

Département du GARD

Commune d'ORSAN

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1



	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration PLU	09/02/2007	01/07/2010	11/04/2011
Modification n°1	29/06/2017		19/03/2019

" approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Mars 2019 "

Pour la modification n°1 du PLU :

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE et
Stéphane VERNIER
8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30131 PUJAUT



Tél : 04-90-26-39-35
Em@il : atelier@lacroze.fr

Commune d'Orsan

Modification n°1 du P.L.U.

**Approuvée par délibération
du conseil municipal du 19 mars 2019**

Composition du dossier

1- Additif n°1 au rapport de présentation

3- Documents graphiques

- 3.1 Ensemble du territoire
- 3.2 Village

échelle 1 / 5 000
échelle 1 / 1 500

4- Règlement

5- Orientations d'aménagement

Département du GARD

Commune d'ORSAN

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Additif n°1 au rapport de présentation



	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration PLU	09/02/2007	01/07/2010	11/04/2011
Modification n°1	29/06/2017		19/03/2019

" Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Mars 2019 "

Pour la modification n°1 du PLU :

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE et
Stéphane VERNIER
8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30131 PUJAUT

Tél : 04-90-26-39-35
Em@il : atelier@lacroze.fr



COURRIER ARRIVÉ
PRÉFECTURE DU GARD
26 MARS 2019
D.C.L.

Sommaire

Sommaire	1
Introduction	3
1. Justification de la procédure de modification du PLU	4
2. Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU « La Parade »	5
2.1 Objectifs	5
2.2 Contexte communal	6
2.2.1 Situation géographique	6
2.2.2 Organisation spatiale du territoire	6
2.3 Caractéristiques démographiques	8
2.3.1 Evolution de la population	8
2.3.2 Structure de la population	9
2.3.3 Caractéristiques des ménages	9
2.4 Activité agricole sur Orsan	10
2.4.1 Contexte général	10
2.4.2 Appellations et dénominations protégées	11
2.5 Synthèse de l'analyse paysagère	12
2.5.1 Contexte paysager	12
2.5.2 Les grandes entités paysagères sur Orsan	12
2.6 Contexte naturel	14
2.6.1 La zone Natura 2000	14
2.6.2 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique	16
2.6.3 Les Espaces Naturels Sensibles	19
2.6.4 Le milieu naturel sur le secteur de projet	21
2.7 Orientations retenues dans le cadre du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU approuvé le 11 avril 2011	23
2.7.1 Préserver le territoire	23
2.7.2 Faire vivre la commune	23
2.8 Consommation d'espaces entre 2011 et 2018	25
2.9 Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU « La Parade »	26
2.9.1 Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones	26
2.9.2 Au regard de l'évolution des zones à urbaniser (1AU)	26
2.10 Présentation du secteur d'étude concerné par l'ouverture à l'urbanisation	31
2.11 Orientations d'aménagement retenues	34
2.11.1 Enjeux liés à l'aménagement du site	34
2.11.2 Principes d'aménagement	34
2.12 Traduction réglementaire	36

2.12.1	Au niveau des documents graphiques	36
2.12.2	Au niveau du règlement.....	36
2.12.3	Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation.....	41
2.13	Incidence du projet sur l'environnement.....	43
2.13.1	Au regard du milieu naturel et de la zone Natura 2000.....	43
2.13.2	Au regard du paysage	43
2.13.3	Au regard de la consommation d'espaces agricoles et naturels.....	44
2.13.4	Au regard de la collecte et la gestion des eaux pluviales	44
2.13.5	Au regard des risques naturels.....	44
2.13.5.1	Le risque inondation	44
2.13.5.2	Le risque incendie de forêt	44
2.13.5.3	Le risque retrait gonflement des argiles	45
2.13.5.4	Le risque sismique.....	46
2.13.6	Au regard des servitudes d'utilités publique.....	46
2.13.7	Au regard des réseaux	47
2.13.8	Au regard des documents supracommunaux.....	47
2.13.8.1	Le SDAGE Rhône Méditerranée	47
2.13.8.2	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	47
3.	Adaptations du règlement et des documents graphiques	48
3.1	Mise à jour de la nouvelle codification dans le règlement.....	48
3.2	Prise en compte de la loi ALUR.....	48
3.2.1	Objectifs	48
3.2.2	Traduction réglementaire.....	49
3.3	Création du secteur UBa destiné à accueillir des équipements collectifs, commerce et services.....	50
3.3.1	Objectifs.....	50
3.3.2	Traduction réglementaire.....	52
3.4	Modification et rectifications apportées aux articles du règlement.....	53
3.4.1	Modification concernant le préambule des zones du règlement	53
3.4.2	Modification concernant les occupations et utilisations du sol interdites de la zone UA, UB et UC	53
3.4.3	Modification concernant l'occupation et l'utilisation des sols soumises à des conditions spéciales en zone naturelle	53
3.4.4	Modification concernant l'aspect extérieur des bâtiments de toutes les zones du PLU	54
3.4.5	Modification concernant les règles concernant les espaces libres et plantés en zones UB, UC, 1AU, 1AUE et 2AU	55
3.5	Réajustement divers	55
3.5.1	Rectification d'une erreur matérielle sur le secteur Nhf.....	55
3.5.2	Identification d'un arbre remarquable au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.....	56
3.5.3	Suppression des emplacements réservés 5 et 9	57
4.	Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU	60

Introduction

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée le 11 avril 2011.

Le PLU a fait apparaître, dans son application au quotidien en terme de gestion du droit des sols et d'autorisation d'urbanisme, la nécessité de procéder à certains ajustements et précisions au niveau du règlement et du plan de zonage.

Les nouveaux textes législatifs notamment la loi dite « ALUR » qui supprime les coefficients d'occupation des sols et les superficies minimales de terrain demandent également d'adapter le document d'urbanisme.

D'autre part, la commune souhaite permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IAU au lieu-dit « La Parade » destinée à accueillir des logements.

1. Justification de la procédure de modification du PLU

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU a été retenue dans la mesure où elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification du PLU est établie suivant le schéma procédurier suivant :

- notification du projet de modification au préfet et aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme à savoir : la Préfecture, la région, le département, la chambre d'agriculture, la chambre des métiers, la chambre de commerce et d'industrie, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien en charge de l'élaboration du PLH et du SCOT Gard Rhodanien ;
- saisine spécifique de M. le Préfet au titre de la dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IAU « La Parade » ;
- enquête publique prescrite par arrêté du maire, durée : 1 mois au minimum ;
- le projet éventuellement modifié suite à l'enquête publique en fonction des observations du commissaire-enquêteur et des avis des personnes publiques associées ;
- délibération du conseil municipal approuvant la modification du PLU ;
- délibération publiée dans un journal diffusé dans le département,
- délibération affichée en mairie pendant un mois.

Nota : suite à la décision du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement la partie réglementaire du code de l'urbanisme relative au régime de l'évaluation environnementale des PLU et en attente d'un nouveau décret d'application, par souci de sécurité juridique, la commune a décidé de saisir volontairement l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas. Cette dernière dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer sur l'éligibilité ou non du projet de modification du PLU à évaluation environnementale. La décision est versée au dossier d'enquête publique.

2. Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU « La Parade »

2.1 Objectifs

La commune a retenu dans le PLU en vigueur une partie du développement futur à vocation d'habitat sur le secteur « La Parade » décliné sous la forme d'une zone d'urbanisation fermée (1AU) dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. La commune ne maîtrise pas le foncier sur cette zone.

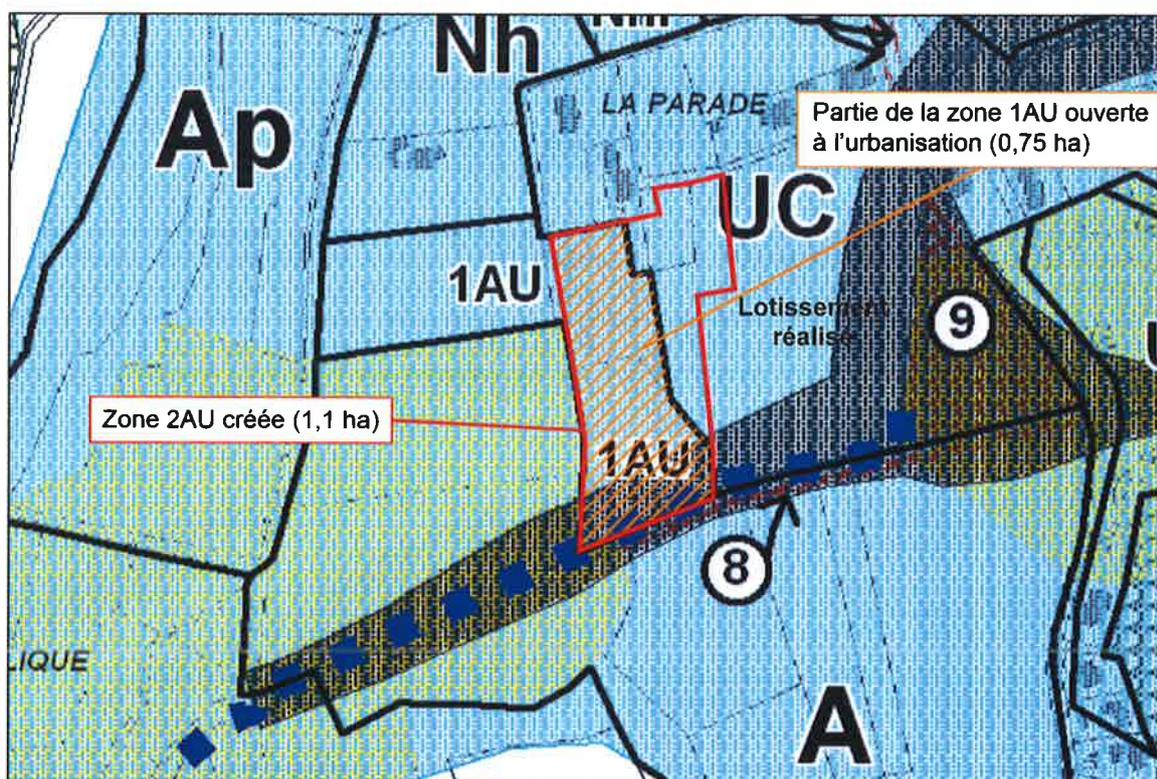
Depuis l'approbation du PLU en 2011, quelques espaces libres dans les zones urbaines se sont résorbés par des constructions réalisées au « coup par coup » ou par des lotissements. Aucune zone 1AU n'a fait l'objet d'une ouverture à urbanisation à ce jour (cf. bilan de la consommation d'espace et évolution des zones à urbaniser en page 25 et suivantes).

C'est dans ce contexte que la commune souhaite revoir le phasage de la zone 1AU « La Parade » afin de permettre la poursuite du développement de ce secteur et ainsi répondre aux perspectives d'évolution démographique et à la stratégie de développement exposé dans le PLU.

La zone 1AU « La Parade » représente 1,4 ha environ. La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone (0,75 ha environ) et procéder au reclassement d'une partie de la zone UC à la zone 2AU créée, cette dernière représentera une superficie de 1,1 ha environ.

La commune ne souhaite pas, pour l'instant, ouvrir à l'urbanisation la partie ouest de la zone 1AU, séparé physiquement de la partie Est par un talus boisé de plusieurs mètres. De plus, cette parcelle est à ce jour cultivée (vignes).

Extrait du zonage PLU approuvé le 11 avril 2011.

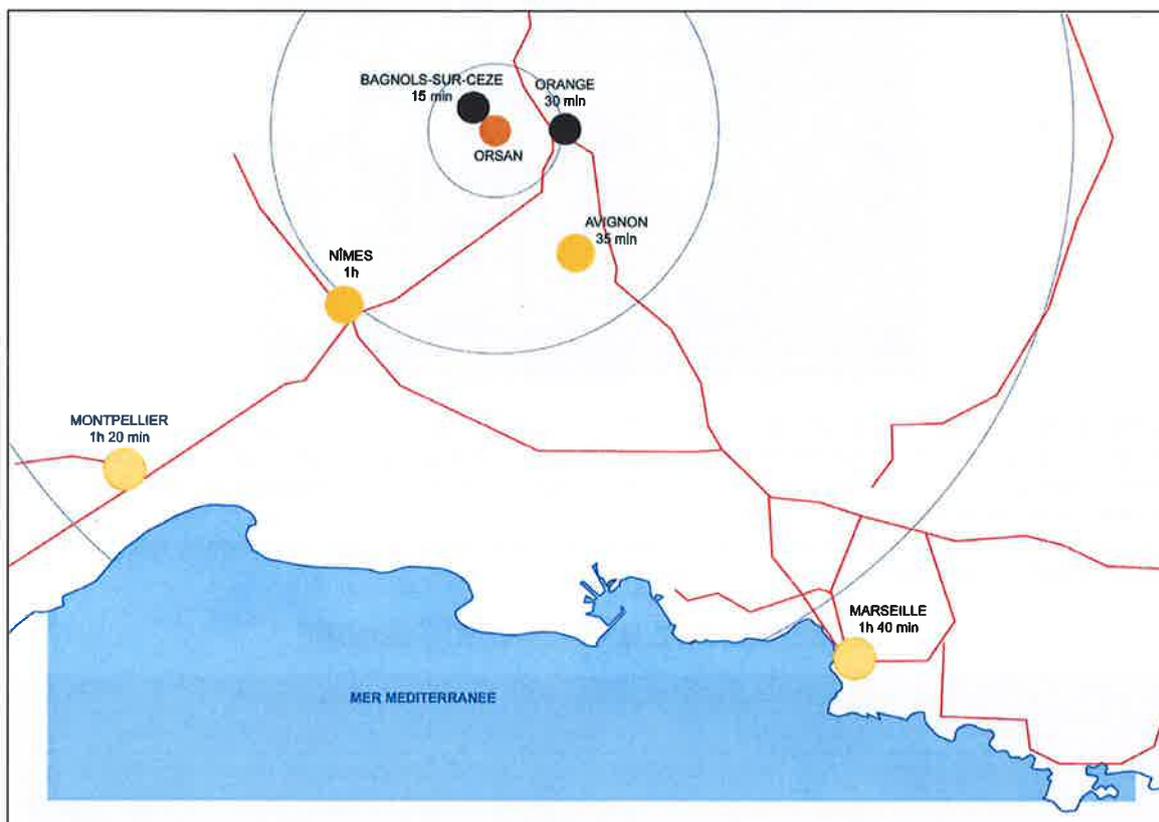


2.2 Contexte communal

2.2.1 Situation géographique

Orsan est une commune du département du Gard en région Occitanie et est rattachée à la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien.

Le village d'Orsan se trouve à 7km de Bagnols-sur-Cèze. Dans un périmètre un peu plus grand, Orange et Avignon deviennent accessibles (respectivement à 21 km et 29 km).



Les cinq communes limitrophes sont les suivantes :

- Bagnols-sur-Cèze
- Chusclan
- Tresques
- Laudun-L'Ardoise
- Codolet

2.2.2 Organisation spatiale du territoire

La configuration du territoire, son occupation actuelle, la qualité des paysages, les risques d'inondation et d'incendie, la volonté de favoriser le développement économique et d'assurer une croissance maîtrisée de la population sont autant d'éléments qui ont influencé l'urbanisation de la commune.

La route nationale 580, reliant Bagnols-sur-Cèze à Avignon, existait déjà lors de la réalisation de la carte de Cassini. Le bourg de la commune s'est développé à proximité de cet axe. Il s'est installé sur dans la plaine de Cèze et au pied des contreforts du plateau de Lacau.

Extrait carte de l'Etat-Major (1820-1866)



Entre le 19^{ème} siècle et les années 1950-1960, le village a conservé en grande majorité la même forme. C'est à partir de la seconde moitié du 20^{ème} siècle que la commune a connu une croissance démographique, ce qui amena un développement urbain plus important notamment avec la création du site nucléaire de Marcoule en 1956.

Ce développement urbain s'étira vers l'ouest et vers l'est. Il suit également les axes de communications et évite les reliefs.

Vue aérienne (1961 et 2015, source : Géoportail)

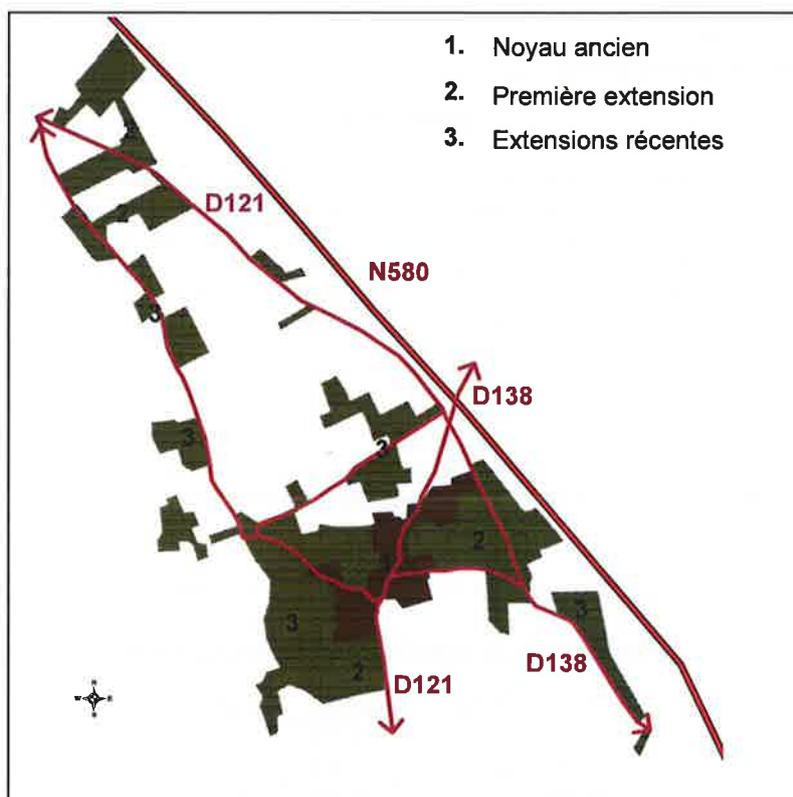


Orsan est composé de trois entités urbaines :

- le village historique, qui est formé par un tissu urbain dense et compact. Il accueille des logements, des activités commerciales et des services,
- la première extension composée d'anciens bâtiments viticoles qui s'organisent autour d'une voie et d'équipements,

- les extensions nord-ouest et sud-ouest. Il s'agit d'un tissu urbain de densité faible récent qui tend à s'étaler le long des routes en direction des agglomérations limitrophes (Bagnols-sur-Cèze au nord et Laudun-L'Ardoise au sud).

