

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE TAULIGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

**3. PROJET DAMENAGEMENT ET
DU DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire :

Euryèce

Cabinet d'études Environnement – Urbanisme - Foncier
Z.I. du Bois des Lots - 26 130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX
Tél. : 04.75.04.78.24 - Fax : 04.75.04.78.29

PREAMBULE

Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PLU peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement particulières sont inscrites dans un document distinct du PADD qui est opposable au tiers. L'article L. 123-5 précise en effet que seules les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, etc. Ces travaux ou opérations doivent être compatibles avec ces orientations.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue un document d'orientation sur la base duquel le conseil municipal établit sa politique générale en matière d'urbanisme et d'aménagement. L'article L. 123-9 énonce qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

ORIENTATIONS GENERALES

Dans le respect des principes définis aux articles L. 110 et L. 121.1 du code de l'urbanisme, la commune de TAULIGNAN a retenu des orientations d'urbanisme et d'aménagement à partir des éléments dégagés dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'enjeu est de **développer le village** tout en respectant la qualité des paysages et en préservant l'agriculture.

La commune a donc mis en place un projet d'ensemble dans une logique de développement durable, ayant pour principaux objectifs :

- l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- l'intégration des différents quartiers au fonctionnement urbain,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- la préservation du centre ancien,
- la protection des espaces naturels, la préservation et le développement des espaces agricoles.

Ce projet s'articule autour de différents principes.

RAPPEL DES LOGIQUES DE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE DE TAULIGNAN ET DES ENJEUX

La commune de TAULIGNAN a connu une croissance démographique entre 1975 et 1990, passant de 1 202 à 1 586 habitants, grâce notamment à l'apport de populations extérieures, employées sur le site industriel du Tricastin et dans les pôles urbains voisins.

Entre 1990 et 1999, le solde migratoire de la commune chute à + 0,04%. Dans le même temps, le solde naturel redevient négatif (- 0,14%) : la commune perd donc de sa population en revenant à 1 571 habitants en 1999. Les tranches d'âge supérieures progressent ; le non renouvellement de la population par une arrivée suffisante de nouveaux habitants fragilisait la commune.

Cette perte de population ne s'est pas accompagnée d'un blocage de la construction puisqu'à la fois les résidences principales et les résidences secondaires ont augmenté pendant la même période. L'analyse montre toutefois que le rythme de la construction s'est accéléré en 1999 ce qui a permis une relance de la croissance démographique. La population 2006 est estimée à 1 600 habitants.

RAPPEL DE LA FORME URBAINE

Bourg fortifié de forme circulaire, TAULIGNAN s'est développé au Moyen-Age au sein de ses remparts ; de nombreuses maisons de cette époque subsistent. La densité est forte comme dans tous les villages médiévaux, la place manquant au cœur des fortifications. Il faut noter également que certaines fermes agricoles se sont implantées de façon éparse au même moment ; il n'y a pas de hameaux anciens réellement constitués à TAULIGNAN.

