

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
CCEPPG

RÉAUVILLE



Plan Local d'Urbanisme

Ia_RESUME NON
TECHNIQUE



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

I. COORDONNEES DU MAITRE D’OUVRAGE	1
II. OBJET DE L’ENQUETE PUBLIQUE.....	1
III. CONTEXTE GENERAL	1
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	8
I. HYPOTHESES ET CONTEXTE.....	8
II. PREVISIONS	9
III. COMBIEN DE LOGEMENTS A PRODUIRE POUR UNE SOIXANTAINE D’HABITANTS EN PLUS ?	9
A. Evaluation de l’impact de la décohabitation.....	9
B. Nombre de logements à prévoir en intégrant la décohabitation	9
CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET ET RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L’ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU	10
I. LA NECESSITE DE CONSTRUIRE A NOUVEAU DES RESIDENCES PRINCIPALES ET DES LOGEMENTS INTERMEDIAIRES	10
II. UN ENJEU FORT D’ORGANISATION DE L’ESPACE BATI.....	10
III. LES LIMITES DE L’EXTENSION URBAINE	10
IV. CHOIX RETENUS.....	13
A. Orientations générales des politiques d’urbanisme et d’aménagement	13
Choix retenus.....	13
B. Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l’habitat.....	16
Choix retenus.....	16
C. Les politiques de développement économique et commercial	16
Choix retenus.....	16
D. Orientations générales des politiques de transports et de déplacements.....	17
Choix retenus.....	17
Explication des choix, notamment au regard de la protection de l’environnement	17
E. Orientations générales des politiques d’équipement.....	19
Choix retenus.....	19



L’eau potable.....	19
L’assainissement collectif.....	19
F. Les politiques de protection des paysages	20
Choix retenus.....	20
Explication des choix, notamment au regard de la protection de l’environnement	23
G. Les objectifs de modération de la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain	25
Choix retenus.....	25
Explication des choix, notamment au regard de la protection de l’environnement	25
Justification des choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées	25
Inventaire des terrains utilisés pour construire des logements.....	26
H. L’intégration des risques	29
Rappel des risques naturels présents dans la commune.....	29
Choix retenus.....	29
I. Les politiques de protection des espaces naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques	31
Rappel des enjeux et spécificités du territoire de Réauville	31



Table des illustrations « pleine page »

Figure 1 : carte de la CCEPPG.....	1
Figure 2 : carte de localisation de la commune	2
Figure 3 : carte de situation de la commune.....	3
Figure 4 : Carte urbanisation et organisation du territoire"	12
Figure 5 : carte de la stratégie territoriale	14
Figure 6 : carte des orientations des politiques d'aménagement (mesure de limitation des incidences de l'urbanisation)	15
Figure 7 : carte de justification des choix d'aménagement au regard des orientations en terme de déplacements	18
Figure 8 : carte de justification des choix en matière de protection du grand paysage	22
Figure 9 : carte de justification des choix en matière de protection de l'exploitation agricole	24
Figure 10 : carte de la consommation d'espace induite par le PLU	27
Figure 11 : carte adéquation projet / risques naturels	30
Figure 12 : Découpage de la commune des points de vue écologique et paysager	32
Figure 13 : Fonctionnalités écologiques du territoire communal	34
Figure 14 : carte de justification des choix au regard de la protection et de la mise en valeur de l'environnement naturel : la zone Natura 2000	36
Figure 15 : de justification des choix au regard de la protection et de la mise en valeur de l'environnement naturel : la ZNIEFF	37
Figure 16 : de justification des choix au regard de la protection et de la mise en valeur de l'environnement naturel : les continuités écologiques	38
Figure 17 : carte relative à la compatibilité entre PLU et SRCE	39

I. COORDONNEES DU MAITRE D’OUVRAGE

- Maitre d’ouvrage du projet : commune de Réauville (Drôme). Mairie de Réauville, 26 230 Réauville.
- Responsable du projet : Madame le Maire de Réauville.

II. OBJET DE L’ENQUETE PUBLIQUE

Elaboration du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Réauville.

III. CONTEXTE GENERAL

Réauville, d’une superficie de 18,22 Km², se situe sur la façade Est du couloir Rhodanien, dans l’ensemble géographique de la Drôme provençale. Elle fait partie de la Communauté de Communes de l’Enclave des Payes et du Pays de Grignan (CCEPPG), comprenant des communes de Vaucluse et de la Drôme.

Distances Réauville – villes proches :

Grignan	8 Km	9 min
Montélimar	19 Km	32 min
Pierrelatte	19 Km	24 min
Saint Paul Trois Châteaux	15 Km	21 min

Bien qu’inscrite dans un territoire largement rural, la commune reste proche des grandes infrastructures routières de la rive gauche de la vallée du Rhône : autoroute A7 et échangeur autoroutier de Montélimar Nord,

Le cadre de vie rural et bucolique que la commune propose associé à sa proximité avec la R.D.541 (qui ouvre sur la vallée du Rhône vers l’Ouest) ont fait évoluer la commune d’une structure purement rurale vers une structure « intermédiaire » où l’habitat résidentiel (on habite dans la commune mais on travaille ailleurs) a pris une part croissante, au travers d’un espace bâti diffus qui a essaimé autour du village. Un des enjeux forts du PLU sera probablement de favoriser une meilleure péréquation entre production de logements nécessaire, pour entretenir la démographie et maintenir les services publics d’une part et préservation du caractère d’abord rural de la commune, de son économie touristique d’autre part.

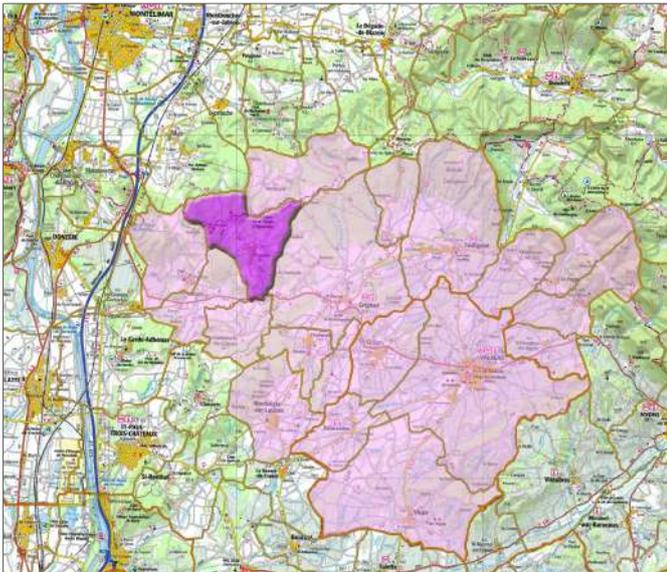
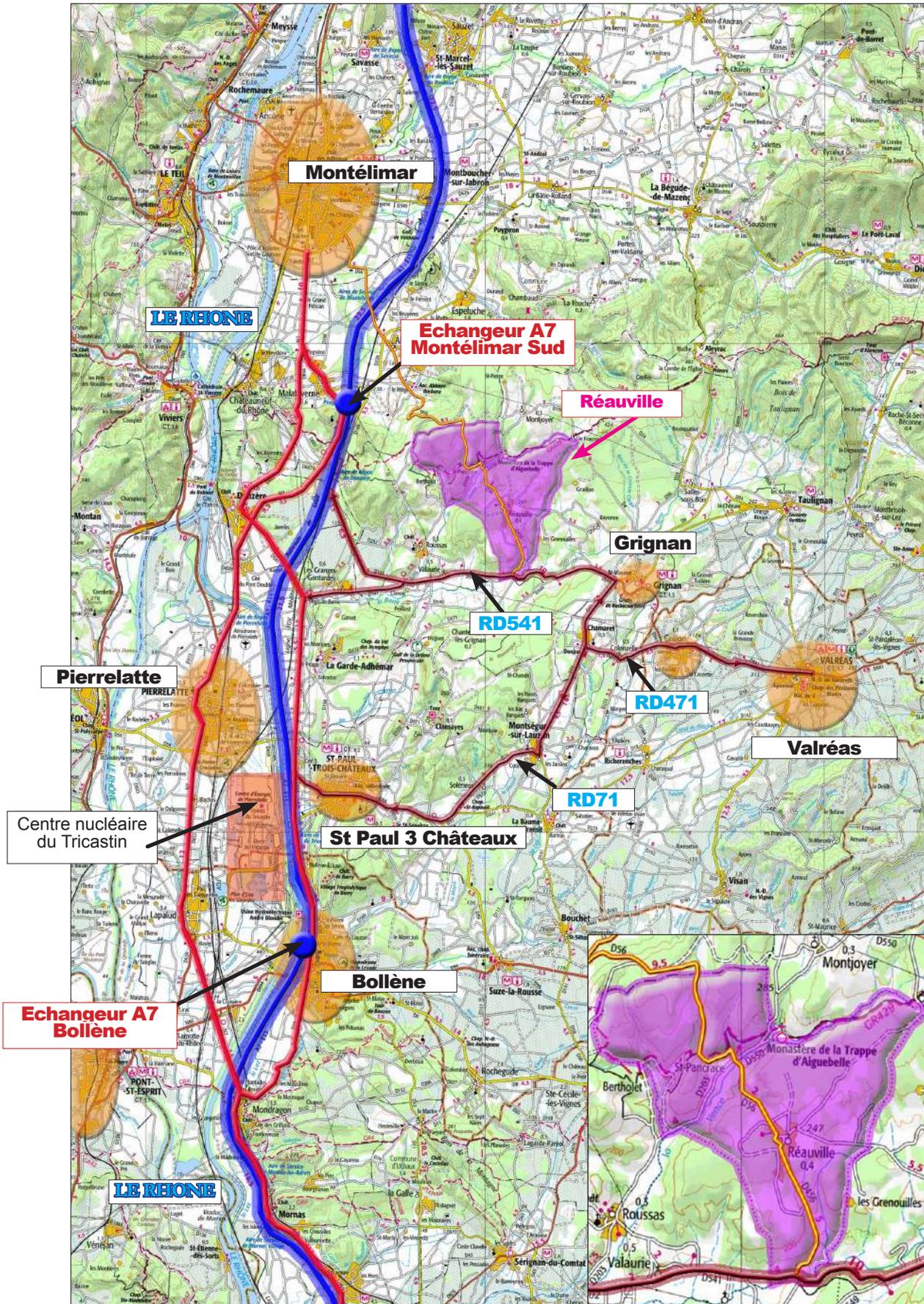


Figure 1 : carte de la CCEPPG

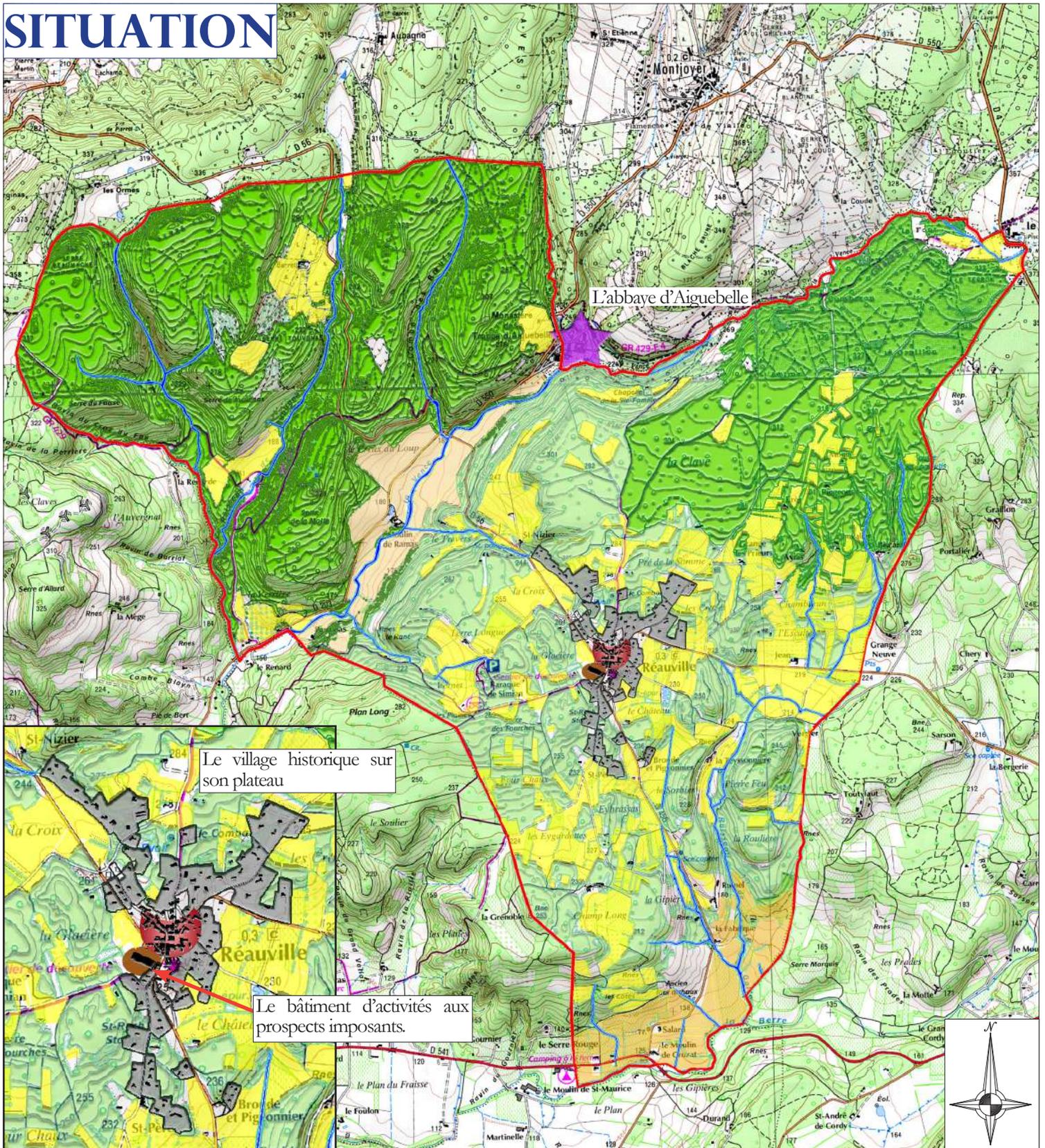
Réauville au sein de la communauté de communes. Elle se situe à la frange Ouest de la CCEPPG (la plus proche de l’axe rhodanien), assez proche fonctionnellement des pôles urbains de la vallée du Rhône et de leurs zones d’emplois. La commune se situe dans la sphère d’influence de Grignan mais aussi, de manière plus élargie, de Pierrelatte et de Montélimar.

LOCALISATION



Réauville, en rive gauche du Rhône, sur les contreforts Nord de la vallée de la Berre, immergée dans l'espace rural. Grignan est le pôle de proximité. La commune est par ailleurs proche de pôles d'emplois importants et durables, comme le site nucléaire du Tricastin.

SITUATION



Le village historique sur son plateau

Le bâtiment d'activités aux prospects imposants.



Le cœur historique.



Les secteurs d'habitat récent, le plus souvent développés au coup par coup.



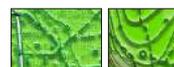
La plaine ouverte et les vallons du ruisseau de la Gaffe.



La forêt mixte de coteau alternant avec des terrasses agricoles (truffières, lavandes...).



Le large vallon de La Vence.



Les grands massifs forestiers des coteaux et plateaux. Ils occupent en deux vastes parties le tiers Nord du territoire.

Le territoire communal s’inscrit dans une géographie de transition : la pointe Sud de la commune « mord un peu » sur la grande la plaine agricole de la Berre, où quelques grandes parcelles cultivées en céréales, ponctuées de quelques haies, prospèrent sur des sols profonds et facilement cultivables.



Le « morceau de plaine », en limite Sud de Réauville

En cheminant ensuite sur la R.D.456, vers le Nord, le paysage se ferme, mais s’anime aussi : l’espace agricole se morcelle, s’adapte à la topographie changeante. Il cohabite avec des massifs boisés accrochés sur les plus grandes pentes tandis que les truffières dominent l’espace de culture. Jusqu’au village, alternent séquences boisées fermées et parcelles cultivées ouvertes (souvent en lavandes).



Progressivement, vers le Nord, l’espace de culture se resserre.



Autour du village, les paysages agricoles sont typiquement ceux de la Drôme provençale (lavandes, truffières, amandiers, oliviers...) seule la vigne est absente.

Dans cette topographie assez tourmentée, le village ne se découvre qu’au dernier moment, même si quelques pavillons récents, construits proches de la route le signalent en amont. Son entrée Sud est marquée par un bâtiment aux prospects massifs. Il se marie mal avec la petite échelle du paysage de proximité, en s’imposant dans le panorama.



L’ancien bâtiment industriel (il abrite quelques activités aujourd’hui), juste avant d’entrer dans le village.



Sur le plateau, le serre de la Madone constitue le seul point haut qui permet d’admirer le village, dominé par le clocher de l’église.

Sur un plateau, le cœur historique domine un ensemble paysager ouvert qui tranche avec les coteaux boisés alentour (où l’agriculture, quasi invisible ne se déploie qu’à proximité des chemins, ou « en timbre poste » au sein des taillis de chênes). Le bâti historique, sur petit coteau et la petite plaine qui se déploie en contrebas forment un paysage d’une grande contraste, très lisible, c’est seulement depuis cette plaine que l’on peut embrasser d’un seul panorama la belle silhouette du village, dont le serre de la madone et le clocher de l’église percent le ciel.



Le « morceau de plaine agricole provençale », parvis ouvert du village à l’Est.



Le contraste le entre village sur son coteau et la plaine ouverte, ponctuée de quelques arbres.

Truffières, lavandes entrecoupées de lambeaux de forêt, avec le village qui occupe souvent l'arrière plan sont les composantes récurrentes du paysage rural local. Dans cet ensemble bucolique, plusieurs zones d'habitat pavillonnaire se sont développées dans la continuité du village historique, elles ont aussi investi les coteaux boisés voisins, où les toits des maisons percent le manteau forestier.



Urbanisation pavillonnaire de coteau.

Plus au Nord, vers l'Est, toujours en cheminant sur la R.D.465, le paysage reprend son alternance entre coteaux, collines boisées, prés, truffières et lavandes.