Carte de l'évolution urbaine d'Orsan, source : Rapport de présentation (PLU 2011)



2.3 Caractéristiques démographiques

2.3.1 Evolution de la population

La population de la commune d'Orsan est estimée à 1104 habitants en 2015 (dernier recensement de l'INSEE entré en vigueur au 1^{er} janvier 2018).

Evolution de population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2015
Population	720	847	968	961	1014	1094	1104
Croissance annuelle (%/an)	-	+2,3	+1,9	-0,1	+0,6	+0,8	+0,15

Source : INSEE

Sur le long terme, la croissance démographique est prononcée, la population s'est multipliée par 1,5 entre 1968 et 2015.

En regardant plus en détails les périodes intercensitaires, la commune connaît une fluctuation depuis les années 1960 mais globalement la population est en augmentation.

Sur la dernière période observée, la commune a perdu des habitants entre 2009 et 2014 puis la population a réaugmenté sur 2015. Les derniers lotissements réalisés (lotissements « Les Terrasses du Belvédère » et « Les Coteaux de César ») ont permis à partir de 2015 d'apporter de nouveaux habitants à la commune comprenant notamment de jeunes ménages avec enfants.

Evolution du solde naturel et du solde migratoire

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Solde naturel annuel (%/an)	+0,1	+0,4	0,0	+0,1	0,0	+0,2
Solde migratoire (%/an)	+2,2	+1,6	-0,1	+0,5	+0,8	-0,7
Variation annuelle moyenne (%/an)	+2,3	+1,9	-0,1	+0,6	+0,8	-0,5

Source : INSEE

Le solde naturel reste positif ou stagne depuis les années 1960. C'est le solde migratoire qui fluctue le plus et qui influe aussi le plus sur la croissance démographique de la commune. Toutefois, sur la dernière période intercensitaire observée, le solde migratoire négatif doit être relativisé au regard des derniers lotissements réalisés après 2014 et dont les effets sur le solde migratoire se vérifieront sur la période après 2014 (chiffres non accessibles à ce jour auprès de l'INSEE). En effet, les lotissements « Les Terrasses du Belvédère » et « Les Coteaux de César » représentent au total une cinquantaine d'habitations sur des parcelles de 400 à 700 m².

2.3.2 Structure de la population

Les 15-44 ans représentent 30,0% de la population. Leur portion a légèrement baissé depuis 2009 (33,9%). Il s'agit de la tranche d'âge la plus susceptible d'assurer le maintien du solde naturel communal.

Les 20-64 ans, quant à eux, représentent 54,5% de la population totale (55,2% en 2009).

Répartition de la population par tranche d'âges

Tranche d'âge	2009	2014
0-14 ans	18,2%	18,1%
15-29 ans	13,8%	13,5%
30-44 ans	20,1%	16,5%
45-59 ans	22,8%	24,3%
60-74 ans	16,2%	15,9%
75 ans et plus	9,0%	11,7%

Source : INSEE

L'indice de jeunesse, c'est-à-dire le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgée de 60 ans et plus est de 0,88 (nous comptons 0,88 jeune de moins de 20 ans pour 1 personne âgée de 60 ans et plus). En 2009, l'indice était de 0,98.

Les échelles départementale et intercommunale témoignent elles aussi d'un vieillissement de la population du même ordre : l'indice est de 0,86 pour le Gard et de 0,88 pour la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien.

2.3.3 Caractéristiques des ménages

Les ménages connaissent une augmentation significative depuis 1982. La commune comptait 317 ménages en 1982 et 454 en 2014.

La croissance démographique conjuguée avec la baisse de la taille des ménages donnent des éléments de réponse à cette hausse du nombre de ménages.

La baisse de la taille des ménages s'explique par les changements de modes de vie sociétaux (jeunes décohabitants, personnes âgées isolées, hausse du nombre de divorces).

Evolution du nombre de ménages

	1982	1990	1999	2009	2014
Nombre de ménages	317	344	382	440	454
Evolution	-	+8,5%	+11,0%	+15,2%	+3,2%
Nombre de personnes par ménages	3,0	2,8	2,6	2,5	2,3

Source : INSEE

2.4 Activité agricole sur Orsan**2.4.1 Contexte général**

Le bassin de vie du Gard Rhodanien comprend un secteur agricole important. La surface agricole utilisée (SAU) représente 19 km² environ (en 2010), soit 31% de la superficie de la Communauté d'Agglomération. L'ensemble des terres agricoles représente 38% de la surface intercommunale.

L'intercommunalité compte 1 301 actifs travaillant dans le secteur de l'agriculture en 2014 (soit 5,0% des actifs). C'est la viticulture qui domine sur la commune, mais les cultures arboricoles et maraîchères sont également présentes en nombre.

Principales cultures sur la CA du Gard Rhodanien (RGA 2010)

Type de culture	Exploitations		SAU	
	Nombre	%	hectares	%
Viticulture	725	68,6	11 928	64,5
Arboriculture	89	8,4	2027	11,0
Polyculture, polyélevage	15	1,4	357	1,9
Elevage (plein air et hors-sol)	17	1,6	211	1,1
Céréaliculture, grandes cultures	8	0,8	28	0,2
Total	1057	100	18 504	100

Sur la commune d'Orsan, l'activité agricole est majoritairement tournée vers la viticulture. Il subsiste tout de même quelques terres labourables (jachère), qui représente 5 à 10% de la SAU.

Entre 2000 et 2010, la commune a vu sa surface agricole utilisée augmentée de 13,5%. Deux explications peuvent être apportées à cette augmentation : d'abord la superficie communale est assez réduite ce qui peut contribuer à singulariser la commune, ensuite la viticulture est valorisée sur le territoire (appellations, terroir).

Principales cultures sur la commune d'Orsan (RGA 2010)

Type de culture	Exploitations		SAU	
	Nombre	%	hectares	%
RGA 2000				
Viticulture (cultures permanentes)	22	100	342	94,5
Superficie en terres labourables	-	-	20	5,5
Total	22	100	362	100
RGA 2010				
Viticulture (cultures permanentes)	25	100	349	89,9
Superficie en terres labourables	-	-	39	10,1
Total	25	100	388	100

L'activité agricole a une haute valeur ajoutée au développement communal. Elle permet de façonner des paysages de qualités, de dynamiser l'économie locale et, plus généralement, de rendre attractif le territoire. C'est pourquoi la tendance allant dans le sens d'un accroissement de la surface agricole utilisée doit être maintenue.

Le constat d'une évolution positive du secteur agricole doit pourtant être nuancé. En effet, entre 2000 et 2010 les Unités de Travail Annuel (UTA) ont baissées de 10,7%.

2.4.2 Appellations et dénominations protégées

L'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) est rattaché au Ministère de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et des forêts. Cet institut délivre des signes officiels d'identification de l'origine et de la qualité des produits issus de l'agriculture et de l'agro-alimentaire.

L'institut peut notamment délivrer des AOC (appellations d'origine contrôlée) qui est un label difficile à obtenir, en suivant un cahier des charges très précis, homologué par arrêté après décision du comité national compétent de l'INAO.

Il existe également :

- l'AOP (appellation d'origine protégée) qui correspond à la reconnaissance au niveau européen des AOC, sur proposition de l'Etat après reconnaissance nationale.
- l'IGP (indication géographique protégée) reconnue au niveau européen sur la base de cahiers des charges approuvés par le comité national compétent de l'INAO.

La commune d'Orsan compte 9 appellations IGP et AOC-AOP, pour 10 dénominations et pour 52 produits.

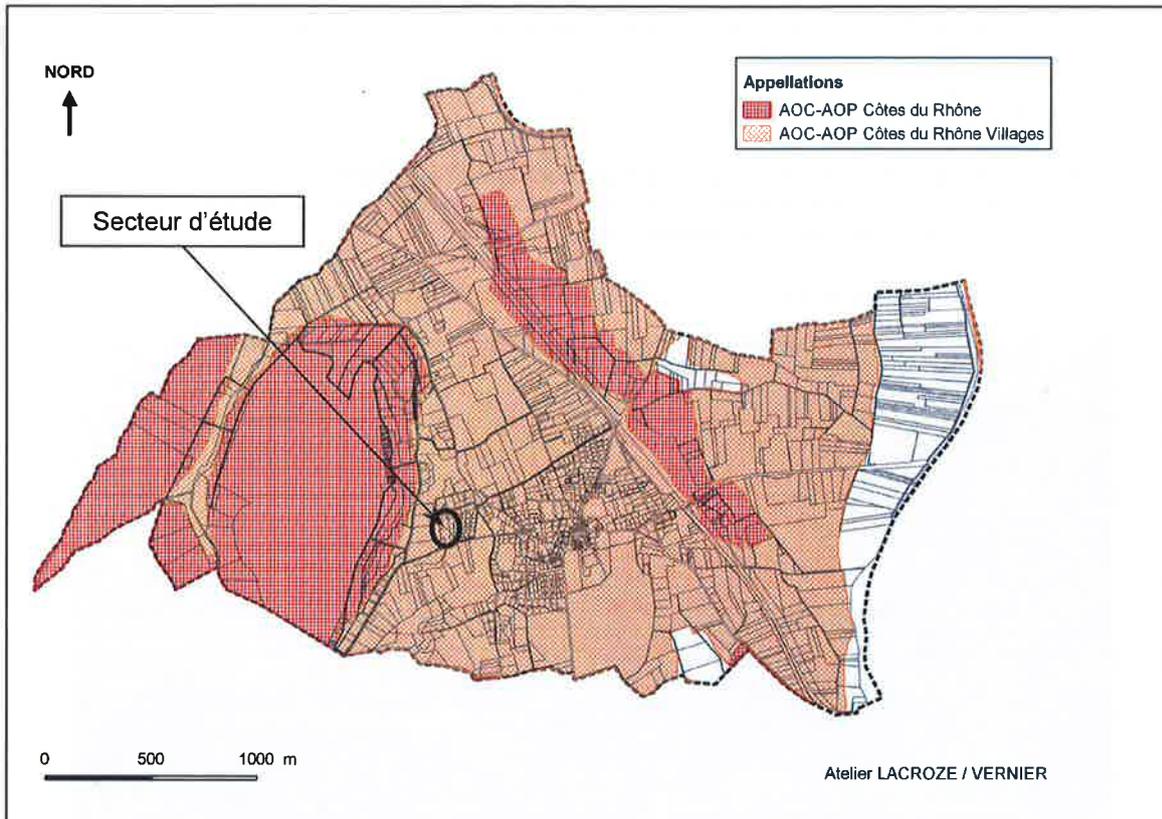
Appellation	Dénomination	Nombre de produits
IGP	Coteaux du Pont du Gard	12
AOC-AOP	Côtes du Rhône	5
AOC-AOP	Côtes du Rhône Villages	3
AOC-AOP	Côtes du Rhône Villages Chusclan	2
IGP	Gard	6
IGP	Miel de Provence	1
IGP	Pays d'Oc	20
IGP	Poulet des Cévennes ou Chapon des Cévennes	1
IGP	Thym de Provence	1
IGP	Volailles du Languedoc	1

L'AOC « Côtes du Rhône » a été attribué par le décret du 19 novembre 1937, l'AOC « Côtes du Rhône Villages » par le décret du 2 novembre 1966 et l'AOC « Côtes du Rhône Villages Chusclan » par le décret du 2 novembre 1966.

Le vignoble des Côtes du Rhône s'étend sur les terrasses et les plaines alluvionnaires du Rhône, dans la partie méridionale du fleuve. Son aire géographique est étendu puisqu'elle est présente sur près de 95 communes allant de la Drôme au rives de la Durance à l'est et aux rives de l'Ardèche à l'ouest, pour une superficie de 8 627 hectares.

Les particularités géographiques sont un climat méditerranéen où souffle le mistral, sur des sols argilo-calcaires caillouteux ou des sols arides et caillouteux. Les flancs de collines sont particulièrement bien arrosés durant la saison pluvieuse (notamment au cours de l'automne), alors que l'été présente une saison sèche prolongée.

Carte des AOC viticoles



2.5 Synthèse de l'analyse paysagère

2.5.1 Contexte paysager

Le Gard comprend trois grands étagements présentant des paysages différents et contrastés : le Massif central au nord-ouest, l'ensemble des Garrigues dans le cœur du département et la plaine alluviale du Rhône et son delta au sud-est.

Orsan est situé à la charnière entre la plaine alluviale du Rhône et le pays des Garrigues. Il s'agit d'un milieu à l'organisation géomorphologique complexe.

Les plateaux calcaires formant ces garrigues laissent place aux étendues des plaines, par un effet de marche dessinée par de longs coteaux continus. Les cours d'eau affluant au Rhône creusent les vallées dans ces plateaux calcaires, c'est le cas de la vallée de la Cèze.

Les garrigues offrent une richesse paysagère indéniable, avec des ambiances contrastées et multiples. La pluviométrie se répartie très inégalement, ce qui donne des versants plus arrosés et des étendues plus sèches dans lesquels s'entremêlent les vallées des cours d'eau plus ou moins incisées.

Le Rhône perce une vaste plaine alluviale, formant la Vallée du Rhône, qui couvre toute la partie est du département. Il propose ainsi de vastes plaines dans lesquels se sont implantés de grands équipements industriels qui marquent le paysage (centre nucléaire de Marcoule, secteur industriel de l'Ardoise).

2.5.2 Les grandes entités paysagères sur Orsan

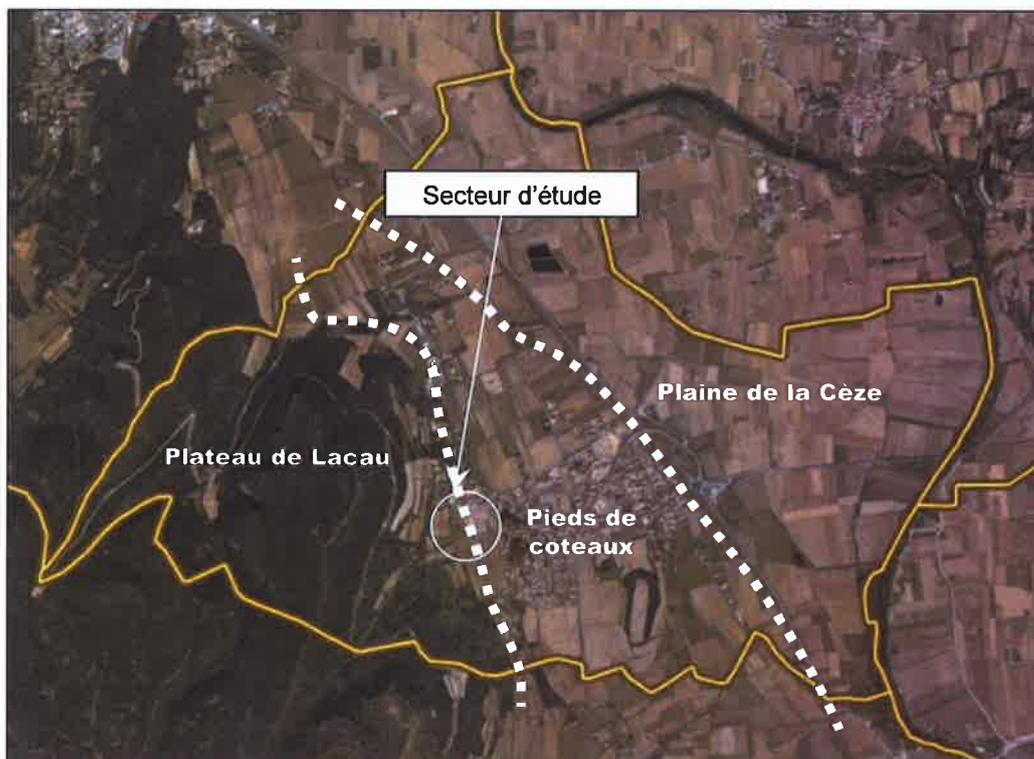
Il existe trois grandes entités paysagères sur la commune d'Orsan :

- la plaine de Cèze, qui occupe majoritairement l'ensemble du vignoble de la commune. Il s'agit d'un espace ouvert dominé par la vigne traversé par des axes de communication.

Le paysage, par une continuité de grandes parcelles produit un espace à dominante viticole avec en arrière plan les reliefs rocheux du Gard Rhodanien ;

- le plateau de Lacau, qui borde l'ouest du territoire communal. Il s'agit d'un relief boisé en forme de falaise avec des dénivelés plus doux aux pieds. Deux combes¹ se sont formées au sommet : la Combe d'Enfer et la Combe de Rouhaud. Quelques vignobles épars viennent s'insérer sur les flans de collines ;
- les pieds de coteaux forment un espace de transition entre le massif et la plaine, en accueillant en son sein le village. La topographie est organisée par un système de larges « escaliers ». L'habitat individuel alterne avec les vignes cultivées, permettant ainsi une bonne intégration paysagère dans un contexte rural.

Le site d'étude s'inscrit sur une ancienne terrasse agricole en flanc du plateau de Lacau.



La plaine de Cèze et le plateau de Lacau en arrière plan



¹ Il s'agit d'une dépression, causée par l'érosion, dans l'axe d'un pli anticlinal, formant ainsi une petite vallée creusée au sommet d'un relief

Vignoble vitrine sur un flanc du plateau de Lacau



Alternance entre hangar agricole, habitat individuel et vignoble sur les pieds de coteaux



2.6 Contexte naturel

Source : *Inventaire National du Patrimoine Naturel, inpn.mnhn.fr*

La commune est concernée par plusieurs zones de protection naturelle :

- Une zone Natura 2000 :
 - ZSC « La Cèze et ses gorges » (FR9101399)
- Deux zones d'inventaire :
 - La ZNIEFF de type I « Rivière de la Cèze entre Bagnols-sur-Cèze et Chusclan » (910030380)
 - La ZNIEFF de type II « Vallée aval de la Cèze » (910011591)

2.6.1 La zone Natura 2000

Les analyses de la zone Natura 2000 sont tirées de l'Inventaire Nationale du Patrimoine Naturel, consultable sur Internet.

