



PLU DE VALREAS

Note au titre des articles R. 123-5 alinéa 1 et R. 123-8 2° du Code de l'environnement
et mention des textes qui régissent l'enquête



SOMMAIRE

Le maître d'ouvrage	4
Objet de l'enquête	4
Textes qui régissent l'enquête publique	4
Les caractéristiques les plus importantes du plan	5
Résumé des principales raisons pour lesquelles le plan soumis à enquête a été retenu	9
Les principales caractéristiques du dossier réglementaire en traduction des orientations du PADD ..	20
L'évaluation environnementale du plan	22

LE MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage du Plan Local d'Urbanisme est la commune de Valréas :

Adresse : Pl. Aristide Briand, 84600 Valréas

Téléphone : [04 90 35 00 45](tel:0490350045)

Adresse mail : courrier@mairie-valreas.fr

OBJET DE L'ENQUETE

Enquête publique pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique est régie par les articles L153-19 à L153-20 du code de l'urbanisme



LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PLAN

Le contexte du PLU

La commune a lancé par délibération en date du 3 novembre 2014 la révision du PLU communal. Il s'agit principalement d'intégrer les évolutions réglementaires et de refonder un projet territorial.

La prescription de la révision a visé les principaux objectifs suivants :

- *Prévoir une densification des zones urbaines existantes*
- *Protéger le patrimoine et redynamiser l'appareil commercial du centre ancien pour le rendre attractif pour les habitants et les touristes.*
- *Réinvestir les friches industrielles en menant des opérations de renouvellement urbain afin de limiter la consommation foncière, notamment la friche industrielle dite « IMCARVAU » et la friche industrielle sise ancienne route de Grillon dite « ancien établissement AUBERY »,*
- *Rechercher du foncier disponible pour les activités économiques devant s'implanter en périphérie, cette recherche pouvant se traduire par des ouvertures à l'urbanisation de certains secteurs et la mise en place d'outils opérationnels de maîtrise du foncier,*
- *Évaluer les capacités d'évolution des zones NB notamment sur les secteurs suivants :Estimeurs, route de Vinsobres, Fanfinette, Saint Pierre, Route de Baume – Chemin de Loule, Les Anthelmes. L'objectif poursuivi dans le cadre de cette évaluation consiste à rechercher (une densification du secteur/une fermeture à l'urbanisation/...),*
- *Prévoir un réservoir foncier en accord démographique et économique,*
- *Assoir son développement économique sur de nouvelles filières comme le tourisme,*
- *Resserrer le tissu urbain en réduisant l'enveloppe urbaine,*
- *Engager une réflexion sur les zones 3NA, 5NA, et 6NA situées sur des espaces naturels et agricoles intéressants, tel le secteur de la Férande. L'objectif de cette réflexion consisterait à protéger de l'urbanisation et à valoriser ces espaces,*
- *Repérer les trames vertes et bleues, et les protéger,*
- *Ajuster des espaces boisés classés,*
- *Assurer le maintien des espaces agricoles et leur diversité,*
- *Mettre à jour la liste des emplacements réservés, et évaluer la pertinence de leur maintien,*

Les principales orientations du PLU

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la ville de Valréas de conforter son rôle :

- De ville centre en relais entre la vallée du Rhône et l'arrière-pays dans le réseau des petites villes de strate équivalente comme Nyons ou Vaison La Romaine.
- De pôle économique proche de la vallée du Rhône permettant de développer des emplois de proximité, et de rééquilibrer territorialement l'offre économique vis-à-vis des zones d'activités de la vallée du Rhône. En effet Valréas par sa situation géographique en retrait des polarités économiques majeures d'Avignon, et de Montélimar joue un rôle non négligeable dans le potentiel de développement de l'emploi local permettant de freiner les migrations pendulaires vers ces villes du sillon Rhodanien.

Valréas dispose de l'ensemble des équipements majeurs administratifs, scolaires, médicaux, commerciaux... au service des habitants d'un bassin de vie assez large au-delà de l'Enclave des Papes.