Truffières, bois et lavandes sur les hauteurs du village.

Ensuite, la route entre dans l'étage collinéen proprement dit, où la forêt domine très largement, laissent peu de perspectives lointaines.



Au Nord, les grandes collines boisées ferment les perspectives. La forêt nappe plateaux et collines.

Dans le vallon de la Vence néanmoins, entre le ruisseau et la route d’Aiguebelle, jusqu’au monastère, l’agriculture s’impose localement, au travers de grandes parcelles cultivées, qui entament le nappage des collines par la forêt. L’îlot de truffières « pris sur la forêt » au Barret demeure invisible.



Les grandes parcelles de lavandes du vallon de la Vence.

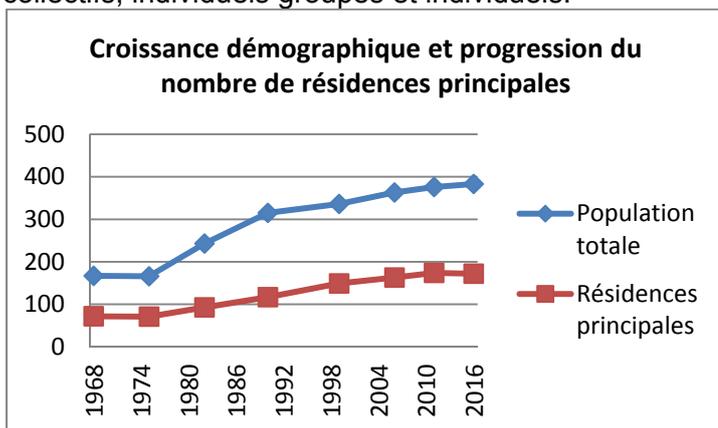


Le monastère d’Aiguebelle (pour l’essentiel implanté à Montjoyer) « terminus » de la traversée de la commune du Sud au Nord.

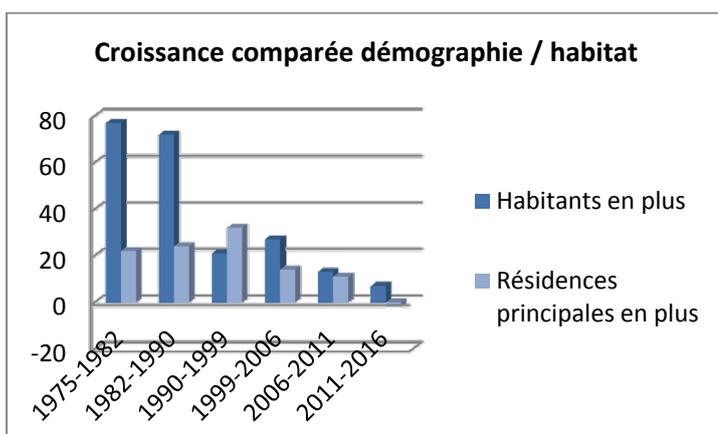
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

I. HYPOTHESES ET CONTEXTE

La question du développement de la commune se situe dans une problématique de l'offre (il est nécessaire de produire des logements pour relayer l'attractivité, satisfaire les besoins et compenser la décohabitation), mais aussi sur un plan qualitatif : assurer à la commune des perspectives de développement en orientant ce développement pour qu'il constitue une véritable valeur ajoutée, notamment au travers de règles d'occupation du sol qui favorisent les équilibres entre logements locatifs et en propriété, ou logements collectifs, individuels groupés et individuels.



Le rythme de production de résidences principales et celui de la croissance démographique ne sont pas toujours corrélés. Le bénéfice de la construction de logements sur le nombre total d'habitants a fluctué et relève plutôt de cycles : la production de résidences principales atteint un pic dans les années quatre vingt dix. Cependant, dès cette période, le bénéfice de la construction de logements sur la croissance démographique diminue, avec seulement 0,7 « habitant en plus par résidence principale construite » au lieu de 3 précédemment. Ces fluctuations se répètent ensuite : entre 1999 et 2006, la commune gagne 1,9 habitants par résidence principale nouvelle et plus que 1,2 entre 2011 et 2016. Ces ratios en « dents de scie » traduisent, en dépit de l'étoffement progressif du parc de logements, le rôle important de la décohabitation* dans l'habitat diffus, largement dominant dans la commune, qui selon son niveau d'importance et une période donnée, renforce ou étiole le bénéfice démographique de la production de logements.



**Avec le temps, il arrive souvent qu'une maison initialement occupée, par exemple, par 4 personnes (parents et deux enfants), ne soit plus occupée que par les parents dix ou vingt ans plus tard. A ce phénomène généralisé, s'ajoutent ceux plus ponctuels, qui réduisent aussi la taille des ménages, comme les divorces, par exemple.*

Réauville : rythme de croissance annuel du parc de résidences principales et secondaires (log./an)

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016
Résidences principales	3,1	3,0	3,6	2,0	2,2	-0,4
Résidences secondaires	0,7	0,8	1,2	2,4	0,8	2,2

La faible croissance démographique mesurée entre 2009 et 2016 est donc plutôt révélatrice d'une période de transition, pendant laquelle peu de logements ont été construits, en amplifiant ainsi l'impact de la décohabitation dans les logements (assez nombreux à l'échelle de la commune) construits dans les années quatre vingt dix et deux mille.

II. PREVISIONS

Selon toutes vraisemblances et dans l’hypothèse d’une ouverture significative à l’urbanisation qui permettrait au moins d’entretenir un rythme d’environ 3 résidences principales nouvelles par an, le ratio « habitant en plus par résidences principale créée » sera probablement proche de 1,8 : supérieur au ratio des périodes conjuguant faible rythme de construction de logements et décohabitation importante, mais inférieur au ratio des périodes conjuguant production importante de logements et faible décohabitation.

En se projetant à 12 ans et en imaginant 3 résidences principales par an en moyenne, cela reviendrait à produire au total 36 logements, pour une progression de 65 habitants environ (soit un total de 446 habitants à l’horizon 2031) et pour une croissance annuelle moyenne de 1 % (2016*-2031). Cette approche pourrait constituer un objectif pour le PLU, qui correspondrait à une reprise en main de la croissance, qui effacerait l’épisode 2011 -2016 où la commune a très peu progressé, sans toutefois se hisser au niveau des croissances importantes des périodes 1982 – 1990 ou 1999 – 2008.

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

Cela implique pour la commune un effort de production de logements situé à un niveau un proche de celui qu’elle a fourni entre 1982 et 1999.

III. COMBIEN DE LOGEMENTS A PRODUIRE POUR UNE SOIXANTAINE D’HABITANTS EN PLUS ?

A. Evaluation de l’impact de la décohabitation

A l’échéance 2031, une formule permet de définir le nombre de logements à produire pour maintenir un nombre d’habitants constant dans le temps (« point mort »). Elle contient les éléments suivants : (Population en 2016 / taille moyenne des ménages en 2031) - nombre de rés. Princ. en 2031.

Il est cependant nécessaire d’intégrer le fait que la taille moyenne des ménages est un peu remontée entre 2009 et 2009) à la faveur de l’apport démographique 1999 - 2009. Par ailleurs, l’influence de la décohabitation sera sensible entre 2016 et 2023, puis assez fortement compensée entre 2023 et 2031. Sur 12 ans, la taille moyenne des ménages ne baissera probablement à nouveau, mais dans d’assez faibles proportions.

$(383/2,1^*) - 172 = 10$ logements. (Pour une taille moyenne des ménages qui passerait de 2,2 à 2,1 personnes).

Pour conserver une population de 383 habitants en 2029, il faudrait donc produire 10 résidences principales (« point mort »).

B. Nombre de logements à prévoir en intégrant la décohabitation

Avec 383 habitants en 2016 et un objectif proposé à 445 en 2029, il faudrait produire, hors décohabitation : $(445-383)/2,1 = 30$ logements, auxquels il faut ajouter 10 logements de pour compenser la décohabitation.

Il est donc nécessaire de prévoir suffisamment de terrain urbanisable pour produire environ 40 résidences principales.

CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET ET RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU

I. LA NECESSITE DE CONSTRUIRE A NOUVEAU DES RESIDENCES PRINCIPALES ET DES LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

Le diagnostic territorial a montré que bien que d’abord rural, le profil socio-économique de Réauville présente des enjeux en terme de production de logements, dans une situation générale d’attractivité de la CCEPPG, sous l’influence des pôles d’emplois de l’axe rhodanien qui touche notamment les communes de l’Ouest de la communauté de communes et dont Réauville ne profite plus.

Les enjeux de développement de l’offre en logements sont donc bien présents. S’y associent des enjeux de diversification des typologies d’habitat dans un contexte où le parc actuel comporte une grande majorité d’habitat pavillonnaire (souvent diffus), sans réelle offre permettant d’ouvrir l’accès au logement aux jeunes ménages, aux seniors ou aux ménages modestes. Les choix en termes de production de logements doivent donc satisfaire des besoins sur le plan qualitatif comme quantitatif (en proposant une offre qui couvre le parcours résidentiel des ménages) mais sans remettre en cause l’identité rurale de la commune. L’aura de Grignan, très proche, ouvre aussi des perspectives pour le tourisme.

II. UN ENJEU FORT D’ORGANISATION DE L’ESPACE BATI

Le village historique s’est initialement établi en pied de coteau, en léger surplomb d’une petite plaine, au sein d’un ensemble géographique très varié, vallonné. Autour du village ancien, s’est ensuite agrégée une urbanisation essentiellement pavillonnaire, développée sans schéma directeur préétabli, au gré des opportunités foncières et en fonction de la présence des réseaux (créant des « filaments » d’urbanisation le long des principales voies qui mènent au village).

Tout en répondant à des besoins en logements, ce mode d’urbanisation a montré ses limites, en produisant un espace bâti qui ne renvoie pas une image très structurée, pose des questions d’insertion paysagère et ne répond que très partiellement à l’éventail des besoins identifiés en logements.

III. LES LIMITES DE L’EXTENSION URBAINE

Parallèlement aux enjeux de production de logements, d’organisation de l’espace bâti, le développement urbain proposé s’est appuyé sur une lecture du territoire, de ses spécificités, de ses enjeux de fonctionnement et d’organisation sous plusieurs angles fondamentaux :

L’identité rurale de Réauville.

Sa préservation a été au cœur des préoccupations de la commune comme des habitants, notamment de ceux qui se sont exprimés lors de la concertation. Ainsi les choix d’aménagement et de développement reflètent une politique de limitation de l’étalement urbain dans les espaces naturels et agricoles, d’insertion paysagère et de protection du cœur historique.

Le projet s’est aussi attaché à un développement de l’offre en logements qui renforce la centralité du village et son potentiel de chalandise pour le petit commerce, les services. Il a aussi intégré la question d’un développement touristique nécessaire mais mesuré. Des terres agricoles n’ont été prélevées pour construire que lorsque le projet le nécessitait (notamment pour concrétiser le programme de diversification de l’offre en logements).

Les perspectives sur le village

En dépit de l'urbanisation diffuse, le grand paysage de Réauville offre encore de belles perspectives sur le village, la statue de la Madone perchée sur son rocher. La définition d'une urbanisation nouvelle :

- qui n'altère pas ces grandes perspectives, qui renforce les contrastes entre cœur historique et espaces naturels, agricoles,
- dont la structure participe à la construction du village, là où l'habitat diffus l'a parfois étioilé, a constitué un enjeu fondamental du projet.

Les contraintes techniques et fonctionnelles

Le projet s'est attaché à développer une urbanisation qui limite fortement les investissements de la commune, notamment en réseaux : qu'il s'agisse de la voirie, de l'eau potable ou de l'assainissement, la taille comme la géographie de l'espace constructible sont compatibles avec ces réseaux. Les investissements à engager sur la station d'épuration sont déjà nécessaires. Ils ne sont pas induits par l'urbanisation projetée et la construction de logements nouveaux dans la commune permettra de réduire l'impact financier (au travers de participations) de la mise à niveau de la STEP actuelle.

Dans ce contexte, les surfaces utilisables pour le développement nécessaire de l'urbanisation sont finalement faibles, dans le cadre d'un projet qui a d'abord recherché un développement intégré à tous points de vues.

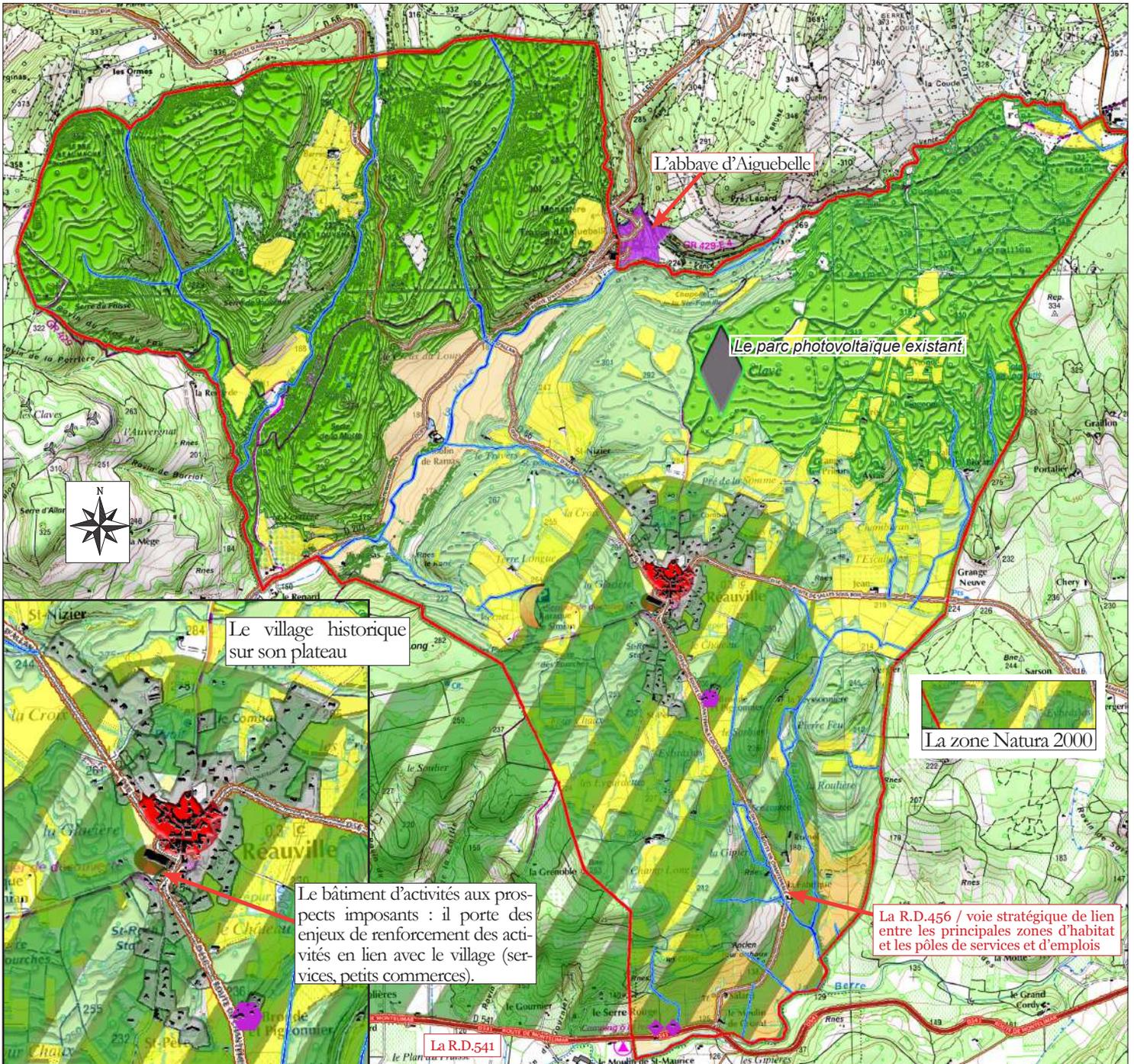
Ainsi, la notion d'économie de l'espace prônée par le code de l'urbanisme, notamment au travers de ses articles L101-1 et L101-2 prend un relief particulier et une des ambitions du P.L.U., au travers du projet décliné dans le P.A.D.D. a été d'assurer un développement nécessaire mais qui demeure à l'échelle de la commune et soit avisé dans le prélèvement d'un espace rare pour notamment :

- Permettre le maintien de l'exploitation agricole, et notamment de la trufficulture, dans une commune où elle constitue un acteur économique important.
- Protéger les espaces naturels remarquables, avec une urbanisation en grande partie déjà incluse en zone Natura 2000.
- Maintenir et valoriser une partie du gisement foncier situé au sein des zones d'habitat diffus, en développant toutefois des limites à l'urbanisation en fonction du dimensionnement des réseaux, des objectifs de préservation des écrins boisés qui font le charme de ces quartiers, pour assurer une croissance démographique nécessaire et crédible,
- Concrétiser le réel potentiel de Réauville en déterminant une forme d'urbanisation (dans la typologie comme dans la localisation) qui assure la diversification de l'offre en logements, assure une croissance démographique nécessaire et crédible.

URBANISATION ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

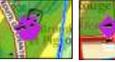
L'organisation du territoire ne souffre pas grande alternative, compte-tenu de la structure de la commune et de ses spécificités :

- le village et ses extensions diffuses proches (plus loin, on ne trouve que des maisons implantées «en filaments» de part et d'autre des voies qui mènent au village, des bâtiments isolés, qui ne forment pas de réels quartiers) concentrent les équipements et se trouvent au cœur du réseau primaire de voirie. Les enjeux de développement urbain s'y focalisent.
- autour, l'espace agricole (truffières, plantes aromatiques et vignes essentiellement) alterne avec des ensembles forestiers pour composer un paysage rural qu'il s'agit de préserver.
- la zone Natura 2000 «Sables du Tricastin» englobe une grande partie de l'urbanisation et pour respecter les prescription relatives à préservation de la faune établies dans la zone Natura 2000, l'étalement urbain ne peut qu'être très contenu.



 Le cœur historique, il relève d'enjeux forts de protection.

 Les secteurs d'habitat récent, développés au coup par coup. Ils ont investi d'assez grandes superficies dans le prolongement du village. Ces quartiers relèvent d'enjeux de limitation de l'étalement urbain, «d'adoucissement» d'une trame pavillonnaire rigide et géométrique.

