

# Département du **GARD**Commune d'**ANDUZE**Hôtel de Ville – 1, place de Brie 30 140 ANDUZE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÉVISION GÉNÉRALE

## Pièce RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.2 Justifications des dispositions du PLU

Procédure prescrite par DCM le : 19 juin 2017 Débat du PADD en CM le : 25 avril 2022 Procédure arrêtée par DCM le : 24 avril 2023 Procédure approuvée par DCM le : Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le :

**UADG - URBANISME** 

CMO - Paysages

Nikolay SIRAKOV



Nikolay SIRAKOV

A.C.S.O.F.E.

NATURAE

ISATIS



## Table des matières

<u>TA</u>	BLE DES MATIERES	3
INIT	TRODUCTION	5
IIV	INDUCTION	
LES	S JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT	7
1.	LES ETAPES DE CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL	7
I.	Imaginer Anduze	7
II.	Le calcul du point mort	9
III.	Les perspectives de développement d'Anduze	11
2.	LES JUSTIFICATIONS DU PADD	15
I.	Au regard des principales conclusions du diagnostic	15
II.	Le choix de l'hypothèse de développement de la population (+1% par an) repose sur :	21
III.	La traduction règlementaire du PADD	35
3.	COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS DU PADD AVEC LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE	40
со	PHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LE	ES
ОВ	SJECTIFS DU PROJET	43
1.	PORTEE REGLEMENTAIRE ET CONTENU DE L'OAP	43
ı.	Présentation des OAP	43
II.	Localisation des secteurs	44
2.	LES OAP SECTORIELLES	45
ı.	Contexte global des OAP	45
II.	Le parti d'aménagement	48
3.	LES OAP THEMATIQUES	55
III.	OAP 3 - Maintien de la qualité paysagère	55
IV.	OAP 4 – La mobilité douce	58
٧.	OAP 5 – La trame verte et bleue	60
LES	S JUSTIFICATIONS DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	68
1.	LA DEFINITION DES ZONES DU PLU	69
I.	Définition des zones du PLU	69
II.	Les incidences du PLU	70
III.	La structure du règlement	76
IV.	Le projet réglementaire de la commune	79
2.	LA REPONSE AUX BESOINS D'HABITAT	83
ı.	Les zones urbaines dites « U »	83
II.	La zone à urbaniser dite « AU »	98
3.	LA REPONSE AUX BESOINS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	108

I.	Les zones urbaines dites « U »	108
II.	La zone à urbaniser dite « AU »	115
4.	LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE	120
l.	La préservation des zones agricoles	120
II.	La préservation des espaces naturels et forestiers	133
III.	Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagèr	e143
IV.	L'institution de zones urbaines ou à urbaniser dont l'urbanisation est subordonnée soit à la	
réa	lisation d'une opération d'ensemble soit à la réalisation d'équipements	145
٧.	L'institution de zones urbaines faisant l'objet de servitudes	145
5.	LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	145
I.	Les espaces boisés classés (EBC)	145
II.	Les emplacements réservés	147
III.	Protection du patrimoine	150
IV.	La préservation du linéaire commercial	156
٧.	Les secteurs couverts par une OAP sectorielle	157
6.	LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	158
I.	Les risques naturels ou technologiques	158
II.	Les réseaux	160
7.	Tableau de synthese des surfaces	169
ÉΤΙ	JDE DE DISCONTINUITE AU TITRE DE LA LOI MONTAGNE	171
1.	Preambule	171
ı.	Objet du dossier	171
II.	Références règlementaires	171
2.	Presentation generale du territoire et du projet de PLU	172
l.	Présentation du territoire et enjeux en termes d'aménagement	172
II.	Eléments relatifs à l'activité agricole, forestière, aux paysages, au patrimoine naturel et aux	
risc	ques naturels	173
III.	Le projet de PLU	179
IV.	La caractérisation de la discontinuité dans le PLU d'Anduze	181
3.	L'ETUDE DE DISCONTINUITE DU STECAL	183
I.	Le STECAL N1	183
II.	Le cadre réglementaire	196
III.	Les impacts du classement du PLU au regard de la loi Montagne	200
	1	
IV.	·	201

## Introduction

La première partie du rapport de présentation du PLU établit un état des lieux des différentes caractéristiques environnementales, naturelles, paysagères et urbaines de la commune, puis met en exergue leurs enjeux.

Au regard des spécificités du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit des orientations qui contribuent à la mise en valeur et à la protection de l'environnement naturel et urbain. Le règlement et le zonage du PLU traduisent ces orientations par des mesures qui régissent l'occupation du sol et son évolution.

Cette deuxième partie justifie tout d'abord les choix opérés pour l'établissement du PADD puis leur traduction réglementaire. Enfin, elle s'attache à expliquer comment le PLU prend en compte les incidences du projet sur l'environnement au travers d'un troisième document (Pièce 1.3).

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme d'Anduze ont été rédigées en respectant les articles L151-4 et R151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

#### Rappel de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

#### Rappel de l'article R151-1 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation :

- 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- 2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4.

## Rappel de l'article R151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ; 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

## Rappel de l'article R151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

#### Rappel de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

## Les justifications du parti d'aménagement

## Les étapes de construction du projet communal

## I. Imaginer Anduze

Cette phase, préalable à la définition du projet communal répond à deux grands objectifs :

- Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et son impact, en réalisant des prospectives chiffrées: des scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances observées et en déterminer les besoins en équipements ainsi que la capacité d'accueil de nouveaux habitants.
- Hiérarchiser les principes du développement futur : des scénarios d'aménagement qui définissent des priorités dans les stratégies de développement afin de retenir celles qui constitueront le parti d'aménagement, projet de la commune.

Pour imaginer la physionomie de la commune à l'horizon 2031, avoir une vision prospective d'évolution de la population s'avère indispensable.

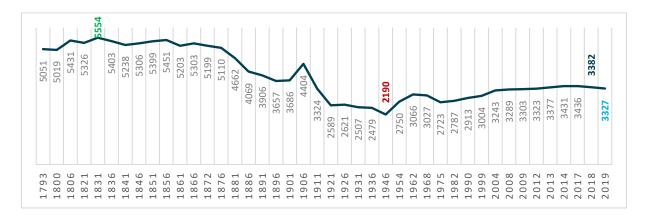
La définition du scénario se fait à partir de trois questionnements :

- Combien d'habitants à l'horizon 2031 ?
- Quels seront les besoins induits ?
- Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?

Jusqu'en 1876, le nombre d'habitants d'Anduze était supérieur à 5000 habitants avant de connaître une décroissance de manière continue jusqu'à la fin des années 60, du fait de l'exode rural et de la crise minière et industrielle, malgré une hausse en 1906. On aperçoit néanmoins, depuis la fin de la guerre, une nouvelle croissance de la population.

La baisse démographique atteint son plancher en 1946 pour repartir à la hausse et atteindre une population 3327 habitants au dernier recensement de 2019.

Dans les périodes de croissance démographique, l'augmentation de la population est due à l'arrivée de nouvelles populations. La croissance de la commune est liée uniquement à son attractivité. Le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est relativement stable mais toujours négatif (oscillant entre -1,3 et -0,7 sur la période 1968 à 2018). Le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs) compense ainsi le solde naturel. De fait, les nouveaux arrivants sur la commune ont contribué et contribuent encore à façonner la commune d'Anduze.



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,5	0,3	0,6	0,3	1	0,5	0
due au solde naturel en %	-0,7	-0,7	-0,8	-1,1	-1,3	-1,2	-1,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	-/ / X	1,1	1,4	1,4	2,3	1,8	1,2

La prospective doit donc permettre de déterminer quelle croissance est envisagée, quels équipements seront nécessaires, et de retenir un scénario pragmatique pour la commune. Celui-ci doit néanmoins être considéré avec prudence. Les chiffres qui en découlent doivent permettre de définir une tendance. Ils ne sont pas à considérer comme des « seuils » de population à atteindre mais sont conçus comme des outils d'aide à la décision qui permettent d'orienter les choix de développement de la commune.

Des scénarios de développement sont donc proposés. Ils ont pour objectif de faire figurer et d'évaluer des possibilités de développement de la commune sur une échéance de 12-13 ans environ. Ils concernent l'ensemble du territoire communal mais doivent également prendre en compte son intégration avec d'autres territoires de projets qui peuvent générer des impacts importants sur le développement de la commune d'Anduze.

Ces scénarios devront être débattus, interrogés, évalués pour permettre de définir le scénario qui servira de base pour l'étape suivante : l'élaboration du PADD et des Orientations d'aménagement et de Programmation, deux documents essentiels du dossier du PLU, qui argumenteront le projet communal et fonderont le zonage et le règlement d'urbanisme opposables aux tiers. Chaque scénario est une hypothèse évaluée, au sens où elle sera mise en perspective au regard des critères urbains, environnementaux, économiques et sociaux... et plus largement du développement durable

## II. Le calcul du point mort

## **A.** Définition du point mort

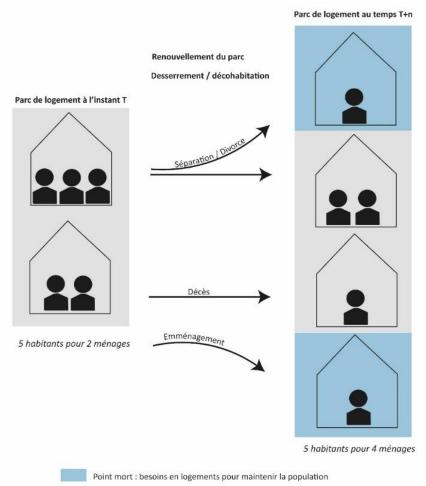
Les moteurs de la demande, soit les besoins quantitatifs en logement d'un territoire, trouvent leur origine dans trois mécanismes principaux, qui se cumulent :

- L'évolution quantitative de la population, à la hausse ou à la baisse ;
- Le desserrement des ménages (la réduction de la taille moyenne des ménages). Plusieurs facteurs y contribuent tendanciellement : décohabitation, vieillissement, recomposition familiale...
- Le renouvellement du parc existant (démolitions, changement d'usage...).

Le desserrement des ménages et le renouvellement du parc existant sont à l'origine du point mort. Le point mort correspond au nombre de logements construits permettant de maintenir la population à un même niveau. Ces besoins peuvent être satisfaits par :

- La construction neuve de logements;
- La mobilisation de logements vacants ;
- La transformation de résidences secondaires en résidences principales.

Quel est le fonctionnement du calcul du point mort ?



## B.Calcul du point mort

Données	Source / calcul	2013	2018	Evolution 2013 - 2018	Variation annuelle moyenne
Évolution du nombre de logements par catégories					
Ensemble du parc	INSEE	2268	2396	128	25,6
Dont résidences principales (Rp)	INSEE	1588	1659	71	14,2
Dont résidences secondaires et logements occasionnels (Rs)	INSEE	327	376	49	9,8
Dont logements vacants (Lv)	INSEE	354	361	7	1,4
Logements construits entre 2013 et 2018	Mairie			46	9,2
Évolution de la population des ménages					
Population des ménages des résidences principales	INSEE	3112	3144	32	6,4
Évolution de la taille moyenne des ménages					
Taux d'occupation des ménages	INSEE	1,96	1,90	-0,06	-0,012
Calcul du point mort					
A- Renouvellement : entrée ou sortie du parc de logements suite à des modifications (démolitions, changements d'usage, la modification structurelle du bâti, fusion ou division de logement(s) existant(s))	Nouveaux logements construits - variation du nombre de logements = 46 - 128			-82	-16,4
B- Variation résidences secondaires et logements vacants	(Rs+Lv en 2018) - (Rs+Lv en 2013)			56	11,2
C- Desserrement des ménages	(Pop ménages 2013 / taille moyenne ménages 2018) - Rp en 2013			49,9	9,98
Le point mort	A + B + C			23,9	4,78

Concernant le renouvellement : sur les 128 logements supplémentaires, 46 ont été construits et 82 ont été transformés en résidences principales.

Concernant les variations des résidences secondaires et des logements vacants : 56 résidences secondaires en moins.

Concernant le desserrement des ménages : il y a un besoin de 49,9 résidences principales pour maintenir la population communale de 2013.

Ainsi, les besoins en logements afin de maintenir la population de 2018 ont été de 24 logements. A évolution future similaire, la création de logements doit être supérieure à 4,8 logements/an.

Sur la même période (2013-2018), près de 46 logements neufs ont été réalisés. Si l'on retranche les logements nécessaires au maintien du niveau de population de 2018 (soit 46 – 24) ce sont réellement 22 nouveaux logements qui ont permis d'accueillir de nouveaux habitants entre 2013 et 2018.

Si on applique le taux d'occupation moyen par résidence principale constatée en 2018 à ces nouveaux logements (22 x 1,9), la population communale aurait dû théoriquement augmenter de près de 42 habitants entre 2013 et 2018.

Or selon les recensements INSEE de 2013 et 2018, la population communale n'a augmenté que de 5 habitants, permettant de conclure que la méthode d'analyse de l'évolution du parc de logements communal entre 2013 et 2018 n'est pas bonne. Seuls 2 logements neufs (5 / 1,9) ont été pourvu sur les 22 nécessaires.

## III. <u>Les perspectives de développement</u> d'Anduze

## **A.** Les enjeux du développement et d'accueil à horizon 2031

Sur la base des calculs effectués sur les périodes précédentes, les besoins en logements pour le maintien de la population ont été évalués à horizon 2031.

Avec un TCAM de 1%, la population en 2031 sera de 3 849 habitants soit 467 habitants supplémentaires par rapport à 2018. Cela représente environ 36 habitants supplémentaires par an. Avec un TCAM de 1,15%, la population en 2031 sera de 3 924 habitants soit 542 habitants supplémentaires par rapport à 2018. Cela représente environ 41 habitants supplémentaires par an.

## 1) Le renouvellement du parc de logement

Au cours des périodes 2013-2018, le phénomène de renouvellement urbain a été négatif et a engendré un besoin de 82 logements.

Aujourd'hui, en raison d'une forte vacance, d'une présence importante du parc ancien, on peut estimer que le renouvellement va tendre vers le positif (phénomène de démolition / reconstruction / réhabilitation). Il semble alors judicieux de partir sur un taux de renouvellement du parc autour de 0,1% par an pendant 13 ans (2018-2031).

Parc total en 2018 X intérêt composé (0,1% par an sur 13 ans) soit 2 396 x 1,013 = 2 427 logements 2 427 - 2 396 = 31 logements

Cela représente donc 31 logements ré-injectables dans le parc d'ici 2031.

#### 2) Le desserrement des ménages

Entre 2013 et 2018, le nombre de personnes par ménages a diminué pour atteindre 1,9 personne par ménages. Le SCoT Pays des Cévennes prévoit une poursuite du desserrement des ménages. Il estime

ce nombre aux alentours de 2 personnes à l'échelle de son territoire mais globalement nous assistons à une diminution de ce nombre.

Nous pouvons émettre 2 hypothèses par anticipation pour l'évolution 2018-2031 :

- Une stagnation à 1,9 occupants par logements
- Une baisse à 1,8.

## a) Hypothèse 1 (stagnation) :

Population des résidences principales de 2018 / taux d'occupation envisagé soit 3 144 / 1,9 = 1 655 résidences principales

Résidences principales envisagées – Résidences principales de 2018 soit 1 655 – 1 619 = + 36 résidences principales

L'hypothèse 1 montre qu'il sera nécessaire de construire 36 nouveaux logements pour maintenir la population par résidence principale.

## b) Hypothèse 2 (Baisse):

Population des résidences principales de 2018 / taux d'occupation envisagé soit 3 144 / 1,80 = 1 746 résidences principales

Résidences principales envisagées – Résidences principales de 2018 soit 1 746 – 1 619 = + 127 résidences principales

L'hypothèse 2 montre qu'il sera nécessaire de construire 127 nouveaux logements pour maintenir la population par résidence principale.

### 3) <u>La variation des résidences secondaires et des logements vacants</u>

#### a) Les résidences secondaires

On envisage le maintien de la part des résidences secondaires dans le parc existant entre 2018 et 2031.

### b) Les logements vacants

En 2018, le pourcentage de logements vacants est de 15,58%. Pour permettre une bonne rotation résidentielle et au vu des outils existants pour la réhabilitation et le réinvestissement des logements anciens (OPAH-RU), nous pouvons envisager une baisse de la vacance. Toutefois, cette vacance demeurera présente du fait du manque de pression sur le bâti ancien. Nous projetons ainsi une baisse de la vacance pour atteindre un taux aux alentours de 12% en 2031.

### HYPOTHESE 1 (STAGNATION):

Parc total sans logements vacants en 2031 = résidences principales de 2018 + renouvellement envisagée + desserrement (hypothèse 1) + résidences secondaires

Soit 1659 + 31 + 36 + 0 = 1726 logements

Parc total avec logements vacants en 2031 = Parc sans logements vacants / taux de logements vacants

Soit 1 726 / 0,84 = 2 054 logements

Nombre de logements vacants en 2031 = Parc avec logements vacants x taux envisagés en 2031

Soit 2 054 x 0,12 = 246 logements

Calcul du nombre de logements vacants réinjectés dans le parc en 2031 = logements vacants 2031 – logements vacants 2018

Soit 246 – 361 = - 115 logements. Cela représente 115 logements vacants en moins par rapport à 2018.

### HYPOTHESE 2 (BAISSE):

Parc total sans logements vacants en 2031 = résidences principales de 2018 + renouvellement envisagée + desserrement (hypothèse 2) + résidences secondaires

Soit 1 659 + 31 + 127 + 0 = 1 817 logements

Parc total avec logements vacants en 2031 = Parc sans logements vacants / taux de logements vacants

Soit 1817 / 0,84 = 2163 logements

Nombre de logements vacants en 2031 = Parc avec logements vacants x taux envisagés en 2031

Soit 2 163 x 0,12 = 259 logements

Calcul du nombre de logements vacants réinjectés dans le parc en 2031 = logements vacants 2031 – logements vacants 2018

Soit 259 – 361 = - 102 logements. Cela représente 102 logements vacants en moins par rapport à 2018.

La baisse de la vacance permettra de réinjecter entre 102 à 115 logements dans le parc en 2031.

### 4) Bilan des 3 phénomènes et calcul du point mort sur la période 2018 – 2031

### a) Hypothèse 1 (stagnation)

	Entre 2018 et 2031	
Besoins liés au renouvellement (A)	+ 31	
Besoins liés au desserrement (B)	+ 36	
Besoins liés à la variation des résidences	115	
secondaires et de la vacance (C)	- 115	
Point mort A + B + C (D)	- 48	

## b) Hypothèse 2 (Baisse)

	Entre 2018 et 2031	
Besoins liés au renouvellement (A)	+ 31	
Besoins liés au desserrement (B)	+ 127	
Besoins liés à la variation des résidences	- 102	
secondaires et de la vacance (C)	- 102	
Point mort A + B + C (D)	+ 56	

Dans l'hypothèse 1, entre 2018 et 2031, 48 logements peuvent être réinjectés dans le parc pour permettre le maintien et l'accueil de la population de 2018.

Dans l'hypothèse 2, entre 2018 et 2031, 56 nouveaux logements seront nécessaires pour permettre le maintien et l'accueil de la population de 2018.

Depuis 2018, 64 nouveaux logements ont d'ores et déjà permis l'accroissement de la population d'Anduze.

## **B.**Évaluation des tendances d'évolution du parc de logements à horizon 2031

		Croissance SCoT (1,15% par an)	Croissance municipale (1% par an)
Po	opulation en 2031	Soit 3 382 (pop 2018) x 1,15% par pendant 13 ans = 3 924 hab. en 2031	Soit 3 382 (pop 2018) x 1% par pendant 13 ans = <b>3 849 hab. en 2031</b>
G	ain de population	542	467
	mpte des 4 phénomènes de nmation des logements	Entre -48 et +56 logements	Entre -48 et +56 logements
		Besoin en logements induits :	Besoin en logements induits :
	ments d'ici 2031 en fonction de jectif de population	Hypothèse 1 : 542/1,9 = 285 logements	Hypothèse 1 : 467/1,9 = 246 logements
100	jectii de population	Hypothèse 2 : 542/1,8 = 301 logements	Hypothèse 2 : 467/1,8 = 259 logements
То	tal parc logements	Entre 237 et 357 logements en 2031	Entre 198 et 315 logements en 2031
	ote des 64 logements construits ontre 2018 et 2021	Entre 173 et 293 logements en 2031	Entre 134 et 251 logements en 2031
Part Logements	Sur la base totale du parc	Entre 71 et 107 logements sociaux en 2031	Entre 59 et 94 logements sociaux en 2031
sociaux (30%)	Sur la base des Igmts construits entre 2018 et 2021	Entre 51 et 87 logements sociaux en 2031	Entre 40 et 75 logements sociaux en 2031
		Densité moyenne brute	e de 21 logements à l'hectare
Besoin en	Sur la base totale du parc	Entre 11,3 et 17 ha	Entre 9,4 et 15 ha
foncier	Sur la base des Igmts construits entre 2018 et 2021	Entre 8,2 et 13,9 ha	Entre 6,4 et 11,9 ha

Selon les hypothèses envisagées, en prenant en compte 1,8 personnes par ménages, ce seront entre 251 et 293 logements qui devront être construits entre 2022 et 2031 pour

maintenir la population de 2018 (3 382 habitants) soit 28 à 33 logements par an sur 9 ans d'ici 2031.

## 2. Les justifications du PADD

## Au regard des principales conclusions du diagnostic

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines issues du diagnostic territorial ; les contraintes du territoire à prendre en compte ainsi que les enjeux du territoire.

Les orientations d'aménagement et les leviers d'actions du PADD traduisent le projet communal pour l'horizon 2031 et fixent la politique de la commune en matière d'aménagement de son territoire.

Le PADD de la commune d'Anduze tient compte notamment des prévisions de besoins en logements en fonction des objectifs démographiques qu'elle s'est fixée à l'horizon 2031.

Conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme, le PADD fait l'objet d'un document spécifique, détaché du rapport de présentation, constituant une pièce déterminante du dossier de PLU dans la mesure où ce sont ces orientations qui guident et justifient les mesures inscrites dans le PLU.

#### Le PADD prend en compte :

- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans la première partie du rapport de présentation (diagnostic territorial) ;
- · Les servitudes d'utilité publique ;
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement;
- · Les atouts et contraintes identifiés par le diagnostic territorial.

Cette analyse a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

La prise en compte des objectifs retenus pour un développement équilibré et harmonieux d'Anduze trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

## 1. Le développement urbain et économique

Ce premier axe du projet urbain de la commune vise à assumer, d'ici 2031, le rôle central joué par la ville d'Anduze à l'échelle du SCoT et de l'Agglomération, en soutenant son attractivité résidentielle et économique. Il s'agit pour cela d'organiser et de programmer de manière cohérente et raisonnée le développement de la ville, via une stratégie d'urbanisation adaptée à un marché tendu, et dans un contexte où la rareté des ressources à préserver pour les générations futures doit nécessairement être prise en compte.

1	du Diagnostic – Grandes téristiques du territoire	Orientations du PADD	Objectifs généraux	Objectifs particuliers
	Une démographie jusqu'ici peu dynamique mais qui devrait repartir à la hausse sous l'effet de l'accélération du rythme de construction de logements depuis 2017  Près de 45 ans de croissance démographique malgré une stagnation voire une légère diminution depuis 1 an ou deux	Une trame urbaine maintenue dans ses limites actuelles garantissant une urbanisation maitrisée	Redéfinir les limites de Poursuivre une politique en matière de projets urbains  Composer des formes urbaines respectant l'identité communale	<ul> <li>Permettre la création d'espaces publics qui ne nécessitent pas de construction et qui soient facile d'entretien, y compris en zone inondable.</li> <li>Poursuivre la requalification d'espaces publics et permettre la mutation de certains espaces dégradés dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.</li> <li>Encourager la combinaison des formes d'habitat pour arriver à une densité moyenne de 21 log/ha (de l'habitat individuel au collectif).</li> <li>Afin de réussir une bonne intégration de ces typologies, formes urbaines, densités Il sera nécessaire de bien travailler sur les rapports suivants :         <ul> <li>La composition par rapport à l'espace public (alignement, ouverture sur les rues et places),</li> <li>La mitoyenneté par rapport à l'espace public ou privé (conflits d'usages, promiscuité),</li> <li>L'implantation sur la parcelle pour optimiser les espaces extérieurs (ensoleillement, isolation, fonctions variées),</li> </ul> </li> </ul>
Démographie et Habitat	Une commune attractive, proposant un habitat diversifié dans ses formes, typologies et une offre en locatif privé et public importante  Un effort de production de logements abordables et sociaux qui a déjà permis de	Viser une	Réduire la consommation urbaine de l'espace	<ul> <li>La transversalité des voies douces en direction du Gardon.</li> <li>Prendre en compte les contraintes topographiques</li> <li>Limiter l'étalement urbain pour préserver les espaces agricoles, naturels et pour consolider les corridors et réservoirs écologiques.</li> <li>Dans la mesure du possible, restituer les espaces agricoles et naturels qui ne sont pas nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions.</li> <li>Préserver les secteurs protégés (Natura 2000) et faire en sorte qu'il y ait le moins d'impacts possibles, y compris en lien avec l'activité touristique.</li> <li>Limiter l'impact paysager de l'urbanisation dans les secteurs sensibles en limitant la zone constructible et en encadrant strictement la constructibilité en zone agricole et naturelle.</li> </ul>
	combler une part du déficit à venir  Une évolution des ménages (diminution de la taille moyenne, vieillissement) qui génère d'autres demandes en matière de logements (taille, accessibilité, coûts)	dynamique de croissance démographique raisonnable respectant les équilibres de la ville	Modérer la consommation des espaces	La consommation de l'espace entre 2011 et 2021 a été de 6,82 ha soit environ 7 ha. → Réduire sa consommation de l'espace au mieux de 50% sur l'ensemble du territoire soit environ 3,5 ha.  2 décisions pour prioriser le centre-ville :  1) Permettre le renouvellement urbain et la revitalisation du centre-ville et du quartier de la Gare 2) Organiser une urbanisation des disponibilités foncières du centre-ville favorable au maintien d'un cadre de vie qualitatif  2 décisions pour maîtriser l'urbanisation des secteurs périphériques :  1) Maîtriser la densification des secteurs pavillonnaires en périphérique 2) Planifier l'ouverture à l'urbanisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine
	Un profil démographique âgé (indice jeunesse inférieur à 1) : 0,45 (plus de 60 ans en augmentation)		Maîtriser le développement démographique à l'horizon 2031	<ul> <li>Sur la base d'un TCAM de 1%, les objectifs retenus de population pour la commune d'ANDUZE sont de 3 849 habitants en 2031. Cela représente un gain de 467 habitants en 13 ans.</li> <li>Recentrer l'urbanisation au sein du cœur de ville et de combler les dents creuses et divisions parcellaires encore libres au sein de l'enveloppe urbaine au nombre de 84.</li> <li>Le besoin en logements à l'horizon 2031 est ramené entre 251 et 293 logements en prenant en compte les constructions réalisées entre 2018 et 2021 (64 logements) et le point mort¹.</li> </ul>

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Cf. rapport de présentation

Rappel	du Diagnostic – Grandes caractéristiques du territoire	Orientations du PADD	Objectifs généraux	Objectifs particuliers	
	Un rôle primordial pour la commune, fortement pourvoyeuse d'emplois au sein d'Alès agglomération	1 100			Poursuivre une politique en matière de développement économique:  Aménager des circuits de promenades en utilisant, dans la mesure du possible, les chemins existants.  Œuvrer auprès des partenaires institutionnels pour développer des actions à vocation pédagogique.  Poursuivre la réflexion quant à l'amélioration de la signalétique dans les espaces naturels pour faciliter l'orientation, valoriser les sites et éduquer sur la richesse naturelle et sa fragilité.  Poursuivre une politique en matière de d'équipements commerciaux:
	Une bonne accessibilité routière de la zone d'activités commerciale et artisanale de La Bahou			Préserver et conforter le tissu économique présent dans le centre-ville grâce au linéaire commercial. Maintenir les activités artisanales sur la commune et privilégier l'offre commerciale sur les zones déjà existantes.	
	Un tissu économique tourné vers le tourisme, l'artisanat et la culture présentant un fort potentiel de développement	Consolider une économie diversifiée		Poursuivre le renforcement du tissu économique existant : Favoriser le maintien des activités existantes et de contribuer au développement de nouveaux commerces et services au sein du pôle de vie et sur le secteur de Labahou.	
5	Des milieux naturels supports de nombreuses activités		Conforter le dynamisme économique de la ville	Permettre l'implantation en centre-ville de certaines activités qui n'étaient pas autorisées avant (ICPE ayant un intérêt pour la vie « de quartier » comme certaines boulangeries, pressings, laboratoires d'analyse médicale).	
Environnement économique	Un centre-ville commerçant, animé, bien doté en surfaces alimentaires, gage d'une attractivité globale de la commune et bénéficiant du projet de la requalification du quartier de la gare			Favoriser la mixité des fonctions par la mise en place de règles assurant l'intégration des commerces et services de proximité dans le cadre de futures opérations à proximité du pôle de vie (notamment dans le secteur de la Gare).  Valoriser le potentiel du territoire au regard du tourisme par la mise en valeur des espaces naturels et des sites remarquables lesquels peuvent également être supports de mobilités douces.	
	Une démographie qui n'a pas accompagné la dynamique économique : les actifs occupant les emplois présents sur la commune sont de plus en plus nombreux à venir de l'extérieur, accroissant de fait les flux domicile-travail  Une zone d'activités faiblement desservie par les transports en commun et les cheminements modes doux sécurisés (hors secteur du Luxembourg)		une économie diversifiée		Poursuivre le renforcement de l'activité agricole :  Restituer à l'espace agricole tout espace non-support à optimisation aussi bien en termes d'urbanisation que de friche forestière.  Encourager les agriculteurs de la commune à tendre vers une logique de développement durable.
	Une fréquentation importante induisant des impacts sur les milieux naturels			Conforter l'activité culturelle :  Encourager les initiatives en faveur d'un développement culturel en tant qu'activité économique publique ou privée.  Adapter des espaces adéquats pour que les activités culturelles puissent se dérouler pleine- ment (Parc	
	Un taux de chômage en hausse, et supérieur à celui du Gard et d'Alès Agglo en 2018			de Cordeliers, Jardins de la Filature, Musée de la Musique, Gare, Maison Bellot)	
	Des manifestations touristiques en lien avec les productions locales			Préserver les cultures sur les coteaux et la plaine	
	Une agriculture orientée vers des produits de qualité (AOC et IGP)		Assurer la pérennité de	Favoriser le maintien et la pérennisation de l'activité	
	Un secteur agricole en recul (baisse du nombre d'exploitations et de la SAU malgré une hausse observée entre les années 2000 et 2010)		l'activité agricole	Lutter contre le mitage	
Agriculture et Tourisme	Une offre en hébergement de quantité et de qualité			Mettre en valeur le patrimoine	
Tourisme	Un attrait touristique support de l'offre proposée sur Anduze		Conforter le développement	Poursuivre et développer la mise en place d'itinéraires de découverte Poursuivre la mise en place d'une offre d'hébergements diversifiée afin de conforter le développement du tourisme vert	
	Les offres d'hébergement sont majoritairement hors du tissu urbain historique. Un seul hôtel n'est présent qu'en centre-ville.		touristique et culturel	S'appuyer sur le label « Entreprise du patrimoine vivant » pour les artisans potiers et sur des sites emblématiques Mettre en valeur les ressources naturelles et paysagères du territoire	

## 2. <u>L'aménagement et le cadre de vie</u>

Ce deuxième axe du projet urbain de la commune fixe des objectifs de programmation quantitative de logements pour répondre à l'objectif d'une dynamique démographique maitrisée. Le PLU s'attache à définir une « feuille de route » des actions à mettre en œuvre pour maintenir, voire améliorer la qualité de vie à Anduze. Il s'agit notamment de fixer des objectifs qualitatifs de production d'une offre de logements diversifiée, et d'aménagement urbain.

Rappel d	Rappel du Diagnostic – Grandes caractéristiques du territoire		Objectifs généraux	Objectifs particuliers		
Infrastructures de transports et déplacements	Une desserte routière assurée par des axes départementaux ; De nombreuses aires de stationnement implantées au sein de la zone urbaine ; Un maillage viaire ponctué de places dans le centre ancien propice à la déambulation piétonne ; Une desserte de transports collectifs adaptée.  Des voies contraintes par les reliefs et souvent étroites rendant la circulation dangereuse ; Un afflux touristique induisant des encombrements ; Des abords de voies non aménagés et non sécurisés ; Un manque de liaisons douces entre les quartiers d'habitations et le centre-ville ; Des entrées de villes peu valorisées.		Poursuivre une politique en matière de transport et de déplacements	LE STATIONNEMENT:  - Poursuivre sa réflexion quant à l'implantation de nouveaux parcs de stationnement (les parcs existants étant saturés en période estivale),  - Soutenir la mise en services de « navettes » (minibus électrique, hippomobile) entre les parcs de stationnement périphériques et le centre-ville ainsi qu'entre les quartiers de Labahou et le centre-ville.  LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS:  - Poursuivre sa réflexion quant aux déplacements alternatifs sur la commune, et notamment en continuant les aménagements en faveur des modes doux (notamment entre le centre-ville et les lieux de vie, les sites d'activités économique mais également de loisirs)  - Œuvrer auprès des instances en charge de ces dossiers (ALES AGGLO, Département), pour qu'une liaison douce sécurisée soit réalisée entre ANDUZE et les communes voisines (support à l'action touristique mais également à l'économie locale).  - En parallèle, poursuivre la réalisation de supports de déplacements doux (sécurisés et, dans la mesure du possible, éclairés) au sein de la commune (pédestre, cycle, équestre)		
	Un centre ancien patrimonial identitaire; Des époques de développement différentes; Un niveau d'équipements communal satisfaisant; Trois monuments historiques dans le centre-ville; De nombreux éléments de patrimoine (liés à l'eau, au patrimoine culturel du XIXème siècle et autres petits patrimoines); Un cœur de vie qui joue un rôle central malgré l'étalement urbain; Un secteur associatif très présent; Des équipements scolaires en adéquation avec les besoins de la population			LA SECURITE ROUTIERE:  Hors Agglomération:  - Œuvrer auprès du Département pour aménager sa voirie afin de faire réduire la vitesse sur la traversée de la commune,  - Soutenir l'action de remise en état des anciens chemins de promenade,  En Agglomération:  - Aménager des systèmes de ralentissement là où la sécurité des piétons est en situation de danger,  - Soutenir la création « d'itinéraires bis » pour les déplacements alternatifs,  - Poursuivre la réflexion quant à l'instauration d'une zone 30 dans le centre-ville,		
Fonctionnement urbain	Un manque d'espaces publics hors du centre-ville ;				Poursuivre une politique en matière de loisirs	<ul> <li>Implanter sur les berges du Gardon une aire de repos (bancs, tables, poubelles, sanitaires) et récréative (baignade en période estivale),</li> <li>Travailler des pénétrantes en direction du Gardon</li> </ul>
	Une mon fonctionnalité des quartiers d'habitation induite par la concentration des services, commerces et équipements dans le centre-ville ;		Poursuivre une politique en matière d'habitat	<ul> <li>Promouvoir l'urbanisation au sein du tissu urbain existant (dents creuses), de manière à encourager la densification de celui-ci et à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et de préserver l'équilibre du territoire.</li> <li>Promouvoir la diversification du parc de logements. Cette diversification sera portée dans le dispositif réglementaire, ainsi que dans les OAP.</li> </ul>		
	Un étalement urbain s'amplifiant ; Un développement urbain sans projet global préalable (secteur Labahou notamment).		Poursuivre une politique en matière du développement des communications numériques et des énergies renouvelables	<ul> <li>S'engager, aux côtés des politiques départementales, à accompagner l'équipement numérique du territoire.</li> <li>Favoriser le recours aux énergies renouvelables liées au bâti (architecture bioclimatique, isolation, photovoltaïque en toiture, gestion économe de l'eau, etc), tout en veillant à préserver le caractère architectural et patrimonial de la ville.</li> </ul>		

			Favoriser la rénovation urbaine et la réhabilitation de l'habitat	<ul> <li>La production au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain (RU) est estimée entre 150 et 185 logements, représentant les 2/3 de la production de logements envisagés,</li> <li>La production de logements neufs en OAP (non compris le projet de La Gare qui est comptabilisée dans le RU) devrait couvrir environ 1/3 des capacités d'accueil,</li> <li>La construction de logements porte également sur la production moyenne de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) selon le PLH 2021-2026 (entre 70 et 80 LLS à l'étude ou en cours)</li> </ul>
Développement urbain et consommation de l'espace	Le document d'urbanisme réglementaire actuel offrant un fort potentiel d'extension et des possibilités de renouvellement urbain; Une consommation d'espace raisonnée sur 10 ans; Une consommation quasi exclusivement dans l'enveloppe urbaine. Une tendance à l'étalement urbain (habitat diffus très présent).	Améliorer l'espace urbain pour le rendre plus attractif et vivant	Soigner l'articulation entre les nouveaux quartiers et le tissu urbain existant	<ul> <li>Les espaces de transition seront aménagés en espaces publics (rues, placettes et mails).</li> <li>Poursuivre la requalification des espaces publics (placettes et rues de desserte) et l'aménagement des cheminements modes doux (piétons et cycles) dans le but d'améliorer le fonctionnement et la cohésion urbaine des quartiers d'extensions récentes.</li> <li>Dans les OAP, imposer notamment :         <ul> <li>Un réel traitement du rapport espace public / espace privé (alignement, épannelage),</li> <li>Des cheminements doux et les connecter à ceux existants</li> </ul> </li> <li>Pour les voiries existantes, des emplacements réservés seront implantés pour permettre leur amélioration,</li> <li>Pour les voiries futures (y compris privées), elles devront, ad minima, répondre aux règles imposées par le Conseil Départemental (en cas de greffe sur une RD), par le RDDECI (SDIS) pour toutes.</li> <li>Au sein des OAP, l'aménagement des voies et des cheminements doivent répondre aux normes d'accessibilité PMR.</li> </ul>
Patrimoine	Un patrimoine architectural de qualité et préservé		Conforter le cahier de recommandations architecturales	<ul> <li>S'appuyer sur un certain nombre de préconisations, rassemblées dans un « cahier de recommandations architecturales », document annexé au règlement du PLU,</li> <li>S'appuyer sur un certain nombre de préconisations, rassemblées dans un « nuancier communal », document annexé au règlement du PLU.</li> </ul>

## 3. <u>Un développement respectueux des patrimoines naturels et paysagers</u>

Afin de mettre en œuvre un projet de développement qualitatif, le PLU s'attache en outre à fixer des objectifs de protection des patrimoines naturels et paysagers, compatibles avec les objectifs réglementaires de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques, comme avec l'ambition de conserver une qualité de vie et une identité de territoire reconnaissable et reconnue.