La commune est concernée par la Zone Spéciale de Conservation (ZCS) « La Cèze et ses gorges ».

Ce site assure la jonction entre le Rhône et les hautes vallées de la Cèze et du Luech. Ceci est important pour assurer la remontée des poissons migrateurs et à terme la colonisation vers l'aval de la Loutre (*Lutra lutra*), déjà présente dans la partie haute du Luech. Il inclut le secteur dit « des gorges de la Cèze » et les plateaux environnants qui comprennent, outre des falaises calcaires favorables à plusieurs espèces de Chiroptères, des habitats typiques de la végétation méditerranéenne sur calcaire : chênaies vertes, formations à Buis.

Code	Classes d'habitats	Couverture
N18	Forêts sempervirentes non résineuses	40%
N16	Forêts caducifoliées	25%
N22	Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	19%
N06	Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, eaux courantes)	6%
N10	Prairies semi-naturelles, Prairies mésophiles améliorées	5%
N09	Landes, broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	5%

Qualité et importance

Les principaux habitats naturels sont des formations méditerranéennes (*Asplenion*, *Quercion ilicis*) dans les gorges, avec notamment des descentes remarquables d'espèces montagnardes et de grandes populations d'une Scille (*Hyacinthoides italica*) réputée endémique Liguro-piémontaise. La ripisylve est de belle venue et parfois luxuriante. La rivière traverse des gorges sauvages dans leur partie amont.

Ce site est d'importance communautaire pour des espèces animales liées au milieu aquatique : 3 insectes (odonates), 5 poissons dont l'Apron (*Zingel asper*), très rare, et le Castor (*Castor fiber*). Trois chauves-souris, dont deux d'intérêt communautaire, sont également à signaler.

Hyacinthoides italica

(recherche google image, pitcairnalpines.co.uk)



Zingel Asper ou Apron du Rhône
(recherche google image, wikipédia)

Castor fiber
(recherche google image, wikipédia)

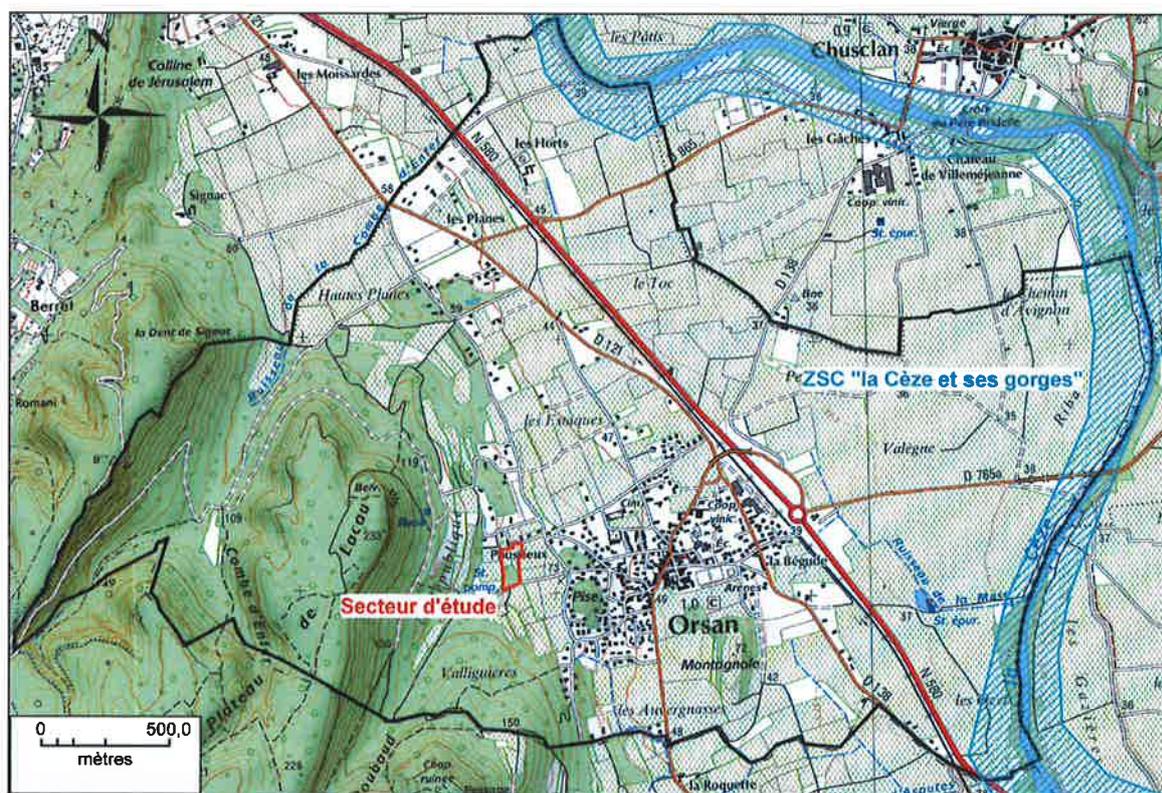


Vulnérabilité

Si le secteur des gorges subit une pression touristique importante, celle-ci n'est pas de nature à compromettre l'équilibre des habitats naturels. Par contre, les aménagements réalisés sur la rivière et les conflits d'usage de l'eau sont des enjeux importants sur ce site.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU « La Parade » n'impacte pas ce site Natura 2000. Le secteur de projet est situé à une distance d'environ 2 km.

Localisation de la zone Natura 2000 « la Cèze et ses gorges » sur Orsan



Source : SCAN 25 – IGN

2.6.2 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Les analyses des ZNIEFF sont tirées de l'Inventaire Nationale du Patrimoine Naturel, consultable sur Internet.

Les ZNIEFF constituent des périmètres remarquables au niveau écologique, faunistique et floristique. Ces zonages n'ont qu'une valeur d'information et n'ont pas de portée réglementaire.

Il y a deux catégories de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type 1 : ce sont des zonages constitués d'espaces remarquables avec la présence d'espèces rares ou menacées, de milieux relictuels et d'écosystèmes rares ou fragiles. Ces zonages peuvent s'étendre de quelques mètres carrés à plusieurs milliers d'hectares.
- Les ZNIEFF de type 2 : ce sont le plus souvent des périmètres correspondant à de vastes entités paysagères ou morphologiques.

Il y a deux ZNIEFF sur le territoire communal qui se recoupe avec le périmètre Natura 2000 vu précédemment.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU « La Parade » n'impacte pas ces périmètres d'inventaire. Le secteur de projet est situé à une distance d'environ 2 km des ZNIEFF.

La ZNIEFF de type I « Rivière de la Cèze entre Bagnols-sur-Cèze et Chusclan »

La ZNIEFF « Rivière de la Cèze entre Bagnols-sur-Cèze et Chusclan » est située à l'est du département du Gard et de la ville de Bagnols-sur-Cèze. Elle englobe un linéaire d'un peu plus de 8,5km de la rivière de la Cèze sur une superficie de 96 ha. L'altitude varie peu, entre 40 et 50 mètres.

Toutes les espèces présentes dépendent directement du cours d'eau et de sa qualité physico-chimique. Tout type de pollution (effluents agricoles et eaux usées de Bagnols-sur-Cèze notamment) ou de modification de la dynamique de la rivière (seuils, captages, consolidation ou rectifications de berges, extraction de matériaux...) peut constituer une menace pour le maintien des espèces et de leurs habitats.

Les ripisylves sont des zones de refuge pour de nombreuses espèces. Elles jouent un rôle de piège des polluants circulant par les eaux de ruissellement et concourent à la stabilisation des berges face à l'érosion (notamment lors des crues). Leur conservation est donc essentielle dans cette plaine agricole, fortement urbanisée et les travaux d'entretien/d'exploitation des zones riveraines (et notamment les coupes et le défrichage), doivent être envisagées avec beaucoup de prudence.

Les rives sont très fréquentées en été, notamment pour la baignade, sur des sites localisés. Le camping et les sports de loisirs (pêche, canoë-kayak) se développent tout au long du cours d'eau. Le risque de dérangement de la faune et de prolifération des déchets est important.

La ZNIEFF de type II « Vallée aval de la Cèze »

Les espèces déterminantes répertoriées sont les suivantes :

➤ Faune

- *Castor fiber*, Castor d'Eurasie (ou Castor d'Europe), mammiphère

➤ Flore

- *Myosoton aquaticum*, Stellaire aquatique (ou Céraiste d'eau), phanérogame
- *Schoenoplectus lacustris*, Jonc des chaisiers (ou Jonc-des-tonneliers), phanérogame
- *Scirpus sylvaticus*, Scirpe des bois (ou Scirpe des forêts), phanérogame
- *Vitis vinifera subsp. sylvestris*, Lambrusque (ou vigne sauvage), phanérogame

Myosoton aquaticum

(recherche google image, botaniste-en-herbe.net)



Schoenoplectus lacustris
(recherche google image, wikipedia)



Scirpus Sylvaticus

(recherche google image, infoflora.ch)

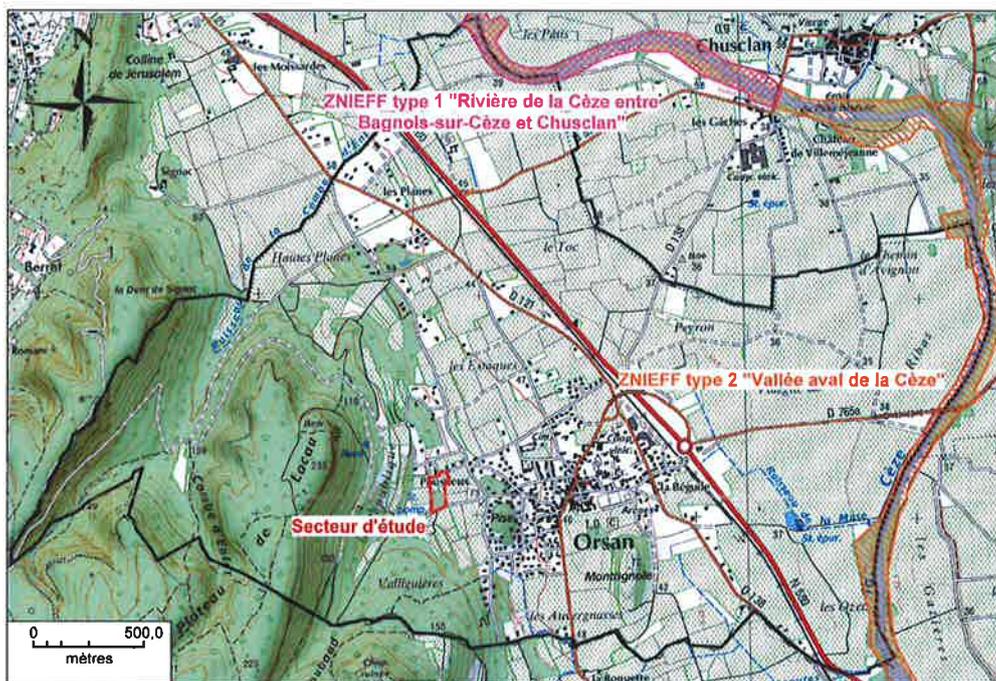


Lambrusque

(recherche google image, vignevin-sudouest.com)

Code	Statut du périmètre	Dénomination	Superficie sur le territoire communal	Superficie totale
910030380	ZNIEFF continentale de type I	« Rivière de la Cèze entre Bagnols-sur-Cèze et Chusclan »	2 ha	96 ha
910011591	ZNIEFF continentale de type II	« Vallée aval de la Cèze »	11 ha	531 ha

Localisation de la ZNIEFF de type 1 « Rivière de la Cèze entre Bagnols-sur-Cèze et Chusclan » et de la ZNIEFF de type 2 « Vallée aval de la Cèze » sur Orsan



Source : SCAN 25 – IGN

2.6.3 Les Espaces Naturels Sensibles

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) contribuent généralement à la trame verte et bleue nationale, qui décline le réseau écologique paneuropéen en France, suite au Grenelle de l'Environnement et dans le cadre notamment des SRCE que l'État et les Conseils régionaux doivent mettre en place avec leur partenaires départementaux notamment. L'ENS est un outil de préservation des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme.

Ces espaces sont protégés et souvent ouverts au public, mais on admet que la surfréquentation ne doit pas mettre en péril leur fonction de protection. Ils peuvent donc être fermés à certaines périodes de l'année ou accessibles en visite guidée. Certaines parties peuvent être clôturées pour les besoins d'une gestion restauratrice par pâturage. Une gestion des milieux avec plan de gestion, et suivi et évaluation environnementale scientifique est recommandée.

Les Espaces Naturels Sensibles du département ont été désignés par le Conseil Général lors d'un inventaire en 2007. Sur cette base, une commune peut, par délibération, donner son accord au conseil général pour créer une zone de préemption au titre des ENS (avec possibilité de demander que le droit de préemption lui soit délégué). Le Conseil Général crée ensuite par délibération la zone de préemption au titre des ENS. Le Conseil Général du Gard a classifié les ENS en trois catégories : ceux d'intérêt départemental prioritaire, départemental et local.

Sur la commune d'Orsan, deux zones d'ENS sont pressenties :

- La « Cèze inférieure et embouchure »

Valeur écologique : 8/10 Les ripisylves sont des zones d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales parfois rares

Valeur paysagère : 8/10

Valeur géologique : 8/10

Valeur archéologique et historique : 4/10

Valeur hydrologique : 8/10

- Le « Plateau de Lacau »

Valeur écologique : 4/10 Une flore et une faune spécifiques des milieux rupestres calcaires sont présents sur ce site.

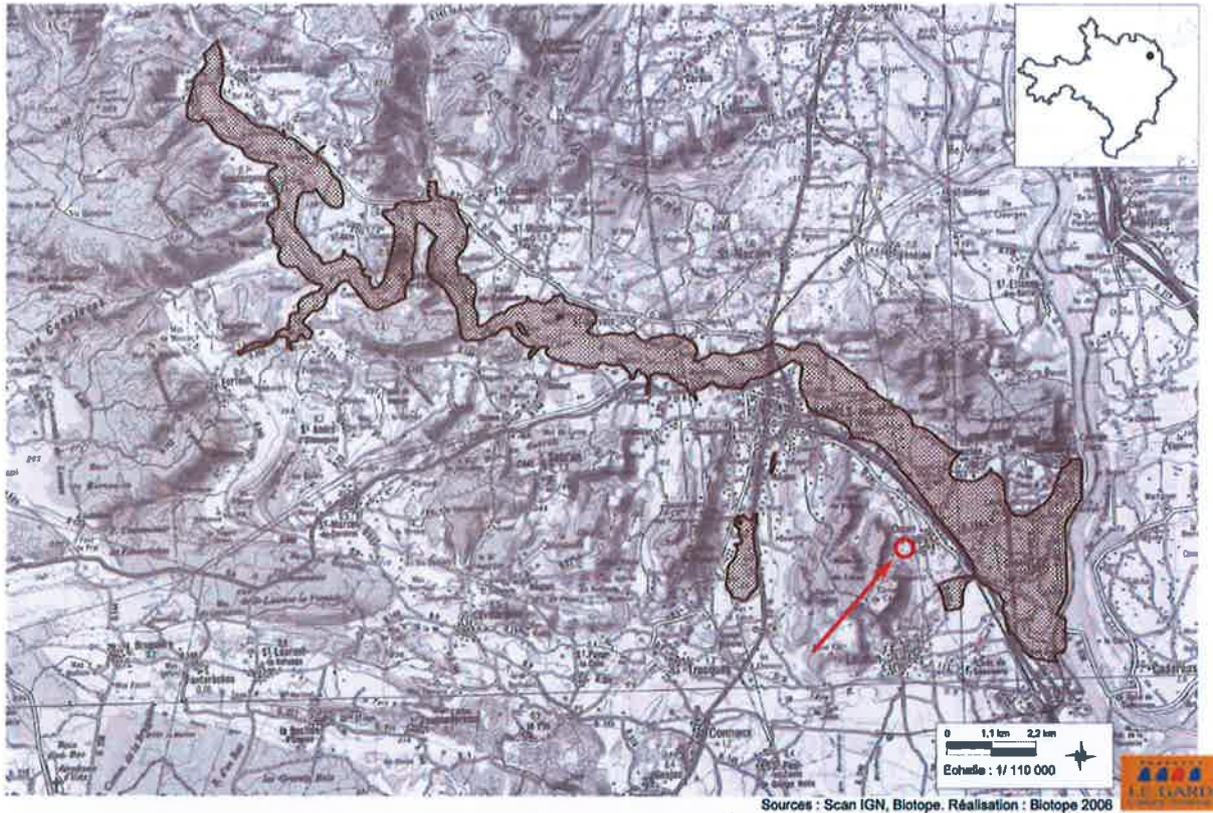
Valeur paysagère : 4/10

Valeur géologique : 0/10

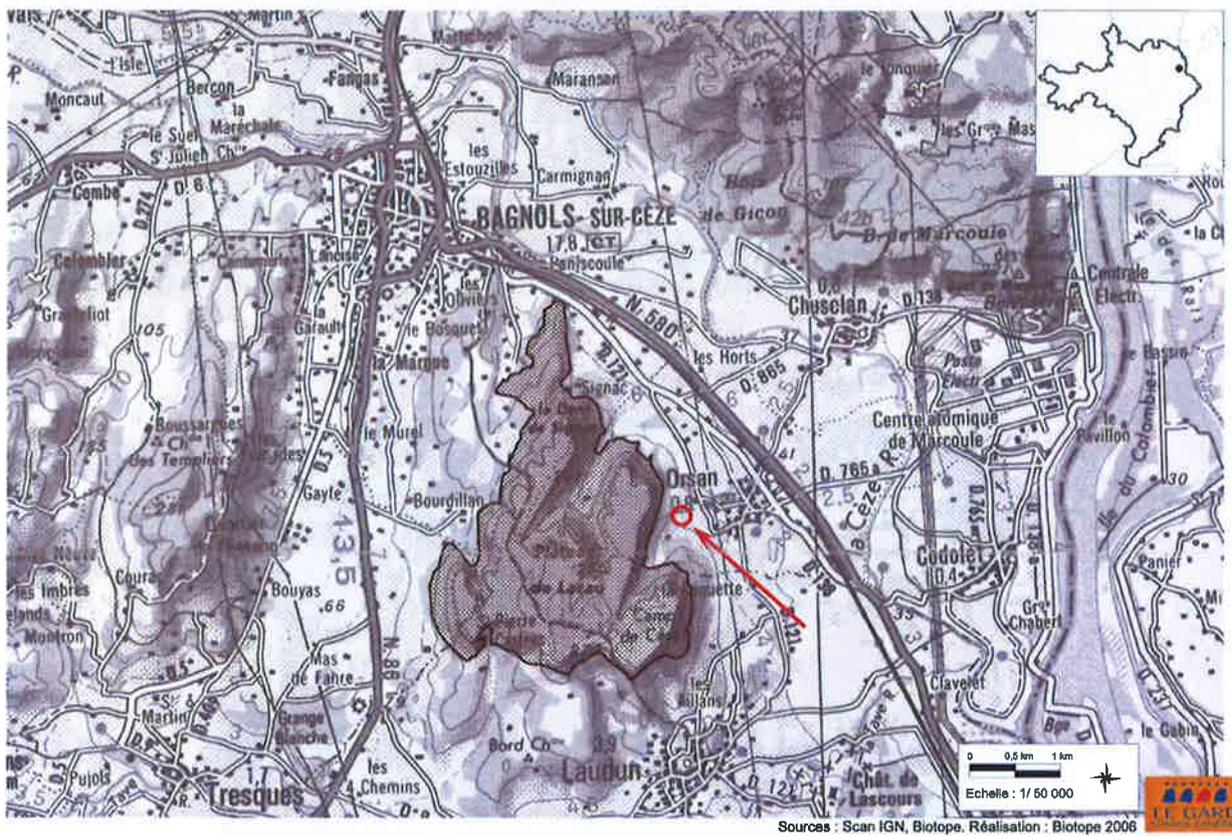
Valeur archéologique et historique : 8/10

Valeur hydrologique : 0/10

 Inventaire des Espaces Naturels Sensibles du département du Gard (30)
CÈZE INFÉRIEURE ET EMBOUCHURE - ENS N°104



 Inventaire des Espaces Naturels Sensibles du département du Gard (30)
PLATEAU DE LACAU - ENS N°18



2.6.4 Le milieu naturel sur le secteur de projet

Le secteur se localise en sortie de village au pied du plateau de Lacau. Le plan où s'insère le site d'étude est légèrement incliné.

