

DEPARTEMENT DE LA DROME COMMUNE DE VENTEROL



Plan Local d'Urbanisme Projet d'Aménagement et de Développement Durable

agence hubert thiébault
74 Chemin de l'Indiennerie
69450 Saint Cyr au mont d'or
04 37 24 01 26 - f. 04 78 24 09 78
archiurba@wanadoo.fr



SOMMAIRE

Préambule	1
Axe 1	
Maîtriser la croissance démographique	2
Axe 2	
Une gestion économe de l'espace	3
Axe 3	
Préserver la mixité sociale	3
Axe 4	
Recentrer l'urbanisation sur le village	4
Axe 5	
Mettre en valeur le village historique	7
Axe 6	
Assurer la pérennité des hameaux de Novezan et des Estangs	8
Axe 7	
Renforcer les équipements d'infrastructure	10
Axe 8	
Protéger la zone agricole	10
Axe 9	
Protéger les zones naturelles et les paysages	11

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit pour le moyen et le long terme les grandes orientations de l'aménagement de la commune et sa stratégie de mise en œuvre dans l'espace et dans le temps.

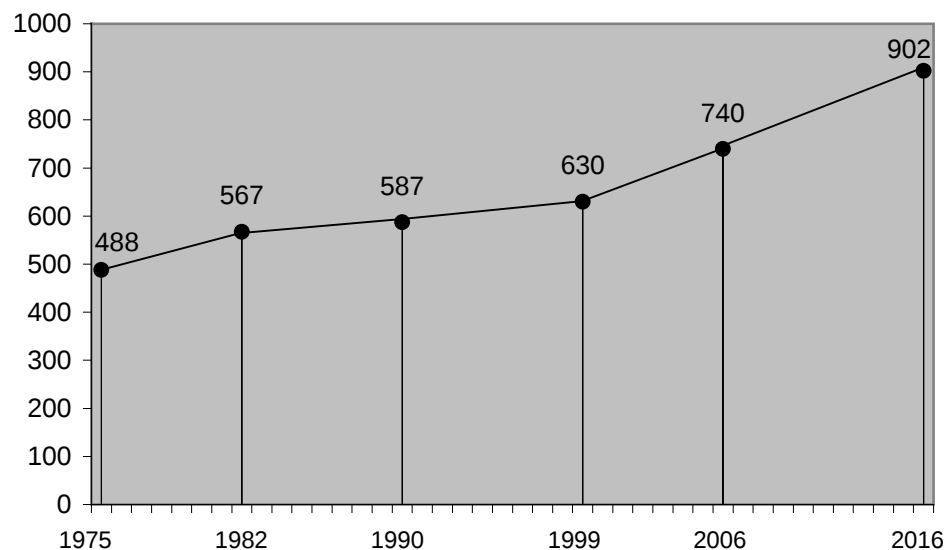
Les objectifs et les moyens contenus dans le PADD de Venterol expriment une politique très volontaire de maîtrise de la croissance dans un contexte général de pression immobilière, de recentrage de l'urbanisation, de mixité de l'habitat et de protection du site et d'un patrimoine exceptionnel.

Le PADD de Venterol peut donc se décliner selon plusieurs axes.

AXE 1

Maîtriser la croissance démographique

Un scénario restrictif a été retenu par le Conseil Municipal tenant compte à la fois de l'exiguïté des sites susceptibles d'être urbanisés, de la nécessité ne pas dénaturer le site du village et des limites à l'extension de l'urbanisation qui impose le déficit d'équipements d'infrastructure notamment la desserte en eau potable.



Pour conserver une croissance mesurée de l'ordre de 2 % par an et arriver à 920 habitants en 2016, les besoins sont estimés à 62 logements supplémentaires en 10 ans répartis entre :

- **Des logements à récupérer dans le bâti existant**
15 à 20 logements peuvent être créés dans des bâtiments susceptibles de changer de destination.
- **Des nouveaux logements sous une forme diversifiée :**
 - Logements locatifs
 - Petits collectifs et maisons individuelles groupées de type maison de village
 - Maisons individuelles

AXE 2

Une gestion économe de l'espace

C'est la conséquence directe du choix de croissance modérée.

Les besoins en surface constructible sont réduits.

La consommation effective de terrain sera de l'ordre de 4 hectares pour les 10 ans à venir.