F	Rappel du Diagnostic – Grandes caractéristiques du territoire	Orientations du PADD	Objectifs généraux	Objectifs particuliers
Paysage	Un Grand paysage et des cônes de vue de qualité Des espaces agricoles et forestiers soumis à de fortes pressions Un urbain consommateur d'espaces naturels boisés ou cultivés Climat doux aux différentes influences, favorisant une diversité de milieux; Un territoire de caractère à forte identité (Falaises d'Anduze);		Préserver les continuités écologiques de	<ul> <li>Les grands espaces naturels, garants de la biodiversité et principales richesses environnementales et paysagères de la commune protecteur, sont préservés par le PLU, notamment par un dispositif réglementaire protecteur</li> <li>Protéger les espaces boisés de la Ripisylve du Gardon avec de l'EBC (Espaces Boisés</li> </ul>
	Une zone humide et son espace de fonctionnalité ; Un réseau hydrographique dense qui draine le territoire ; Une filière bois énergie à potentiel intéressant		la trame verte et bleue	Classés, L113-1 du CU).  Pour les autres boisements, soit les protéger au titre des EBC, soit au titre de l'article L151-23° du CU (moins contraignant).
Environnement	Le climat est sous influence méditerranéenne entraînant un assèchement des paysages en été et des précipitations brutales et intenses à l'automne et en hiver, pouvant entraîner des inondations;  Des contraintes topographiques à prendre en compte (fortes pentes);  Un caractère irrégulier et torrentiel des cours d'eau;  Une zone humide et son espace de fonctionnalité;  Région vulnérable aux évolutions du climat;  Des enjeux environnementaux et paysagers incompatibles avec la production d'énergies éolienne et solaire au sol sur la commune.  Une commune au paysage remarquable;	du cadre naturel	Préserver le patrimoine naturel	<ul> <li>Protéger les espaces boisés de la Ripisylve du Gardon (prolongement de la ZNIEFF Gardon d'Anduze (910011776), des ruisseaux, les espaces boisés des reliefs, avec les Espaces Boisés Classés, L113-1 du CU ou encore l'article L151-23 du CU.</li> <li>Préserver les espaces naturels sensibles au titre du droit de préemption sur l'ensemble des espaces naturels sensibles présents sur le territoire, en accord avec le Département.</li> <li>Protéger les espaces de nature tout en encadrant et en organisant le tourisme vert de</li> </ul>
	Des espaces naturels relativement préservés et de qualité; De nombreux zonages d'inventaire et de protection; De nombreuses espèces animales et végétales à enjeu.			la porte d'entrée des Cévennes.  Assurer l'intégration paysagère des espaces d'accueils, conserver les vues ouvertes et limiter leur encombrement par le bâti.
Réseaux	Une eau potable de bonne qualité ; Schéma directeur d'alimentation en eau potable abouti ; Un fort taux de raccordement à l'assainissement collectif.	La gestion du cadre paysager	Préserver et valoriser le patrimoine	<ul> <li>La valorisation des paysages naturels (espaces boisés et agricoles) et urbains (patrimoine architectural et vernaculaire) constitue un enjeu fort pour la conservation de la qualité de vie des habitants et le développement économique de la commune.</li> <li>Protéger les motifs paysagers ainsi que les vues en tant que motifs d'ordre culturel et historique grâce à l'article L151-19 du CU.</li> </ul>
Risques et nuisances	Des risques très présents et connus qui permettent d'anticiper l'aménagement futur du territoire.  Des risques naturels (inondation, feux de forêt, glissement de terrain)  Des risques technologiques (ICPE, TMD).		paysager du territoire	<ul> <li>Restaurer et protéger les murets et terrasses sur les parcelles des coteaux, l'intégrer au guide architectural</li> <li>Limiter l'extension urbaine sur les parcelles agricoles et forestières participant à l'intégration paysagère du bâti existant et le contexte de nature omniprésent sur la commune.</li> </ul>
	La mise en œuvre du tri sélectif La présence d'une déchetterie sur la commune. Nombreux sites ou activités polluants		Préserver la quali	ité et l'insertion paysagère des axes structurants

# II. <u>Le choix de l'hypothèse de développement de la population (+1% par an) repose sur :</u>

Premièrement, bien que le SCoT « Pays Cévennes » octroie un taux de croissance annuel moyen de 1,15 % à Anduze, les élus ont décidé de revoir ce taux à la baisse pour répondre aux objectifs de la loi Climat & Résilience de 2021 et, proposer un projet communal plus recentrer sur les possibilités qu'offrent déjà la commune.

Deuxièmement, les équipements de la commune permettraient une plus grande augmentation de la population, au vu des services proposés. Mais pour lutter contre l'étalement urbain et ne plus renouveler une extension trop importante de la commune en direction du Sud-ouest et en direction d'Alès, les élus ont réfléchi et pris le parti de proposer un aménagement en adéquation avec les équipements existants et de la configuration du territoire.

Troisièmement, ce taux se situe entre le taux poursuivi entre 1999 et 2008, et moins que celui du SCoT. Il se rapproche donc plus de la réalité car la commune a connu une légère perte d'habitants ces 2 dernières années.

## **A.** <u>Le potentiel foncier disponible dans</u> <u>l'enveloppe urbaine</u>

Comme cela est présenté dans la partie Dynamique urbaine de la 1<sup>ère</sup> partie du rapport du rapport de présentation (1.1/Partie 3/II -page 228), la commune dispose d'un potentiel foncier pouvant accueillir 84 logements en enveloppe urbaine. Ainsi la commune d'Anduze peut espérer autoriser la construction de 84 logements dans l'enveloppe urbaine à horizon 2031.

A ce potentiel foncier, vient s'ajouter le projet de réhabilitation du quartier de la Gare (zones UG et 1AUG) qui proposera une centaine de logements (100 à 110).

## **B.**<u>Projets de logements prévus en extension de</u> l'existant

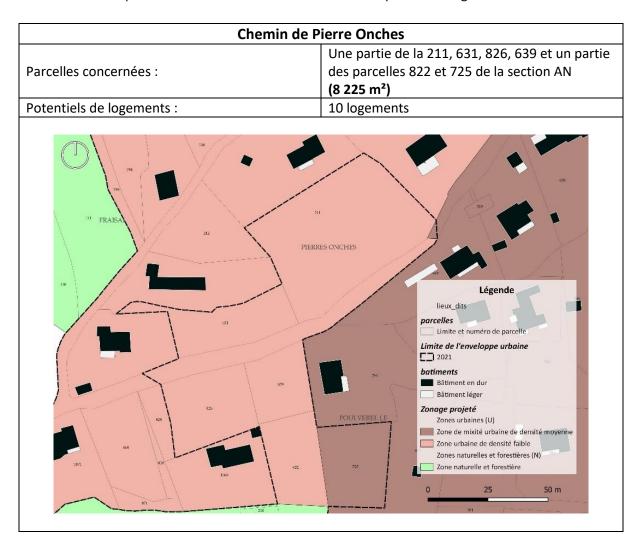
Concernant les projets prévus en extension de l'existant, la commune dispose de trois espaces à urbaniser dont un seul à vocation d'habitat :

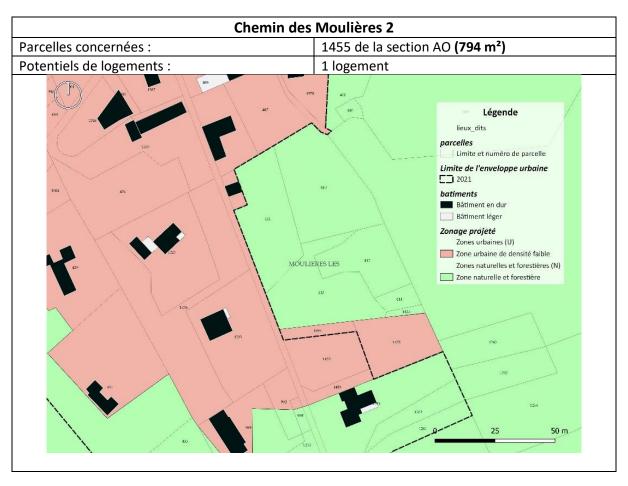
Secteur du Fraisal Suéjol	Zone 1AU	0,8 ha	Le secteur nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à la construction qui nécessitera la réalisation d'une étude spécifique pour la prise en compte du risque incendie. La densité moyenne de construction et le nombre de logements devra alors être conforme au SCoT du Pays Cévennes en vigueur et du PLH d'Alès Agglomération, cette densité étant actuellement de 21 logements par hectare soit un minimum de 17 logements
Secteur de	Zone	2.04 ha	Le secteur nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à la construction
la Gare	1AUG	2,04 Ha	et nécessitera la réalisation d'une modélisation du risque de ruissellement au regard

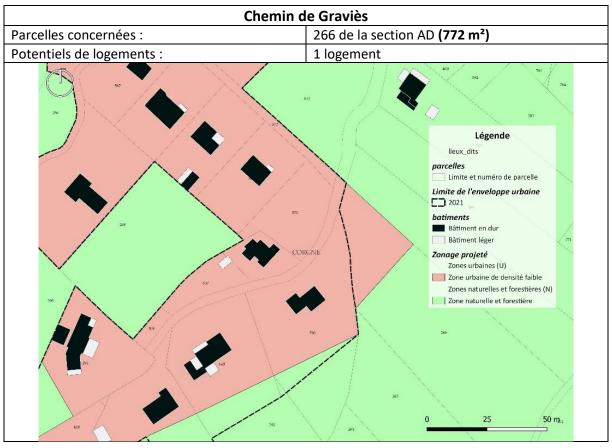
			de la doctrine de l'État en la matière. La zone s'inscrit dans le périmètre de l'OAP de la Gare.
Secteur de Labahou	Zone 1AUe	1,05 ha	Zone à vocation économique artisanale.
TOTAL		3,89 ha	Dont habitat : 2,22 ha

Viennent s'ajouter les demandes de particuliers pour lesquelles les élus ont décidé de les autoriser de façon encadrée comme cela est mentionné au PADD à l'objectif 1.1.2 poursuivre une politique en matière de projets urbains.

Ces secteurs viennent au-delà de l'enveloppe urbaine et sont donc considérés comme des secteurs d'extension bien qu'ils soient classés en zone urbaine dans le plan de zonage.







## C. <u>Les espaces urbains restitués, reclassés en zone naturelle</u>

Dans le cadre de la révision du PLU et selon les dernières prescriptions législatives, notamment la loi Montagne et la loi climat & Résilience, les élus ont fait le choix de redéfinir les limites des zones urbaines au regard des différents enjeux présents sur le territoire anduzien.

Ce travail a été mené de concert avec les personnes publiques et notamment les services de l'État sur le travail des limites de l'enveloppe urbaine servant de base au travail règlementaire du PLU.

Les critères qui ont été pris en compte sont :

- La notion de densité et d'esprit dit « urbain » sur les différents quartiers que compte la commune :
  - En dessous d'une densité de 5 à 7 logements à l'hectare, le choix a été de ne pas considérer le quartier comme pouvant être en zone urbaine;
  - L'ambiance urbaine a été également regardée, c'est-à-dire, s'il y avait une forme urbaine identifiable, un équipement public, le secteur pouvait ou ne pouvait pas être pris en compte.
- Les risques pouvant délimiter naturellement les limites de la zone urbaine : risque de ruissellement important, inondation, feux de forêt avec un aléa fort ou très fort ...
- Le paysage, c'est-à-dire, que si pour des raisons paysagères les quartiers ou secteurs présentent un enjeu concernant les vues ou bien l'occupation des parcelles (vergers, murets typiquement cévenol...), ils pouvaient être exclus des zones urbaines.
- Les enjeux environnementaux comme la prise en compte des corridors écologiques de la Trame verte et bleue, des corridors urbains identifiés dans le volet environnemental du PLU.
- La sécurité et l'accès aux secteurs au regard de la topographie ou bien de l'étroitesse des voies d'accès ou sur recommandation du Département pour les accès sur les routes départementales.
- Les réseaux et équipements qui doivent être en capacité de pouvoir accueillir de nouvelles constructions.

C'est donc au regard de ces différents critères que d'anciens quartiers ou hameau ont été sortis des zones urbaines et reclassés en zone naturelle ou agricole.

Ce nouveau classement n'empêche en rien aux propriétaires de constructions à usage d'habitation de pouvoir s'agrandir, de construire une piscine et une annexe de manière encadrée et limitée.

#### QUARTIERS NORD-EST ET EST (Arbousset et Cantecor)

Pour des raisons de forme urbaine, de densité, de risque incendie et de topographie, il a été décidé de déclasser ces quartiers de la zone urbaine UC (*grise claire*). Il est à noter que le zonage Nh (*vert avec hachures noires*) qui autorisait des constructions limitées a également été supprimé du PLU projeté de manière générale sauf pour des zones proches d'équipements publics.

#### QUARTIERS DU CŒUR DE VILLE

Pour des raisons de forme urbaine, de densité, de risque incendie, de coupures physiques (comme les routes) et de topographie, il a été décidé de déclasser certaines parcelles proches du Rocher de Saint-Julien (*gris foncé – zone UA*), d'ajuster les limites du quartier du Moulin Neuf et de limiter la zone urbaine au plus proche des constructions existantes à Langlas / L'Arbousset. Il est à noter que certaines parcelles initialement classées en zone Nh (*vert avec hachures noires*) sont devenues UC au PLU projeté du fait de la forme du bâti et de la proximité d'équipements.

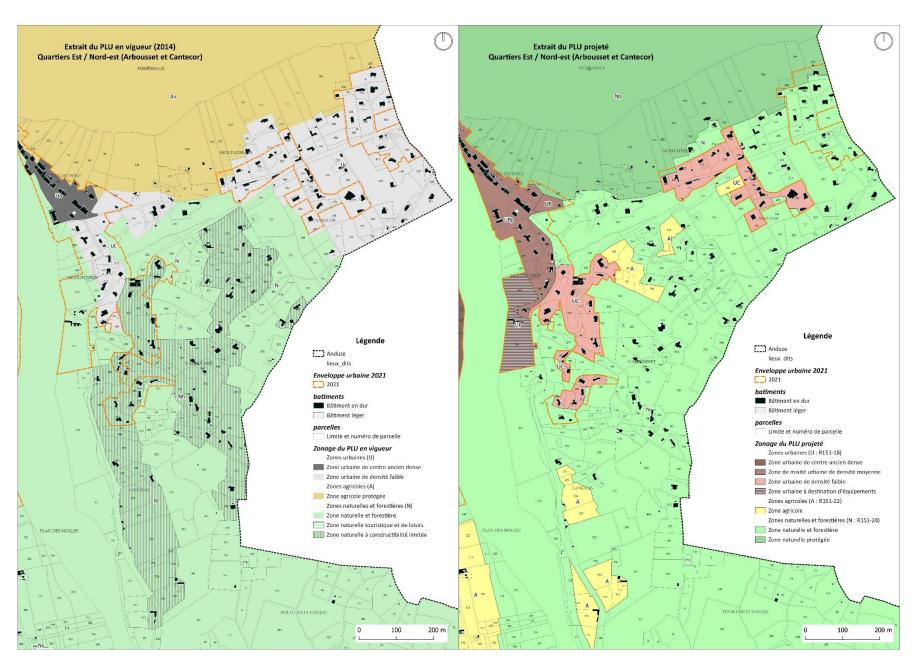
La prise en compte de corridors urbains est également venue « façonner » les limites des zones du PLU au regard des limites de l'enveloppe urbaine.

Au niveau de Saint-Alary et Figuière, ce sont les critères topographiques et la présence de risques (ruissellement et incendie), de zones humides qui ont conduit au déclassement de ces dernières.

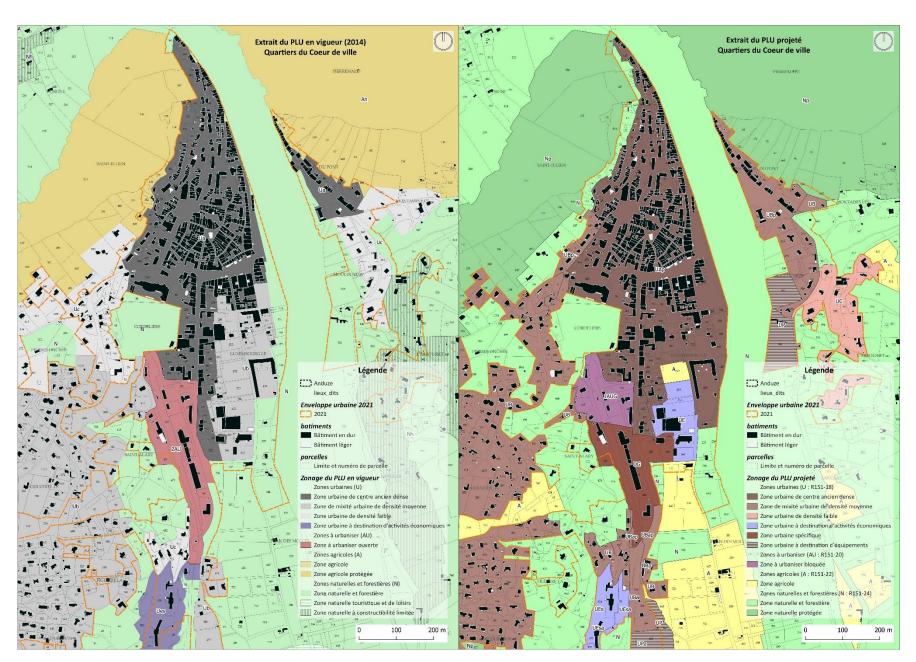
## > QUARTIERS EST ET SUD-EST (Arbousset, Pouillan et Gaujac)

Pour des raisons de forme urbaine, de densité, de risque incendie et de topographie, il a été décidé de déclasser ces quartiers de la zone urbaine UC (*grise claire*). Il est à noter que le zonage Nh (*vert avec hachures noires*) qui autorisait des constructions limitées a également été supprimé du PLU projeté en grande partie.

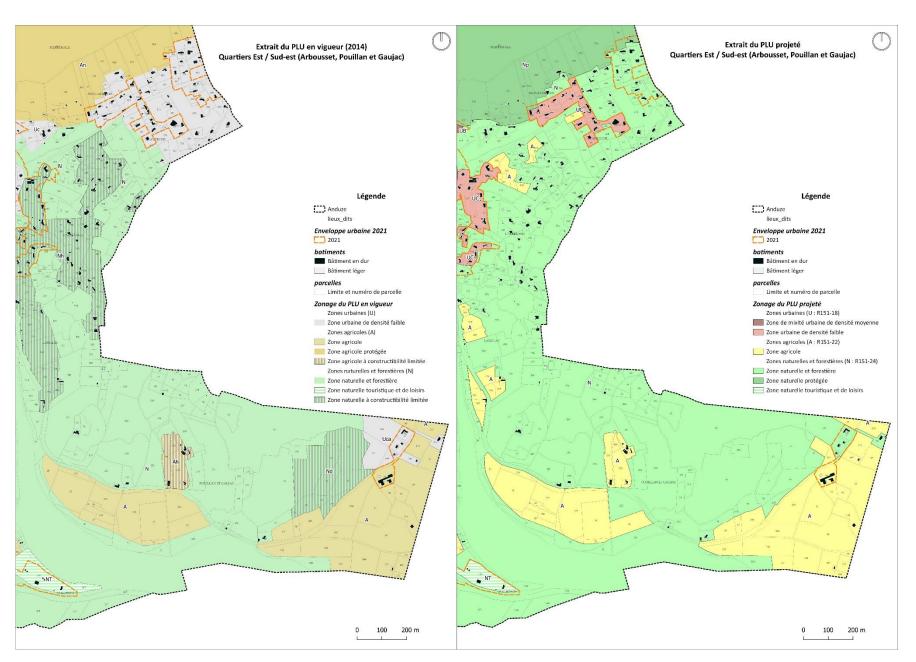
Le hameau de Gaujac a également été basculé en zone naturelle de par sa faible densité et, qu'il soit en assainissement non collectif.



ANDUZE / Rapport de présentation / Les justifications des dispositions du PLU



ANDUZE / Rapport de présentation / Les justifications des dispositions du PLU



ANDUZE / Rapport de présentation / Les justifications des dispositions du PLU

### QUARTIERS NORD (Labahou, Corgne, Hauts de Labahou et Bout du Pont)

Pour des raisons de forme urbaine, de densité, de risque incendie et de topographie, il a été décidé de déclasser ces quartiers de la zone urbaine UB et UC (grise claire). Il est à noter que le zonage Nh (vert avec hachures noires) qui autorisait des constructions limitées a également été supprimé du PLU projeté.

Les zones économiques et leurs extensions ont été revues pour se caler aux échéances du PLU projeté. La présence des nombreux campings sur ce secteur (NT) a imposé à la commune de consulter les propriétaires de campings pour connaître leur projet et s'ils en avaient. Le choix a donc été de classer uniquement les espaces bâti en dur des camping en zone NT et le reste de le laisser en zone naturelle. Tout projet lié au camping entraînera une consultation de la CDPENAF et CDNPS.

La pointe du secteur de Bout du Pont a interrogé les élus sur le classement (remettre en zone naturelle ou bien la laisser en zone urbaine) du fait de sa connexion avec la commune de Générargues. LE choix a été de le garder en zone UB au PLU projeté.

#### QUARTIERS SUD 1 (Plan des Molles, Veyrac, Tavion, Malhiver et Bonsecours) et SUD 2 (Poulverel, Tavion, Veyrac, Fraisal, Puech Onches)

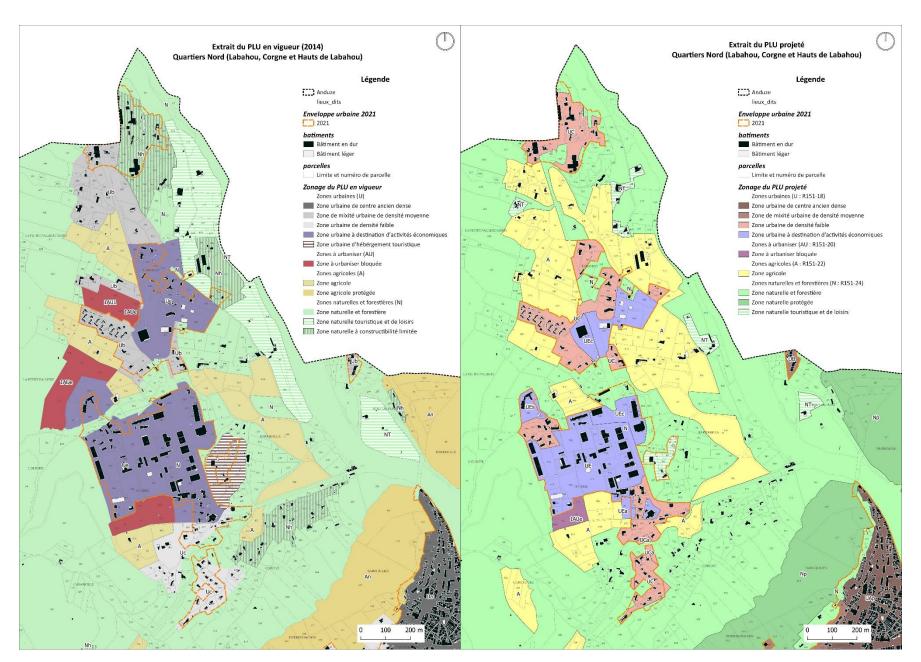
Pour des raisons de risque incendie, d'occupation des sols, d'enjeux écologiques (corridors), de topographie, des réseaux, il a été décidé de déclasser certaines parties de la zone urbaine UB et UC (*grise claire*) et aussi revoir les limites des zones économiques (*violet - Ue et Ues*).

Les limites des futures zones ont également été revues en intégrant pour partie les voies de circulation.

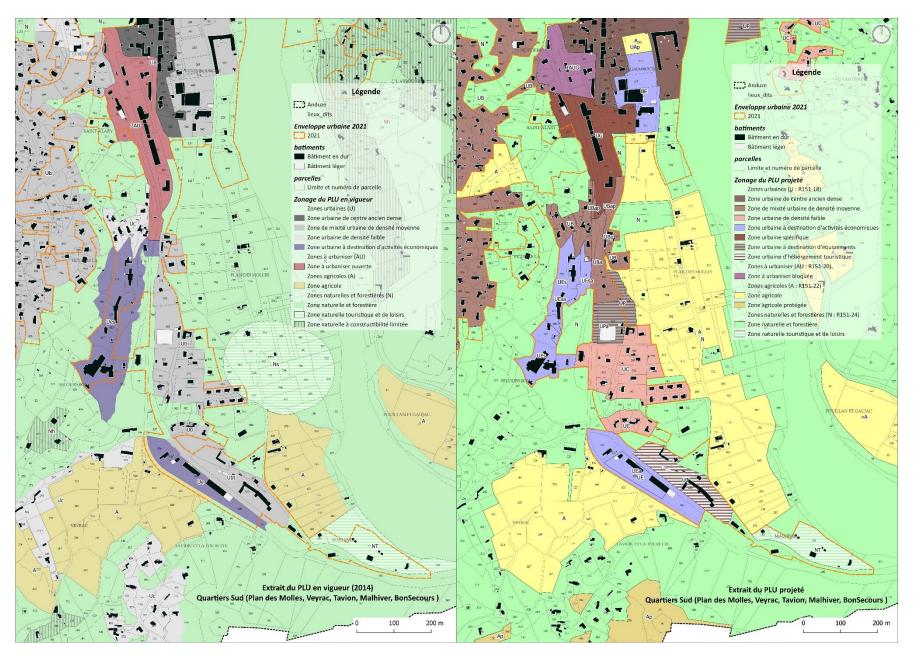
### > QUARTIERS SUD ET OUEST (Traviargues, Fraisal, Montaigu, Olivier)

Pour des raisons de risque incendie, d'occupation des sols, d'enjeux écologiques (corridors), de topographie, de risques inondation et de sécurité, il a été décidé de déclasser certaines parties de la zone urbaine UB et UC (*grise claire*) et aussi revoir les limites des zones d'extension (*rouge – 1AU2* à *1AU4*).

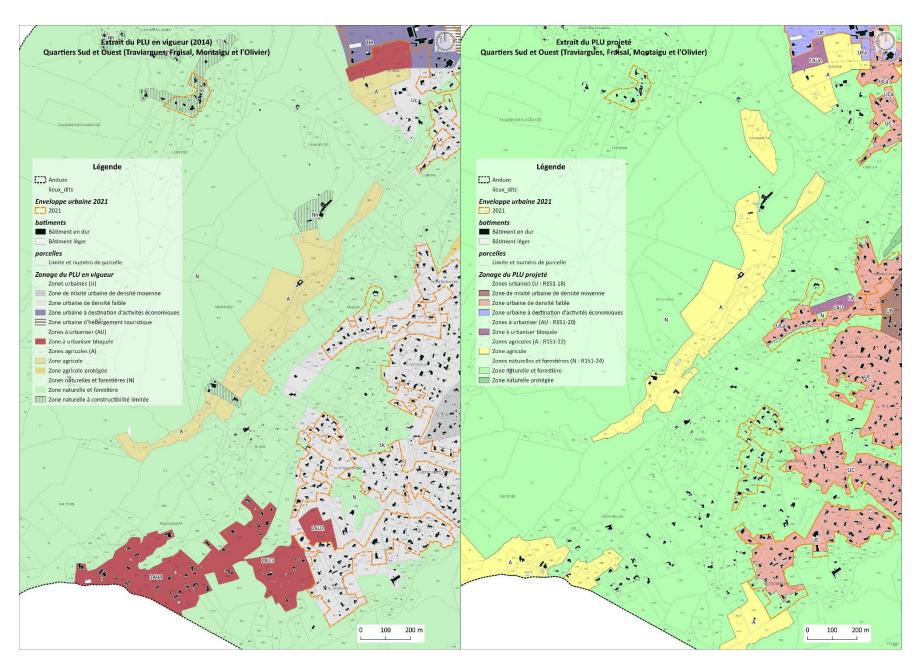
Les limites des futures zones ont également été revues en intégrant pour partie les voies de circulation.



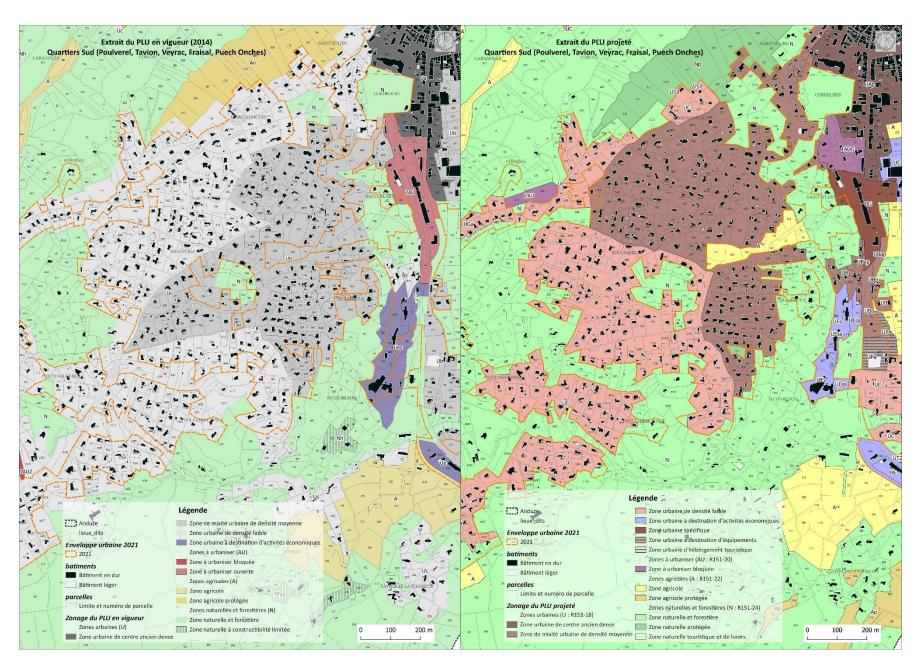
ANDUZE / Rapport de présentation / Les justifications des dispositions du PLU



ANDUZE / Rapport de présentation / Les justifications des dispositions du PLU



ANDUZE / Rapport de présentation / Les justifications des dispositions du PLU



ANDUZE / Rapport de présentation / Les justifications des dispositions du PLU

## **D.** <u>Bilan de la répartition des besoins en</u> logements

Besoin en logements pour accueillir 3 850 habitants à l'horizon 2031 :	Entre 134 et 251 logements						
Répartition des constructions	77% urbain 184 – 1	dans e : 194 loger	l'enveloppe ments	_	ments	extension  de la zone 1/ à la marge	de AU
Reste à produire :	Une trentaine de logements (28) soit 11,5%						

Au vu des objectifs du PADD et des enjeux identifiés dans le rapport de présentation, le besoin en logements est estimé entre 134 et 251 logements. A ce stade, le projet de PLU prévoit entre 213 et 223 logements soit la fourchette haute des prévisions. On peut donc dire que les objectifs sont atteints et qu'il reste encore du potentiel au sein du tissu urbain existant.

Au vu des récentes demandes de divisions parcellaires sur la commune, on peut estimer que le nombre initialement comptabiliser dans le potentiel foncier de l'enveloppe urbaine devrait augmenter. Il était recensé un potentiel de 62 logements en division parcellaire et nous n'avions comptabilisé que 12 après application d'une rétention de 80%². Ce chiffre pourrait être augmenté d'une dizaine de logements.

Mais globalement, cela représente une augmentation très significative de la densification par rapport à la situation actuelle.

34

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Cf. Rapport de présentation 1.1 page 237

## III. La traduction règlementaire du PADD

Les axes du PADD sont traduits notamment dans le règlement écrit et graphique. Par ailleurs, les OAP mettent en œuvre les objectifs fixés par le PADD en cohérence avec celui-ci.

La quasi-totalité des orientations et objectifs affichés dans le PADD trouve leur traduction dans les outils réglementaires du PLU, directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, et en particulier : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU) et le Document graphique (pièce n°3 du PLU), qui détermine les possibilités et conditions de constructions à travers le plan de zonage à l'échelle parcellaire, en lien avec le règlement écrit (pièce n°3 du PLU) sur l'ensemble de la commune.

OBJECTIFS DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU				
AXE 1 -	- LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE				
Orientation 1.1 - Une trame urbaine maintenue dans ses limites actuelles garantissant une urbanisation maitrisée					
Objectif 1.1.1. Redéfinir les limites urbaines cohérentes	<ul> <li>Zonage         <ul> <li>Cadrage des zones urbaines et à urbaniser;</li> <li>Maintien des grands équilibres entre zones naturelles, zones urbaines et zones à urbaniser</li> </ul> </li> <li>Règlement         <ul> <li>Prise en compte des prescriptions relatives aux différents risques, les réseaux techniques;</li> <li>Traitement des espaces de transitions entre zones urbaines/à urbaniser et espaces agricoles ou naturels.</li> </ul> </li> </ul>				
Objectif 1.1.2. Poursuivre une politique en matière de projets urbains	<ul> <li>Zonage         <ul> <li>Cadrage des zones urbaines et à urbaniser</li> </ul> </li> <li>Règlement         <ul> <li>Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation d'aménagement et d'équipements</li> </ul> </li> <li>OAP         <ul> <li>Dans les secteurs concernés, demander un minimum de densité pour les différents projets.</li> </ul> </li> </ul>				
Objectif 1.1.3. Composer des formes urbaines respectant l'identité communale	<ul> <li>Zonage         <ul> <li>Cadrage des zones urbaines et à urbaniser</li> </ul> </li> <li>Règlement         <ul> <li>Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation d'aménagement et d'équipements</li> </ul> </li> <li>OAP         <ul> <li>Dans les secteurs concernés, demander un minimum de densité et proposer différentes formes d'habitat pour les projets.</li> </ul> </li> </ul>				

Orientation 1.2 - Viser une dynamique de croissance démographique raisonnable respectant les
éguilibres de la ville

## Objectif 1.2.1. Réduire la consommation urbaine de l'espace

### • Zonage

- Cadrage des zones urbaines et à urbaniser;
- Maintien des grands équilibres et prise en compte de la trame verte et bleue garants de l'identité et du cadre de vie anduzien

#### • Règlement

 Instaurer un minimum de logements sociaux dans tous les projets et notamment sur le secteur de la Gare (UG et 1AUG) et la zone de Fraisal Suéjol (1AU)

## Objectif 1.2.2. Modérer la consommation des espaces

#### • OAP

- Dans les secteurs concernés, demander un minimum de densité pour les différents projets et proposer différentes formes d'habitat qui prennent en compte la topographie et l'environnement existant.

## Objectif 1.2.3. Maîtriser le développement démographique à l'horizon 2031

#### Zonage

- Constitution de réserves foncières à vocation principale d'habitat (1AU et UG/1AUG pour le quartier de la Gare)

### OAP

- Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation à vocation principale d'habitat permettant d'assurer la production de logements à horizon PLU.

#### Orientation 1.3 - Consolider une économie diversifiée

## • Zonage

- Classement en zone A les espaces réellement agricoles et occupés par une activité agricole ;
- Classement en zone Ap les espaces agricoles présentant un intérêt paysager et une sensibilité environnementale.

## Objectif 1.3.1 Assurer la pérennité de l'activité agricole

#### • Règlement

- Les zones Ap sont strictement protégées et toute nouvelle construction y est proscrite;
- Dans les zones A, seuls les locaux techniques nécessaires et directement et directement liés à l'exploitation agricole sont autorisés.

### • OAP

- Mise en place d'une OAP trame verte et bleue prenant en compte les espaces agricoles dans la définition des corridors écologiques.

## Objectif 1.3.2 Conforter le dynamisme économique de la ville

#### • Règlement

- Identification d'un linéaire commercial à conserver au sein de la zone UA (L151-16);
- Identification des zones économiques existantes de Labahou en zone Ue avec deux déclinaisons : Uec pour le commerce et Ues pour les activités de santé et sociales.

	<ul> <li>OAP</li> <li>Une zone à vocation artisanale (1AUe) est identifiée et une OAP devra être rédigée lors de son ouverture à l'urbanisation.</li> </ul>
Objectif 1.3.3 Conforter le développement touristique et culturel	<ul> <li>Zonage         <ul> <li>Classement en zone UT du domaine de Val de l'Hort qui a une vocation touristique sociale;</li> <li>Classement en zone Nt des campings présents sur la commune;</li> </ul> </li> <li>Règlement         <ul> <li>Localisation des éléments du patrimoine naturels (L151-23) et bâtis (L151-19);</li> <li>Seuls sont autorisés les constructions nécessaires aux activités de la zone (UT, Nt);</li> <li>1 STECAL est identifié pour la réalisation de 5 cabanes sur une propriété privée à Veyrac.</li> </ul> </li> </ul>

OBJECTIFS DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU		
AXE 2 – L'AMENAGEMENT ET LE CADRE DE VIE			
Orientation 2.1 – La gestion o	Orientation 2.1 – La gestion du cadre urbain		
Objectif 2.1.1. Poursuivre une politique en matière de transport et de déplacements	<ul> <li>Règlement         <ul> <li>Art L.151-41 du code de l'urbanisme : Emplacements réservés pour permettre la sécurisation de certaines voies</li> </ul> </li> <li>OAP         <ul> <li>Réalisation d'une OAP thématique sur la mobilité douce.</li> </ul> </li> </ul>		
Objectif 2.1.2. Poursuivre une politique en matière de loisirs	<ul> <li>OAP         <ul> <li>Rédaction d'une OAP thématique sur le maintien de la qualité paysagère le long du Gardon et sur les différents points de vue remarquables</li> </ul> </li> </ul>		
Objectif 2.1.3. Poursuivre une politique en matière d'habitat	e environnementale (Titre 6 du règlement)		
Objectif 2.1.4. Poursuivre une politique en matière du développement des communications numériques et des énergies renouvelables	<ul> <li>Règlement</li> <li>Dans les zones urbaines et d'extension, introduction de la notion de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Titre 6 du règlement);</li> <li>Obligation de raccordement au réseau existant tout en étant accompagné par les politiques départementales</li> </ul>		

Orientation 2.2 - Améliorer l'espace urbain pour le rendre plus attractif et vivant		
Objectif 2.2.1. Favoriser la rénovation urbaine et la réhabilitation de l'habitat	<ul> <li>Règlement         <ul> <li>Prescrire un minimum de production de logements sociaux au sein des zones urbaines et à urbaniser;</li> <li>Règles de hauteur et d'emprise au sol, espaces de pleine terre;</li> <li>Identification du secteur spécifique de la Gare comme un quartier de réhabilitation dans l'esprit « écoquartier ».</li> </ul> </li> <li>OAP         <ul> <li>Dans le secteur de la Gare (UG), une OAP spécifique pour proposer différentes formes d'habitats et maintenir les activités de proximité existantes.</li> </ul> </li> </ul>	
Objectif 2.2.2. Soigner l'articulation entre les nouveaux quartiers et le tissu urbain existant	<ul> <li>Règlement         <ul> <li>Art L.151-41 du code de l'urbanisme : Emplacements réservés pour permettre la sécurisation de certaines voies</li> </ul> </li> <li>OAP         <ul> <li>Réalisation d'une OAP thématique sur la mobilité douce ;</li> <li>Réfléchir aux connexions interquartiers et aux espaces environnants.</li> </ul> </li> </ul>	
Objectif 2.2.3. Conforter le cahier de recommandations architecturales	<ul> <li>Règlement         <ul> <li>Intégration du cahier de recommandations architecturales au PLU pour préserver l'insertion paysagère des constructions.</li> </ul> </li> </ul>	

OBJECTIFS DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
AXE 3 – UN DEVELOPPEN	MENT RESPECTUEUX DES PATRIMOINES NATURELS ET PAYSAGERS
Orientation 3.1 – La gestion o	du cadre naturel
Objectif 3.1.1. Préserver les continuités écologiques de la trame verte et bleue	<ul> <li>Zonage         <ul> <li>Maintien des grands équilibres et prise en compte de la trame verte et bleue garants de l'identité et du cadre de vie anduzien</li> <li>Règlement             <ul></ul></li></ul></li></ul>
Objectif 3.1.2. Préserver le patrimoine naturel	<ul> <li>OAP         <ul> <li>Rédaction d'une OAP thématique sur « le maintien de la qualité paysagère » le long du Gardon et sur les différents points de vue remarquables de la commune.</li> </ul> </li> </ul>

#### Orientation 3.2 - La gestion du cadre naturel

# Objectif 3.2.1. Préserver et valoriser le patrimoine paysager du territoire

#### • Zonage

- Maintien des grands équilibres et prise en compte de la trame verte et bleue garants de l'identité et du cadre de vie anduzien ;
- Classement en N d'une grande partie du territoire communal qui constitue des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, de leurs fonctions écologiques, sociales et économiques.
- Classement en zone Np des zones naturelles à protéger strictement en raison de leur importance écologique (corridors écologiques, Trame Verte et Bleue, zones humides, mesures ERC...) et paysagère. Toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite;
- Classement en zone A les espaces réellement agricoles et occupés par une activité agricole ;
- Classement en zone Ap les espaces agricoles présentant un intérêt paysager et une sensibilité environnementale.

#### Objectif 3.2.2. Préserver la qualité et l'insertion paysagère des axes structurants

#### Règlement

- Art L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme : création d'éléments de paysage ;
- Art L113-1 du code de l'urbanisme : création d'espaces boisés classés ;

#### OAP

- Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la « trame Verte et Bleue » ;
- Rédaction d'une OAP thématique sur « le maintien de la qualité paysagère » le long du Gardon et sur les différents points de vue remarquables de la commune.

# 3. Compatibilité des orientations du PADD avec les principes de développement durable

La déclinaison d'une stratégie de développement communal reprenant les principes du développement durable constitue une préoccupation majeure dans l'élaboration du PLU. Il s'agit, dans cet objectif, de proposer une lecture des dispositions proposées par le document d'urbanisme au regard des cibles et des principes fondamentaux du développement durable.