La ville de Valréas dispose d'un tissu économique traditionnel et conserve de petites industries de production pourvoyeuses d'emplois. Elle est située sur un axe de passage, important entre la vallée du Rhône et les Alpes dans un secteur bien desservi par les infrastructures routières et au cadre environnant de qualité. Ces éléments constituent des facteurs d'attractivité.

L'ensemble de ces fonctions structurantes constitue une opportunité pour appuyer un nouveau développement de la commune

L'objet du PADD est de prendre appui sur les qualités de la commune pour impulser une nouvelle dynamique de développement axée sur une amélioration de la qualité de production des logements et du cadre de vie, dans toutes ses fonctions structurantes comme dans ses fonctions résidentielles.

Cet objectif nécessite :

- La préservation et la valorisation des qualités de la ville (l'écrin de son paysage, son patrimoine bâti et végétal, son histoire, les cours d'eau marqueurs de la commune, l'animation de son centre...);
- Le développement des activités structurantes (touristiques, commerciales, tertiaire, culture...) dans une organisation équilibrée ;
- Le renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants dans une offre diversifiée et renforçant la qualité résidentielle ;



- La valorisation de la centralité en l'inscrivant dans le réseau des villes relais à l'échelle de l'arrière-pays.

La nécessité de renforcer le développement à l'échelle de la centralité et la recherche de l'amélioration de l'attractivité résidentielle est un axe fort du projet communal.

Il s'agit à travers le PADD de servir l'ambition d'un développement maîtrisé permettant de valoriser Valréas comme centralité et comme territoire d'accueil résidentiel, d'accueil économique et touristique, d'accueil d'équipements et de services structurants

Les orientations du PADD

Le PADD s'articule à partir des grandes orientations suivantes :

- 1- L'ambition générale : confirmer le rôle de ville centre de Valréas et renforcer le développement**
- 2- Diversifier les équilibres démographiques en renforçant la croissance et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels**
 - Une croissance démographique renforcée et la recherche d'une plus grande diversité générationnelle et sociale
 - Pour un projet habitat diversifié
- 3- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune**
 - Les objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation foncière.
 - La localisation des secteurs prioritaires de développement
- 4- Organiser la structure urbaine**
- 5- Renforcer et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs**
- 6- Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique**
 - Le secteur de production artisanal et industriel : la recherche d'un développement
 - Le secteur commercial : une priorité au centre
 - Le secteur touristique : un renforcement recherché
 - Le secteur agricole : une activité à soutenir

7- Pérenniser un paysage de qualité

- La valorisation des éléments paysagers identitaires
- La composition d'un paysage renforçant la trame verte
- La requalification des points de banalisation paysagère

8- Valoriser le patrimoine naturel et accompagner le changement climatique

- Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique
- Renforcer la « nature de proximité »
- Intégrer les risques et les nuisances et préserver la ressource en eau
- S'engager dans la transition énergétique et la lutte contre les impacts du réchauffement climatique



RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PLAN SOUMIS A ENQUETE A ETE RETENU

À partir des conclusions du diagnostic communal et l'état initial de l'environnement, la collectivité a défini un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui doit permettre au territoire de poursuivre un développement respectueux des espaces naturels, des paysages et des territoires agricoles favorisant une maîtrise des déplacements, et des coûts collectifs. Ce projet doit aussi servir une qualité de vie des habitants.

Les choix retenus par la collectivité au regard des enjeux du développement durable sont les suivants :

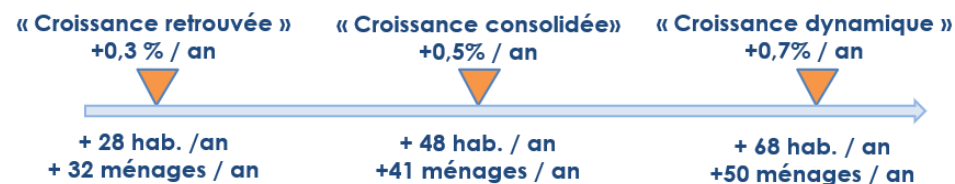
Le projet de développement

L'hypothèse démographique et les besoins en logements

Le projet de développement s'appuie sur une croissance démographique à un niveau minimal de l'ordre de 0.5 à 0.7% par an réaliste au regard du regain d'attractivité que la commune depuis 2 ans.

