

# CARSAN



## Plan Local d'Urbanisme *II\_Projet d'Aménagement et de Développement Durables*



**Approbation**



# SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>P1</b>
<b>Orientations générales</b>	<b>P2</b>
<b>Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement</b>	<b>P4</b>
Assurer la cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire	P4
Assurer la cohérence entre réseaux, communications numériques et développement urbain	P7
<b>Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat</b>	<b>P8</b>
Promouvoir une croissance démographique à l'échelle de Carsan	P8
Diversifier l'offre en logements	P9
<b>Les politiques de développement économique et commercial</b>	<b>P10</b>
Faire émerger un pôle de services pour les habitants de Carsan	P10
<b>Les politiques de développement des loisirs</b>	<b>P11</b>
<b>Orientations générales des politiques de transports et déplacements</b>	<b>P12</b>
Accès à la R.D.306 et cohérence entre urbanisation et capacité du réseau de voirie	P12
Les déplacements doux	P12
<b>Les politiques de protection des paysages</b>	<b>P14</b>
La composition du paysage d'ensemble	P14
La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique	P15
La promotion d'une urbanisation nouvelle plus respectueuse de l'identité rurale de Carsan	P16
<b>Les politiques de protection des espaces agricoles</b>	<b>P17</b>
<b>Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques (trames verte et bleue)</b>	<b>P18</b>
<b>Les politiques de prévention des risques</b>	<b>P21</b>
<b>Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<b>P23</b>



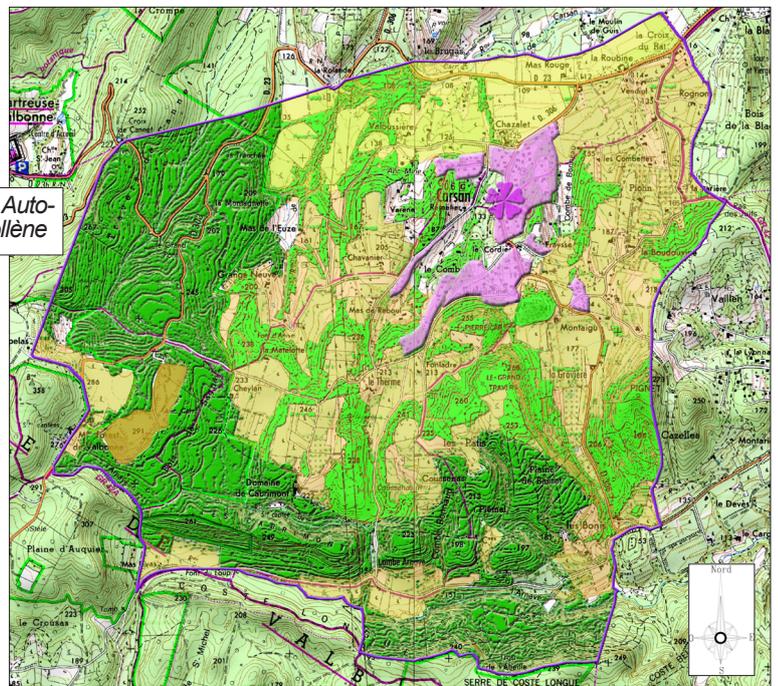
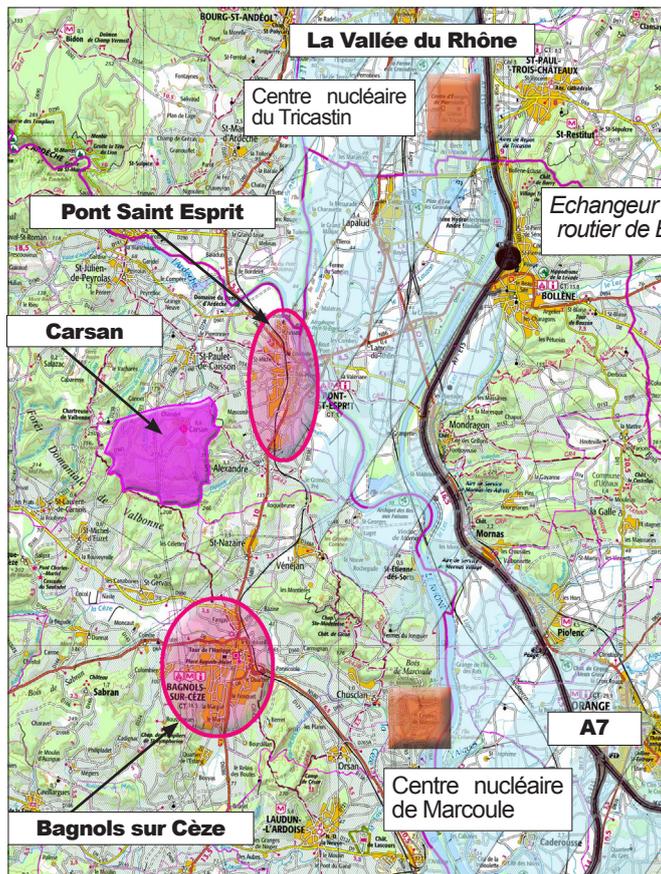
# INTRODUCTION

Le P.A.D.D. exprime le projet de développement pour Carsan, établi sur la base du diagnostic territorial, des objectifs de la commune et dans un contexte réglementaire qui pose comme principes fondamentaux l'économie de l'espace et la mixité de l'habitat.

Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'un village durablement attractif, grâce à une situation géographique de transition, qui associe cadre rural et bucolique mais aussi proximité des fonctions de services de Pont Saint Esprit et des pôles de services et d'emplois de l'axe rhodanien.

Dans ce contexte, l'objectif général est de d'utiliser l'attractivité de la commune pour assurer un développement de moyen terme à son échelle qui :

- \_ favorise les équilibres démographiques et socio-économiques,
- \_ développe les services aux habitants,
- \_ respecte l'identité locale, les paysages, évite la banalisation du territoire,
- \_ diversifie l'habitat et soutienne la mixité sociale, en cohérence avec les grandes orientations de la loi et au regard de la trop grande homogénéité du parc de logements,
- \_ gère la cohabitation entre urbanisation, agriculture et environnement naturel, ne prélève que ce qui sera nécessaire à la satisfaction de besoins avérés en logements ou services et à la concrétisation des objectifs de croissance.



*Carsan, en rive droite du Rhône, à l'entrée Nord Ouest du Gard rhodanien.*



Le village historique, implanté en bordure d'un petit vallon, à la transition entre la plaine au Nord et une topographie plus tourmentée au Sud.



L'habitat récent diffus : de faible densité, il a investi les pentes les plus clémentes du relief très vallonné qui entoure le village.



La forêt de l'étage collinéen. Elle occupe presque d'un seul tenant un cinquième Ouest du territoire communal et une grande partie de sa frange Sud.



La plaine du ruisseau de Carsan. Sa dominante agricole s'étiole au profit d'une diversification de l'occupation des sols : équipements sportifs, habitat...



Espace agricole : essentiellement viticole, il occupe les terrasses et les pentes exploitables de plateaux entrecoupés de vallons et combes boisés.

## Orientations générales des politiques d'urbanisme

L'objectif est de produire une urbanisation qui s'inscrit dans le fonctionnement du territoire, en tenant compte des données techniques (cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels et projetés à court terme), en respectant les fondements de l'organisation historique du village, les composantes agricoles et naturelles de la commune, ses spécificités et ses sensibilités.

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

### L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

En dépit de la constance de l'attractivité de la commune et après des périodes de progression très importantes du nombre d'habitants, ces dernières années ont vu un net ralentissement de la croissance démographique. Face à ce constat, le P.L.U. a créé les conditions d'une nouvelle croissance mieux maîtrisée, qui assure un développement plus linéaire, à l'échelle de Carsan et favorise l'équilibre dans la répartition par classes d'âges (pour stabiliser les effectifs scolaires sur le long terme notamment).

### LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec les objectifs de croissance démographique et d'équilibre de la pyramide des âges. Il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace.

## Les politiques de développement économique et commercial

Carsan est en passe d'atteindre le seuil démographique où il devient économiquement crédible d'imaginer le développement de structures de services, de petits commerces. Dans le sens d'un cadre de vie toujours meilleur, la commune a souhaité créer les conditions d'émergence d'un pôle local de services à son échelle.

Elle a aussi voulu protéger le cœur, le moteur de son activité économique : la viticulture.

## Les politiques de développement des loisirs

Dans les secteurs où cela est nécessaire, Il s'agit d'accompagner l'urbanisation par le développement d'espaces récréatifs pour les habitants.



L'église du village



La mairie



## **Orientations générales des politiques de transports et de déplacements**

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

- \_en limitant les trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services,
- \_en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche, bicyclette).

## **Les politiques de protection des paysages**

Dans un objectif de préservation de l'identité du territoire communal, du cadre de vie, le P.L.U. a développé :

- \_des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels, qu'urbains,
- \_des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis dans la trame paysagère de leurs sites d'implantation.

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

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

- \_de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière,
- \_de préservation des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

## **Les politiques de protection contre les risques naturels**

Le projet a tenu compte des risques naturels (et notamment des risques miniers) qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

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

Il s'agit de satisfaire les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers de la densification de l'urbanisation et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant.