Une partie de la croissance sera absorbée par la création de logements dans des bâtiments agricoles désaffectés, ce qui présente l'intérêt de ne pas consommer de terre agricole (par exemple aux Estangs où la population, 20 habitants, peut passer à 70 sous réserve d'amener les équipements d'infrastructure).

Le règlement du PLU incitera à réduire la consommation d'espace par logement avec la création d'une véritable greffe sur le village dense et composée de logements en petits collectifs et en maisons de village groupées.

AXE 3

Préserver la mixité sociale

Face à une offre immobilière actuellement peu diversifiée, le principal objectif est de diversifier l'offre et de créer des logements locatifs y compris des logements locatifs sociaux.

Compte tenu de la hausse des prix du foncier, il s'agit de pouvoir accueillir des habitants ayant des moyens divers et notamment des jeunes ménages.

La commune utilisera ses réserves foncières à cette fin et encouragera des formes urbaines, maisons de village ou petits collectifs, qui d'une part se rapprochent de la forme traditionnelle du village et d'autre part, permettent le développement d'un parc locatif ou en accession à la propriété à caractère social.

AXE 4

Recentrer l'urbanisation sur le village

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

- **L'arrêt du mitage, notamment entre Venterol et Nyons, déstructurant pour l'agriculture.**
- **La volonté d'intégrer véritablement le ou les quartiers nouveaux et de renforcer la vie sociale et économique au village historique** (création de services, commerces, etc...).