Plusieurs scénarios de développement ont été évalués en termes de réponse aux besoins en logements et d'impact sur la commune.

Ces scénarios démographiques sont présentés ci-après dans le schéma ci-après :



La réalisation de cet objectif démographique conduirait à recevoir 40 à 50 ménages supplémentaires par an soit sur une douzaine d'années un maximum de 1000 habitants. En effet la commune est en capacité de recevoir cette population, ayant déjà une offre en services et équipements importante et structurée. Il faut aussi rappeler que cette croissance lui permettrait de retrouver un niveau de population qu'elle a déjà connu la commune ayant perdu près de 500 habitants depuis 10 ans.

Ces hypothèses démographiques nécessitent la production de logements de qualité pour répondre :

- Aux besoins de la croissance démographique d'une part
- Aux besoins du desserrement démographique d'autre part.

Concernant le seul desserrement démographique, qui a été estimé selon la méthode ANIL à -0.01 personne par ménage et par an, le besoin en logements est sur 12 ans d'environ 225 logements soit environ 18 à 19 logts/an en plus de ceux nécessaires à la croissance démographique.

	Gain Population	/ an	% / an	Besoin en logements lié au seul desserrement des ménages (à population stable)	Besoin en logements lié au développement démographique	Besoin en renouvellement urbain et réhabilitation lourde (20% production)	BESON TOTAL EN LOGEMENTS	/ An
Scénario "Croissance"	341	28	0,3%	225	157	96	479	40
Scénario "Croissance consolidée"	575	48	0,5%	225	265	122	613	51
Scénario "Croissance dynamique"	814	68	0,7%	225	375	150	751	63

L'ambition démographique et la réponse au desserrement démographique nécessite une production d'environ 51 à 63 logts/an.



Les typologies de logements nécessaires pour répondre aux besoins

Les typologies de logements à orienter dans la production de logements ont été évaluées de façon à répondre aux besoins des habitants. Ainsi le PLU recherche une plus grande diversité et qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations.

Deux axes sont privilégiés :

- **Renforcer quantitativement et qualitativement le « peuplement » de la commune :**

En particulier il s'agit de maintenir sur la commune des ménages et jeunes actifs et de rééquilibrer la structure des CSP vers des catégories un peu supérieures. Ce rééquilibrage est nécessaire pour favoriser l'animation de la ville, maintenir les commerces (et en particulier permettre à ceux du centre de se développer grâce à une clientèle un peu plus aisée), de maintenir la ressource fiscale nécessaire aux investissements de la commune dont on rappelle qu'ils servent l'ensemble du bassin de vie au-delà de l'enclave des Papes. Le développement démographique et la montée des CSP est nécessaire au rôle de centralité de Valréas. Une ville centre qui se dévitalise tire vers le bas l'ensemble du territoire. Il s'agit à travers le PLU communal de développer la ville centre, en particulier en l'absence de SCOT qui permettrait de reconnaître le niveau de centralité de la commune et de freiner les développements des communes plus rurales (qui bénéficient des services de la ville centre).

- **Répondre aux besoins existants en orientant aussi la production de logements vers :**

- La production de logements vers les besoins des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité des services et de l'animation du centre.
- Une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, en bénéficiant de la proximité des services et des commerces, gestion des eaux pluviales, densification urbaine qualitative à l'échelle des quartiers etc.).

Sur le plan de la temporalité de développement,

La commune, compte tenu des équipements, commerces et activités présents est largement en capacité d'absorber un développement à 0.7% de croissance annuelle pour la douzaine d'années à venir, puisqu'il s'agit de retrouver un niveau de population qu'elle a déjà connu.