Principes du développement durable	Réponses apportées par le PLU		
Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières	<ul> <li>La stratégie urbaine menée par la commune privilégie l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante. Les secteurs de développement sont situés au sein ou en renforcement d'espaces actuellement bâtis.</li> <li>La satisfaction des besoins en logements est envisagée en partie par une optimisation des disponibilités foncières résiduelles existantes dans le tissu et par la valorisation de secteurs plus importants (zone 1AU et UG/1AUG du quartier de la Gare).</li> <li>Par ailleurs, le renforcement des espaces urbanisés est envisagé en assurant le respect des espaces agricoles : en dehors des secteurs urbains denses, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole et au logement en prolongement de cette activité sont autorisées.</li> <li>Le PLU vise à maintenir et renforcer les trames vertes urbaines assurant des fonctions paysagères et écologiques : les espaces boisés de la commune sont identifiés (haies, cœur d'îlots, boisements,).</li> </ul>		
Favoriser une mixité fonctionnelle	<ul> <li>Le projet renforce la diversité fonctionnelle des espaces bâtis, en faveur de l'activité économique au niveau de la zone de Labahou, notamment commerciale sans pour autant dénaturer les activités du centre ancien et des équipements (déplacements des ateliers municipaux sur une zone d'équipements spécifiques).</li> <li>Le quartier de la Gare est l'exemple de réappropriation d'un quartier identifié comme friche industrielle et sur lequel un projet de mixité fonctionnelle est prévue en gardant les activités présentes (médicosociale, services, ventes).</li> <li>La mixité fonctionnelle passe également par le maintien des activités agricoles et leur pérennisation, contrairement aux données INSEE, par la possibilité d'un complément d'activité en prolongement de l'activité des exploitants</li> </ul>		

Répondre au besoin fondamental du logement pour tous	<ul> <li>Volonté de renforcer la capacité de son parc de logements à satisfaire les besoins de toutes les populations. Il fixe un objectif de 30% de logements aidés dans les opérations futures au sein des opérations d'aménagements et de programmation, et prévoit même plus pour le quartier de la Gare.</li> <li>Les règles définies dans le règlement écrit permettent la réalisation d'une diversité de formes urbaines et de logements (individuel, individuel dense).</li> </ul>
Assurer et maîtriser le développement économique	<ul> <li>Le projet permet la création d'emplois locaux (activités et services de proximité) dans le tissu urbain à travers un dispositif réglementaire facilitateur.</li> <li>Le PLU assure la réalisation d'un secteur à vocation artisanale dans la zone d'activité de Labahou.</li> <li>L'offre économique est ainsi renforcée au sein du tissu urbain en identifiant un linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs	<ul> <li>Les OAP ajoutent des prescriptions en matière de réalisation de cheminements doux et une OAP mobilité douce a également été rédigée.</li> <li>Le règlement écrit encadre les règles de stationnement en adéquation avec la réalité de la situation communale. Cela permettra de limiter le stationnement sur l'espace public et d'améliorer la circulation des piétons et cyclistes.</li> </ul>
Préserver la qualité de l'air, économiser et rationaliser l'énergie, lutter contre l'accroissement de l'effet de serre	<ul> <li>Les dispositions réglementaires du PLU visent à favoriser les installations de production d'énergie solaire intégrées aux caractéristiques architecturales et patrimoniales locales.</li> <li>Les dispositions réglementaires prévoient l'accueil de stationnements vélo au sein des opérations de logements.</li> <li>Les OAP préconisent des implantations relatives à l'ensoleillement (implantation des façades au Sud ou à l'ouest, bâtiments en quinconce pour limiter les ombres portées).</li> <li>Le règlement du PLU permet une évolution des règles architecturales en faveur d'une architecture contemporaine et/ou bioclimatique.</li> <li>Les commerces et les services sont conservés dans le centre-bourg afin de limiter les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre (linéaire commercial protégé).</li> <li>Les zones d'activités économiques sont implantées en continuité de l'existant.</li> </ul>
Préserver la qualité de l'eau	<ul> <li>La prise en compte de la ressource en eau s'exprime dans le PLU à travers la préservation des fonctionnements des systèmes hydrographiques:         <ul> <li>Préservation de la ressource : maîtrise des rejets issus du traitement des eaux usées (le PLU prévoit le raccordement au réseau collectif de l'ensemble des eaux usées),</li> </ul> </li> </ul>

	<ul> <li>Limitation des rejets d'eaux de ruissellements (le PLU favorise l'infiltration des eaux à la parcelle et prévoit des coefficients de pleine terre dans l'ensemble des zones).</li> <li>Le PLU impose une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle pour limiter les rejets dans le système collectif et inciter à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluie.</li> </ul>
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer	<ul> <li>La nature dans la ville au cœur des espaces urbanisés est favorisée par l'inscription de coefficients d'espaces libres dans les dispositions réglementaires des zones urbaines, ainsi que par l'identification d'espaces naturels à préserver dans le maillage urbain.</li> <li>Les arbres remarquables et autres espaces naturels présentant un</li> </ul>
les écosystèmes	intérêt sont identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer	Les paysages agricoles sont préservés par l'inscription de toutes les terres cultivées au sein de la zone agricole, qui limite la constructibilité.
les paysages et patrimoines naturels, urbains, culturel	Le patrimoine naturel et bâti situé dans, ou à proximité, de l'espace urbain sont préservés à travers des articles L151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.
	Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique en vigueur.
Prévenir les risques et les nuisances	En zone urbaine, le PLU autorise les activités économiques à condition qu'elles soient compatibles (risques et nuisances engendrées) avec le caractère résidentiel de la zone.
	Des bandes végétalisées sont prévues dans les OAP afin de réduire l'impact de leur nuisance sonore.

# Cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les objectifs du projet

# Portée règlementaire et contenu de l'OAP

# 1. Présentation des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

De plus, l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise que « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :* 

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

En application de l'article L152-1, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent êtres contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribuent à leur mise en œuvre ou tout au moins, à ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagements et de constructions seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteurs et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié trois secteurs de développement, qui, dans le cadre du présent PLU, sont fermés à l'urbanisation. Ils sont classés en secteur à urbaniser à moyen et long terme, et désignés « 1AU, 1AUG et 1AUe » dans le PLU. Aussi, ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution du territoire communal.

A ces secteurs d'extension (1AU et 1AUe), le quartier de la Gare, classé en zone UG et 1AUG, fait également l'objet d'une OAP. 3 OAP thématiques ont également été rédigées.

# **II.** Localisation des secteurs

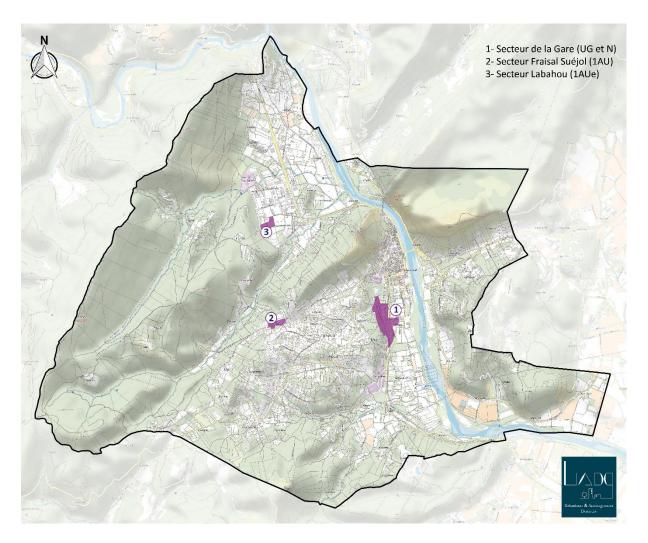
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes directeurs pour l'aménagement futur de la commune, choisis par la collectivité, pour la gestion de l'espace sur des quartiers ou secteurs à enjeux spécifiques.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie 3 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. plan suivant) :

- L'OAP n°1 du secteur de la Gare à vocation mixte ;
- L'OAP n°2 du secteur de Fraisal Suéjol à vocation principale résidentielle;
- L'OAP du secteur de Labahou à vocation économique étant une zone à urbaniser fermée. L'OAP sera réalisée au moment de l'ouverture à l'urbanisation de cette dernière par une modification ou révision du PLU;

En plus de ces OAP sectorielles, le PLU comprend 3 OAP thématiques :

- OAP n°3 Patrimoine et Paysages
- OAP n°4 mobilité douce
- OAP n°5 Trame Verte et Bleue



# 2. Les OAP sectorielles

# Contexte global des OAP

#### 1) OAP 1 – Secteur de la Gare

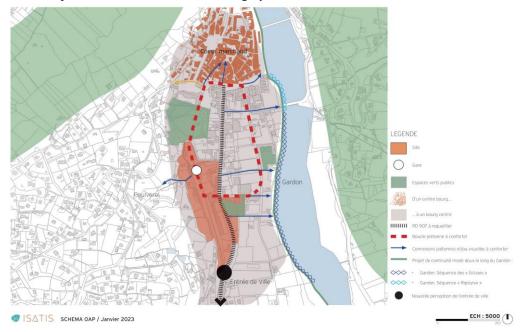
La Gare et son nouveau quartier s'inscrivent dans une boucle piétonne qui dialogue avec un contexte plus large, de l'entrée de Ville au cœur marchand, de Poulverel au Gardon, afin de :

- (Re)construire les liens instinctifs (visuels et physiques) entre le site et le Gardon,
- Participer à la redynamisation du centre bourg, de ses commerces et de ses activités, en facilitant les trajets mode doux,
- Valoriser le chapelet d'espaces verts publics à proximité,
- Utiliser le potentiel de parkings à proximité du site pour le décharger d'une partie des stationnements,
- Requalifier l'entrée de Ville, de la pointe Sud jusqu'aux faubourgs.

Ainsi le centre anduzien « élargi » s'articulera autour de plusieurs entités structurantes : le cœur médiéval, le nouveau quartier Gare, le « plateau de la filature » et les berges du Gardon (notamment dans ses séquences des Ecluses et des Ripisylves).

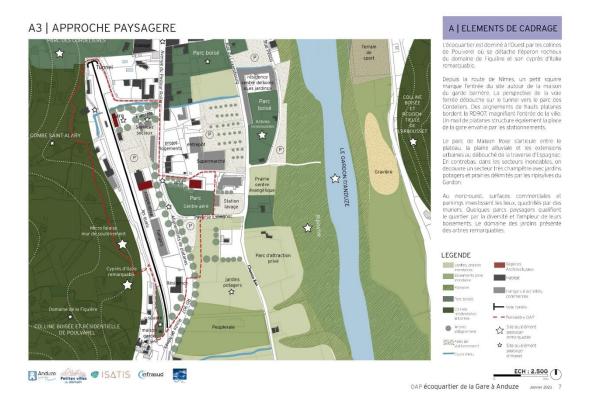
Le projet consiste en une réhabilitation du secteur qualifié de « friche industrielle » en proposant différentes formes d'habitat, commerces et services.

Cette OAP est complétée par le cahier des charges qui apporte des précisions sur les attentes des constructions en fonction des unités de voisinage prévus sur le site



Le secteur est situé entre les collines boisées à l'Ouest et la voie ferrée puis la plaine du Gardon à l'Est au sein de laquelle se trouve des activités commerciales, de santé et des logements le long de la route de Nîmes/avenue du Pasteur Rollin.

Le secteur est destiné à prendre en compte la topographie et l'environnement urbain et paysager pour proposer un aménagement d'ensemble. La présence du risque d'inondation sera prise en compte dans la proposition d'aménagement du secteur.



Par la mise en place d'OAP sur ce secteur, la commune a pour objectifs de :

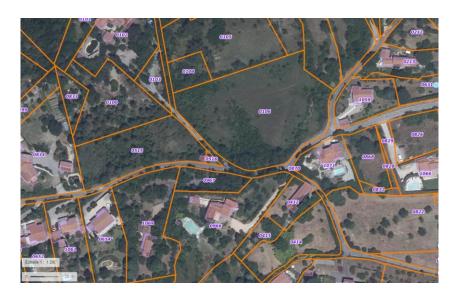
- Requalifier l'entrée de ville sud de la Commune
- Implanter une centaine de logements
- Conforter les activités liées à l'artisanat anduzien et au Petit Train à vapeur des Cévennes
- Valoriser la structure paysagère existante
- Réaménager les espaces publics liés à l'activité de la Gare et à la desserte des différentes constructions existantes et à venir
- Favoriser les liaisons avec le centre bourg et le Gardon pour les déplacements modes doux

#### 2) OAP 2 – Secteur Fraisal Suéjol

Le secteur est classé en zone 1AU car en limite du tissu bâti et bénéficiant des réseaux.

L'encadrement réglementaire des constructions et l'OAP applicable sur ce site vise à permettre l'accueil d'une opération d'habitat participatif au cœur d'un secteur pavillonnaire de moindre densité. La présente OAP constitue un complément des règles définies par le règlement et le zonage pour la zone 1AU.

Le périmètre de l'OAP n°2 concerne les parcelles de propriété communale cadastrées AN n° 106 et 515. Le périmètre se situe au carrefour des chemins des rochers et de Pierres Onches à l'Est, et le chemin de Fraisal Suéjol au Sud.



Le secteur est situé au croisement des chemins de Fraisal Suéjol au Sud, de Pierres Onches et des Rochers à l'Est. Il est destiné à proposer un aménagement d'ensemble en prenant appui sur la topographie existante tout en laissant certaines perspectives vers le grand paysage. Les parcelles sont actuellement occupées par une végétation plus ou moins dense correspondant à des « systèmes culturaux et parcellaires complexes » selon Corinne Land Cover 2018. Le PLU en vigueur classe le secteur en zone urbaine « Uc » à vocation d'habitat pavillonnaire de faible densité.

La présence du risque incendie/feux de forêt implique la mise en place d'une bande de 50 mètres inconstructible autour de la zone afin de laisser un accès pour les services de secours ainsi que l'obligation de réaliser une étude spécifique de prise en compte du risque.



Par la mise en place d'OAP sur ce secteur, la commune a pour objectifs de :

- Permettre un développement du parc résidentiel de la commune sur un espace de densification ;
- Insérer les nouvelles constructions dans le paysage et proposer une nouvelle forme d'habitat : l'habitat participatif en complémentarités des constructions limitrophes existantes ;
- Prendre en compte le risque incendie pour l'aménagement du secteur ;
- Prévoir des principes d'accès et de circulation interne permettant la création d'une couture urbaine cohérente et sécurisée, notamment en matière de déplacements piétons ;
- Trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces constructibles ;
- Privilégier des cônes de visibilité vers le paysage environnant ;
- Traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble vecteur de qualité d'urbanisation.

# II. Le parti d'aménagement

# A. Le type d'aménagement

#### 1) OAP 1 – Secteur de la Gare

Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un secteur dit « en friche industrielle » sous forme d'opération d'ensemble. Les zones UG et 1AUG au PLU permettront l'implantation d'équipements collectifs et des logements dont une partie à vocation sociale :

Toute opération à vocation d'habitat doit comprendre :

- <u>Obligatoirement</u> un minimum de 30 % de logements locatifs socialement aidés (LLS) en nombre de logement mais également en surface de plancher (SDP),
- <u>Et en plus</u> 20 % de logements en accession abordable (primo-accédant, PTZ...) en nombre de logement mais également en surface de plancher (SDP).

L'urbanisation se fera sur une surface totale d'environ 6,2 ha. Elle fera l'objet d'une réflexion globale, initiée dans les études pré-opérationnelles réalisées en 2021/2022, afin de réfléchir à la meilleure intégration dans l'environnement urbain et paysager.

#### 2) OAP 2 – Secteur Fraisal Suéjol

Il s'agit d'une opération de densification des espaces périphériques et finaliser l'urbanisation sur ce secteur. L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer une autre forme d'habitat et revenir à l'esprit d'un hameau.

L'urbanisation se fera sur une surface totale d'environ 0,80 ha. Elle devra s'opérer au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être phasée et conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique de prise en compte du risque incendie.

# **B.**La destination des secteurs constructibles et densité

# Destinations générales des sols

#### 1) OAP 1 – Secteur de la Gare

L'urbanisation du secteur vise au développement d'un habitat intermédiaire ou en bande allant du rezde-chaussée au R+1 et ponctuellement au R+2. Cette vocation principale n'exclue pas la réalisation d'espaces ou d'équipements publics accompagnant le développement du site, ainsi que de petites activités commerciales qui ne sont pas de nature à entrer en concurrence avec les commerces du centre-bourg.

Les activités existantes liées au tourisme (Gare), le pôle médical et les activités en lien avec l'artisanat d'Anduze sont maintenues autant que possible.

#### 2) OAP 2 – Secteur Fraisal Suéjol

L'urbanisation du secteur vise au développement de l'habitat participatif. Cette vocation principale n'exclue pas la réalisation d'espaces publics voir d'équipements ou d'espaces collectifs accompagnant le développement du site.

# Densité de logement

#### 1) OAP 1 – Secteur de la Gare

Il devra être recherché l'atteinte d'une densité comprise entre 25 et 35 logements / ha (soit environ entre 100 et 110 logements à atteindre).

#### 2) OAP 2 – Secteur Fraisal Suéjol

Sur les espaces dédiés à l'habitat, il devra être recherché l'atteinte d'une densité de 21 logements / ha (soit environ 17 logements minimum à atteindre).

# C. La desserte, déplacement et stationnement

## Réseau viaire

#### 1) OAP 1 – Secteur de la Gare

La desserte du site se fera par la rue Rollin sur laquelle des aménagements de carrefours seront à prévoir afin de desservir les différents îlots par des véhicules motorisés tout en assurant la sécurité et le confort des cheminements mode doux.

Une desserte interne sera également prévue afin d'assurer la desserte du nouveau quartier.

#### 2) OAP 2 – Secteur Fraisal Suéjol

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire de l'axe traversant interne existant. Cet axe de desserte devra être goudronné et proportionné de manière suffisante pour assurer la fluidité de circulation ainsi que le passage des engins de collecte des déchets et des engins de lutte contre les incendies et sauvetages.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au schéma de principe sont interdits quelles que soient leurs natures, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'OAP.

## Continuités piétonnes

#### 1) OAP 1 – Secteur de la Gare

Les profils en travers des nouvelles dessertes internes envisagées pour le quartier offriront les emprises nécessaires aux déplacements piétons et devront notamment permettre de relier le site en direction du centre ancien et du Gardon.

#### 2) OAP 2 – Secteur Fraisal Suéjol

La nouvelle voirie envisagée sera accompagnée d'une emprise nécessaire aux déplacements piétons et devra notamment permettre de rattacher le site au chemin existant (à l'est du secteur). L'aménagement d'axes piétons non-mentionnés au schéma de principe sont admis.

# **Stationnement**

#### 1) OAP 1 – Secteur de la Gare

Le stationnement sur les espaces communs sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.

Une place par logement social est demandée et un minimum d'une place par logement libre sera à prévoir.

#### 2) OAP 2 – Secteur Fraisal Suéjol

Le stationnement sur les espaces communs sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.

# **D.** Le cadre de vie

# Qualité architecturale des constructions

#### 1) OAP 1 – Secteur de la Gare

Les nouvelles constructions proposeront des espaces de vie agréables et s'inséreront dans le paysage des massifs naturels environnants de façon à limiter l'impact visuel. Les volumétries joueront de décalages entre les niveaux et de décrochés de façades afin de créer une diversité du paysage urbain et de proposer une densité acceptable au regard des tissus urbains anduziens.

En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'utilisation du « bioclimatisme » (utilisation des apports solaires).

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité, contrôler les vis à vis et assurer des espace extérieurs de qualité pour l'ensemble des logements.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 m, hors édicules techniques ou édicules rendus nécessaires pour l'accessibilité éventuelle aux toitures terrasses. Dans tous les cas, ces édicules feront l'objet d'un traitement soigné pour assurer une intégration qualitative à l'architecture des constructions. Les annexes sont quant à elles, limitées à 3,50 m.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et s'inscrire dans la culture patrimoniale de la ville.

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique).

Le traitement des limites privé/public fera l'objet d'un soin particulier.

#### 2) OAP 2 – Secteur Fraisal Suéjol

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique), proposeront des espaces de vie agréables et s'inséreront dans le paysage de façon à limiter l'impact visuel.

En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'utilisation du « bioclimatisme » (utilisation des apports solaires).

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis à vis par des décalages et des décrochés dans les volumes

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m. Les annexes sont quant à elles, limitées à 3,50 m.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et qualitatif.

# Traitement paysager, espaces verts et environnement

#### 1) OAP 1 – Secteur de la Gare

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des éléments existants ou à créer.

Les nouvelles voiries de desserte internes, ainsi que les espaces de stationnement (devant la Gare et sur les parcelles AK136 et 141 seront plantées et feront l'objet d'un aménagement paysager soignés.

#### 2) OAP 2 – Secteur Fraisal Suéjol

Les espaces en limite de zone devront être maintenus et entretenus en espace arborés collectifs, permettant de s'avancer dans la parcelle et traversant les courbes topographiques.

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des éléments existants ou à créer, notamment en conservant des interruptions dans la frange bâtie laissant des vues dégagées sur le massif comme point de mire et en s'assurant que les stationnements ne viennent pas perturber la lecture du paysage de nature.

Une façade végétale devra être plantée en accompagnement du cheminement piéton et sur la périphérie Ouest du site. Elle devra participer à l'intégration paysagère globale du projet. Elle pourra s'appuyer dans la mesure du possible sur les essences déjà existantes.

# Aménagement pour la gestion des eaux pluviales

#### 1) OAP 1 – Secteur de la Gare

L'aménagement de la zone devra garantir le maintien du bon écoulement et infiltration des eaux pluviales.

Le recueil des eaux de surface devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues ou bassins de collecte dont l'organisation devra participer à la valorisation des espaces publics du secteur.

Ces équipements seront traités comme des espaces paysagers participant à la mise en valeur du site.

Le dimensionnement du (ou des) bassin(s) devra être suffisant pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes.

#### 2) OAP 2 – Secteur Fraisal Suéjol

L'aménagement de la zone devra garantir le maintien du bon écoulement et infiltration des eaux pluviales.

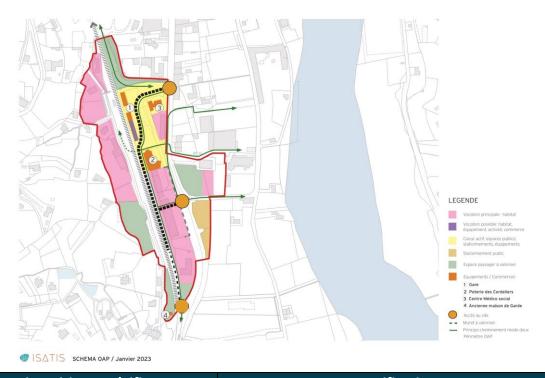
Le recueil des eaux de surface devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues ou bassin de collecte.

Ces équipements devront participer à la mise en valeur paysagère du site. La localisation de cet aménagement telle que figuré sur le schéma de principe pourra être adaptée afin de tirer au mieux parti des réalités du site.

Le dimensionnement du (ou des) bassin(s) devra être suffisant pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes.

# E.Le schéma de principe

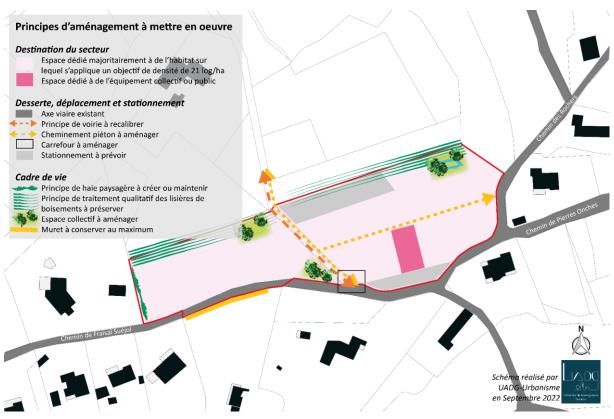
# 1) OAP 1 – Secteur de la Gare



Dispositions spécifiques	Justification	
Insérer la zone dans l'environnement urbain	Ce quartier situé en entrée Sud de la ville et fera la transition entre les zones un peu plus diffuses du Sud et la partie urbaine plus dense comprise dans l'enveloppe urbaine.	
Complémentarité des projets	Le périmètre de l'OAP comprend trois espaces :  - Une partie dédiée à l'habitat (densité de 25 à 35 logements à l'hectare) ;  - Une partie dédiée à de l'équipement collectif ou public ;  - Une partie dédiée au commerces et services	
Créer du lien avec l'existant	Le futur quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent, et comprendra des liaisons douces afin de le connecter aux quartiers existants.  Au niveau de l'accroche au réseau viaire existant, 3 aménagements d'interconnexion devront être conçu pour assurer la sécurité des usagers de la route mais aussi des piétons qui pourront traverser à cet endroit.  Par ailleurs, ces terrains sont déjà partiellement occupés par une Maison de Santé Pluridisciplinaire, et d'autres projets sont d'ores et déjà en cours pour des équipements en lien avec la santé, les services et tourisme. Ils répondent à un besoin des populations locales justifiant leur implantation à Anduze.	
Des espaces plantés	Les plantations devront être réfléchies sur l'ensemble périmètre mais aussi à l'échelle des différentes unités voisinage.  Des espaces boisés seront maintenus.	

	Toute opération à vocation d'habitat doit comprendre :	
	- <u>Obligatoirement</u> un minimum de 30 % de	
	logements locatifs socialement aidés (LLS) en	
	nombre de logement mais également en surface	
Des logements pour tous	de plancher (SDP),	
	- Et en plus 20 % de logements en accession	
	abordable (primo-accédant, PTZ) en nombre de	
	logement mais également en surface de plancher	
	(SDP).	

#### 2) OAP 2 – Secteur Fraisal Suéjol



NB : les tracés et positionnements sont indicatifs.

Dispositions spécifiques	Justification	
Insérer la zone dans l'environnement	Ce quartier situé en lisière de la zone urbaine, fera la	
urbain	jonction avec la zone urbaine le long du chemin de Fraisal	
urbani	Suéjol à l'Ouest et le quartier de Pierre Onches à l'Est.	
	Le périmètre de l'OAP comprend deux espaces :	
Complémentarité des projets	- Une partie dédiée à l'habitat (densité de 21 logements à	
	l'hectare);	
	- Une partie dédié à de l'équipement collectif ou public.	
	Le futur quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le	
Créer du lien avec l'existant	desservent, et comprendra des liaisons douces afin de le	
	connecter aux quartiers existants.	

	Au niveau de l'accroche au réseau viaire existant, un aménagement de l'interconnexion devra être conçu pour assurer la sécurité des usagers de la route mais aussi des piétons qui pourront traverser à cet endroit.  Par ailleurs, ces terrains appartiennent à la commune qui souhaite conserver un esprit « hameau » dans l'aménagement.	
Des espaces plantés	Les plantations devront être réalisées en lisière des espaces bâtis. Ceux-ci devront accompagner la transition entre les différents secteurs.	
Un site urbain en cohérence avec	Le règlement de la zone 1AU correspond majoritairement	
l'identité du territoire	au règlement de la zone limitrophe UC	

# 3. Les OAP thématiques

# III. OAP 3 - Maintien de la qualité paysagère

# Le Gardon d'Anduze

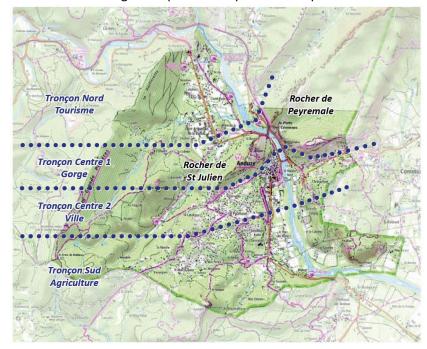
#### 1) Constat

Le Gardon d'Anduze est une partie de la rivière française appelée le Gardon entre Anduze et Ners (au confluent du Gardon d'Alès). Le Gardon et ses affluents amont font partie de la région climatologique méditerranéenne, caractérisée par des pluies relativement courtes mais diluviennes, épisodiques, très irrégulières. Les densités moyennes sont de 50 mm/h et peuvent ponctuellement atteindre 100 mm/h. Les épisodes les plus problématiques viennent soit d'une grosse quantité de pluie soit de pluies moins

importantes mais plus longues tombant sur un sol trop sec pour les absorber suffisamment rapidement. A Anduze, il a formé une vallée très encaissée, une gorge porte des Cévennes en entaillant les falaises de Peyremale. Plus ouverte au nord et au sud de la commune, il laisse place aux activités humaines comme le tourisme (campings, bambouseraie...) ou l'agriculture.

#### 2) Objectifs et moyens de préservation

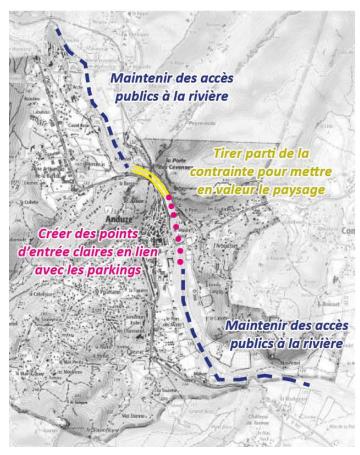
LE MAINTIEN DES ACCES ET LES CONTINUITES DE LA PROMENADE



Le Gardon, en plus de son rôle dans le dessin du paysage est un espace ouvert qui offre des vues de qualité sur les éléments clés du paysage : les massifs rocheux, les cultures agricoles en terrasse. Un des objectifs pour la préservation de la qualité paysagère d'Anduze réside dans le maintien des accès à la rivière et de la continuité des chemins de promenade tout au long de la commune dans la mesure du possible.

Aujourd'hui, l'accès à la rivière est assez simple en cœur de ville, mais se complique au nord et au sud, du fait des reliefs mais aussi par l'absence de chemin entre les parcelles privées. Pour préserver le paysage du Gardon, la mise en place de points d'accès clairement identifiés en cœur de ville, avec itinéraire découverte et d'information par exemple seraient souhaitables. Au nord et au sud, des chemins pour rejoindre le cours d'eau ou le quitter doivent être maintenus ouverts au public. Dans l'espace le plus restreint par les falaises rocheuses, un espace de promenade en surplomb permettrait de tirer parti du paysage contraint pour le mettre en valeur (passerelle en encorbellement le long de la départementale D907).

Carte CMO Paysages – Carte IGN et objectifs de préservation de la rivière



Dans un objectif de faciliter la promenade le long de la rivière, tout nouveau projet d'aménagement sur les parcelles aux abords du cours d'eau doit maintenir un accès public à la rivière ou une servitude de passage vers la rivière sous la forme au minimum d'un chemin en terre piéton avec panneau de signalisation indiquant depuis la route l'accès à la rivière s'ils n'existent pas déjà dans un périmètre de 2 kilomètres.

## <u>Les points de vue remarquables</u>

#### 1) Constat

La topographie exceptionnelle de la commune d'Anduze fait apparaître des falaises rocheuses visibles en de nombreux points, notamment depuis la rivière qui ouvre par sa vallée les points de vue dans son axe. Ce relief accidenté pousse l'urbanisation à se placer dans l'espace restant entre la rivière et la montagne de Saint-Julien et offre une vue de carte postale sur le front bâti. Enfin, la possibilité de monter en altitude donne des vues plongeantes sur la ville, la rivière et le paysage agricole travaillé en terrasse.

Le relief depuis les parkings Pélico



Le relief depuis la promenade le long du Gardon





Le relief depuis l'aire commerciale du Super U



Les ouvrages d'art sur la rivière



Platanes et reliefs au niveau de la ZA de la Bahou

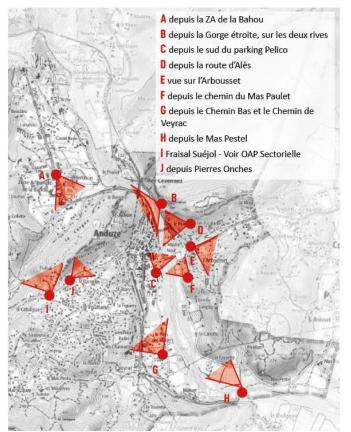
#### 2) Objectif et moyen de préservation

#### **UNE APPROCHE LIEE A L'URBANISATION**

La prise en compte des points de vue remarquables réside dans l'approche liée à l'urbanisation :

Pour éviter toute construction qui porterait atteinte à la qualité de la vue. Il est nécessaire de prendre en compte le profil de l'urbanisation (city Skyline) pour s'assurer que les nouvelles constructions resteront dans la limite de l'existant et ne viendront pas refermer un point de vue remarquable.

- Pour s'appuyer sur ces vues remarquables pour former des coupures vertes qualitatives et pérennes, sans mitage bâti qui viendrait perturber la lecture du paysage agro-naturel.



La préservation des vues passera donc par le respect de la cohérence du bâti existant et les efforts d'intégration paysagère par la végétalisation des franges.

Pour tout nouveau projet ou extension, il faudra s'assurer que le bâti s'insère dans les limites du city Skyline, en conservant les caractéristiques des matériaux structurels, la cohérence des toitures, des ouvertures, le respect des teintes et des finitions, et ne pas interrompre les coupures vertes qualitatives en limitant l'étalement urbain dispersé, le mitage.

# IV. OAP 4 – La mobilité douce

# Le contexte

ANDUZE est prise en tenaille entre le Gardon et les reliefs accidentés de Saint-Julien à l'Ouest et de Peyremale à l'Est, ce qui rend les déplacements parfois problématiques. Le passage de la Porte des Cévennes en est la parfaite illustration.

La commune est bien desservie par des routes départementales lesquelles sont très fréquentées, notamment en période estivale (RD907, RD910A, RD129, RD133 et RD366). L'axe structurant principal est la RD907 (véritable colonne vertébrale d'ANDUZE) qui traverse la commune dans une orientation Nord-Ouest/Sud-Est irriguant le centre-bourg et ses équipements (mairie, gare, salle communale, lieux de cultes...).

ANDUZE s'est surtout développée par des opérations privées opportunes et non pas par des opérations d'ensembles ou des procédures de type « lotissement », ce qui fait qu'aujourd'hui il y a encore beaucoup de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine. La difficulté est donc de proposer des alternatives à l'automobile avec un maillage viaire relativement étroit. Amputer la bande de roulement automobile au profit d'une voie douce (trottoir ou piste cyclable) semble être très complexe sauf à rendre la voie en sens unique ou à l'inclure dans un espace partagé.

Dans tous les cas, la question de la voirie et des liaisons interquartiers n'a pas été traitée préalablement, ce qui a généré des difficultés de circulation, notamment piétonne, et de stationnement à l'échelle de la commune, et notamment du centre-bourg.

La ville d'Anduze souhaite être efficace dans le développement des mobilités sur son territoire. Plusieurs actions permettent ainsi de mettre en place les leviers pour améliorer les déplacements quotidiens. La présente OAP Mobilité douce permet ainsi de décliner des actions sur le territoire communal afin de proposer des solutions efficaces et réalisables.

L'OAP Mobilités douces permet de répondre aux ambitions du PADD en matière de déplacements, notamment en faveur des modes actifs (marche à pied et vélo) : Poursuivre une politique en matière de transport et de déplacements - objectif 2.1.1).

# Les orientations d'aménagement

Les projets d'urbanisme et d'aménagement devront être compatibles avec les orientations énoncées ci-après.

Les enjeux sont à adapter en fonction de la taille et la localisation de l'opération.

## Ce qui est concerné

Les opérations d'aménagement à vocation d'habitat ou mixte à dominante d'habitat suivantes : les secteurs soumis à une orientation spatialisée (cf. titre 1 de la pièce 5 – OAP) et toute opération d'aménagement et de division parcellaire aboutissant à la réalisation de plus de 2 logements et qui ne sont pas comprises dans une OAP spatialisée.

Les actions sont déclinées en objectifs et enfin en orientations

# Les orientations

#### 1) <u>Une distance acceptable pour les modes actifs vers le réseau de bus</u>

Dans les projets d'aménagement, les îlots bâtis seront définis en tenant compte des distances acceptables pour un parcours piéton ou à vélo :

- La distance moyenne d'un déplacement piéton actuellement sur la ville est d'environ 300 m,
- Le rayon d'attractivité d'un arrêt de transport en commun est de l'ordre de 300 m à 500 m en fonction de la fréquence de la ligne. Il convient donc de trouver les cheminements piétons les plus directs vers les arrêts de bus existants ou réinterroger le positionnement de l'arrêt de bus en faisant en sorte que cette distance ne dépasse pas environ 300 à 500 m.

#### 2) Un maillage des liaisons douces

Le maillage est organisé en lien avec le tissu urbain existant, en particulier :

#### **9** LA CONTINUITÉ

- Il s'appuie et prolonge le maillage existant (viaire, piétons, cycles) afin de permettre la traversée, le désenclavement, l'accès au nouveau quartier.
- Il limite autant que possible les fonctionnements en impasse, tout particulièrement pour les modes actifs ; l'extension de l'urbanisation doit être envisagée comme traversante à terme.

- Le principe de « perméabilité » des îlots sera recherché lors de la définition des projets et ce pour éviter les effets coupures liés au bâti pour rejoindre les équipements publics, les commerces ou une ligne de transport public, ou toute infrastructure de transports, etc.
- Il assure des cheminements directs (notamment en modes actifs) vers le centre ancien et les pôles de mobilité (notamment vers les arrêts de transports en commun ou axes cyclables structurants comme la voie verte Anduze Lézan) :
  - Soit avec des trottoirs confortables et accessibles, voies cyclables, zone 30 ou de rencontre, si le réseau routier est orienté de manière directe et rapide vers le centre,
  - Soit avec des cheminements piétons/cycles lorsque le réseau routier n'est pas relié directement aux voies principales.

#### **9** LA LISIBILITÉ

Un soin particulier est apporté à rendre les cheminements piétons/cycles lisibles. Le maillage valorise les perméabilités visuelles en lien avec le ou les éléments caractéristiques du tissu urbain existant, particulièrement en :

- Assurant la continuité du jalonnement existant,
- Créant des continuités physiques support de ce réseau (végétales, minérales...),
- Créant ou utilisant les perspectives des cheminements (notamment vers le centre ou vers le Gardon), permettant de s'orienter.

#### 3) La création de voies cyclables

A l'occasion de la réalisation ou de la rénovation des voies urbaines, l'intégration de liaisons cyclables/piétonnes sera systématiquement étudiée en veillant à assurer les continuités vers le réseau cyclable existant. Des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements cyclables seront réalisés. Ces aménagements peuvent prendre la forme de pistes, uni ou bidirectionnelle, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins, des contraintes de circulation et de la typologie de la voirie projetée.

# V. OAP 5 – La trame verte et bleue

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique concernant la Trame Verte et Bleue d'Anduze a pour enjeu de renforcer la connaissance de la biodiversité sur le territoire communal et d'édicter des principes de sa préservation, de sa valorisation et de son développement en amont des autorisations d'urbanisme. L'objectif est d'intégrer les thématiques « nature et eau » dans chaque projet de manière à renforcer la trame verte et bleue de la ville.

# Le contexte

A l'échelle du territoire communal, cette OAP dédiée à la Trame verte et bleue (TVB) permet de rappeler les enjeux liés aux continuités écologiques dont la ville a pris la pleine mesure dans le cadre de son projet de développement et d'aménagement durables.

A travers l'OAP, les élus réaffirme leur volonté de protéger ses espaces naturels remarquables et ordinaires, et prévoit différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

L'OAP TVB permet de répondre aux ambitions du PADD en matière de gestion durable du cadre naturel de la commune : **Préserver les continuités écologiques de la trame verte et bleue - objectif 3.1.1).** 

La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Art. L.371-1 du code de l'environnement).

# Les enjeux identifiés

L'objectif est d'encourager les porteurs de projet à faire de la nature et de l'eau des éléments constitutifs de chaque projet de manière à renforcer la présence de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire.

Chaque projet public comme privé doit respecter les objectifs principaux suivants :

- > Prendre en compte l'aspect paysager en amont des nouveaux développements ;
- > S'intégrer dans la trame verte et bleue, pour enrichir le réseau écologique de la commune ;
- > Conforter l'identité paysagère du territoire.