 Activités touristiques (hébergement, restauration) : enjeu de maintien des activités en place.

 L'espace agricole : ses cultures sont typiques du Pays de Grignan : lavande, truffes, quelques vignes. Elles constituent la base de l'économie agricole locale et portent une part importante de l'identité de la commune. La consommation de ces espaces pour construire doit être modulée par le croisement des enjeux.

 La forêt mixte de coteau alternant avec des terrasses agricoles (truffières, lavandes...). Espaces riches sur le plan faunistique. La forêt porte des enjeux de préservation.

 Les grands massifs forestiers des coteaux et plateaux. Ils occupent en deux vastes parties le tiers Nord du territoire. Ils constituent des zones nodales pour la faune d'origine forestière. Ils doivent être préservés.

IV. CHOIX RETENUS

En réponses aux grands enjeux de développement de l’habitat, de sa mixité, de sa diversité, de développement économique, aux enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles, la commune a choisi de bâtir un P.L.U. qui s’articule autour des politiques suivantes :

A. Orientations générales des politiques d’urbanisme et d’aménagement

CHOIX RETENUS

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.

Garantir la cohérence entre le projet et la capacité des réseaux et équipements publics, 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.

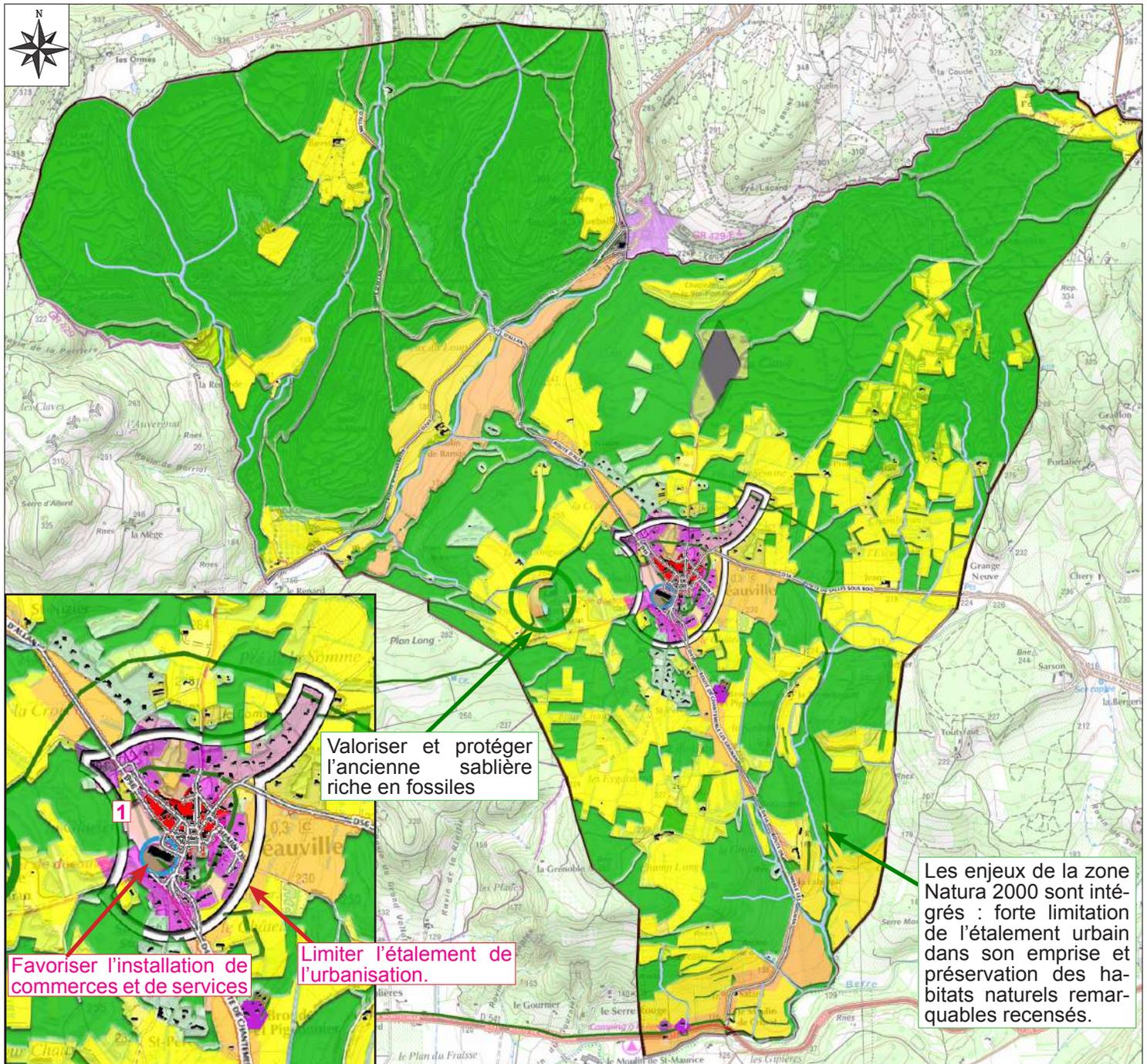
L’objectif est de faire évoluer l’espace bâti graduellement, sans bouleverser la structure socio-économique de Réauville, en respectant l’identité historique du village, ses spécificités, le potentiel des différents quartiers (au regard de la présence des équipements publics, des sensibilités paysagères, des réseaux notamment) en renforçant la centralité du village, en respectant les limites franches définies par la topographie et les entités paysagères, les grands espaces agricoles (qui enserrent le village). L’objectif est aussi de d’assurer une évolution qui demeure compatible avec les enjeux liés à la zone Natura 2000 qui enserre le village.

Ces objectifs traduisent une problématique d’évolution graduée de l’environnement (au sens large), en englobant des concepts de qualité de vie, d’équilibre sur un plan économique et social. La préservation de cet environnement repose donc dans le P.L.U. sur des mesures de protection de l’environnement naturel (qui sont détaillées dans un chapitre dédié), mais aussi sur la définition d’une problématique :

- d’équilibres entre les espaces naturels, l’agriculture, l’habitat et l’économie (essentiellement agricole),
- de limitation des déplacements (accessibilité facile des zones d’habitat vers les services, y compris à pied ou en bicyclette),
- de recherche de centralité du village, de diversification de l’offre en logements,
- de promotion d’un habitat de type intermédiaire, qui limite la consommation d’espaces agricoles et naturels et recherche l’intégration, dans les prospects, la composition urbaine, sans miter l’écran agricole.

Le parti d’aménagement et la justification des choix opérés sont ainsi traduits dans la carte page suivante :

LA STRATÉGIE TERRITORIALE



Valoriser et protéger l'ancienne sablière riche en fossiles

Les enjeux de la zone Natura 2000 sont intégrés : forte limitation de l'étalement urbain dans son emprise et préservation des habitats naturels remarquables recensés.

Favoriser l'installation de commerces et de services

Limiter l'étalement de l'urbanisation.

Le projet répond aux besoins en logements en impactant le moins possible les composantes agricoles et naturelles de Réauville. Il « se fond » dans le territoire, respecte la « signature paysagère » de la commune :

Le P.L.U. s'est inscrit dans une problématique de satisfaction des besoins, de poursuite de l'effort d'enrichissement du profil socio-économique de la commune : Il diversifie l'habitat, promeut l'installation d'activités et de services au village, protège les espaces agricoles principaux, les grandes perspectives paysagères. Il organise la structure urbaine autour du renforcement de la centralité du village. L'étalement urbain est modéré, sans préjudice pour les espaces naturels et dans le respect des enjeux centraux de préservation de l'identité rurale de Réauville, de son organisation historique (le village installé en surplomb d'une petite plaine), de son économie agricole et du réseau écologique local.

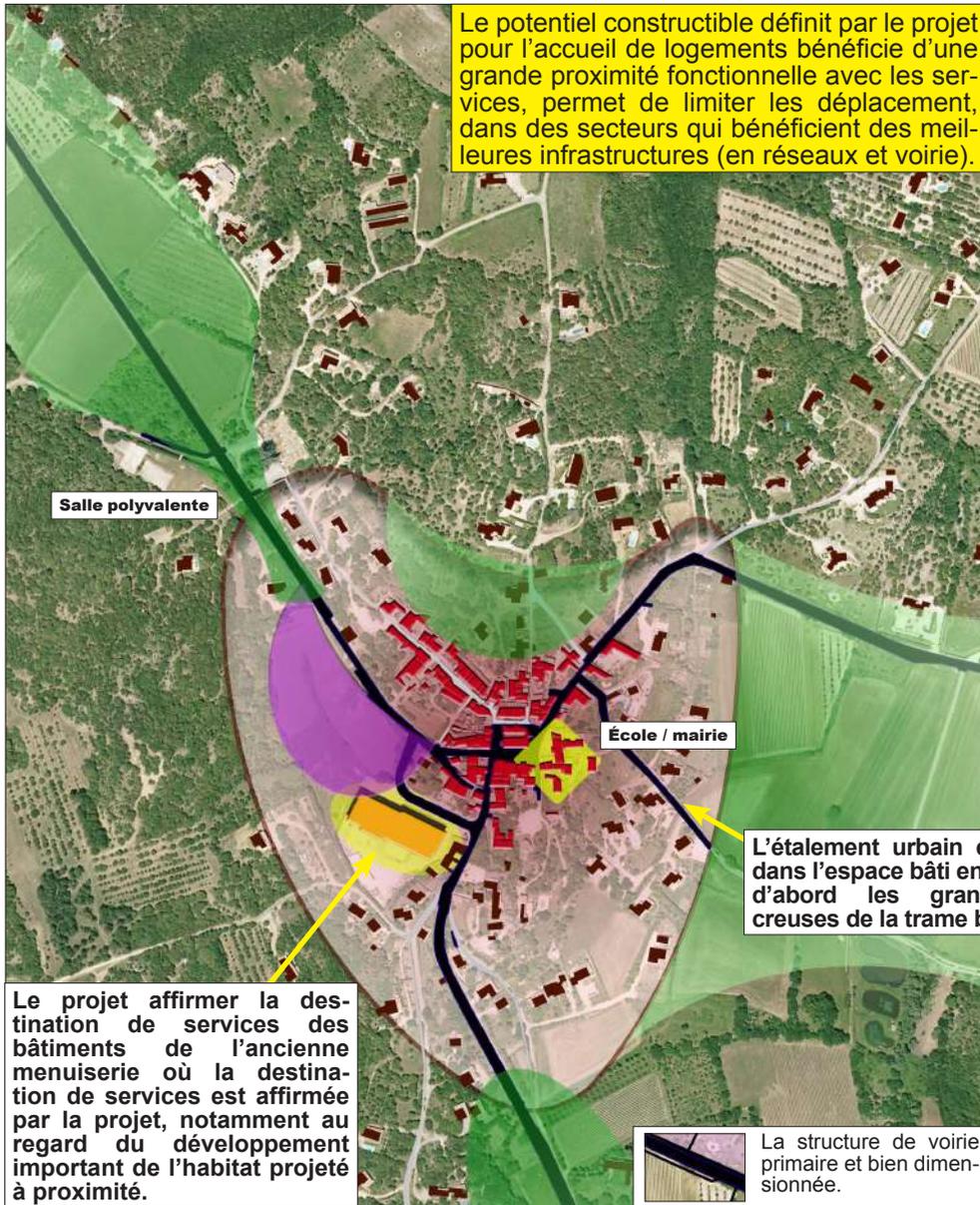
Les grandes mesures de développement et d'organisation de l'espace bâti

-  Enveloppe bâtie en grande partie pavillonnaire : une grande de l'urbanisation nouvelle projetée se situe dans cette matrice à densifier et à organiser. Les secteurs destinés à l'urbanisation sont localisés dans le prolongement du village, demeurent proches de l'école, ceci pour renforcer la centralité du cœur historique.
-  Une partie significative des besoins en logements seront satisfaits par la production d'un espace bâti intermédiaire, plus diversifié, moins consommateur d'espace, mieux intégré dans le paysage rural et dans le schéma fonctionnel de la commune : qu'il s'agisse des accès sur le réseau primaire de voirie ou des déplacements doux (vers l'école notamment).

Les grandes mesures de protection

-  Le vieux village : le projet préserve cet ensemble bâti à forte valeur patrimoniale et les grands cônes de vues qui permettent de l'admirer.
-  L'agriculture constitue la base de l'économie locale : l'espace agricole n'est réduit que pour des besoins en logements nécessaires à la concrétisation du projet démographique et la diversification de l'offre en logements.
-  Les espaces agricoles qui jouent un rôle important dans la composition du paysage perçu sont particulièrement protégés : champs en bordure de RD456 ou RD56 et entrées de village, petite plaine en contre pas du cœur historique.
-  Les boisements des grands ensembles naturels forestiers sont maintenus, Les trames verte et bleue sont protégées.

LA STRATÉGIE TERRITORIALE



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 de 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.

En dépit d'un projet où l'urbanisation nouvelle demeure «collée» au bâti existant, les secteurs les plus sensibles au plan paysager n'ont pas été classés en zone constructible.

B. Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l’habitat

CHOIX RETENUS

Dans un contexte d’attractivité qui se mesure à l’échelle de la CCEPPG, la commune a décidé :

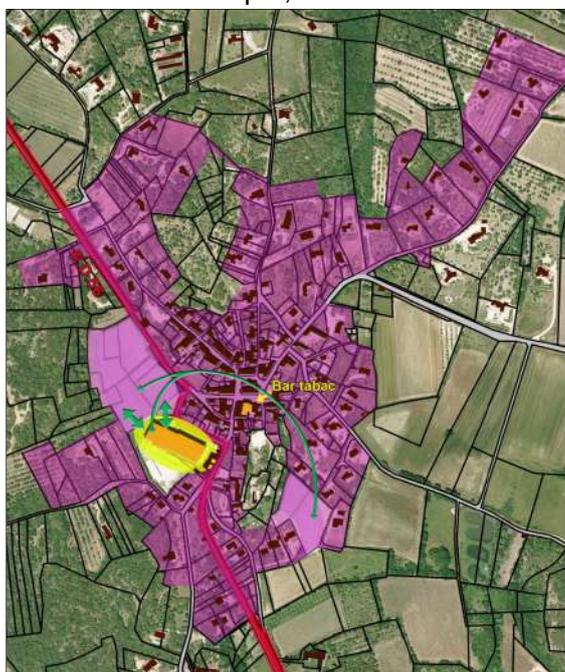
- De créer les conditions d’une croissance démographique ambitieuse mais maîtrisée, qui assurera un développement à l’échelle de Réauville. Le projet favorise l’équilibre dans la répartition par classes d’âges, avec en perspective une croissance plus «lissée» dans le temps, qui pourra s’émanciper des pics et des creux qui ont caractérisé l’évolution démographique de ces trente dernières années.
- de diversifier l’offre en logements avec la volonté d’équilibrer la pyramide des âges, de faciliter l’accès au logement du plus grand nombre et permettre, à termes, un parcours résidentiel complet dans la commune et ainsi de lutter contre l’effet de décohabitation, 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.

Ainsi, la commune s’est fixée comme objectif (2019-2031), une croissance annuelle moyenne d’environ 1% (soit un peu plus d’une quarantaine de logements à produire), pour amener Réauville à une population d’environ **440 habitants à l’horizon 2031**.

C. Les politiques de développement économique et commercial

CHOIX RETENUS

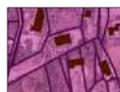
Le projet s’appuie d’abord sur les atouts propres à la commune, en particulier son agriculture, sans rechercher de manière forcenée l’implantation d’activités industrielles, dans un territoire qui n’est pas idéalement placé pour l’accueil à moyenne ou grande échelle de grosses entreprises (pouvant par ailleurs potentiellement impacter l’exploitation agricole, le tourisme ou l’habitat). Il facilite la reconversion en bâtiment d’accueil de services et de commerces de l’ancienne menuiserie. Le projet parie également sur l’économie touristique, au travers d’un développement intégré de l’hébergement.



Le développement de l’urbanisation projetée, par sa proximité avec le bâtiment destiné aux commerces ou aux services va augmenter à la fois la population dans l’aire de chalandise et les probabilités de recours aux commerces et services locaux (qui bénéficient par ailleurs de l’effet de vitrine de la R.D.56).



L’ancienne menuiserie reconvertie en bâtiment d’accueil de services et de commerces (destinations figées par le PLU, interdisant la reconversion en logement du rez-de-chaussée du bâtiment, par exemple).



L’enveloppe constructible déterminée par le PLU.



Les zones A Urbaniser, toutes proches du village historique et du réseau de voirie principal (R.D.56).

Les activités touristiques (hébergement en gîte, en HLL (1), la petite hôtellerie – restauration (2), déployées dans l’espace rural bénéficient d’un traitement réglementaire leur permettant de se développer de manière mesurée. Un projet d’hébergement touristique dans d’anciens bâtiments agricoles complètera l’offre à court terme.

D. Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

CHOIX RETENUS

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) et 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).

EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT

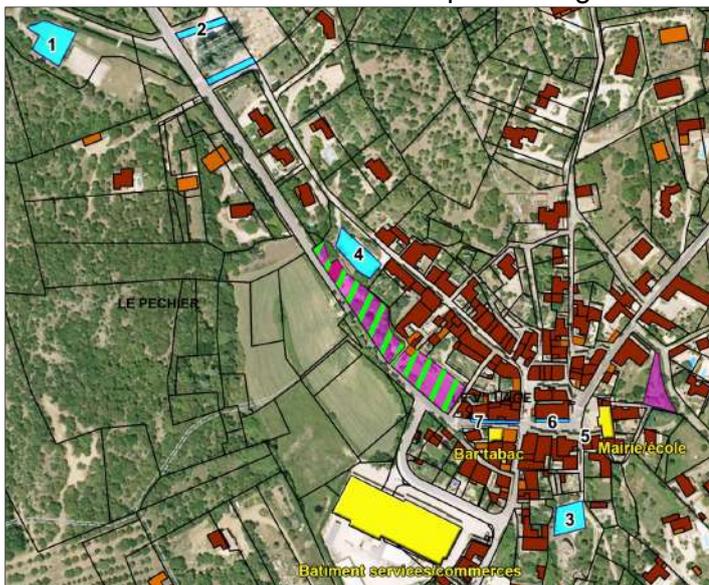
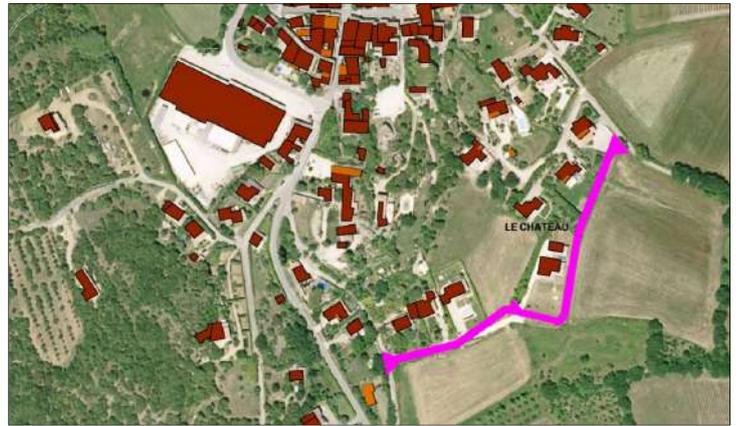
Le projet a privilégié pour l’urbanisation nouvelle et plus dense (zones AU) les espaces proches fonctionnellement de la R.D 456, avec des solutions de connexion à cette voie aux visibilitées bonnes. Il a aussi stoppé l’urbanisation diffuse le long des chemins étroits, sans réelles solution de mise au gabarit.

Sur le constat d’une structure de réseau de voirie qui manque de maillage, on a projeté une voie de connexion avec la R.D.456 par le Sud du village. Cette voie offrira notamment un accès aux routes départementales, en réduisant ainsi le trafic automobile dans le centre du village.

Avec l’ensemble de ces choix, les habitants pourront rallier facilement les pôles d’emplois et de services en voiture sans circuler sur des voies secondaires mal dimensionnées. L’urbanisation n’induirait pas de trafic automobile supplémentaire au sein du village, son école ou son petit commerce.

L’essentiel des zones qui accueilleront des logements supplémentaires est situé à moins de 500 m du cœur historique et de l’école. Ainsi, les habitants des principaux quartiers d’habitation nouveaux pourront rallier facilement l’école par des modes de déplacements doux.

Les besoins en stationnement automobile public ne sont pas entièrement satisfaits. Ce sont les raisons pour lesquelles, sur le constat d’une saturation récurrente des parkings du village, la commune s’est engagée sur la création de parkings publics nouveaux, dans des secteurs à la fois proches fonctionnellement du cœur historique et intégrés sur le plan paysager



Petit parking projeté : quasi attenant à l’école, il améliorera sensiblement la situation actuelle.

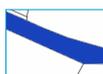


Parking et jardin public projeté : très proches du village et du bâtiment destiné à l’accueil de services et d’activités, il développera un nombre significatif de places et permettra d’améliorer sensiblement le potentiel de stationnement.

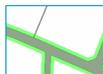
URBANISATION ET GESTION DES DÉPLACEMENTS

La plus grande partie du potentiel constructible destiné au logement (les zones A Urbaniser) demeure proche du cœur historique. Elle bénéficie d'une desserte directe par le réseau primaire de voies carrossables, qui tangente le village sans traverser les principales zones d'habitat. Cette configuration a été choisie pour conjuguer projection facile vers les pôles urbains et le village en voiture et nuisances très limitées du trafic automobile dans les quartiers d'habitation.

Dans la traversée du village, le projet n'induirait pas d'augmentation de la circulation liée à l'urbanisation projetée. Cette urbanisation sera en outre positive pour la vie de village, en demeurant proche du centre et facile d'accès à pied ou en vélo.



Routes départementales : l'essentiel de l'urbanisation nouvelle projetée sera connectée directement ou quasi directement sur ces voies, dans des tronçons où les vitesses autorisées sont faibles (50 Km/h) et les vues dégagées.



Rues et voies étroites mais propices aux déplacements doux.



Secteurs en zone A Urbaniser



Secteurs en zone urbaine

E. Orientations générales des politiques d'équipement

CHOIX RETENUS

La commune a choisi de limiter l'impact financier du développement urbain, en ne classant en zone constructible que les secteurs desservis de manière suffisamment dimensionnée par les réseaux existants ou en cours de réalisation : voirie, eau potable, assainissement. L'urbanisation projetée dans le cadre du PLU permettra, au travers des contributions qui seront générées par les futurs permis d'aménager ou permis de construire, de participer au financement des éventuels équipements nécessaires.

Ainsi, le projet n'aura pas pour conséquence un accroissement significatif des dépenses publiques, tout en offrant aux habitants un bon niveau de services. Les logements nouveaux, notamment dans les zones AU, participeront au financement de la rénovation et de l'extension de la station d'épuration, déjà nécessaire en l'état actuel de l'urbanisation.

L'EAU POTABLE

La croissance démographique induite par le P.L.U. et plus largement, l'estimation des besoins en eau potable de la commune à l'horizon 2031 sont compatibles avec le potentiel de production et de desserte en eau potable des captages et du réseau d'adduction de la commune.

L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Estimation de la population raccordable

Sur les bases des projections démographiques décrites plus haut, la commune a projeté la réalisation d'une station d'épuration avec un capacité de traitement de l'ordre de 350 EH. La filière choisie est le filtre planté de roseaux. Le choix du mode de traitement a été fait sur la base des critères suivants :

- ouvrage rustique fonctionnant sans apport d'énergie,
- relative insensibilité aux apports d'eaux claires parasites,
- possibilité de réutilisation de l'emplacement de la station d'épuration existante.

Les filtres plantés de roseaux appartiennent à la catégorie des filières d'épuration à culture fixée sur support fin.

Au regard du nombre actuel d'habitants dans la commune, compte-tenu du fait que l'essentiel des zones récemment bâties ont été raccordées au réseau d'eaux usées, il est acquis que la station d'épuration actuelle est en limite de saturation. Cette saturation de la STEP constitue un frein au développement de court terme de l'urbanisation dans la commune.

Ainsi, dans un souci de salubrité publique et de respect de l'environnement naturel (et notamment pour éviter la pollution à l'exutoire de la station d'épuration), l'ouverture des zones A Urbaniser est conditionnée à la mise en service de nouvelle station projetée, pour qu'elle soit en capacité d'assurer le traitement aux normes des eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et à venir.

Dans les zones urbaines, le potentiel constructible ne constitue qu'une fraction de la capacité à bâtir portée par le projet. Afin de ne pas geler totalement le développement de la commune, les petits terrains classés en zone UA ou UB pourront donc s'urbaniser, en dépit de la quasi saturation de la station d'épuration actuelle, considérant que la charge polluante cumulée des quelques maisons qui seront réalisées hors opérations d'aménagement d'ensemble n'affecteront pas sensiblement la charge polluante.

Les orientations du PLU sont donc compatibles avec la capacité de traitement de la station d'épuration.

F. Les politiques de protection des paysages

CHOIX RETENUS

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

- 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.

a) LE GRAND PAYSAGE

Le « grand paysage » de Réauville, encore aujourd’hui, présente une structure très rurale qui reste lisible, où chaque entité est facilement identifiable. Le choix de protéger cette structure traduit avant tout l’attachement de la commune à son identité, ainsi que la volonté de pérenniser un facteur d’attractivité (y compris touristique) important. Il traduit aussi la volonté d’entretenir un cadre de vie agréable pour les habitants de la commune.

Depuis les années soixante-dix, des évolutions plus ou moins positives sont apparues. Si les grands ensembles agricoles et naturels demeurent, l’urbanisation pavillonnaire satellite au village a localement mité les paysages ruraux, avec un espace bâti très diffus, souvent « en doigts de gants » et des maisons qui s’égrènent le long des principaux chemins qui mènent au village (la végétation dans laquelle sont immergées la plupart des maisons a permis toutefois d’atténuer l’effet de mitage).

Sur ce double constat d’une structure paysagère rurale qui reste lisible mais d’un étalement urbain dégradant localement la perception du paysage rural, sans pour autant lui substituer un paysage « villageois » ou urbain, des choix de protection du grand paysage, d’une évolution intégrée de l’espace bâti ont été exprimés à plusieurs niveaux.

b) LES PAYSAGES URBAINS

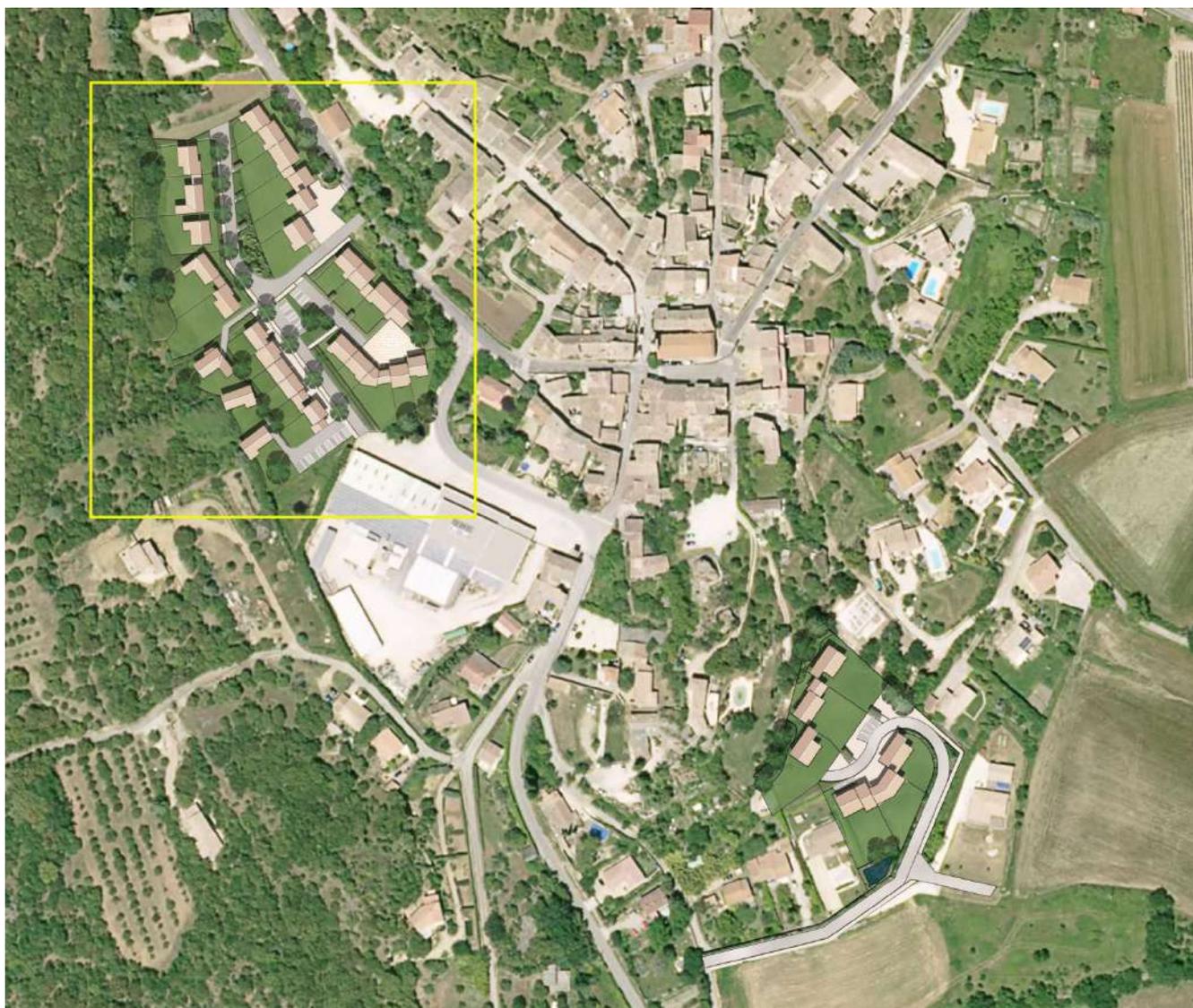
Pour les zones dont la superficie et/ou la localisation réclamaient une attention particulière, on a produit des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer la cohérence du développement urbain et l’insertion paysagère. Les OAP ont été définies de manière à éviter le « nappage » par l’habitat pavillonnaire, qui consomme de l’espace, banalise les paysages et ne crée pas de réelle structure capable de « produire du quartier » dans toutes ses dimensions.



Depuis l’extérieur, l’habitat purement pavillonnaire « de première phase » ne « construit ni rue ni place ». Ici des maisons réalisées sous le village. L’habitat diffus présente toutefois le charme d’une trame végétale en grande partie préservée et des clôtures encore peu présentes.

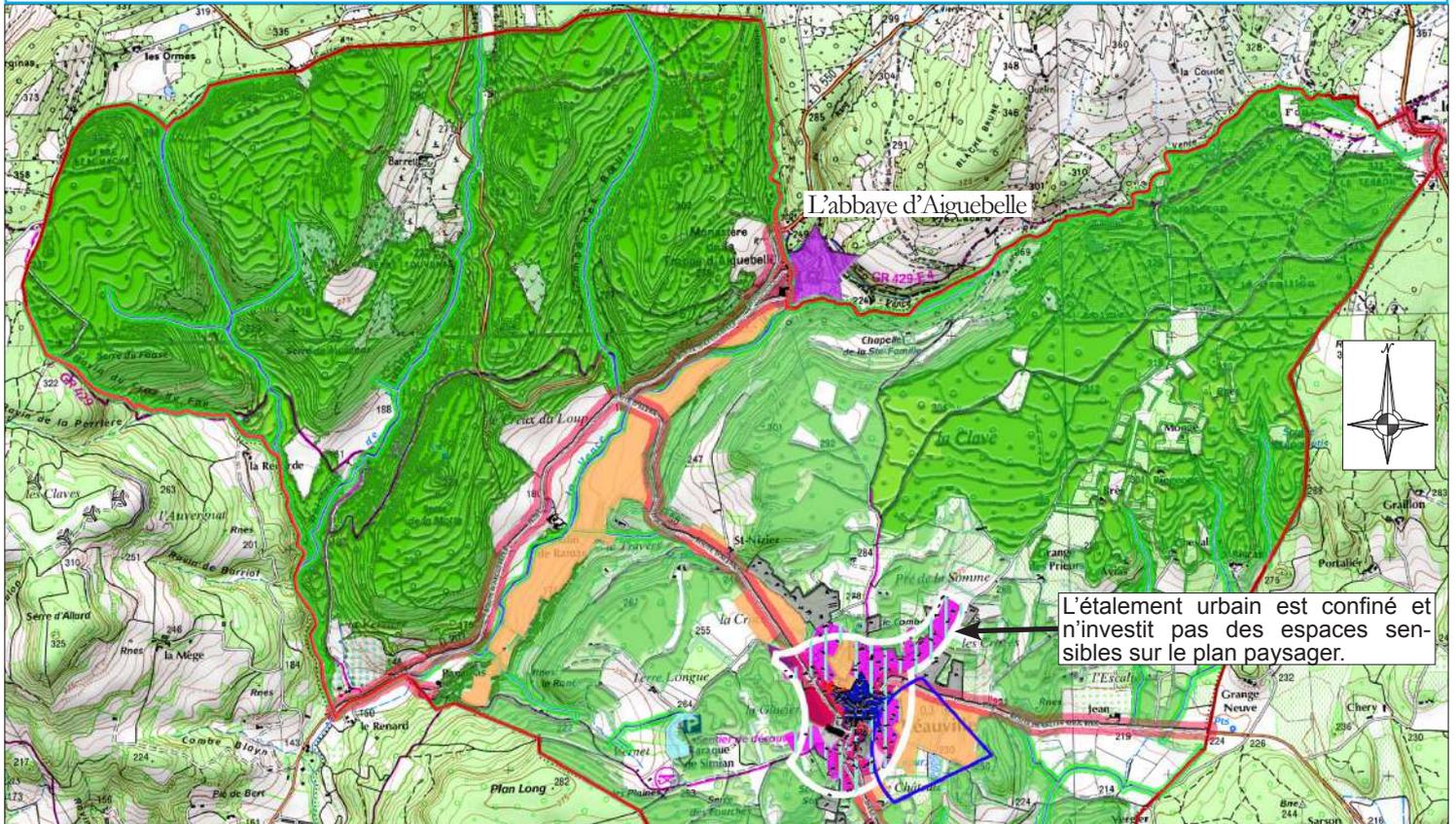
Les orientations du projet en termes d’intégration paysagère engagent la production, là où cela est possible, d’un espace bâti qui « dialoguera » avec l’espace public, participera à sa structuration au lieu de s’en détourner. Ainsi, dans les principales zones constructibles, les principes d’aménagement reposeront sur une densité minimum et sur une composition urbaine diversifiée, dans l’objectif d’éviter la reproduction d’un espace « rurbain » (ni agricole, ni urbain) mais de réellement « qualifier » les nouvelles zones bâties principales :

- en respectant un principe de proportionnalité dans l’extension des zones d’habitat,
- dans la production d’un espace bâti qui recherche une composition adaptée aux enjeux des sites d’implantation, en évitant le « nappage » par des lotissements pavillonnaires. Les principes d’aménagement déterminés dans les OAP reposent sur une composition urbaine basée sur une structure de densité et de volumétrie intermédiaires.