Le site est occupé par des friches, réinvesties par de la végétation pour celles plus au sud (chênes et oliviers principalement). Par le passé, elles furent cultivées.

Un fossé d'écoulement des eaux pluviales provenant du plateau de Lacau longe la partie sud du secteur d'étude avant de se déverser dans le bassin d'orage en aval.

Les sensibilités écologiques du site sont faibles avec une végétation banale mais qui contribue à la qualité paysagère du site. Les formes boisées pourront être conservées et recomposées dans le cadre du projet notamment le long du chemin au Sud et le talus boisé à l'ouest.

Présentation du secteur d'étude



Source : Géoportail

Reconquête de la végétation sur la partie sud du secteur d'étude



Vue sur la partie Nord du secteur d'étude depuis le talus boisé avec en arrière plan l'un des derniers lotissements réalisés sur la commune



Fossé d'écoulement des eaux pluviales provenant du plateau de Lacau



Talus boisé à l'ouest du secteur d'étude



2.7 Orientations retenues dans le cadre du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU approuvé le 11 avril 2011

La commune d'Orsan a opté pour un projet de développement raisonné, associant préservation du territoire et vitalité de la commune.

Elle a souhaité maintenir le dynamisme de son village par le maintien de services et des commerces par la création d'équipements publics, et cela se fera par l'arrivée de nouveaux ménages.

Les objectifs démographiques poursuivis par les élus à l'horizon 10 ans étaient d'accueillir 400 nouveaux habitants environ (environ 40 habitants supplémentaires par an).

Si l'on prend en compte les besoins liés à l'accroissement de la population et les besoins liés au maintien de la population actuelle, cela représente 150 nouvelles constructions, soit sur un rythme de construction de 15 logements par an (sur la base de 2,6 personnes par logement).

Les orientations retenues pour la mise en place de ce développement urbain s'articulent autour de deux axes d'actions :

- Préserver le territoire
 - ❖ Mieux définir la protection des paysages
 - ❖ Préserver et protéger les espaces agricoles
 - ❖ Maintenir et protéger les espaces boisés
 - ❖ Prendre en compte les risques naturels

- Faire vivre la commune
 - ❖ Contenir l'urbanisation en continuité du pôle urbain
 - ❖ Maîtriser l'urbanisation
 - ❖ Accueillir une population diversifiée
 - ❖ Favoriser un développement harmonieux de la commune
 - ❖ Accueillir de nouvelles activités

2.7.1 Préserver le territoire

La commune a choisi de définir des zones à préserver pour des raisons paysagères. Ces zones disposent de prescriptions particulières pouvant aller jusqu'à une inconstructibilité complète.

Dans la même perspective, les espaces agricoles se sont vu protégés par un zonage afin d'assurer une réglementation adaptée interdisant toute constructions dans les secteurs ayant des caractéristiques agronomiques intéressantes.

Les espaces boisés ont également été identifiés afin de les protéger et de les mettre en valeur.

Concernant les risques naturels, notamment les risques de feux de forêt et d'inondation, des périmètres de délimitation avec des prescriptions de sécurité spécifique ont été établis.

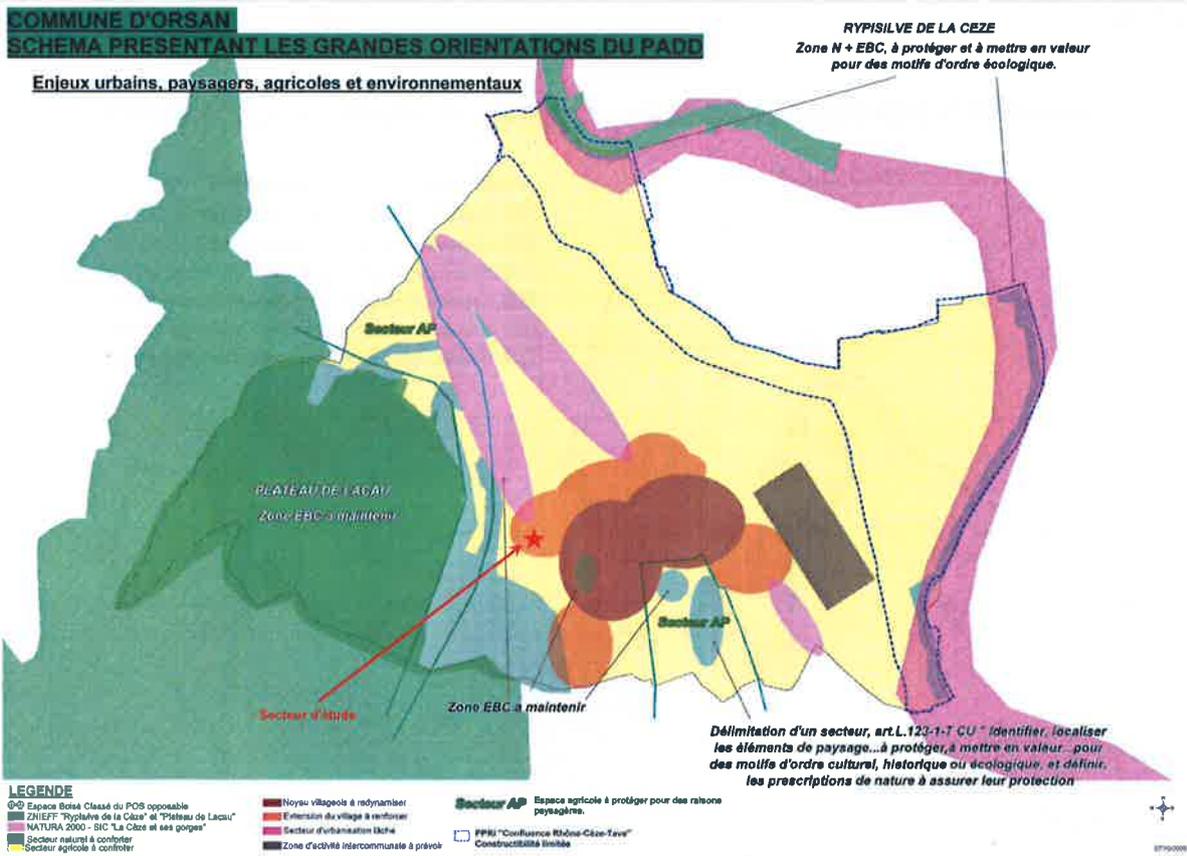
2.7.2 Faire vivre la commune

Le choix de recentrer le développement urbain sur le village afin de créer un pôle urbain a été pris. Cela pour que l'activité économique (commerces et services de proximité) puisse conserver son dynamisme.

L'urbanisation de la commune a la possibilité d'être effective dans l'enveloppe urbaine existante. Ce développement se doit d'être juste et équitable, c'est pourquoi l'objectif affiché est aussi de favoriser la mixité sociale et de proposer des logements locatifs sociaux. Par ailleurs l'offre en logement devra être adaptée au parcours résidentiel de chacun.

Le projet a aussi pour objectif de moderniser les équipements et réseaux et de répondre aux besoins futurs (réalisation d'une crèche intercommunale). Enfin, pour le développement économique, le PLU a créé une nouvelle zone d'activité intercommunale au sud.

Carte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2011

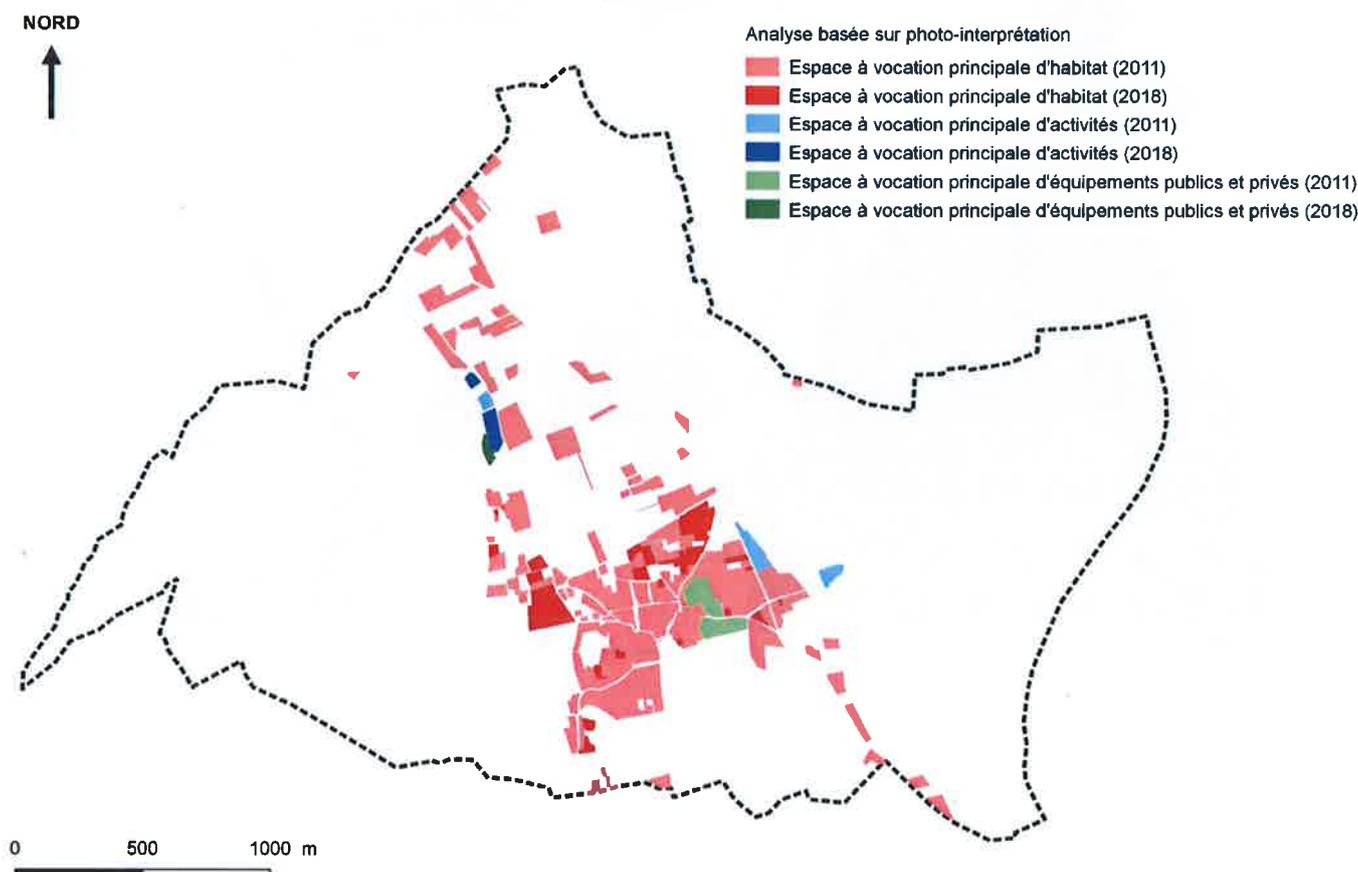


2.8 Consommation d'espaces entre 2011 et 2018

Depuis l'approbation du PLU en 2011, la commune a consommé 8,6 ha, dont 7,3 ha à vocation principale d'habitat, 0,3 ha à vocation principale d'équipements et 1,0 ha à vocation principale d'activités. Cela représente une consommation brute de 1,2 ha par an, et de 1,0 ha par an pour la consommation d'espace destinée à l'habitat.

	2011		2018	
	Ha	%	Ha	%
Espace à vocation principale d'habitat	51,2	7,3	58,5	8,4
Espace à vocation principale d'activités	1,7	0,2	2,7	0,4
Espace à vocation principale d'équipements publics ou collectifs	2,7	0,4	3,0	0,4
Espace urbanisés	55,6	8,0	64,2	9,2
Espaces agricoles et naturels	643,1	92,0	634,5	90,8
TOTAL	698,7	100	698,7	100

Analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels entre 2011 et 2018



Pour rappel, le projet de PLU prévoit une production de 150 nouvelles constructions de logement sur 10 ans.

En 7 ans, la commune a produit 85 nouvelles constructions dont 80 logements. La commune a donc un rythme de construction en dessous de ce qui était prévu (une moyenne de 11,5 logements par an au lieu de 15).

2.9 Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU « La Parade »

2.9.1 Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones.

Cf. carte du potentiel du PLU en page 30.

Bien qu'aucune zone à urbaniser n'ait pour l'heure actuelle fait l'objet d'évolution, la commune a connu une structuration de sa zone urbaine. Cette urbanisation s'est effectuée de deux manières différentes :

- des opérations au coup par coup, généralement dans les « dents creuses » du tissu urbain,
- des opérations de lotissement dans la zone UC (lotissements « les Coteaux de César » et les « Terrasses du Belvédère » représentant une cinquantaine d'habitations). Ces lotissements ont été aménagés en 2013/2014 et ont permis un apport de population sur la période 2014-2017.

L'analyse du potentiel constructible dans le projet de PLU fait apparaître le potentiel suivant :

Zone à vocation principale d'habitat	Superficie
Dents creuses dans la zone urbaine (UB et UC)	3,4 ha environ
Zone à urbaniser fermée, non opérationnelle dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification de PLU (1AU)	8,4 ha environ
Total	11,8 ha environ

Zone à vocation principale d'activités	Superficie
Zone à urbaniser fermée, non opérationnelle dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification de PLU (1AUE)	9,1 ha environ

A ce jour, la commune dispose d'un potentiel en « dents creuses » dans le tissu urbain de 3,4 ha environ. Ces « dents creuses » constituent le plus souvent des parcelles de petites à moyennes superficies, éparpillées dans la zone urbaine, qui ne répondent pas aux besoins fonciers nécessaires pour une opération d'aménagement structurée. D'autre part, la commune connaît le contexte foncier de la plupart de ces espaces libres et pressent qu'une grande partie de ce potentiel ne sera pas urbanisée à court ou moyen terme.

2.9.2 Au regard de l'évolution des zones à urbaniser (1AU)

Il y a quatre secteurs concernés par des zones à urbaniser par le PLU, dont trois à vocation principale d'habitat. Il s'agit de zones 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un système d'assainissement collectif et/ou une voirie publique adaptée.

Il n'y a pas de zone 2AU opérationnelle au PLU en vigueur.

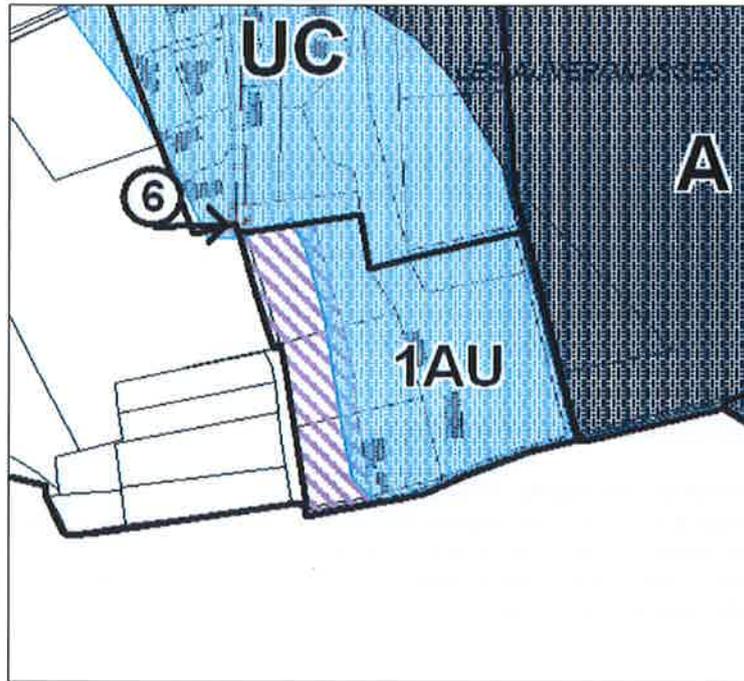
1 – Zone 1AU « Les Auvergnasses » (2,1 ha environ)

Ce secteur se trouve en prolongement sud-est du village. La commune a souhaité pouvoir créer et renforcer la continuité de la zone UC. Pour rappel, la zone UC constitue l'extension urbaine éloignée du vieux village. La densité urbaine est faible. Le secteur « Les Auvergnasses » doit pouvoir se greffer à cette zone UC.