*L'urbanisation récente, essentiellement diffuse, parfois très cloisonnée.*



*Le paysage viticole et son écrin de collines boisées.*



*La forêt de Valbonne et sa diversité.*

## Assurer la cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire

### *Objectifs et moyens*

Lorsqu'on associe l'ensemble des enjeux et des contraintes liés au territoire, pour une grande partie de l'espace communal, ce sont les enjeux de protection qui prévalent, y compris sur des secteurs partiellement urbanisés :

- \_Présence de risques miniers incompatibles avec l'urbanisation à l'Ouest du village et plus ponctuellement à l'Est et au Sud,  
  
enjeux très forts de protection d'espaces naturels remarquables (la forêt de Valbonne et sa zone Natura 2000 notamment),
- \_Caractère essentiel des zones A.O.C. Côtes du Rhône dans une économie agricole basée sur la viticulture,
- \_Faible dimensionnement du réseau de chemins qui irrigue les zones d'habitat développées à l'Est, à l'Ouest et au Sud du village et dans ces secteurs absence d'assainissement collectif, qui empêche la densification,
- \_Nécessité de protéger les espaces ouverts autour du village et son écrin boisé, dans un souci de respect des paysages et de l'identité communale.

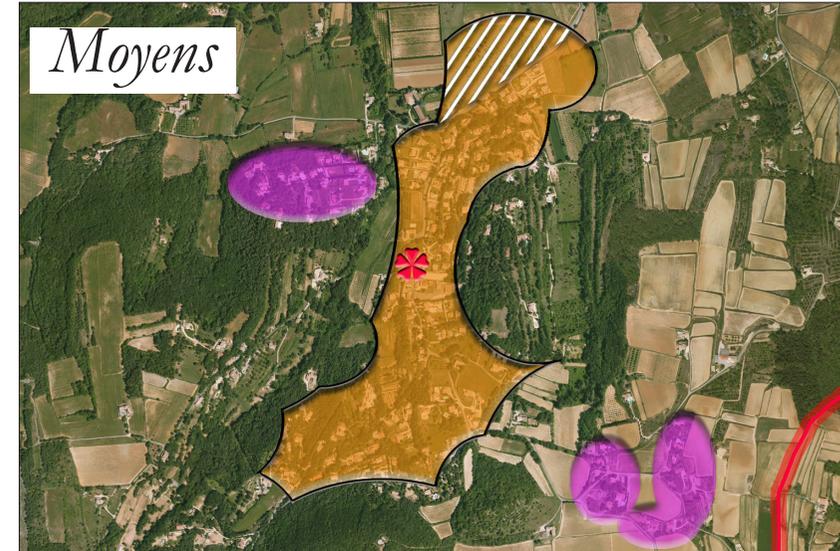
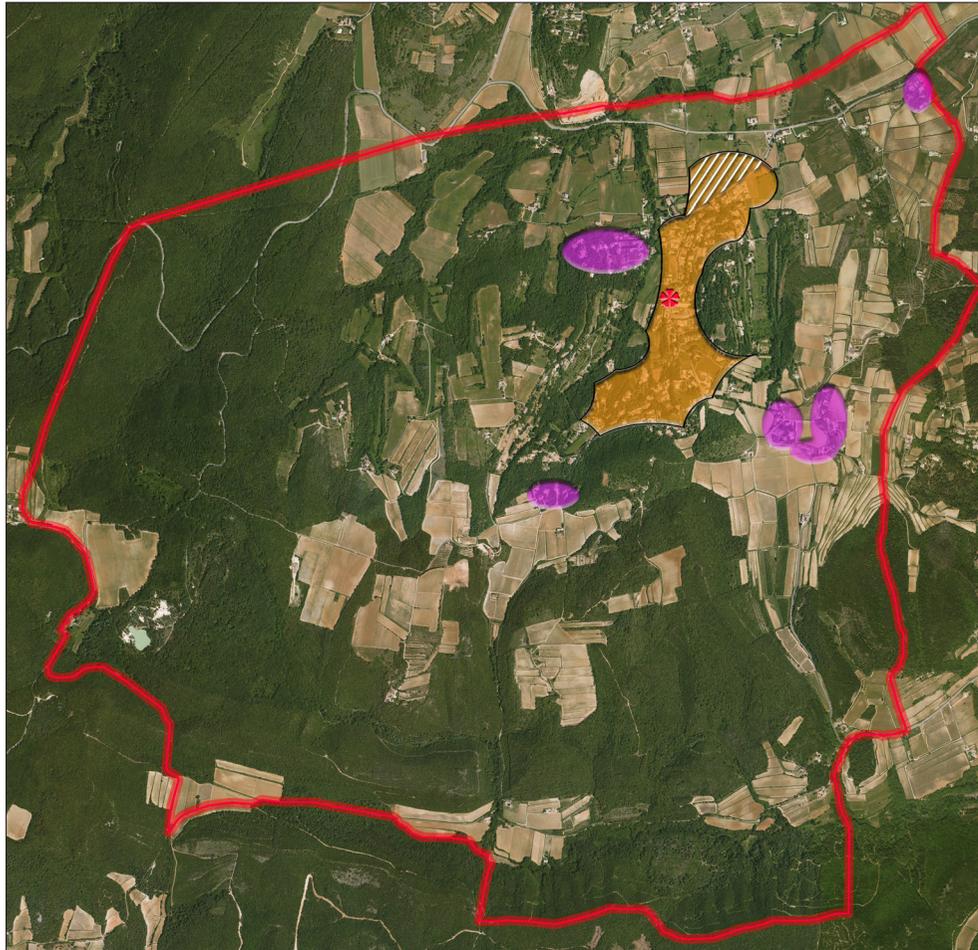
**Le premier acte du projet, en ce qui concerne les politiques d'urbanisme, d'aménagement et d'équipement a été de resserrer le développement urbain autour de secteurs compatibles avec l'ensemble de ces enjeux de protection, d'intégration des risques naturels, de niveau de desserte par les réseaux actuels et projetés.**

**Selon cette logique, qui s'appuie sur les fondements du développement durable, peu de secteurs sont éligibles à une urbanisation nouvelle, capables de "se fondre" dans le territoire, de respecter son identité tout en apportant des réponses aux besoins en logements, en développement des services.**

# 1

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'URBANISME ET D'ÉQUIPEMENT

## La cohérence développement urbain / fonctionnement du territoire



Les zones d'habitat existantes pour lesquelles le projet ne prévoit pas d'intensification significative de l'urbanisation.



L'enveloppe bâtie autour du village : ici, l'enjeu est plus celui du comblement des dents creuses, que celui de l'extension de la tâche urbaine, dans des secteurs où la densification est trop difficile (topographie, capacité de la voirie notamment).



Les secteurs non bâtis, où la densité est possible sans perturbation du schéma fonctionnel de la commune, ni bouleversement des rapports de voisinage au sein des zones d'habitat existantes.

L'urbanisation est maintenue à l'intérieur de limites franches, entre des espaces naturels ou agricoles à protéger en tenant compte : des enjeux de protection du village historique, des risques (miniers notamment, du niveau de desserte par les réseaux). Au-delà de ces limites franches, il n'y a pas d'enjeu majeur pour l'urbanisation (même si localement, des adaptations du zonage seront possibles). Tous les terrains situés à l'intérieur des limites franches ne présentent toutefois pas les mêmes aptitudes pour l'accueil de constructions nouvelles et leur classement en zone constructible sans discernement :

— n'aurait pas été cohérent avec l'objectif de croissance démographique (explicité au chapitre 1).

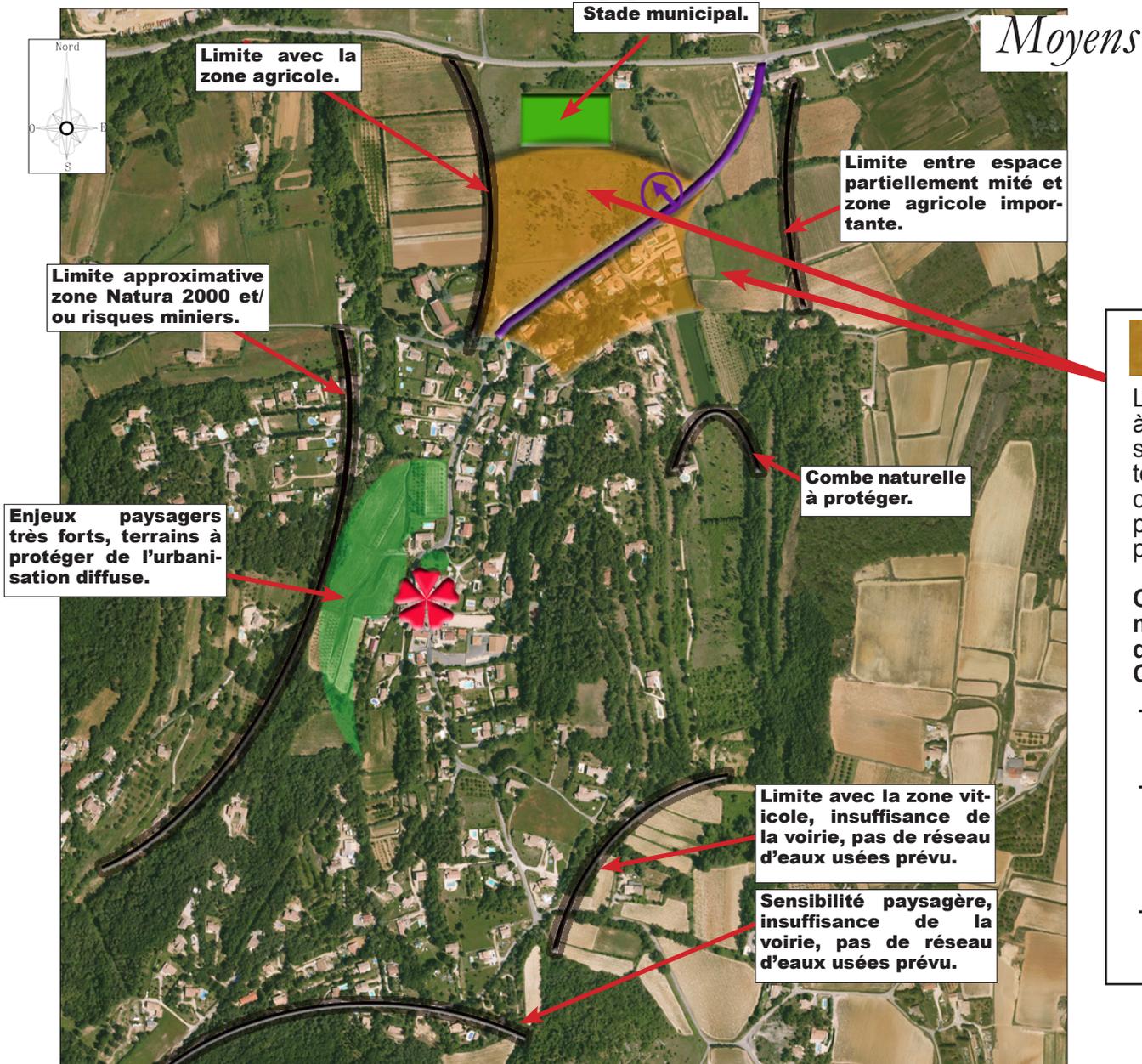
— aurait été incompatible avec les enjeux paysagers, agricoles, naturels, comme avec le niveau d'équipement de la commune (qui seront explicités dans les chapitres suivants).

