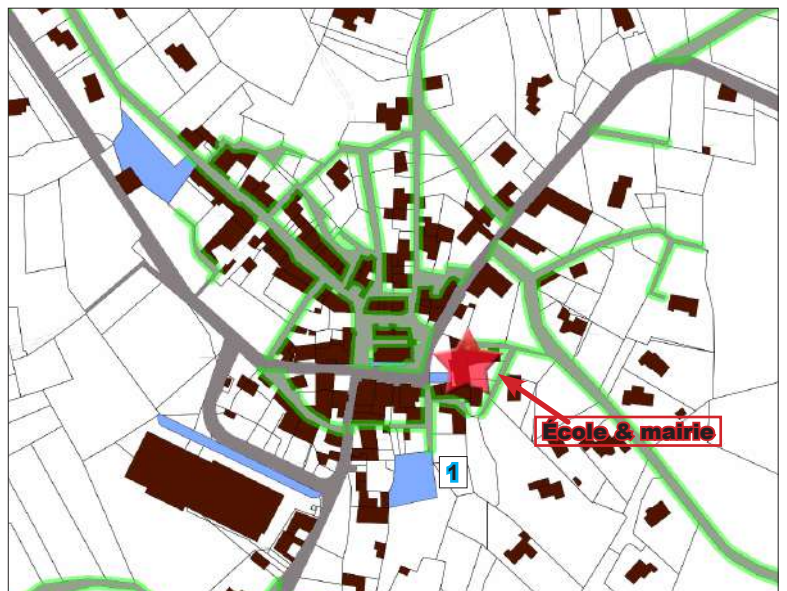
Objectifs

Il est important :

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

d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines, les services publics. Il s'agit d'éviter les cheminements piétons le long des routes départementales lorsqu'elles présentent un caractère routier affirmé et de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).

Par ailleurs, les visites de terrain ont montré un « envahissement » récurrent de l'espace public par l'automobile, mettant en évidence un manque chronique de parkings publics. Ainsi, le parking le long de l'église ou devant la mairie sont souvent saturés, l'école ne dispose que de très peu de places. La carence en stationnement au village implique l'engagement d'une prospective pour créer des aires publiques de stationnement.



Les principaux parkings. Seul le parking n°1 (une vingtaine de places) est suffisamment proche de l'école et de la mairie pour jouer un rôle fonctionnel pour ces équipements publics.