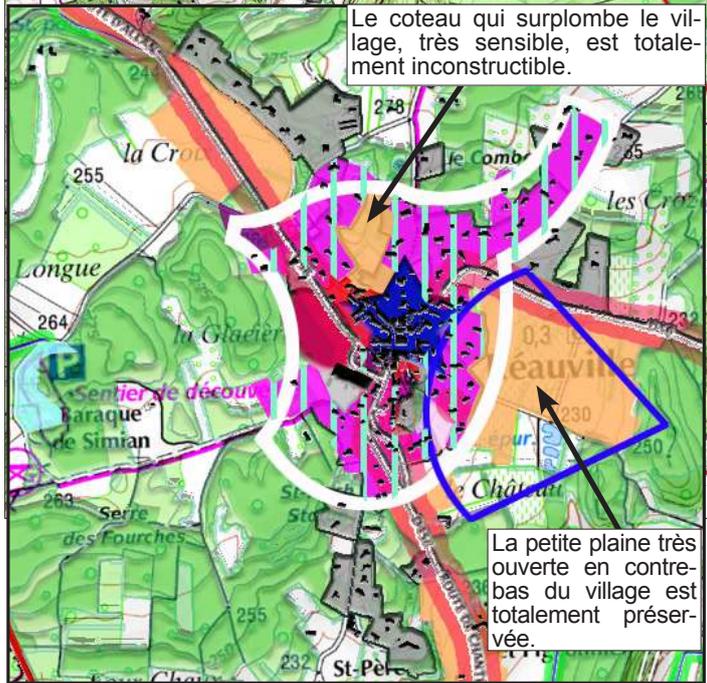
Vue à titre indicatif. L’opération d’aménagement d’ensemble projetée à l’Ouest du village créera un groupe d’habitations organisé de manière à produire un ensemble cohérent, avec des espaces ouverts aménagés, des placettes, des fronts bâtis. En organisant le dialogue entre l’espace public et les constructions, elle renouera avec le schéma de la structure villageoise de l’urbanisation, pour construire « un morceau village » intégré, sur le modèle du faubourg.

LA PROTECTION DU GRAND PAYSAGE



L'abbaye d'Aiguebelle

L'étalement urbain est confiné et n'investit pas des espaces sensibles sur le plan paysager.



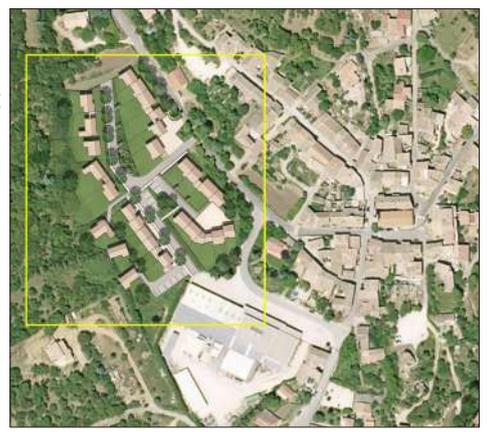
Le coteau qui surplombe le village, très sensible, est totalement inconstructible.

La petite plaine très ouverte en contrebas du village est totalement préservée.

-  L'étalement urbain «en doigts de gants», qui participe au mitage du paysage est stoppé.
-  Aux entrées du village, le long des principales routes, toute urbanisation nouvelle est interdite.
-  La structure bâtie pavillonnaire est confinée et maintenue au sein d'écrans verts qui forment des écrans végétaux (coupure visuelle avec le village historique).
-  Le bâti historique, dense et structuré du village constitue un patrimoine commun, un élément central de l'identité de Réauville. Il est protégé.

-  La préservation des grandes entités paysagères et des panoramas exposés aux regards depuis les routes départementales ont nécessité la mise en œuvre de protections fortes pour éviter tout effet de mitage autour du village, préserver le paysage rural sur le chemin de l'Abbaye d'Aiguebelle.
-  Les boisements de ripisylves, les bosquets principaux, les boisements de l'étage collinéen, les grands ensembles agricoles sont protégés pour leur rôle d'écran visuel pour une partie de l'habitat pavillonnaire, d'écrin d'arrière plan pour le village historique, d'éléments de composition du paysage rural.

La composition urbaine projetée dans les zone AU s'inscrit dans une volonté de préserver et de renforcer le contraste entre ensembles agricoles ouverts et espace bâti, au bénéfice de la lisibilité du grand paysage. Ci-contre, la zone AU impose une structure bâtie dense, des logements groupés, permettant l'insertion dans le prolongement de la trame bâtie historique :



L'étalement pavillonnaire est contenu, s'appuie sur des limites franches. Cet engagement traduit la volonté de conserver la lisibilité du grand paysage et une coupure nette entre espace bâti d'une part et espace agricole et naturel d'autre part : en poursuivant l'égrainage des maisons dans le prolongement des routes principales, on aurait produit un espace «mi-rural, mi-urbain» au lieu des séquences claires recherchées par le projet.

EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT

Réauville, dans la perspective d’un développement nécessaire pour retrouver l’équilibre de la pyramide des âges, assurer la continuité des services publics, diversifier son parc, porte des enjeux de production de logements mais aussi des enjeux agricoles, dans des terroirs trufficoles et viticoles (en dépit de faible présence de la vigne) de hautes valeurs ajoutées, complétés par des vallons où se développe la culture du lavandin en relayant une demande croissante de l’industrie et par les terres fertiles de la plaine de la Berre, propices à un large éventail de cultures, et facilement mécanisables.

Dans la commune, l’urbanisation récente a d’abord consommé des terrains initialement naturels le plus souvent pour produire des logements.

Dans ce contexte, le PLU a dû arbitrer la dualité entre enjeux de construction d’habitations (nécessaires à la concrétisation de plusieurs objectifs du projet) et protection des espaces de production agricole proprement dits.

Les prévisions de développement et l’objectif central de diversification de l’offre en logements ont conduit à une estimation de besoins en surfaces constructibles impliquant nécessairement la consommation de terrains à potentiel agricole (le potentiel de création de logements au sein de la trame bâti diffuse existante, étant estimé à une dizaine de logements seulement) : il est nécessaire de dégager des surfaces constructibles significatives d’un seul tenant pour pouvoir diversifier l’offre et construire des logements intermédiaires, qui ne peuvent trouver réellement leur expression que dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble d’un seul tenant portant sur des surfaces significatives. Pour cela, des secteurs stratégiques ont été retenus : il s’agit des zones AU.

Le potentiel agricole de ces zones AU est indéniable : il s’agit de bonnes terres agricoles facilement exploitables mais non exploitées (prés fauchés) et de surfaces mesurées (1,5 ha environ). Elles sont en outre situées dans le prolongement de l’urbanisation existante adjacente au village (sensible donc, en cas de cultures nécessitant des traitements phytosanitaires importants), réduisant leur potentiel agricole, 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.

Le projet toutefois a pu demeurer équilibré : parallèlement à un développement urbain projeté qui impliquera la consommation d’environ 1,5 ha de terre cultivable en zone AU, sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain par un classement en zone agricole les secteurs importants pour l’agriculture :

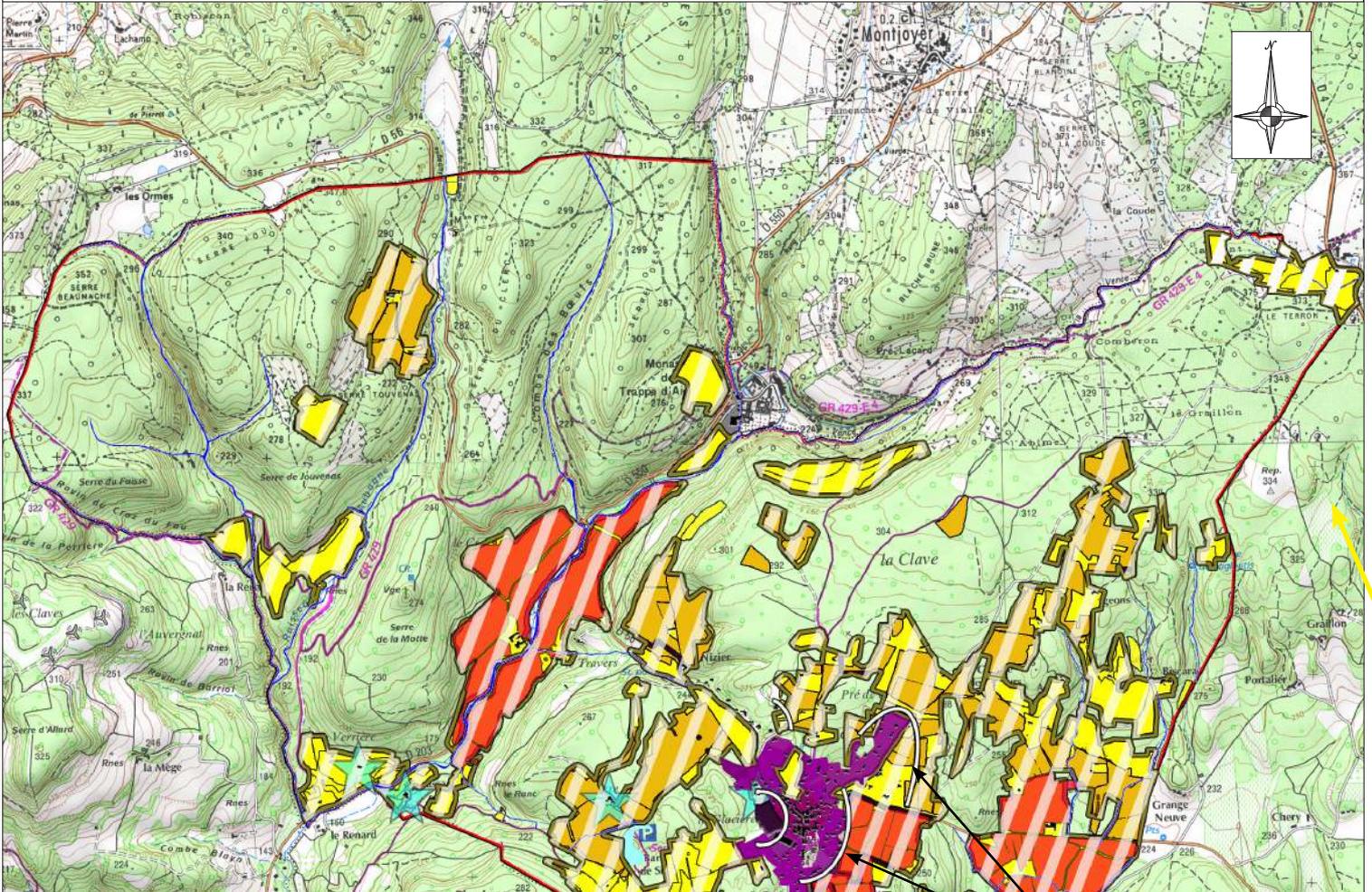
- pour maintenir le potentiel de production,
- pour créer un climat serein pour les acteurs de l’ensemble des filières agricoles locales en garantissant sur le long terme la valeur économique des grands ensembles fonciers agricoles.

Cette protection sécurisera et encouragera les investissements dans les outils de production et de commercialisation. Elle rejoint une ambition plus large de préservation du caractère rural de Réauville.

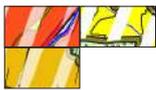
La préservation des grands ensembles agricoles constitue un élément fondamental d’équilibre d’un projet, qui pour satisfaire les besoins en logement a nécessité (modestement) le prélèvement de terrains agricoles. Ces prélèvements ont correspondu assez strictement aux besoins mis en évidence et l’étalement urbain a été très limité, de sorte que les exploitations ne sont touchées que très marginalement par les secteurs constructibles. Les unités foncières classées en zone à bâtir ne réduisent pas de manière significative la surface utile de telle ou telle exploitation agricole, seule une zone AU (pour 1,5 ha environ) est situées en extension de l’enveloppe bâtie existante. Si quelques terrains constructibles sont cultivés, leurs localisations les vouent à l’urbanisation, dans une perspective de satisfaction de besoins en logements et en développement économique avérés, sans pour autant entamer les vastes unités agricoles d’un seul tenant de la commune.

LA PROTECTION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

L'organisation du territoire communal et son niveau de desserte par les réseaux ont impliqué une urbanisation qui reste proche du village. Les enjeux agricoles et les enjeux urbains ne se sont donc rencontrés que dans ce secteur, où l'urbanisation et notamment la production de logements intermédiaire fait sens.

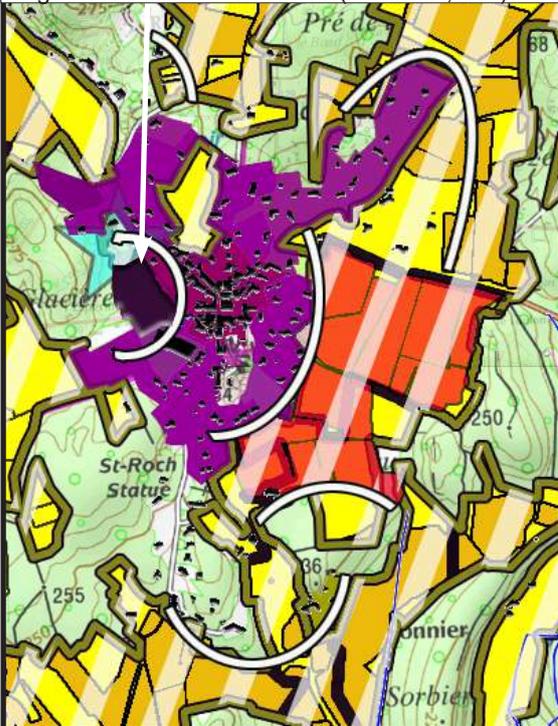


Enveloppe constructible.



Secteurs classés en zones A ou Ap. Ils englobent la quasi totalité des terrains à potentiel agricole dans la commune.

Uniques terrains agricoles prélevés pour construire un groupe de logements intermédiaires dans le prolongement de la trame urbaine (environ 1,5 ha).



L'étalement urbain est contenu dans ces limites, de manière à ne pas toucher des terrains agricoles de bonnes valeurs, ou générer des conflits d'usages avec des sièges d'exploitation proches.



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 : pour tous, une zone tampon suffisamment large entre urbanisation et bâtiments d'exploitations a été maintenue pour prévenir les conflits d'usages.

G. Les objectifs de modération de la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain

CHOIX RETENUS

Le P.L.U. satisfait les besoins en logements, en équipements et en développement économique en rentabilisant l’espace au travers d’une densification de l’urbanisation adaptée aux contextes pluriels des différents quartiers d’habitation :

- entre un village entièrement desservi pas les équipements, dans le prolongement immédiat duquel la densité est possible techniquement et cohérente avec le contexte urbain,
- et des zones d’habitat résidentiel, où la densification n’a pu être que mesurée compte-tenu de la capacité limitée des réseaux et de la nécessité de préserver la trame végétale qui accompagne les ensembles bâtis.

EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT

Dans l’objectif de concilier développement urbain et préservation du territoire, de son fonctionnement, de ses équilibres, la commune s’est fixée comme objectif une extension de l’espace bâti capable de satisfaire les besoins en limitant le prélèvement d’espaces agricoles ou naturels, par essence non renouvelables. Depuis une dizaine d’années, les surfaces utilisées pour construire ont été assez faibles en valeur absolue (3,2 ha, dont 2,5 pour construire 14 logements). La densité moyenne de l’espace bâti créé est demeurée aussi très faible, avec 5,6 logements à l’hectare seulement.

C’est vers une densité moyenne de 12,5 logements à l’hectare que la commune souhaite tendre au travers de son P.L.U. Cet objectif de densité moyenne traduit une ambition forte densification, mais qui demeure adaptée au territoire et au projet.

Cette densité résultera notamment de l’urbanisation des zones AU. Pour ces zones, la densité de 17 logements à l’hectare a été explicitement précisée dans les orientations d’aménagement et de programmation. Dans les zones urbaines, où il est plus difficile de maîtriser la densité à venir (car l’urbanisation s’y développe presque toujours au coup par coup), le règlement incite à la densité.

JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

Pousser plus loin la densité moyenne aurait été peu compatible avec le modèle socio-économique d’une commune où les fonctions de services et de commerce demeurent limitées : la grande densité sans les services associés est peu attractive. Elle aurait conduit à un déphasage entre offre en logements et demande pour au final nuire au développement de la commune. Par ailleurs, il est important de souligner le fait que si la commune maîtrise, au travers d’une urbanisation sous la forme d’opérations d’aménagement d’ensemble et des OAP qui leurs sont associées, la densité dans les zones AU (qui pourront être construites une fois la station d’épuration mise à niveau), dans les zones urbaines, où la construction se produit au coup par coup, sur des terrains insérés dans la trame urbaine, c’est le marché de l’habitat qui fait la densité. Le recul sur l’urbanisation récente a montré que la densité moyenne de l’urbanisation sur ces terrains est faible. Au travers d’un règlement incitatif, le projet a estimé que cette densité moyenne augmenterait probablement. La prévision, dans les zones urbaines, de densités supérieures aurait conduit à une analyse erronée (surestimée) de la production de logements attendue dans ces zones et aurait faussé l’adéquation entre besoins en logements mis en évidence et potentiel réel de construction de logements porté par le projet. La consommation d’espaces agricoles et naturels, l’extension de la tâche urbaine sont très faibles au final :

Les tableaux récapitulatifs des terrains non bâtis et classés en zone constructible ci-après ne valent pas inventaire des surfaces qui seront artificialisées, l’expérience montrant qu’une fraction d’entre eux seulement sera effectivement construite, tout comme une (très faible) partie des logements à venir sera probablement issue de la re-division de terrains déjà urbanisés :