C'est pourquoi, au sein de l'enveloppe où l'urbanisation est cohérente avec le fonctionnement, l'organisation de la commune, le projet n'a retenu qu'une partie du foncier disponible pour son "volet urbanisation".

# 1

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'URBANISME ET D'ÉQUIPEMENT

## La cohérence développement urbain / fonctionnement du territoire



Le territoire communal offre peu de secteurs éligibles à une urbanisation nouvelle significative capable de satisfaire les objectifs de croissance démographique tout en respectant les principes généraux de lutte contre l'étalement urbain définis par la loi et de préservation des espaces naturels et agricoles les plus importants.

C'est la raison pour laquelle en dehors d'ajustements, le P.L.U. a développé la plus grande partie de la capacité à bâtir dans le secteur de la plaine Chazalet :

- \_ un secteur déjà constructible dans le P.L.U, plat, desservi par les réseaux (donc facilement aménageable et pouvant supporter la densité)
- \_ un secteur situé hors des zones de risques, hors des zones naturelles protégées et hors zone A.O.C. viticole. L'impact sur les composantes agricoles et naturelles de la commune sera ainsi très mesuré.
- \_ un secteur qui reste proche du village et limitrophe des équipements sportifs de la commune.

## Assurer la cohérence entre réseaux, communications numériques et développement urbain

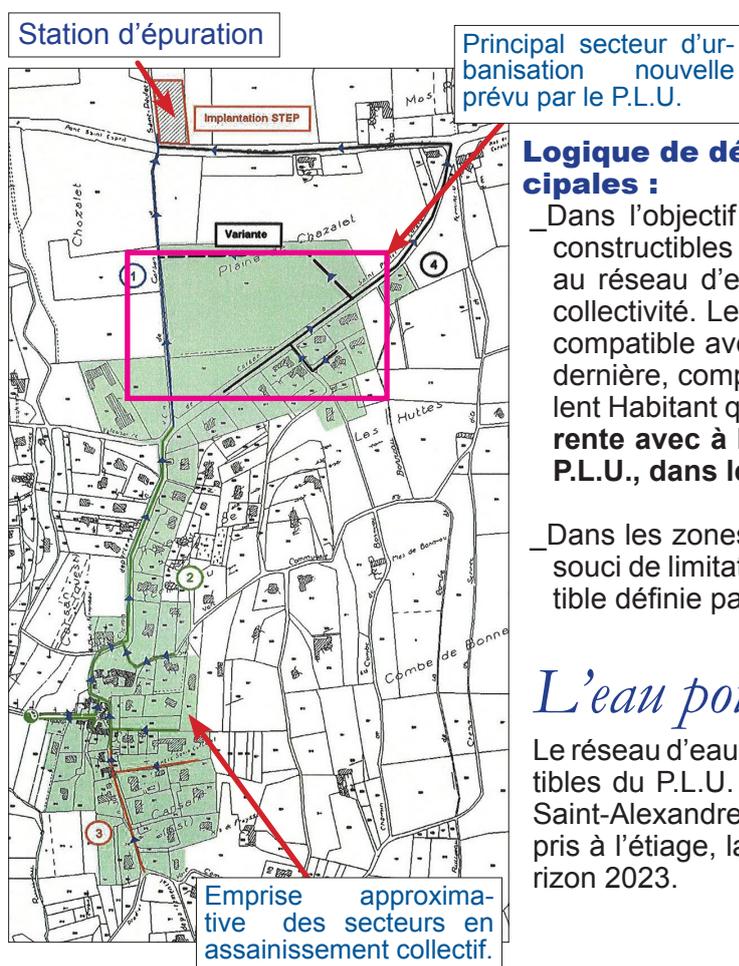
### *Objectifs et moyens*

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

\_d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité.

\_puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées) des constructions projetées.

### *L'assainissement*



#### Logique de définition des zones constructibles principales :

\_ Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles de tailles significatives là où le raccordement au réseau d'eaux usées était facile et peu onéreux pour la collectivité. Le projet a par ailleurs défini une capacité à bâtir compatible avec la capacité de traitement de la STEP : cette dernière, compte tenu de sa capacité et du nombre d'Equivalent Habitant qu'elle traite déjà, dispose d'une **capacité cohérente avec à la croissance démographique induite par le P.L.U.**, dans les secteurs desservis par le réseau.

\_ Dans les zones d'habitat en assainissement non collectif, par souci de limitation de l'étalement urbain, l'enveloppe constructible définie par le P.L.U. est peu étendue.

### *L'eau potable*

Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. et le Syndicat d'Adduction en Eau Potable de Saint-Alexandre/Carsan est capable de fournir en eau, y compris à l'étiage, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2023.

### *Les communications numériques*

Les foyers de la commune bénéficient d'un accès à Internet via l'ADSL (répartiteur situé à Pont Saint Esprit équipé pour l'ADSL, le ReADSL et l'ADSL2+). L'accès est dégroupé, ce qui permet aux habitants de Carsan de bénéficier de plusieurs offres haut débit (2 Mo le plus souvent). Ces débits sont compatibles avec le télétravail, mais demeurent en fourchette basse évitant ainsi de peu ne fracture numérique par rapport aux agglomérations urbaines proches.

Si l'objectif de la commune est d'augmenter le débit pour faciliter l'accès aux services Internet, elle n'a toutefois pas la maîtrise du renforcement de ces débits. L'objectif est toutefois de favoriser la création d'au moins un point d'accès au réseau Très Haut Débit. Ce point devra permettre à minima la connexion d'équipements et de services ouverts au public (mairie, école, équipements...)

## Promouvoir une croissance démographique équilibrée et à l'échelle de Carsan

### Objectifs

La commune souhaite utiliser son attractivité pour promouvoir, sans désorganiser le territoire :

- \_une croissance démographique nécessaire à sa vie socio-économique, mais à son échelle, en respectant sa structure rurale.
- \_une croissance équilibrée dans la répartition par classes d'âges, notamment pour maintenir les effectifs scolaires.

Par ailleurs, les croissances annuelles moyennes très fluctuantes d'une période intercensitaire à l'autre :

1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2009
+8,2%	+3,4%	+2,4%	+0,4%

L'objectif est donc aussi de "lisser" la croissance, pour éviter les "pics et les creux", qui rendent plus difficile la programmation et l'anticipation des besoins en équipements.

La traduction chiffrée de l'ensemble de ces objectifs est d'atteindre environ 800 habitants à l'horizon 2023, c'est à dire + 150 habitants en 11 ans, selon une croissance annuelle moyenne de 1,8%, soit un niveau de croissance moyenne :

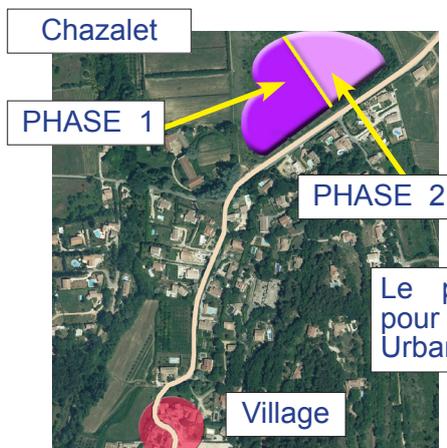
- \_sensiblement moins fort que celui mesuré entre 1982 et 1999 (2,9%), dans un contexte économique actuel moins propice à la création de logements,
- \_sensiblement plus fort que les 0,4 % de progression annuelle moyenne mesurés entre 1999 et 2009, qui traduisent plus une pénurie en terrain à bâtir dans la commune plus qu'une baisse d'attractivité. Sans augmentation du rythme de croissance actuel, la commune connaîtrait à moyen terme un vieillissement très probable de sa population.

### Moyens

#### Le projet définit :

**En phase 1, 1,5 ha de zone A Urbaniser (immédiatement constructible). La zone IIAU est constructible sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

**En phase 2, 1,3 ha de zone A Urbaniser (immédiatement future). La zone IAU sera constructible sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, après modification ou révision du PLU.**



Le principe de phasage pour l'ouverture des zones A Urbaniser de Chazalet.

La réalisation d'une première opération rapidement, puis d'une deuxième plus tard permettra d'atteindre l'objectif de lissage de la croissance démographique et ainsi d'éviter des évolutions "en dents de scie".