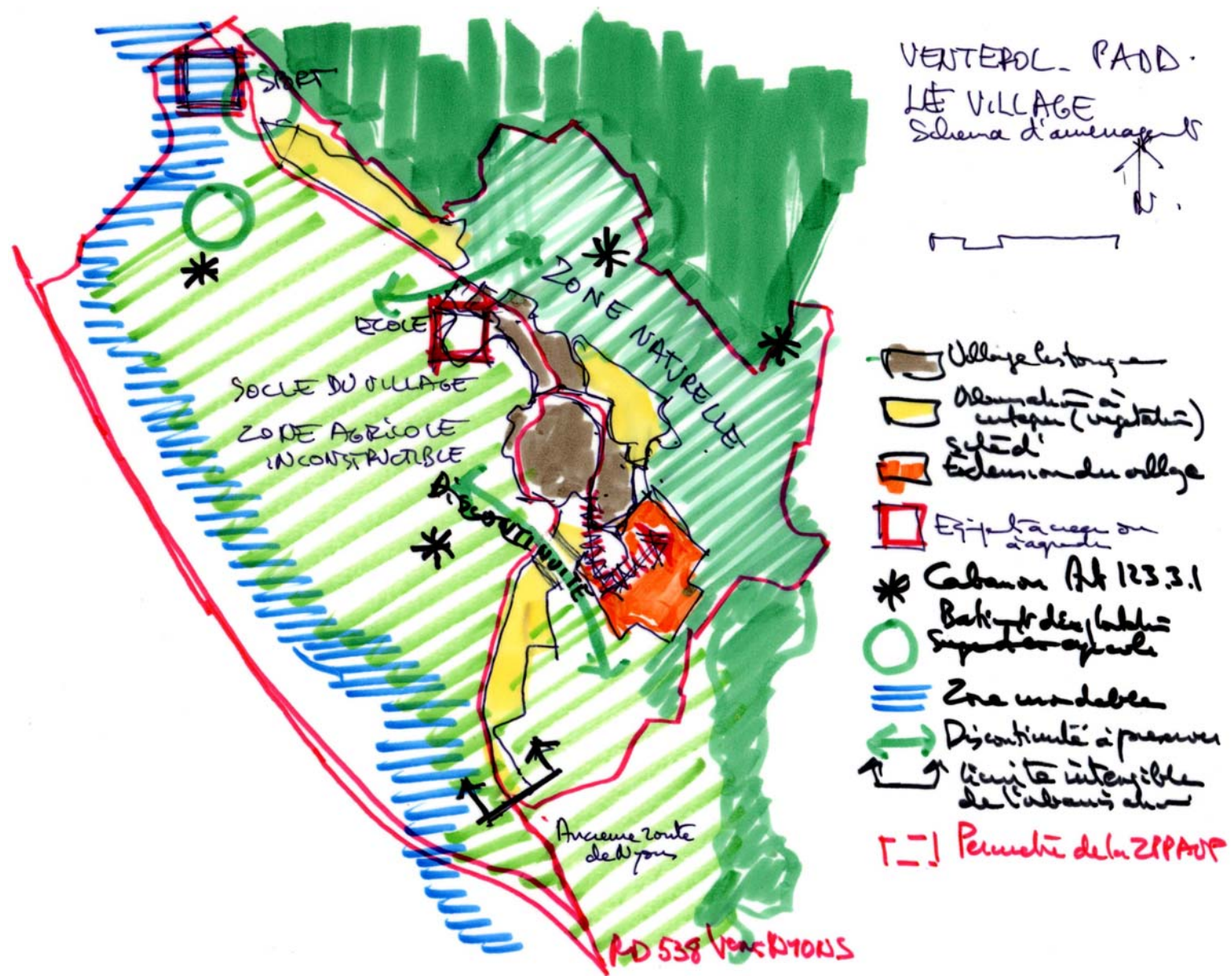


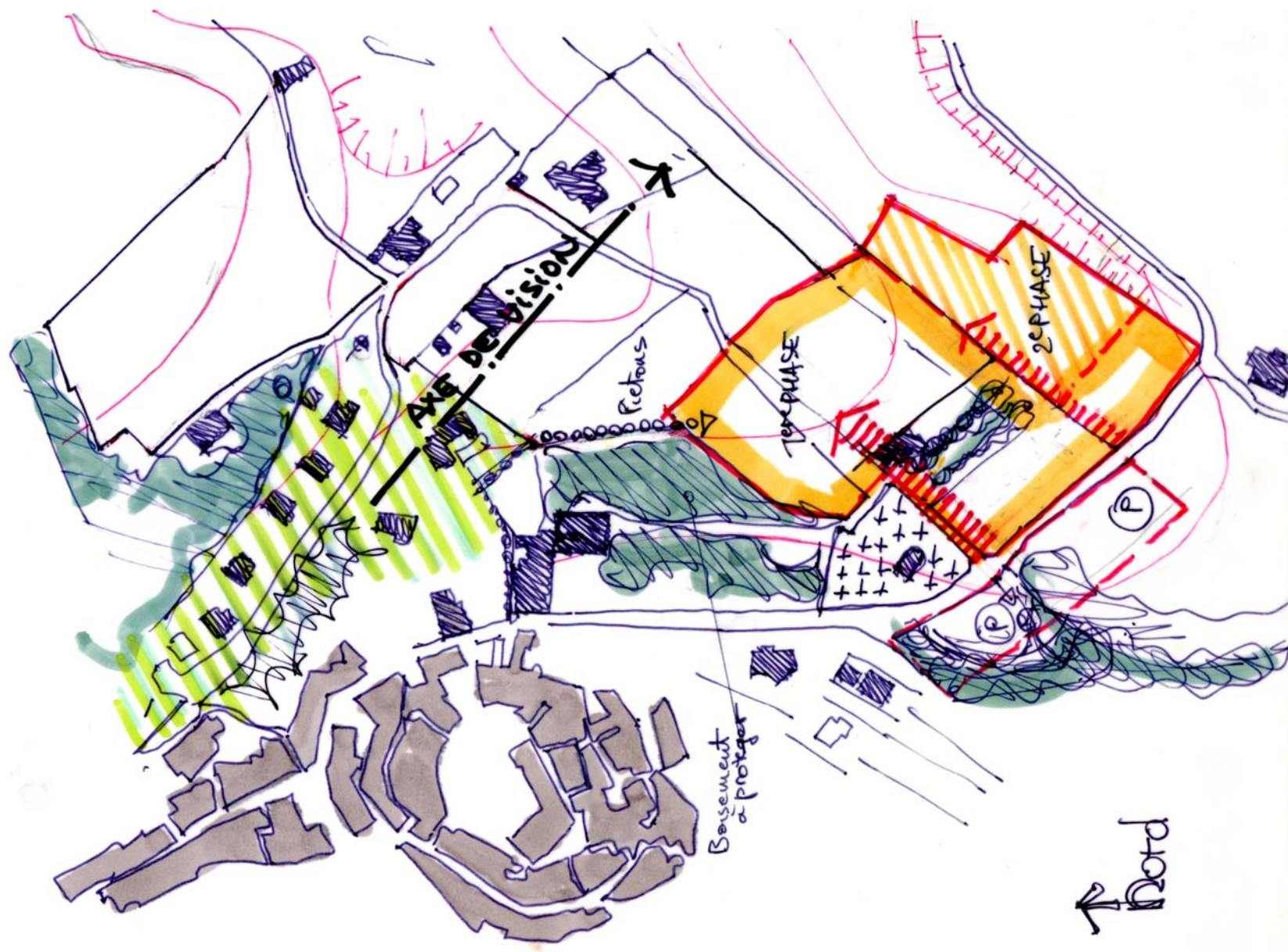
Ce renforcement se fera sur le site de Sur Vialle favorable pour réaliser un quartier dont la forme urbaine (le programme et le plan de composition) pourra se lier à celle du village historique concentrique (sans être pour autant un pastiche).