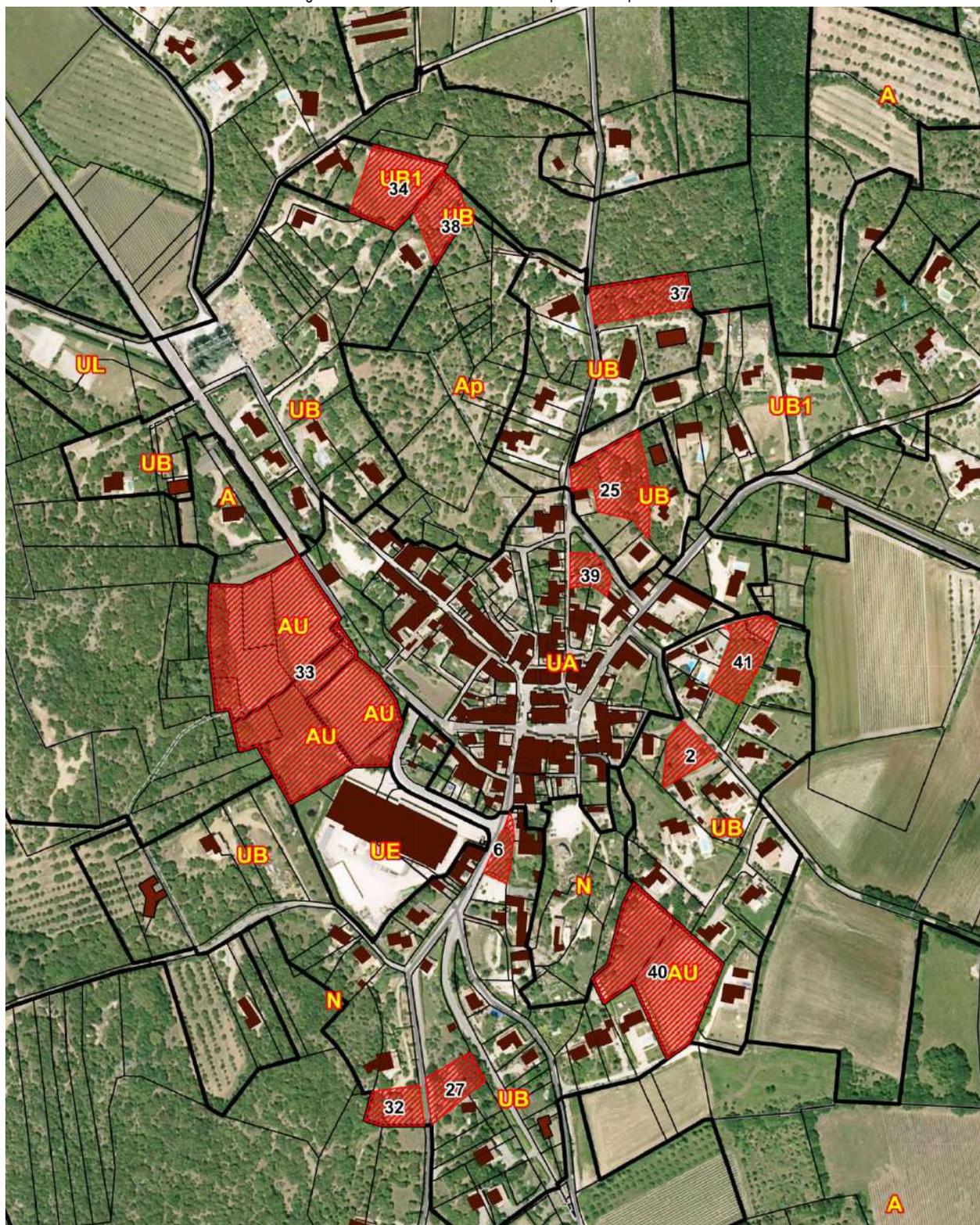
INVENTAIRE DES TERRAINS UTILISES POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS

Numéro au plan	Zonage au PLU	Surface (ha)	Situation au regard de l’enveloppe urbaine	Nombre de logements estimé*	Nature actuelle des terrains
2	UB	0,10	Densification	1	Pré terrain non cultivé
6	UB	0,05	Densification	1	Pré non cultivé
25	UB	0,25	Densification	2	Bois
27	UB	0,12	Densification	1	Pré non cultivé
32	UB	0,10	Densification	1	Lande
33	AU	1,53	Extension	25	Prés fauchés
34	UB1	0,25	Extension	1	Bois
35	UB1	0,23	Densification	2	Truffière
37	UB	0,18	Extension	1	Bois
38	UB	0,14	Extension	1	Bois
39	UA	0,06	Densification	1	Pré avec arbres
40	AU	0,58	Densification	9	Pré non cultivé
41	UB	0,16	Densification	1	Pré avec arbres

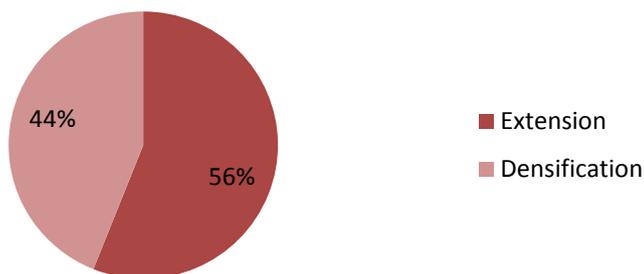
**Pour les terrains classés en zone urbaine, l’estimation du nombre de logements attendus a été faite « à la parcelle », au regard de la taille et de la configuration du terrain, du marché de l’habitat dans la commune. Pour les zones AU, on a appliqué une densité de 17 logements par hectare, telle que définie dans les OAP.*

Au regard de la nature de l’essentiel des terrains destinés à l’urbanisation : des terrains de tailles assez modestes, intriqués dans la trame du bâti diffus, très peu d’entre eux peuvent véritablement être qualifiés d’espaces naturels ou agricoles en dehors des zones AU.

Figure 10 : carte de la consommation d'espace induite par le PLU



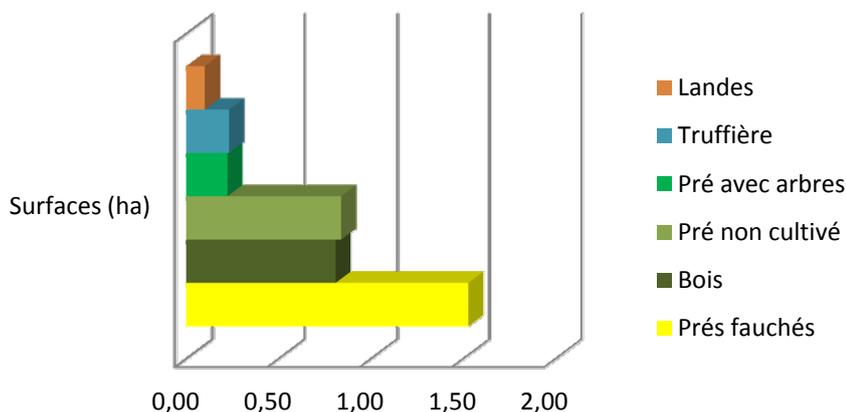
Situation des terrains prévus à l'urbanisation pour construire des logements au regard de la tâche urbaine actuelle



La répartition du potentiel constructible entre extension et densification montre des surfaces en extension plus importantes, mais cette répartition est en trompe-l'œil, elle est le résultat :

d'un potentiel en zones urbaines très faible, car on s'en est quasiment tenu, pour ces zones, à l'emprise de l'espace bâti le plus proche du village et au village lui-même, donc avec assez peu de dents creuses, et de la création d'une zone AU (Ouest village) destinée au logement intermédiaire, en extension de l'espace bâti, car il n'était pas possible d'intégrer ce projet en dent creuse. Il représente presque la moitié des surfaces destinées à l'urbanisation nouvelle.

Nature initiale des terrains nus destinés au logement



Parmi les terrains destinés principalement à l'accueil de logements, très peu relèvent de réels enjeux agricoles : il s'agit pour l'essentiel de terrains enclavés dans la trame urbaine, de petites superficies, non cultivés (surtout en prés).

H. L'intégration des risques

RAPPEL DES RISQUES NATURELS PRESENTS DANS LA COMMUNE

La commune est sujette à plusieurs types de risques :

- le risque d'inondations lié à la Berre, à la Vence, étudié dans le cadre d'études sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat,
- l'aléa feux de forêt, dans et aux abords des principaux massif boisés. L'aléa est toutefois très faible à faible pour l'essentiel des zones bâties et des zones constructibles projetées,
- les risques de séisme et de retrait-gonflement d'argiles, qui ne se traduisent pas par des prescriptions particulières du point de vue de l'urbanisme mais par des règles relatives aux modalités de construction,
- Les aléas liés au passage de conduites de transports d'hydrocarbures, qui empruntent toutefois des tracés très éloignés des zones bâties.

CHOIX RETENUS

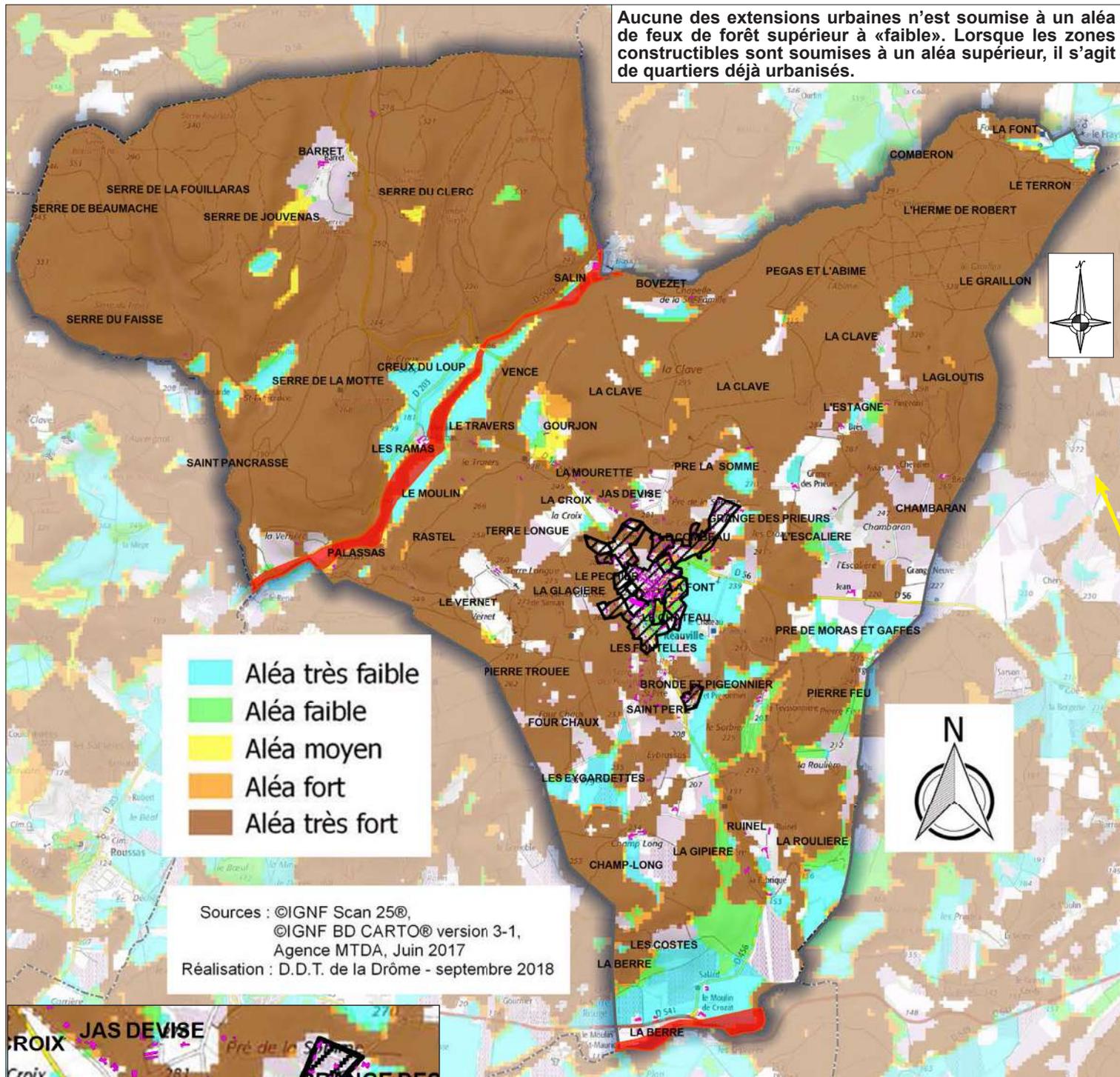
Pour l'ensemble de ces risques, les données fournies par les services de Mr le Préfet dans le cadre du Porter à Connaissance ont permis d'appréhender les aléas et leurs incidences sur le territoire. Sur la base de ces études, le P.L.U. a défini les limitations aux occupations et utilisations du sol dans les zones à risques qui s'imposent pour préserver la population et les biens matériels, dans un objectif de sécurité et de salubrité publiques. Ceci s'est traduit dans le P.L.U. :

- **par l'absence de zone constructible pouvant accueillir des bâtiments nouveaux dans les secteurs à risques incompatibles avec l'habitat,**
- **Par des règles qui encadrent l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans les zones à risques pour ne pas aggraver ce risque ou augmenter le nombre de personnes exposées.**

D'une manière générale, et en cohérence avec le SRCAE (qui préconise l'urbanisation dans les zones les moins exposées) on s'est attaché à promouvoir une urbanisation nouvelle hors des zones de risques, notamment pour limiter les surcoûts de la construction liés à la prévention de ces risques et surtout, pour ne pas exposer les personnes et les biens, quand des terrains hors zones d'aléas étaient en mesure d'accueillir les surfaces constructibles nécessaires à la concrétisation de l'objectif de croissance démographique.

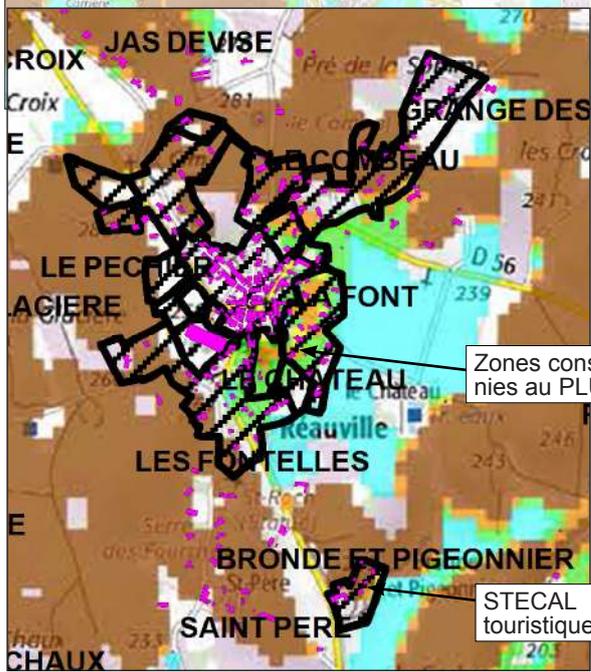
PROJET ET RISQUES

Aucune des extensions urbaines n'est soumise à un aléa de feux de forêt supérieur à «faible». Lorsque les zones constructibles sont soumises à un aléa supérieur, il s'agit de quartiers déjà urbanisés.



Aléa très faible
Aléa faible
Aléa moyen
Aléa fort
Aléa très fort

Sources : ©IGNF Scan 250,
©IGNF BD CARTO® version 3-1,
Agence MTDA, Juin 2017
Réalisation : D.D.T. de la Drôme - septembre 2018



Zones inondables de la Berre et de la Vence. Aucun projet de se situe dans l'enveloppe soumise aux crues.

I. Les politiques de protection des espaces naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

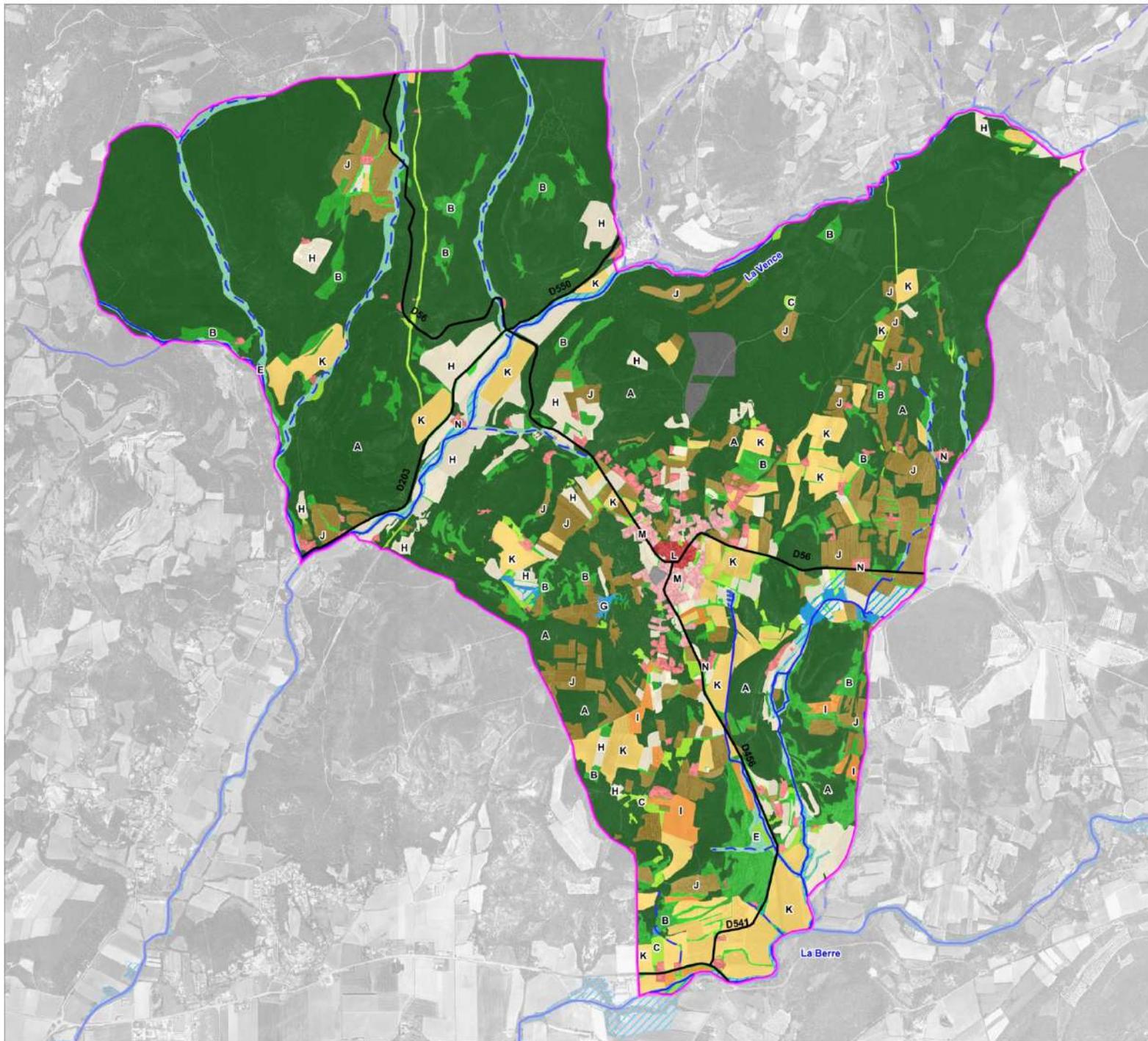
RAPPEL DES ENJEUX ET SPECIFICITES DU TERRITOIRE DE REAUVILLE

a) OCCUPATION DU SOL

Les **milieux naturels et semi-naturels** sont bien représentés sur l'ensemble de la commune de Réauville où ils occupent **plus de 70 % de la superficie du territoire**. Les milieux forestiers sont très majoritairement dominants puisqu'ils concernent à eux seuls environ 1 160 hectares, soit 62,7 % du territoire. On note également la présence de nombreux milieux ouverts à semi-ouverts évoluant le plus souvent sur des substrats sableux atypiques, permettant ainsi l'expression de cortèges floristiques et faunistiques diversifiés composés d'espèces protégées, rares et/ou menacées. On retrouve notamment une grande diversité de pelouses sèches aux cortèges atypiques, plus ou moins piquetées d'arbres et arbustes, et réparties le plus souvent en mosaïque avec les milieux forestiers et agricoles.