**En outre,** les espaces non construits situés au sein des secteurs déjà en grande partie bâtis totalisent une superficie encore mobilisable pour construire d'environ 4,9 ha en assainissement non collectif et de 0,9 ha en assainissement collectif. La surface est importante, mais dégage une capacité à bâtir réelle finalement faible : la topographie souvent tourmentée des terrains, l'assainissement non collectif dominant, font que les densités y seront limitées : 12 logements à l'hectare en assainissement collectif et 7 logements à l'hectare en assainissement non collectif, conformément aux dispositions du Schéma Général d'Assainissement.

**Au total et hors rétention foncière, la capacité d'accueil théorique est de 90 logements permanents. La capacité d'accueil définie par le P.L.U. est donc très proche de l'objectif de production de logements nécessaire pour atteindre 800 habitants.**

\*La rétention foncière traduit le fait qu'il est probable que seule une partie des terrains ouverts à la construction dans le cadre du P.L.U. soit effectivement bâtie dans les dix ans qui viennent.

## Diversifier l'offre en logements

### Objectifs

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



*L'habitat résidentiel "banal". S'il peut se poursuivre localement pour compléter l'espace bâti, il ne doit plus être l'unique mode d'urbanisation.*



*Il est aujourd'hui nécessaire de tendre vers un habitat plus dense et mieux organisé.*

Au-delà du simple aspect quantitatif, diversifier l'offre en logements favorisera l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts d'accession à l'habitat individuel en propriété (qui constitue la totalité de l'offre à Carsan actuellement) excluent du marché une part croissante de la population.

**Pour encourager l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle d'habitat pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible.**

### Moyens



**A La plaine Chazalet, le projet a défini une zone urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (qui sera urbanisée en deux phases, pour éviter un apport démographique trop brutal), qui permettra d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.**

Le potentiel de cette zone sera utilisé pour l'aménagement d'un quartier d'habitation selon une composition urbaine cohérente avec les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier.

## Faire émerger un pôle de services pour les habitants de Carsan

### *Objectifs et moyens*

Carsan a connu en une trentaine d'années une croissance démographique très soutenue. Elle arrivera probablement d'ici à 5 ans à atteindre 700 habitants. Parallèlement et en dépit de cette croissance démographique, le tissu économique de la commune s'est très peu enrichi : les premières raisons de cette situation sont la grande proximité de Pont Saint Esprit, de ses commerces et la présence de grandes zones d'activités industrielles dans la vallée du Rhône qui ont capté, par effet de polarisation, l'essentiel de l'activité industrielle.

Constatant le déséquilibre entre habitat et tissu économique, la commune s'est penché sur les moyens de réduire ce déséquilibre. **Le projet a toutefois écarté l'idée d'un développement de zones industrielles ou artisanales, considérant :**

- \_que les moyens qu'il serait nécessaire de mettre en œuvre (aménagement de zones dédiées) auraient fait courir un risque financier important à la commune avec un retour sur investissement trop hypothétique : plusieurs hectares de zones d'activités dans la vallée du Rhône n'ont toujours pas trouvé acquéreur, alors qu'elles sont bien plus proches des grandes infrastructures routières que Carsan, plus attractives par leur zone de chalandise.
- \_que l'identité de la commune est d'abord rurale. Des zones d'activités industrielles ou artisanales auraient probablement altéré cette identité, ainsi que la qualité de vie des habitants.

**La commune a donc décidé de s'orienter vers la création d'une structure de services et de petits commerces.** Cette ambition s'appuie sur le franchissement prochain du palier démographique (700 habitants) au-delà duquel l'installation de petits commerces et de services devient économiquement possible. Elle traduit aussi et surtout des objectifs forts :

- \_insuffler une vie sociale plus dense en créant un point de convergence pour les habitants,
- \_renforcer la qualité de vie en proposant aux carsanais des services de base qui éviteront le recours systématique aux déplacements automobiles.

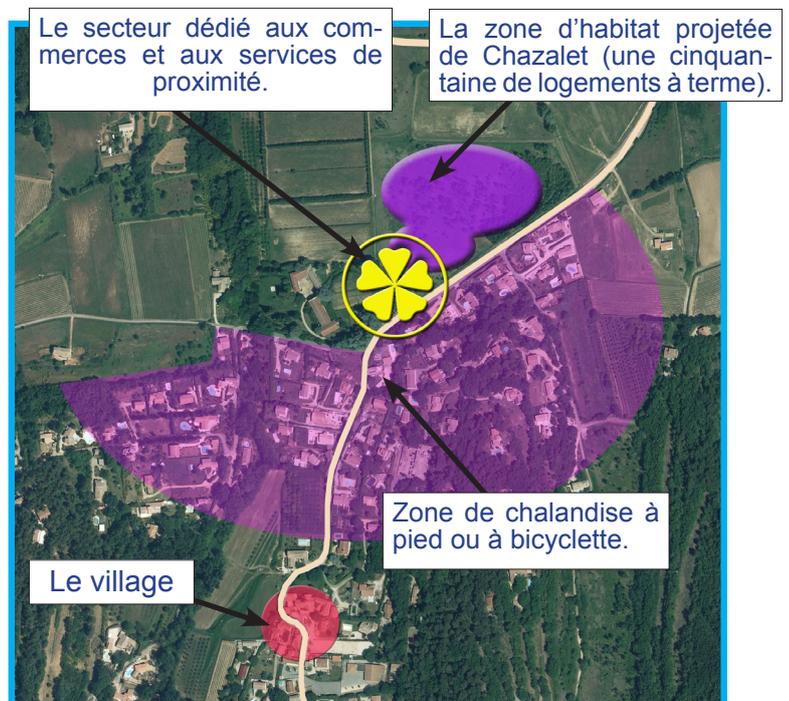
Outre la création du secteur dédié aux commerces et services, sur le plan de la "macro-économie", la commune s'est engagée dans la protection de la viticulture, sa principale (et de loin) activité économique.

Les objectifs sont :

- \_maintenir le potentiel de production,
- \_créer un climat serein pour les acteurs de l'ensemble pour sécuriser et encourager les investissements dans l'outil de production et de commercialisation du vin produit dans la commune.



La viticulture, première activité économique de Carsan



## *Objectifs et Moyens*

Carsan s'inscrit dans un ensemble rural en grande partie préservé. Ses habitants jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs, (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains).

En outre, la commune dispose déjà d'une salle polyvalente qui accueille les associations de la commune qui ont besoin de locaux.

A la plaine Chazalet, la commune a déjà aménagé un stade.

Ainsi les enjeux sont ténus et les politiques de développement des loisirs s'expriment essentiellement :

- \_au travers du maintien du cadre de vie, de la protection des espaces naturels et agricoles qui jouxtent les zones d'habitat résidentiel des coteaux,
- \_par le renforcement de la trame de voies piétons - cycles (vers le stade notamment).

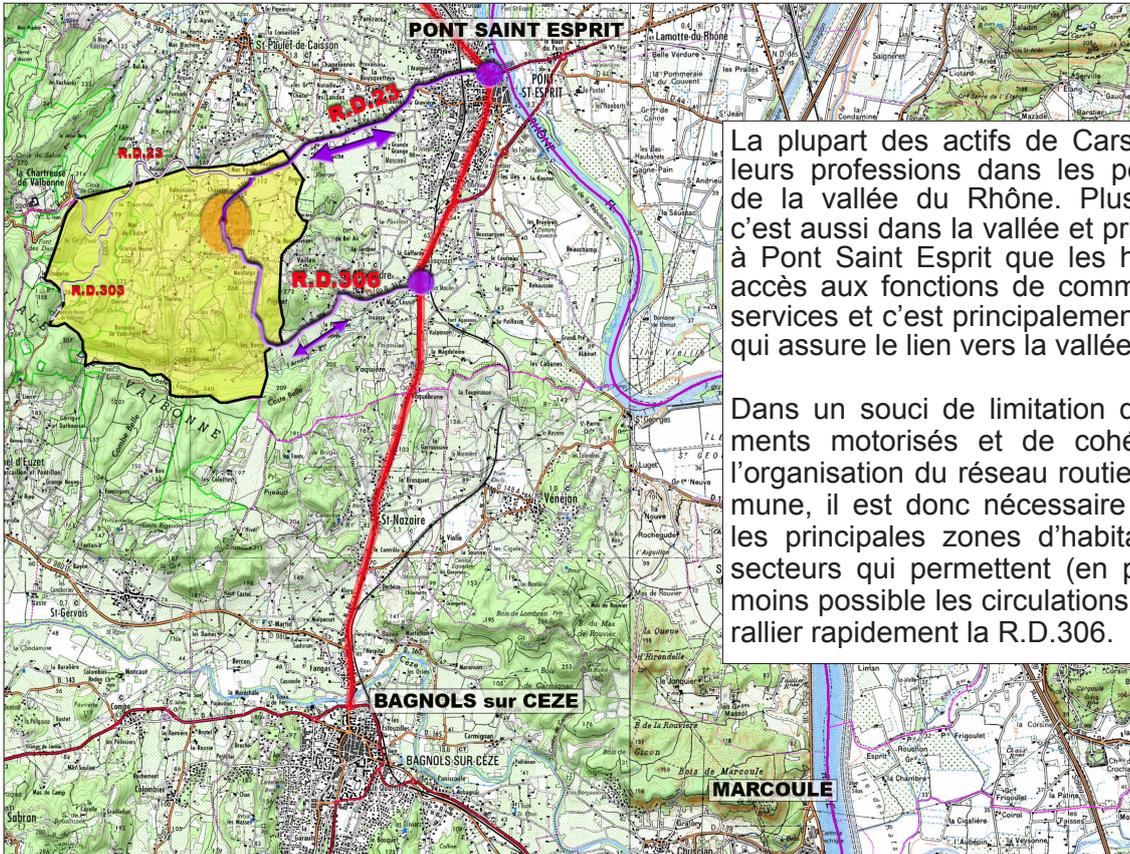
Cependant, en prévision du développement urbain à la plaine Chazalet et pour tenir compte de l'essor important de l'espace bâti que connaîtra ce quartier, la commune a défini les conditions d'une urbanisation à laquelle ont été intégrés la création d'espaces communs, d'aires de jeux, de trame verte en accompagnement de la production de logements et en complément de la proximité immédiate du stade.