Tous les sites de développement identifiés par le PLU sont desservis au droit de la zone par des réseaux (eau, assainissement, électricité) en capacité suffisante pour leur développement (pour mémoire la station d'épuration présente aujourd'hui une capacité résiduelle de 8 300 EH. Cette marge résiduelle particulièrement importante permettra notamment d'absorber sans difficultés les charges supplémentaires. De plus elle présente des rendements très satisfaisants qui ne s'opposent pas au développement. Le bilan ressource/besoin concernant l'eau potable montre une ressource excédentaire à l'horizon 2045 soit une échéance bien postérieure à celle de 12 ans envisagée par le PLU.

Le code de l'urbanisme prévoit que dès lors que les zones AU ont des réseaux en capacité suffisante, elles doivent être ouvertes à l'urbanisation. **Aussi aucune zone AU fléchée pour l'habitat ne peut donc être fermée à l'urbanisation sur la commune.**

Sur le plan de la consommation foncière,

Les sites de développement s'inscrivent dans une recherche de :

- Optimisation foncière par rapport au développement qui a prévalu ces dix dernières années (Pour mémoire le bilan, de la consommation foncière a montré une densité moyenne de construction inférieure à 10 logts/ha), tout en tenant compte de l'échelle des paysages des sites dans lesquels ce développement s'intègre. La densité moyenne de développement du PLU recherche une moyenne de 15 logements/ha à répartir entre les typologies de logements et les sites. Cette densité permet une maîtrise de la consommation foncière et constitue l'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière par le développement résidentiel. De plus dans les secteurs de taille significative (OAP), la densité brute de production de logements est de 25 et 30 logts /ha. La notion de densité brute est calculée par rapport à l'ensemble de la surface concernée par le développement en incluant les voiries, espaces communs, ouvrages de rétention... Ce qui amène sur ces sites à une densité nette supérieure à 40 logts/ha.
- Mixité des formes résidentielles de façon à garantir une diversification de l'offre.



- Préservation des éléments d'intérêt patrimonial, paysager ou historique quand cette préservation est compatible avec les exigences opérationnelles (économie de projet, sécurité etc.),
- Constitution d'un cadre de vie qualitatif (espaces collectifs, espaces résidentiels, valorisation des qualités paysagères présentes...).

Les secteurs de développement AU et U prévus par le PLU sont inscrits à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, s'ils doivent permettre une densification de ces quartiers, il est nécessaire de rester à l'échelle des sites et des paysages ne pouvant accepter la banalisation par un « colmatage » urbain systématique. Le maintien des cônes de vue, le maintien et le développement d'une trame végétalisée de quartier constitue un critère tout aussi important que la densification.

Le PLU ne prévoit pas de secteur de développement résidentiel hors des enveloppes urbaines existantes.

Sur le plan économique

Le projet communal s'appuie sur une volonté de maintenir les équilibres entre emplois, services aux habitants et aux entreprises d'une part et l'habitat d'autre part. Cela passe par le maintien des activités présentes en favorisant leurs évolutions sur la commune, et par l'accueil de nouvelles activités en proportion avec le développement résidentiel.

La commune de Valréas constitue une polarité économique importante avec près de 3700 emplois sur son territoire et près de 400 établissements.

En particulier les zones de la Grèze à terme, celle des Molières constituent les deux secteurs d'accueil artisanal et industriel les plus structurants et à conforter à terme. Leur développement est par ailleurs porté dans le cadre de la politique économique de la CCEPG. Le secteur ACCO ne peut pas se développer en raison du PPRNi

Le commerce et les services constituent un autre enjeu majeur au regard de l'attractivité de la commune, et plus particulièrement pour la vitalité du centre. Aussi le projet communal vise au renforcement de ces activités :

- Dans les espaces urbains du centre, avec une spécialisation vers le commerce d'hyper-proximité, les « petites boutiques spécialisées » hors achats quotidiens, la restauration et les commerces à destination du tourisme.

- Dans les zones périphériques existantes par leur confortement. Avec cette offre il s'agit de compléter celle du centre vers l'alimentaire moyenne surface, le développement de l'offre en équipements de la personne et de la maison. Ces sites sont existants route d'Orange et route de Nyons.

Ces éléments constituent un socle pour le développement économique. Il s'agit bien de maintenir et développer cette diversité économique sur le territoire communal à proximité des habitants pour le maintien de l'emploi de proximité et pour le caractère de services aux habitants.