La commune est parcourue par un réseau hydrographique bien développé, composé de cours d'eau à forte naturalité, présentant un bon état écologique et des ripisylves larges et continues. Ces cours d'eau et leurs milieux associés constituent des corridors écologiques majeurs à l'échelle communale. Plusieurs zones humides d'intérêt écologiques notables (roselières, prairies humides, saulaies etc.) sont également présentes au sein du territoire.

Les milieux agricoles sont bien représentés à l'échelle communale et sont principalement localisés sur la moitié sud de la commune, aux abords du village, ainsi que de part et d'autre du ruisseau La Vence. L'agriculture s'avère relativement diversifiée puisque l'on trouve des cultures truffières, des lavandes, des vergers fruitiers, des cultures céréalières et un grand nombre de prairies fauchées ou pâturées. L'intérêt écologique de ces cultures est variable selon les pratiques culturales employées, et peut, lorsqu'une gestion extensive est appliquée (truffières, prairies pâturées, etc.), être relativement élevé. La matrice agricole compte également de nombreux éléments relais de la trame verte facilitant les déplacements de la faune entre les entités naturelles (haies, bosquets, friches, etc.). Enfin, l'urbanisation de la commune est constituée du centre historique de Réauville (village de caractère), de quartiers résidentiels diffus construits en continuité du centre historique et d'habitations isolées disséminées au sein du territoire.


Légende

- Commune de Réauville

- Libellés éco-paysagers**
- A : Milieux forestiers
- B : Mosaïque de milieux naturels ouverts à semi-ouverts
- C : Prairies, friches et jachères
- D : Éléments relais de la trame verte (haies, bandes enherbées)
- E : Cours d'eau et ripisylves
- F : Etangs
- G : Zones humides
- H : Prairies fauchées ou pâturées
- I : Vignes et vergers
- J : Truffières et oliveraies
- K : Lavandes et grandes cultures
- L : Centre historique
- M : Quartiers résidentiels diffus
- N : Habitats isolés
- O : Entrepôt industriel et parc photovoltaïque

- Réseau hydrographique**
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau temporaire
- Zone humide officielle

- Réseau routier**
- Route départementale

b) FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

La **fonctionnalité écologique du territoire de Réauville est globalement bonne**, voire très bonne, du fait notamment :

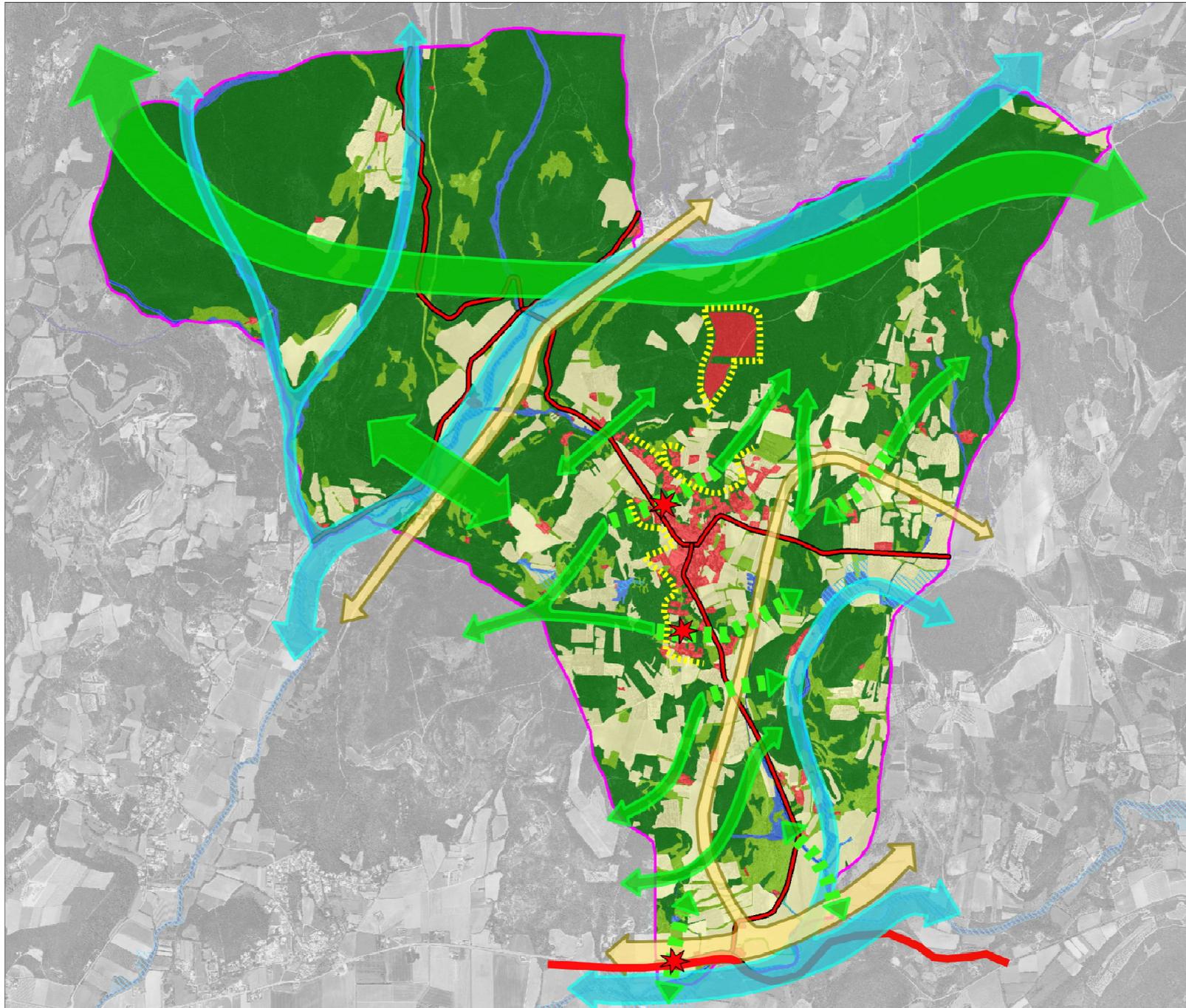
- De la **forte représentation des milieux naturels** au sein de la commune (plus de 70 % de milieux naturels, contre seulement 3 % de milieux urbanisés) ;
- De la **présence de grandes entités naturelles** constituant des cœurs de nature fonctionnels ;
- De la **présence de nombreux corridors** reliant les principaux réservoirs de biodiversité ;
- Du **nombre limité d'éléments de fragmentation** (voie ferrée, autoroute, barrages, etc.).

On note cependant une différence nette de fonctionnalité entre la moitié nord et la moitié sud du territoire.

La **moitié nord de la commune** est majoritairement occupée par de **vastes massifs forestiers**, ponctués çà et là de milieux ouverts à semi-ouverts et traversés par plusieurs cours d'eau riches en biodiversité. Ces grandes entités naturelles forment des **réservoirs de biodiversité majeurs** sur le territoire et jouent un **rôle fonctionnel primordial** à l'échelle communale, et plus largement à l'échelle régionale, du fait de leur **grande perméabilité pour la faune terrestre**. Outre leur qualité d'habitats de vie pour de nombreuses espèces floristiques et faunistiques, ils constituent un large corridor écologique facilitant les déplacements de la faune terrestre sur toute la partie nord de la commune. **Les cours d'eau traversant ces massifs forestiers** montrent également une **grande naturalité et une bonne fonctionnalité écologique**.

La **moitié sud de la commune**, présente quant à elle une **fonctionnalité écologique plus complexe**. On note la présence de **plusieurs réservoirs de biodiversité de taille restreinte**, interconnectés par un important **réseau de corridors secondaires** constitués de petites parcelles de milieux naturels disséminées au sein de la matrice agricole, reliées le plus souvent par des éléments relais de la trame verte (haies, bandes enherbées, etc.). Les **parcelles agricoles** sont par ailleurs généralement **entourées d'éléments naturels ou semi-naturels fonctionnels**, tels que les murets en pierres sèches, les haies ou les lisières forestières, **améliorant considérablement la perméabilité de la matrice agricole** pour la faune terrestre.

La **rivière La Berre** s'écoulant en limite sud du territoire constitue un **corridor principal de la trame verte et bleue communale et supra-communale** en créant un axe de transit rejoignant la vallée du Rhône. Le **ruisseau de la Gaffe**, affluent de La Berre prenant sa source sur la partie nord de Réauville, s'avère également **très fonctionnel, bien préservé** et composé de **milieux naturels riches et diversifiés**. Ce ruisseau forme un **corridor écologique essentiel** à l'échelle du territoire communal.



Légende

- Commune de Réauville
- Grands types de milieux**
- Milieux aquatiques et humides
- Milieux naturels forestiers
- Milieux naturels ouverts à semi-ouverts
- Milieux agricoles
- Milieux urbains
- Réseau hydrographique**
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau temporaire
- Zones humides officielles
- Source de fragmentation**
- Route départementale secondaire
- Route principale (risque important de collision)
- ★ Point de conflit
- Zone de conflit
- Type de continuité**
- Trame verte
- Trame verte et bleue
- Trame agricole
- Qualité de la continuité**
- Corridor principal
- Corridor secondaire
- Continuité affaiblie

N
Echelle : 1/35 000
0 m 350 m 700 m
Source : ECOTER
Date de réalisation : Juin 2016
Auteur : E.RENARD - ECOTER
Fond et Licence : Commune de Réauville
IGN BDORTHO

c) SYNTHÈSE SOUS FORME D'ENJEUX

Périmètres de protections et d'inventaires du patrimoine naturel, zones humides officielles et cours d'eau classés

Plusieurs périmètres de protection et d'inventaires identifient des entités écologiques présentes à Réauville (et qui s'étendent bien au-delà des limites communales) :

- **La rivière La Berre, le ruisseau La Vence, le Ruisseau de la Gaffe et leurs ripisylves** : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques (aquatiques et boisés) majeurs à l'échelle communale et supra-communale.
- **Les milieux naturels et semi-naturels évoluant sur les sols sableux atypiques** présents sur toute la partie sud de la commune, concernée notamment par le SIC « Sables du Tricastin ».
- **Huit zones humides riches en biodiversité et composées de milieux humides diversifiés** (prairies humides, roselières, saulaies, étangs, etc.), dont la plupart sont identifiées au titre des inventaires des zones humides de la Drôme.
- **Plusieurs secteurs de pelouses inventoriées à l'inventaire des pelouses sèches** par le Conservatoire des Espaces Naturels de Rhône-Alpes.

La présence de ces périmètres à l'échelle de la commune et cette superposition attestent de la qualité environnementale et écologique de ce territoire, témoignant :

- De la présence d'espèces et habitats naturels rares et à protéger ;
- De la responsabilité communale dans la préservation de ces espèces à protéger.

L'occupation du sol, la biodiversité et la « nature ordinaire »

Cinq enjeux relatifs à l'occupation du sol, la biodiversité et la nature ordinaire du territoire communal ont été définis :

- **La préservation des espaces naturels porteurs d'importants enjeux écologiques**, tels que les vieilles chênaies, les différentes zones humides identifiées au sein du territoire (prairies humides, roselières, étangs, etc.), ainsi que l'ensemble des milieux ouverts à semi-ouverts, notamment ceux concernés par le **SIC « Sables du Tricastin » (NATURA 2000) évoluant sur un sol sableux atypique** ;
- **La préservation du bon état écologique des cours d'eau**, des ruisseaux et de leurs ripisylves ;
- **La valorisation, la préservation et le développement des espaces agricoles en mosaïque** ;
- **Le maintien des éléments relais de la Trame verte au sein de la matrice agricole** ;
- **L'intégration de la nature ordinaire** dans l'aménagement et la gestion des zones urbanisées.

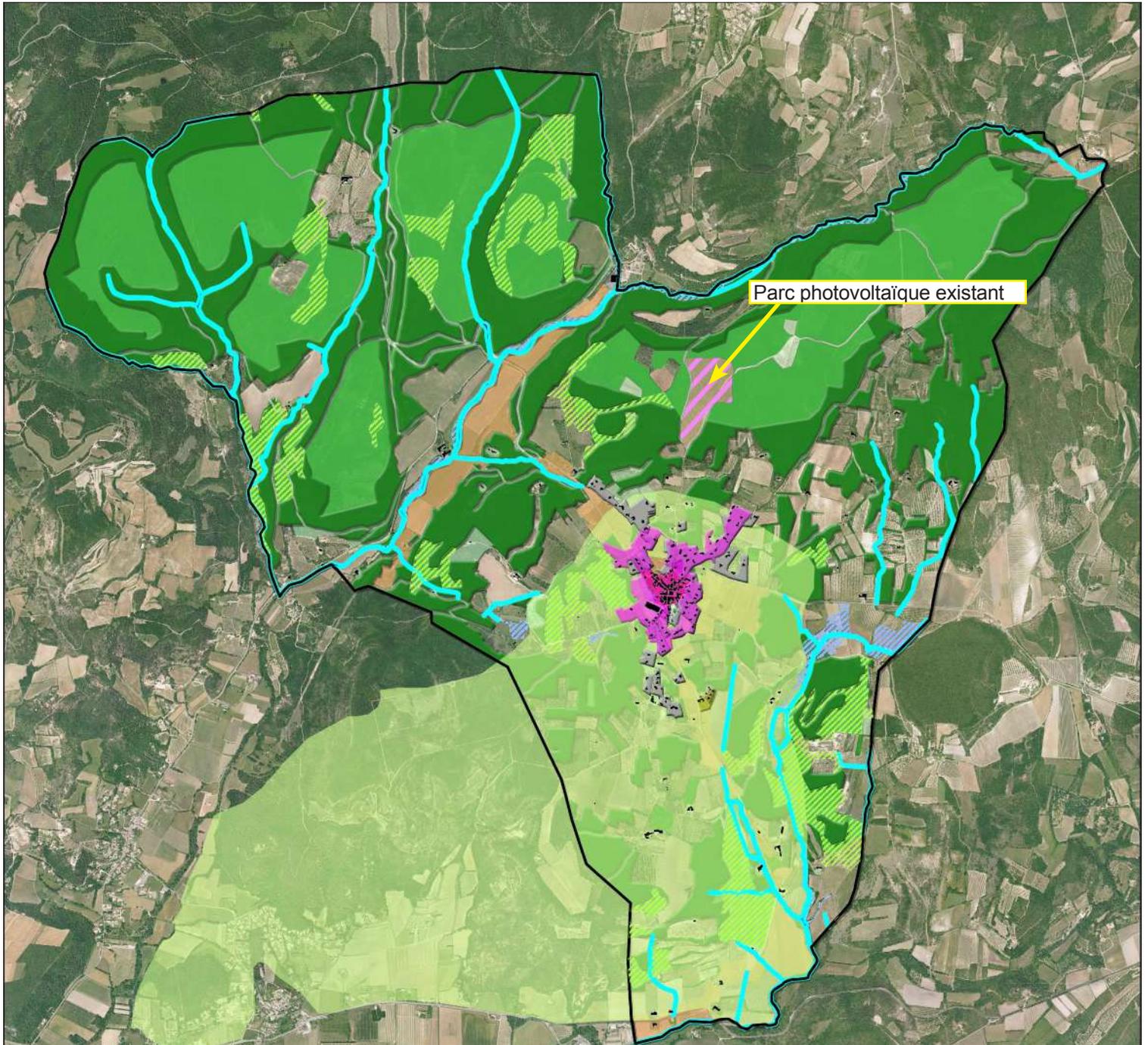
La fonctionnalité écologique

Réauville, à travers la mise en place de son PLU et au regard du SRCE, a **une responsabilité forte dans la préservation et le renforcement de la Trame verte et bleue territoriale et régionale** qui peut être synthétisée sous la forme des objectifs suivants :

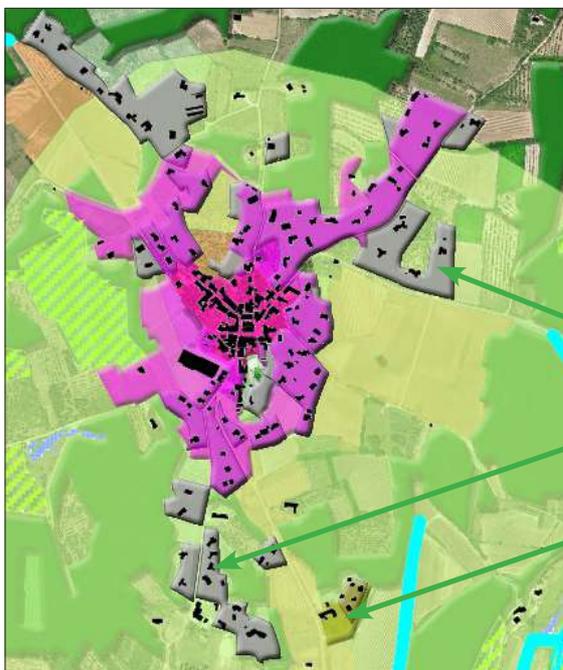
- **Contrôler l'urbanisation** afin : de maintenir et renforcer les continuités présentes entre les réservoirs de biodiversité ; d'éviter un effet barrière qui bloque les déplacements de la faune ; d'éviter la perte (directe ou induite) de milieux naturels et agricoles par étalement urbain (mitage du territoire) ;
- **Préserver et développer une agriculture en mosaïque** au sein de laquelle sont présents des éléments relais de la Trame verte ;
- **Préserver et maintenir en bon état les cours d'eau et leurs ripisylves**, notamment la rivière La Berre, le ruisseau La Vence et le ruisseau de l'Aubagne, qui jouent un rôle essentiel de corridors écologiques locaux.