Les grands espaces naturels, ruraux de la commune constituent en eux-mêmes des supports à une grande diversité de loisirs de plein-air.

## Accès à la R.D.306 et cohérence entre urbanisation et capacité du réseau de voirie

### Objectifs



La plupart des actifs de Carstan exercent leurs professions dans les pôles urbains de la vallée du Rhône. Plus largement, c'est aussi dans la vallée et principalement à Pont Saint Esprit que les habitants ont accès aux fonctions de commerces et de services et c'est principalement la R.D.306 qui assure le lien vers la vallée.

Dans un souci de limitation des déplacements motorisés et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est donc nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent (en perturbant le moins possible les circulations internes) de rallier rapidement la R.D.306.

Pour cela, l'objectif est de favoriser l'utilisation du réseau primaire de desserte locale et de conduire la circulation automobile sur les carrefours les mieux sécurisés (visibilité, conditions d'entrées/sorties sur la R.D.306). Ainsi, le projet s'est attaché :

- \_à limiter le potentiel constructible dans les secteurs éloignés des axes routiers principaux.
- \_Le trafic induit sur le réseau secondaire n'augmentera donc pas significativement,
- \_à développer un quartier d'habitat au Nord du village et connecté directement à la R.D.306.

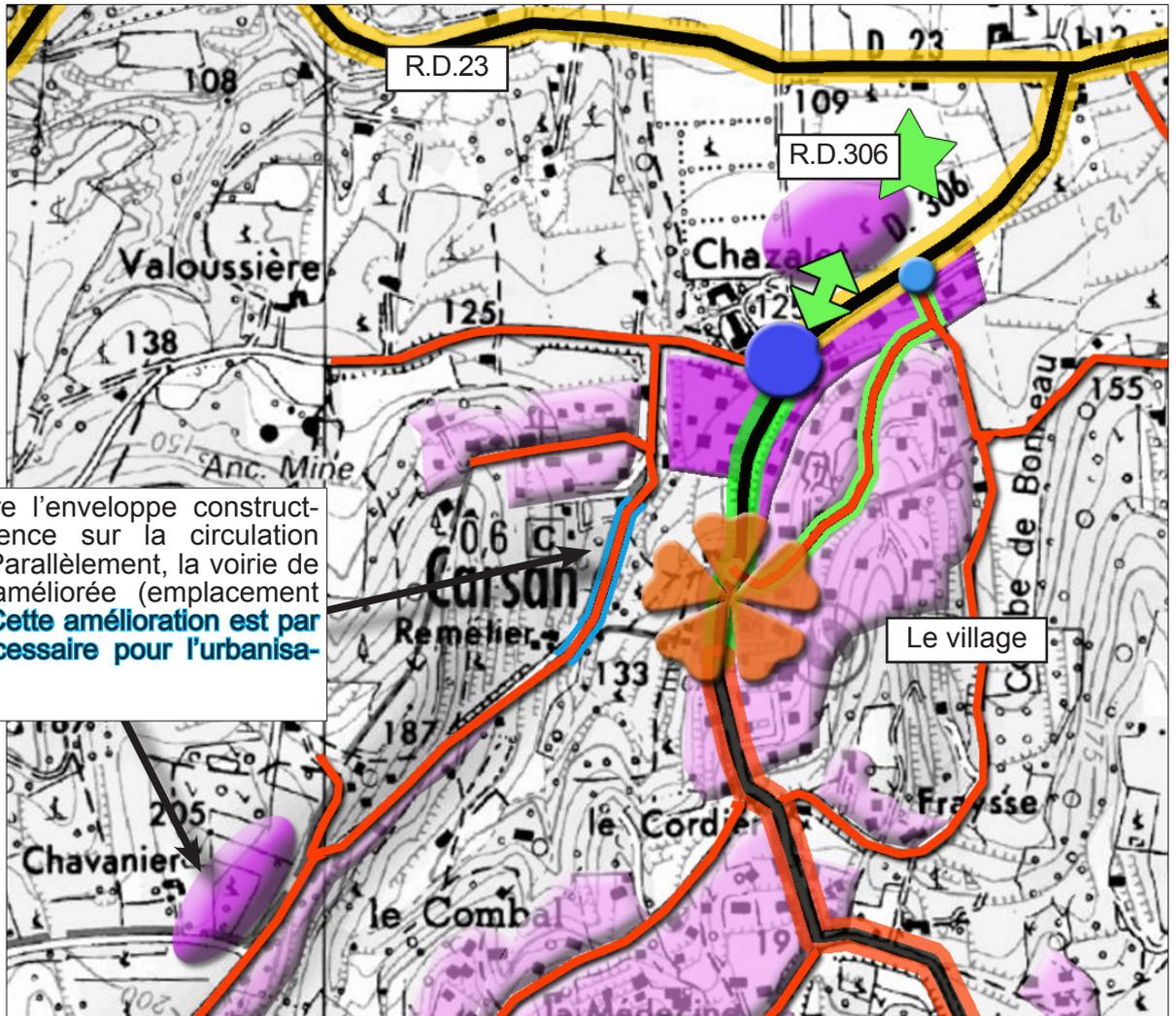
## Les déplacements doux

### Objectifs

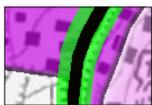
Il est important, pour la vie sociale dans la commune, pour la qualité de vie, de favoriser les liens entre habitat et équipements publics (école notamment), de développer une urbanisation qui puisse fonctionner avec les services locaux, existants ou projetés (en particulier pour lutter contre l'effet "commune dortoir").

Favoriser les déplacements doux (marche, bicyclette) entre l'école, la mairie, les équipements publics les principales zones d'habitat, les services et les petits commerces projetés constitue donc un élément important de la problématique d'aménagement. La promotion des déplacements doux participe aussi à la lutte contre la production de gaz à effet de serre et la pollution automobile.

## Moyens



Il s'agit d'étendre l'enveloppe constructible sans incidence sur la circulation dans le village. Parallèlement, la voirie de desserte sera améliorée (emplacement réservé n°3). **Cette amélioration est par ailleurs déjà nécessaire pour l'urbanisation existante.**



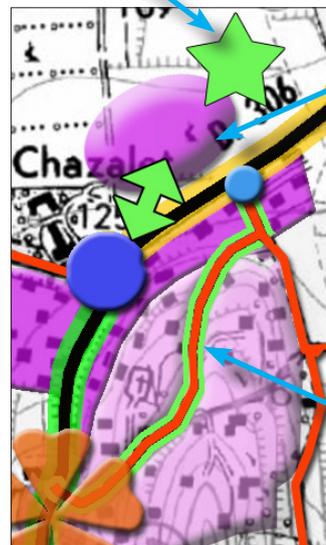
Secteurs construits ou destinés à la construction principaux (en violet) et partie de route départementale assez large, où la vitesse de circulation, à l'approche du village, reste compatible avec la création d'accès nouveaux. **L'ambition est de privilégier l'urbanisation dans ces secteurs pour faciliter les accès vers la vallée du Rhône, en limitant les déplacements sans que le village historique (en amont), ne pâtisse de la circulation nouvelle.**



Partie étroite de la route départementale. Elle recueille, pour les accès vers Pont au Nord et Marcoule au Sud, une partie importante du trafic provenant des chemins communaux qui sillonnent les zones d'habitat du Sud du village. Y converge un réseau de chemins étroits qui ne supporterait pas un trafic automobile supplémentaire significatif. **Le projet limitera l'urbanisation dans ces secteurs, pour éviter l'accroissement du trafic dans la traversée de village et éviter d'engager des travaux très coûteux d'élargissement systématique du réseau de voirie.**

## Les déplacements doux

Le stade



La zone d'habitat de Chazallet et son commerce projeté

Atténuation de la coupure formée par la R.D.306.

Accès doux possibles entre zones d'habitat principales et village

## La composition du paysage d'ensemble

### *Objectifs et moyens*

L'attractivité de Carsan s'appuie sur sa proximité avec des pôles de services et d'emplois, mais aussi sur le cadre de vie qu'elle propose, en particulier au travers de ses paysages en grande partie conservés : le village historique, les grandes enclaves viticoles du Sud, les collines boisées, écrin du village, la forêt de Valbonne... La protection de ces paysages constitue pour la commune un enjeu à la fois patrimonial et identitaire. Elle est aussi garante de l'attractivité de la commune.

Ainsi, le projet :

- \_ respecte les grandes unités du paysage et leurs contrastes en limitant fortement l'étalement urbain dans les coteaux boisés (protection de l'écrin du village, limitation l'effet "de mitage").
- \_ préserve la très grande ouverture des grands espaces viticoles et les collines nappées de taillis de chênes qui les couronnent,
- \_ protège la trame de bandes boisées et la ripisylve du ruisseau de Carsan qui rythment la plaine,
- \_ produit dans la plaine une urbanisation nouvelle dense, plus cohérente avec la structure ancienne du bâti.

Il s'agit aussi d'éviter les co-visibilités directes avec le village qui domine le coteau.