#### 1) Les objectifs écologiques

# PRESERVER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS, FAIRE ENTRER LA NATURE AU CŒUR DE L'URBAIN

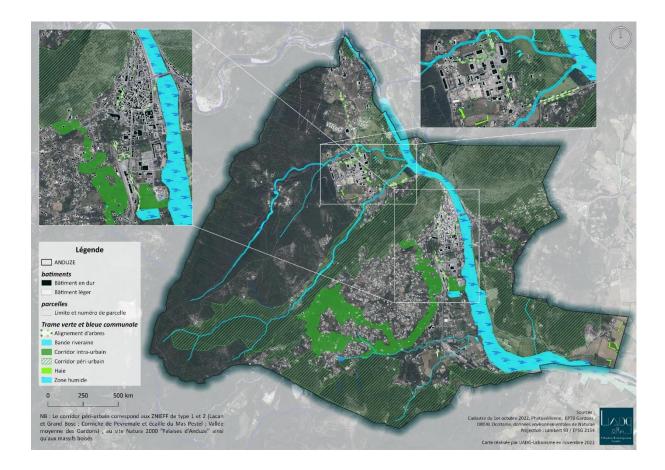
- 1. Préserver et renforcer les corridors identifiés au SRCE et dans le SCoT du Pays des Cévennes : le corridor du Gardon, assurer le fonctionnement naturel des ripisylves des ruisseaux de Graviès et de la Pallière.
- 2. Connecter les corridors entre eux, notamment en valorisant et en renforçant les trames arborées, arbustives et herbacées le long des axes routiers et ferrés et à travers les zones d'habitat diffus et d'activités et le long des chemins et autres sentiers.
- 3. Relier les parcs urbains, les espaces verts des logements collectifs et les corridors identifiés par des trames arborées, arbustives et herbacées (espace public et collectif) et par des trames privées (jardins, espaces verts collectifs de lotissements et de quartiers pavillonnaires, espaces verts des parcs d'activités).
- 4. **Préserver les mosaïques d'espaces et de milieux** entre les espaces agricoles et les espaces boisés.
- 5. **Préserver les zones humides** présentes sur le territoire.
- 6. **Aménager des corridors multi-trames** (arborés, arbustifs, herbacés) pour favoriser l'accueil d'un grand nombre d'espèces végétales et animales.

#### 2) Les objectifs paysagers

#### LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME ENJEUX DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

- 1. **Créer des transitions paysagères** en limite des communes limitrophes de Générargues, Boisset-et-Gaujac, Corbès et Tornac.
- 2. **Mettre en valeur les bords du Gardon**, notamment en préservant le caractère naturel des berges et en reconstituant une végétation arborée, là où elle est inexistante et créer des perméabilités douces vers les quartiers habités.

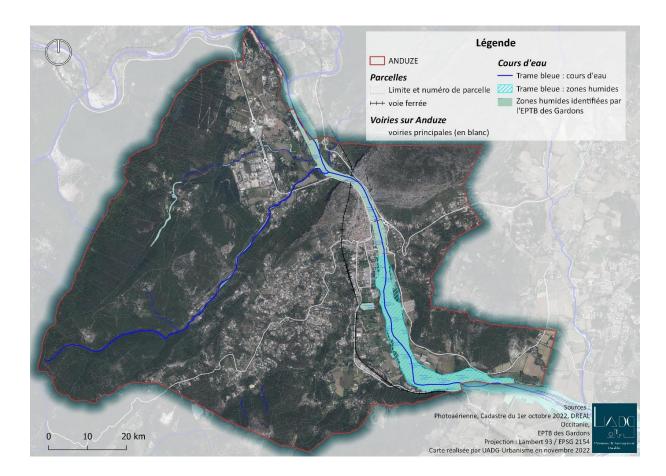
- 3. **Végétaliser les axes structurants**, notamment leurs abords qui constituent parfois des séquences végétalisées, des continuités écologiques servant de lien avec les milieux naturels et paysagers qu'ils traversent.
- 4. Valoriser la zone d'activités de Labahou en poursuivant des actions d'encadrement paysager exigées notamment dans le cadre du règlement du PLU (marges de recul paysager, transitions et interfaces avec les secteurs naturels et habités, ...).
- 5. Créer une structure végétale pour les pistes cyclables, notamment dans le cadre du renforcement des mobilités douces en les végétalisant de façon arborée, arbustives et herbacées et en les connectant aux écrins paysagers de la commune.
- 6. Renforcer la perception des bassins versants et des cours d'eau.



# Les milieux aquatiques à préserver et/ou à restaurer

Les éléments relatifs aux milieux aquatiques constituent la TRAME BLEUE. A Anduze, les éléments constitutifs de la trame bleue correspondent à la Vallée du Gardon, aux ruisseaux de Graviès et de Pallière et à leurs milieux paysagers associés, mais aussi aux zones humides qui y sont assimilées.

Le Gardon est identifié comme « réservoir de biodiversité » majeur par le SRCE. Le ruisseau de Graviès est présenté comme un cours d'eau important pour la biodiversité en tant que corridor écologique.



Cela concerne entre autres les berges du Gardon et celles des ruisseaux de Graviès et de Pallières.

# Les zones humides

Les zones humides sont protégées depuis la loi sur l'eau de 1992 car elles participent à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Elles assurent les fonctions suivantes :

- Fonctions hydrologiques : Elles agissent comme des éponges naturelles, permettant de stocker l'eau et de la restituer. Elles ont ainsi un rôle à jouer dans la gestion des inondations.
- Fonctions biogéochimiques : Elles jouent un rôle de filtre naturel et participent à l'épuration des eaux qu'elles reçoivent, après une succession de réactions chimiques.
- Fonctions habitats : Elles abritent des espèces de milieux humides qui leur servent comme lieu de passage, de reproduction, de refuge ou de nourrissage.

L'inventaire des zones humides du Département du Gard de 2004 s'inscrit dans une prise de conscience globale de la nécessité de sauvegarder les zones humides au niveau national et à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée. L'inventaire s'inscrit directement dans le cadre de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, dans la politique de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée et Corse (orientations fondamentales), et s'appuie sur les préconisations issues du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée.

L'EPTB des Gardons a également effectué ce travail de repérage.



# Les réservoirs de biodiversité et les espaces de relais

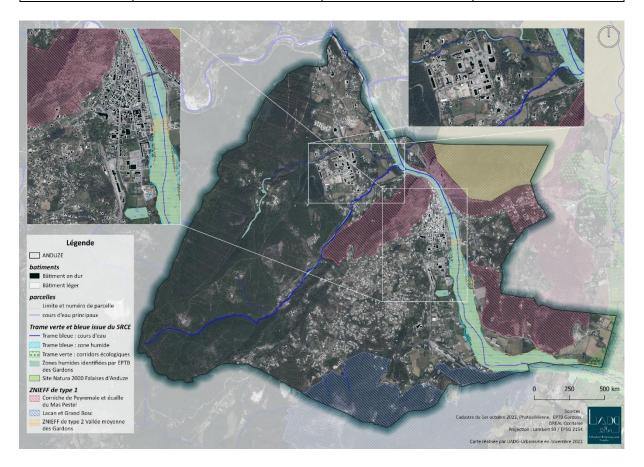
Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ces espaces sont connus et identifiés au travers des différents zonages d'inventaires et réglementaires qui existent sur le périmètre communal.

La superposition de ces inventaires permet de mettre en évidence les zones où la biodiversité est la plus importante sur le territoire.

#### Les zones concernées sont les suivantes :

	Situation	Inventaires et	Trames et sous-trames
		protections	vertes et bleues
	Au niveau de Pierremale, du rocher de Saint-Julien et au niveau de Pouillan Au Sud de la commune au niveau de Lacan	ZNIEFF de type 1 « Corniche de Peyremale et écaille du Mas Peste » ; « Lacan et Grand Bosc »	
Réservoir « naturel »	Depuis le pont de la rue de l'écluse jusqu'au Sud du Gardon	ZNIEFF de type 2 « Vallée moyenne des Gardons »	Trame verte
	Site de Pierremale	Site Natura 2000 « Falaises d'Anduze »	
	A cheval sur Pierremale et sur le rocher Saint-Julien	Inventaire national du patrimoine géologique « Porte des Cévennes	

		et sommet Saint- Julien à Anduze »	
Réservoir « aquatique »	Gardon Ruisseaux de Graviès et de Pallière	SDAGE, SAGE,	Trame bleue, sous- trame aquatique
	Zones humides	EPTB des Gardons	



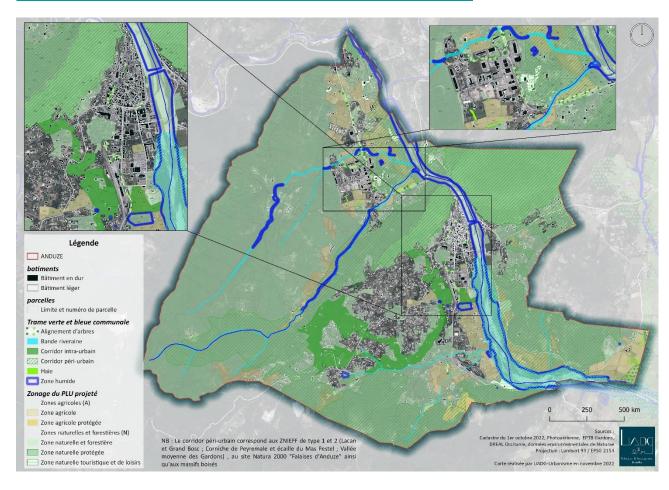
# Les espaces agricoles : support de nature

Les espaces agricoles remplissent plusieurs fonctions. Ils assurent des productions alimentaires ou non alimentaires, constituent des espaces de nature, de ressourcement, de calme, et présentent un intérêt paysager.

Supports de nature, ils sont propices aux espèces de milieux ouverts. Les espaces agricoles abritent une diversité d'éléments semi-naturels qui contribuent aux bons fonctionnements des continuités écologiques.

La commune d'Anduze fait partie des communes les moins agricoles de la Communauté d'Agglomération du fait de la grande surface d'espace boisés. La part de terres destinées à l'agriculture est d'environ 10,4%, soit 151,42 ha de surfaces communales.

# <u>Traduction de la TVB à l'échelle communale</u>



Ainsi, outre le fait qu'elles permettent d'accueillir la majeure partie du développement programmé par la ville sur les 10 prochaines années en programmant, en renouvellement comme en développement urbain, une diversité de logements visant à mieux répondre aux besoins des ménages qui ne trouvent pas suffisamment de logements adaptés à leurs attentes sur Anduze, les OAP visent à limiter l'impact de l'urbanisation nouvelle sur les patrimoines agricole, naturel et paysager de la ville, et à conforter la centralité.

Au global, sur l'ensemble des OAP mises en place, la ville prévoit ainsi la construction entre 134 et 251 logements, dont :

- 194 logements (soit environ 77 %) en renouvellement urbain et disponibilités foncières (quartier de la Gare, dents creuses et divisions parcellaires), pour une densité moyenne comprise entre 13 et 35 logements/ha;
- Une trentaine de logements en développement sur la zone d'extension 1AU de Fraisal Suéjol (17 logements) et sur les autorisations marginales (12 logements) pour une densité moyenne d'environ 21 logements/ha.

Tout en s'assurant que le nombre de logements attendus à l'échelle du PLU resterait raisonnable au regard des capacités actuelles de ses équipements publics (qui semblent en mesure de répondre aux besoins d'une population de l'ordre de 3 850 habitants), la ville a dû s'efforcer de programmer suffisamment de logements pour assumer son rôle de polarité à l'échelle du bassin d'Alès agglomération et rester compatible avec le SCoT Pays des Cévennes.

Outre la maitrise du nombre et de la typologie des logements produits, les OAP visent, dans l'esprit du PADD, à promouvoir une certaine qualité urbaine des aménagements, tant en termes d'usages que de paysage urbain créés. La ville a ainsi souhaité intégrer, dans l'ensemble des OAP, des principes d'aménagement d'espaces publics ou collectifs (par ailleurs repris dans le règlement, qui incite à la réalisation d'espaces collectifs à partir d'une certaine taille d'opération de logements), d'espaces verts et de liaisons piétonnes qui, mis bout à bout, ont vocation à remailler et créer des cheminements continus et jalonnés d'espaces de sociabilité et d'animation dans l'ensemble de la ville. Il s'agit par la même façon de mettre en valeur des éléments du paysage existant ou environnant, de manière à ce que les OAP permettent non seulement de répondre aux objectifs de développement, mais aussi aux objectifs d'aménagements de qualité et de préservation de patrimoines.

Enfin, il convient de noter qu'une part des logements programmés dans le cadre des OAP et des programmes en cours, sera dévolue à la production de logements locatifs sociaux, pour un total estimé entre 92 et 99 logements locatifs sociaux. Cet effort de production de logements locatifs sociaux au sein des périmètres d'OAP devra permettre à la ville d'Anduze de favoriser l'accessibilité au logement et les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages, y compris les plus fragiles, sur un territoire soumis à une pression de plus en plus forte où la raréfaction du foncier constructible disponible et la volonté de maitriser le nombre de logements produits en densification risquent de maintenir les coûts d'accès au logement, en location comme en accession, dans une dynamique de forte hausse.

# Les justifications de la traduction règlementaire

Les différentes caractéristiques graphiques du zonage proposées ont été définies en prenant en compte les caractéristiques de la commune (paysages, habitat de qualité, protection environnementales et paysagères...).

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

- **Les zones U,** dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Dans le cas des OAP d'Anduze, l'ensemble des zones devront être aménagées au travers d'opération d'ensemble.

- **Les zones A**, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles,
- Les zones N, dites zones naturelles et forestières, où peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones traduisent également d'un point de vue réglementaire la stratégie et les choix d'aménagement et de développement de la commune.

# 1. La définition des zones du PLU

# 1. Définition des zones du PLU

En application de l'article L151-9 du code de l'urbanisme, « le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger ». Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones et en secteurs.

Sur chaque zone s'appliquent les dispositions réglementaires spécifiques établies par le règlement du PLU, opposable à tous les projets de construction, de travaux ou d'aménagement.

La délimitation et la portée réglementaire des zones résultent de l'analyse des formes urbaines en place et des objectifs du projet de village défini par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), visant à conserver la richesse des espaces naturels, des paysages et à proposer un équilibre entre les objectifs de développement voulus par les élus et les possibilités réelles du territoire. Une densification au sein des limites de l'enveloppe urbaine permet également d'asseoir ce projet de PLU au regard des dernières législations en vigueur.

## Les zones U

Les zones urbaines, dites « U », sont définies à l'article R.151-18 comme suit : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le projet de la commune est axé sur un principe de préservation et de mise en valeur de l'environnement, des paysages ainsi que sur la maîtrise du développement et de la croissance urbaine.

# Les zones AU

Les zones à urbaniser, dites « AU », sont définies à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme comme suit « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

## Les zones A

Les zones agricoles dites « A », sont définies à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme comme suit « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

### Les zones N

Les zones naturelles et forestières, dites « N », sont définies à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme comme suit « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

# II. Les incidences du PLU

Un travail a été réalisé en comparant le zonage projeté en fonction des limites des zones du PLU en vigueur. Il ressort les points suivants :

• Sur le passage des zones agricoles en zones constructibles : ce sont 0,62ha d'espaces agricoles qui sont devenus constructibles.

PLU vigueur	PLU projeté	m²
А	Uea	2 617
An	UB	67
An	Ubp	2 639
An	UC	125
An	Uca	784
TOTAL (ha)		0,62

• <u>Sur le maintien de zones agricoles en tant que telles</u>: 80,34 ha de zones agricoles sont restés en espaces agricoles.

PLU vigueur	PLU projeté	m²
А	Α	781 749
Ah	Α	21 638
TOTAL (ha)		80,34

• Sur le passage de zones agricoles en zones naturelles : 125,84 ha d'espaces agricoles sont devenus naturel par la présence de nombreux boisements et au regard de la réalité du territoire. Certains espaces sont protégés à ce titre (Np).

PLU vigueur	PLU projeté	m²
А	N	83 283
An	N	7 470
An	Np	1 167 618
TOTA	L (ha)	125,84

• <u>Sur le passage des zones naturelles en zones constructibles :</u> Ce sont 17,4 ha d'espaces naturelles qui sont urbanisés ou en voie d'urbanisation.

PLU vigueur	PLU projeté	m²
N	UAp	18 091
N	UB	2 374
N	UBa	2 468
N	UBap	3 099
N	UBp	10 005
N	UC	32 166
N	Uca	5 144
N	UE	2 535
N	UEa	2 191
N	UEc	722
N	UEs	1 684
N	UEsa	1 195
N	UG	1 167
N	UP	21 665
N	UPa	1 488
N	UT	210
Nh	UC	64 335
Ns	UC	755
TOTAL (ha)		17,13

• Sur le maintien de zones naturelles en tant que telles : 892,51 ha de zones naturelles sont restés en espaces naturelles et forestiers.

PLU vigueur	PLU projeté	m²
N	N	8 210 424
N	Nm	77 234
N	Np	1 123
N	NT	1 338
Nd et Ng	N	89 161
Nh	N	333 554
Ns	N	23 222
Nt	N	148 453
Nt	NT	43 261
TOTAL (ha)		892,78

• Sur le passage de zones naturelles en zones agricoles: 51,67 ha de zones naturelles deviennent agricoles afin de répondre aux besoins des agriculteurs de la commune et surtout corriger l'erreur qui a été faite dans le PLU en vigueur : à savoir l'absence totale d'agriculteur sur la commune. Les élus ont souhaité répondre favorablement aux demandes qui ont été émises lors de la consultation du monde agricole. La commune disposait de nombreuses zones qui n'étaient pas classées selon la réelle occupation des sols. Le choix a été fait de ne plus autoriser de nouvelles constructions mais de leur permettre une extension de leur bâti existant.

PLU vigueur	PLU projeté	m²
N	Α	351 979
N	Ар	46 759
Nh	Α	69 051
Ns	Α	33 745
Nt	A	15 214
TOTAL (ha)		51,67

• Sur le passage de zones constructibles en zones naturelles ou agricoles : ce sont près de 126,22ha qui sont rendus aux espaces naturels, agricoles et forestiers. Beaucoup de zones à urbaniser n'ont pas été construites ou bien aucun projet n'a été réalisés sur ces secteurs. En application du code de l'urbanisme et de la loi ALUR, toute zone à urbaniser de plus de 9 ans et n'ayant fait l'objet d'aucun projet redevient une zone naturelle. La révision générale du PLU devient nécessaire pour ouvrir de nouvelles zones.

En plus de ça, la loi Climat & Résilience de 2021 est venue encadrée encore plus la réduction de la consommation des espaces en obligeant à réduire de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2031.

PLU vigueur	PLU projeté	m²
UA	A	0
	N/Np	8 090
	Α	88 359
UB	N/Np	105 374
	NT	3 613
Ubt	Α	0
Obt	N	3 972
110	A/Ap	14 932
UC	N/Np	606 053
Hee	Α	8 312
Uca	N	29 067
Ш	Α	12 829
Ue	Ν	44 803
Llob	Α	2 570
Ueh	N	14 024
Ues	Α	0
	N	17 893
Ut	А	0
	N / NT	34 890

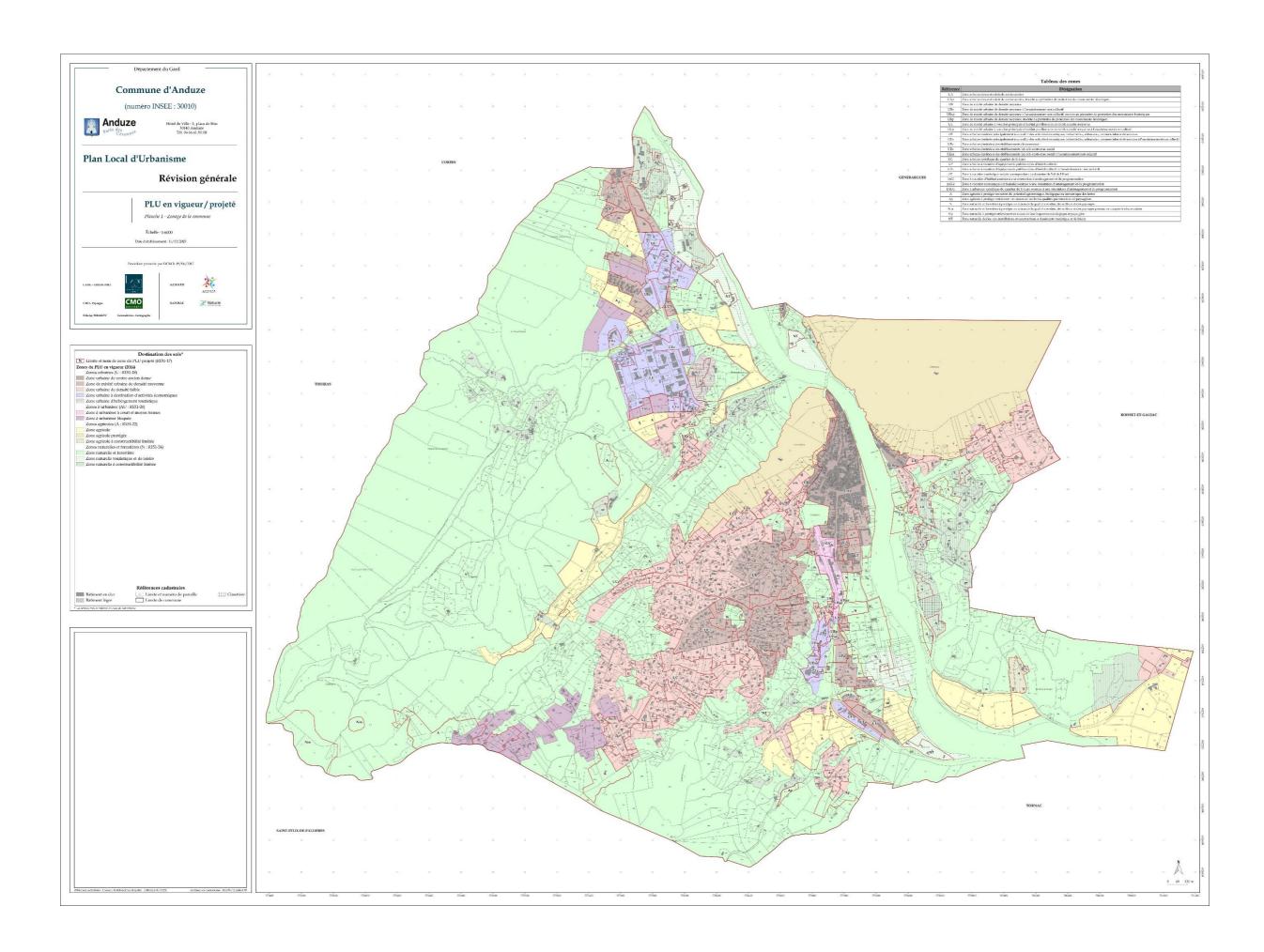
1 1 1 1 2 1 1 1 1	А	47 611
1AU1 à 1AU4	N	157 200
4.411-	Α	20 227
1AUe	N	39 082
2411	Α	0
2AU	N	405
TOTAL (ha)		125,93

• <u>Sur le maintien des zones constructibles</u>: 164,57 ha de zones urbaines et à urbaniser au PLU en vigueur sont restées en zones urbaines à majorité. Seuls 1,05 ha d'espaces constructibles non urbanisés sont devenus des zones d'extension au PLU projeté (1AUe).

PLU vigueur	PLU projeté	m²
Ua	UA / UAp	166 291
	UBp	23 182
	UG	3 936
	UA / UAp	36 345
	UB / UBa / UBap / UBp	221 757
	UC	147 433
Ub / Ubt	UE / UEa	22 716
007 000	UG	2 321
	UPa	7 930
	UT	18 566
	1AUG	4 061
Uc	UB / UBa / UBp	186 633
ÜÜ	UC / UCa	452 539
	UC	42 716
Ue	UE / UEa	119 475
Oe .	UEc	10 412
	UEs	7 752
	UC	9 544
Ueh	UE / UEa	53 311
	UEc	21 607
Ues	UB / UBa	2 324
ues	UEs / UEsa	28 227
UT	UC	577
1AU3	UC	4
1AUe	1AUe	10 469
	UAp	1 691
2AU	UB / UBa / UBap / UBp	2 753
ZAU	UG	27 666
	1AUG	16 349
T	OTAL (ha)	164,86

### Ce qui ressort de ce travail d'analyse :

- → Une restitution de près de 126 ha de zones constructibles au zones agricoles, naturelles et forestières ;
- → Seulement 17 ha sont pris au zones agricoles, naturelles et forestières pour les zones constructibles.
- → Les zones à urbaniser du PLU projeté concernent des zones urbaines existantes :
  - La zone 1AU (0,8 ha) était classée en zone urbaine UC au PLU en vigueur ;
  - La zone 1AUG (1,63 ha) était initialement classée en zone 2AU mais étant concernée par le risque de ruissellement (secteur à enjeux selon la doctrine de l'État), il a été convenu de bloquer la partie Nord de la zone ;
  - La zone 1AUe (1,05 ha) était classée en zone à urbaniser 1AUe au PLU en vigueur mais la zone a été fortement réduite.



### III. La structure du règlement

Le Règlement du PLU est calé sur la nouvelle rédaction demandée au Code de l'Urbanisme (Cf. L151-8 et suivants et R151-9 à 50).

Il se structure comme suit:

- Titre 1 : Disposition applicables à l'ensemble des zones
  - > 1 Champ d'application territorial du plan
  - 2 La portée du règlement à l'égard d'autres législations
  - > 3- Les dispositions applicables à certains travaux
  - > 4 La prise en compte des risques, nuisances et pollutions
  - > 5 La gestion des eaux pluviales
  - 6 La prise en compte des performances énergétiques
  - > 7 Les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
  - > 8 Les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
  - > 9 La délimitation du territoire en zones
  - > 10 Les destinations et sous-destinations des constructions
  - > 11 Définitions et lexique

Pour les titres 3 à 5, la composition reste la même à savoir un préambule, les 3 chapitres définis au code d'urbanisme et des illustrations viennent compléter les explications.

- TITRE 2: Dispositions applicables aux zones urbaines (U)<sup>3</sup>: UA et UAp / UB, UBp et UBa / UC et UCa / UE et UEa / UEc / Ues et UEsa / UG / UP et UPa / UT
  - Chapitre 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
    - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
    - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
    - Mixité fonctionnelle et sociale

Présentant certaines différences d'une zone à l'autre, certaines occupations et utilisations sont interdites sur l'ensemble des zones compte tenu des nuisances qu'elles occasionnent.

Ce chapitre permet de mettre en œuvre la diversité des fonctions actives et résidentielles des zones. Ils traduisent les objectifs du PADD, en autorisant ou non l'activité économique/le logement, permettant de créer des zones mixtes, de préserver la dominante résidentielle pavillonnaire ou de conforter les secteurs économiques. Cela passe par l'autorisation de divers types d'occupations et d'utilisations du sol, tout en ayant des restrictions qui conduisent à interdire ou à soumettre à des « conditions particulières ».

- Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
  - Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> L'indice « a » correspond à des zones urbaines en assainissement non collectif et l'indice « p » correspond aux zones UA et UB concernées par le nouveaux périmètres des monuments historiques

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Le stationnement

L'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites parcellaires, l'emprise publique et aux espaces entre les constructions, a été définie en cohérence avec le bâti existant, la topomorphologie urbaine souhaitée et la préservation de la trame verte et bleue du territoire, des paysages.

Les hauteurs ont été travaillées en fonction du bâti existant et des mutations à venir tout en gardant à l'esprit le bâti cévenol, architecture typique de la commune.

Un corpus réglementaire a été défini pour encadrer l'aspect extérieur des constructions et des clôtures.

Concernant l'aspect extérieur, un ensemble de prescriptions a été défini pour l'ensemble des zones. Un titre spécifique y est rédigé et fait référence. L'ensemble des zones doivent y faire référence. Le règlement insiste sur la bonne intégration des constructions à leur environnement, notamment arâce :

- Au choix des matériaux ;
- A la dimension et à la composition des volumes ;
- A l'aspect et à la mise en œuvre des matériaux ;
- Au rythme et à la proportion des ouvertures ;
- A l'harmonie des couleurs
  - Chapitre 3 Équipements et réseaux
    - Desserte par les voies publiques ou privées
    - Desserte par les réseaux

Plusieurs règles ont été définies pour permettre une intégration qualitative, sécuritaire et confortable des voiries et des accès aux parcelles. Elles doivent se concilier avec le stationnement dans l'espace public et les conditions d'accessibilité des services de secours et des services de propreté urbaine.

La taille des accès a été étudiée pour permettre le ramassage des déchets et le passage de véhicules de défense contre l'incendie...

La rédaction du deuxième point a été travaillée pour répondre aux enjeux environnementaux du territoire.

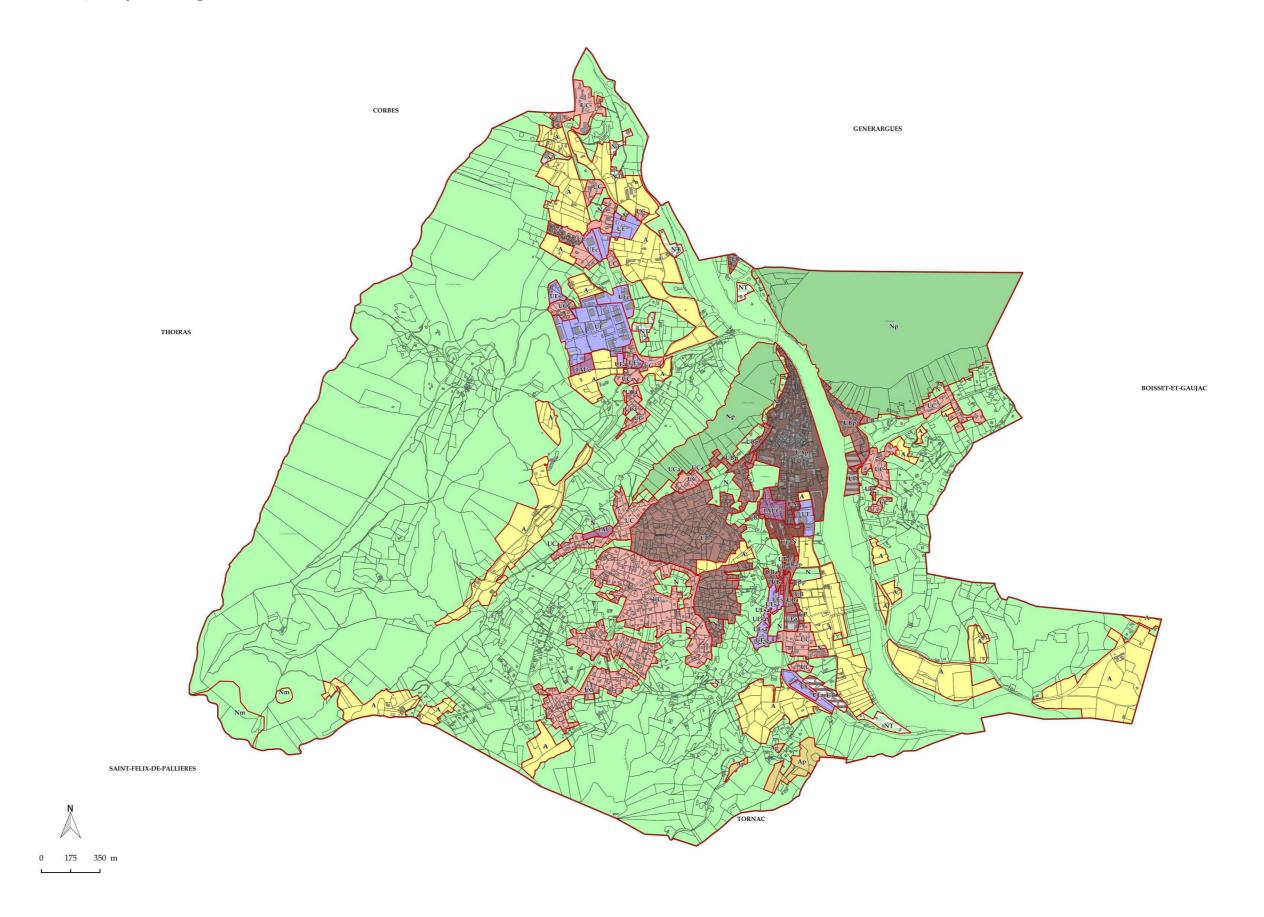
- TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) : 1AU / 1AUG / 1AUe
- TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A) : A / Ap
- TITRE 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles (N) : N / Nm / Np / Nt et 1 STECAL N1
- TITRE 6 : Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

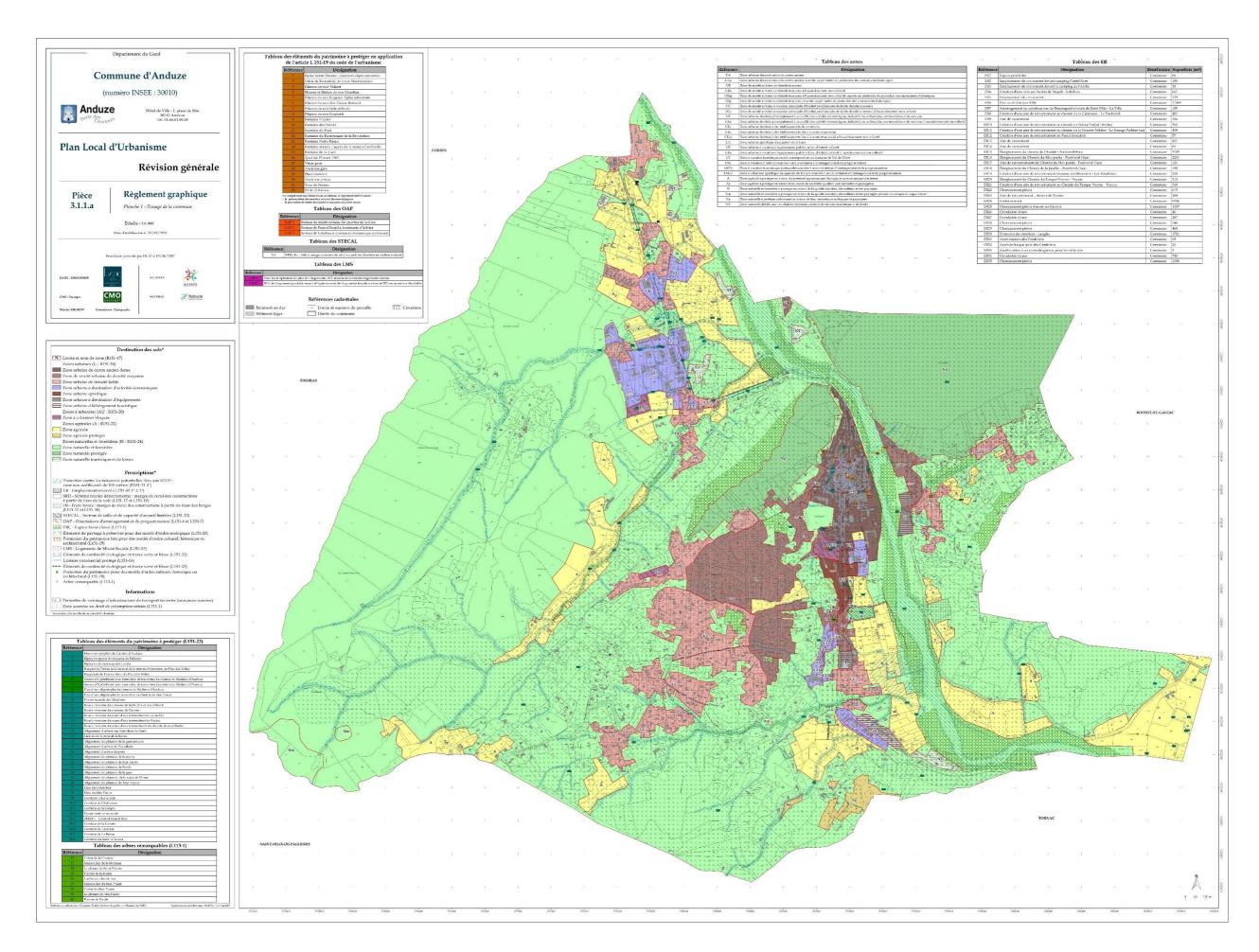
- Chapitre 1 Intégration dans le site
- Chapitre 2 Adaptation au terrain naturel et orientation
- Chapitre 3 Les clôtures
  - Dans toutes les zones du PLU
  - Dans les zones urbaines et à urbaniser
  - Dans les secteurs patrimoniaux
  - Dans les zones d'activités
  - o Dans les zones limitrophes d'une zone agricole ou naturelle
  - Dans les zones agricoles ou naturelles
  - o Cas particulier de la zone inondable
- Chapitre 4 Aspect général des constructions
  - Volumétrie
  - Toitures
  - Les façades
  - Énergies renouvelables
  - Autres éléments techniques
  - Locaux annexes et extensions
  - Menuiseries extérieures

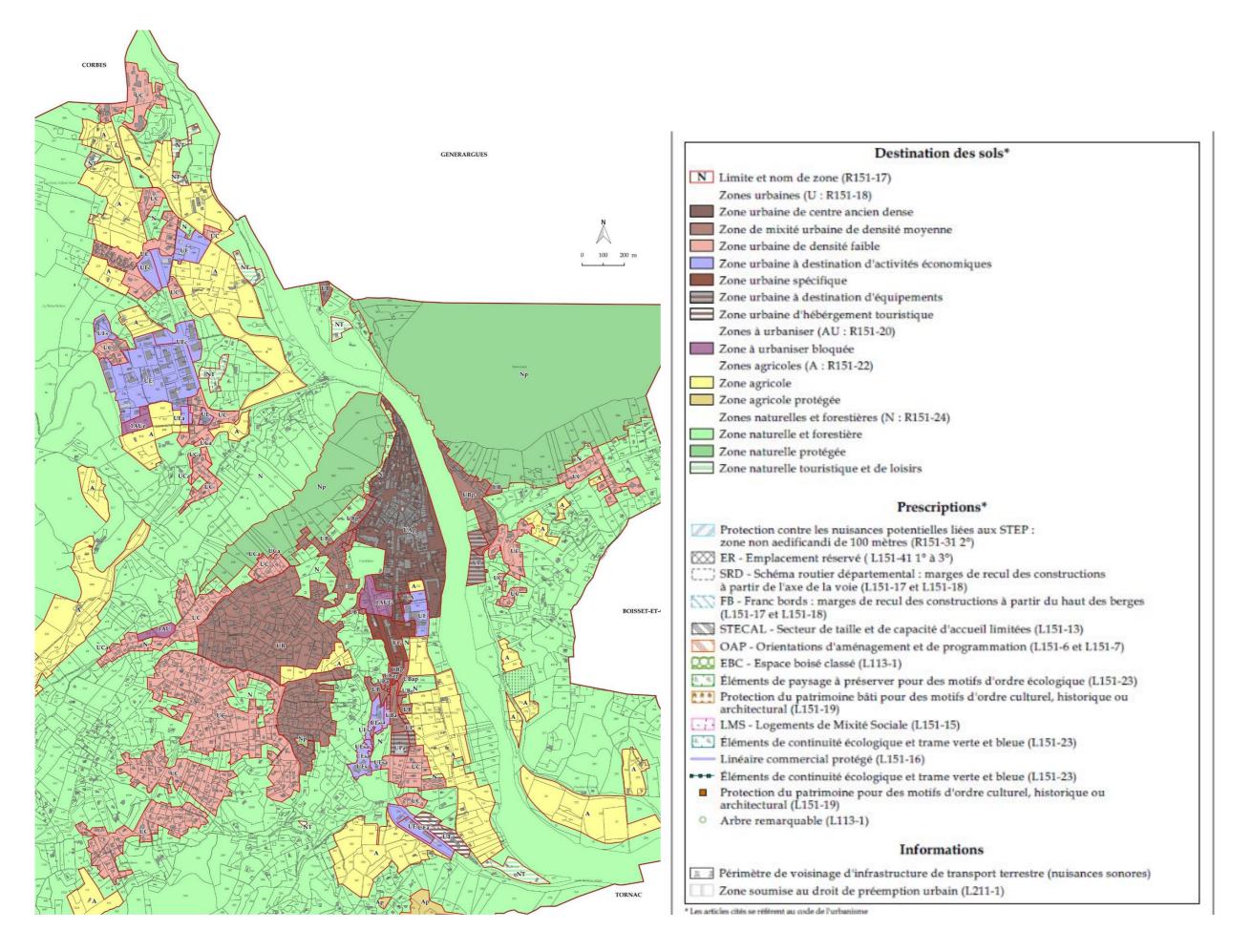
#### • ANNEXES:

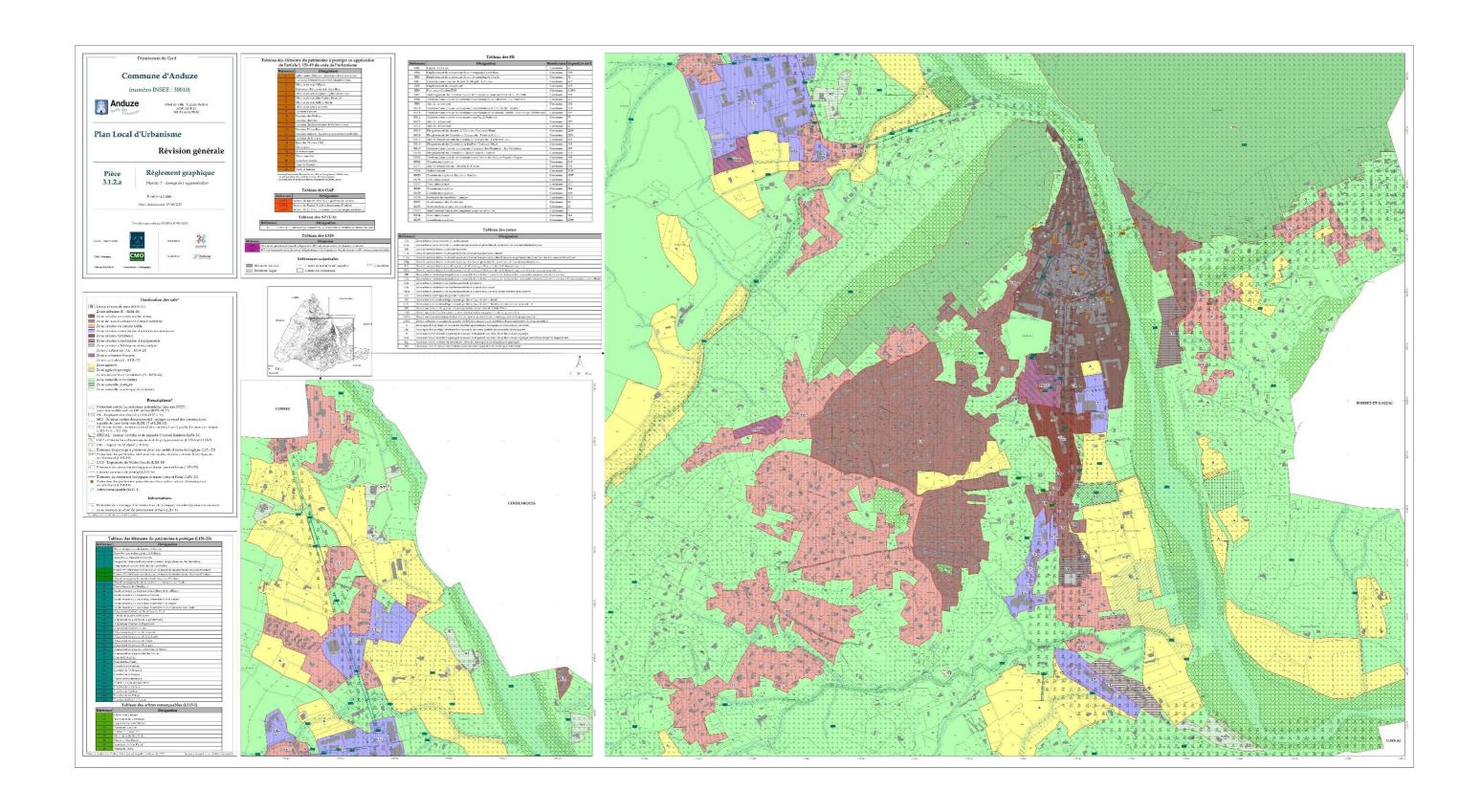
- > 1 Lexique et définitions
- > 2 Liste des sigles et abréviations
- > 3 Exemples de fiches techniques sur les solutions pour la rétention
- > 4- Guide architectural pour la zone UA et une partie de la zone UB concernée par le nouveau périmètre des monuments historiques.