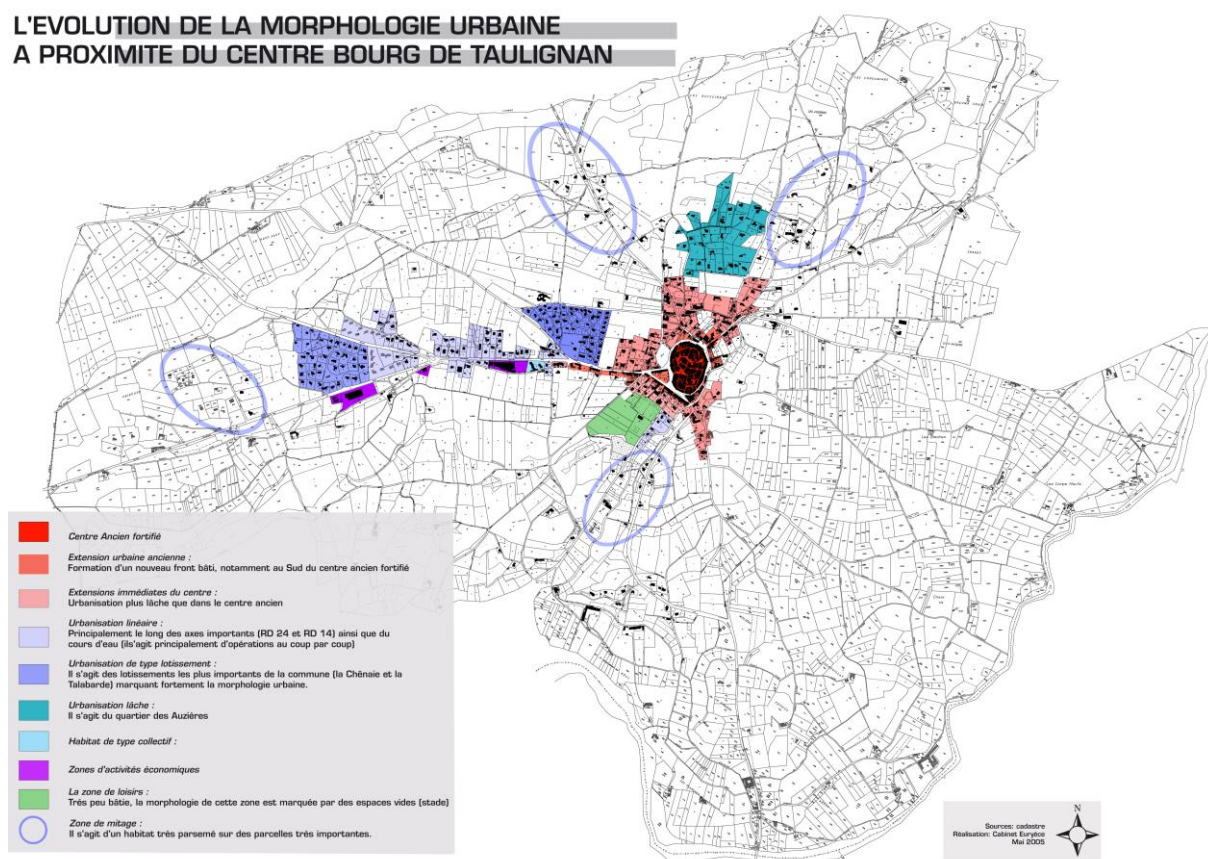
Le village actuel se décompose comme suit :

- le centre ancien fortifié
- les extensions urbaines anciennes, formant, en dehors des remparts, un nouveau front bâti, notamment au Sud,
- les extensions à proximité du centre : Ouest et Nord immédiats

- les extensions récentes sous la forme de maisons individuelles (à l'exception d'un programme locatif au Sud de la D 24) :
 - le long de la D 24 : urbanisation linéaire au coup par coup ou par opérations de lotissement (ex : Matignié).
 - A la croisée de la D 14 et de la D 24 : lotissement « La Chênaie »
 - Au Nord du centre village, au secteur « Les Auzières », sous la forme d'une urbanisation assez « lâche ».
 - Au Sud du centre ancien le long de la rivière « La Rialle ».

Plus récemment, de nouvelles opérations de lotissements (deux zones IINaA du POS) ont vu le jour de part et d'autre de la D 14 et le long de la D 24 (zone UC).

L'EVOLUTION DE LA MORPHOLOGIE URBAINE A PROXIMITE DU CENTRE BOURG DE TAULIGNAN



UN TERRITOIRE MARQUE PAR L'AGRICULTURE

L'analyse de la forme urbaine montre que l'urbanisation ne s'est pas développée à l'Est de la Rialle ; en effet, les terrains y recèlent des atouts agricoles indéniables (A.O.C.).

L'agriculture, et notamment la viticulture, constitue un secteur important de l'économie locale. Par ailleurs, les espaces agricoles jouent un rôle prépondérant dans la préservation des paysages.