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

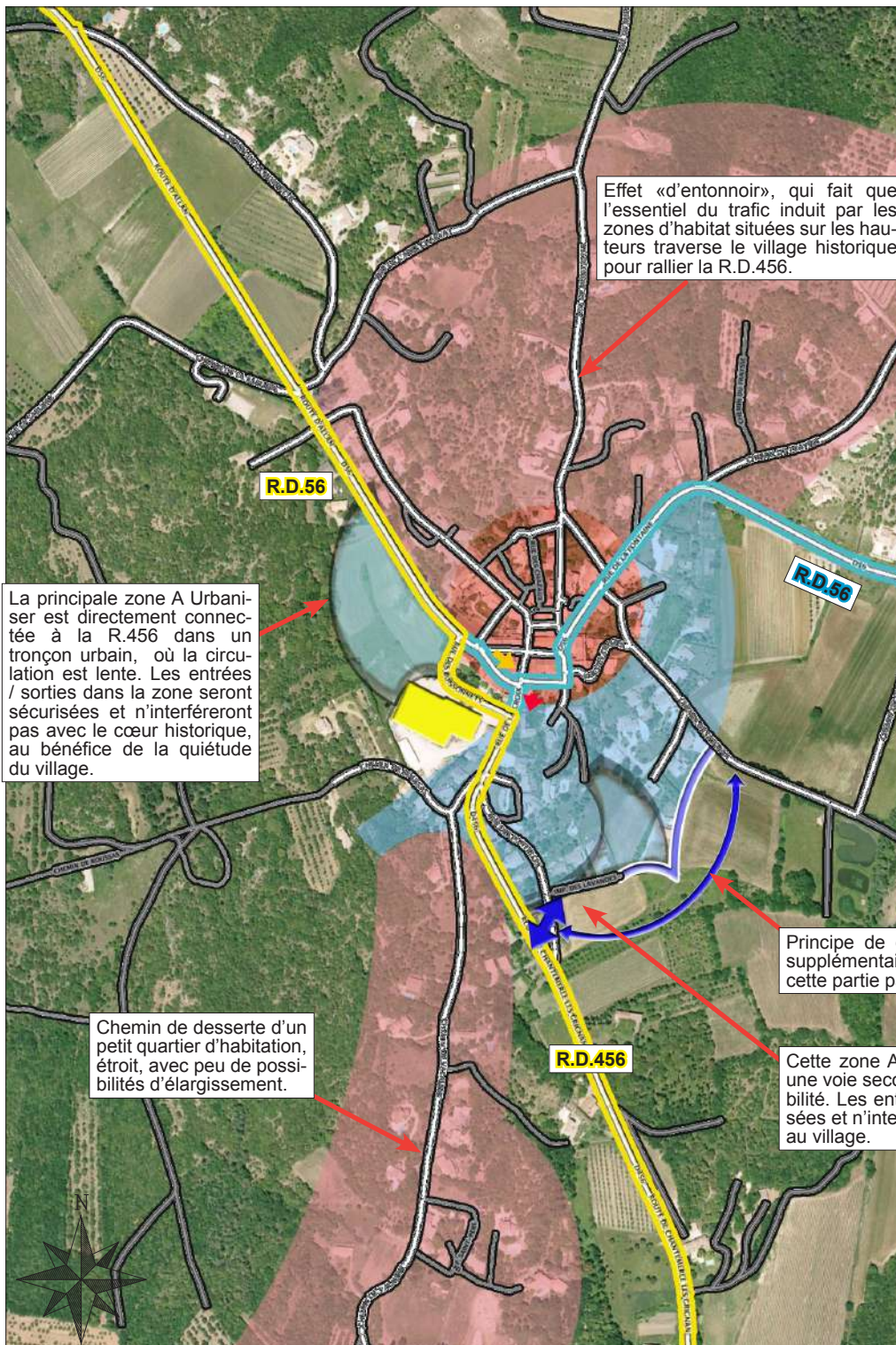
5

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

A/ Limitation des déplacements et accès au réseau de routes départementales

Moyens


Le projet développe une urbanisation qui ouvre facilement sur la R.D.456, pour atteindre par un chemin court la vallée de la Berre (R.D.514), puis la vallée Rhône. Pour cela, il favorise l'utilisation du réseau primaire de desserte locale et guide la circulation automobile sur des carrefours existants ou à créer sûrs ou qui le seront (visibilité, conditions d'entrées/sorties sur la R.D.456). Compte tenu de la localisation des principales zones d'urbanisation, le trafic induit sur le réseau secondaire n'augmentera donc pas significativement, ni les circulations de transit dans les quartiers d'habitation existants.





La principale zone A Urbaniser est directement connectée à la R.456 dans un tronçon urbain, où la circulation est lente. Les entrées / sorties dans la zone seront sécurisées et n'interféreront pas avec le cœur historique, au bénéfice de la quiétude du village.

Chemin de desserte d'un petit quartier d'habitation, étroit, avec peu de possibilités d'élargissement.

Effet «d'entonnoir», qui fait que l'essentiel du trafic induit par les zones d'habitat situées sur les hauteurs traverse le village historique pour rallier la R.D.456.

 Les ruelles du village et les chemins étroits qui desservent une partie de l'espace bâti. D'une manière générale, bordées par des bâtiments en ordre continu à l'alignement, elles ne sont pas élargissables et demeurent peu propices, voire inaptes à la circulation automobile.

 Secteurs non bâtis, proches du village et desservis par des voies bien dimensionnées. Leur urbanisation n'interférerait pas, en outre, avec le trafic automobile dans le village. **C'est dans ces espaces que l'essentiel de l'urbanisation nouvelle se développera.**

 Secteurs non bâtis et desservis par un réseau arborescent. Renforcer sensiblement l'urbanisation ici aurait «injecté» du trafic automobile dans le village, sur un réseau de voirie en outre arborescent, offrant peu de possibilités d'élargissements.

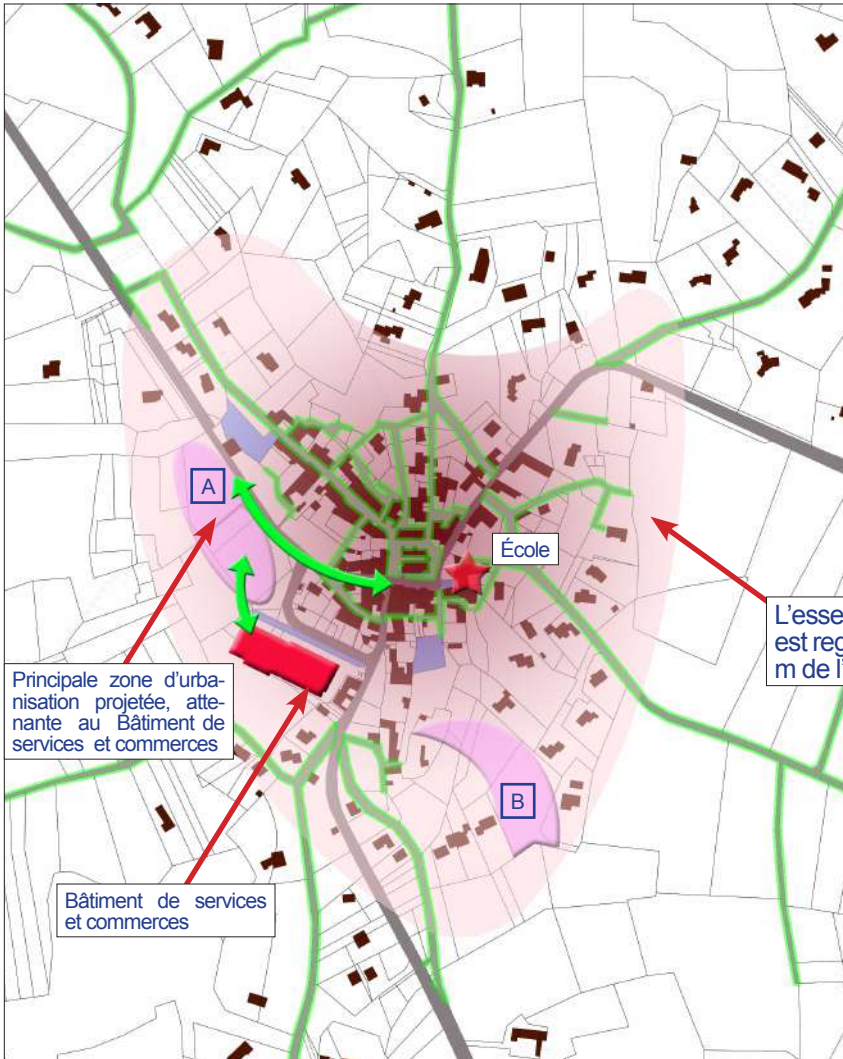
Ainsi, dans ces secteurs, le projet ne développe pas significativement l'urbanisation

Principe de définition d'un barreau de voie publique supplémentaire de manière à assurer le bouclage de cette partie partiellement maillée du réseau de voirie.