*Ces grands paysages viticoles constituent un élément essentiel de l'identité communale. Ils se caractérisent par un contraste très fort entre vignes et forêt qui occupent respectivement plateaux et collines. Seules quelques vieilles fermes viennent parfois ponctuer le panorama. Le mitage de la forêt comme celui des vignes aurait un effet particulièrement destructeur.*



*Depuis la plaine, le village se manifeste par son église, dont le gabarit perce la forêt de coteau. En arrière-plan, des maisons récentes se détachent dans le vert homogène des bois, produisant un effet de "mitage" qui nuit à la lisibilité du paysage d'ensemble et fragilise la position du village dans la hiérarchie de la perspective.*



*En contre bas du village la plaine se resserre. Plusieurs maisons apparaissent et les arbres referment le paysage, qui devient "plus brouillé".*



*Souvent, des éléments ponctuels participent à la typicité du paysage rural et méditerranéen de la commune. Ici, une petite oliveraie.*

## La protection de l'architecture et de la structure bâtie historique

### Objectifs et moyens

Le P.L.U. protège et valorise la structure bâtie et l'architecture du cœur historique dans leurs composantes les plus importantes : relation à la rue (entremêlement des constructions), caractère architectural, assemblage "organique" de l'urbanisation, ultra densité.

Pour cela, le projet :

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



*Le P.L.U. protège la structure du village et l'aspect extérieur des bâtiments qui le composent.*



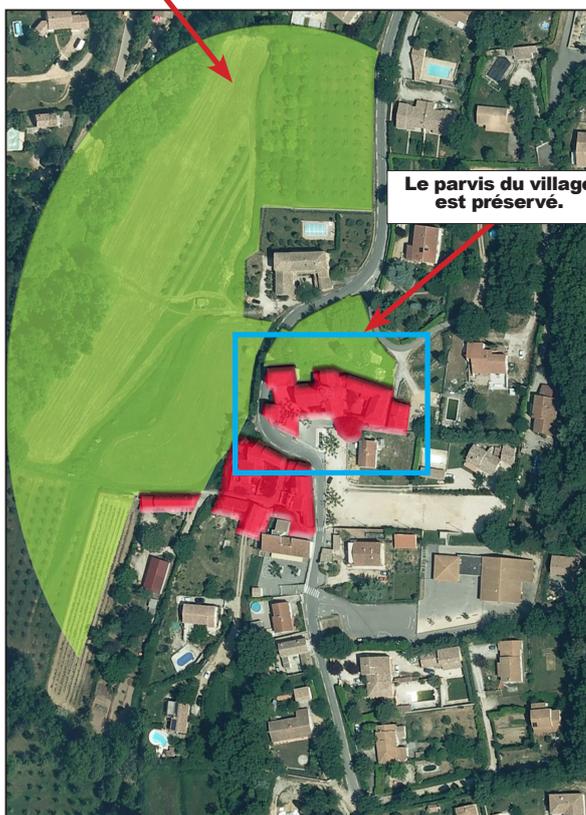
*Structure du centre historique.*

*Le bâti ancien constitue un élément essentiel de l'identité culturelle de Carsan, un des objectifs du P.L.U. est de pérenniser cet héritage.*

**L'écrin ouvert du village est maintenu.**



*Une structure de maçonnerie ancienne.*



**Le parvis du village est préservé.**



**A**



*L'église et la mairie en contre-plongée depuis les prés.*



**A**

*Le projet maintient un "parvis ouvert" autour du village ancien, pour préserver la lecture du centre historique, protéger les principaux cônes de vues.*

## La promotion d'une urbanisation nouvelle plus respectueuse de l'identité rurale de Carsan

### *Objectifs et moyens*

La volonté de préserver les espaces agricoles ouverts autour du village, qui le mettent en scène, mais aussi le souhait de maintenir son écrin boisé et la volonté développer une urbanisation plus dense, qui bénéficie de l'ensemble des réseaux, ont conduit à la création d'un hameau nouveau à la Plaine Chazalet.

En terme de paysage, l'objectif a été d'utiliser ce projet de développement urbain comme une opportunité pour, dans secteur qui constitue "la porte d'entrée" de la commune, produire un espace bâti intégré qui dépasse un modèle pavillonnaire rigide, cloisonnant et facteur de banalisation, de dilution de l'identité des communes.

On a voulu faire mieux que le "banal lotissement", en évitant l'homogénéité, la rigidité parcellaire, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes. L'idée est de produire un hameau :

Pour produire une urbanisation intégrée, le P.L.U. développe un espace bâti intermédiaire à taille humaine, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent :



*Le schéma traduit une illustration « d'ambiances » de l'orientation d'aménagement. Cette illustration exprime « l'esprit » dans lequel doit être conçue l'urbanisation, elle ne constitue pas un plan masse à respecter et n'est pas opposable aux tiers.*

## Objectifs

La commune a choisi, dans le cadre de son P.L.U. :

**De préserver l'héritage viticole** de Carsan en protégeant au mieux les zones d'exploitation : aujourd'hui, le prix du terrain à bâtir est tel que la valeur ajoutée des parcelles agricoles (y compris celles plantées en vignes A.O.C.) ne constitue plus un frein économique à leur urbanisation.

**D'éviter les conflits d'usages** entre habitat et agriculture, en évitant la promiscuité entre ces occupations du sol parfois difficilement compatibles.

## Moyens

En dehors des secteurs où les enjeux d'urbanisation sont primordiaux, le P.L.U. a protégé du développement urbain les grands ensembles agricoles par un classement en zone agricole, strictement réservée à l'exploitation. Si le projet de hameau nouveau à Chazalet entame sur environ 1,5 ha la plaine (3 ha à terme) il concrétisera un projet de développement structuré qui répond aux besoins de la commune (habitat dense notamment) et sans prélever de vignes A.O.C.

Les sièges d'exploitations en activité sont classés en zone agricole, pour éviter la spéculation sur les bâtiments et à terme, leur mise sur le marché "classique de l'habitat", qui aurait réduit notablement les possibilités de reprises des exploitations.



*Les enclaves agricoles.*

### Maintenir les unités agricoles

*C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Carsan, mais aussi de la préservation d'un paysage d'une grande lisibilité, aux contrastes forts.*



*L'urbanisation diffuse au Sud, s'est rapprochée des grands espaces viticoles. Le projet s'est attaché à éviter l'épanchement de l'espace bâti sur les principales vignes.*



*Les oliviers, localement présents dans les vallons.*

## *Objectifs et moyens*

À l'instar des étendues viticoles ou du village historique, les espaces naturels : les taillis de Chênes verts, la forêt de Valbonne, le ruisseau de Carsan, l'étang de l'ancienne carrière, font partie des composantes fondamentales du territoire. Et le premier principe que le projet a appliqué à ces espaces est celui de la protection.

### **Les enjeux environnementaux principaux dans la commune sont donc :**

#### **La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique :**

- \*La forêt méditerranéenne, la ripisylve du ruisseau de Carsan,
- \*La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2 (ZN.I.E.F.F. n°00006127 "Zone boisée du bagnolais"),
- \*La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 ZN.I.E.F.F. n° 30232123 "Forêt de Valbonne",
- \*La Zone Natura 2000 "Forêt de Valbonne, FR91398"

#### **La préservation du réseau écologique local :**

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



Le plan d'eau de l'ancienne carrière



La ripisylve du ruisseau de Carsan et sa végétation hydrophile.

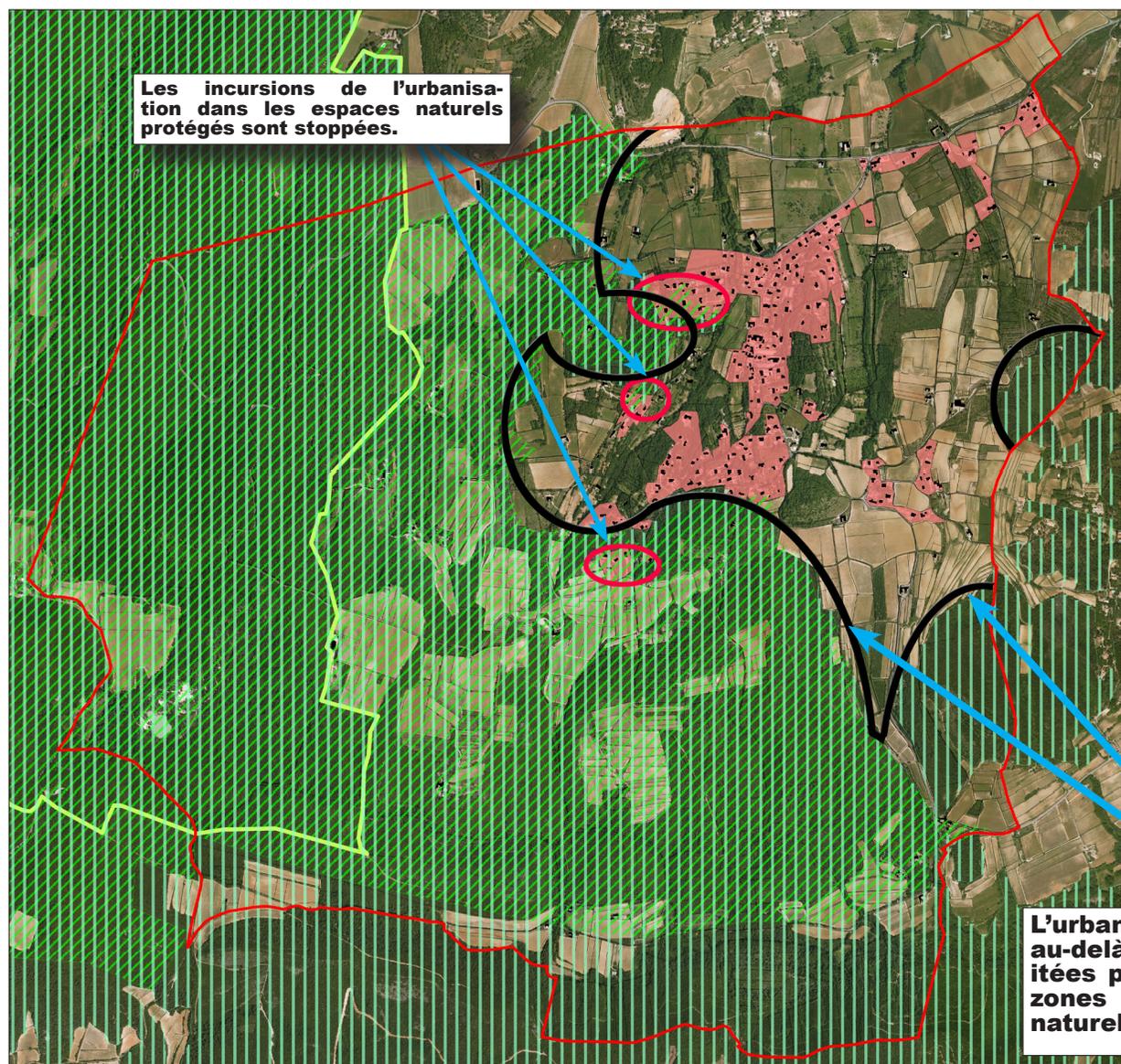


Les clairières sèches, leur grande diversité floristique et leur cortège d'insectes.