LA PRESENCE D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE ET ARTISANALE

Outre sa fonction résidentielle, favorisée par sa proximité avec des pôles urbains pourvoyeurs d'emplois, la commune de TAULIGNAN accueille un certain nombre d'entreprises, commerces et services. Deux grosses entreprises sont notamment implantées sur le territoire.

Le POS prévoyait une large zone NAI à l'extrémité Ouest du territoire communal sur des terrains appartenant à la commune. Aucun projet artisanal n'a finalement été mis en œuvre dans ce secteur. La commune envisage de redéfinir la vocation de ce secteur.

Pour compenser, la zone Ui, située au Sud de la RD n° 24, a été élargie, de façon à permettre l'implantation de nouvelles entreprises. Ce périmètre reste toutefois limité et la commune souhaite, à terme, créer une zone artisanale élargie, éventuellement au Sud ou à l'Est de cette zone Ui.

DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ET DE PRESERVATION

L'enjeu principal est de RELANCER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, qui malgré une reprise entre 1999 et 2006 (taux annuel de croissance de + 0,25%), reste faible. L'objectif est d'atteindre d'ici 2016 un taux annuel de croissance d'environ 2% et de maintenir la population en deçà des 2 000 habitants.

Cet objectif démographique ne peut être atteint que par une offre en terrains constructibles adaptée aux enjeux. La configuration actuelle du territoire et la question du foncier imposent une réflexion particulière quant au développement futur de l'urbanisation (zone AOC à protéger, terrains communaux à « rentabiliser ».)

Les enjeux sont donc les suivants :

***GUIDER LE DEVELOPPEMENT EN STRUCTURANT L'URBANISATION**

- Densifier le centre village sans entraver l'agriculture
- Organiser une nouvelle tranche d'extension urbaine à l'Ouest
 - Définir des « poches » de zones à urbaniser jouant le rôle de « greffes urbaines »
- Favoriser la mixité urbaine et sociale, en développant notamment le locatif social et l'accession à la propriété.

***SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

- Maintenir et développer l'activité économique existante
- Garantir le maintien de l'activité agricole

***PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

- Préserver les zones agricoles
- Protéger les espaces naturels boisés

ORIENTATIONS EN MATIERE D'URBANISATION

LES ENJEUX EN MATIERE D'URBANISATION retenus par la commune :

La commune de TAULIGNAN a décidé de **poursuivre l'urbanisation** de son territoire en garantissant la cohérence urbaine et en minimisant le prélèvement des terres agricoles. Elle a défini des zones constructibles en continuité des secteurs déjà urbanisés.

Ces choix en matière d'urbanisation ont été guidés par la volonté de **relancer la croissance démographique** à hauteur de 25% d'augmentation. La commune envisage ainsi une population 2016 d'environ 2 000 habitants.

Les ORIENTATIONS EN MATIERE D'URBANISATION s'articulent autour de différents principes :

- **DENSIFIER LE CENTRE VILLAGE SANS ENTRAVER L'AGRICULTURE**

A proximité du centre ancien, les extensions urbaines ont été réalisées essentiellement vers le Nord au secteur « les Auzières ». En effet, l'Est et l'Ouest sont largement utilisés pour l'agriculture (zone AOC protégée à l'Est).

- **PERMETTRE LA DENSIFICATION DES ZONES URBAINES EXISTANTES**

Les zones urbaines définies autour du centre ancien (UC, UD) offrent encore quelques capacités de construire. Le secteur des Auzières au Nord, sur lequel s'applique un PAE, peut notamment recevoir de nouvelles constructions (l'urbanisation est en effet assez lâche et il reste des parcelles non construites).