Cette zone A Urbaniser est connectée à la R.456 via une voie secondaire dans de bonnes conditions de visibilité. Les entrées / sorties dans la zone seront sécurisées et n'interféreront pas avec les circulations propres au village.

Moyens

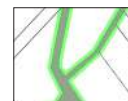
Les zones principales d'habitat issues du projet sont desservies par le réseau de rues facilement circulables à pied ou en vélos (où les flux automobiles sont faibles ou nuls). L'accès par des modes de déplacements doux à l'école, aux arrêts de bus ou au centre village sont ainsi assurés.



- Pour renforcer les liens sociaux dans le village, limiter les déplacements automobiles, améliorer le cadre de vie, renforcer la sécurité routière, le projet a localisé les zones constructibles à proximité des bâtiments de services et notamment de l'école.
- Dans les zones d'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sont appliqués les principes de transversalité piétonne.

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

L'essentiel de la capacité à bâtir des logements est regroupée dans le cœur bâti, à moins de 500 m de l'école et des services du village.



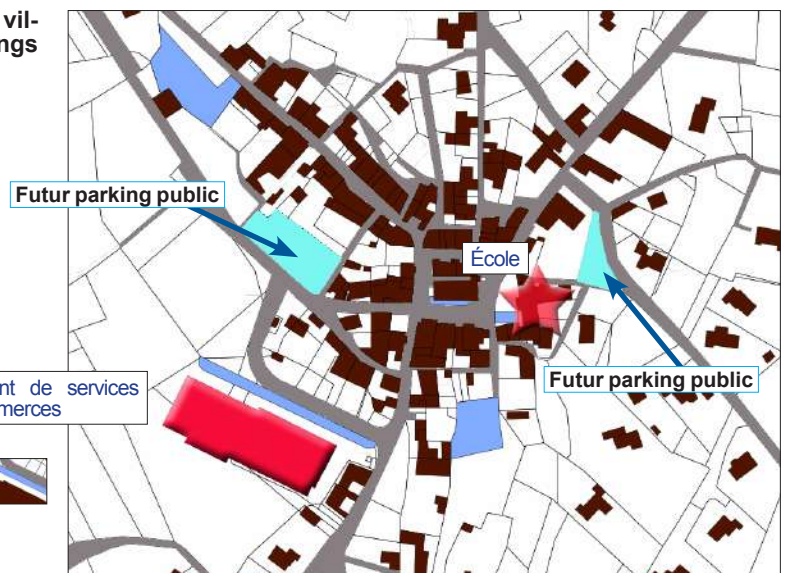
Voies secondaires de desserte des principaux quartiers d'habitation et ruelles du village propices aux déplacements doux.



A Dans les zones d'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sont appliqués les principes de transversalité piétonne : des cheminement doux sont prévus pour relier les quartier.

B

Afin de développer l'offre en stationnement automobile au village, dans un contexte de carence, deux nouveaux parkings sont projetés :



Les principaux parkings publics actuels.

Enjeux et Objectifs



Réauville s'inscrit dans un ensemble très rural. Les habitants de la commune jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs, (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains). Elle recèle aussi plusieurs sites propices aux loisirs : les nombreux circuits pédestres, le site de la Sablière notamment (qui et ses vestiges fossilisés de faune marine).

La commune dispose en outre d'une salle polyvalente neuve.

Ainsi les enjeux sont ténus et les politiques de développement des loisirs s'expriment essentiellement au travers du maintien du cadre de vie, de la protection des espaces naturels et agricoles qui jouxtent les zones d'habitat.

Plus spécifiquement, en prévision de la densification de l'espace bâti dans la principale zone A Urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation ont établi un principe principes d'accompagnement des programmes de logements par la création d'aires de jeux.



Les grands espaces de la commune constituent en eux-mêmes des supports aux loisirs de plein-air.



Le site de la sablière.



La toute nouvelle salle polyvalente, support de plusieurs activités culturelles, de loisirs ou sportives.

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs



La ligne de ciel du village



Une petite plaine bucolique en contrebas du village

Les paysages ruraux en grande partie conservés de Réauville : le village médiéval, les étendues ouvertes de lavandes, les grands massifs forestiers, la Vence et sa ripisylve...forment l'identité de la commune, constituent un patrimoine commun dont la préservation est centrale dans le projet communal. Ils sont aussi un élément fort de l'attractivité de la commune.

L'analyse du développement récent a mis en évidence certains travers d'une urbanisation qui s'est diffusée dans les espaces agricoles et naturels sur un modèle qui localement a eu tendance à étier la perception du village historique, en l'enveloppant progressivement dans un ensemble bâti diffus (même s'il demeure en partie masqué par des écrans végétaux), ou à miter les ensembles forestiers et quelques terres agricoles proches du village.

Le projet doit donc définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante et non un facteur de banalisation ou d'altération. Il doit aussi préserver les composantes essentielles du grand paysage (les massifs forestiers, les ensembles agricoles notamment) et leurs éléments de ponctuation (arbres isolés, petit patrimoine, haies...).



Autour du village historique, l'urbanisation se caractérise par un espace de densité très faible, où les maisons s'égrènent en doigts de gant le long des chemins, avec comme conséquence une dilution (encore limitée) des contrastes du grand paysage et un mitage des paysages ruraux. Le projet lutte contre cette évolution.