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

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







AXE 5

Mettre en valeur le village historique

UNE ZPPAUP

Le village de Venterol, avec son bâti très groupé selon un plan concentrique dominé par l'église et son campanile sur un fond de collines boisées et un socle de terres agricoles, mérite une protection spécifique.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) est l'instrument qui apparaît comme le plus approprié pour gérer cet ensemble, le protéger et le mettre en valeur sans pour autant le figer dans son état actuel.

Il s'agit au contraire d'adopter une attitude dynamique à l'intérieur d'une « règle du jeu » qui s'imposera comme servitude d'utilité publique. Le Conseil Municipal a par conséquent décidé de lancer une procédure de ZPPAUP.

Des prescriptions architecturales précises font partie de cette démarche afin d'assurer la qualité architecturale du bâti rénové des constructions nouvelles et des espaces libres qu'ils soient publics ou privés.

Le nouveau quartier de Sur Vialle est situé dans le périmètre de la future ZPPAUP.

AXE 6

Assurer la pérennité des hameaux de Novezan et des Estangs

Le parti général de recentrage de l'urbanisation autour du village historique exclut toute poursuite du processus de mitage déjà engagé, notamment entre le village et la limite de Nyons.

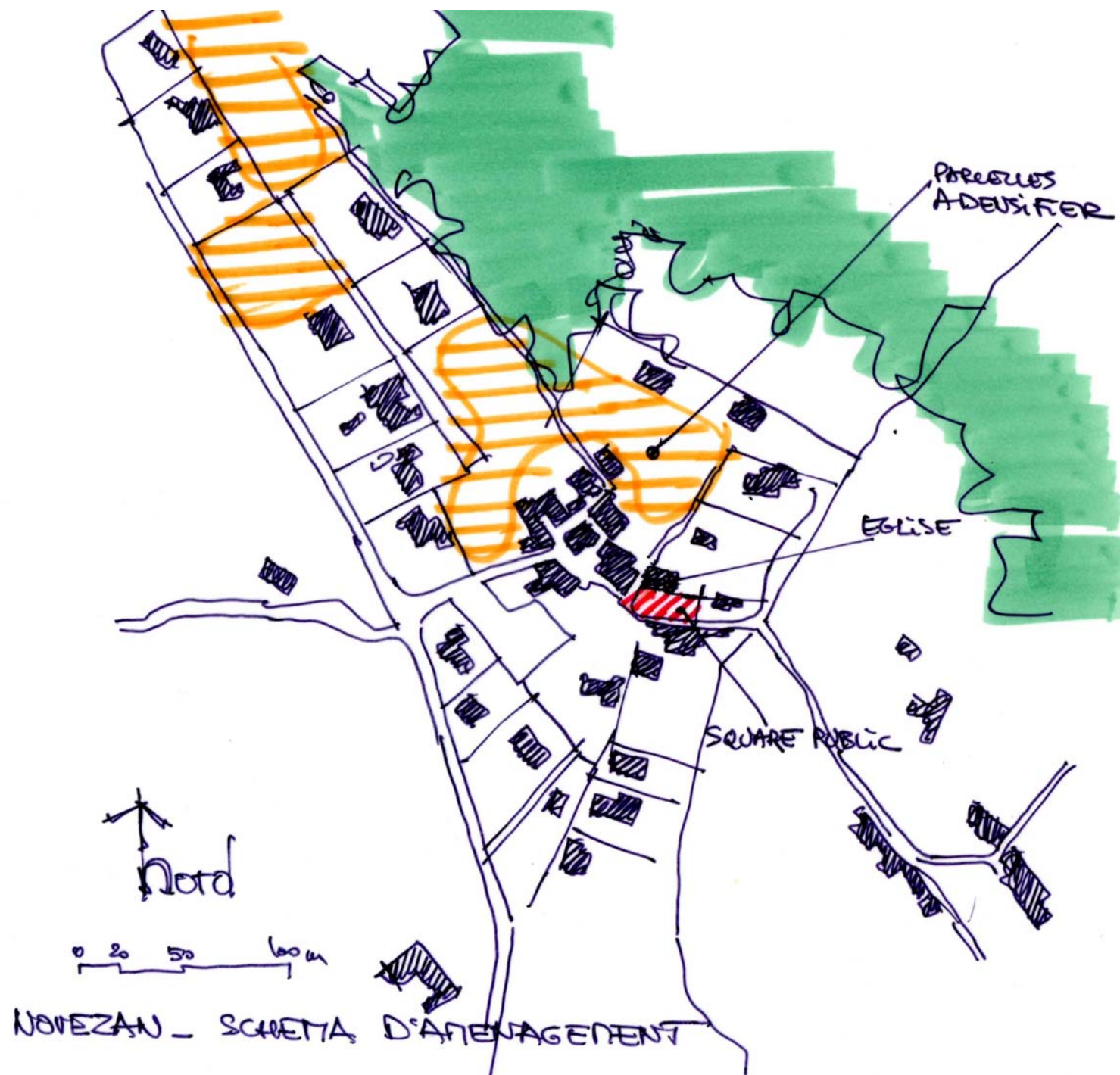
Cependant, il n'exclut pas de conserver l'activité des hameaux fortement constitués de Novezan et des Estangs.