Un vallon : l'humidité du sous sol permet le développement de grandes herbes, de joncs et de petits peupliers.

## Objectifs et moyens



Les incursions de l'urbanisation dans les espaces naturels protégés sont stoppées.

D'une manière globale, la commune a formulé un projet de développement qui n'interfère avec aucune zone naturelle majeure, directement ou indirectement : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein de l'enveloppe bâtie existante, exception faite de la zone d'habitat et de services de Chazalet. Cette zone sera toutefois implantée sur un secteur de plaine, et hors des différentes zones de protection environnementales, qui couvrent pourtant près des trois quarts du territoire communal.**



La Z.N.I.E.F.F. de type 2 sur le territoire communal.



La Z.N.I.E.F.F. de type 1 sur le territoire communal.

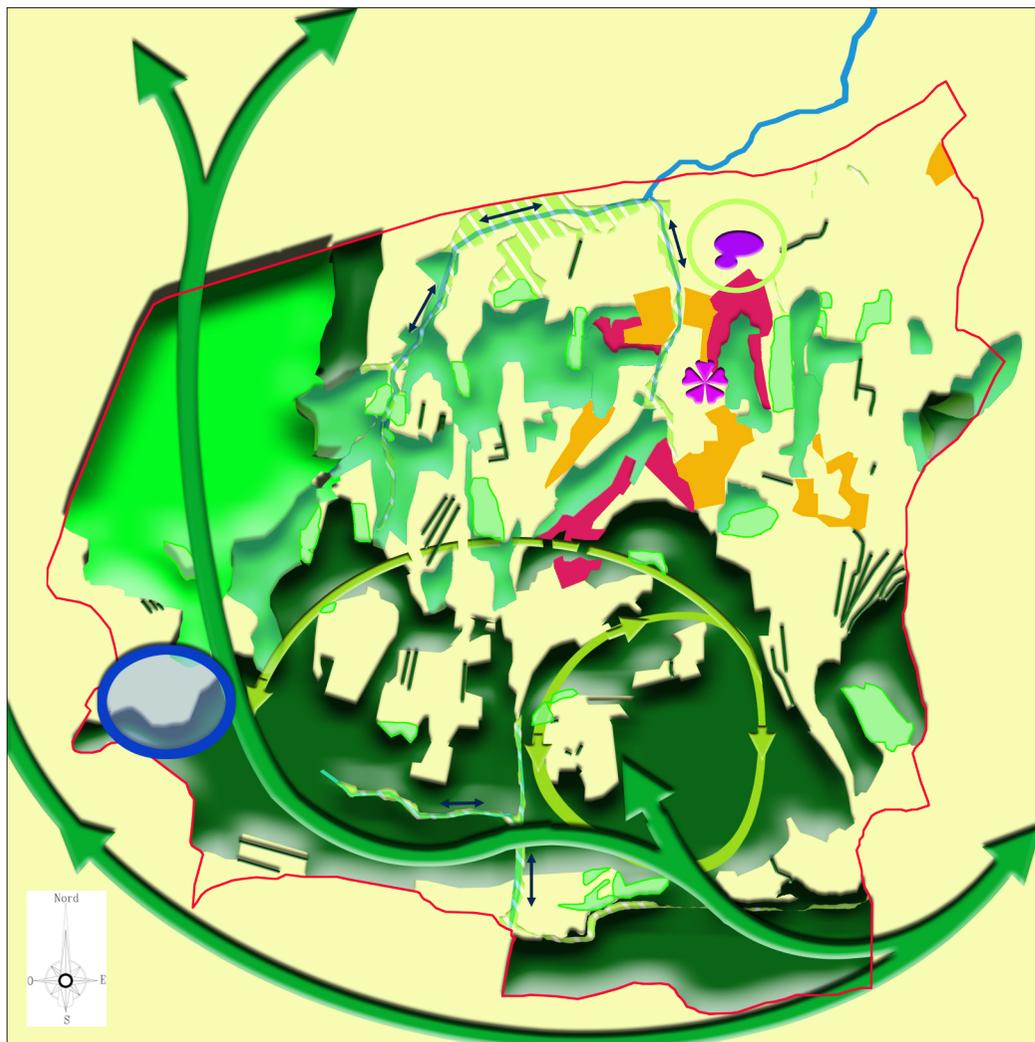


La zone Natura 2000

Il est précisé qu'à la différence des Z.N.I.E.F.F, les zones Natura 2000 constituent des protections très fortes. En zone Natura 2000, le principe est celui de l'inconstructibilité, qui ne peut être levé que très ponctuellement, sur la base d'un projet très argumenté et après définition de mesures compensatoires.

L'urbanisation n'est pas développée au-delà des limites stratégiques délimitées par l'association des différentes zones de protection des espaces naturels qui concernent la commune.

## Objectifs et moyens



Les zones présentant des enjeux environnementaux forts à Carsan apparaissent en nuances de bleu et de vert. Elles ont été préservées de l'urbanisation par le P.L.U.

Les zones naturelles/agricoles (zones tampons entre espaces naturels et espaces anthropisés) sont représentées en vert pâle. Elles sont aussi protégées.

Les secteurs de développement urbain (en violet) n'empiètent pas sur des espaces naturels nodaux ou des corridors biologiques du réseau écologique local. **LE PROJET DE DEVELOPPEMENT N'ACCROIT PAS LA PRESSION DE L'URBANISATION SUR LE RESEAU ECOLOGIQUE LOCAL.**



L'orientation de l'urbanisation nouvelle vers la plaine n'impactera pas les corridors écologiques.



L'urbanisation



L'urbanisation qui a impacté la zone nodale forestière



Corridors privilégiés de la grande faune terrestre non ailée (hors ripisylves). Ces corridors sont d'échelle supra-communale.



Les corridors biologiques aquatiques. Les bandes boisées permettent des mouvements de faunes le long du ruisseau. Ce corridor constitue aussi un habitat (zone nodale) pour la faune et la flore liées aux zones humides.



Corridors secondaires.

### Quelques définitions

Les zones nodales offrent la quantité et la qualité optimale d'espaces environnementaux et d'espèces (sources de biodiversité).

Les corridors assurent la connectivité entre les zones nodales.

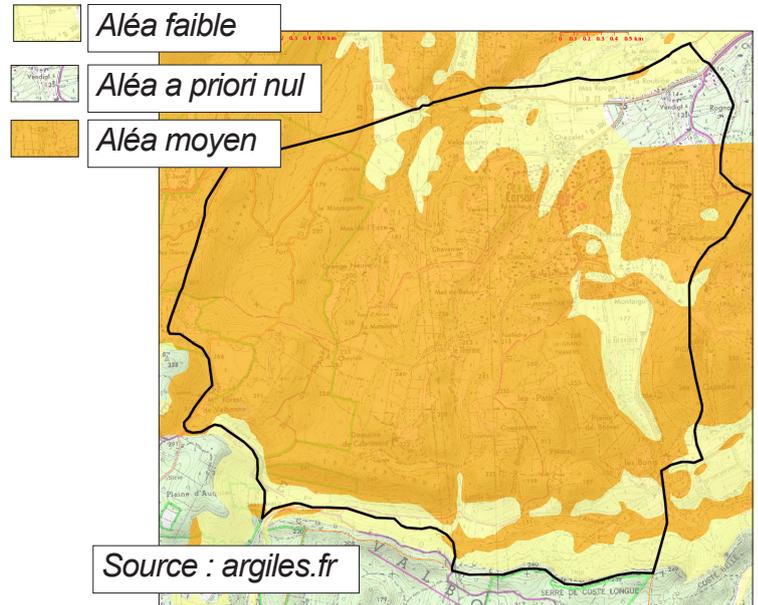
Les zones puits forment des abris temporaires. Elles sont des refuges lorsque la faune s'alimente dans l'espace agricole.