Il apparaît donc nécessaire d'offrir les conditions du développement économique dans le PLU tout en structurant et en améliorant la lisibilité des capacités d'accueil.

Un renforcement des capacités de développement des activités de tourisme et de loisirs. La commune de Valréas bénéficie d'une activité touristique importante qui peut encore être renforcée et diversifiée.

Sur le plan des services à la population

Le projet communal recherche la valorisation et le renforcement de l'offre en équipements et services à la population notamment à travers la réponse à donner en matière :

- De santé : faciliter les évolutions et la restructuration de l'Hôpital sur la commune renforcer l'offre médicale de ville (pôle santé),
- D'accueil en équipements structurants complémentaires comme un lycée à terme,
- D'évolution de l'armature communale en équipements de proximité (sportifs, loisirs, culturels, écoles, etc.) le cas échéant en accompagnement des évolutions démographiques.

De renforcement de l'armature numérique dans le cadre des politiques publiques supra communales.



La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

À l'échelle de Valréas, les enjeux de déplacement relèvent principalement de deux dimensions :

- La desserte des espaces économiques

Le développement des activités économiques nécessite une accessibilité facilitée. La commune n'ayant pas de transport en commun performant, les mobilités sont dépendantes de l'automobile. Les principales zones économiques existantes sont desservies par des voies départementales.

Pour les zones commerciales route d'Orange et route de Nyons la collectivité a commencé à étudier et mettre en place des parcours modes doux de desserte depuis le centre afin de favoriser un autre type de mobilité. La majorité de ces aménagements peut se réaliser sur les emprises existantes et ne nécessite pas la mise en place d'emplacements réservés.

- Les liaisons entre le centre, les pôles d'équipements, les secteurs d'habitat.

La commune est caractérisée par un développement relativement étalé en demi-lune au sud du cœur historique. La structure rayonnante du réseau viaire conjuguée au développement pavillonnaire en poches successives n'a pas permis l'aménagement de traversantes et a allongé la maille piétonne.

Seul le chemin des estimateurs joue ce rôle.

Le projet communal a pris la mesure de cet enjeu par des objectifs en matière :

- De sécurisation et d'attractivité des déplacements en modes doux (développement dans le cadre des aménagements des espaces publics d'un plus grand partage des usages entre déplacements motorisés et actifs ou doux). Ces aménagements ne nécessitent pas forcément de nouvelles emprises, et peuvent pour une large partie se réaliser dans le cadre des emprises existantes. En particulier ce type d'aménagement est prévu sur le chemin des estimateurs où la commune prévoit un réaménagement plus urbain ralentissant la vitesse et développant un mode doux structurant sur l'ensemble de son tracé.
- D'incitation à une offre alternative aux déplacements motorisés, moins nuisante (branchements électriques des places de stationnements à terme,).
- De partage des usages dans le centre : la collectivité mène depuis plusieurs années une politique d'aménagement et de sécurisation entre les différents usages dans le centre de façon à le rendre plus attractif. Le centre historique est aujourd'hui un espace aux usages partagés où le piéton est sécurisé sur la majeure partie des parcours centraux notamment ceux permettant de desservir les principaux linéaires marchands.

Le projet communal vise ainsi des modes de déplacements moins pénalisants pour l'environnement. Cette maîtrise des déplacements recherchée doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en rendant plus accessibles et plus attractifs les secteurs d'animation de la commune.

La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

Le projet communal inscrit :

La préservation des espaces de biodiversité et les corridors : la majorité de ces espaces n'est pas concernée, ni menacée par le développement urbain dans le cadre du nouveau PLU. En effet ils sont identifiés dans le PADD et dans sa traduction réglementaire comme des espaces à protéger en zone naturelle ou agricole inconstructible. Les secteurs de développement prévus par le PLU n'impactent pas ces secteurs identifiés comme nécessaires au fonctionnement écologique

Le renforcement de la « nature de proximité » par La valorisation des espaces naturels et l'enrichissement d'un réseau de proximité support d'usages.