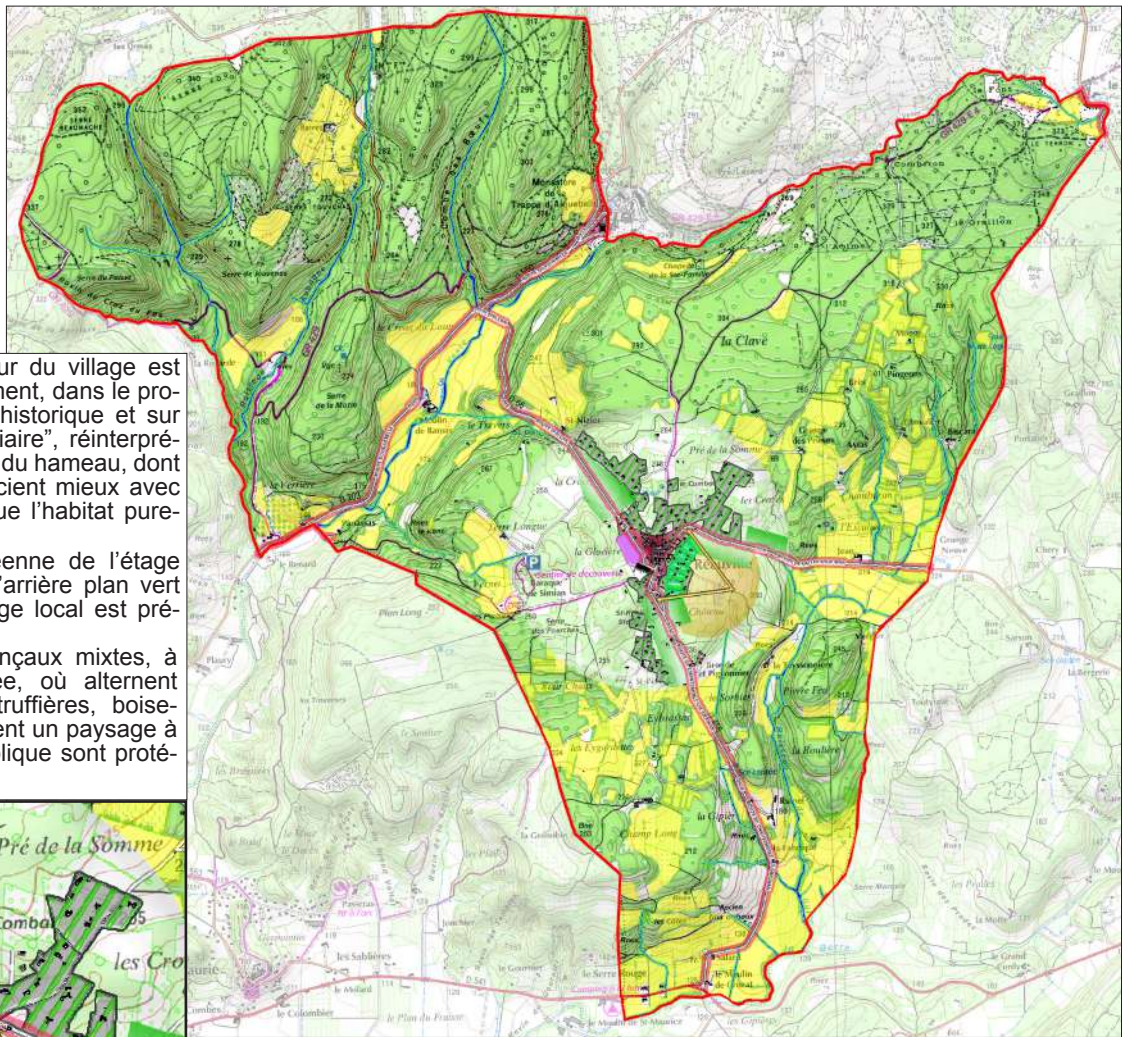
L'espace bâti diffus, un tissu urbain s'il manque quelque peu de «liant», il est masqué partiellement par les boisements en vues rapprochées.

La composition du paysage d'ensemble

Moyens

Au regard des objectifs, le projet renforce les contrastes entre l'ensemble bâti et les espaces agricoles ouverts qui constituent son écrin, il introduit de nouvelles morphologies urbaines qui complètent la structure du village :

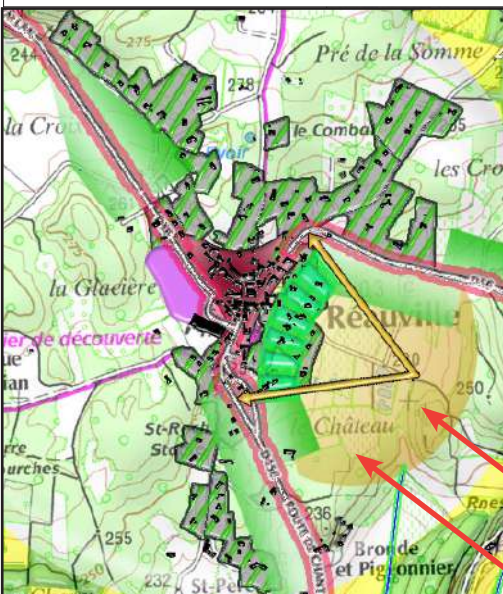
- il engage une urbanisation plus cohérente avec une morphologie de faubourg, en stoppant l'épanchement du modèle diffus et en instillant, dans les secteurs qui s'y prêtent, des modèles d'habitat plus denses et mieux intégrés,
- il préserve la grande ouverture des ensembles espaces agricoles,
- il protège les éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, ripisylves, alignement d'arbres, murets en pierres, croix de chemins).
- il protège le principal cône de vue qui ouvre sur le village historique et qui forge l'identité de Réauville : le village lui-même mais aussi la petite plaine en contrebas qui le met en scène et les boisements de coteaux qui constituent l'interface.



Le tissu urbain autour du village est complété sans étalement, dans le prolongement du cœur historique et sur un modèle "intermédiaire", réinterprétation du faubourg ou du hameau, dont les structures s'associent mieux avec le cœur historique que l'habitat purement pavillonnaire.