- **EQUIPER A TERME UN NOUVEAU SECTEUR EN CONTINUITE DES « AUZIERES »**

Des terrains libres à l'Est des « Auzières » doivent faire l'objet d'un programme d'équipements publics important avant d'être ouverts à l'urbanisation : en effet, l'urbanisation est subordonnée à des travaux :

- de desserte en eau potable (un emplacement réservé a notamment été prévu en vue du raccordement de la zone au réservoir)
- de desserte en réseau public d'assainissement
- d'extension de voirie

Ce programme d'équipements publics sera défini dans le cadre soit d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble, soit dans le cadre d'une Participation pour voies et réseaux (PVR) afin de faire participer les constructeurs (PAE) ou les propriétaires (PVR).

Cette zone d'urbanisation future ne sera urbanisable qu'après modification du PLU.

- **ET PREVOIR UNE ZONE D'URBANISATION FUTURE A L'EST**

La définition d'une zone d'urbanisation future dans ce secteur constitue une première amorce d'extension urbaine à l'Est du centre ancien, de l'autre côté de la « Riaille ». Elle crée un développement radioconcentrique autour du noyau ancien de l'implantation urbaine.

- **PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL VERNACULAIRE**

Les caractéristiques du bâti ancien au centre village, garantes de l'identité de la commune, seront protégées par un zonage et une réglementation spécifiques.

• **ORGANISER L'EXTENSION URBAINE**

L'enveloppe des zones urbaines (U) englobe strictement le bâti existant, ne permettant qu'une densification modérée ; il ne reste en effet que très peu de possibilités de construire dans ces zones.

La définition des zones d'extension urbaine au sein du centre-village a consisté à déployer les possibilités de développement de l'urbanisation principalement sous forme de « poches » de zones à urbaniser (AU) venant s'inscrire :

- au cœur du tissu bâti existant (« dent creuse »),
- ou sur sa marge immédiate.

Ces zones jouent un rôle de « greffe urbaine » marquant la volonté communale de contrôler et structurer le développement du bâti (cf. document « Orientations d'aménagement »).

Ce choix d'urbanisation impose une réflexion d'ensemble à l'échelle de la zone mais également à l'échelle globale du village, notamment quant à la question des liaisons inter-quartiers.

- PREVOIR LES CONDITIONS INTERNES DE L'URBANISATION DES ZONES

Contrairement à l'urbanisation au coup par coup, au gré des opportunités foncières, et le long des voies existantes, telle qu'elle s'est déjà opérée, l'extension urbaine se fera sous la forme de véritables « entités » dont l'aménagement interne devra suivre les critères définis par la commune dans son document « Orientations d'Aménagement »*.

- CONNECTER LES FUTURES ZONES URBAINES

La réflexion sur les accès et les voiries internes des zones à urbaniser (AU) a été menée à la lumière du bâti existant, auquel ces zones doivent être connectées, mais aussi en prévision de leur future extension (horizon lointain à 20/30 ans) et ce, afin de parvenir à un ensemble urbain cohérent et non à un « patchwork » de zones non connectées.

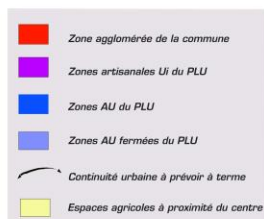
La carte ci-après présente l'état actuel du village et les différents secteurs identifiés comme pouvant participer au développement de celui-ci dans les 10 prochaines années. Cette définition s'est faite à la lumière d'une vision à long terme du devenir du centre-village.

L'EVOLUTION DE L'URBANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL DE TAULIGNAN

Secteur Ouest
Créer un nouveau quartier favorisant la mixité sociale

Secteur le long de la RD 24
Corriger l'urbanisation linéaire en densifiant

Secteur Est du village
Densification future de ces secteurs



L'analyse de la forme urbaine montre que l'urbanisation ne s'est pas développée à l'Est de la Rialle ; en effet, les terrains y recèlent de forts atouts agricoles (A.O.C.).

*Conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser (AU)

1/ Le secteur Ouest « Les Bories » : profiter de la maîtrise foncière communale pour permettre la mixité sociale.