Le territoire communal contient de nombreux milieux naturels encore bien préservés et présentant une grande fonctionnalité écologique. Une tendance d'étalement de l'urbanisation et un phénomène de mitage du territoire ont cependant été constatés en périphérie du centre historique. Outre la perte de milieux naturels et agricoles qui en résulte, cette expansion des milieux urbanisés peut également conduire à l'isolement de certaines entités écologiques, tels que le massif forestier occupant la partie sud de la commune, et la fragilisation voire la rupture des continuités écologiques locales reliant les réservoirs de biodiversité entre eux.

URBANISATION ET ZONE NATURA 2000



Parc photovoltaïque existant



Les éléments constitutifs du milieu naturel sont protégés :

-  Espaces boisés classés à conserver + classement en trame verte + zone naturelle.
-  Classement en trame verte.
-  Classement en trame bleue et zones humides.
-  Classement en zone agricole protégée.
-  Protection des pelouses sèches.

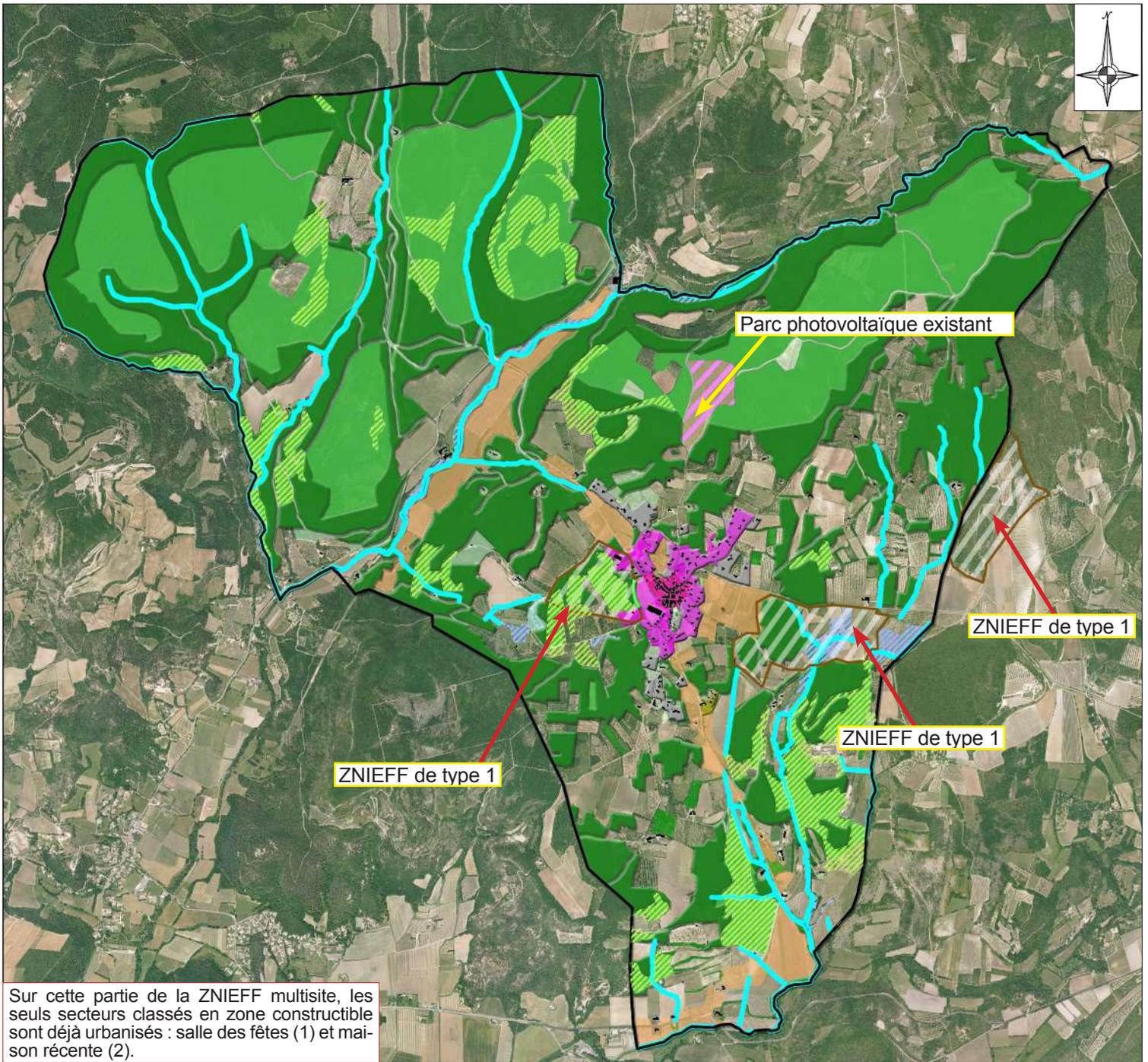
Une grande partie de l'espace bâti de la commune (à part le cœur historique du village) est incluse dans le périmètre de la zone Natura 2000. Sur ce constat, n'ont été classés en zone constructible que des secteurs proches du centre. Les excroissances «intrusives» dans l'espace rural et dans la zone Natura 2000 n'ont pas été reconduites en zone constructible et les éléments de naturalité protégés (bosquets, haies...).

La surface du STECAL (secteur Nt, destiné à l'hébergement touristique) correspond à l'emprise des installations actuelles.

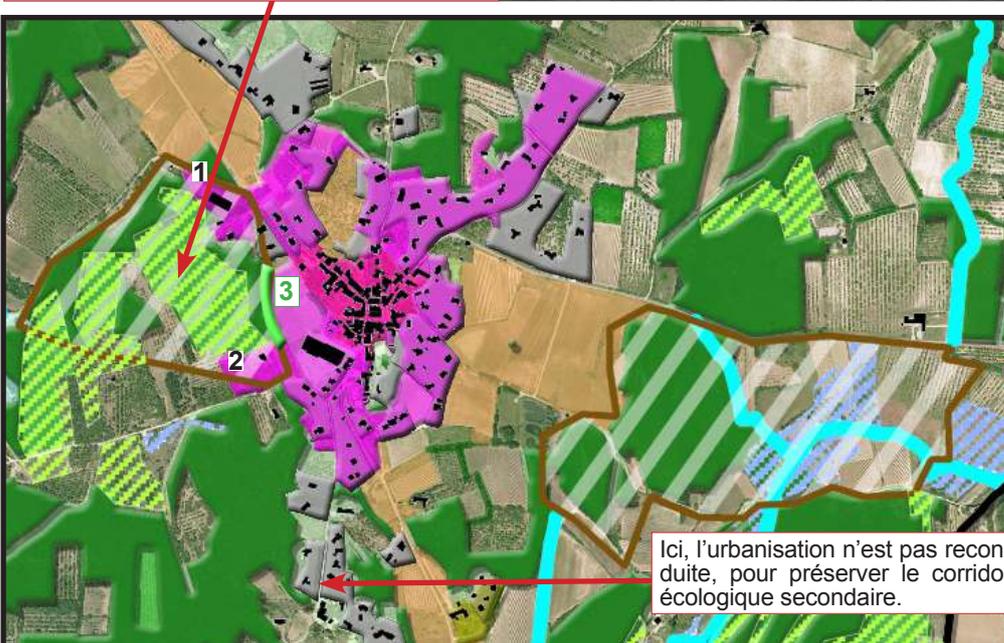
 Emprise de la zone Natura 2000 «Sables du Tricastin».

 Emprise des zones constructibles du projet PLU

URBANISATION ET ZNIEFF



Sur cette partie de la ZNIEFF multisite, les seuls secteurs classés en zone constructible sont déjà urbanisés : salle des fêtes (1) et maison récente (2).



Ici, l'urbanisation n'est pas reconduite, pour préserver le corridor écologique secondaire.

3 En bordure de la zone AU, est défini aux OAP un principe d'interface végétale de transition avec la forêt (maintien des plus beaux arbres et débroussaillage).

Classements au PLU

 Zones destinées à l'urbanisation dans le projet.

Les éléments constitutifs du milieu naturel sont protégés :

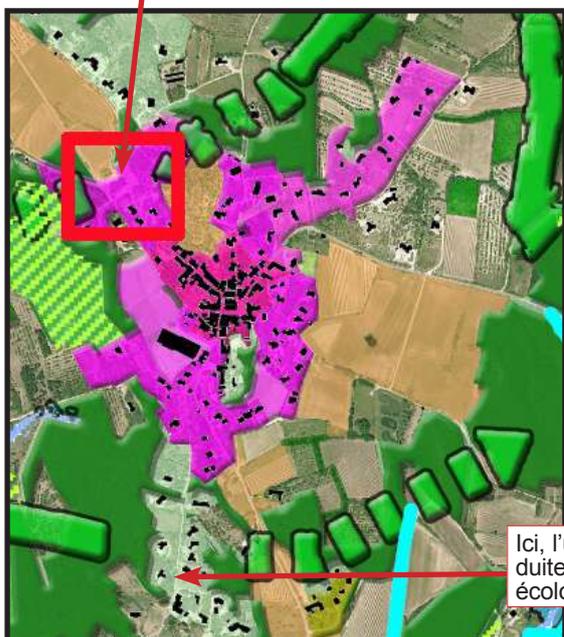
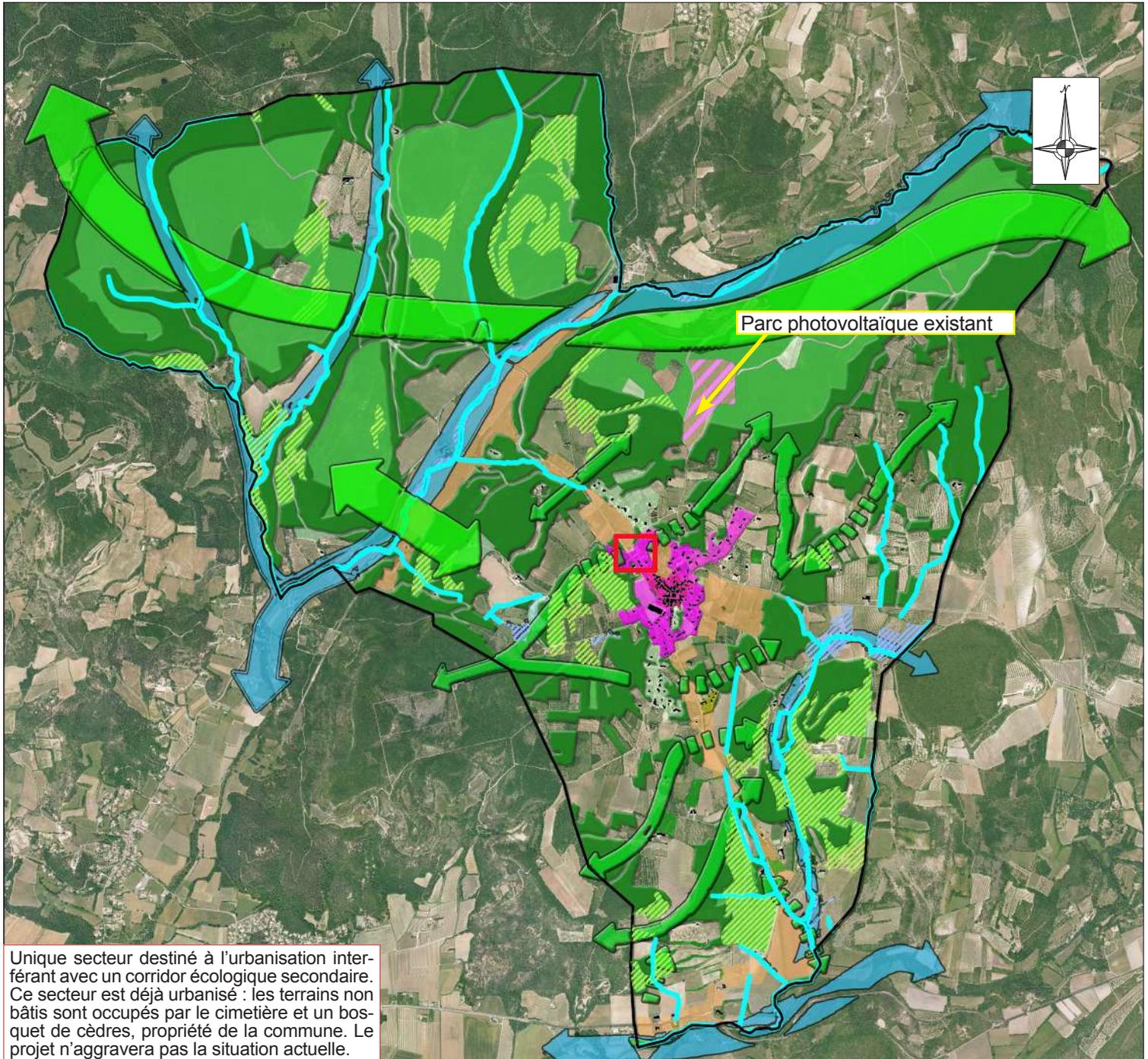
 Espaces boisés classés à conserver + classement en trame verte + zone naturelle.

 Classement en trame verte.

 Classement en trame bleue et zones humides.

 Classement en zone agricole protégée.

URBANISATION ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



Ici, l'urbanisation n'est pas reconduite, pour préserver le corridor écologique secondaire.

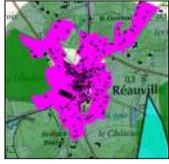
Classements au PLU

-  Zones destinées à l'urbanisation dans le projet.
-  Espaces boisés classés à conserver + classement en trame verte + zone naturelle.
-  Classement en trame verte.
-  Classement en trame bleue et zones humides.
-  Classement en zone agricole protégée.

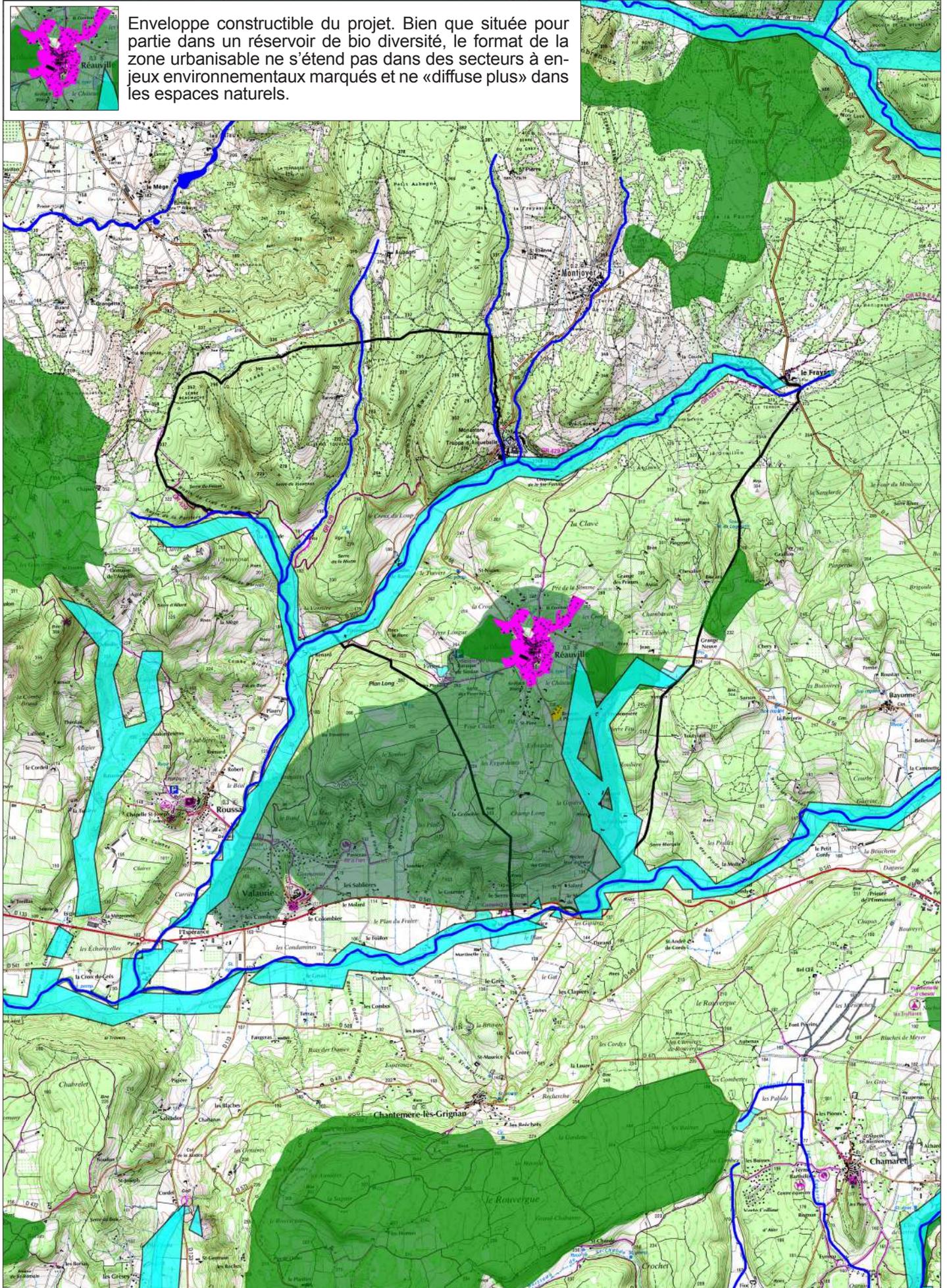


Corridors du réseau écologique local.

COMPATIBILITÉ PLU/SRCE



Enveloppe constructible du projet. Bien que située pour partie dans un réservoir de bio diversité, le format de la zone urbanisable ne s'étend pas dans des secteurs à enjeux environnementaux marqués et ne «diffuse plus» dans les espaces naturels.



Espaces de perméabilité aquatiques.



Cours d'eau



Réservoirs de biodiversité