La forêt méditerranéenne de l'étagé collinéen qui forme l'arrière plan vert homogène du paysage local est préservée.

Les paysages provençaux mixtes, à la topographie variée, où alternent cultures annuelles, truffières, boisements épars, qui offrent un paysage à la fois ouvert et bucolique sont protégés.



La trame boisée qui atténue le mitage de l'espace rural par l'habitat pavillonnaire est maintenue.

Les routes départementales dans leurs tronçons qui dégagent les plus belles perspectives. Ces belles perspectives sont protégées.



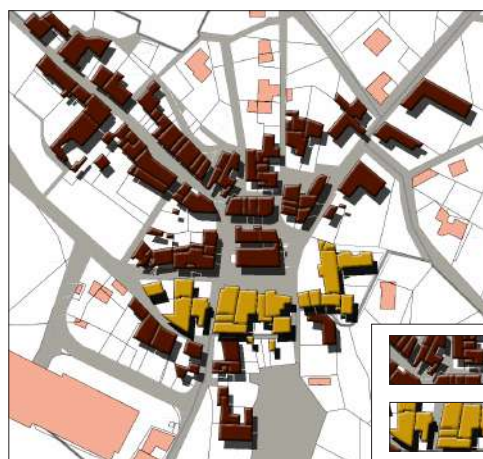
Le panorama principal sur le village est préservé : maintien de l'écrin végétal du coteau partiellement urbanisé, prospects mesurés pour l'urbanisation et protection de la ligne de ciel du cœur historique.

L'ouverture de la petite plaine agricole est protégée.

7 LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES

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

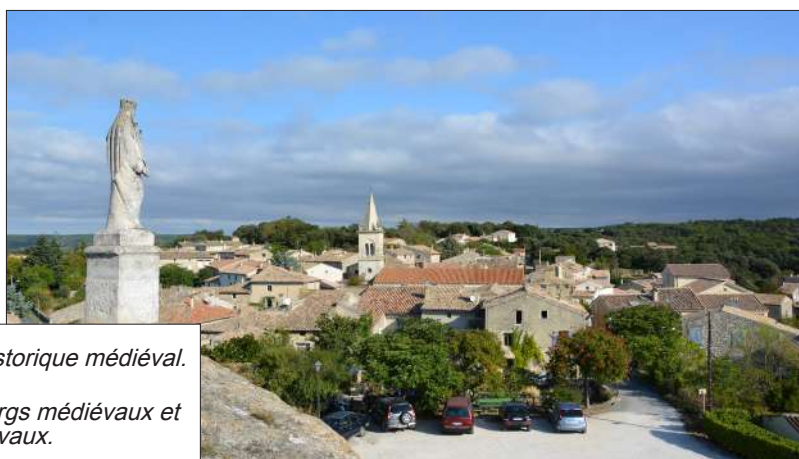
Objectifs et moyens



Le cœur historique médiéval.



Les faubourgs médiévaux et pots-médiévaux.



Les alignements omniprésents. La morphologie organique du cœur constitue un élément fort de l'organisation du bâti dans le village. Elle est protégée.

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

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

Pour cela, le projet :

- _définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.**
- _impose des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du village.**
- _décline des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir.**



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

Promouvoir une urbanisation intégrée

La volonté de retrouver un urbanisme qui intègre la dimension rurale de la commune, mais aussi le souhait de développer des formes urbaines intermédiaires, qui apportent du corps, de la structure à un espace bâti récent développé au coup par coup et peu organisé, ont conduit à la définition d'un projet qui fait émerger, dans les zones constructibles les plus vastes (celles où il est nécessaire d'organiser l'espace bâti) un tissu urbain assez dense.

Cet habitat intermédiaire exprime une logique d'extension sur un modèle suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble «construit», mais qui génère des espaces d'intimités, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.

L'ambition est d'éviter de produire de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération...



Zones A Urbaniser (emprises approximatives) qui seront développées sur un modèle d'habitat intermédiaire.



Exemples de structures bâties regroupant les logements.



Illustration à titre indicatif.

Le regroupement des logements permettra, si les constructions sont intelligemment agencées, de produire un tissu urbain sur un modèle adapté du faubourg, qui a été perdu dans l'habitat pavillonnaire ou diffus.

Objectifs

L'agriculture constitue l'activité économique centrale de Réauville. S'il demeure peu de sièges d'exploitations et si les terres riches de la plaine de La Berre n'occupent qu'une petite frange Sud du territoire, la production de lavande et surtout la trufficulture ont permis de valoriser les terres plus arides et aux topographies plus tourmentées. Réauville bénéficie en outre de l'A.O.C viticole «Grignan les Adhémar» en devenant.

Dans ce contexte, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

_préservation du potentiel de production,

et

_développement nécessaire de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale ainsi que de nécessaire diversification de cette offre.

L'objectif de maintien de l'essentiel des terres agricoles vise aussi à créer un climat serein pour les acteurs de l'ensemble de la filière agricole. Il sécurisera et encouragera les investissements dans les outils de production et de commercialisation, notamment dans un contexte où la trufficulture, même si elle dégage une forte valeur ajoutée, se caractérise par une entrée en production très lente et des rendements aléatoires.

Moyens

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain l'essentiel de ces secteurs par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation.

- L'emprise des zones constructibles destinées au logement a été dimensionnée pour atteindre une croissance démographique crédible au regard des besoins et cohérente avec le potentiel de Réauville, située dans la partie Ouest de la CCEPPG, la plus attractive. L'urbanisation nouvelle sera pour une grande part de densité intermédiaire, dans un souci d'économie de l'espace.
- Des espaces tampons entre les sièges d'exploitation et les zones d'habitat sont maintenus pour éviter les conflits d'usages.

Globalement, peu de terres cultivées sont destinées à la construction et toutes sont situées au sein de la trame bâtie du village ou dans son prolongement immédiat.