Ce secteur vient « jouer » sur la symétrie avec le village ancien situé à l'Est. Il s'agit d'une zone importante en terme de superficie. Située le long de la RD 24, sa localisation est intéressante pour « remodeler » la morphologie du village. En effet, elle permet de réaliser une continuité urbaine avec le lotissement « la Chênaie ».

Il s'agit alors de créer un **nouveau pôle de développement** rééquilibrant le centre bourg de Taulignan et évitant ainsi l'urbanisation linéaire trop répandue le long des axes transitant par le centre bourg.

Ce choix d'urbanisation décentré se justifie par :

- les espaces agricoles qui ceinturent le village ancien et dont la vocation reste agricole pour les 10 prochaines années.
- l'enjeu de répondre à des besoins enregistrés par la commune, à savoir de l'habitat locatif, de l'accession à la propriété, des structures d'accueil pour les handicapés, etc. favorisé par la maîtrise du foncier appartenant pour partie à la commune.

La mise en place d'une Zone d'Aménagement Différé entre ce secteur et le village –actuelles terres agricoles – devrait permettre à long terme de relier ces deux entités.

Le principe d'aménagement retenu :

*la définition de plusieurs zones à urbaniser, en fonction de leur desserte autonome par les équipements publics à créer (cf. infra).

*la programmation d'équipements publics nécessaires à leur constructibilité. Ces équipements, outre la desserte par les réseaux (AEP, EU) concernent :

- la réalisation d'une voie transversale orientée Nord-Sud, entre la voie communale n°8 et la RD24 qui devra être aménagée d'un rond-point.
- la réalisation de bassins de rétention correspondant aux deux bassins versants existants sur la zone
- la création d'une voie nouvelle au sud du chemin des Eyrognettes, lequel sera utilisé comme chemin piétonnier
- l'aménagement du chemin des Bories et de la voie communale n°8

Les projets d'urbanisation devront par ailleurs :

- préserver au maximum la végétation existante.
- répondre aux objectifs de mixité urbaine et sociale (cf. infra)

L'ensemble de ces investissements publics fera l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) s'appliquant sur les 4 zones à urbaniser.

2/ Le secteur le long de la RD 24 :

Les trois zones à urbaniser (AU) définies dans ce secteur viennent combler les « dents creuses » entre les zones bâties existantes. Elles ont la vocation d' « épaisir » ce secteur trop linéaire sans empiéter fortement sur les espaces agricoles au Nord.

3/ Le secteur Est - le village :

L'enjeu, exprimé plus avant, est de permettre la densification future de ces secteurs, situés à proximité des zones urbaines anciennes (et des services et commerces associés), en y adaptant les équipements publics (voirie et réseaux). La commune souhaiterait notamment pouvoir implanter à terme dans ces secteurs une maison de retraite.

• FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE

MIXITE URBAINE :

En dehors des activités nuisantes (notamment industrielles), toute activité économique compatible avec l'habitat est autorisée dans chaque zone constructible. L'implantation de services, bureaux, commerces, et éventuellement d'artisanat non nuisant doit être favorisée dans chacune des futures zones à urbaniser ainsi que dans les zones urbaines existantes. Le secteur Ouest accueillera notamment une zone à vocation d'accueil touristique.

MIXITE SOCIALE :

L'ensemble des opérations prévues dans les zones à urbaniser devra prévoir 20 % de logements locatifs sociaux. La maîtrise foncière communale dans une des zones à urbaniser du secteur Ouest permettra notamment d'accueillir du logement locatif ainsi que de l'accession à la propriété, en relation avec un organisme spécialisé.

ORIENTATIONS EN MATIERE ECONOMIQUE

LES ENJEUX EN MATIERE ECONOMIQUE retenus par la commune :

Favoriser la pérennité de l'activité agricole, qui joue un rôle économique, social et paysager majeur pour l'identité de la commune.

Maintenir et développer l'activité économique existante (structure artisanale et commerciale, tourisme) garante de l'animation de la vie locale et du maintien d'emplois sur la commune.