## Rappel de la situation

A Carsan, outre le risque sismique, plusieurs risques naturels ont été identifiés, sur des secteurs parfois déjà bâtis :

### Le risque de retrait-gonflement d'argile

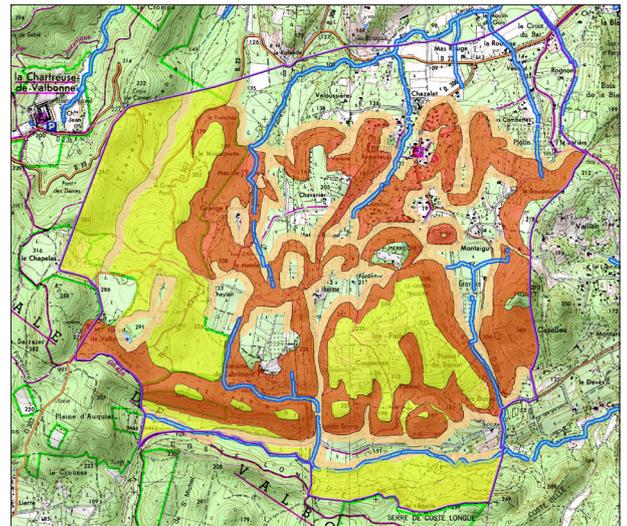
S'il existe dans la commune, il impose des prescriptions constructives qui n'impactent pas directement le projet urbain (pas de zone inconstructible associée à ce risque à Carsan).



### Le ruissellement des eaux pluviales

Le coteau qui constitue aujourd'hui le siège de l'essentiel de l'urbanisation est parcouru de vallats qui peuvent prendre un régime torrentiel, dans des secteurs parfois proches de zones d'habitat. Par ailleurs, le régime des précipitations dans la commune conduit à un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en pieds de versants, le long des principaux chemins qui sillonnent le coteau.

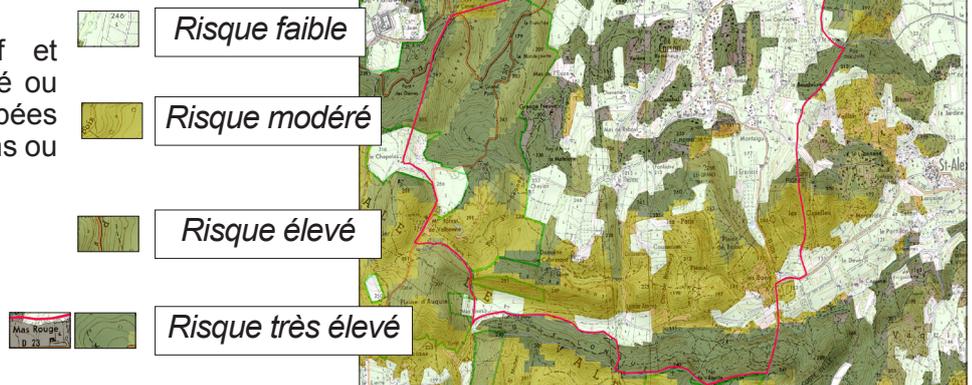
-  Secteurs de pentes moyennes à fortes, soumis à un ruissellement freiné par le couvert forestier. L'urbanisation n'y est pas ou peu présente.
-  Coteaux pentus qui reçoivent souvent les eaux de ruissellement issues de l'étage collinéen et des plateaux. Le ruissellement y est significatif.
-  Secteurs de pieds de versants exposés au ruissellement.



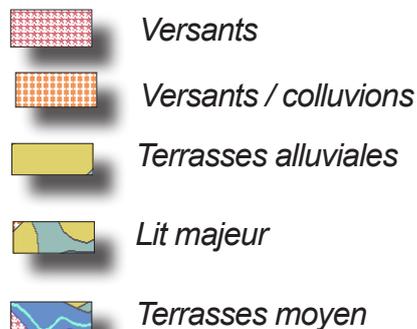
Source : DREAL Languedoc-Roussillon

### Le risque incendie

Dans la commune, il est significatif et il a été mis en évidence à proximité ou au sein des zones bâties développées autour du village, le plus souvent dans ou en bordure du massif forestier.



Les zones inondables du ruisseau de Carsan, de l'Arnave et de leurs Affluents. Eloignées des secteurs d'habitat actuels ou projetés, elles sont peu impactantes pour le projet.

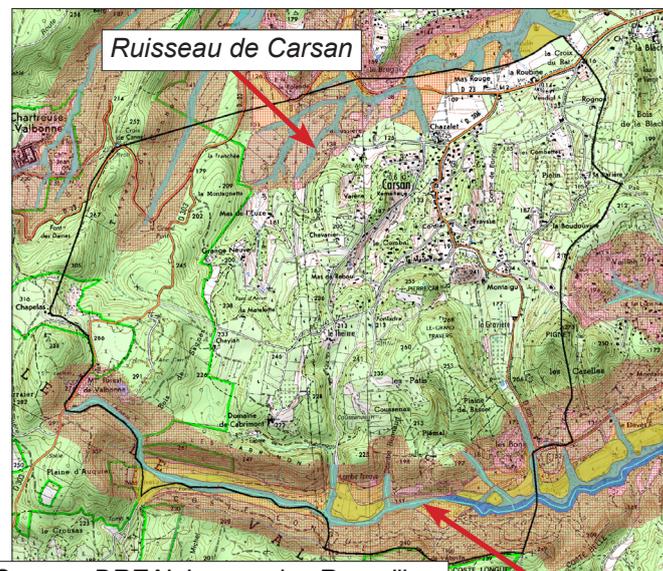


## Les risques miniers

Carsan a fait l'objet d'une Plan de Prévention des Risques Miniers, qui a démontré la présence d'aléas d'effondrement notamment, y compris dans des secteurs urbanisés de la commune :



Emprise des zones anciennement constructibles au voisinage ou dans les zones d'aléas :



Source : DREAL Languedoc-Roussillon

L'Arnave



## Objectifs et moyens

La prise en compte des risques fait partie intégrante du développement durable. Il s'agit de ne pas urbaniser dans les secteurs présentant des risques forts et moyens et d'éviter le développement dans les zones à risques faibles lorsque suffisamment de terrains urbanisables peuvent être dégagés ailleurs pour construire :

- \_Si les secteurs déjà bâtis situés en zone de risque incendie ont été classés en zone constructible (mais seules quelques dents creuses pourront y être urbanisées), aucune zone d'urbanisation nouvelle n'a été définie dans des secteurs soumis à un risque incompatible avec l'urbanisation.**
- \_Aucune zone constructible n'a été définie en zone inondable.**
- \_Dans les secteurs soumis au risque minier, aucune zone urbanisable nouvelle n'a été créée et les zones constructibles du P.L.U. actuel soumises aux risques ont été reclassées en zone non constructible lorsqu'elles n'étaient pas bâties et maintenues en zone Urbaine où la gestion du bâti existant est possible, sous réserve d'un niveau de risque compatible et de la définition de règles permettant de se prémunir des risques.**
- \_L'enveloppe urbaine n'étant que très peu étendue dans les coteaux, il n'y aura pas d'aggravation sensible du ruissellement des eaux pluviales.**

## Objectifs de densité et moyens

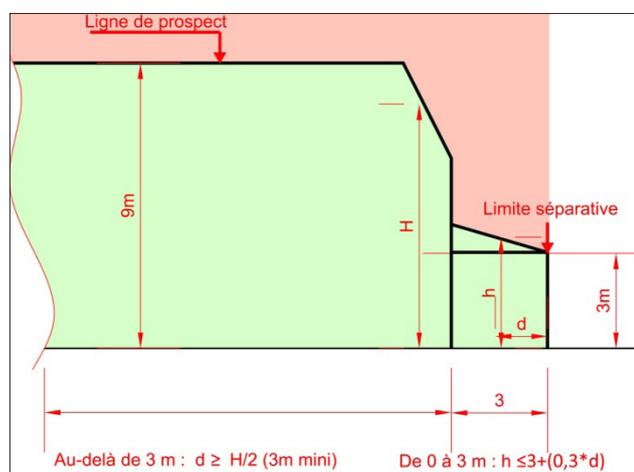
L'objectif est le doublement de la densité moyenne de l'habitat mesuré ces dix dernières années, (soit un passage de 5,2 à 10,5).

Cet objectif a été concrétisé :

dans les orientations d'aménagement des zones A Urbaniser de Chazalet par le P.L.U par l'affichage d'une densité moyenne de quinze à vingt logements à l'hectare.

dans les terrains encore libres et classés en zone urbaine, le règlement du P.L.U. incite à la densité :

- \_possibilité d'implanter une partie des bâtiments en limites séparatives,
- \_possibilité d'implantation des habitations sur les limites séparatives internes à une opération d'aménagement d'ensemble,
- \_Coefficient d'Emprise au Sol (C.O.S.) fixé à un niveau qui permet l'habitat groupé.



En zone urbaine, le règlement permet une meilleure rentabilisation des terrains d'assiette des constructions en rendant possible l'implantation en limites séparatives des annexes.



Dans la zone A Urbaniser de Chazalet, l'implantation en limites séparatives est autorisée pour toutes les constructions.

## Objectifs de lutte contre l'étalement urbain

En dehors de la zone IAU (complétée par une zone d'urbanisation future qui sera développée de manière dense), l'extension de la tâche urbaine a été très contenue moins de 1 ha.

Ainsi, pour une capacité d'accueil estimée à 80 - 90 logement, la tâche urbaine totale est agrandie de 3,8 ha environ, soit une consommation brute d'espaces situés hors de la trame bâtie (y compris voiries, espaces communs, stationnements...) de l'ordre moins de 400 m<sup>2</sup> par logement\*. Cette consommation moyenne par logement résulte d'une action volontariste de la commune, avec une densité importante dans les zones A Urbaniser qui est "compensée" (tirée vers le bas) par les secteurs en assainissement autonome pour lesquels, en raison de contraintes techniques liées à l'assainissement non collectif à la topographie tourmentée, il n'est pas possible de produire une densité supérieure à 7 logements à l'hectare.

\* On considère ici que le comblement de dents creuses se fait sans consommation d'espaces agricoles ou naturels nouveaux, puisque ces dents creuses sont intriquées dans la trame urbaine existante.