Les réseaux d'assainissement et électrique doivent être renforcés sur ce secteur, c'est la raison pour laquelle il est non opérationnel.

Une orientation d'aménagement et de programmation est prévue sur le secteur 1AU et UC afin de créer un nouveau quartier en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Zone 1AU « Les Auvergnasses »



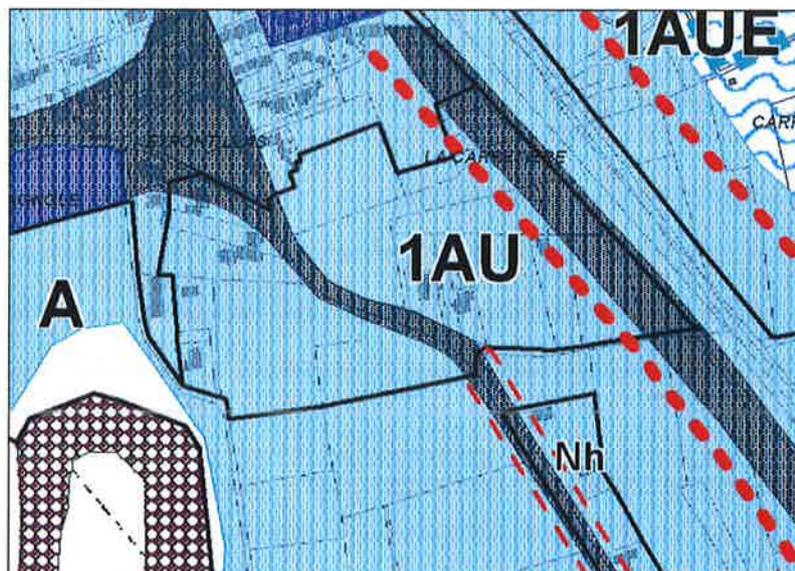
A ce jour, la zone 1AU n'a pas fait l'objet d'évolution.

2 – La zone 1AU « La Carrière » (6,7 ha environ)

Ce secteur se trouve en périphérie est du village. Il est bordé par des infrastructures de transport à l'est (voie de chemin de fer, RN 580) et se rattache à la zone UB au nord. Cette dernière constitue l'extension immédiate du vieux village, elle forme une densité urbaine moyenne.

La zone 1AU n'est actuellement pas desservie par le réseau d'assainissement collectif, c'est la raison pour laquelle elle est non opérationnelle.

Zone 1AU « La Carrière »



A ce jour, cette zone n'a pas fait l'objet d'évolution.

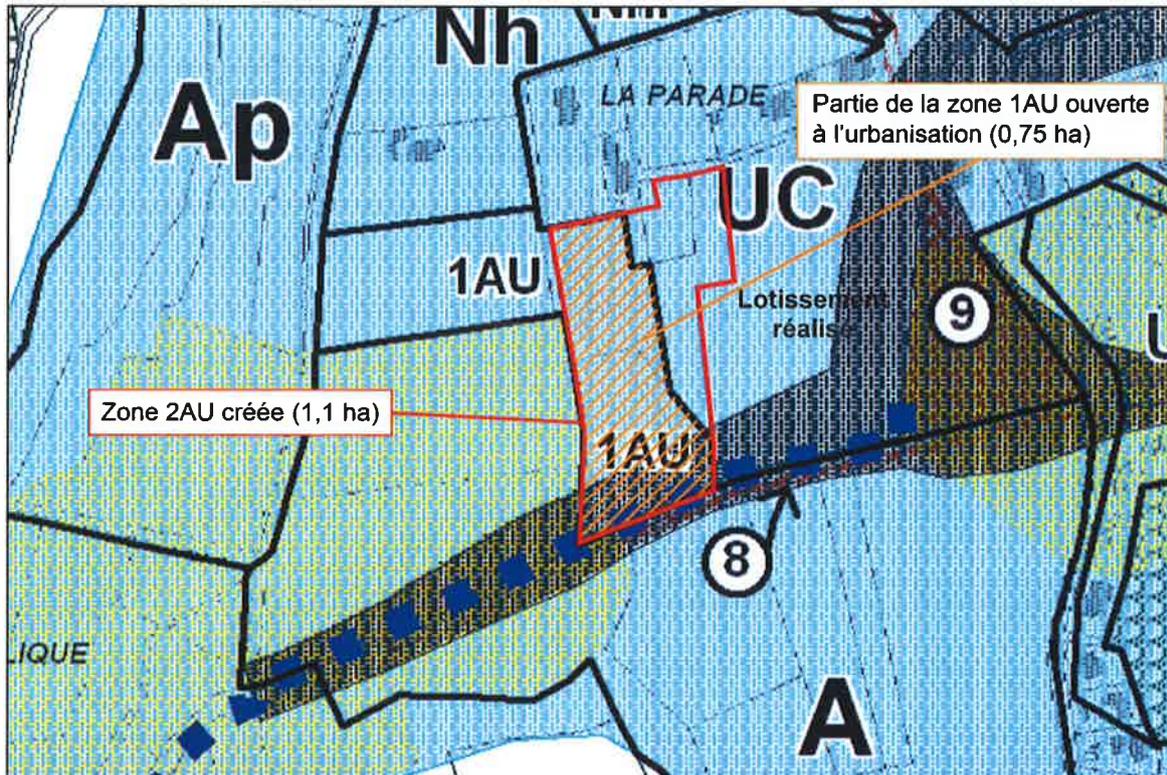
3 – La zone 1AU « La Parade » (1,4 ha environ)

Ce secteur se trouve dans le prolongement ouest de la zone UC. Il s'agit d'une extension récente du village.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU n'est rendue possible qu'à partir du moment où elle sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Une orientation d'aménagement et de programmation est prévue sur le secteur 1AU et UC afin de créer un nouveau quartier en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Zone 1AU « La Parade »



La commune retient l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de cette zone pour les raisons suivantes :

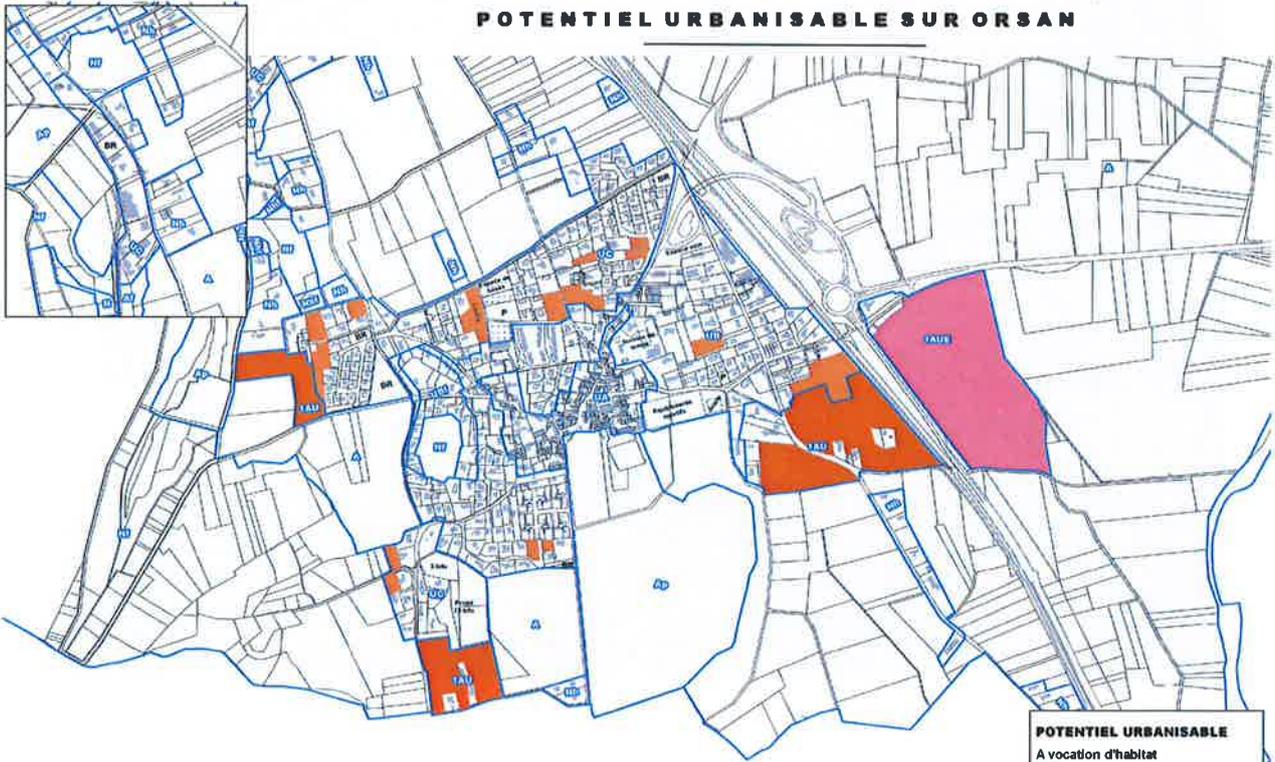
- elle permettra de finaliser l'urbanisation de ce quartier qui a évolué ces dernières années avec la réalisation du lotissement « Les Terrasses du Belvédère »,
- le secteur est desservi par les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eau potable.

En résumé :

- la commune a construit 80 nouveaux logements en 7 ans sur les 150 prévus sur 10 ans,
- aucune zone à urbaniser (1AU) n'a à ce jour fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation,
- quelques résorptions de dents creuses et des opérations de lotissements ont été réalisées dans les zones urbaines (U) du PLU depuis son approbation,
- un potentiel résiduel en « dents creuses » estimé à 3,4 ha environ, peu mobilisable à court/moyen terme,
- une volonté communale de répondre aux perspectives d'évolution démographiques prévues dans le PADD en maintenant un rythme de construction en cohérence avec ces perspectives.

C'est dans ce contexte que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 1AU « La Parade » (0,75 ha environ) qui sera associée à des parcelles libres de la zone UC attenante afin de donner un cadre à la finalisation du développement de ce secteur et ainsi répondre aux perspectives d'évolution démographique et à la stratégie de développement exprimée dans le PLU.

POTENTIEL URBANISABLE SUR ORSAN



Atelier LACROZE / VERNIER

0 250 500 750 1000 m

NORD
↑

- Mise à jour du cadastre
- Zonage PLU (approuvé en 2011)
- Cimetière
- BR : bassin de rétention
- P : parking

- POTENTIEL URBANISABLE**
- A vocation d'habitat**
- TOTAL ZONES U : 3,4 ha environ
 - Zone UB (1,2 ha environ)
 - Zone UC (2,2 ha environ)
 - TOTAL ZONES 1AU "fermées" : 8,4 ha environ
- A vocation d'activités**
- - Zone 1AUE (9,1 ha)

2.10 Présentation du secteur d'étude concerné par l'ouverture à l'urbanisation

Le site représente 1,1 ha environ. Il est situé en prolongement ouest du village, au nord de la route qui mène au village. Il se situe au pied des terrasses cultivées qui constituent les premières pentes annonciatrices du plateau de Lacau.

Des extensions urbaines très récentes se trouvent au contact direct à l'est du site d'étude.

Localisation du secteur d'étude sur le territoire communal



Source : Géoportail

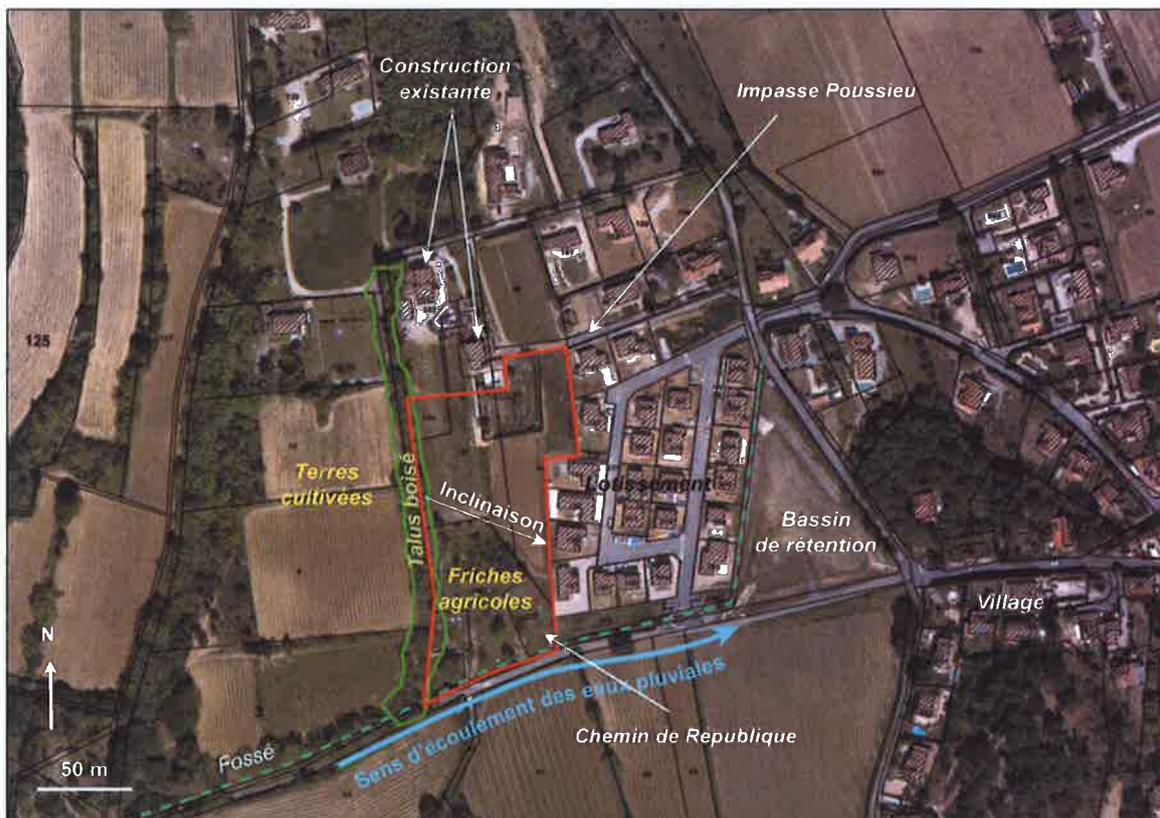
Le site doit permettre de faire la transition entre la zone urbaine et la zone agricole et, dans une mesure un peu plus large, avec la zone naturelle (sur le plateau de Lacau).

Les terrains sont constitués de friches d'origine agricole avec une partie Sud en partie boisée (chênes et oliviers notamment). En partie Sud, une aire de pic-nic a été aménagée par le propriétaire, on y trouve également un puits.

Les accès se font depuis le chemin de République au sud et l'impasse Poussieu au nord. Un fossé d'écoulement des eaux pluviales provenant du plateau de Lacau longe le chemin de République.

Au niveau du lotissement « Les Terrasses du Belvédère », le long du chemin de République, une bande végétale a été aménagée qui mériterait d'être prolongée sur le secteur d'étude dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Présentation du secteur d'étude



Source : Géoportail

Chemin de République avec le fossé et la bande végétale devant le lotissement
En arrière plan, le secteur d'étude puis le plateau de Lacau



Impasse Poussieu menant au secteur d'étude par le nord



Vue sur le secteur d'étude depuis l'impasse Poussieu



Structure foncière (une couleur par propriétaire)



2.11 Orientations d'aménagement retenues

2.11.1 Enjeux liés à l'aménagement du site

L'accès au site sera aménagé à partir des voies communales situées au nord et au sud du projet. Le site s'inscrit dans un développement en extension de l'opération d'aménagement récente située au contact est du site d'étude.

Le secteur n'est pas une entrée de village étant donné qu'il se situe au pied du plateau de Lacau, mais serait plutôt une « fin de village ». Il est impératif de créer une transition douce entre le village, les vignes et le plateau de Lacau. Cela afin d'améliorer la lisibilité du paysage entre la zone urbaine, la zone agricole et la zone naturelle.

En ouvrant à l'urbanisation une partie de la zone 1AU, le projet urbain souhaite créer cette transition grâce à une densité maîtrisée (cf. règlement de la zone 2AU : emprise au sol de 30%, surfaces imperméabilisées limitées à 40%, etc.) permettant un changement progressif de l'urbain vers l'espace agricole et naturel.

En résumé, l'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est de réaliser une extension urbaine en continuité du tissu urbain, intégrée au paysage, de façon organisée avec des dessertes satisfaisantes.

2.11.2 Principes d'aménagement

Principe de desserte

Le PLU exige une organisation urbaine structurée notamment au niveau de l'accès sud et nord dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Le principe de desserte est de raccorder le secteur d'urbanisation en prévoyant des points obligatoires de raccordement avec les voies publiques existantes. Les voiries de desserte devront être accompagnées des aménagements nécessaires aux déplacements doux.

Un espace à vocation principale d'habitat

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU a pour objectif de créer un espace à vocation d'habitat. Le futur quartier accueillera un habitat individuel en R+1 maximum. Il est possible de réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement dans le respect des orientations d'aménagement du PLU.

Agrément et gestion des eaux pluviales

Pour ne pas augmenter le risque d'inondation, l'imperméabilisation devra être limitée et l'infiltration des eaux pluviales devra être facilitée sur place.

Une marge de recul des constructions de 20 mètres par rapport à l'emprise publique est prévue à partir de la voie communale bordant le sud du site d'étude. Il s'agit d'une mesure visant à prendre en compte le risque de débordement du fossé d'écoulement des eaux pluviales.

En lien avec cette marge de recul, un espace de détente avec traitement paysager viendra longer la partie sud du secteur. Il permettra l'intégration paysagère du futur projet, de gérer les eaux pluviales et de créer une respiration dans le nouvel espace urbanisé. Il poursuivra la bande végétale existante le long du lotissement adossé au site.

Le talus boisé à l'ouest, constituant une barrière naturelle et cohérente pour délimiter le secteur d'étude, sera conservé et mis en valeur.

Dans l'optique d'une intégration paysagère réussie, les limites de l'opération également recevront un traitement végétal.