### IV. Le projet réglementaire de la commune









## La réponse aux besoins d'habitat

### Les zones urbaines dites « U »

### A. <u>Caractéristiques des zones</u>

Des dispositions spécifiques d'implantation et de constructibilité sont mises en œuvre pour conserver le caractère urbain dense et historiques (UA). La zone UB correspond aux premières extensions de type faubourg ainsi que les extensions récentes présentant une densité moindre par rapport au centre historique. La zone UC correspond aux extensions les plus récentes, moins denses et diffuses pour lesquelles des dispositions en matière d'implantation des constructions, de leur volumes etc... Cette zone UC peut être qualifiée de zone pavillonnaire.

La zone UG correspond au quartier de la Gare pour lequel une réhabilitation du site est envisagée. Une OAP est même réalisée.

La zone UT correspond au domaine du Val de l'Hort qui propose une activité de tourisme social. La zone UP est une zone à vocation d'équipements uniquement.

La zone U concerne plusieurs secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

### A l'appui des orientations du PADD, la zone U se compose de plusieurs zones :

- **Une zone UA**, zone urbaine dense et mixte qui couvre le centre ancien de la commune et l'extension de celui-ci vers le quartier gare au sud, correspondant au cœur de vie ;
  - Un sous-secteur UAp correspondant aux parcelles de la zone UA appartenant au nouveau périmètre des monuments historiques.
- Une zone UB, zone de mixité urbaine de densité moyenne (habitat, commerces et de services et activités non nuisibles);
  - Un sous-secteur UBp correspondant aux parcelles de la zone UB appartenant au nouveau périmètre des monuments historiques,
  - Un sous-secteur UBa correspondant aux parcelles de la zone UB en assainissement non collectif.
- **Une zone UC**, zone de mixité urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire de faible densité moyenne (habitat, commerces et de services et activités non nuisibles);
  - Un sous-secteur UCa correspondant aux parcelles de la zone UC en assainissement non collectif.
- Une zone UG, zone du quartier de la Gare pour laquelle une orientation d'aménagement et de

programmation est édictée;

- Une zone UP, zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif;
  - Un sous-secteur UPa correspondant aux parcelles de la zone UP en assainissement non collectif.

<u>Remarque préalable</u>: les élus ont décidé de classer les zones selon la densité ressentie dans les différents quartiers de la commune et selon le type d'occupation des sols (activités commerciales, économique, sociale, touristique etc...).

Les sous-secteurs indicés par « a » pour l'assainissement non collectif et par « p » pour le nouveau périmètre des monuments historiques ne font pas l'objet d'un règlement propre. Il faut se reporter au titre 6 pour les prescriptions relatives au monument historique et au règlement des zones (partie 4-Équipements et réseaux) pour les prescriptions relatives à l'assainissement.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1.1 Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

Il s'agit de connaître les constructions possibles et celles qui ne le sont pas tout en rappelant que la zone urbaine est concernée des risques.

### 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

#### 1.2.1 Mixité fonctionnelle

Pour les zones UA, UB et UG, le changement de destination ou sous-destination des rez-de-chaussée donnant sur rue et repérés au Document graphique (pièce n°3.2 du PLU) au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme ne pourra s'effectuer qu'au profit d'une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail;
- Restauration;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles.

#### 1.2.2 Mixité sociale

En zones UB, UC toute opération à vocation d'habitat doit comprendre un minimum de 30 % de logements social pour toute construction de plus de 4 logements<sup>4</sup>. Exemples :

- Pour 5 logements construits, 2 logements seront à vocation sociale (30% de 5 = 1,5)

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Règle de l'arrondi: si le dernier chiffre est inférieur à 5, arrondissez le chiffre précédent vers le bas. En revanche, s'il est supérieur ou égal à 5, il faut arrondir le chiffre précédent vers le haut.

- Pour 6 logements construits, 2 logements seront à vocation sociale (30% de 6 = 1,8)
- Pour 9 logements construits, 3 logements seront à vocation sociale (30% de 9 = 2,7)

En zone UG, toute opération à vocation d'habitat doit comprendre :

- <u>Obligatoirement</u> un minimum de 30 % de logements locatifs socialement aidés (LLS) en nombre de logement mais également en surface de plancher (SDP),
- <u>Et en plus</u> 20 % de logements en accession abordable (primo-accédant, PTZ...) en nombre de logement mais également en surface de plancher (SDP).

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

### 2.1.1 Emprise au sol

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent en mesurant le rapport de la surface de l'emprise au sol sur la surface totale du tènement. L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Zones du PLU	Pourcentage d'emprise au sol autorisées
UA	Non règlementée
UB	50%
UC	35%
UE	50%
UEc	30%
UEs	40%
UG	Voir le pourcentage défini par unités de voisinage au futur cahier des charges
UP	Non règlementée
UT	40%

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

<u>Limite d'application de la règle</u>: Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

<u>Champ d'application de la règle :</u> La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut à l'égout du toit.

Zones du PLU	Hauteur maximale en mètres	Équivalence maximale en niveaux <sup>5</sup>
UA	15 m	R+3
UB	11 m	R+2
UC	7 m	R+1
UE	9 m	R+2
Uec	8 m	R+2
UEs	15 m	R+3
UG	11 m <sup>6</sup>	R+2
UP	11 m	R+2
UT	7 m	R+1

En toutes zones, les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.

### 2.1.3 Implantation des constructions

<u>Champ d'application de la règle :</u> les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

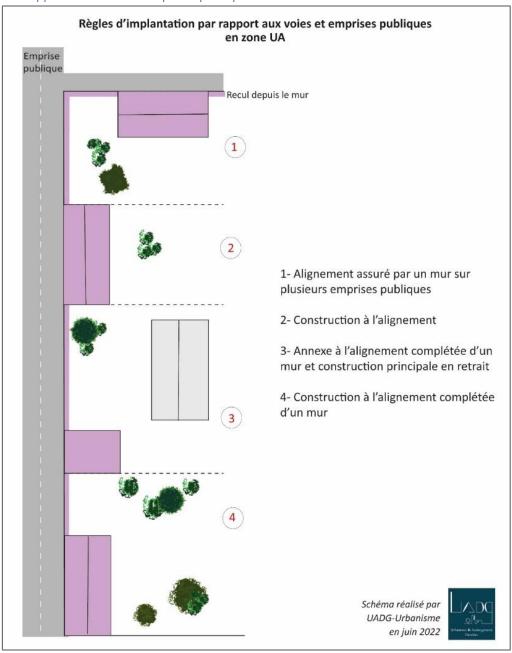
<u>Limite d'application de la règle :</u> les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

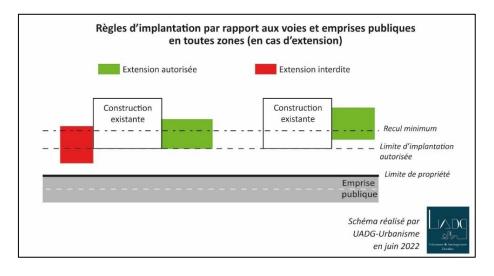
Des exemples d'illustrations sont présentées pour expliquer les règles d'implantations. Par exemple :

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Le nombre d'étage n'est donné qu'à titre indicatif, seule la hauteur est règlementaire.

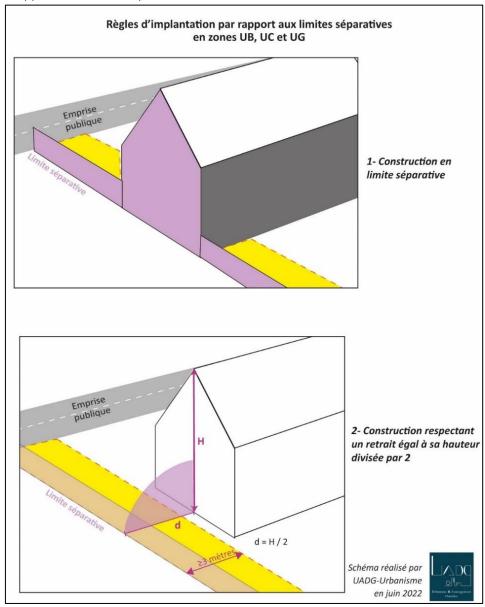
<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Hors édicules techniques ou édicules nécessaires à l'accessibilité des toitures terrasses.

#### **a.** Par rapport aux voies et emprises publiques





### **b.** Par rapport aux limites séparatives



c. Les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Pour les zones UA, UB, UC, UE, Uec, UEs, UP et UT : non règlementé Pour la zone UG :

Les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions du cahier des charges.

### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Sont concernés:

- Les constructions nouvelles sur terrain nu,
- Les extensions de constructions existantes,
- Les modifications du bâti existant,
- Les constructions d'annexes et de clôtures

Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1 Coefficient de surface de Pleine Terre (PLT)

Pour toutes les zones : ils s'appliquent aux nouvelles constructions et aux extensions à la date d'approbation du PLU. Ils ne s'appliquent pas à la réhabilitation et au changement de destination.

Zones urbaines	Taux minimum de surface aménagée en pleine terre (PLT) de la parcelle
UA	0,2 si parcelle > 300m²
UB	0,3
UC	0,4
UE	0,1
UEc	0,1
UEs	0,3
UG	Voir le futur cahier des charges
UP	0,2
UT	0,3

#### 2.3.2 Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Les espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général (se reporter à la Pièce n°3.3 du PLU)

#### 2.4 Stationnement

Une règlementation sur les stationnements de véhicules est faite par secteurs.

### 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dans toutes les zones : les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

### 3.2 Desserte par les réseaux

Il est demandé, pour le réseau d'eau potable, eaux usées et pluviales, que toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation est obligatoire. Il est admis, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle.

Les réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) sont abordés en demandant que les raccordements se fassent en souterrain.

La collecte des ordures ménagères et/ou de tri-sélectif doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

# **B.** Principes d'évolution du zonage par rapport à la tache urbaine

### Principes d'évolution du règlement

Le règlement du PLU de la zone Urbaine reprend les règles édictées par les anciens PLU mais sans les 14/16 articles qui le composaient. Désormais, le règlement du PLU prend le contenu défini aux articles L151-8 du Code de l'urbanisme.

- Pour les affectations des sols et destination des constructions (articles L151-9 à -16)
- Pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-17 à -37)
- Pour les équipements, réseaux et emplacements réservés (articles L151-38 à -42)

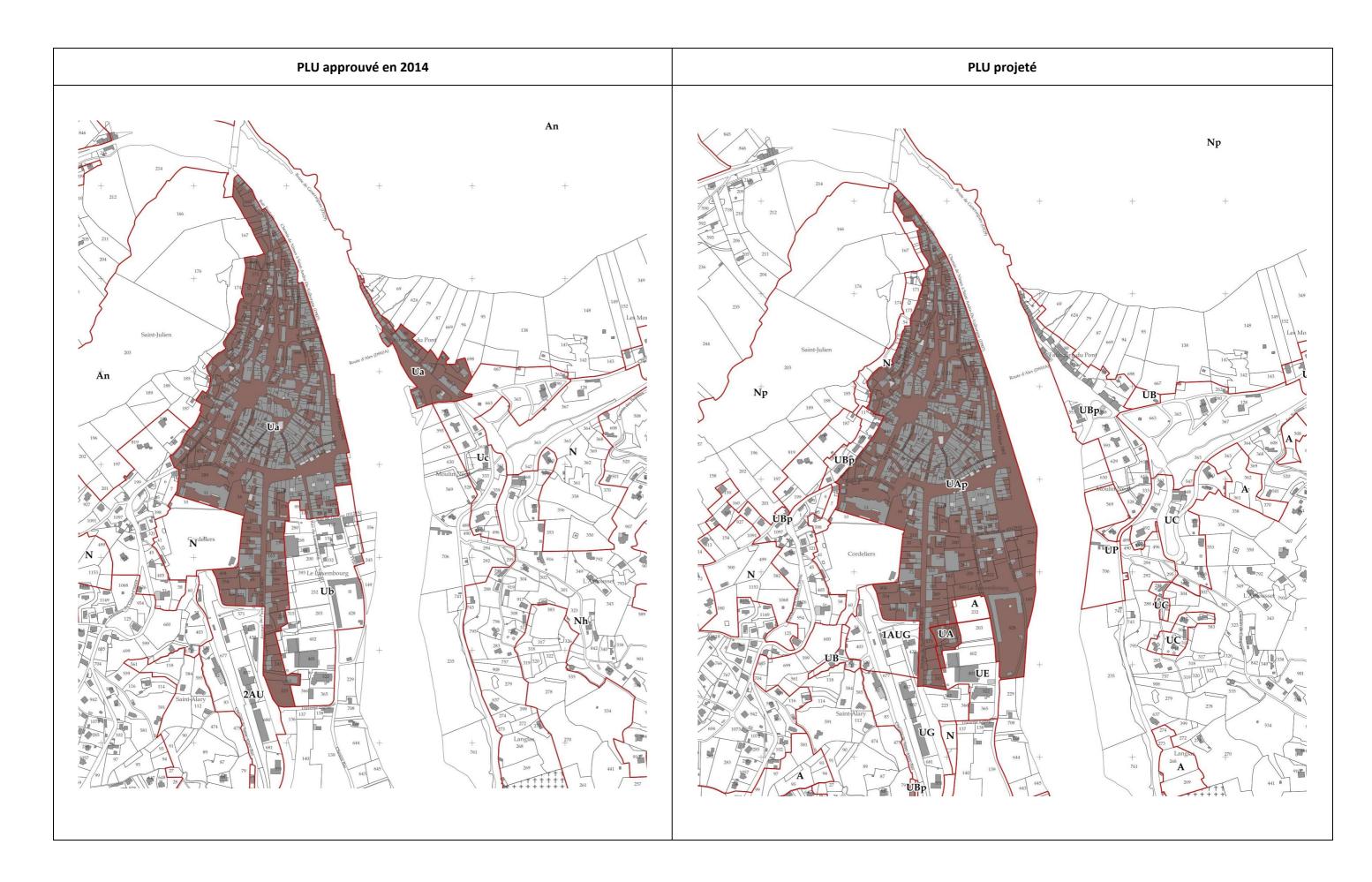
### Les évolutions du règlement graphique

### 1) La zone UA

Le contour de la zone UA a été réinterrogé durant la procédure de révision du PLU. Ainsi les constructions situées le long du Gardon et au niveau du quartier du Luxembourg doivent désormais respecter les règles édictées pour les constructions du centre-ville. Cela reprend en partie le nouveau périmètre modifié des monuments historiques ainsi que le nouveau zonage d'assainissement.

Du côté du Rocher de Saint-Julien, une bande naturelle a été mise pour faire la transition avec l'espace naturel classé en espace naturel sensible (Np).

La zone UA comporte un sous-secteur UAp correspondant aux parcelles de la zone UA appartenant au nouveau périmètre des monuments historiques.



### 2) La zone UB

Le contour de la zone UB a été réinterrogé durant la procédure de révision du PLU. Ainsi les constructions situées le long du Gardon et au niveau du quartier du Luxembourg sont intégrées à la zone UA.

Le long de la route départementale 133 au niveau du quartier de Pierres Onches, au niveau du parc des Cordeliers, l'ancienne zone UC est devenue en partie une zone UB.

La zone UB comporte également :

- o **Un sous-secteur UBp** correspondant aux parcelles de la zone UB appartenant au nouveau périmètre des monuments historiques,
- o **Un sous-secteur UBa** correspondant aux parcelles de la zone UB en assainissement non collectif.

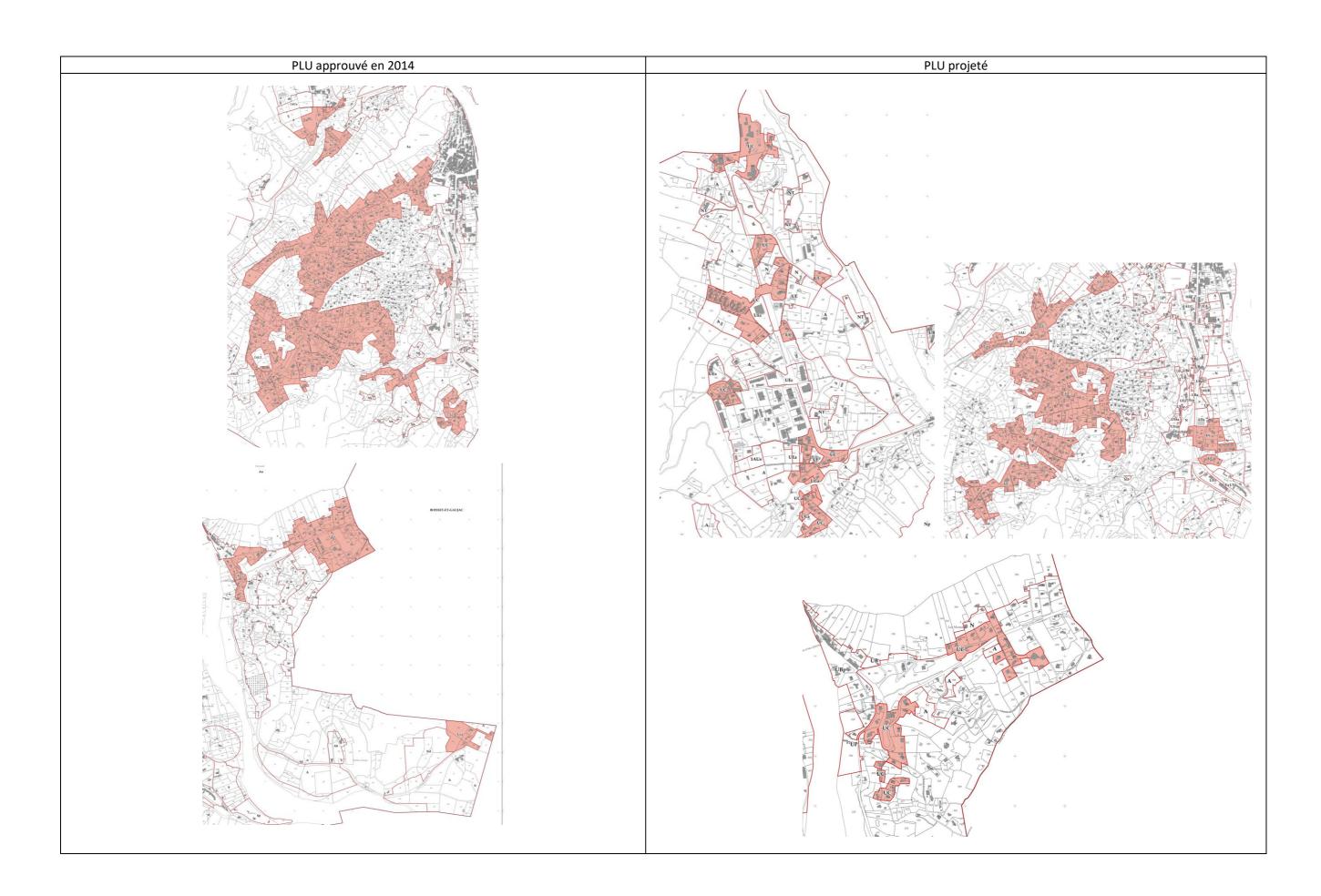


### 3) La zone UC

Les changements apportés à cette zone correspondent :

- A la modification du périmètre de la zone UB, comme précisé précédemment.
- A la prise en compte de corridors écologiques au sein de la zone urbaine ainsi qu'à la notion d'intégration paysagère et la prise en compte des risques présents notamment le nouveau PAC incendie/feux de forêt. Cela concernent les quartiers de Puech Souleirol, Fraisal, Poulverel, Veyrac, Tavion, l'Arbousset, Cantecor.
- A la prise en compte de la desserte et la sécurité d'accès de certains quartiers notamment Traviargues, Puech Souleirol.

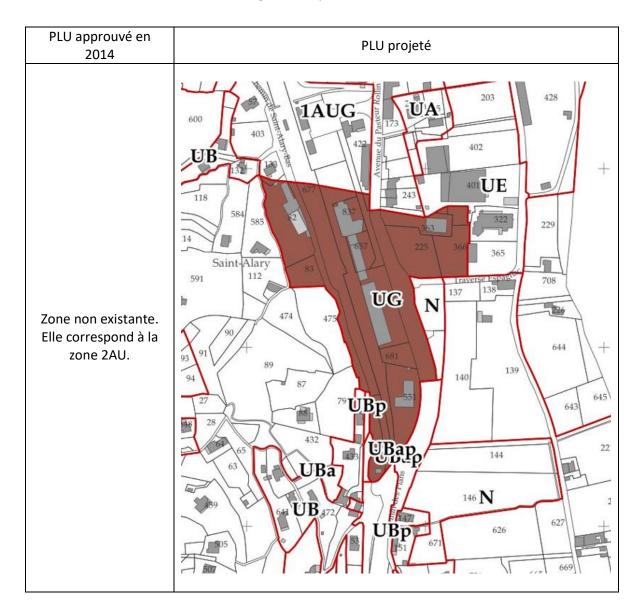
La zone UC comporte également un sous-secteur UCa correspondant aux parcelles de la zone UC en assainissement non collectif.



### 4) La zone UG

Les changements apportés à cette zone correspondent :

- Abandon de la zone 2AU au profit de la zone UG avec une OAP.
- Périmètre d'études revu en intégrant une partie des zones UB initiale et N (naturel).

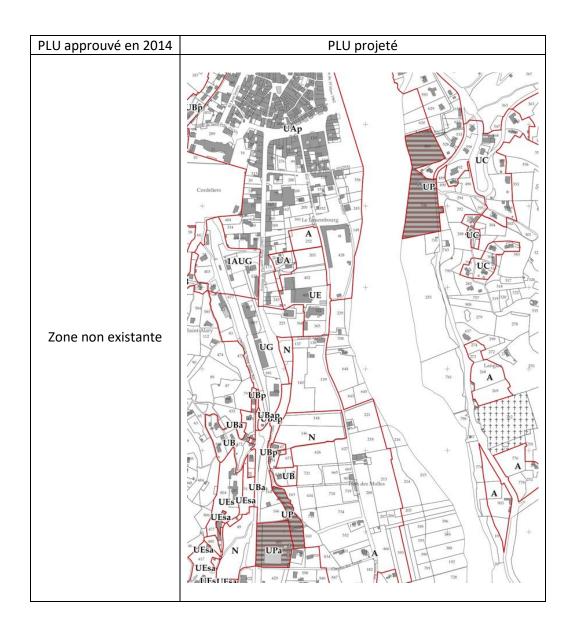


### 5) La zone UP

Il s'agit d'une nouvelle zone du PLU qui intégrera pour :

- Le secteur des terrains de tennis, une partie des zones Ub et N du PLU en vigueur,
- Le secteur Moulin-Neuf, la zone N du PLU en vigueur.

La zone comporte **un sous-secteur UPa** correspondant aux parcelles de la zone UP en assainissement non collectif.



### Bilan des surfaces

	PLU en vigueur	PLU projeté
Zone U	<b>217,42 ha</b> soit 14,9% de la superficie du territoire	<b>151,71 ha</b> soit 10,4% de la superficie communale
Zone UA	20,16 ha	22,23 ha
Dont Secteur UAp	/	21,89 ha
Zones UB et UBt	66,48 ha	45,25 ha
Dont Secteur UBp	/	5,43 ha
Dont Secteur UBpa	/	0,37 ha
Dont Secteur UBa	/	1,17 ha
Zones Uc et Uca	130,78 ha	75,57 ha

Dont Secteur UCa	3,74 ha	0,6 ha
Zone UG	1	5,55 ha
Zone UP	1	3,11 ha
Dont secteur UPa	/	0,94 ha

### II. La zone à urbaniser dite « AU »

### A. <u>Caractéristiques de la zone</u>

La zone AU correspond à deux secteurs fermés à l'urbanisation dont l'évolution constitue un des objectifs définis dans le PADD :

- Le secteur 1AU, qui permet la réalisation de 17 logements minimum, dont le développement est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le secteur 1AUG qui s'intègre dans l'OAP de la Gare avec la zone UG.

Ces secteurs ayant vocation principale à recevoir des constructions à usage de logement, toute activité industrielles y est interdite.

Ces secteur seront ouverts à l'urbanisation au travers d'une modification ou révision du PLU.

La zone AU concerne des terrains à l'état naturel ou agricole ayant vocation à être urbanisés pour accueillir une part du développement démographique ou économique de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux programmés dans le temps, équipés et aménagés de façon cohérente.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

A l'appui des orientations du PADD, la zone AU se compose de plusieurs zones dont une zone à vocation d'habitat :

- Une zone 1AU « Fraisal Suéjol », zone fermée à vocation dominante d'habitat soumise à une orientation d'aménagement et de programmation et à la réalisation d'une étude spécifique de prise en compte du risque incendie;
- Une zone 1AUG « Quartier de la Gare », zone fermée à vocation dominante d'habitat, d'espaces et équipements publics soumise à une orientation d'aménagement et de programmation et à la réalisation d'une étude de modélisation de prise en compte du risque ruissellement;

Les zones sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) mise en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme (se reporter à la pièce n°05 du Plan Local d'Urbanisme), qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux constructions et aménagements projetés dans chacune des zones.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1.1 Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

Il s'agit de connaître les constructions possibles et celles qui ne le sont pas tout en rappelant que la zone est concernée des risques.

### 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

### 1.2.1 Mixité fonctionnelle

En zone 1AU: Non règlementé

En zone 1AUG: Cf. règlement de la zone UG

#### 1.2.2 Mixité sociale

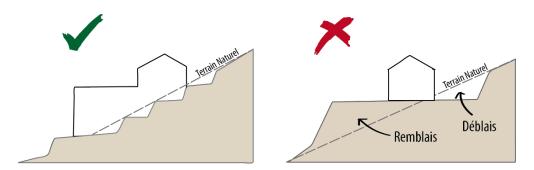
En zone 1AU, toute opération à vocation d'habitat doit comprendre un minimum de 30 % de logements social pour toute construction de plus de 4 logements.

En zone 1AUG: Cf. règlement de la zone UG

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.



#### 2.1.1 Emprise au sol

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent en mesurant le rapport de la surface de l'emprise au sol sur la surface totale du tènement. L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Zones du PLU	Pourcentage d'emprise au sol autorisées
1AU	Non règlementée
1AUG	Cf. Règlement zone UG

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

<u>Limite d'application de la règle</u>: Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

<u>Champ d'application de la règle</u>: La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut à l'égout du toit.

Zones du PLU	Hauteur maximale en mètres	Équivalence maximale en niveaux <sup>7</sup>
1AU	7 m	R+1
1AUG	Cf. Règlement zone UG	Cf. Règlement zone UG

En toutes zones, les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.

### 2.1.3 Implantation des constructions

<u>Champ d'application de la règle :</u> les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

<u>Limite d'application de la règle :</u> les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

### En zone 1AUG : Cf. règlement de la zone UG En zone 1AU :

- En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale doivent respecter le **SCHÉMA ROUTIER DEPARTEMENTAL** en vigueur : les marges de retrait (sauf indications contraires portées sur les documents graphiques) des constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :
  - 100 mètres de part et d'autre de l'axe d'un route à Grande circulation,
  - 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée d'une route de niveau 1 (25 m en zone Montagne),
  - 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée d'une route de niveau 2 (15 m en zone Montagne),
  - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée des routes de niveaux 3 et 4 (10 m en zone Montagne),
  - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée de la voie verte (10 m en zone Montagne)
  - 3 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.
- Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque

100

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Le nombre d'étage n'est donné qu'à titre indicatif, seule la hauteur est règlementaire.

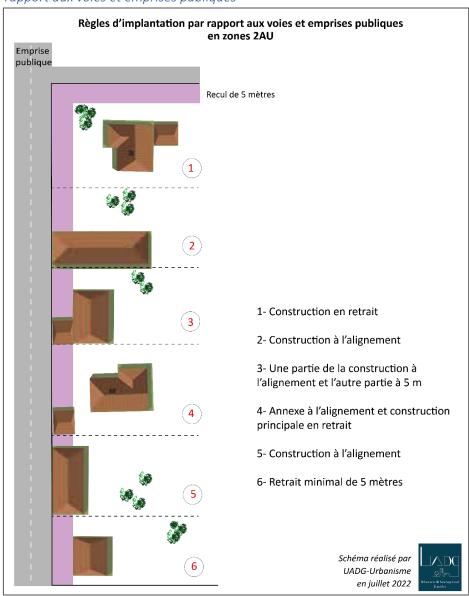
voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit répondre aux objectifs suivants :
  - Présenter une qualité urbaine et paysagère ;
  - Ne pas gêner la sécurité des piétons, modes doux et automobilistes ;
  - Pour toute opération d'aménagement\* d'ensemble, d'habitats collectifs, de logements individuels groupés, des règles d'implantation différentes pourront être prises afin d'assurer une unité architecturale.

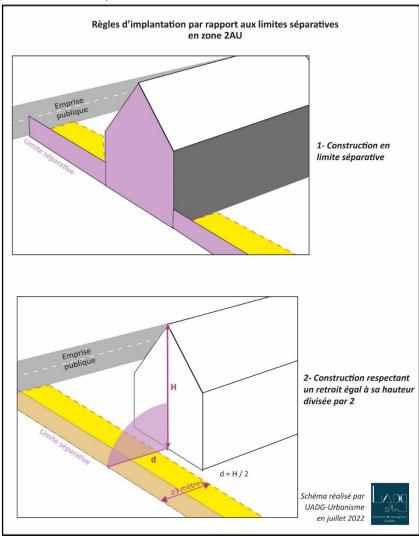
Nonobstant les dispositions qui précédent et suivent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

Des exemples d'illustrations sont présentés pour expliquer les règles d'implantations. Par exemple :

**a.** Par rapport aux voies et emprises publiques



#### **b.** Par rapport aux limites séparatives



### c. Les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Pour la zone 1AU: non règlementé

En zone 1AUG: Cf. règlement de la zone UG

### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Sont concernés:

- Les constructions nouvelles sur terrain nu,
- Les extensions de constructions existantes,
- Les modifications du bâti existant,
- Les constructions d'annexes et de clôtures

Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1 Coefficient de surface de Pleine Terre (PLT)

Pour toutes les zones : ils s'appliquent aux nouvelles constructions et aux extensions à la date d'approbation du PLU. Ils ne s'appliquent pas à la réhabilitation et au changement de destination.

Zones urbaines	Taux minimum de surface aménagée en	
	pleine terre (PLT) de la parcelle	
1AU	0,4	

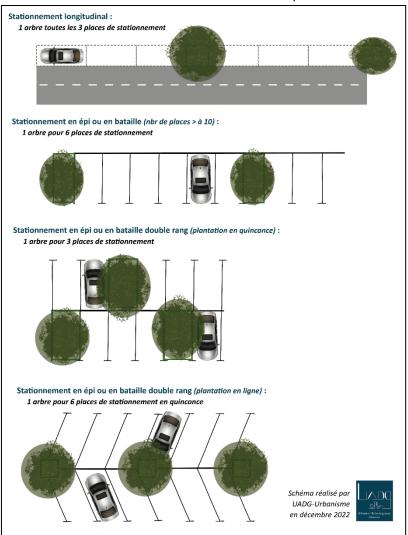
En zone 1AUG: Cf. règlement de la zone UG

### 2.3.2 Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Les espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général (se reporter à la Pièce n°3.3 du PLU)

### 2.4 Stationnement

Une règlementation sur les stationnements de véhicules est faite par secteurs.

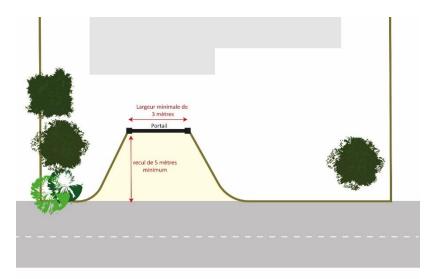


### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dans toutes les zones : les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

En zone 1AUG: Cf. règlement de la zone UG

En zone 1AU: pour toute nouvelle construction, un stationnement du midi sera obligatoire pour accéder à la parcelle. Le portail d'accès devra être implanté à 5m minimum du retrait de l'alignement et les pans coupés devront obligatoirement permettre de dégager la visibilité pour sécuriser l'entrée et la sortie. La largeur minimale sera de 3 mètres.



### 3.2 Desserte par les réseaux

Il est demandé, pour le réseau d'eau potable, eaux usées et pluviales, que toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation est obligatoire. Il est admis, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle.

Les réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) sont abordés en demandant que les raccordements se fassent en souterrain.

La collecte des ordures ménagères et/ou de tri-sélectif doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

En zone 1AUG: Cf. règlement de la zone UG

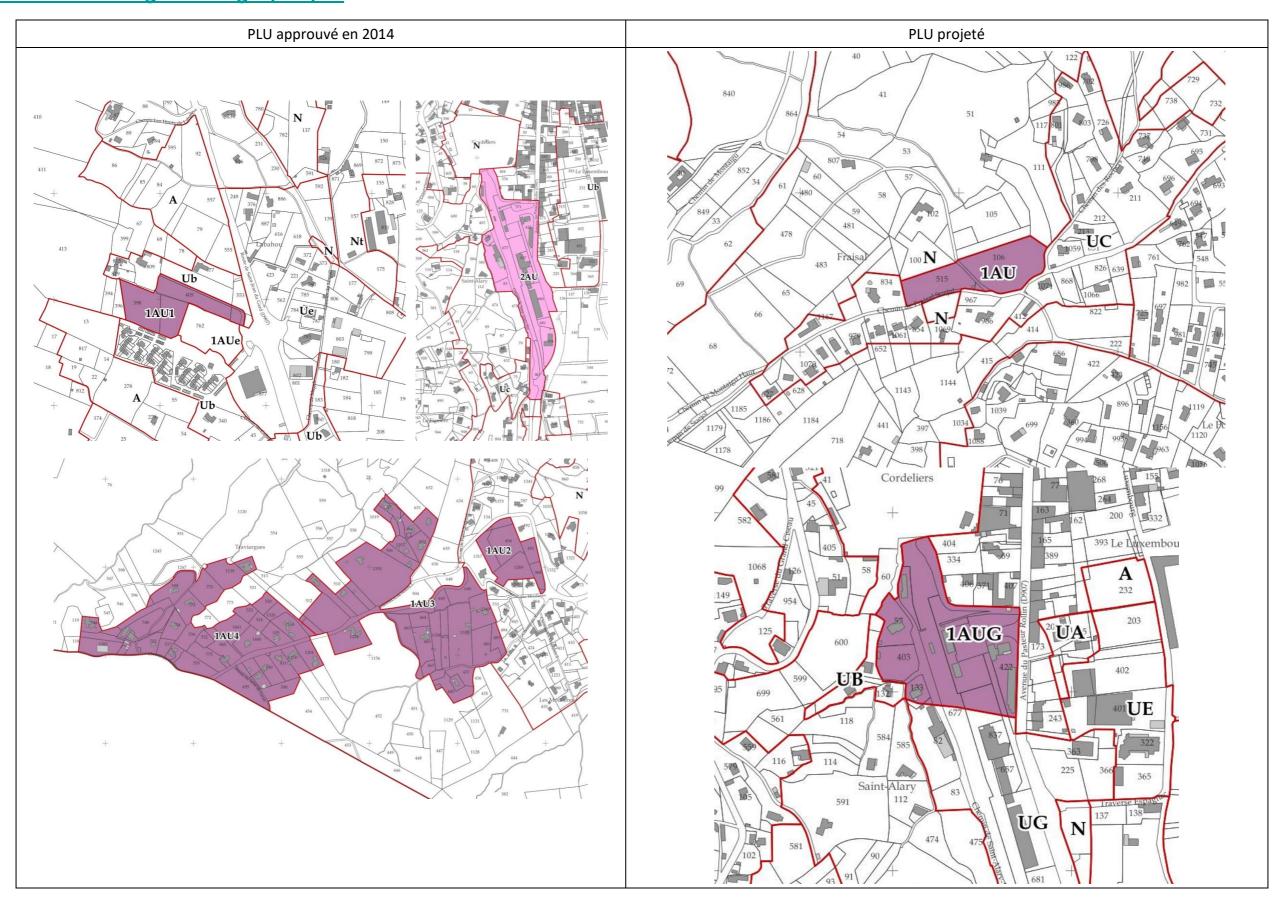
# **B.** Principes d'évolution du zonage par rapport à la tache urbaine

### Principes d'évolution du règlement

Le règlement du PLU de la zone à urbaniser reprend les règles édictées par les anciens PLU mais sans les 14/16 articles qui le composaient. Désormais, le règlement du PLU prend le contenu défini aux articles L151-8 du Code de l'urbanisme.