La valorisation des espaces de nature dans les espaces urbains : par le renforcement de la nature de proximité dans le cadre des aménagements à venir, modes doux, usages de loisirs, qualité des espaces publics, maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les opérations de construction ou d'aménagement, protection des parcs d'intérêt. Cette préservation vise plusieurs grands objectifs :

- Le maintien de « patches » de naturalité dans l'espace bâti favorable à certaines espèces plus ordinaires d'oiseaux, petits mammifères et insectes.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols de l'espace urbain.
- Le maintien de la végétalisation en proportion conséquente pour lutter contre les impacts négatifs du changement climatique.



Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

Le projet communal a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial et paysager constituant des éléments d'identité de la commune :

- Les principaux continuums boisés des ripisylves le long des cours d'eau principalement le long du Lez et de la Couronne.
- Les grands boisements qui structurent le paysage agricole.
- L'ensemble du tissu historique du centre et de façon plus précise les éléments architecturaux du centre au caractère majeur (porches, hôtels particuliers, soustets).
- Les jardins en arrière du bâti sur les anciens faubourgs en raison du caractère paysager verdoyant « en ceinture verte » accompagnant le tissu bâti dense et assurant une transition paysagère avec les espaces avoisinants. En particulier, cette préservation constitue un enjeu fort sur le secteur de Pié Vaurias.
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle impliquant une maîtrise de leur densification. Cette disposition est particulièrement importante pour les quartiers pavillonnaires les plus anciens qui offrent une végétalisation importante participant à la qualité du cadre de vie.
- Le maintien d'espaces végétalisés ou agricoles (vignes et lavandes...) notamment situés en front de voies aux entrées de ville principales.

L'intégration paysagère des nouveaux développements urbains constitue la seconde priorité du PADD en matière de paysage. Il s'agit de rechercher aussi par ce volet le renforcement de l'attractivité de la ville et la préservation de la qualité de vie des habitants. Les OAP ont largement encadré cet aspect.

La protection de la ressource agricole

Le diagnostic a montré que cette activité est importante et représente un poids économique notable en termes de production, et de filières associées.

De nombreuses exploitations sont présentes sur la commune. Les terres agricoles mêlent viticulture, lavandes et truffières.

Le PADD reconnaît cette activité par :

- La reconnaissance des espaces agricoles majeurs en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques.
- La possibilité pour les exploitations présentes sur la commune de faire évoluer leurs installations sur place.
- L'absence de développement urbain à proximité des exploitations agricoles pour la préservation de la fonctionnalité agricole et pour ne pas créer de contraintes supplémentaires en matière de périmètres de réciprocité.

On rappellera que la commune n'est pas un territoire de production forestière et qu'il n'y a pas d'enjeux dans ce domaine. Les forêts à Valréas ont surtout une vocation naturelle et sont favorables à la pratique des loisirs.

La prise en compte des risques et des nuisances

La commune de Valréas est concernée principalement par le risque d'inondation pris en compte par le PPRNI.

Le projet communal intègre cette dimension en accompagnement du PPRNI par :

- La mise en place d'un zonage pluvial annexé au PLU
- L'imposition de maintien d'espaces de pleine terre végétalisée sur les sites de construction et d'aménagement pour faciliter l'infiltration des eaux sur le tènement même



L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique

Les problématiques de transition énergétique et de limitation des impacts du changement climatique font partie des politiques publiques que le PADD accompagne en ouvrant le champ au développement des constructions bioclimatiques ou de qualité environnementale au sens large.

C'est aussi dans ce sens que le projet communal prévoit le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre en proportions conséquentes afin d'accompagner les impacts du réchauffement et minimiser les îlots de chaleur urbain

LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU DOSSIER REGLEMENTAIRE EN TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD

Le zonage

Le PLU met en place les zones suivantes :

Les zones U

La zone U correspond à l'enveloppe bâtie constituée existante du bourg de Valréas et des zones d'activités.