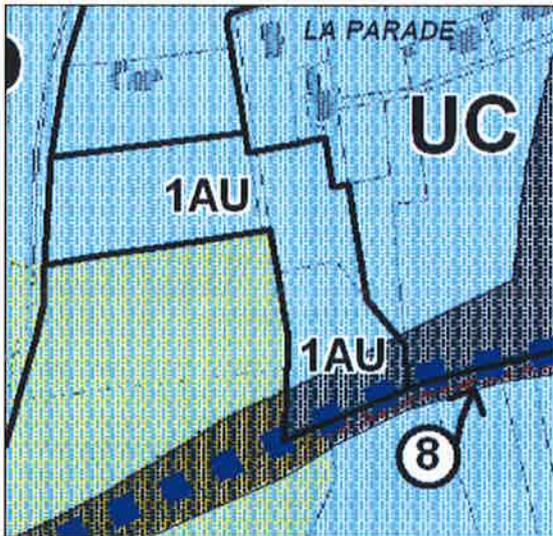
2.12 Traduction réglementaire

2.12.1 Au niveau des documents graphiques

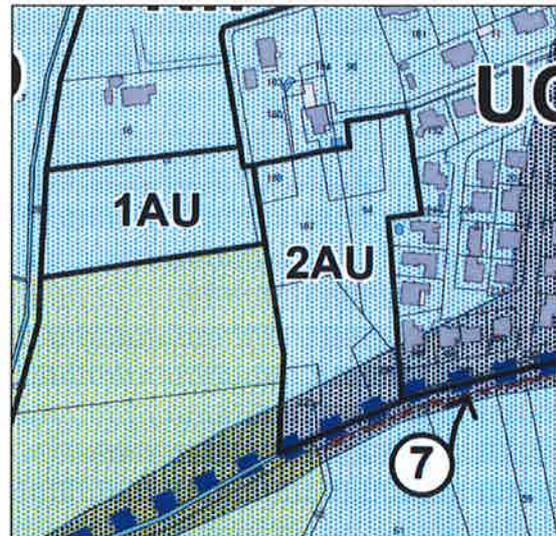
Nota : la commune profite de la modification du PLU pour mettre à jour le fond de plan cadastral.

La zone 1AU « La Parade » est réduite de moitié environ, seule la partie ouest est conservée. L'autre moitié forme une zone 2AU nouvellement créée (1,1 ha environ), avec une partie de la zone UC attenante.

Avant modification n°1 du PLU



Après modification n°1 du PLU



2.12.2 Au niveau du règlement

La zone 2AU est instituée, ainsi que toutes les dispositions spécifiques à ce secteur.

Caractère de la zone

« Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

La zone 2AU est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et un risque inondation modéré par débordement, pour lequel des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Les secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques.

De plus, cette zone est concernée par un cours d'eau en bordure duquel, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 20 mètres de part et d'autres des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter notwithstanding les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés. »

Article	Règlement PLU	Justification
1	<p>Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>- Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ d'exploitation agricole ou forestière, ❖ artisanal, ❖ industriel, ❖ commercial, ❖ de bureau ❖ d'entrepôt, ❖ d'hébergement hôtelier. <p>Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ soit par d'anciens véhicules désaffectés ; ❖ soit par des roulettes ou véhicules dits "caravanes", à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ; <p>- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir et les pistes de karting ;</p>	<p>Seules les constructions à usage d'habitation, les constructions et installations d'intérêt public et collectif sont autorisées.</p> <p>L'urbanisation du secteur 2AU est conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation. Au regard de la structure foncière, la commune autorise que l'urbanisation de la zone puisse se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement</p>
2	<p>Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales</p> <p>- L'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°5 du PLU).</p> <p>- Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone 2AU devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas : <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ; ▪ aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m². <p>- Le long des ruisseaux avec un recul de 20 mètres, figurants sur les documents graphiques, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur autorisés devront être implantés à au moins 20 mètres de la limite du domaine public ou des berges.</p>	<p>La zone 2AU étant en zone inondable modérée par débordement, les constructions devront respecter une surélévation du plancher habitable de 80 cm par rapport au terrain naturel.</p> <p>D'autre part, le fossé d'écoulement des eaux de ruissellement présent au sud de la zone 2AU est identifié aux documents graphiques. Une marge de recul des constructions de 20 mètres est imposée.</p> <p>Ces prescriptions liées au risque inondation sont issues des études réalisées dans le cadre du PLU approuvé en 2011.</p>
3	<p>Article 2AU 3 – Accès et voirie</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.</p> <p>Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position</p>	<p>Les accès et voirie doivent avoir des caractéristiques permettant d'assurer la défense incendie, le ramassage des déchets ménagers.</p>

Article	Règlement PLU	Justification
	<p>des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.</p> <p>Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre pente...).</p>	<p>Les principes de desserte des orientations d'aménagement et de programmation font le lien avec le règlement.</p>
4	<p>Article 2AU 4 – Desserte en eau et assainissement</p> <p>Eau</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Assainissement</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers, conformes à la législation en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.</p> <p>Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.</p> <p>Electricité et téléphone</p> <p>Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteau ou console ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune solution n'est possible.</p> <p>Communication électronique</p> <p>Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).</p>	<p>Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées. La défense incendie devra être assurée conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Ces réseaux sont présents au droit du site ou à proximité immédiate.</p> <p>Un paragraphe spécifique sur la collecte et la gestion des eaux pluviales afin de prévoir des aménagements spécifiques qui devront s'intégrer au niveau paysager et urbain et ainsi apporter une plus-value à l'aménagement d'ensemble de la zone.</p> <p>Les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain pour une meilleure intégration paysagère du projet.</p> <p>Le projet devra prévoir les infrastructures nécessaires pour recevoir la fibre optique, la commune étant éligible au programme WiGard du Département et bénéficiera à terme de la technologie FttH (fibre optique jusqu'à l'abonné)</p>

Article	Règlement PLU	Justification
6	<p><u>Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement des voies.</p>	<p>Au regard de la configuration du bâti environnant, la commune retient un recul des constructions par rapport aux voies.</p>
7	<p><u>Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur totale, pourront être implantés en limite séparative.</p>	<p>Au regard des caractéristiques urbaines des quartiers environnants, dans l'hypothèse où l'implantation ne se fait pas en limite séparative, la commune souhaite imposer 3 mètres de recul entre les constructions, sans être trop contraignant pour les petites annexes ou partie de constructions en rez de chaussée qui peuvent s'implanter en limite séparative.</p> <p>Le secteur doit s'inscrire dans une extension urbaine qui se place au pied des coteaux du plateau de Lacau.</p>
9	<p><u>Article 2AU 9 – Emprise au sol</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique lot par lot et non au périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement.</p> <p>Nota : les terrasses et plages de piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.</p>	<p>Sur le secteur, il est retenu une emprise au sol de 30% afin de correspondre à la configuration du site, c'est-à-dire un espace de transition avec une densité maîtrisée.</p> <p>Cette disposition permettra une densification encadrée de la zone prenant en compte les caractéristiques urbaines et paysagères de la zone et la gestion des eaux pluviales liée à l'imperméabilisation des sols.</p>
10	<p><u>Article 2AU 10 – Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.</p>	<p>La hauteur totale est limitée à 9 mètres, ce qui correspond à des constructions en R+1 dans le but de maintenir la morphologie urbaine du bâti actuel.</p>
11	<p><u>Article 2AU 11 – Aspect extérieur</u></p> <p>Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Forme</p> <p>Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.</p> <p>La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.</p> <p>Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.</p> <p>Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.</p>	<p>Le règlement du PLU vise à préserver l'architecture locale et son esthétisme qui lui est propre.</p> <p>Cela participe à la bonne intégration des constructions dans le paysage.</p> <p>Les toitures à deux pans, inclinées sur 30-35° constituent une particularité de l'habitat traditionnel provençal.</p> <p>Il en est de même pour les revêtements enveloppant les habitations.</p> <p>L'architecture moderne devra</p>

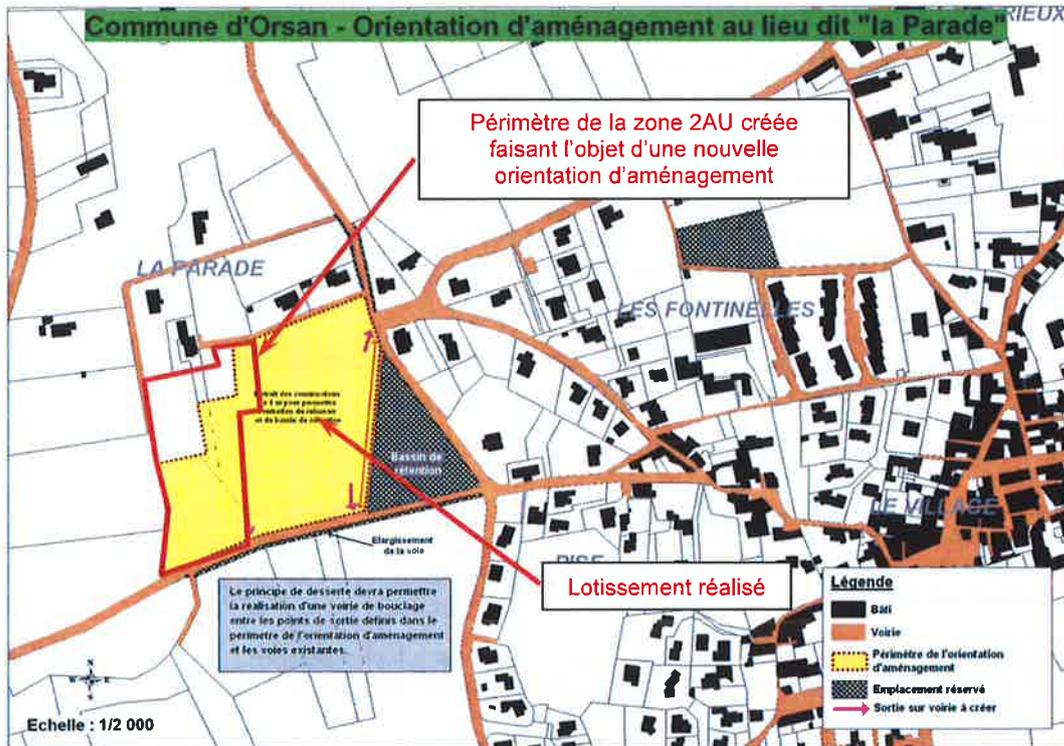
Article	Règlement PLU	Justification
	<p>Matériaux et couleurs Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents. Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre. Les bardages métalliques sont interdits. Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.</p> <p>Clôtures Les clôtures ne doivent aggraver ni la servitude naturelle des écoulements par leur construction, ni les risques sur les propriétés voisines. La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres. Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment. Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.</p> <p>Equipements d'intérêt général Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.</p>	<p>également respecter ces particularités et distinctions.</p> <p>Enfin, la commune a souhaité réglementer les clôtures qui sont les premiers éléments visibles depuis l'espace public. La commune pose des règles de hauteur, de nature, etc. afin d'uniformiser sur la zone le traitement des clôtures.</p>
12	<p>Article 2AU 12 – Stationnement des voitures</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.</p> <p>Les besoins minimums à prendre en compte sont : <u>Habitations</u> : une place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ; deux places de stationnement par 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.</p> <p>Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont</p>	<p>Les règles de stationnement sont mises en cohérence avec le besoin des constructions à venir selon des ratios fréquemment utilisés.</p>

Article	Règlement PLU	Justification
	d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux).	
13	<p><u>Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations</u></p> <p>Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.</p> <p>La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.</p> <p>Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.</p> <p>Les masses boisées existantes devront être conservées, dans la mesure du possible.</p> <p>La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).</p> <p>La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.</p> <p>Les surfaces minérales imperméabilisées (constructions, terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) ne devront pas excéder 40% de la surface du terrain, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.</p>	<p>L'introduction de la végétation dans le site est imposée pour tous les bénéfices écosystémiques qui lui sont liés.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement 15% de la surface d'assiette du terrain doit représenter des espaces verts. Ces aménagements doivent remplir la fonction d'un espace collectif d'accompagnement planté.</p> <p>D'autre part, à la parcelle, les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 40% du terrain d'assiette.</p> <p>Ces dispositions, en lien avec l'emprise au sol, permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et contribuent à une intégration paysagère du projet.</p>

2.12.3 Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation

Une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation est instituée sur la zone 2AU nouvellement créée (cf. détail pages 34 et suivantes). La pièce n°5 du PLU est modifiée en conséquence.

Avant modification du PLU



Après modification du PLU



2.13 Incidence du projet sur l'environnement

2.13.1 Au regard du milieu naturel et de la zone Natura 2000

La commune relève de plusieurs zones de protection environnementale et écologique. Les éléments ont été développés précédemment page 14 et suivantes.

Il est considéré que l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU ne représente pas d'incidence notable pour la zone Natura 2000, les deux ZNIEFF et les espaces naturels sensibles identifiés. La zone 1AU « La Parade » se trouve en dehors de ces périmètres. D'autre part, la zone d'étude ne présente pas d'intérêt écologique particulier : il s'agit de friches agricoles avec une végétation classique.

D'un point de vue écologique, l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU « La Parade » est considéré comme faible à nulle.

2.13.2 Au regard du paysage

La question du paysage est un enjeu pour le secteur d'étude. Il se trouve en clôture de village en se présentant comme une extension urbaine au pied des coteaux du plateau de Lacau.

Le passé agricole du site en a fait un espace ouvert et clairsemé, bien que la végétation ait repris ses droits, surtout sur la partie sud.

La topographie présente un relief concave, c'est-à-dire que les pentes sont plus douces au pied du relief et deviennent de plus en plus inclinées à mesure que l'on se rapproche du sommet.

Le secteur d'étude se trouve au pied de ce relief, sur les pentes douces. Ainsi, le traitement paysager est d'autant plus important que le secteur d'étude sera visible depuis la plupart des points de vue du relief.

Les orientations d'aménagement mettent en exergue les enjeux paysagers du secteur concerné et présente un parti d'aménagement avec des principes paysager à respecter.

Exemple de point de vue sur le secteur d'étude depuis le talus boisé en bordure est



Les orientations d'aménagement prévoient l'aménagement d'une interface paysagère le long du chemin de République pouvant faire office également de collecte et gestion des eaux pluviales liées à l'imperméabilisation de la zone. Le talus boisé à l'ouest doit être préservé dans le cadre de l'aménagement de la zone et un traitement paysager des limites de l'opération est à prendre en compte.

2.13.3 Au regard de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU « La Parade » (0,75 ha environ) est en adéquation avec les choix opérés par la commune dans le PLU approuvé en 2011 en termes de consommation d'espaces agricoles et naturels. Et cela d'autant plus qu'en sept ans, 80 logements sur les 150 envisagés à l'horizon dix ans ont été réalisés, en fonction des perspectives démographiques calculées.

Les terrains concernés ne sont pas cultivés et n'impactera pas une exploitation agricole. Enfin, l'analyse du potentiel constructible en « dents creuses » fait apparaître un potentiel de 3,4 ha, non mobilisable à court, moyen terme sur des superficies ne permettant pas l'aménagement d'une opération d'aménagement structurée.

2.13.4 Au regard de la collecte et la gestion des eaux pluviales

La surface d'étude est inclinée sur un plan ouest-est, s'inscrivant ainsi au pied des coteaux du plateau de Lacau.

Les eaux de ruissellement aboutissent dans le fossé bordant le sud du site d'étude puis rejoignent le bassin d'orage en aval.

Les formations végétales pionnières présentes actuellement atténuent fortement le ruissellement. Alors que l'artificialisation des sols (suite à l'ouverture à l'urbanisation du secteur) va induire une perméabilité des sols moins importante, l'aménagement d'ensemble nécessite donc une gestion raisonnée des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement du bassin versant devront être prises en compte, avec celles liées à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'aménagement. La collecte des eaux pluviales devra faire l'objet d'aménagement spécifique, paysager et urbain, les espaces de rétention devront être faciles d'accès et d'entretien. Ils devront être traités comme un espace collectif non clos pouvant avoir divers usages (rétention, espace de détente et de loisirs, etc.).

2.13.5 Au regard des risques naturels

2.13.5.1 Le risque inondation

Le secteur d'étude est concerné par le risque inondation par ruissellement et par débordement. L'ensemble de la zone 2AU créée est concernée par le risque inondation par ruissellement (modéré) et le long du fossé d'écoulement en limite Sud par le risque inondation par débordement (modéré).

Le règlement et les OAP prennent en considération ce risque inondation par ruissellement et débordement :

- dans la zone de ruissellement modéré ou de débordement modéré, les constructions devront respecter une surélévation des planchers de 80 cm par rapport au terrain naturel,
- d'autre part, une marge de recul des constructions de 20 mètres est imposée le long du fossé d'écoulement des eaux de ruissellement présent en limite sud de l'opération.

Nota : ces prescriptions découlent de la réglementation en vigueur dans le PLU qui avait intégré le risque inondation au niveau du zonage et du règlement lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2011.

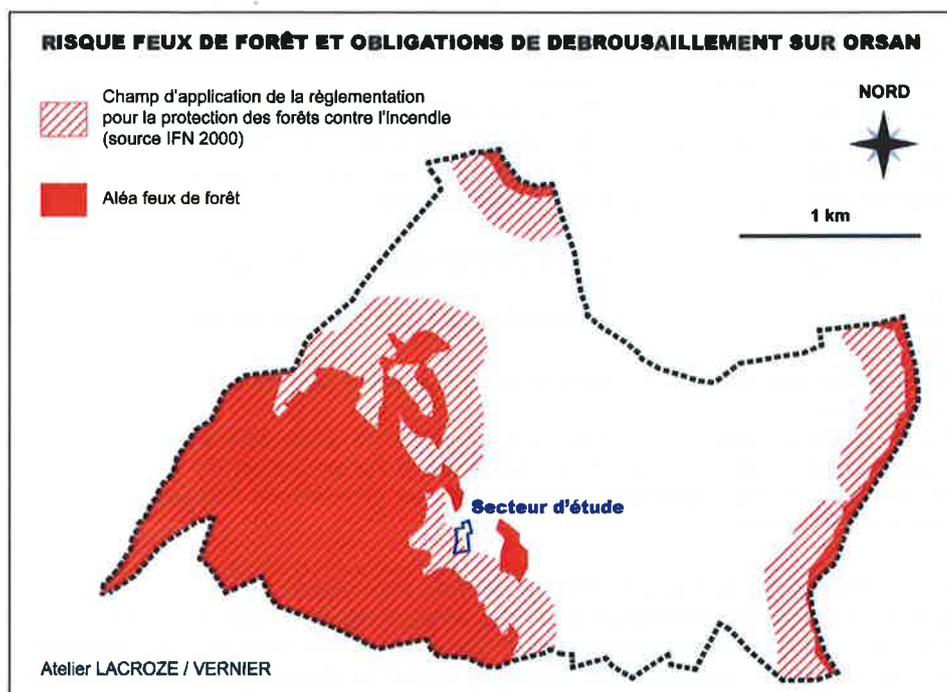
2.13.5.2 Le risque incendie de forêt

La commune d'Orsan est soumise au risque de feux de forêt, principalement sur sa partie ouest sur le plateau de Lacau, toutefois quelques zones d'habitats sont également concernées.