- Pour les affectations des sols et destination des constructions (articles L151-9 à -16)
- Pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-17 à -37)
- Pour les équipements, réseaux et emplacements réservés (articles L151-38 à -42)

### Les évolutions du règlement graphique



Les changements apportés à ces zones correspondent :

- Initialement inscrite en zone UC et devenant 1AU, la zone 1AU est concernée par l'OAP 2 –
   Secteur Fraisal Suéjol
- Initialement inscrite en zones UB et 2AU et devenant 1AUG, la zone 1AUG est concernée par l'OAP 1 Secteur de la Gare.

### Bilan des surfaces

	PLU en vigueur	PLU projeté
Zone AU	<b>25,35 ha</b> soit 1,74% de la superficie du territoire	<b>2,12 ha</b> soit 0,14% de la superficie communale
Zone 1AU1	1,37 ha	1
Zone 1AU2	1,46 ha	1
Zone 1AU3	8,81 ha	/
Zone 1AU4	8,83 ha	1
Zone 2AU	4,88 ha	/
Zone 1AU	/	0,8 ha
Zone 1AUG	/	2,04 ha

# La réponse aux besoins de développement économique et touristique

### Les zones urbaines dites « U »

### A. <u>Caractéristiques des zones</u>

Des dispositions spécifiques d'implantation et de constructibilité sont mises en œuvre pour conserver le caractère urbain. On retrouve :

La zone UE à vocation économique et ses déclinaisons Uec pour le volet commercial et Ues pour le volet social et santé

La zone UT correspond au domaine du Val de l'Hort qui propose une activité de tourisme social.

La zone U concerne plusieurs secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

#### A l'appui des orientations du PADD, la zone U se compose de plusieurs zones :

- **Une zone UE**, zone urbaine destinée principalement à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services ;
  - Un sous-secteur UEa correspondant aux parcelles de la zone UE en assainissement non collectif.
- **Une zone UEc,** zone urbaine à vocation commerciale ;
- Une zone UEs, zone urbaine destinée à des établissements liés à la santé et au social;
  - Un sous-secteur UEsa correspondant aux parcelles de la zone UEs en assainissement non collectif.
- Une zone UT, zone à vocation touristique sociale correspondant au domaine de Val de l'Hort.

Remarque préalable: les élus ont décidé de classer les zones selon la densité ressentie dans les différents quartiers de la commune et selon le type d'occupation des sols (activités commerciales, économique, sociale, touristique etc...).

Les sous-secteurs indicés par « a » pour l'assainissement non collectif ne font pas l'objet d'un règlement propre. Il faut se reporter au règlement des zones (partie 4- Équipements et réseaux) pour les prescriptions relatives à l'assainissement.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1.1 Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

Il s'agit de connaître les constructions possibles et celles qui ne le sont pas tout en rappelant que la zone urbaine est concernée des risques.

#### 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

#### 1.2.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

1.2.2 Mixité sociale

Non règlementé

# 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

#### 2.1.1 Emprise au sol

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent en mesurant le rapport de la surface de l'emprise au sol sur la surface totale du tènement. L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Zones du PLU	Pourcentage d'emprise au sol autorisées
UE	50%
UEc	30%
UEs	40%
UT	40%

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut à l'égout du toit.

Zones du PLU	Hauteur maximale en mètres	Équivalence maximale en niveaux <sup>8</sup>
UE	9 m	R+2
Uec	8 m	R+2
UEs	15 m	R+3
UT	7 m	R+1

En toutes zones, les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.

#### 2.1.3 Implantation des constructions

<u>Champ d'application de la règle :</u> les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

<u>Limite d'application de la règle :</u> les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Des exemples d'illustrations sont présentées pour expliquer les règles d'implantations. Par exemple :

**a.** Par rapport aux voies et emprises publiques

#### Pour les zones UE, UEc et UEs :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une **distance minimale de 5 mètres** de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies,
- Soit à l'alignement pour la zone UE.

<u>Pour les annexes</u>: elles devront être implantées à l'alignement ou bien avec un retrait minimum de 2 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessous peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ou d'intérêt collectif;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures ;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.);
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

#### Pour la zone UT:

Les constructions doivent être implantées à une **distance minimale de 5 mètres** de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

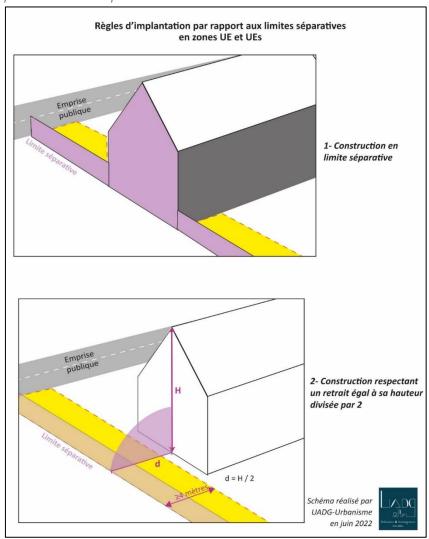
<u>Pour les annexes</u>: elles devront être implantées à l'alignement ou bien avec un retrait minimum de 2 mètres.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Le nombre d'étage n'est donné qu'à titre indicatif, seule la hauteur est règlementaire.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessous peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures ;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.);
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

#### **b.** Par rapport aux limites séparatives



**C.** Les unes par rapport aux autres sur un même tènement **Pour les zones UA, UB, UC, UE, Uec, UEs, UP et UT :** non règlementé

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ANDUZE / Rapport de présentation / Les justifications des dispositions du PLU

#### Sont concernés :

2.2

- Les constructions nouvelles sur terrain nu,

- Les extensions de constructions existantes,
- Les modifications du bâti existant,
- Les constructions d'annexes et de clôtures

Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 2.3.1 Coefficient de surface de Pleine Terre (PLT)

Pour toutes les zones: ils s'appliquent aux nouvelles constructions et aux extensions à la date d'approbation du PLU. Ils ne s'appliquent pas à la réhabilitation et au changement de destination.

Zones urbaines	Taux minimum de surface aménagée en pleine terre (PLT) de la parcelle	
UE	0,1	
UEc	0,1	
UEs	0,3	
UT	0,3	

#### 2.3.2 Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Les espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général (se reporter à la Pièce n°3.3 du PLU)

#### 2.4 Stationnement

Une règlementation sur les stationnements de véhicules est faite par secteurs.

#### 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dans toutes les zones : les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### 3.2 Desserte par les réseaux

Il est demandé, pour le réseau d'eau potable, eaux usées et pluviales, que toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation est obligatoire. Il est admis, sous réserve que la filière projetée soit

compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle.

Les réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) sont abordés en demandant que les raccordements se fassent en souterrain.

La collecte des ordures ménagères et/ou de tri-sélectif doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

# **B.** Principes d'évolution du zonage par rapport à la tache urbaine

#### Principes d'évolution du règlement

Le règlement du PLU de la zone Urbaine reprend les règles édictées par les anciens PLU mais sans les 14/16 articles qui le composaient. Désormais, le règlement du PLU prend le contenu défini aux articles L151-8 du Code de l'urbanisme.

- Pour les affectations des sols et destination des constructions (articles L151-9 à -16)
- Pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-17 à -37)
- Pour les équipements, réseaux et emplacements réservés (articles L151-38 à -42)

### Les évolutions du règlement graphique



#### 1) Les zones UE, UEc et UEs

Les changements apportés à ces zones correspondent :

- Le contour de la zone UE et Ueh au niveau de la zone artisanale de Labahou a été remanié pour distinguer la sous catégories artisanat et commerce de détail regroupant les épiceries, supermarchés et hypermarchés (Ue / Uec).
- Les contours de la zone Ues ont été également revus pour se caler sur les limites de l'enveloppe urbaine.

#### 2) La zone UT

Les changements apportés à cette zone correspondent :

- Agrandissement de la zone à des bâtis existants (zone N du PLU en vigueur)
- Changement d'appellation de zone : Ubt devient UT

#### Bilan des surfaces

	PLU en vigueur	PLU projeté
Zone U	<b>42,24 ha</b> soit 2,89% de la superficie du territoire	<b>29,31 ha</b> soit 2,01% de la superficie communale
Zone UE	23,76 ha	20,27 ha
Dont secteur UEa	/	2,02 ha
Zone UEh	10,01 ha	1
Zone UEs	4,86 ha	3,88 ha
Dont secteur UEsa	/	0,76 ha
Zone UEc	1	3,27 ha
Zone UT	3,61 ha	1,88 ha

### II. La zone à urbaniser dite « AU »

### A. <u>Caractéristiques de la zone</u>

La zone AU correspond à un secteur fermé à l'urbanisation dont l'évolution constitue un des objectifs définis dans le PADD :

- Le secteur 1AUe, à vocation économique et artisanale, dont le développement devra être encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation au travers d'une modification ou révision du PLU.

La zone AU concerne des terrains à l'état naturel ou agricole ayant vocation à être urbanisés pour accueillir une part du développement démographique ou économique de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux programmés dans le temps, équipés et aménagés de façon cohérente.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

A l'appui des orientations du PADD, la zone AU se compose de plusieurs zones dont une zone à vocation économique :

• Une zone 1AUe « Labahou », zone fermée à vocation économique (artisanale) conditionnée à une modification ou révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation. Une orientation d'aménagement et de programmation sera obligatoire.

La zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) mise en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme (se reporter à la pièce n°05 du Plan Local d'Urbanisme), qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux constructions et aménagements projetés dans chacune des zones.

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

Il s'agit de connaître les constructions possibles et celles qui ne le sont pas tout en rappelant que la zone est concernée des risques.

#### 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1 Mixité fonctionnelle

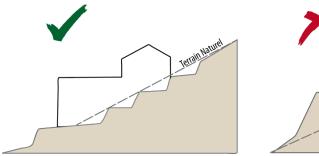
En zone 1AUe : Sans objet 1.2.2 Mixité sociale

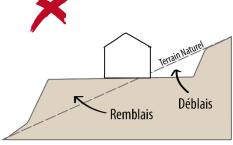
En zone 1AUe: Sans objet

# 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.





#### 2.1.1 Emprise au sol

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent en mesurant le rapport de la surface de l'emprise au sol sur la surface totale du tènement. L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Zones du PLU	Pourcentage d'emprise au sol autorisées
1AUe	Sans objet

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

<u>Limite d'application de la règle</u>: Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

<u>Champ d'application de la règle</u>: La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut à l'égout du toit.

Zones du PLU	Hauteur maximale en mètres	Équivalence maximale en niveaux <sup>9</sup>
1AUe	Sans objet	Sans objet

En toutes zones, les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.

#### 2.1.3 Implantation des constructions

<u>Champ d'application de la règle :</u> les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

<u>Limite d'application de la règle :</u> les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

**a.** Par rapport aux voies et emprises publiques

En zone 1AUe : Sans objet

**b.** Par rapport aux limites séparatives

En zone 1AUe: Sans objet

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Le nombre d'étage n'est donné qu'à titre indicatif, seule la hauteur est règlementaire.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même tènement

En zone 1AUe: Sans objet

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Sont concernés:

- Les constructions nouvelles sur terrain nu,
- Les extensions de constructions existantes,
- Les modifications du bâti existant,
- Les constructions d'annexes et de clôtures

Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.

- 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- 2.3.1 Coefficient de surface de Pleine Terre (PLT)

Pour la zone 1AUe : Sans objet

2.3.2 Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Les espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général (se reporter à la Pièce n°3.3 du PLU)

#### 2.4 Stationnement

Pour la zone 1AUe : Sans objet

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour la zone 1AUe : Sans objet

3.2 Desserte par les réseaux

Pour la zone 1AUe : Sans objet

# **B.**Principes d'évolution du zonage par rapport à la tache urbaine

### Principes d'évolution du règlement

Le futur règlement de la zone devra être rédigé selon la nouvelle nomenclature du Code de l'urbanisme et une OAP devra être faite.

### Les évolutions du règlement graphique



La localisation de ce secteur se fait en continuité du tissu urbain, afin de respecter les contours du village, et ainsi d'être en cohérence avec les orientations paysagères du PADD.

### Bilan des surfaces

	PLU en vigueur	PLU projeté
Zone AU	<b>6,97 ha</b> soit 0,48% de la superficie du territoire	<b>1,05 ha</b> soit 0,07% de la superficie communale
Zone 1AUe	6,97 ha	1,05 ha

# 4. La préservation de l'environnement et du cadre de vie

### La préservation des zones agricoles

### A. <u>Caractéristiques de la zone</u>

La zone A correspond aux zones agricoles situées principalement au Nord, au niveau de la plaine de Labahou et au Sud de la commune, au niveau du Gardon et enfin en continuité du Rocher de Saint-Julien en direction de Saint-Félix-de-Pallières. Afin de protéger l'exploitation agricole des sols et la qualité paysagère, l'implantation de constructions est strictement limitée à la fonction d'exploitation agricole existante.

La zone A prévoit la possibilité à de nouveaux agriculteurs de venir s'installer sur la commune. Un STECAL a été identifié pour l'accueil d'une agricultrice pour la production de plantes médicinales sur une parcelle communale.

Une dernière zone Ap est également définie afin de préserver la qualité paysagère et patrimoniale et où aucune nouvelle construction y est autorisée.

Des dispositions règlementaires viennent encadrer les constructions autorisées sur ces zones.

La zone agricole recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone dédiée aux activités agricoles de manière générale, toutes productions confondues, qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

#### A l'appui des orientations du PADD, la zone A se compose de plusieurs zones :

 Une zone A, zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions à usage agricole et l'évolution mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont admises sous certaines conditions;

La zone A est concernée par un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée visant à permettre le maintien ou le développement de l'activité touristique dans un contexte agricole :

- **Secteur A1**: secteur dans lequel une construction légère à usage d'habitation de type yourte est envisagée pour une agricultrice. Un seul secteur a été défini au lieu-dit Montaigu.
- **Une zone Ap**, zone agricole à protéger strictement en raison de ses fortes qualités patrimoniales et paysagères. Toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite. Il s'agit des secteurs au niveau de Tavion.

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1.1 Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

Il s'agit de connaître, les constructions possibles et celles qui ne le sont pas tout en rappelant que la zone est concernée des risques. En plus, des règles spécifiques sont édictées comme par exemple :

#### Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides :

#### Sont en outre interdits :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- o L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

#### - Sont autorisés:

 Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

Dans toutes les zones, sont interdits les parcs photovoltaïques.

#### Sont autorisées sous conditions les constructions nécessaires à l'activité agricole :

- Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les bassins-retenues d'eau de capacité suffisante pour l'activité. Ils seront autant que possible intégrés au paysage.
- Les constructions, travaux, ouvrages et installations suivantes sont autorisées :
  - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole;
  - Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et la commercialisation de produits agricoles;
  - Il sera veillé à l'insertion paysagère des constructions ;
  - Les bâtiments de plus de 800m² devront être fractionnés, architecturalement ou géographiquement (dans un rayon de 100 m autour du siège d'exploitation et à plus de 50 m d'une maison d'habitation voisine), pour éviter de créer un effet de masse;
  - L'entreposage de matériaux agricoles ou autres seront regroupés dans un endroit non visible depuis la voie publique.

### Sont autorisées sous conditions les constructions ou les réhabilitations nécessaires à usage d'habitation de l'exploitant :

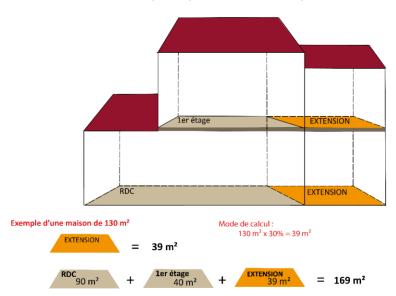
- Elles sont autorisées dès lors qu'il s'agit d'une présence permanente et nécessaire à l'activité agricole et que les constructions soient implantées à moins de 30 mètres du siège de l'exploitant.
- Au STECAL A1, la construction de type habitation légère (tiny-house ou yourte) ne pourra excéder les 45 m² d'emprise au sol.
- Une obligation de végétaliser les abords de toutes constructions avec des essences végétales

variées et locales est prescrite afin de limiter l'impact visuel.

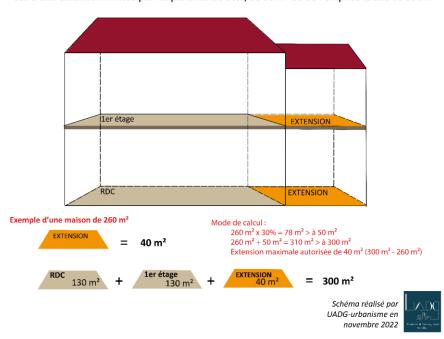
### Sont autorisées sous conditions les bâtiments d'habitation existants et non nécessaires à l'activité agricole :

- Les piscines et abris de piscine sur les parcelles déjà bâties.
- Les extensions\* sont autorisées sous conditions :
  - Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
  - Que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² maximum et en une seule fois.
  - O Que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 300 m².
  - Que la hauteur au faîtage ne dépasse pas celle de l'habitation existante.

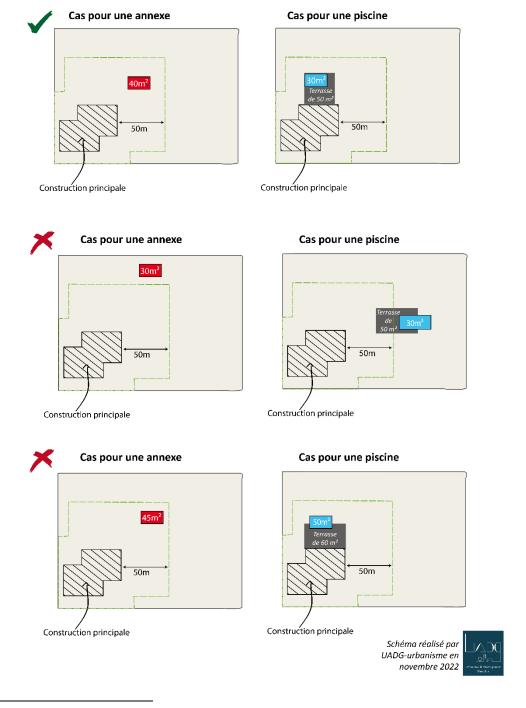
Cas d'une extension ne dépassant pas 30% de la surface de plancher initial et les 50 m²



Cas d'une extension limitée par les plafonds de 30%, de 50 m² ou de l'emprise totale de 300 m²



- Les bâtiments annexes\* et les piscines<sup>10</sup> sont autorisés, sauf pour le STECAL A1, une seule fois à la date d'approbation du PLU et à condition :
  - D'être situés à l'intérieur d'un rayon maximum de 50 mètres de la construction principale sauf en cas d'impossibilités techniques ou topographiques démontrées et à justifier.
  - o D'avoir une surface de plancher n'excédant pas 40 m².
  - O D'avoir une emprise au sol du bassin de la piscine de 40 m² et autant pour la plage de la piscine sans dépasser la surface totale de 80 m².
  - o D'avoir une hauteur maximale de 3,5 mètres.
  - o Les bâtiments annexes ne pourront faire l'objet de changement de destination.



<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> La piscine n'est pas une annexe. Elle comprend le bassin et la plage

#### Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, sont autorisées :

- L'utilisation de maçonnerie, bois et matériaux locaux, biosourcés en façade ou en toiture traités pour limiter leur brillance. Les teintes devront être en harmonie avec le paysage environnant.
- L'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation ou de la partie habitation concernée,
- L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation ou de la partie d'habitation concernée,
- La pose de pompes à chaleur, climatiseurs lorsqu'ils sont disposés à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public,
- La pose d'installations photovoltaïques hors sol (toitures...).

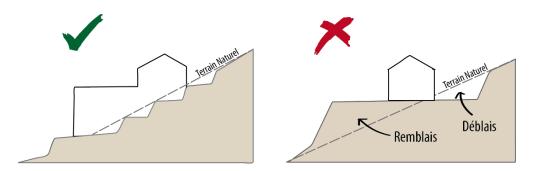
#### 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

# 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.



#### 2.1.1 Emprise au sol

#### En zone A:

Pour les constructions d'habitation, l'emprise au sol ne peut dépasser 100 m².

#### Au STECAL A1:

L'emprise au sol de la yourte ne peut dépasser 45 m².

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

<u>Limite d'application de la règle</u>: Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

<u>Champ d'application de la règle :</u> La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut à l'égout du toit.

En zone A, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- La hauteur des constructions à usage agricole doit être inférieure ou égale à 7 mètres.
- La hauteur des constructions à usage de logement est limitée à 7 mètres (R+1).
- Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure ne peuvent être surélevés. Leur réaménagement intérieur, le cas échéant, doit s'effectuer dans la volumétrie existante.
- Les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.

Au STECAL A1, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder la hauteur de la construction à usage de logement est limitée à 5 mètres selon la règlementation en vigueur sur les yourtes dites « pérennes » et selon leur surface.

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente;
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

#### 2.1.3 Implantation des constructions

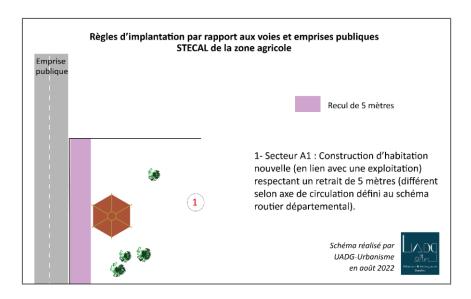
**a.** Par rapport aux voies et emprises publiques

#### Au STECAL A1:

#### **<u>Les constructions</u>** doivent être implantées :

- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies pour les constructions d'habitation ou touristique,
- Soit en fonction de la distance minimale définie au schéma routier départemental correspondant à l'axe de circulation,

Pour les annexes : non concerné



#### Pour la zone A:

#### Les constructions doivent être implantées :

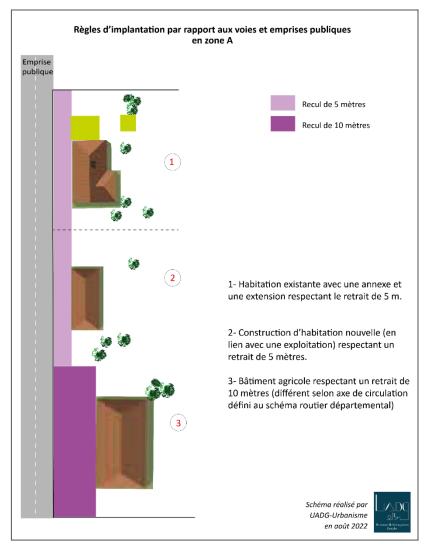
- Soit à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies pour les constructions agricoles,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies pour les constructions d'habitation,
- Soit en fonction de la distance minimale définie au schéma routier départemental correspondant à l'axe de circulation,

Les extensions pourront être implantées en limite des chemins ruraux, piétonniers et de service.

**Pour les annexes :** elles devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ou d'intérêt collectif;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.).



#### **b.** Par rapport aux limites séparatives

#### Pour la zone A:

Pour les constructions agricoles :

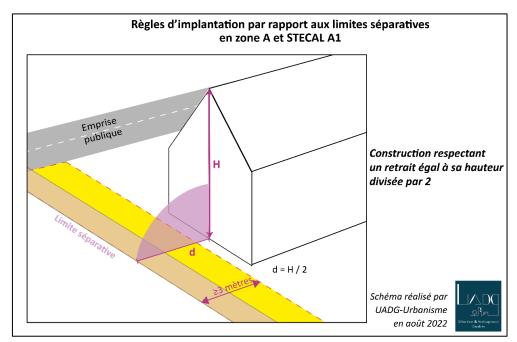
- Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 10 mètres.

#### Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

#### Au STECAL A1:

- **Règle générale :** les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales.
- **Règle alternative :** si la parcelle jouxte une zone d'habitat, la construction devra respecter un recul minimal de 5 mètres par aux limites séparatives.



Pour la zone A sauf STECAL A1 : les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres (mesuré au bord du bassin). Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier aux nuisances sonores.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés\*
- Aux extensions des constructions déjà implantées différemment de la règle générale.

#### c. Les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Pour la zone A : Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 50 m maximum et par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- Aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale.

#### Pour la zone Ap et le STECAL A1 : non règlementé

#### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Sont concernés:

- Les constructions nouvelles sur terrain nu,
- Les extensions de constructions existantes,
- Les modifications du bâti existant,
- Les constructions d'annexes et de clôtures

Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte de la :

- Composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- Topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- Composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- Situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les arbres remarquables existants devront être obligatoirement conservés. Les autres arbres devront être conservés s'ils n'empêchent pas la réalisation du projet et qu'ils ne contreviennent pas aux directives des OLD. Les plantations nouvelles privilégieront les essences locales et être non invasives.

#### 2.4 Stationnement

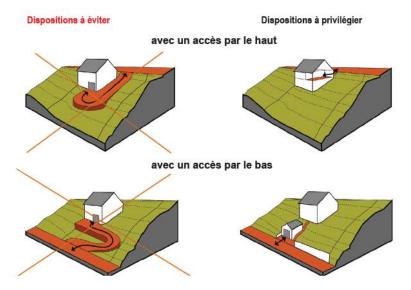
Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

La **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,



Source: Principes de Positionnement des acces (CAUE 48)

- La **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **Les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

#### 3.2 Desserte par les réseaux

Il est demandé, pour le réseau d'eau potable, eaux usées et pluviales, que toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation est obligatoire. Il est admis, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle.

Les réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) sont abordés en demandant que les raccordements se fassent en souterrain.

La collecte des ordures ménagères et/ou de tri-sélectif doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

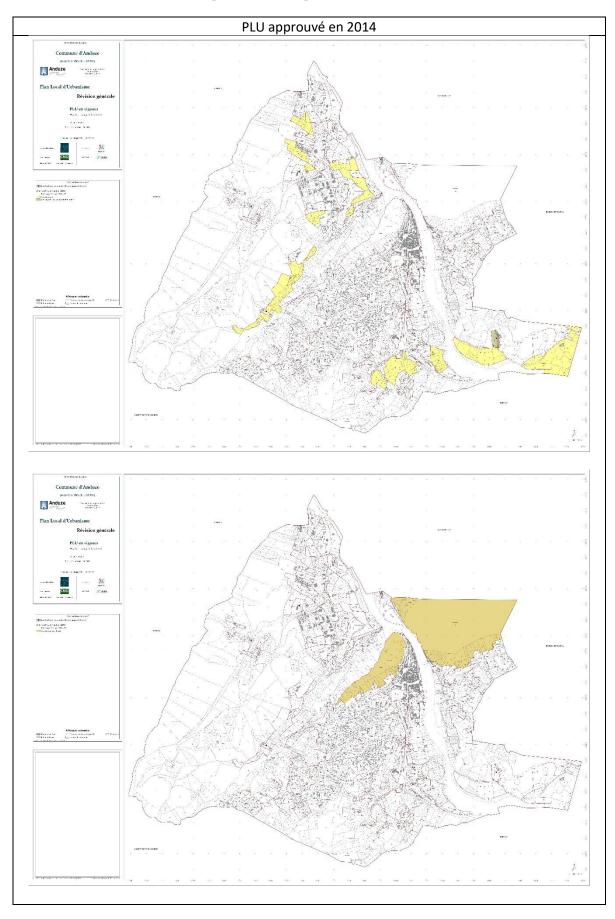
# **B.** Principes d'évolution du zonage par rapport à la tache urbaine

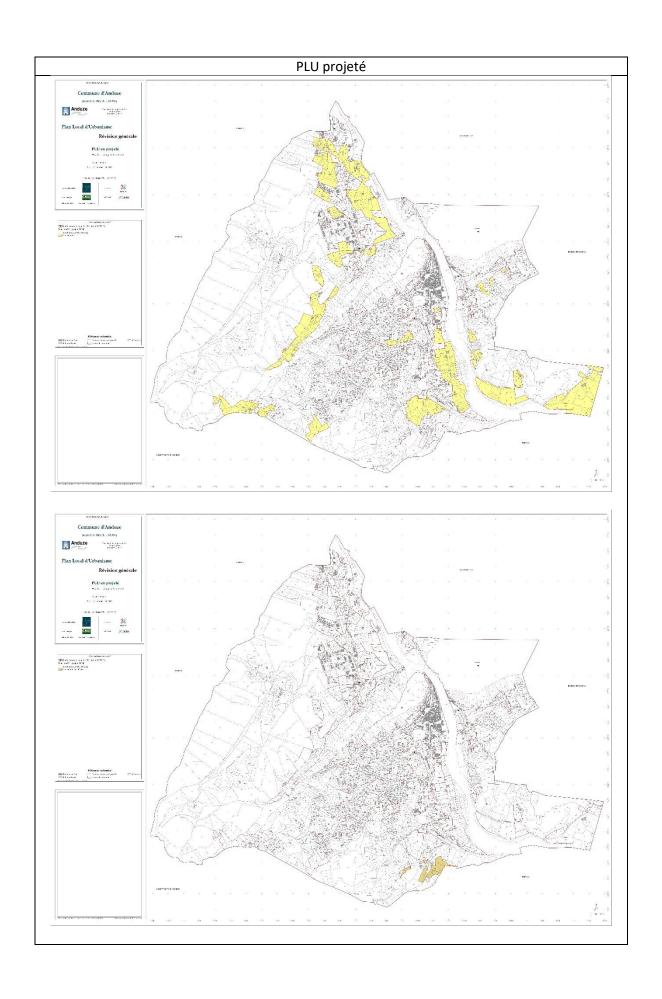
### Principes d'évolution du règlement

Le règlement du PLU de la zone Urbaine reprend les règles édictées par les anciens PLU mais sans les 14/16 articles qui le composaient. Désormais, le règlement du PLU prend le contenu défini aux articles L 151-8 du Code de l'urbanisme.

- Pour les affectations des sols et destination des constructions (articles L151-9 à -16)
- Pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-17 à -37)
- Pour les équipements, réseaux et emplacements réservés (articles L151-38 à -42)

### Les évolutions du règlement graphique





#### Bilan des surfaces

	PLU en vigueur	PLU projeté
Zone AU	<b>206,85 ha</b> soit 14,2% de la superficie du territoire	<b>151,42 ha</b> soit 10,4% de la superficie communale
Zone A	86,91 ha	146,1 ha
Zone Ah	2,16 ha	/
Zone An	117,78 ha	/
Zone Ap		5,32 ha

# La préservation des espaces naturels et forestiers

### A. <u>Caractéristiques de la zone</u>

La zone N correspond aux sites naturels et paysagers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et de sensibilité des milieux écologiques :

- Grands massifs boisés de la commune,
- Espaces naturels sensibles, aux corridors écologiques

La forte présence d'activités touristiques et de loisirs sur la commune et plus particulièrement le long du Gardon, a nécessité la création d'une zone Nt.

La zone est également concernée par 2 STECAL.

La zone naturelle et forestière recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

1°soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

#### A l'appui des orientations du PADD, la zone N se compose de plusieurs zones :

 Une zone N, zone qui encadre les espaces naturels ou présentant un intérêt paysager ou écologique. Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages. Cette zone est inconstructible de fait à l'exception des bâtiments agricoles, forestiers et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Elle comporte des bâtiments d'habitation sans lien avec l'agriculture (écarts bâtis et petits hameaux). Les règles visent à assurer des possibilités d'évolution pour ces constructions sans permettre le développement de nouvelles habitations principales ;

La zone N est concernée par un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée visant à permettre le maintien ou le développement de l'activité touristique dans un contexte naturel :

- **Secteur N1 :** secteur visant à permettre les nouvelles implantations destinées à

l'hébergement de touristes sur des constructions à l'impact limité a été défini au lieu-dit Veyrac. Leur nombre est limité à 5 cabanes.

- **Une zone Nm,** zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages prenant en compte le risque minier. Les constructions sont règlementées selon le PAC de l'aléa minier;
- **Une zone Np**, zone naturelle à protéger strictement en raison de leur importance écologique (corridors écologiques, Trame Verte et Bleue, zones humides, mesures ERC...) et paysagère. Toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite ;
- **Une zone Nt,** zone naturelle dédiée aux installations et constructions à dominante touristique et de loisirs (emplacements de camping avec ses équipements).

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1.1 Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

Il s'agit de connaître, les constructions possibles et celles qui ne le sont pas tout en rappelant que la zone est concernée des risques. En plus, des règles spécifiques sont édictées comme par exemple :

#### Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides :

- Sont en outre interdits :
  - o Toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
  - o Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
  - La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
  - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

#### Sont autorisés :

 Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

Dans toutes les zones, sont interdits les parcs photovoltaïques.

Sont autorisées sous conditions les constructions nécessaires à l'activité agricole, forestière ou pastorale :

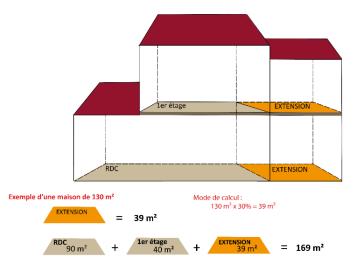
- Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou pastorale.
- Les piscines et abris de piscine sur les parcelles déjà bâties.
- Les bassins-retenues d'eau enterrés de capacité suffisante pour l'activité. Ils seront autant que possible intégrés au paysage.
- Les constructions, travaux, ouvrages et installations suivantes sont autorisées :
  - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole;
  - o Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et la

- commercialisation de produits agricoles;
- o Il sera veillé à l'insertion paysagère des constructions, le bois étant préconisé ;
- Les bâtiments de plus de 800m² devront être fractionnés, architecturalement ou géographiquement (dans un rayon de 100 m autour du siège d'exploitation), pour éviter de créer un effet de masse;
- L'entreposage de matériaux agricoles ou autres seront regroupés dans un endroit non visible depuis la voie publique.

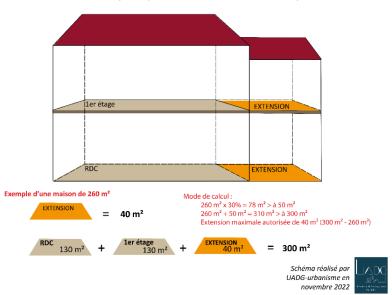
Sont autorisées, sauf pour le STECAL N1, Nm, Np et Nt, sous conditions les bâtiments d'habitation existants et non nécessaires à l'activité agricole, forestière ou pastorale :

- Les extensions\* sont autorisées à conditions :
  - Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
  - Que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² maximum et en une seule fois.
  - O Que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 300 m².
  - Que la hauteur au faîtage ne dépasse pas celle de l'habitation existante.

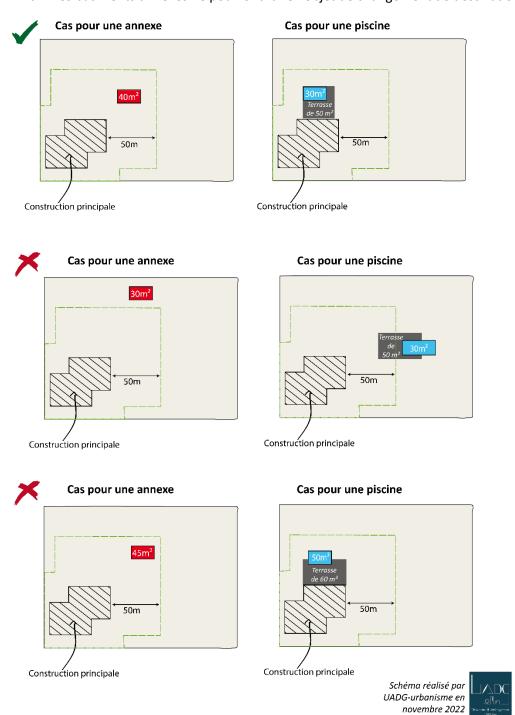
Cas d'une extension ne dépassant pas 30% de la surface de plancher initial et les 50 m²



Cas d'une extension limitée par les plafonds de 30%, de 50 m² ou de l'emprise totale de 300 m²



- Les bâtiments annexes\* et les piscines<sup>11</sup> sont autorisés, une seule fois à la date d'approbation du PLU et à condition :
  - o D'être situés dans un rayon maximum de 50 mètres de la construction principale sauf en cas d'impossibilités techniques ou topographiques démontrées et à justifier.
  - D'avoir une surface de plancher n'excédant pas 40 m².
  - O D'avoir une emprise au sol du bassin de la piscine de 40 m² et autant pour la plage de la piscine sans dépasser la surface totale de 80 m².
  - o D'avoir une hauteur maximale de 3,5 mètres.
  - o Les bâtiments annexes ne pourront faire l'objet de changement de destination.



<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> La piscine n'est pas une annexe. Elle comprend le bassin et la plage

#### Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, sont autorisées :

- L'utilisation de maçonnerie, bois et matériaux locaux, biosourcés en façade ou en toiture traités pour limiter leur brillance. Les teintes devront être en harmonie avec le paysage,
- L'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation ou de la partie habitation concernée,
- L'installation d'équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation ou de la partie d'habitation concernée,
- La pose de pompes à chaleur, climatiseurs lorsqu'ils sont disposés à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public,
- La pose d'installations photovoltaïques hors sol (toitures...).

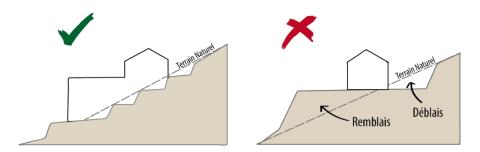
#### 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

# 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.



#### 2.1.1 Emprise au sol

#### Au STECAL N1:

L'emprise au sol de 3 cabanes de 30 m², d'1 cabane de 35 m² et d'1 dernière de 40 m².

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut à l'égout du toit.

En zone N, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- La hauteur des constructions à usage agricole, pastorale ou forestière doit être inférieure ou

- égale à 7 mètres.
- La hauteur des constructions à usage de logement est limitée à 7 mètres (R+1).
- Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure ne peuvent être surélevés. Leur réaménagement intérieur, le cas échéant, doit s'effectuer dans la volumétrie existante.
- Les annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur.

#### En zone Nt, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- La hauteur de la construction à usage d'hébergement touristique est limitée à 3,5 mètres.
- L'annexe est limitée à 3,50 m de hauteur.

#### Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente;
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessous, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Nonobstant les dispositions qui précédent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

#### 2.1.3 Implantation des constructions

**a.** Par rapport aux voies et emprises publiques

#### Pour les zones N et Nt :

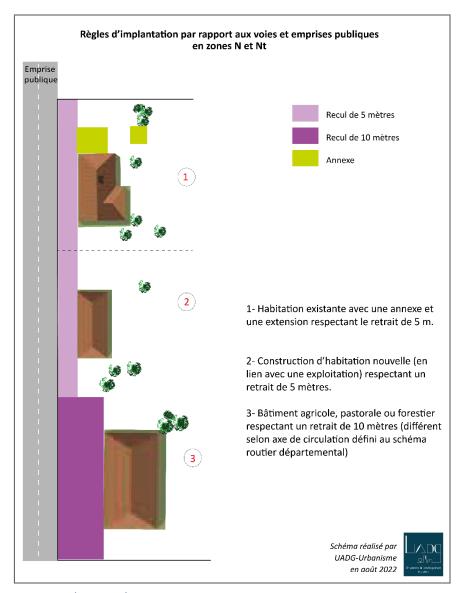
#### <u>Les constructions</u> doivent être implantées :

- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies pour les constructions d'habitation ou touristique,
- Soit en fonction de la distance minimale définie au schéma routier départemental correspondant à l'axe de circulation,

#### Pour les annexes : elles devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ou d'intérêt collectif;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.).
- Quand il s'agit d'un chemin piétonnier, de service ou rural, l'implantation à l'alignement est autorisée.



**b.** Par rapport aux limites séparatives

#### Pour la zone N:

Pour les constructions agricoles, forestières ou pastorales :

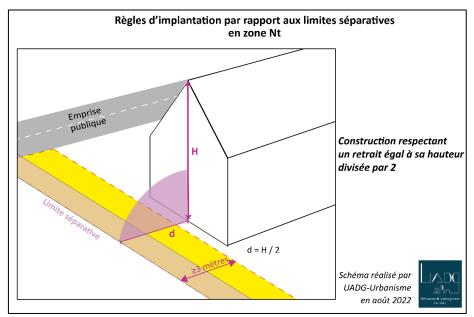
- Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 mètres.
- Cette distance minimale est portée à 50 mètres si la parcelle jouxte toute habitation existante ou une zone urbaine ou à urbaniser.

#### Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

#### Pour la zone Nt :

- **Règle générale :** les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales.
- **Règle alternative :** si la parcelle jouxte une zone d'habitat, la construction devra respecter une recul minimal de 5 mètres par aux limites séparatives.