Les zones AU

Elles sont mises en place en application du PADD :

- Pour celles à dominante résidentielle sur les secteurs de taille significative insérés dans le tissu urbanisé (Zones 1AUa aux abords du chemin des estimeurs).
- Sur le secteur de renouvellement urbain (zone 1AUb) de la friche des anciennes cartonneries St Michel en vue d'une reconversion du site dans un opération globale de mixité fonctionnelle renforçant la centralité dans laquelle elle s'insère.
- Pour la zone 1AUic : en prolongement de la zone d'activités de la route d'Orange afin de renforcer et organiser l'implantation économique notamment commerciale.
- Les zones AU fermées sont situées dans la continuité du bâti : à la Grèze (2AUi) et route d'Orange pour un secteur hôtelier (2AUt).

Les zones A

La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant exploités et occupés majoritairement par les exploitations agricoles professionnelles.

Le diagnostic a montré que ces espaces sont importants, la commune ayant une vocation agricole



marquée et qualitative.

La zone A comporte peu de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

- Un secteur AE mis en place sur un terrain appartenant à la CCEPG au sud de la Grèze et destiné à la production de plantes en serres photovoltaïque dans le cadre de l'activité de la cité du végétal (filiale d'extraction du végétal). Le STECAL est mis en place car le projet bien qu'agricole, ne dépend pas d'une exploitation agricole mais d'une entreprise industrielle.
- Deux secteurs Ai mis en place sur deux sites : celui de la route de la Beaume de transit où sont présentes des activités de BTP et de vente de pneus et sur le site du centre de randonnées équestre route de Taulignan. Cette activité n'étant pas agricole (sans élevage).

La zone A intègre 2 identifications de changements de destination correspondant à des activités touristiques souhaitant réutiliser les anciens bâtiments agricoles présents sur son site pour renforcer son activité.

Les zones N

Les zones naturelles comportent plusieurs typologies :

Elles correspondent aux secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont majeurs : corridors liés à la trame bleue, crêts boisés, ...

Elle peut ponctuellement intégrer des constructions issues des développements urbains disséminés, et individualisés ou encore d'anciens groupements bâtis de taille restreinte, ne pouvant être considérés comme hameau compte tenu de leur taille réduite ou de la discontinuité bâtie trop importante entre les constructions.

Ces secteurs n'étant pas desservis en capacité suffisante par les réseaux, équipements, transports, voiries, et s'inscrivant dans des grands ensembles fonciers naturels d'intérêt paysager ou écologique ne sont pas amenés à voir le développement urbain se renforcer.

La zone N comporte un STECAL : NL1 correspondant à la partie construite du centre de loisirs de la commune situé route de Vinsobres. À noter que le secteur NL2 sur la partie non bâtie du centre de loisirs n'est pas un STECAL, n'autorisant pas de constructions, mais uniquement des aménagements et installations de plein air liés à la pratique des loisirs. La zone NL2 a aussi été mise en place sur le lac intégré à l'espace urbain afin de rendre possible un aménagement de plein air valorisant cet espace..

Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

En cohérence avec règlement graphique et écrit, le PLU met en place des orientations d'aménagement et de programmation sur les sites à enjeux de développement. Sont concernés :

À dominante résidentielle : la friche St Michel, les estimateurs, Ouest, Sud et Est

À dominante économique : l'extension de la zone commerciale de la route d'Orange.

De façon globale les orientations mises en place visent :

- Une densification des typologies urbaines à l'échelle des sites
- Les transitions paysagères avec les espaces environnants qu'ils soient bâtis ou agro-naturels
- L'insertion urbaine par la perméabilité des sites, (maillages viaires, maillages piétonniers, hiérarchisation des voies) ;
- La qualité du cadre de vie : trames vertes paysagères, espaces à végétaliser dans des aménagements paysagers, des espaces communs support d'usages (jardins, aires d'agrément) ;
- La gestion des eaux pluviales au plus près de cycle de l'eau et la maîtrise de l'imperméabilisation

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN

Le PLU est soumis à évaluation environnementale suite à la décision par décision n°CU-2021-2817 de l'autorité environnementale. Il convient de se référer à ce document spécifique faisant l'objet d'un rapport spécifique intégré au PLU.