LES ORIENTATIONS EN MATIERE ECONOMIQUE s'articulent autour de différents principes

Dans le but de garantir l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi qu'une certaine diversité des fonctions urbaines, l'activité économique à TAULIGNAN doit être maintenue et développée.

- **L'agriculture**, et notamment la viticulture, est un secteur clé de l'économie locale ; la préservation de l'urbanisation des terres agricoles permettra le maintien de cette activité. Elles ont été classées en zone Agricole (A), Aa - interdiction de toute construction y compris agricoles afin de ne pas entraver les terres classées en zone AOC – ou Ab (dans lequel les bâtiments d'élevage hors sol sont interdits).
- **Les entreprises** situées sur la commune doivent avoir la possibilité de s'étendre ; la volonté communale consiste également à favoriser l'implantation de nouvelles entreprises. La zone Ui, située au Sud de la RD n°24 a été élargie, notamment au Sud du chemin rural des Etangs, jusqu'à la limite de la zone de ruissellement délimitée par le PPR.
- **La structure commerciale locale** doit être en mesure de répondre aux besoins ponctuels de la population résidente présente et à venir ; elle peut aussi s'orienter vers du commerce touristique.
- **Le tourisme** est en effet également porteur de dynamisme économique ; la commune prévoit une petite zone à urbaniser, de faible densité, respectueuse de l'environnement, à vocation d'accueil touristique, notamment adapté aux personnes à mobilité réduite et souhaite favoriser l'implantation d'un nouveau camping. Elle a délimité dans ce sens une zone naturelle à vocation de loisirs au lieu-dit Bourgarelle.

La commune souhaite notamment que toute extension de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou industrielle liée à une activité existante soit possible sur l'ensemble de la commune.

ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

La commune de TAULIGNAN entend protéger mais aussi faire évoluer son cadre rural et environnemental. En effet, elle souhaite parvenir à un équilibre entre un développement urbain de qualité et une préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

LES ENJEUX EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT retenus par la commune :

Protéger les éléments environnementaux encore présents sur le territoire communal, qui participent à la diversité végétale et animale.

Préserver les espaces agricoles, garants de l'identité de la commune, notamment en terme d'impact paysager.

LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT s'articulent autour de différents principes :

- **PROTEGER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL**

La commune a décidé de protéger les éléments environnementaux présents sur la commune. En dehors des espaces cultivés, toute la **partie boisée au Nord** du territoire a été classée au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Ces espaces boisés alternent avec des espaces de garrigues. Les ravins confèrent notamment une qualité paysagère indéniable. Ces espaces sont visibles en de nombreux points de la commune et doivent donc être préservés. Ils sont classés en zone Naturelle (N). A noter notamment la présence dans ce secteur d'une ZNIEFF de type I « Bois et garrigues de Taulignan ».

La vallée du Lez, qui constitue la limite du territoire au Sud, offre une vue sur le paysage lointain ; outre cette fonction majeure, elle est constituée d'une ripisylve à protéger (classement en EBC).

L'analyse a montré la pertinence de préserver les entrées Est (route de Nyons) et Ouest (route de Grignan) ; les boisements situés en entrée Ouest ont notamment été classés en EBC.

• **PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES**

L'activité agricole participe non seulement au maintien d'une activité économique importante sur le territoire de TAULIGNAN mais aussi à la préservation des paysages. Ces derniers sont les garants de l'identité rurale de la commune. Deux secteurs de la *zone A* (agricole) ont été définis dans le but de préserver les paysages :

- le *secteur Aa*, qui concerne la zone AOC à l'Est du village mais également l'entrée Ouest, identifiée comme de grande qualité paysagère, dans lequel est interdite toute construction y compris agricole.
- le *secteur Ab*, situé notamment au Sud du territoire, dans lequel les bâtiments d'élevages hors-sol sont interdits.

Les zones constructibles ont, par ailleurs, été définies afin de limiter les empiètements sur les terres agricoles.

Voir carte ci-après : Les Orientations en matière d'environnement

Orientations en matière d'environnement