Pour la zone N : les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres (mesuré au bord du bassin). Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier aux nuisances sonores.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés\*
- Aux extensions des constructions déjà implantées différemment de la règle générale.

#### c. Les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Pour la zone N : Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 50 m maximum et par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- Aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale.

#### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Sont concernés:

- Les constructions nouvelles sur terrain nu,
- Les extensions de constructions existantes,
- Les modifications du bâti existant,
- Les constructions d'annexes et de clôtures

Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte de la :

- Composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- Topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- Composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- Situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les arbres remarquables existants devront être obligatoirement conservés. Les autres arbres devront être conservés s'ils n'empêchent pas la réalisation du projet et qu'ils ne contreviennent pas aux directives des OLD. Les plantations nouvelles privilégieront les essences locales et être non invasives.

#### 2.4 Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

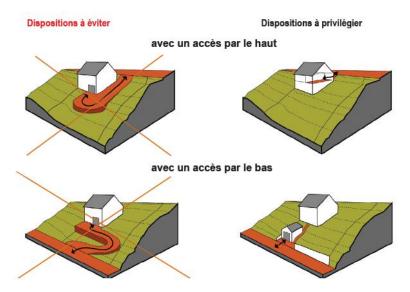
Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

#### 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,



Source: Principes de Positionnement des acces (CAUE 48)

- La **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

#### 3.2 Desserte par les réseaux

Il est demandé, pour le réseau d'eau potable, eaux usées et pluviales, que toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation est obligatoire. Il est admis, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle.

Les réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) sont abordés en demandant que les raccordements se fassent en souterrain.

La collecte des ordures ménagères et/ou de tri-sélectif doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

# **B.**Principes d'évolution du zonage par rapport à la tache urbaine

#### Principes d'évolution du règlement

Le règlement du PLU de la zone Urbaine reprend les règles édictées par les anciens PLU mais

sans les 14/16 articles qui le composaient. Désormais, le règlement du PLU prend le contenu défini aux articles L 151-8 du Code de l'urbanisme.

- Pour les affectations des sols et destination des constructions (articles L151-9 à -16)
- Pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-17 à -37)
- Pour les équipements, réseaux et emplacements réservés (articles L151-38 à -42)

#### Bilan des surfaces

	PLU en vigueur	PLU projeté
Zone AU	<b>960,26 ha</b> soit 65,8% de la superficie du territoire	<b>1 124,48 ha</b> soit 77,1% de la superficie communale
Zone N	878,27 ha	992,31 ha
Zone Nd	7,61 ha	/
Zone Ng	1,30 ha	/
Zone Nh	46,63 ha	/
Zone Nt	20,67 ha	5,89 ha
Zone Ns	5,77 ha	/
Zone Np	/	118,55 ha
Zone Nm	/	7,72 ha

### III. <u>Les dispositions relatives à la qualité</u> <u>urbaine, architecturale, environnementale</u> <u>et paysagère</u>

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU et correspondent au Titre 6 du Règlement écrit du PLU.

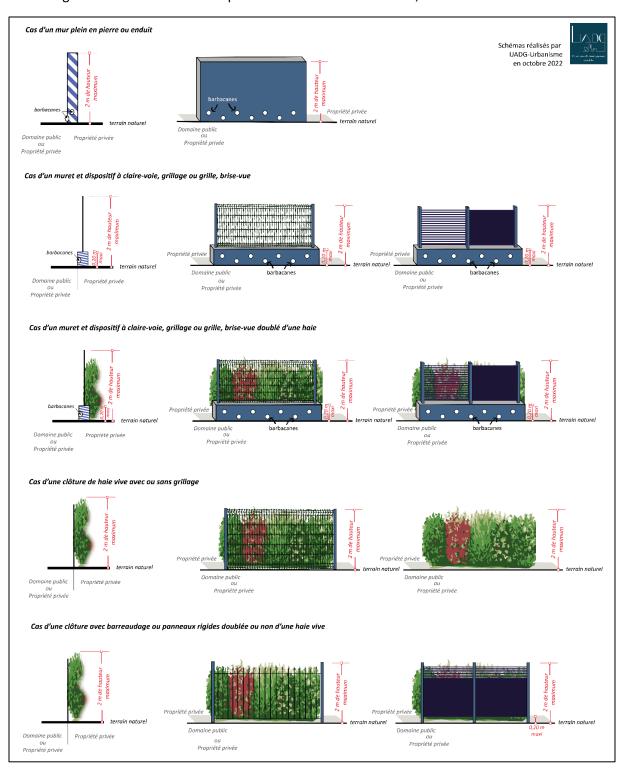
« La réglementation applicable à l'aspect extérieur des constructions conditionne la conservation et l'harmonie du cadre urbain. Les travaux de toute nature, qu'ils soient d'entretien, de réparation, d'aménagement mettant en cause les parties extérieures sur rue ou sur cour des immeubles existants, lui sont soumis.

Enfin, elle s'applique aux constructions neuves de toute nature, quelle que soit leur destination, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics. »

Les différents points abordés sont les suivants :

- L'intégration dans le site,
- L'adaptation au terrain naturel et orientation,

 Les clôtures en distinguant les règles applicables à toutes les zones, dans les zones urbaines et à urbaniser en dehors des secteurs patrimoniaux; du secteur patrimonial; des zones d'activités; dans les zones limitrophes d'une zone naturelle ou agricole; dans les zones agricoles et naturelles et cas particulier de la zone inondable,



 L'aspect général des constructions avec le traitement de la volumétrie, des toitures dont les toitures terrasses, les façades, les énergies renouvelables, les autres éléments techniques, les annexes et extensions, les menuiseries extérieures. IV. L'institution de zones urbaines ou à urbaniser dont l'urbanisation est subordonnée soit à la réalisation d'une opération d'ensemble soit à la réalisation d'équipements

L'article R151-20 permet d'instituer des zones à urbaniser dans lesquelles l'urbanisation y est autorisée soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Le PLU d'Anduze prévoit deux secteurs AU (tous deux fermés) dont l'un à vocation d'habitat et l'autre à vocation économique (cf. III de la partie 2 du présent rapport de présentation).

### V. <u>L'institution de zones urbaines faisant</u> <u>l'objet de servitudes</u>

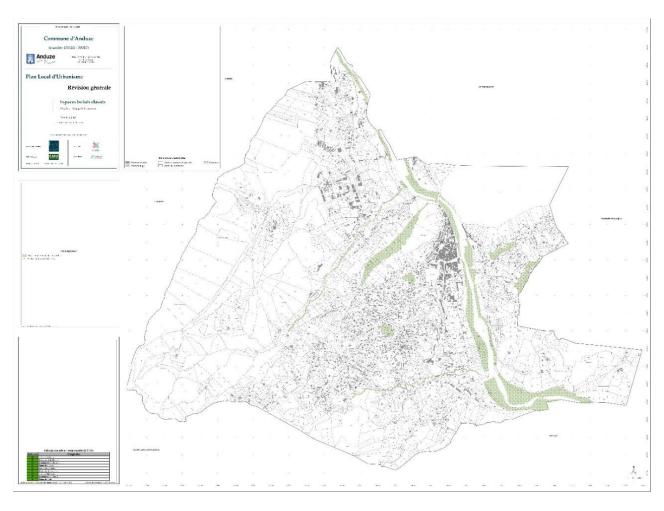
Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installation d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

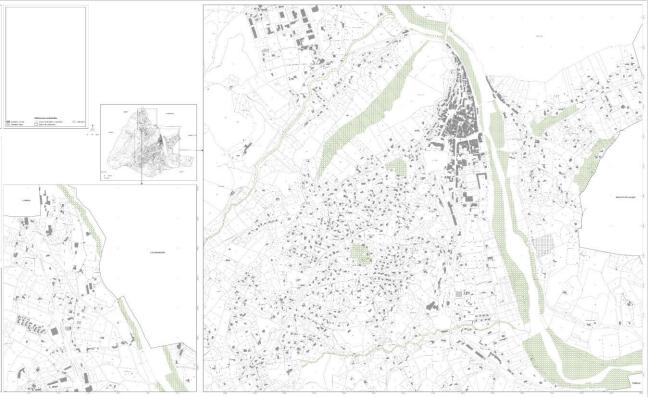
Le règlement graphique et le règlement écrit du plan local d'urbanisme d'Anduze n'ont pas défini dans les zones urbaines des servitudes prévues par l'alinéa 5 de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

### 5. Les prescriptions règlementaires

### Les espaces boisés classés (EBC)

Les boisements remarquables de la commune ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC). En application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, ceux-ci ne peuvent faire l'objet de construction qui ne soit à destination agricole ou forestière, d'équipements collectifs ou de services publics, seulement si ceux-ci ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et paysages. Ils sont restés inchangés.





Considérant certains espaces boisés, berges et autres alignements comme remarquables et souhaitant les préserver, la municipalité a décidé de les maintenir au PLU :

- Les deux EBC au lieu-dit l'Arbousset sont conservés ;
- Afin de protéger les espaces boisés du versant Nord du massif de Saint-Julien, au lieu-dit de Corgne, le PLU conserve cet EBC ;
- Afin de renforcer la protection des espaces naturels situés dans les collines de Poulverel, représentant de véritables espaces de respiration au sein de la zone urbaine, les zones N aux lieux-dits de Pierres- Onches et de Poulverel conservent leur classement en EBC;
- Les ripisylves et berges le long des cours d'eau du Gardon, de Graviès et Veyrac sont maintenues en EBC afin de favoriser le maintien en l'état de la végétation existante et d'empêcher toutes destructions des berges.

Les espaces boisés classés couvrent prèsde 62 ha soit 5,5% des zones naturelles du PLU.

### II. Les emplacements réservés

Le PLU permet de « fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts » Article L151-41 du code urbanisme.

Les emplacements réservés permettent alors :

- Une priorité d'acquisition pour une collectivité pour réaliser un projet déterminé,
- De geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

Il s'agit de l'ensemble des opérations déclarées d'intérêt général par une collectivité. Elles apparaissent au plan de zonage.

Le PLU en vigueur de 2014 comptait 39 emplacements réservés qui ne correspondait plus à la réalité du projet urbain. Le PLU propose donc une refonte de ceux-ci en fonction des enjeux dégagés et du projet urbain : certains ont été supprimés, d'autres ont été modifiés ou conservés et de nouveaux ont été créés.

- → Les emplacements réservés n°1 à 5, 7,8, 10 à 12, 14, 18 et 19, 24 et 25, 28 à 38 ont été supprimés car les projets ont été abandonnés ou remaniés.
- → Les emplacements réservés n°6, 9, 13, 15 et 16, 20, 22 et 23, 26 et 27 ont été conservés mais leur numéro a changé :

Emplacement réservé actuel	Emplacement réservé projeté
6	6
9	7
13	8
15	10
16	11
20	15
22	18
23	19
26	20
27	21

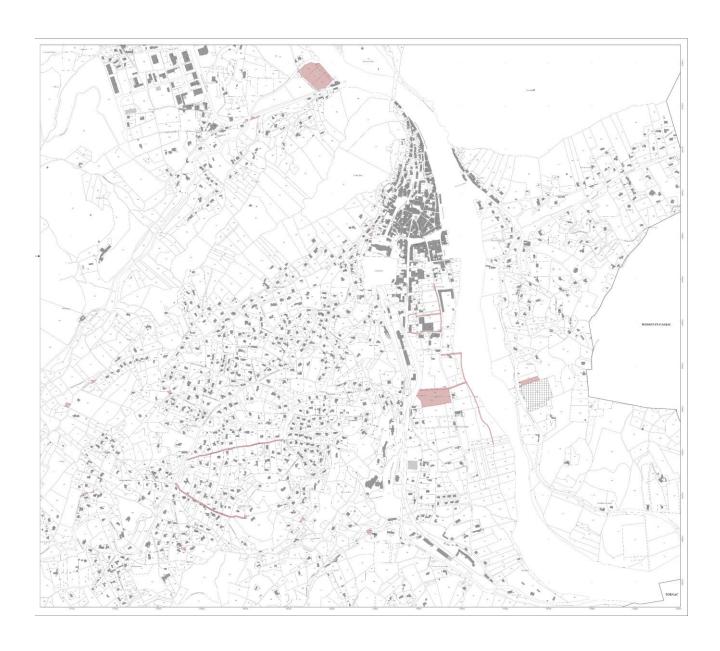
→ Les emplacements réservés n°17, 21 et 39 ont été modifiés et leur numéro a changé :

Emplacement réservé actuel	Emplacement réservé projeté
17	12
21	16
39	30

On recense désormais 35 emplacements réservés dont la plupart sont réservés aux voies et cheminements doux.

Référence	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
ER1	Espace poubelles	Commune	66
ER2	Emplacement de croisement devant camping Castel Rose	Commune	150
ER3	Emplacement de croisement devant le camping de l'Arche	Commune	50
ER4	Création d'une voie au chemin de Magali - Labahou	Commune	667
ER5	Emplacement de croisement	Commune	139
ER6	Parc accès Gardon ENS	Commune	11569
ER7	Aménagement du carrefour rue de Beauregard et route de Saint-Félix - La Ville	Commune	159
ER8	Création d'une aire de retournement au chemin de la Cabanisse - Le Poulverel	Commune	207
ER9	Aire de croisement	Commune	104
ER10	Création d'une aire de retournement au chemin de Fraizal Suéjol - Fraisal	Commune	365
ER11	Création d'une aire de retournement au chemin de la Grande Pallière - La Grange Pallière-sud	Commune	435
ER12	Création d'une aire de retournement au Puech Souleirol	Commune	57
ER13	Aire de croisement	Commune	237
ER14	Aire de croisement	Commune	66
ER15	Élargissement du chemin de l'Amitié - Poulverel-Haut	Commune	2283
ER16	Élargissement du Chemin du Mas perdu - Poulverel-Haut	Commune	2231
ER17	Aire de retournementt du Chemin du Mas perdu - Poulverel-Haut	Commune	134
ER18	Élargissement du Chemin de la Jouffre - Poulverel-Haut	Commune	198
ER19	Création d'une aire de retournement Impasse des Meuniers - Les Moulières	Commune	239
ER20	Élargissement du Chemin du Tanque-Veyrac - Veyrac	Commune	211
ER21	Création d'une aire de retournement au Chemin du Tanque-Veyrac - Veyrac	Commune	360
ER22	Cheminement piéton	Commune	615
ER23	Aire de retournement - chemin de Tavion	Commune	208
ER24	Stationnement	Commune	9916
ER25	Cheminement piéton d'accès au Gardon	Commune	1307
ER26	Circulation douce	Commune	46
ER27	Circulation douce	Commune	207
ER28	Cheminement piéton	Commune	544
ER29	Cheminement piéton	Commune	480
ER30	Extension du cimetière - Langlas	Commune	1721
ER31	Accès maison des Cordeliers	Commune	69
ER32	Accès technique parc des Cordeliers	Commune	25
ER33	Amélioration d'un accès dangereux pour les véhicules	Commune	3
ER34	Circulation douce	Commune	741
ER35	Cheminement piéton	Commune	1308

→ Les emplacements réservés suivants ont été créés dans le PLU projeté : ER n°1 à 5, 9, 13 et 14, 17, 22 et 23 à 29, 31 à 35.





### III. Protection du patrimoine

Dans les documents graphiques, sont identifiés des éléments de paysage, des îlots, des immeubles, des espaces publics, des monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. La commune souhaite ainsi préserver et mettre en valeur son patrimoine urbain identitaire.

Ces espaces, sites, paysages remarquables et caractéristiques de l'identité du territoire communal sont classés en tant qu'éléments remarquables et sont ainsi protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

#### 1) Pour motifs culturel, historique ou architectural: Article L151-19

L'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme permet la protection du patrimoine pour des motifs culturel, historique ou architectural. Le règlement graphique localise les

éléments ponctuels d'intérêt architectural et patrimonial.

La commune recense 22 éléments et en complément des éléments identifiés dans le tableau cidessous, le règlement définit aussi :

- La préservation du caractère cévenol des mas typiques,
- La protection de toutes les faïsses et terrasses en pierre locale.

Référence	Désignation			
1	Église Sainte Étienne : plusieurs objets concernés			
2	Usine de Bonneterie de coton Mombounoux			
3	Filature de soie Villaret			
4	Maison et filature de soie Génolhac			
5,	Filature de soie Noguier- Église adventiste			
6	Filature de soie dite filature Bernard			
7	Filature de soie Salle et Savin			
8	Filature de soie Coulomb			
9	Fontaine Pradier			
10	Fontaine des Potiers			
11	Fontaine du Pont			
12	Fontaine du Bicentenaire de la Révolution			
13	Fontaine Notre-Dame			
14	Fontaine murale : façade de la maison Greffeuille			
15	Fontaine de la place			
16	Quai du 19 mars 1962			
17	Vieux pont			
18	Ancienne gare			
19	Place couverte			
20	Ancienne prison			
21	Tour de Pézène			
22	Porte et linteau			

La réglementation mise en œuvre dans les zones contenant des éléments patrimoniaux à préserver et à mettre en valeur est la suivante :

Une protection des éléments bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement à « identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles 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 ».



#### 2) Pour motif écologique : article L151-23

L'application, de l'article L151-23 du code de l'urbanisme permet la protection du patrimoine pour motif écologique.

#### Il est recensé :

- 33 sites pour la protection du patrimoine pour motif écologique
- 3 sites relatifs aux zones humides.

Référence	Désignation			
1	Fleuve et ripisylves du Gardon d'Anduze			
2	Ripisylve éparse du ruisseau de Pallières			
3	Ripisylve du ruisseau de Graviès			
4	Bosquet de Frênes isolé en aval de la station d'épuration, au Plan des Môles			
5	Peupleraie de l'ancien hôtel du Plan des Môles			
6	Source n°1 pétrifiante avec formation de travertins du chemin de Madame d'Anduze			
7	Source n°2 pétrifiante avec formation de travertins du chemin de Madame d'Anduze			
8	Plan d'eau oligotrophe du chemin de Madame d'Anduze			

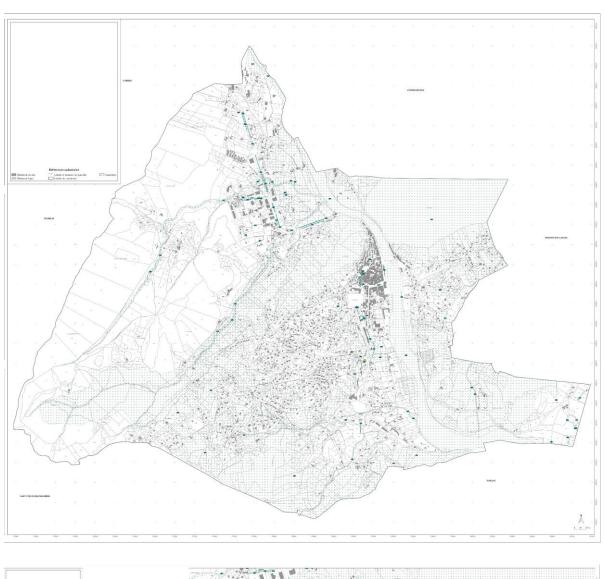
9	Plan d'eau oligotrophe de la carrière du chemin du mas Paulet
10	Prairie humide des Moulières
11	Bande riveraine du ruisseau de la Pallière et son affluent
12	Bande riveraine du ruisseau de Gravies
13	Bande riveraine du cours d'eau intermittent de la Jouffre
14	Bande riveraine du cours d'eau intermittent de Veyrac
15	Bande riveraine du cours d'eau intermittents du chemin du mas Paulet
16	Alignement d'arbres rue Saint-Jean du Gard
17	Haie de la zone de la Bahou
18	Alignement de platanes de la gendarmerie
19	Alignement d'arbres de Peyrollerie
20	Alignement d'arbres du pont
21	Alignement de platanes de la mairie
22	Alignement de platanes de Jean Jaurès
23	Alignement de platanes de l'école
24	Alignement de platanes de la gare
25	Alignement de platanes de la route de Nîmes
27	Haie du Colombier
28	Haie du Mas Paulet
29	Corridors intra-urbain
30.1	Corridor de l'Arbousset
30.2	Corridor de la Corgne
30.3	Trame verte communale
30.4	ZNIEFF - Lacan et Grand Bosc
30.5	Corridor de la Cabotte
30.6	Corridor de Tavillion
30.7	Corridor de La Bahou
30.8	Corridor du Serrd cd Lacan

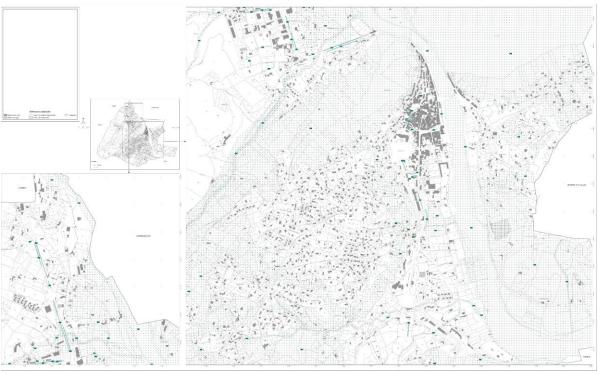
La réglementation mise en œuvre dans les zones contenant des éléments patrimoniaux à préserver et à mettre à valeur est la suivante :

Une protection des éléments de paysage non bâtis à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement à :

- « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation;
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent »;
- Des espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Une protection, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des zones humides identifiées en application de l'arrêté du 1er octobre précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement. Afin de garantir la préservation des zones humides, toute construction ou mouvement de sol y sont interdits. Des zones humides représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.

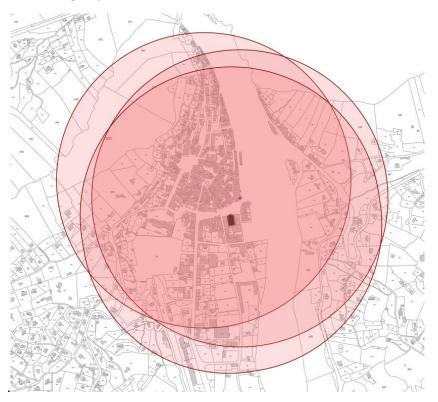




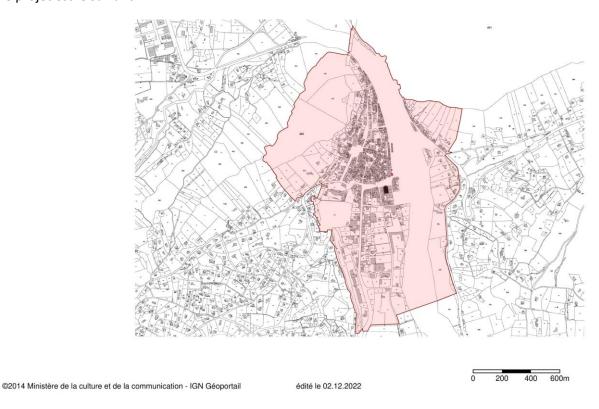
#### 3) Une protection des monuments historiques

Dans le cadre de la révision, la commune a décidé de modifier les périmètres de protection des 3 monuments inscrits ou classés présents sur son territoire. A savoir, la Tour de l'Horloge, le Temple et la Fontaine Pagode.

Les 3 périmètres seront regroupés en un seul.



#### Le projet est le suivant :



ANDUZE / Rapport de présentation / Les justifications des dispositions du PLU

La présente modification sera un des objet de l'enquête publique pour la révision du PLU.

### IV. La préservation du linéaire commercial

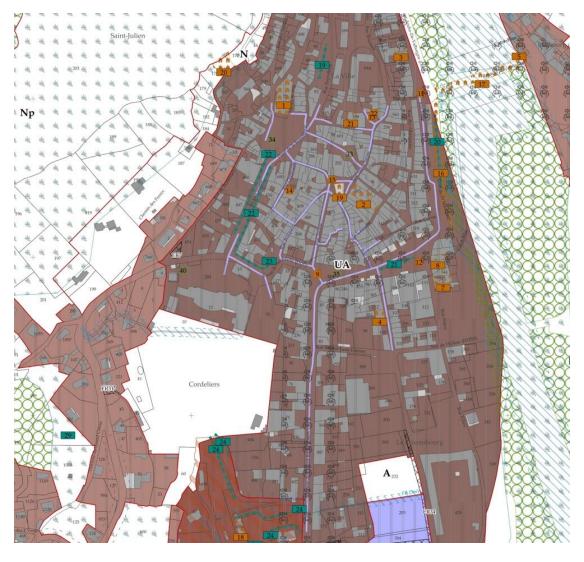
Les prescriptions relatives aux secteurs de diversité commerciale :

- Interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée ;
- En cas de démolition, les rez-de-chaussée reconstruits devront être affectés à la même destination et en surface équivalente à celle existante avant la démolition.

Le PLU fait apparaître les secteurs de diversité commerciale sur le document graphique par le biais d'une trame linéaire violette en zone UA.

Par activité commerciale il faut entendre les activités de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial qui s'adressent au consommateur final.

L'utilisation de cet article permet au projet d'Anduze d'être en cohérence avec les orientations inscrites au PADD de préservation de l'activité commerciale de proximité et également dans le cadre de l'opération « Petites villes de Demain ».



# V. <u>Les secteurs couverts par une OAP</u> sectorielle

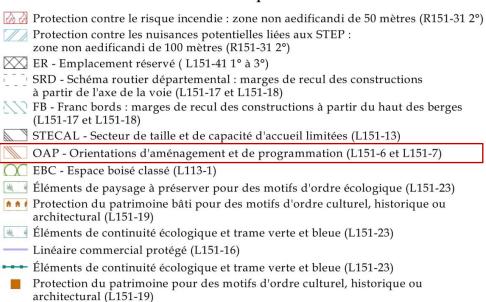
Le PLU comprend 6 OAP<sup>12</sup> dont 3 sectorielles :

O Arbre remarquable (L113-1)

- Quartier de la Gare classée en zone UG en majorité mais le périmètre va au-delà et concerne également des zones naturelles.
- Secteur de Fraisal Suéjol classée en zone 1AU à destination d'habitat.
- Secteur de Labahou classée en zone 1AUe à vocation économique.

Les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP doivent être compatibles avec les orientations. Sur le plan de zonage, les secteurs sont représentés par une hachure rouge.

#### Prescriptions\*



<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Celle de la zone 1AUe sera réalisée au moment de son ouverture à l'urbanisation

# 6. Les autres dispositions règlementaires

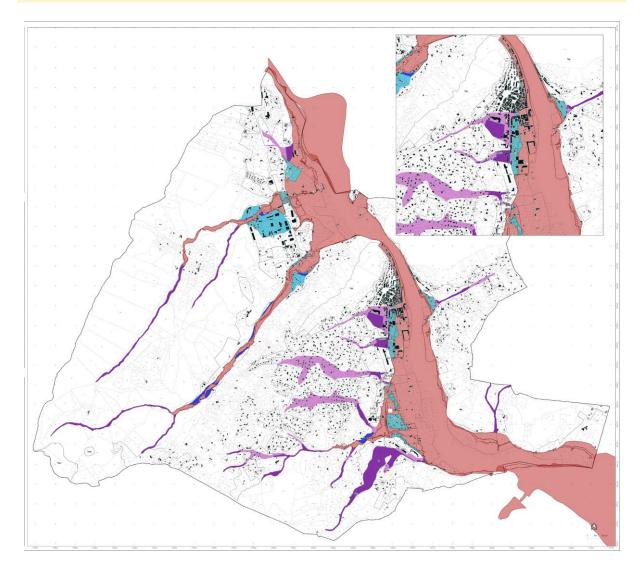
### 1. Les risques naturels ou technologiques

### A. Secteurs à risques d'inondation

Il existe sur la commune trois types d'inondation éventuelle :

- L'inondation par débordement de cours d'eau : le PPRi du Gardon qui concerne le Gardon et les ruisseaux de Graviès et de Pallières. Une révision du PPRi est prévue.
- L'inondation par ruissellement pluvial (étude CEREG).
- La gestion des francs-bords de certains cours d'eau où une bande inconstructible située entre 5 et 10 mètres de part et d'autre des berges s'applique.

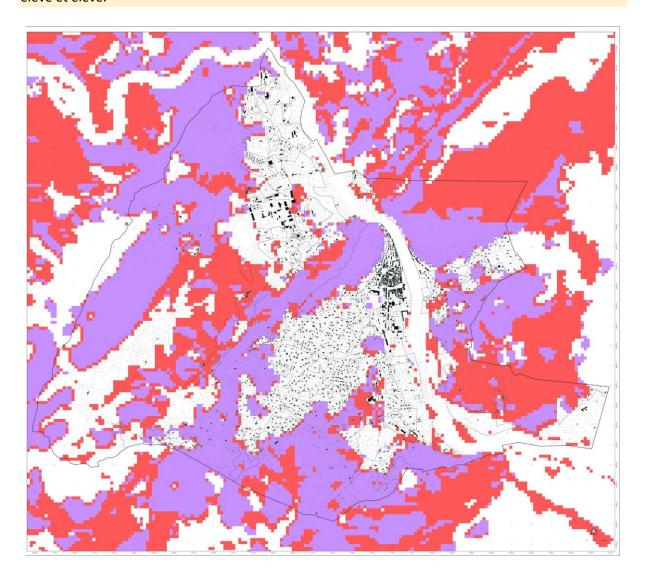
Les prescriptions de ces risques sont reportées au règlement du PLU et les documents relatifs aux risques sont annexés au PLU.



### B. Secteurs à risques incendie – feux de forêt

Depuis fin 2021, un nouveau porter à connaissance est venu modifier la connaissance de ce risque sur le territoire gardois. La commune d'Anduze a donc vu son territoire impacté différemment par ce risque.

En application des prescriptions du PAC feux de forêt, le PLU projeté prend en compte ces nouvelles zones et les élus ont décidé de sortir des zones constructibles les zones concernées par un risque très élevé et élevé.



### C. <u>Secteurs concernés par les autres risques</u>

Le projet de PLU prend en compte les autres risques qui sont mentionnés au règlement du PLU et annexés au présent PLU.

Il s'agit des risques de mouvement de terrain, glissement de terrain, le retrait-gonflement des argiles (exposition de moyen à fort), sismique (niveau faible), le risque minier, liés au radon, au passage de

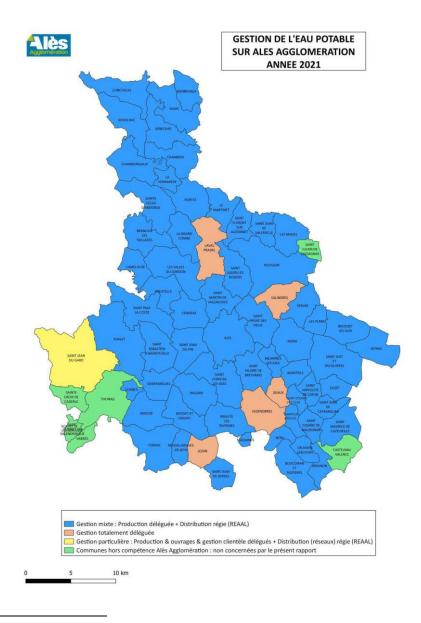
canalisation, le risque lié aux installations industrielles classées (au nombre de 5 mais non classés SEVESO).

### II. Les réseaux

### A. <u>Le réseau d'alimentation en eau potable</u>

### 1) Que dit le Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau potable (RPQS<sup>13</sup>) 2021 ?

La gestion de l'eau potable sur Alès Agglomération se fait uniquement sur 66 des 72 communes qui composent le territoire intercommunale. Les 6 communes restantes sont gérées par des Syndicats intercommunaux.

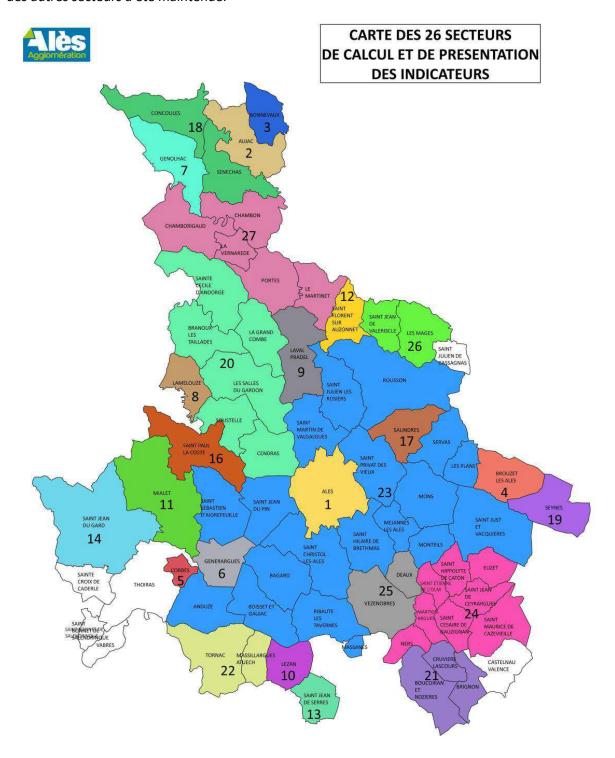


<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Il s'agit des dernières données reçues par Alès Agglomération et la REAAL en février 2022

160

La commune d'Anduze est intégrée au secteur n°23 pour les calculs et présentation des indicateurs.

En 2021, l'ancien secteur 15 « St Martin de Valgalgues » a été intégré au secteur 23. La numérotation des autres secteurs a été maintenue.

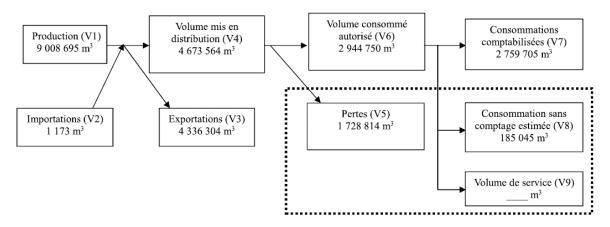


Le tarif de l'eau potable, exprimé en € TTC/m³, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, se base sur la consommation moyenne de 120 m³ par an. Pour Anduze, le prix est passé de 2,33€ TTC/m³ en 2021 à 2,424€ TTC/m³ en 2022.

Le rendement de réseau, à l'échelle du secteur auquel appartient Anduze, passe de 76,1% à 80% entre 2020 et 2021. Quant à l'indice linéaire de perte de réseau (en m³/j/km), il passe, pour le secteur 23, de 8,22 à 6,41 m³/j/km. Le traitement des fuites sur canalisations pour 100 km de réseau a augmenté entre 2020 et 2021 au niveau du secteur 23 (18,7 à 20,3).

Les données du secteur 23 font ressortir :

- **AU NIVEAU DU NOMBRE D'ABONNES,** Anduze a connu une diminution de près de 13 % entre 2020 et 2021, passant de 2 402 à 2 095.
- **AU NIVEAU DES EAUX BRUTES,** les données à disposition, sont cumulées sur chaque cham captant dont celui d'Anduze qui voit le prélèvement augmenté de 2,8% entre 2020 et 2021.
- AU NIVEAU DES EAUX TRAITEES:



- AU NIVEAU DU LINEAIRE DE RESEAUX DE DESSERTE (HORS BRANCHEMENTS), le linéaire du réseau de canalisations du service public d'eau potable est de 738,8 km au 31/12/2021 (694,34 au 31/12/2020). Cette évolution est essentiellement due à l'intégration du réseau de Saint-Martin-de-Valgalgues en 2021.

#### 2) État des différents captages de la commune

La commune est desservie via le captage de Labahou, hormis les quartiers de la montée d'Alès, de L'Arbousset et du chemin du Mas Paulet qui sont desservies par le captage de TORNAC (ex-réseau du Syndicat de l'Avène).

Le service est exploité en régie à autonomie financière pour la distribution et une délégation de service public pour la production (VEOLIA-Eau).

Le réseau d'eau potable est approvisionné par la ressource qui est mobilisé au niveau du captage de LABAHOU, qui se situe sur la commune d'Anduze. Il se situe à 150 mètres environ du Gardon, en rive droite.

Le pompage capte l'eau contenu dans l'aquifère des alluvions anciennes et récentes du Gardon.

Le captage de LABAHOU est autorisé par DUP en date du 10 septembre 1998 ainsi qu'un rapport hydrogéologue agréée datant du 5 janvier 1997. Le débit autorisé est de 150 m³/h et 2090 m³/j. La capacité totale de stockage à l'échelle du service est de 2 362 m³.

#### Rendement du réseau d'Anduze: 80,8 %

Le réseau d'eau potable compte une unité de traitement par désinfection au chlore gazeux à la station de pompage de Labahou :

> Le réseau d'eau potable affiche les indicateurs suivants

- Conformité microbiologique de l'eau au robinet = 100%
- Conformité physico-chimique de l'eau au robinet = 100%

#### > Volume prélevé la station de pompage de Labahou en 2021 : 369 354 m3

#### a) Concernant le captage de LABAHOU

Le captage de LABAHOU est autorisé par DUP en date du 10 septembre 1998 ainsi qu'un rapport hydrogéologue agréée datant du 5 janvier 1997. Le débit autorisé est de 150 m³/h et 2090 m³/j.

Le rapport du SDAEP d'EPUR (2013) avait estimé une population à l'horizon 2030 de 4216 habitants permanents et 7716 en période estivale. D'après le SDAEP, avec un rendement de 75%, la ressource sera sollicitée en jour de pointe à 92% à l'horizon 2025 et à 93% à l'horizon 2030.

> Le PLU en cours d'élaboration prévoit 367 habitants de moins que la projection du SDAEP, la ressource sera suffisante.

#### b) Concernant le Champ captant de TORNAC (2 puits)

Il est autorisé par DUP à prélever 720  $m^3/h$  et 16000  $m^3/j$ . La consommation moyenne de la ressource est estimée à hauteur de 52%.

> La ressource n'est pas un facteur limitant à l'urbanisation d'Anduze.

Il y a un effort constant de la REAAL sur le suivi du réseau d'eau (localisations et réparations des fuites) et du renouvellement du réseau d'eau.

#### c) Concernant la ressource potentielle de la MADELEINE

Le captage d'alimentation en eau potable du « champ captant de la Madeleine » (sur la commune d'Anduze) fait l'objet d'une demande de Déclaration d'Utilité Publique.

L'aquifère capté est karstique (complété par un aquifère alluvial). Les débits sollicités pour les prélèvements autorisés sont :  $500 \, m^3/h$ ,  $10 \, 000 \, m^3/j$ .

Cependant, ce captage de la madeleine, n'est pas une priorité d'Alès Agglomération, mais il n'est pas abandonné pour autant puisqu'il s'agit d'une étude qui devrait être réalisée dans un horizon à moyen/long terme.

Sur la base des éléments fournies par Alès Agglomération et la REAAL, le projet de PLU est compatible avec les capacités du réseau d'alimentation en eau potable. Le projet de PLU, d'atteindre 3 850 habitants en 2031 est compatible avec les capacités des captages utilisés par la commune autant en période estivale que le restant de l'année.

A savoir, fin 2020, les élus d'Alès Agglomération ont travaillé en ateliers pour définir la politique de l'eau d'Alès Agglomération pour les 10 ans à venir : « Alès Aggl'EAU 2030 ».

Par la définition du volume des investissements et leur priorisation, il s'agit de répondre aux exigences réglementaires, aux enjeux de développement durable et de préparer l'avenir du territoire : capacités de développement et d'aménagement, attractivité environnementale, pérennisation des équipements.

Une feuille de route d'actions à réaliser d'ici 2030 a été établie à l'issue de ce travail :

- Protection des captages
- Amélioration du traitement de l'eau
- Rénovation des réseaux d'eau potable et d'assainissement
- Modernisation et mise aux normes des divers équipements
- Rénovation et création de stations d'épuration
- Renouvellement de compteurs
- Études et schémas directeurs
- Sensibilisation des particuliers sur les économies d'eau
- Définition d'une tarification communautaire adaptée pour l'eau potable et l'assainissement, avec une communication adaptée

### **B.**Le réseau d'assainissement

La commune dispose d'une station d'épuration de type boue activée faible charge pour une capacité de 9 000 EH. Elle est située au lieu-dit « Plan des Molles » et a été mise en service en 1998 puis a subi une remise en état suite aux intempéries de 2020.

#### 1) Le réseau d'assainissement collectif

#### a) Charge hydraulique:

La charge hydraulique (922 m³/j), traité par la station est inférieure au débit nominal (1800m³/j). La capacité résiduelle de l'ouvrage est de l'ordre de 878 m³/j, soit 49 %.