- **A Novezan**, quelques constructions resteront possibles dans le secteur déjà très urbanisé au Nord-Ouest du village. Le village ancien sera mis en valeur notamment par l'aménagement d'un square public en face de l'église.
- **Aux Estangs**, un effort particulier sera fait pour amener les infrastructures nécessaires (assainissement collectif et eau potable), afin de permettre la reconquête du bâti existant (la population pourrait passer de 20 à 70 personnes). Une extension du hameau sera possible lorsque les équipements seront réalisés. L'évolution de ce hameau est donc entièrement assujettie au renforcement des équipements d'infrastructure.

La question de l'avenir de nombreux cabanons qui parsèment le territoire communal sera réglée dans le cadre de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

Un inventaire a été réalisé sur la base de critères de qualité architecturale et d'équipement minimum.

Dans le but de préserver les qualités spécifiques de ces petits bâtiments ruraux traditionnels, aucune adjonction ne sera autorisée aux volumes existants.



AXE 7

Renforcer les équipements d'infrastructure

Ce renforcement est une priorité :

- Pour assurer la desserte en eau potable qui est actuellement une limite.
- Pour la desserte du hameau des Estangs (aucune extension du hameau et aucun changement d'affectation du bâti existant ne pourront être autorisés étant donné que cette desserte n'est pas assurée) et pour la défense contre l'incendie.

AXE 8

Protéger la zone agricole

- **D'une part, en excluant les extensions urbaines au détriment de la zone agricole en particulier du vignoble et des plantations d'oliviers.**
La modestie des objectifs de développement et le recentrage de l'urbanisation autour du village historique concourent à cet objectif.
- **D'autre part, en arrêtant les extensions linéaires de l'urbanisation le long des voies existantes et les constructions isolées dans le territoire agricole.**
- **Les seules constructions autorisées seront les constructions nécessaires à l'activité agricole.**

AXE 9

Protéger les zones naturelles et les paysages

Font l'objet d'une protection totale :

- **Le socle du village et ses abords dans le cadre de la ZPPAUP.**
Ce site bien que fortement agricole reste totalement inconstructible.
- **Les boisements dans l'environnement immédiat du vieux village qui créent une ceinture verte.**
La forêt méditerranéenne.
- **La zone inondable de la Sauve.**
- **Les zones de captage des eaux potables et en particulier la zone de la Galène de Sauve.**
- **Les zones naturelles du Devès, de la Montagne de Vaux et de la Montagne de la Lance.**



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