Le plan de zonage approuvé en 2011 intègre le risque de feux de forêt quelque soit le niveau d'aléa (faible, modéré, élevé et très élevé) par un zonage indicé « f » avec des prescriptions particulières.

Le secteur d'étude n'est pas concerné par le risque de feux de forêt.

L'arrêté préfectoral du n°2006-131-4 du 11 mai 2006 prévoit l'obligation de débroussaillage des habitations existantes au contact des zones boisées, et précise les conditions d'emploi au feu. Les espaces boisés ou situé à moins de 200 mètres d'un espace boisé, sont compris dans le périmètre d'obligations de l'arrêté.



Le secteur d'étude n'est pas situé en zone de risque de feux de forêt, mais une partie du site est concernée par les obligations de débroussaillage de l'arrêté préfectoral du 11 mai 2006. Il s'agit plus particulièrement du talus boisé et de ses environs.

2.13.5.3 Le risque retrait gonflement des argiles

Le secteur d'étude est situé en zone moyennement à faiblement exposée (B2).

Il est recommandé de faire réaliser une série d'études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques de type G12 (étude géotechnique d'avant – après projet), G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechnique d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P94-500, afin de déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle.

En l'absence d'une série d'études géotechniques, il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

- Dispositions relatives à la construction des bâtiments :
 - ❖ Des fondations suffisamment profondes (au moins 0,80 m en zone d'aléa faible)
 - ❖ Des fondations ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment
 - ❖ Une structure du bâtiment suffisamment rigide
 - ❖ Les éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur
- Dispositions relatives à l'environnement immédiat des bâtiments :
 - ❖ Eloigner tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage, canalisation, etc.)
 - ❖ Entourer la construction d'un trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée
 - ❖ Une isolation adaptée

2.13.5.4 Le risque sismique

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 modifie le décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique selon lequel le territoire français était divisé en cinq zones de sismicité croissante.

La commune d'Orsan est localisée, selon le nouveau zonage sismique, dans une zone de sismicité 3, c'est-à-dire de sismicité modérée.

Sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles règles de construction applicables seront celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1 1NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

Pour la définition des classes de bâtiments (I, II, III et IV) et l'application des normes à ces bâtiments, se référer aux décrets et arrêtés ci-dessus mentionnés.

Une étude de sol est préconisée pour tout projet de construction afin d'intégrer le risque parasismique selon l'arrêté du 22 octobre 2010.

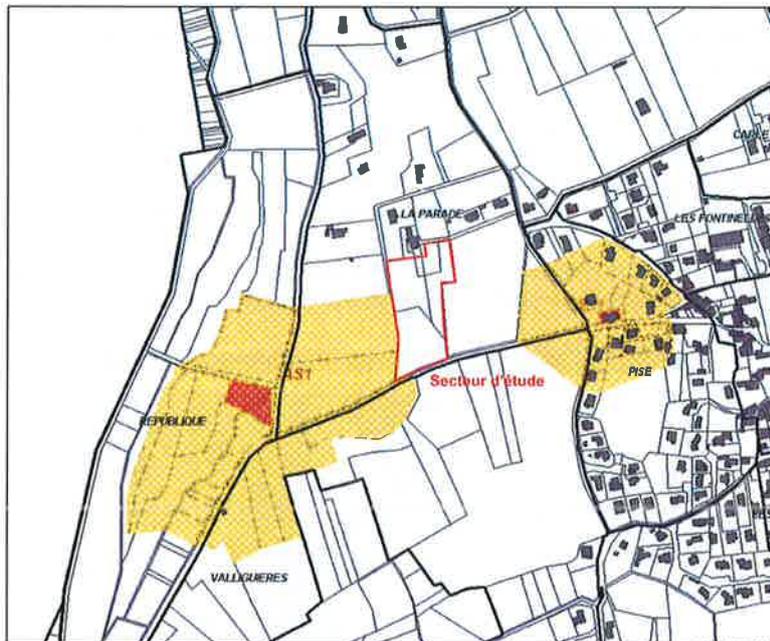
2.13.6 Au regard des servitudes d'utilités publique

La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- La servitude AS1 relative au périmètre de protection des eaux potables et minérales (captage de Signac, forage de Pise, captage Forage de la République)
- La servitude EL3 relative à la navigation intérieure (servitude de halage et de marchepied)
- La servitude T1 relative aux chemins de fer (ligne SNCF reliant Bagnols-sur-Cèze à Avignon)
- La servitude PPRi relative au Plan de Prévention des Risques Inondation

Le secteur d'étude n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique. Toutefois, le périmètre de protection rapproché du forage de la République borde l'ouest du secteur 2AU.

Extrait du Plan des servitudes d'utilité publique



2.13.7 Au regard des réseaux

Le projet sera raccordé aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'alimentation en eau potable présent au droit du projet ou à proximité immédiate.

Les effluents sont traités par une station d'épuration intercommunale réalisée en 2005 et située dans la plaine de l'Euze sur la commune de Bagnols-sur-Cèze. D'une capacité de 35 000 eq/hab, la station d'épuration a été dimensionnée après estimation de la population à l'horizon 2020 de l'ensemble des communes raccordées.

2.13.8 Au regard des documents supracommunaux

2.13.8.1 Le SDAGE Rhône Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est élaboré pour une période de 6 ans. Les documents actuels portent sur la période 2016- 2021.

9 orientations fondamentales sont retenues dans ce document :

- s'adapter aux effets du changement climatique ;
- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
- renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

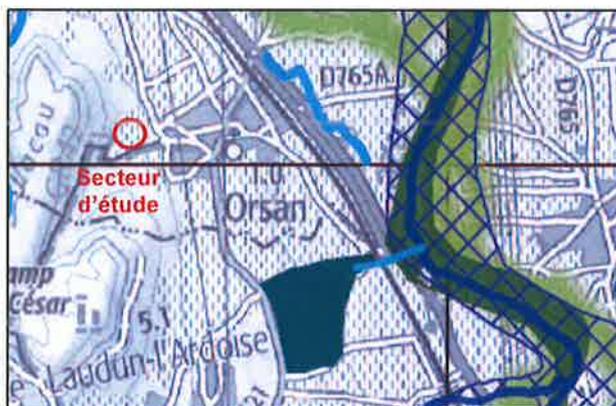
Le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU est en adéquation avec les orientations du SDAGE. En effet, le projet n'impacte pas de zones humides, de milieux aquatiques et prend en compte le risque inondation (cf. page 44).

2.13.8.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE Languedoc Roussillon a été adopté le 20 novembre 2015 par arrêté du préfet de région, après approbation par le Conseil régional le 23 octobre 2015. Il détermine la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Sur la commune, la Cèze est concernée par la trame verte et bleue (réservoir de biodiversité) ainsi que par des corridors écologiques. Le secteur d'étude n'impacte pas cette trame verte et bleue.

Extrait de l'atlas du SRCE sur la commune d'Orsan



3. Adaptations du règlement et des documents graphiques

3.1 Mise à jour de la nouvelle codification dans le règlement

La modification n°1 du PLU est aussi l'occasion de mettre à jour les références législatives et d'intégrer les nouvelles codifications.

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1^{er} du code de l'urbanisme. Cela afin de permettre un accès plus rapide et facile aux règles applicables.

Cette nouvelle codification est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, les notions de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) sont supprimées et remplacées par la surface de plancher.

La surface de plancher est ainsi le nouvel indicateur référence. Elle est calculée en additionnant les surfaces de plancher de chaque niveau clos et ouvert à partir du nu intérieur des façades.

La prise en compte de ce nouvel indicateur est effective notamment dans l'article 2 concernant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales et à l'article 12 concernant le stationnement.

3.2 Prise en compte de la loi ALUR

3.2.1 Objectifs

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé les superficies minimales de terrains et les COS dans les PLU.

Cette disposition est d'application immédiate c'est-à-dire qu'elle s'applique également au règlement de PLU qui prévoit ce type de dispositions comme c'est le cas du PLU d'Orsan.

La présente modification n°1 met donc en cohérence le règlement du PLU avec les dispositions législatives, les deux dispositions ne s'appliquant plus depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR. La modification de PLU n'entraîne donc pas de droit à construire supplémentaire sur ce point.

Il s'agit d'éviter toute confusion à la lecture des règles d'urbanisme applicable sur le territoire communal, il convient donc de modifier les articles 5 et 14 du Règlement pour les zones qui en font référence.

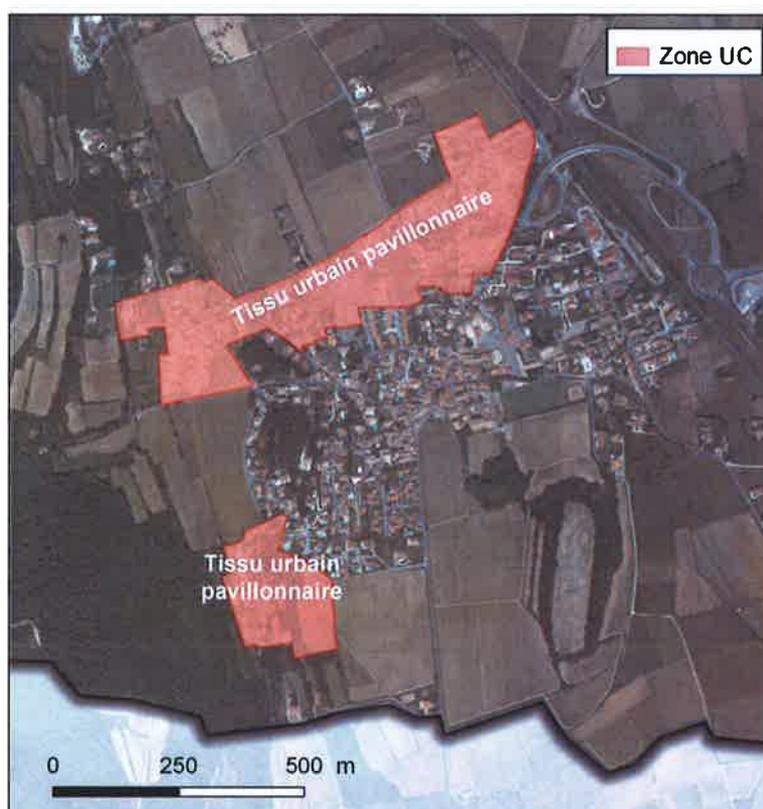
En complément de ce toilettage, la commune souhaite accompagner la densification engendrée par la suppression de ces deux dispositifs réglementaires, au regard des caractéristiques des différents quartiers (topographie, accès, gestion des eaux pluviales, etc.), le tout en cohérence avec les orientations retenues lors de l'élaboration du PLU en 2011. La commune souhaite instituer une emprise au sol dans la zone UC.

La zone UC

La zone UC correspond aux dernières extensions urbaines.

Le développement urbain reste contraint par la topographie, c'est la partie nord du village qui a connu la plus grande détente. Un autre déploiement s'est observé dans au sud-ouest du village, le long du Chemin des Diligences.

Ces quartiers représentent des zones d'habitat peu dense où se localise de l'habitat individuel. L'emprise au sol a été limitée à 30% de la surface de plancher. Cette disposition permettra une densification encadrée de la zone prenant en compte les caractéristiques urbaines de ces quartiers.



3.2.2 Traduction réglementaire

L'article 5 de chaque zone, concernant les superficies minimales des terrains est supprimé.

Le COS est supprimé dans l'article 14 des zones UB, UC, UE et 1AU.

L'emprise au sol est nouvellement réglementée dans les zones UC et 2AU.

Suppression de l'article 5 (exemple pour la zone UA)

« **Article UA5 - Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé par le PLU.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) »

Suppression de l'article 14

« **Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Article non réglementé par le PLU

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) »

Ajouts pour l'article 9 de la zone UC (même chose pour la zone 2AU créée, cf. page 39)

« **Article UC9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique lot par lot et non au périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Nota : les terrasses et plages de piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol. »

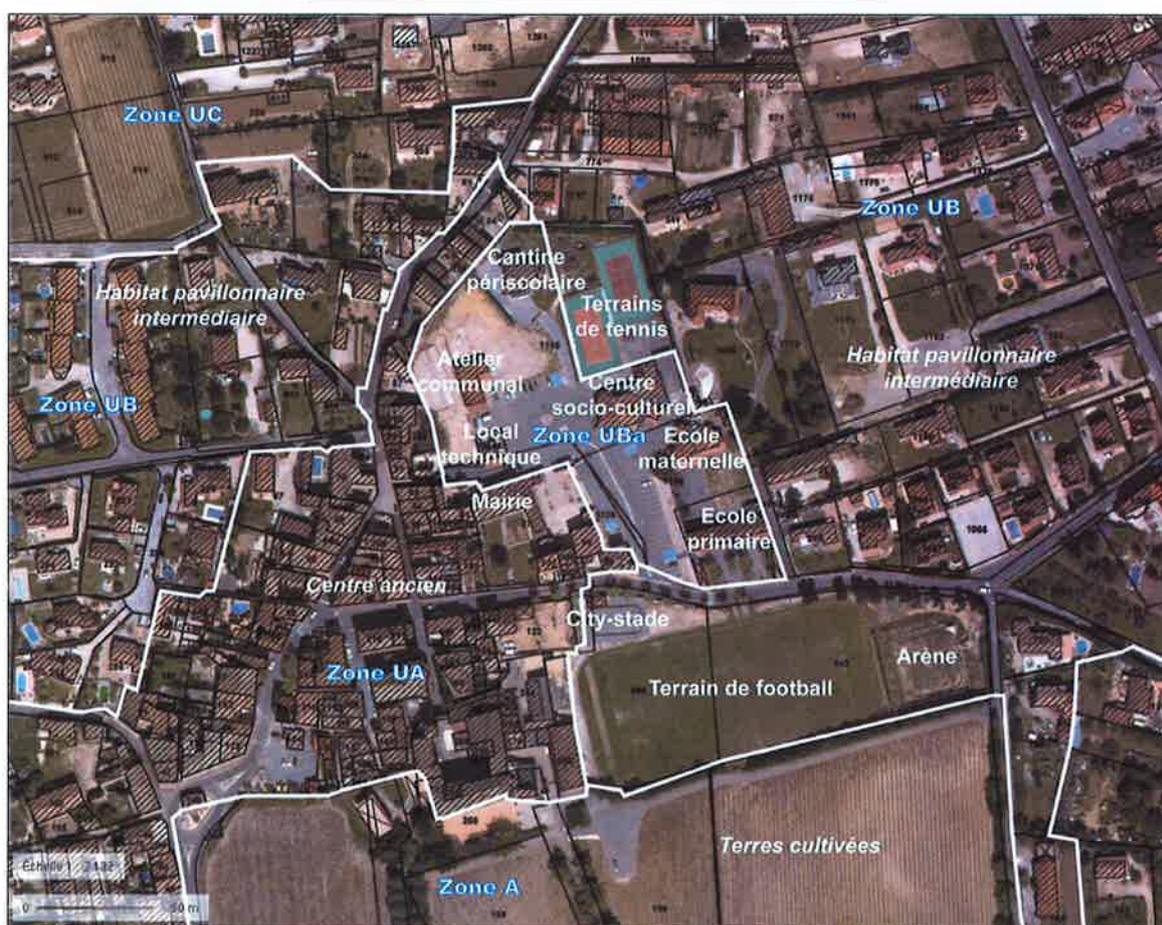
3.3 Création du secteur UBa destiné à accueillir des équipements collectifs, commerce et services

3.3.1 Objectifs

La présente modification institue un secteur UBa correspondant aux équipements publics/collectifs de la commune dans le centre village. Quelques parcelles de la zone UA sont également intégrées à la zone UBa, afin de mieux s'aligner sur le parcellaire.

L'objectif de ce zonage est d'entériner la vocation d'équipements publics/collectifs de ce secteur et de permettre la création d'un cabinet médical, des commerces et services. L'atelier municipal va être déplacé au Nord de la cave coopérative pour permettre ce projet.

Localisation des parcelles du secteur UBa créé



Source : Géoportail

Les terrains de tennis à proximité ne sont pas compris dans le secteur nouvellement créé, puisqu'ils vont être déplacés plus au sud, à côté des autres équipements sportifs (terrain de football, city-stade, arène).

Le déplacement de ces terrains va permettre de rapprocher les équipements sportifs les uns des autres et va également permettre l'implantation d'une résidence destinée aux seniors dans l'espace laissé libre.

Pour permettre ce déplacement, l'article UB 2 est modifié pour permettre les équipements sportifs de plein air en zone inondable forte par ruissellement.