Les rares espaces agricoles qui seront utilisés pour construire sont nécessaires à la satisfaction de besoins en logements avérés. Leur prélèvement n'est donc pas "gratuit" mais traduit un réel besoin qu'il n'était pas possible, structurellement, de satisfaire dans les mêmes conditions sur des terres non cultivées. C'est notamment le cas des zones A Urbaniser à l'Ouest du village. Plus largement, Les terrains concernés sont par ailleurs soit enclavés dans l'espace bâti, soit dans son prolongement immédiat, desservis par les équipements publics. Leur devenir urbain est cohérent avec l'objectif de préservation des grandes unités agricoles.

L'urbanisation sera pour une grande part de densité intermédiaire, dans un souci d'économie de l'espace.



Cultures de céréales dans la plaine de la Berre



Une truffière, culture centrale dans l'économie agricole.



Les grandes parcelles de lavandes.

Maintenir les unités agricoles

C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Réauville.

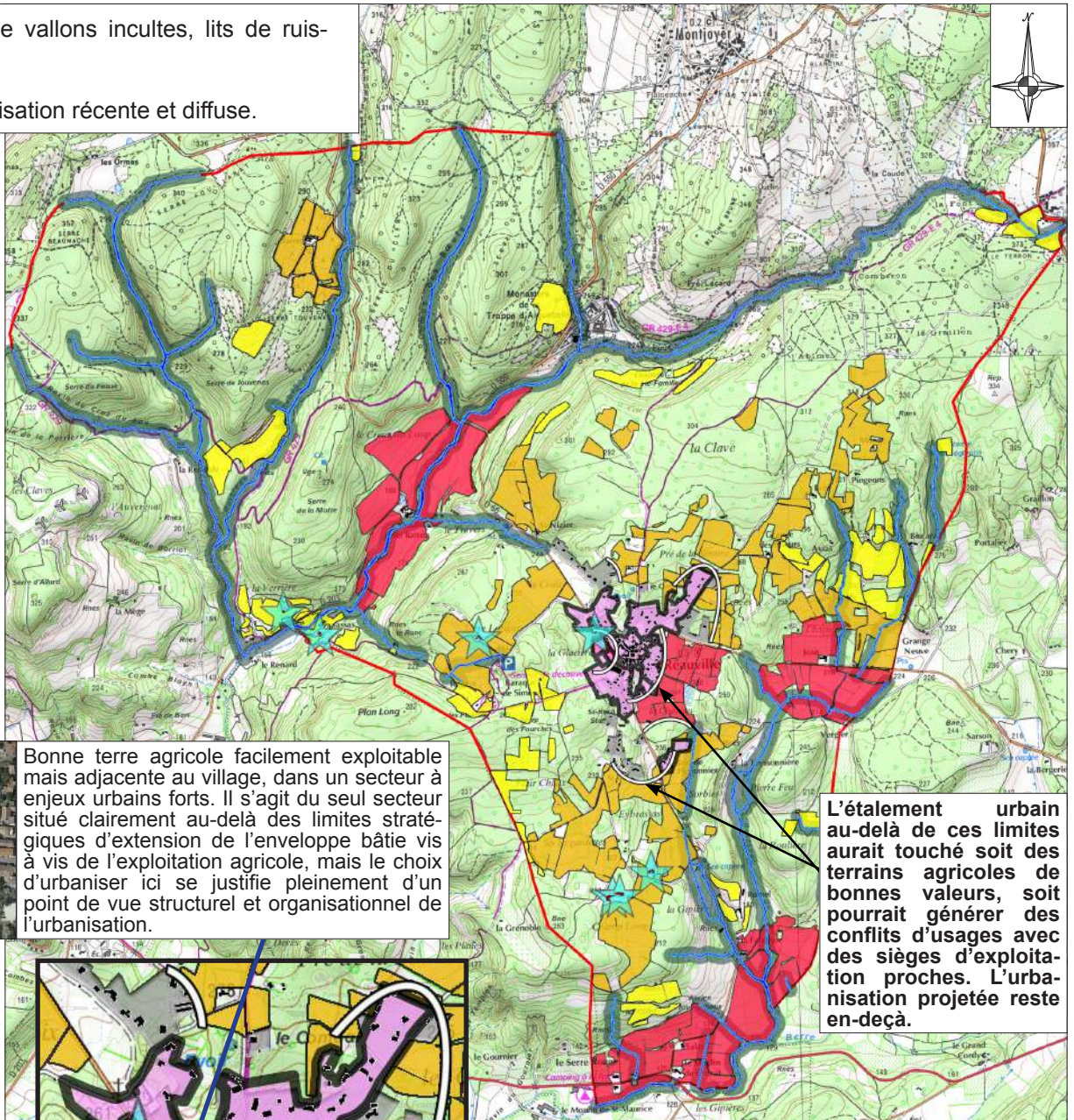
Moyens



Fonds de vallons incultes, lits de ruisseaux.

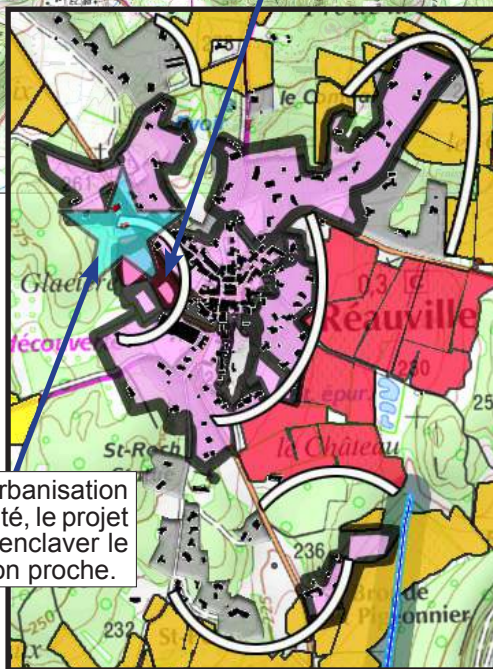


L'urbanisation récente et diffuse.