Vue sur la partie nord du secteur UBa créé



L'école maternelle

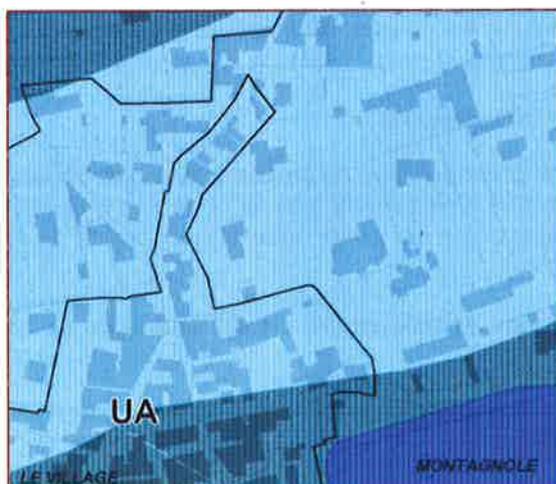


Atelier municipal prochainement déplacé à proximité de la cave coopérative

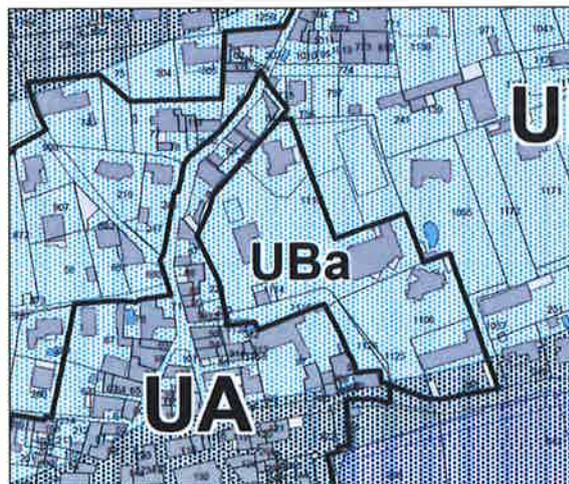


3.3.2 Traduction réglementaire

Avant modification n°1 du PLU



Après modification n°1 du PLU



Ajout du paragraphe suivant au **Préambule** du règlement applicable à la zone UB

« Elle comprend un secteur UBa correspondant à un secteur d'équipements publics et collectifs existants et futurs (écoles, cantine, centre socio-culturel, etc.), de commerces et services »

Ajout du paragraphe suivant à l'article UB1

« **Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

[...]

- De plus, dans le secteur UBa, sont interdites :

- * les constructions à usage d'habitation,
- * les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- * les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- * les constructions à usage d'entrepôt,
- * les constructions à usage artisanal,
- * les constructions à usage industriel. »

Dans le secteur UBa créé, la commune souhaite autoriser uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les commerces et services.

Ajout du paragraphe suivant à l'article UB2

« Dans les secteurs concernés par la zone inondable forte par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

...
- Les équipements sportifs et de loisirs de plein air ainsi que les locaux non habités nécessaires à ces équipements dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et avec un calage des planchers à la cote TN + 1 mètres. Ces équipements et locaux ne doivent pas créer d'augmentation du volume remblayé et d'obstacles aux écoulements.
... »

3.4 Modification et rectifications apportées aux articles du règlement

3.4.1 Modification concernant le préambule des zones du règlement

La commune a souhaité ajouter une règle particulière pour les équipements publics et collectifs afin de faciliter leur installation.

Ajout du paragraphe suivant au préambule du règlement de chaque zone

« Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés. »

3.4.2 Modification concernant les occupations et utilisations du sol interdites de la zone UA, UB et UC

La commune souhaite permettre les petits abris y compris ceux dépassant 2 m² de surface de plancher et 1,50 m. de hauteur établis les zones UA, UB et UC.

Ces abris peuvent désencombrer les habitations et permettre le stockage d'outils par exemple.

Il a aussi été décidé de supprimer la mention « de jeux et de sport » en ce qui concerne l'interdiction de constructions des parcs d'attraction permanents, afin d'éviter la confusion avec les équipements sportifs et de loisirs qui eux sont autorisés.

Nouvelle rédaction pour l'article 1 des zones UA, UB et UC

« Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

- * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
- * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes", à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- ~~* soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteint 1,50 m ;~~

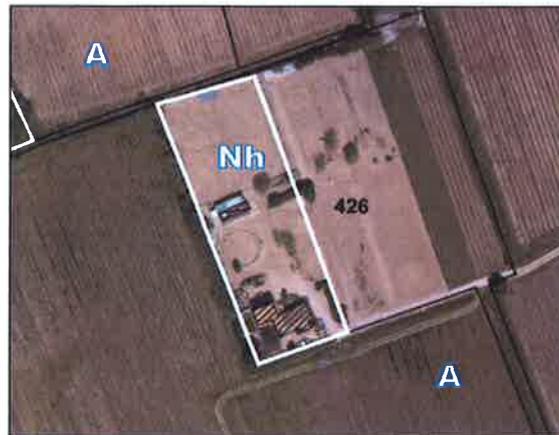
- Les parcs d'attraction permanents, ~~de jeux et de sports~~, les stands et champs de tir et les pistes de karting ;
[...] »

3.4.3 Modification concernant l'occupation et l'utilisation des sols soumises à des conditions spéciales en zone naturelle

Les secteurs Nh correspondent à des constructions isolées situées hors des zones urbaines et à urbaniser pour lesquelles une extension limitée est autorisée.

Il existe quelques habitations se révélant être des logements d'exploitants agricoles. La commune, soucieuse du bon développement de l'activité agricole sur son territoire, a estimé qu'il était opportun de permettre les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole comme le permet le code de l'urbanisme en zone naturelle. Toutefois, la commune souhaite en limiter la surface de plancher et imposer une distance entre l'habitation et le bâtiment agricole.

Exemple d'exploitation agricole localisée dans le secteur Nh



Source : Géoportail

Nouvelle rédaction pour l'article 2 de la zone N

« Dans le secteur Nh, seuls pourront être autorisés :

[...]

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 350 m² de surface de plancher et dans un rayon de 30 mètres de l'habitation qui s'y rattache.

[...] »

3.4.4 Modification concernant l'aspect extérieur des bâtiments de toutes les zones du PLU

La commune est soucieuse d'avoir une architecture répondant aux caractéristiques de l'habitat traditionnel.

Certains dispositifs contemporains entrent en contradiction avec la typologie de l'habitat traditionnel, c'est le cas des toitures terrasses. C'est pourquoi, elles sont dorénavant interdites dans toutes les zones.

Par ailleurs, la commune a aussi souhaité préciser que les toitures sont obligatoirement (et non plus seulement de préférence) composées de deux pans inclinés à 30-35°.

Exemple de nouvelle rédaction pour l'article 11

« Article UA11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal. Les toitures-terrasses sont interdites. »

3.4.5 Modification concernant les règles concernant les espaces libres et plantés en zones UB, UC, 1AU, 1AUE et 2AU

La commune souhaite une meilleure prise en compte du végétal en milieu urbain. Pour ce faire, elle décide, dans les opérations d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat, d'intégrer des espaces verts sur 15% du terrain et non plus 5% pour les zones UB, UC, 1AU, 1AUE et 2AU.

La zone UA correspondant au centre ancien n'est pas concernée par ce réajustement puisque sa morphologie urbaine doit rester compacte et dense afin de conserver son rôle de centralité.

Nouvelle rédaction pour l'article 13 (exemple de la zone UB)

« **Article UB13 - Espaces libres et plantations.**

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

*La surface de ces espaces verts doit être au minimum de **15 5**% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.*

[...] »

3.5 Réajustement divers

3.5.1 Rectification d'une erreur matérielle sur le secteur Nhf

La commune avait identifié les constructions isolées en zone agricole et les avait classé en secteurs Nh ou Nhf (concernés par le risque feu de forêt). Le règlement permet une extension mesurée de ces constructions.

Il se trouve que lors du classement réalisé par le PLU en 2011, une habitation se trouvait sur la parcelle ZA 54 (elle apparaît bien sur le plan de zonage de l'époque). Elle est également visible sur la vue aérienne ci-après. Cette parcelle avait été classée en Nf ne prenant pas en considération l'existence de l'habitation.

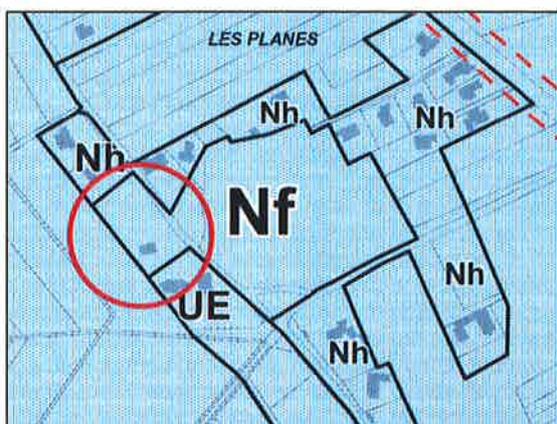
La commune rectifie donc cette erreur matérielle en classant la parcelle en secteur Nhf

Vue aérienne montrant une construction sur la parcelle ZA 54

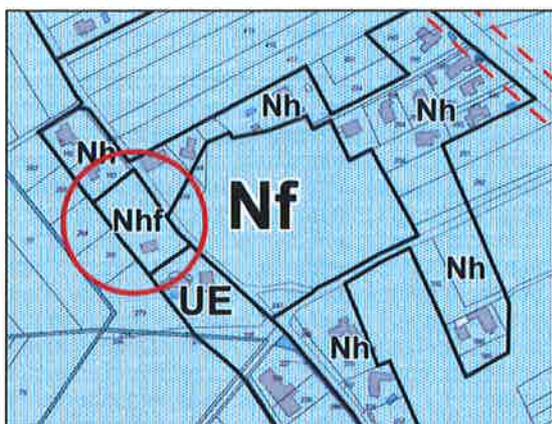


Modification des documents graphiques

Avant modification n°1 du PLU



Après modification n°1 du PLU



3.5.2 Identification d'un arbre remarquable au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

L'article L. 151-19 du code de l'urbanisme dispose :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeuble bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

La commune d'Orsan accueille, à l'intersection entre la rue du Chemin Neuf et la rue du Chêne Vert, un chêne remarquable, probablement multiséculaire.

Situation de l'arbre remarquable



Source : Géoportail

Les arbres remplissent des fonctions écosystémiques :

- d'approvisionnement (nourriture, énergie, pharmacie,...),
- culturel (valeur symbolique, spirituelle, esthétique,...)
- de régulation bioclimatique (climat, biodiversité,...)

Le chêne vert remarquable bénéficiant d'une protection spécifique



L'aspect esthétique de cet arbre est indéniable. Par ailleurs, il a également donné son nom à la rue qui mène à lui (la rue du Chêne Vert). Il contribue ainsi à améliorer le cadre de vie ainsi qu'à renforcer le sentiment d'appartenance des habitants de la commune.

Ce sont ces raisons qui ont conduit la municipalité à décider de protéger cet arbre au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

L'arbre remarquable est identifié au niveau du document graphique et le règlement souligne sa préservation.

Extrait de l'article UC 13 modifié :

« ... L'arbre remarquable identifié sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit être préservé sauf si les conditions sanitaires rendent nécessaire son abattage pour des raisons de sécurité. »

3.5.3 Suppression des emplacements réservés 5 et 9

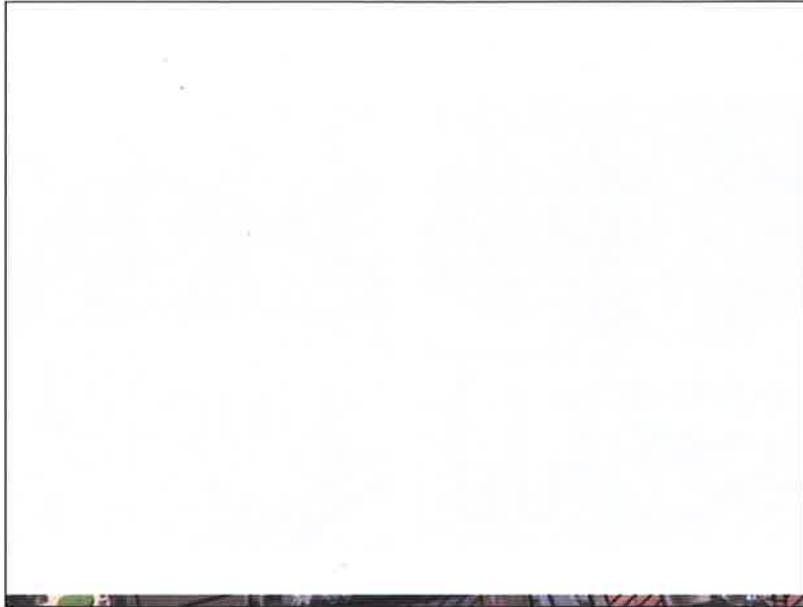
Les emplacements réservés n°5 et 9 sont supprimés puisqu'il s'agit d'aménagements qui ont été réalisés.

L'emplacement n°5 constitue le nouveau parking du cimetière. Il accueille 46 places de stationnements et se situe dans la partie nord du village.

L'emplacement n°9 correspond au bassin d'orage recueillant les eaux de ruissellement du plateau de Lacau avant rejet dans le fossé longeant la rue du chemin neuf (enterré sur une partie).

Les numéros attribués aux emplacements réservés 6, 7 et 8 sont réajustés et deviennent respectivement 5, 6 et 7.

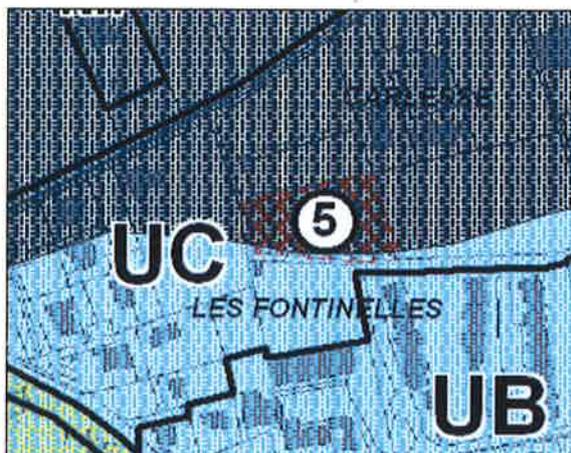
Vue aérienne sur les ouvrages réalisés



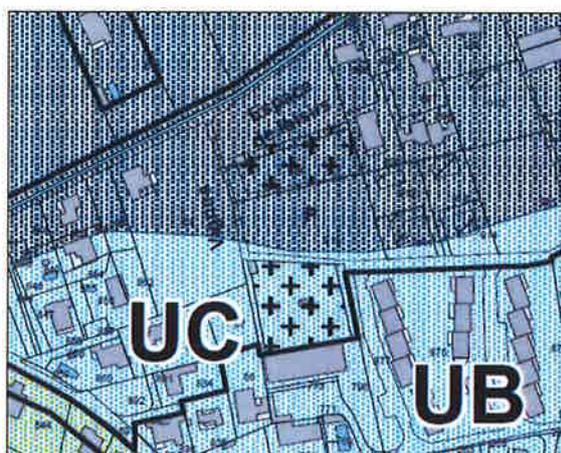
Source des vues aériennes : Géoportail

Modification des documents graphiques

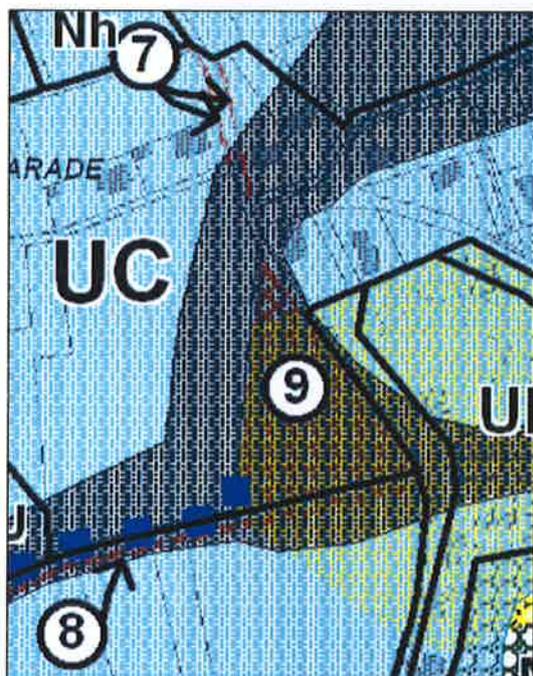
Avant modification n°1 du PLU pour l'ER n°5



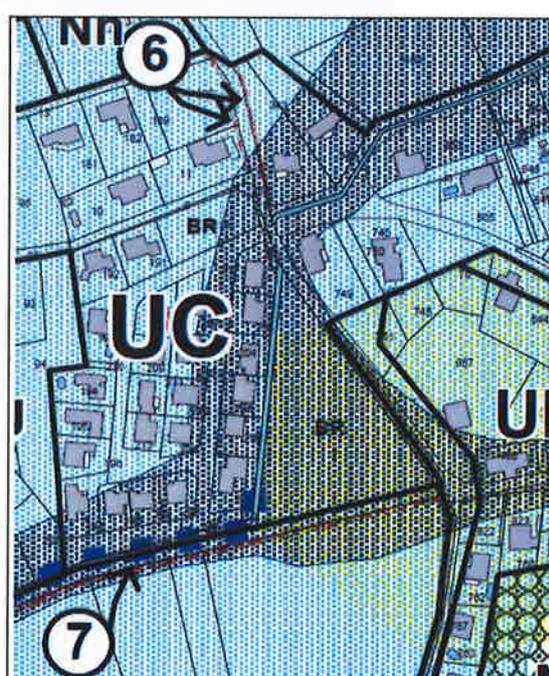
Après modification n°1 du PLU pour l'ER n°5



Avant modification n°1 du PLU pour l'ER n°9



Après modification n°1 du PLU pour l'ER n°9



4. Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU

AVANT MODIFICATION N°1 PLU		
Zone	Surface (ha)	%
UA	5,06	
UB	26,24	
UBf	2,15	
UC	19,52	
UE	2,80	
UEz	0,23	
Total zones U	56,00	8,02
1AU	10,24	
1AUE	9,60	
Total zones AU	19,84	2,84
A	360,91	
Af	0,55	
Ap	47,86	
Total zones A	409,32	58,68
N	3,16	
Nf	189,57	
Nh	19,22	
Nhf	0,52	
Total zones N	212,47	30,46
Total	697,63	100,0

APRES MODIFICATION N°1 PLU		
Zone	Surface (ha)	%
UA	4,96	
UB	25,15	
UBa	1,19	
UBf	2,15	
UC	19,16	
UE	2,80	
UEz	0,23	
Total zones U	55,64	7,97
1AU	9,50	
1AUE	9,60	
2AU	1,10	
Total zones AU	20,20	2,89
A	360,91	
Af	0,55	
Ap	47,86	
Total zones A	409,32	58,68
N	3,16	
Nf	189,27	
Nh	19,22	
Nhf	0,82	
Total zones N	212,47	30,46
Total	697,63	100,0

Nota : les modifications de surface intervenues avec la modification n°1 du PLU apparaissent en jaune.