Bonne terre agricole facilement exploitable mais adjacente au village, dans un secteur à enjeux urbains forts. Il s'agit du seul secteur situé clairement au-delà des limites stratégiques d'extension de l'enveloppe bâtie vis à vis de l'exploitation agricole, mais le choix d'urbaniser ici se justifie pleinement d'un point de vue structurel et organisationnel de l'urbanisation.

L'étalement urbain au-delà de ces limites aurait touché soit des terrains agricoles de bonnes valeurs, soit pourrait générer des conflits d'usages avec des sièges d'exploitation proches. L'urbanisation projetée reste en-deçà.



En dépit de l'urbanisation projetée à proximité, le projet a veillé à ne pas enclaver le siège d'exploitation proche.



Terrains plats ou peu pentus aux sols alluvionnaires, très propices aux cultures méditerranéennes. Ces terrains sont de bonne à très bonne valeur agronomique. Ils sont facilement exploitables, présentent de grandes superficies d'un seul tenant. L'enjeu de préservation des zones de culture y est fort.



Ensemble de terrains alluvionnaires, parfois caillouteux peu pentus et drainés, à fort potentiel pour les plantes aromatiques, les truffières.



Ensemble géographique vallonné à potentiels variables et au parcellaire assez morcelé, propice à l'arboriculture, aux truffières, aux vergers et aux plantes aromatiques.



Sièges d'exploitations agricoles : enjeu de maintien d'une zone tampon suffisamment large entre urbanisation et bâtiments d'exploitations.



Objectifs

Les espaces naturels sont des composantes fondamentales du territoire. La commune a placé au cœur de son projet l'objectif de préservation de la faune, de la flore qui s'épanouissent à Réauville, des biotopes et des milieux remarquables que la commune abrite.

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

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

- *la zone Natura 2000 des Sables du Tricastin, ses enjeux de protection des chiroptères tout particulièrement,
- *les différentes Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique,
- *les zones humides,
- *la Berre, la Vence et leurs ripisylves.

_La protection des principaux milieux naturels identifiés :

- _les milieux forestiers majoritairement composés de chênaies et au sein de cette forêt, les vieux arbres propices au grand capricorne notamment,
- _les milieux naturels ouverts à semi-ouverts en mosaïque (pelouses sèches et landes semi-ouvertes) parmi lesquelles on compte des formations végétales atypiques des sols sableux accueillant plusieurs espèces rares et menacées,
- _les prairies, les friches et jachères qui s'avèrent diversifiées sur la commune et constituent des habitats privilégiés pour les espèces inféodées aux milieux ouverts,
- _les ripisylves des principaux cours d'eau, habitats pour de nombreuses espèces et corridors écologiques de la trame verte et bleue,
- _la nature ordinaire de la commune est également porteuses d'enjeux forts en termes de préservation en offrant des habitats à certaines espèces patrimoniales et pour les corridors écologiques qu'elle constitue.

_La protection du réseau écologique local :

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

Moyens

D'une manière globale et en dépit du fait qu'une partie des terrains voués à l'urbanisation (à l'instar d'une partie de l'urbanisation existante) se situe en zone Natura 2000, la commune a formulé un projet de développement qui n'interfère que très marginalement avec les espaces naturels : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein ou dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains de faible bio-diversité.**

L'impact de l'urbanisation sur l'environnement naturel ne sera pas accru significativement.

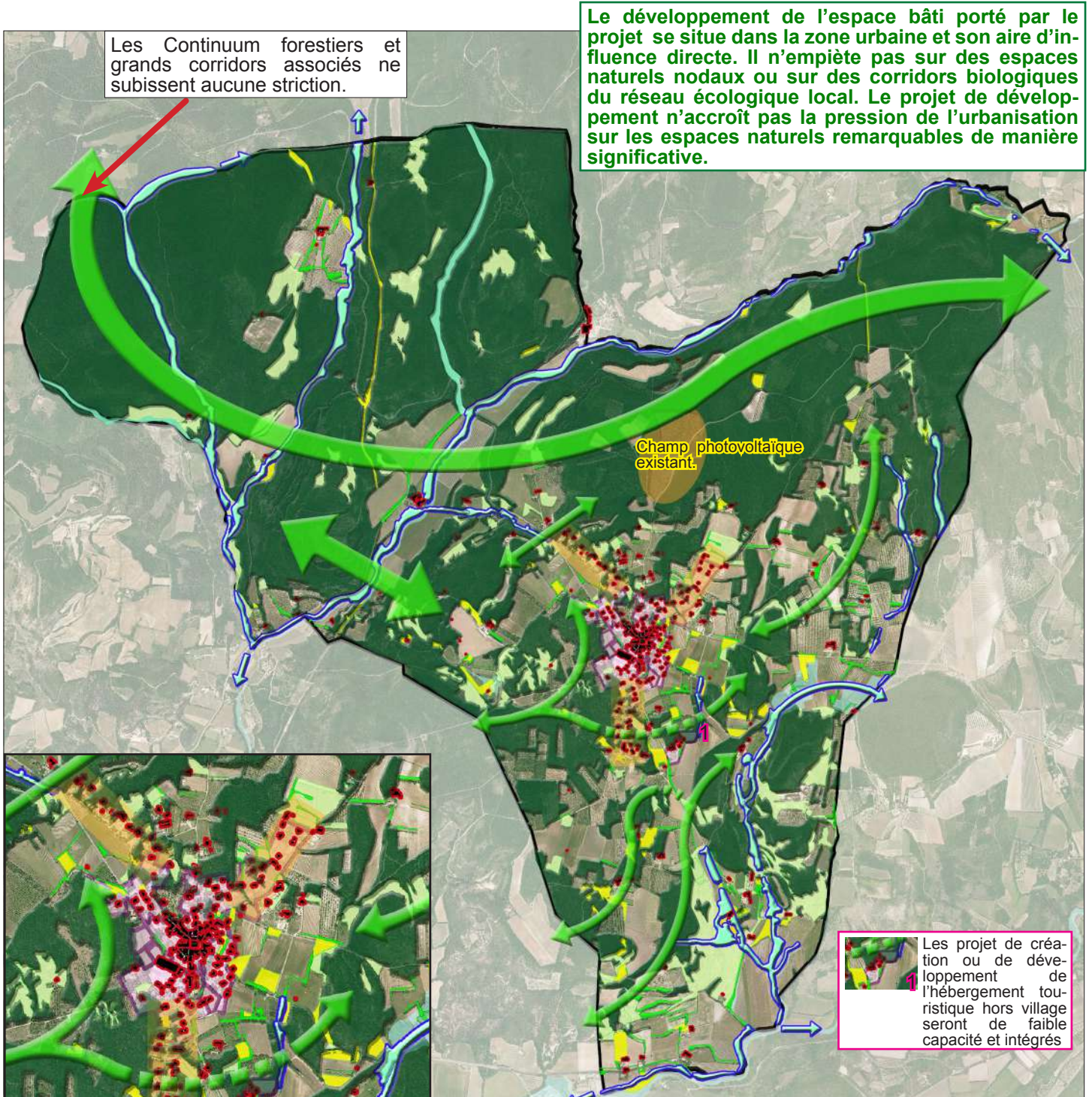
Par ailleurs, le PLU engage des actions pour protéger les espaces naturels principaux* :




- Les continuités aquatiques et les ripisylves associées sont protégées par un classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).
- Les continuités écologiques sont préservées.
- les zones humides et leurs sources d'alimentation en eau sont protégées,
- Les continuités boisées (et les boisements les plus fragiles) sont classés en EBC.
- les connexions entre les différents milieux naturels de la commune sont protégées.
- Les grands massifs forestiers sont préservés de l'urbanisation.
- Les terres agricoles situées dans des secteurs de continuités écologiques sont totalement inconstructibles.




* «Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.»



Moyens



-  L'urbanisation s'est étirée en excroissance le long des chemins qui se rejoignent au village. Elle tend à former ainsi une barrière pour les mouvements de faune. Afin de ne pas renforcer cette barrière l'urbanisation n'est pas étirée et les déplacements de faune demeurent possibles.
-  Milieux naturels ouverts et semi ouverts.
-  Pâtures et prés.

- Les espaces naturels et les continuités écologiques protégés (quand ils ne sont pas en inclusion de la trame bâtie)**
-  Les continuités aquatiques, leurs ripisylves et les zones humides.
 -  Les continuités boisées, les bandes végétalisées qui accompagnent les ruisseaux ou qui assurent les connexions entre les différents milieux naturels.
 -  Les zones nodales forestières.
- Les petits espaces naturels relictuels au sein de l'ensemble viticole sont protégés (zones «puits» dans le réseau écologique local).

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

Objectifs de densité / de lutte contre l'étalement urbain et moyens



Ces 10 dernières années, la densité moyenne de l'urbanisation a été d'environ 5,6 logements à l'hectare. Cette densité (celle de l'habitat diffus qui constitue l'essentiel de la production) a entraîné un étalement significatif des terres artificialisées. La reconduite unique de ce modèle d'urbanisation amènerait rapidement la commune, pour satisfaire les besoins en logements, à consommer son capital de «terrains raisonnablement constructibles» (c'est à dire ceux situés hors des secteurs à enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles stratégiques), compromettant ainsi la production de logements à plus long terme.



Habitat pavillonnaire : densité faible

La densité faible, par les surcoûts dans l'achat des terrains à bâtir qu'elle induit, exclue par ailleurs une grande partie des jeunes ménages de l'accès au logement. Elle induit également pour la collectivité des coûts de fonctionnement très importants (notamment par les linéaires de réseaux qu'elle nécessite).

Sur ce constat, la commune s'est fixée comme objectif, pour l'urbanisation à venir, une densité moyenne de 12,5 logements à l'hectare. Cette densité découlera de deux formes principales d'urbanisation qui résulteront de l'application du PLU :

_ celle des petits terrains (essentiellement des dents creuses) classés en zone urbaine, où c'est le marché qui fait la densité et où la commune n'a pas de moyens autres qu'incitatifs pour que l'espace bâti soit plus dense. Ainsi, si ces dix dernières années, la densité moyenne a été de 5,6 logements par hectare, la prévision pour les 12 prochaines années se base ici sur une densité de 8 logements par hectare.

_ celle des zones A Urbaniser, où au travers des orientations d'aménagement et de programmation, un nombre de logements et une densité sont imposés aux constructeurs. Dans ces zones A Urbaniser, la densité a été fixée à 17 logements par hectare.



Dans les zones A Urbaniser, une structure d'habitat intermédiaire est recherchée. Plus dense que le pavillonnaire, mais ménageant toujours des espaces de jardins, des coupures vertes (dessins présentés à titre indicatif)...

Avec une surface urbanisable totale de 1,3 hectares en zones urbaines et de 1,9 ha en zones A Urbaniser, la densité moyenne qui résultera du PLU sera de 12,5 logements par hectare. Cette densité permettra de renouer avec une urbanisation moins consommatrice d'espace tout en promotionnant une évolution "en douceur".