#### b) Charge organique:

Pour l'année 2021, la charge organique moyenne reçue en DBO5 est de 208 kg DBO5/j, pour une capacité nominale de 540 kg DBO5/j, soit 39 % utilisé seulement. Cela représente 3466 EH raccordé à la station sur la base de 60 g DBO5/j/EH.

Ainsi, la capacité organique résiduelle par rapport à la DBO5 serait de l'ordre de 61 %

#### c) Estimation de la Charge Brute de Pollution Organique (CBPO):

Définition de la « CBPO » au sens de l'arrêté du 21 juillet 2015 (article 2) :

Il s'agit du « poids d'oxygène correspondant à la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (DBO5) calculé sur la base de la charge journalière moyenne de la semaine au cours de laquelle est produite la plus forte charge de substances polluantes dans l'année. La CBPO permet de définir la charge entrante en station et la taille de l'agglomération d'assainissement. »

L'estimation de la CBPO issue du bilan annuel sur le système d'assainissement d'Anduze (VEOLIA) est de 4 731 EH.

Par rapport à la CBPO, la capacité résiduelle de la station serait de 4269 EH, soit 47 % de la capacité nominale.

En fonction des données issues du bilan annuel sur le système d'assainissement d'Anduze, la capacité résiduelle est la suivante :

- Capacité hydraulique résiduelle : 49 % de la capacité nominale
- Capacité organique résiduelle : entre 47 et 61 % de la capacité nominale

Le projet de PLU est compatible avec les capacités du réseau d'assainissement collectif. Le projet de PLU est d'atteindre 3 850 habitants en 2031 et le nombre estimé d'habitants en période estivale est de 4 700. Ces chiffres sont donc compatibles avec les capacités du réseau d'assainissement.

#### 2) Le réseau d'assainissement non collectif

Après interrogation auprès du service, la commune d'Anduze compte au 101 installations en assainissement non collectif.

Dans le cadre de la mise à jour de ce zonage d'assainissement, il n'est pas convenu de réaliser d'autres études de sol complémentaires car il n'existe pas de nouvelles zones constructibles.

Les zones concernées par l'assainissement non collectif sont :

#### ■ Le hameau de L'OLIVIER (1)

Ce secteur à fait l'objet d'une étude comparative afin de vérifier l'intérêt de le raccorder au réseau d'assainissement collectif, créer un assainissement autonome-regroupé, ou de le laisser en assainissement autonome.

Le choix de l'assainissement non collectif a été retenu car les autres solutions n'étaient pas suffisamment intéressantes au regard des investissements à fournir.

#### Le secteur de POUILLAN et GAUJAC (2)

Du fait de son éloignement des réseaux de collecte, il a été décidé de laisser ce secteur en assainissement non collectif.

#### Le secteur de TRAVILLARGUES (3)

Ce secteur est maintenu en assainissement non collectif car les habitations sont situées sur un versant défavorable à un écoulement gravitaire des effluents.

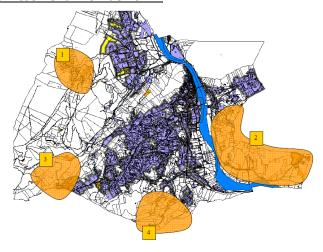
La faible densité des habitations sur ce secteur fait que la réalisation d'un poste de relèvement ne serait pas rentable.

#### Le secteur de SOUREILLAYRE (4)

Aucune justification donnée sur ce secteur dans le zonage d'assainissement d'EPUR.

Les habitations éloignées et non comprise dans des secteurs à urbaniser seront maintenues en assainissement non collectif.

#### Extrait du zonage d'assainissement EPUR de 2014 :



#### Le projet de PLU est compatible avec les capacités du réseau d'assainissement non collectif.

#### 3) L'aspect financier

#### a) Coût de l'assainissement collectif pour les particuliers

Participation aux frais de branchement :

Selon l'article L1331-2 du Code de la Santé Publique, lors de la construction d'un égout, la collectivité compétente peut exécuter d'office les parties des branchements situés sous la voie publique, jusque et y compris le regard le plus proche des limites du domaine public. Ces parties de branchement sont incorporées au réseau public, propriété de la collectivité compétente qui en assure désormais l'entretien et en contrôle la conformité.

La collectivité compétente est autorisée à se faire rembourser par les propriétaires intéressés tout ou partie des dépenses entraînées par ces travaux, diminués des subventions éventuellement obtenues et majorées de 10% pour frais généraux, suivant des modalités fixées par le Conseil de Communauté.

Au 1er janvier 2020, la participation aux frais de branchement s'élève à 1250 € HT (forfait de 7ml)

 Participation au raccordement à l'égout (PRE) est remplacée depuis le 1er juillet 2012 par la participation pour l'assainissement collectif (PAC) :

Cette participation, facultative, est instituée par délibération du Conseil de Communauté ou de l'organe délibérant compétent en matière d'assainissement. Cette délibération en détermine les modalités de calcul et en fixe le montant. Ce dernier pourra être différencié pour tenir compte de l'économie réelle réalisée par le propriétaire selon qu'il s'agit d'une construction nouvelle ou d'une construction existante nécessitant une simple mise aux normes. Son fait générateur est la date de raccordement au réseau collectif.

La participation représente au maximum 80% du coût d'un assainissement individuel ; le coût du branchement est déduit de cette somme.

Elle est due par le propriétaire de l'immeuble raccordé. Toutefois, si celui-ci a été antérieurement redevable de la participation pour raccordement à l'égout, la participation pour assainissement collectif ne pourra être exigée.

Cette participation est la suivante : 2 400 euros pour un seul logement.

#### b) Coût de l'assainissement non collectif pour les particuliers

Coût des travaux

Les travaux neufs ainsi que les travaux de réhabilitation sont à la charge du particulier.

Estimation du coût de l'entretien des dispositifs existants :

A la charge des particuliers :

	Coût moyen	Fréquence	Coût annuel moyen
Vidange de la fosse toutes eaux, nettoyage	300 €HT	Tous les 4 ans	75 €HT/an
des canalisations et du préfiltre	300 €П1	en moyenne	75 €H1/d11

#### Coût du contrôle de l'assainissement non collectif

Alès Agglomération exerce la compétence Assainissement Non Collectif sur le territoire de la commune d'Anduze. Le SPANC d'Alès Agglomération applique, selon la délibération C2022\_05\_01 du Conseil de Communauté en date du 7 décembre 2022, la tarification suivante :

- Frais de contrôle et de diagnostic des installations existantes, mais également d'information et de conseil permanent aux usagers :
  - Dans le cas des installations individuelles, recueillant et traitant les eaux d'un seul logement, cette redevance est d'un montant annuel forfaitaire de 20 euros et est à la charge du titulaire de l'abonnement à l'eau, à défaut au propriétaire du fonds de commerce, à défaut au propriétaire du logement,
  - Dans le cas des installations regroupées, recueillant et traitant les eaux de plusieurs logements, cette redevance est à la charge du représentant légal et clairement identifié du groupe des occupants bénéficiaires de l'installation.

Le montant de la redevance forfaitaire annuelle est alors de :

- **30 euros** par an dans le cas où une unique installation recueille et traite les eaux de deux logements,
- **40 euros** par an dans le cas où une unique installation recueille et traite les eaux de trois logements ou plus de trois logements,

Ces deux barèmes ne peuvent être appliqués que dans la mesure où la désignation du représentant légal est portée à la connaissance du Syndicat Mixte au moins quinze jours avant la date de facturation et par écrit. Dans le cas contraire, chaque titulaire de l'abonnement à l'eau (ou à défaut chaque propriétaire) est redevable du montant annuel forfaitaire de 20 par an, quel que soit le nombre de logements concernés.

- Frais de contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des installations d'assainissement non collectif neuves ou à réhabiliter :
  - Dans le cas des installations individuelles, recueillant et traitant les eaux d'un seul logement, cette redevance sera d'un montant de 180 euros et sera à la charge du propriétaire du logement,
  - Dans le cas des installations regroupées, recueillant et traitant les eaux de plusieurs logements, cette redevance sera à la charge du représentant légal et clairement identifié du groupe des propriétaires concernés.

#### Le montant de la redevance sera alors de :

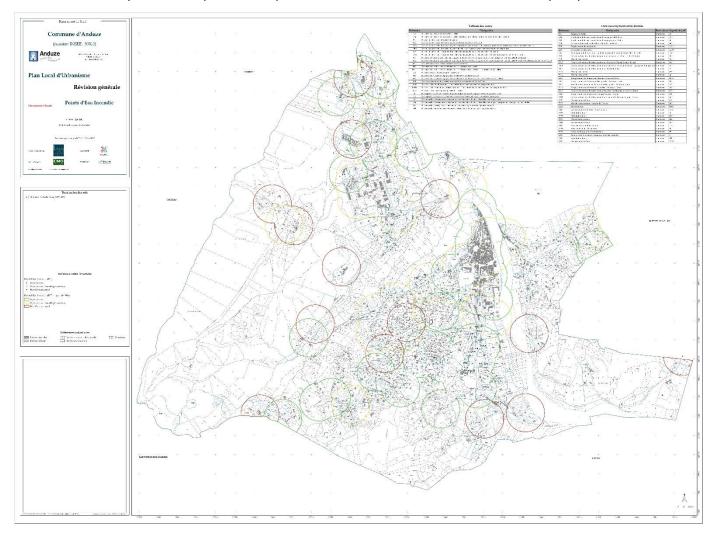
- **270 euros** par an dans le cas où une unique installation recueille et traite les eaux de deux logements,
- **360 euros** par an dans le cas où une unique installation recueille et traite les eaux de trois logements ou plus de trois logements.

### C. Le réseau incendie

Selon les données mises à disposition par le SDIS 30<sup>14</sup>, une vérification annuelle des hydrants de la commune a été effectuée en 2012 par les services du SDIS du Gard. Il recense les anomalies sur le réseau et n'exempte en aucun cas pas les services compétents de la commune de réparer, d'entretenir, de signaler et d'assurer l'accessibilité des hydrants.

Le procès-verbal du contrôle met en évidence sur les 87 hydrants recensés :

- 44 hydrants sont opérationnels
- 29 hydrants sont opérationnels mais non réglementaire,
- 14 hydrant non opérationnel par l'absence d'eau ou avec un débit beaucoup trop faible.



La commune s'engage à la bonne prise en compte et au suivi de l'application des obligations en matière de débroussaillement, réglementaire (Cf partie relative aux incidences du PLU sur les risques).

Le PLU répond donc à l'enjeu de protection de la population et des habitations contre le risque d'incendie et sa mise en œuvre aura des incidences positives sur celui-ci.

-

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Données issues de la plateforme Hydroweb du SDIS 30. Il s'agit des dernières données mises à disposition.

## 7. Tableau de synthèse des surfaces

Nom des	Descriptifuls la sous	Surface du PLU en vigueur	Surface du PLU projeté	Évolution	
zones	Descriptif de la zone	en ha en ha		En surface (ha)	En %
Zones urbaines		259,66	179,43	-80,23	-30,90%
UA <sup>1</sup>	Zone urbaine dense et mixte du centre ancien	20,16	22,23	2,07	10,27%
UB <sup>1 et 2</sup>	Zone de mixité urbaine de densité moyenne	66,48	45,71	-20,77	-31,24%
UC <sup>2</sup>	Zone de mixité urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire de faible densité	130,78	75,57	-55,21	-42,22%
UE <sup>2</sup>	Zone urbaine destinée principalement à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services	23,76	20,27	-3,49	-14,69%
UEc	Zone urbaine destinée à des établissements de commerce	10,01	3,27	-6,74	-67,33%
UEs <sup>2</sup>	Zone urbaine destinée à des établissements liés à la santé et au social	4,86	3,88	-0,98	-20,16%
UG	Zone urbaine spécifique du quartier de la Gare		3,51	3,51	100,00%
UP <sup>2</sup>	UP : Zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif		3,11	3,11	100,00%
UT	UT : Zone à vocation touristique sociale correspondant au domaine de Val de l'Hort	3,61	1,88	-1,73	-47,92%
	Zones à urbaniser	32,32	3,89	-28,43	-87,96%
1AU	Zone à vocation d'habitat soumise à une orientation d'aménagement et de programmation	20,47	0,8	-19,67	-96,09%
1 AUG	Zone à urbaniser spécifique du quartier de la Gare soumise à une orientation d'aménagement et de programmation	4,88	2,04	-2,84	-58,20%
1AUe	Zone à vocation économique (artisanale) soumise à une orientation d'aménagement et de programmation	6,97	1,05	-5,92	-84,94%
	Zones agricoles	206,85	151,42	-55,43	-26,80%
А	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres	89,07	146,1	57,03	64,03%
Ар	Zone agricole à protéger strictement en raison de ses fortes qualités patrimoniales et paysagères	117,78	5,32	-112,46	-95,48%
	Zones naturelles	960,25	1 124,50	164,22	17,10%
N	Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages	939,58	992,31	52,73	5,61%
NT	NT : Zone naturelle dédiée aux installations et constructions à dominante touristique et de loisirs	20,67	5,89	-14,78	-71,50%
Nm	Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages prenant en compte le risque minier		7,72	7,72	100,00%
Np	Zone naturelle à protéger strictement en raison de leur importance écologique et paysagère		118,55	118,55	100,00%
	TOTAL	1 459,08	1 459,22		

<sup>1</sup> Zone intégrant le sous-secteur relatif à la protection des monuments historiques indicé « p »

<sup>2</sup> Zone intégrant le sous-secteur relatif à l'assainissement non collectif indicé « a »

L'évolution du zonage entre le PLU de 2014 et le PLU projeté montre :

- Une forte diminution des zones urbaines qui s'explique essentiellement par le déclassement d'une grande partie des zones UB (-20,77 ha) et UC (55,21 ha de moins) en zone naturelle.
  - La zone urbaine diminue donc de 80,23 ha soit une baisse de près de 31%.
- Une diminution des zones à urbaniser (AU) qui s'explique par plusieurs décisions de la municipalité :
  - Une volonté de ne pas consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels pour mettre en œuvre le projet urbain,
  - Une volonté de n'afficher que les surfaces dont la commune à besoin afin de répondre aux objectifs de la loi Climat & Résilience et, anticiper « le zéro artificialisation nette »,
  - Déclasser les secteurs d'extension pour prendre en compte les risques de sécurité et d'accès au niveau de la route départementale 133 (zone 1AU1 à 1AU4).
    - 🖔 La zone à urbaniser diminue donc de 28,43 ha soit une baisse de 88%.
- Une légère diminution de la zone agricole mais au profit des agriculteurs et de la zone naturelle. Le PLU en vigueur prévoyait près de 118 ha de zone agricole protéger stricte contre seulement 89 ha pour l'accueil d'agriculteurs. Le PLU projeté rétablit les choses et au regard de l'occupation réelle des sols, les élus ont reclassé près de 57 ha de terres en espaces agricoles.
  - La majorité de la zone agricole (Ap) du PLU de 2014 concerne désormais les espaces naturels sensibles protégés par le Département (secteur Peyremale notamment).
    - La zone agricole diminue donc de 55,43 ha soit une baisse de 27%.
- Une forte augmentation de la zone naturelle. La zone naturelle (N) augmente de 53 ha quand les zones naturelles à vocation touristique et de loisirs diminuent de 14,8 ha. Le nouveau PLU créée une zone naturelle protégée qui reprend le périmètre du droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles. Cette nouvelle zone, Np fait 118,55 ha. Une zone Nm est également créée pour prendre en compte le PAC minier.
  - La zone naturelle augmente donc de 164,22 ha soit une hausse de 17%.

# Étude de discontinuité au titre de la loi Montagne

### 1. Préambule

### Objet du dossier

La commune d'Anduze, dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, demande une dérogation pour urbaniser trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en discontinuité. Conformément à l'article L.122-7 du code de l'Urbanisme, la présente étude est soumise, pour avis, et cela avant arrêt du projet, à la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages. Les projets identifiés dans le cadre du projet de PLU se situent en :

- Secteur agricole pour un projet d'agriculteur
- Secteur naturel pour deux projets : le 1<sup>er</sup> pour un projet de piscine naturelle pour un camping déjà existant et le second pour un projet de 5 cabanes sur un jardin privé d'une propriété.

Aucune construction n'a été réalisée jusqu'à présent. Les sites étant situés en retrait de la zone urbaine principale, il a été décidé de réaliser la présente étude, qui a pour objet de démontrer que la finalisation de l'urbanisation de ces sites, situés en zone de Montagne, sont compatible avec :

- Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales, forestières
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
- La protection des risques naturels

La commune est concernée partiellement par les dispositions de la loi Montagne depuis l'arrêté ministériel du 28 mai 1997 paru au JO du 3 juin 1997.

### II. Références règlementaires

#### Article L.122-5 du code de l'urbanisme

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».

#### Nouvel Article L.122-5-1 du code de l'urbanisme

« Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux ».

#### Article L.122-6 du code de l'urbanisme

« Ces critères sont pris en compte pour la délimitation des hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes en continuité desquels le PLU prévoit une extension de l'urbanisation. »

Ce dossier s'inscrit dans le cadre de **l'article L122-7 du Code de l'urbanisme** : « Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. »

L'article R122-1 définit les modalités de mise en œuvre de ce dossier : « L'étude prévue au premier alinéa de l'article L. 122-7 est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma de cohérence territoriale ou de plan local d'urbanisme ou avant l'examen conjoint dans le cas d'une mise en compatibilité de ces documents, à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique. »

# 2. Présentation générale du territoire et du projet de PLU

### 1. <u>Présentation du territoire et enjeux en</u> <u>termes d'aménagement</u>

La commune d'Anduze dispose d'une riche histoire ancienne. Elle a toujours su profiter de son image de « ville à la campagne », située à l'interface entre les piémonts des Cévennes, offrant un patrimoine naturel remarquable avec le Gardon qui sillonne le paysage, et Alès Agglomération, 5ème communauté d'Agglomération de la région Occitanie et 2ème pôle industriel, facilement accessible depuis les infrastructures routières (RD910A dite route d'Alès et la RD907 dite route de Nîmes).

Anduze, ville secondaire de la Communauté d'Alès Agglomération, est reconnue en tant que pôle secondaire, classée en polarité 2 dans le Schéma de Cohérence Territoriale Pays Cévennes.

Avec 3 327 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019, Anduze est la 10<sup>ème</sup> ville la plus peuplée de l'intercommunalité. Le SCoT Pays Cévennes l'identifie comme polarité secondaire à conforter et maîtriser, avec un nombre minimal et une diversité de logements à produire, de façon à favoriser l'installation de nouveaux ménages au plus près des équipements, activités et des transports offerts par la ville, et pour limiter l'étalement urbain et les déplacements motorisés fortement impactant pour l'environnement, l'activité agricole et le cadre de vie.

A l'instar de la dynamique démographique, le SCoT encourage à renforcer cette attractivité et l'influence économique d'Anduze à l'échelle du Piémont et Sud du territoire.

Pour autant, avec un territoire artificialisé à hauteur de 20% de sa surface et des risques d'inondation et de ruissellement fortement présents en centre-ville, la ville d'Anduze s'avère très contrainte dans son développement, avec un foncier disponible, pour le développement urbain comme pour le

### développement économique, de plus en plus rare face à une demande élevée tout en tenant compte des dernières règlementations.

L'objectif de la ville est de respecter les dernières règlementations, qui imposent aux PLU d'être compatibles avec les documents supra communaux, mais aussi de répondre aux difficultés d'accès au logement et soutenir le dynamisme de ses équipements et activités en accueillant de nouveaux ménages.

### Eléments relatifs à l'activité agricole, forestière, aux paysages, au patrimoine naturel et aux risques naturels

### **A.** <u>Le paysage anduzien</u>

Anduze prend place en limite de l'entité des Cévennes, dans l'unité paysagère des Cévennes des serres et des valats. Elle est une des portes d'entrée net depuis l'aval dans ce monde de montagne. Les reliefs démarrent d'un coup depuis la plaine bordière d'Alès, en vallées et serres successifs. Sur le Gardon, Anduze commande les entrées/sorties au débouché de la vallée.

Ce sont ces reliefs, encore calcaire comme ceux des Garrigues, mais plus anciens (jurassiques et non crétacés), qui marquent l'entrée dans les Cévennes, et c'est particulièrement lisible à Anduze, avec les falaises calcaires spectaculaires du Peyremale, entaillées par le Gardon.

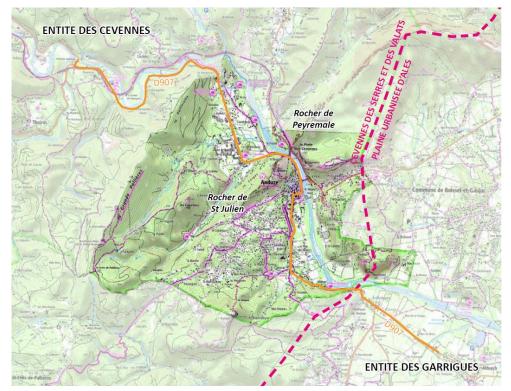


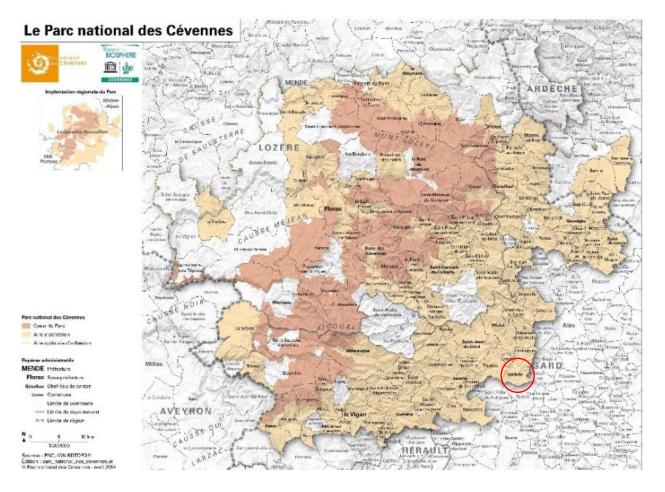
Figure 1. Entités et unités paysagères, monts calcaires du jurassique inférieur

**SOURCE: CARTE IGN, CMO PAYSAGES** 

La forte pente, associée aux sols majoritairement sensibles à l'érosion car schisteux, et aux précipitations fortes et abondantes sur les sommets (jusqu'à 2 m d'eau par an concentrées parfois sur quelques journées diluviennes), explique ces découpes profondes en formes de V : l'eau ravine les reliefs avec violence, et les Cévennes forment un monde de pentes, où les replats sont rarissimes et presque luxueux.

### **B.**Les espaces naturels, forestiers

Anduze est l'une des 116 communes de l'aire optimale d'adhésion qui ont adhéré à la charte du Parc national. Elle recouvre des territoires ayant une grande proximité à la fois biogéographique et culturelle avec le cœur du Parc National des Cévennes.



Anduze fait partie du territoire expérimental de la Réserve de Biosphère des Cévennes qui couvre 152 communes dans le Gard, la Lozère et l'Ardèche, pour 372 000 ha et 76 000 habitants.

Aucun arrêté préfectoral de protection de Biotope (APPB), de sites inscrits ou classés ne sont répertoriés sur la commune. Mais la commune est concernée par :

- 3 périmètres d'inventaires ZNIEFF:
  - ZNIEFF de type I n° 910011824 « Corniche Peyremale et écaille du Mas Pestel »
  - ZNIEFF de type I n° 910030340 « Lacan et Grand Bosc »
  - ZNIEFF de type II n°910011775 « Vallée moyenne des Gardons »
- 2 espaces naturels sensibles :
  - ENS n°30-122 « Corniche de Peyremale Falaises d'Anduze »
  - ENS n°30-134 « Gardon inférieur d'Anduze »

- Des zones humides dont le Gardon
- Un site Natura 2000 qui couvre 5% du territoire communal d'Anduze. Il s'agit de la ZSC FR9101372 « Falaises d'Anduze ».

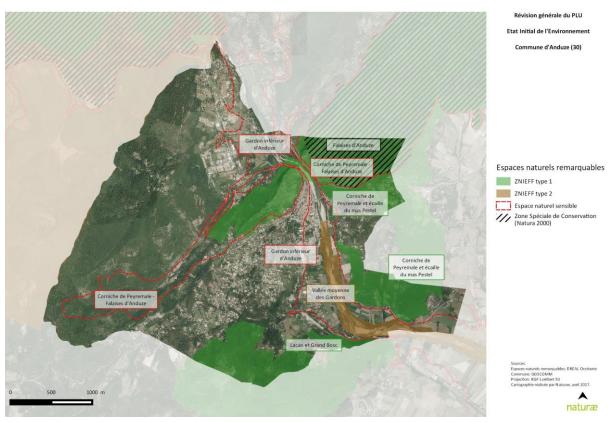


Figure 2. ZNIEFF, ENS et sites Natura 2000

SOURCE: DREAL OCCITANIE, NATURAE

La commune d'Anduze est également concernée par quatre périmètres de Plans Nationaux d'Actions (PNA) :

- Loutre
- Pies-grièches, plus spécifiquement par un périmètre Pie-grièche à tête rousse.
- Deux autres périmètres de PNA bordent la commune. Il s'agit des PNA Chiroptères, au nordouest, et Odonates, à l'est et au nord-ouest également.

La commune d'Anduze apparait dominée par les milieux forestiers (près de 60 % du territoire communal). Les forêts de feuillus en premier, les mixtes en second (conifères et feuillus) en constituent la très large majorité. Les surfaces agricoles semblent également bien représentées (près d'un tiers de l'espace communal). Enfin, la tache urbaine d'Anduze, très étendue et peu dense représente près de 10% de l'espace communal. La zone industrielle et commerciale représente pour sa part une artificialisation de 2% du territoire communal.

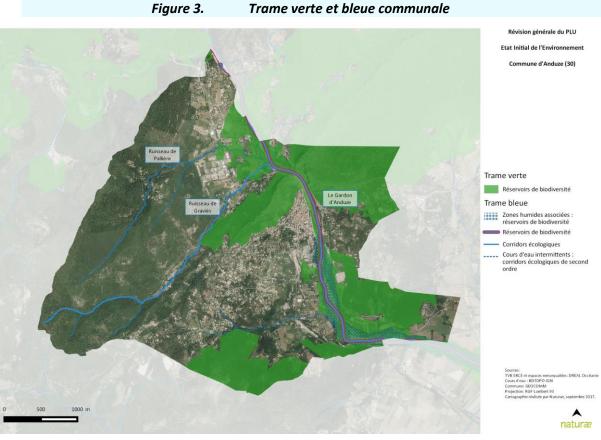
L'ensemble des éléments précédents permettent de définir une trame verte et bleue à l'échelle communale :

#### • La trame verte

La trame verte et bleue du SRCE a été reprise. Les ZNIEFF, zones humides pré-inventoriées ainsi que les sites Natura 2000 ont été ajoutés en tant que réservoirs de biodiversité. Seule une partie des ZNIEFF de type 1 n'était pas comprise dans les réservoirs désignés par le SRCE. Les portions concernées, réduites, ont donc été incluses en raison de leur intérêt écologique et de leur rôle fonctionnel.

#### La trame bleue

Le Gardon d'Anduze représente un réservoir de biodiversité du SRCE et reste donc ainsi consacré dans la définition de la trame verte et bleue communale. Le ruisseau de Graviès est également repris en tant que corridor écologique et le ruisseau de Pallière est ajouté à ces mêmes corridors. Enfin, les ruisseaux intermittents présents sur la commune sont intégrés en tant que corridors écologiques, mais de second ordre.



SOURCE: DREAL OCCITANIE, NATURAE

### C. <u>Les espaces agricoles</u>

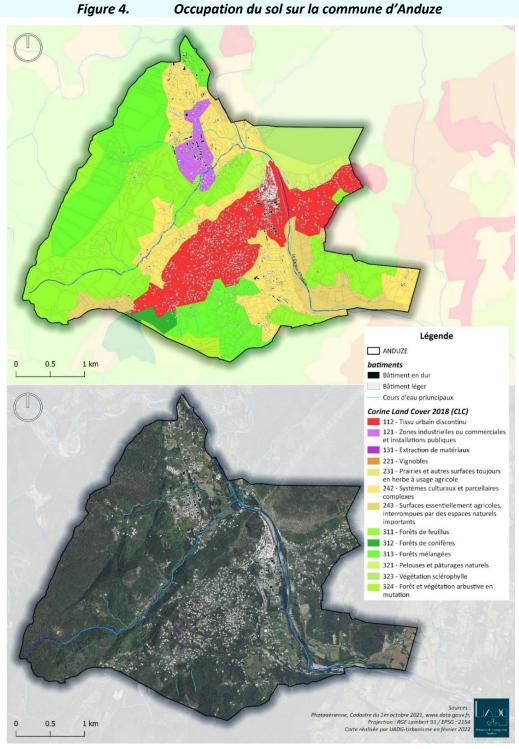
La commune s'étend sur une superficie de 1460 hectares, dont 121 hectares de Surface Agricole Utilisée<sup>15</sup> soit 8,3 % de la commune en 2010 et 5,3% en 2020 (77ha).

Outre les aspects économiques, l'agriculture joue sur la commune un rôle identitaire très important, par le biais des champs de vignes et de vergers qui modèlent fortement les paysages. Elle contribue également à une image qualitative et touristique forte, grâce aux producteurs locaux qui animent les marchés et vendent des produits « du terroir. » L'agriculture sur le territoire d'Anduze est couverte par des produits de qualité, reconnus au niveau et européen. 3 AOC, 42 aires géographiques d'IGP sont présentes.

L'agriculture joue un rôle important dans la commune, autant du point de vue paysager que de la valorisation de la culture locale. Les appellations contribuent à la valorisation des produits locaux et participent à l'activité touristique de la commune.

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Données Agreste, RGA 2020

D'après le recensement agricole de 2020, les exploitations sont majoritairement spécialisées dans la polyculture et le polyélevage.

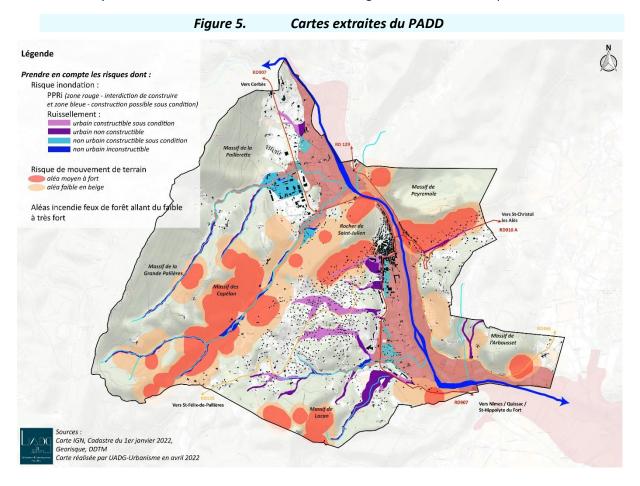


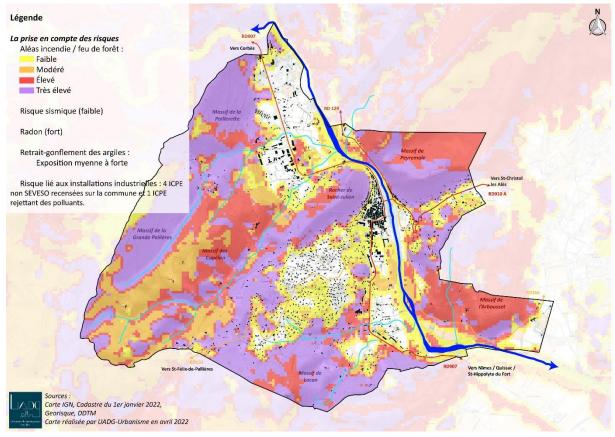
SOURCE: CORINE LAND COVER 2018, UADG - URBANISME

### **D.** Les risques naturels

La commune est exposée à plusieurs risques naturels majeurs :

- Le risque inondation : le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRi) communal a été approuvé le 28 février 2014. Une révision est envisagée à compter de 2023. La commune est également concernée par le risque de ruissellement pluvial.
- Le risque incendie / feux de forêt : le nouveau PAC feux de forêt de 2020 est venu modifier la connaissance de ce risque au niveau départemental et par conséquent au niveau communal.
   Des secteurs autrefois non concernés, le sont désormais. De par sa forte présence d'espace forestier, la commune est soumise à un risque élevé voir très élevé sur la plupart de son territoire.
- Les risques de mouvements de terrain : le phénomène le plus recensé sur Anduze est l'érosion des berges au nombre de 10, suivis des éboulements (6) et des effondrements (3). La particularité de ces phénomènes est qu'ils sont quasiment tous localisés le long du Gardon ou à proximité.
- Le risque de retrait-gonflement des argiles.
- Le risque sismique faible.
- Le risque minier à l'extrémité sud-ouest de la commune.
- Le risque lié au radon : Anduze est classée en catégorie 3 à savoir un risque fort.





SOURCE: UADG-URBANISME, 2022

### III. Le projet de PLU

La révision du PLU a commencé en 2017 sous le mandat de l'ancienne municipalité. Suite aux élections municipales de 2020, une nouvelle municipalité a été élue et a souhaité reprendre la procédure de révision en « basculant » vers une procédure dite « PLU Gard Durable ».

La nouvelle équipe a souhaité associer d'avantage les habitants à cette démarche et a souhaité intégrer les dernières règlementations en matière d'aménagement du territoire notamment la loi Climat & Résilience d'août 2021.

Le projet a donc été revu pour se caler au plus près des objectifs de « zéro artificialisation nette ». Le Projet d'aménagement et de développement durable a donc été revu en ce sens et redébattu en avril 2022. Les axes suivants traduisent ce nouveau projet. Concrètement, à travers son PLU, la ville s'attache à poursuivre les objectifs bien définis dans les 3 axes :

#### • Axe 1 – Le développement urbain et économique

- O ORIENTATION 1.1 UNE TRAME URBAINE MAINTENUE DANS SES LIMITES ACTUELLES GARANTISSANT UNE URBANISATION MAITRISEE
  - Objectif 1.1.1. Redéfinir les limites urbaines cohérentes
  - Objectif 1.1.2. Poursuivre une politique en matière de projets urbains
  - Objectif 1.1.3. Composer des formes urbaines respectant l'identité communale
- ORIENTATION 1.2 VISER UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RAISONNABLE RESPECTANT LES EQUILIBRES DE LA VILLE

- OBJECTIF 1.2.1. Réduire la consommation urbaine de l'espace
- OBJECTIF 1.2.2. Modérer la consommation des espaces
- OBJECTIF 1.2.3. Maîtriser le développement démographique à l'horizon 2031
- ORIENTATION 1.3 CONSOLIDER UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE
  - OBJECTIF 1.3.1 Assurer la pérennité de l'activité agricole
  - OBJECTIF 1.3.2 Conforter le dynamisme économique de la ville
  - OBJECTIF 1.3.3 Conforter le développement touristique et culturel

#### • Axe 2 – L'aménagement et le cadre de vie

- O ORIENTATION 2.1 LA GESTION DU CADRE URBAIN
  - OBJECTIF 2.1.1. Poursuivre une politique en matière de transport et de déplacements
  - OBJECTIF 2.1.2. Poursuivre une politique en matière de loisirs
  - OBJECTIF 2.1.3. Poursuivre une politique en matière d'habitat
  - OBJECTIF 2.1.4. Poursuivre une politique en matière du développement des communications numériques et des énergies renouvelables
- ORIENTATION 2.2 AMELIORER L'ESPACE URBAIN POUR LE RENDRE PLUS ATTRACTIF FT VIVANT
  - OBJECTIF 2.2.1. Favoriser la rénovation urbaine et la réhabilitation de l'habitat
  - OBJECTIF 2.2.2. Soigner l'articulation entre les nouveaux quartiers et le tissu urbain existant
  - OBJECTIF 2.2.3. Conforter le cahier de recommandations architecturales

#### Axe 3 – Un développement respectueux des patrimoines naturels et paysagers

- O ORIENTATION 3.1 LA GESTION DU CADRE NATUREL
  - OBJECTIF 3.1.1. Préserver les continuités écologiques de la trame verte et bleue
  - OBJECTIF 3.1.2. Préserver le patrimoine naturel
- O ORIENTATION 3.2 LA GESTION DU CADRE PAYSAGER
  - OBJECTIF 3.2.1. Préserver et valoriser le patrimoine paysager du territoire
  - OBJECTIF 3.2.2. Préserver la qualité et l'insertion paysagère des axes structurants

# IV. La caractérisation de la discontinuité dans le PLU d'Anduze

Conformément à l'article L.122-5-1 du code de l'urbanisme, la commune a retenu des critères adaptés au territoire, pour préciser la notion de continuité ou de discontinuité.

Le diagnostic du territoire établit que les caractéristiques locales de l'habitat. La ville a accueilli une croissance urbaine résidentielle, sous la forme d'habitat individuel diffus ou en lotissement. Le développement de la commune s'est fait en prenant en compte les contraintes topographiques présentes.

Ces extensions s'articulent autour de la cluse rocheuse et le long des principaux axes routiers. Six modes de développement apparaissent :

- Le Noyau historique
- Le centre-ville
- Les premières extensions
- L'habitat pavillonnaire sous forme de lotissements ou de maisons jumelées
- L'habitat diffus
- Les espaces spécialisés comme les zones d'activités, touristiques et équipements et espaces publics.

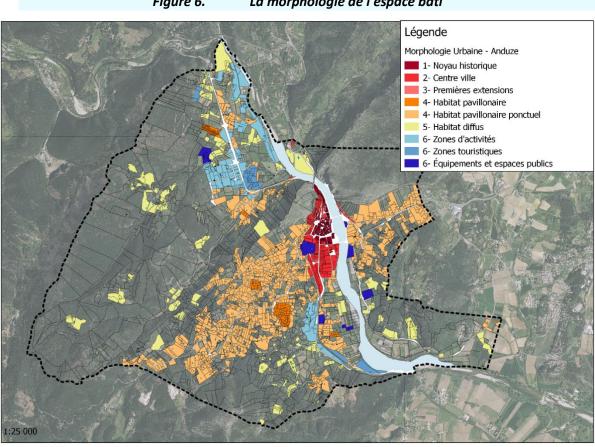


Figure 6. La morphologie de l'espace bâti

SOURCE: URBA.PRO, 2018

Cette urbanisation présente, de fait, des interruptions. Plus que des hameaux à proprement parler, on trouve régulièrement dans les parties périphériques de la ville, des « groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes » (en orange clair et jaune sur la carte de-dessus). Les projets concernés par cette étude sont pour :

- Le premier situé en zone agricole au PLU projeté, sur une parcelle communale à destination d'un agriculteur;
- Le second et le troisième situés en zone naturelle du PLU projeté mais leur vocation est différente :
  - Un projet concerne la réalisation de 5 cabanes sur deux parcelles privées correspondant au jardin de la propriété
  - Un projet concerne la réalisation d'une piscine naturelle pour le camping « Les fauvettes ».

D'après les dispositions du code de l'urbanisme, les 3 projets rentrent dans les exceptions autorisées, à savoir une construction nécessaires à l'activités agricoles, pastorales et forestières (article L122-11) pour le premier, les annexes de taille limitée pour les deux autres (article L122-5).

La commune d'Anduze est partiellement concernée par les dispositions de la Loi Montagne (sections AB, AD, AC, AP, AN, AO, AI et AM). Seules les sections cadastrales AH, AE, AK et AL ne sont pas concernées.

# 3. L'étude de discontinuité du STECAL

### I. Le STECAL N1

#### 1) Situation foncière et justifications

Le secteur est situé au niveau du lieu-dit Veyrac sur les parcelles n°367 à 369 section AM. Les parcelles appartiennent à une famille anduzienne qui souhaite créer 5 cabanes dont une accessible aux PMR sur leur propriété.

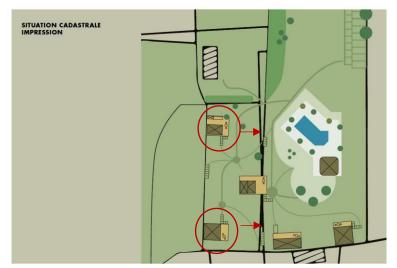
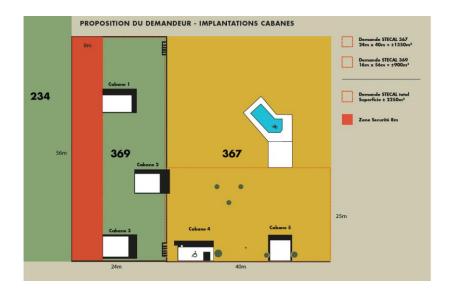
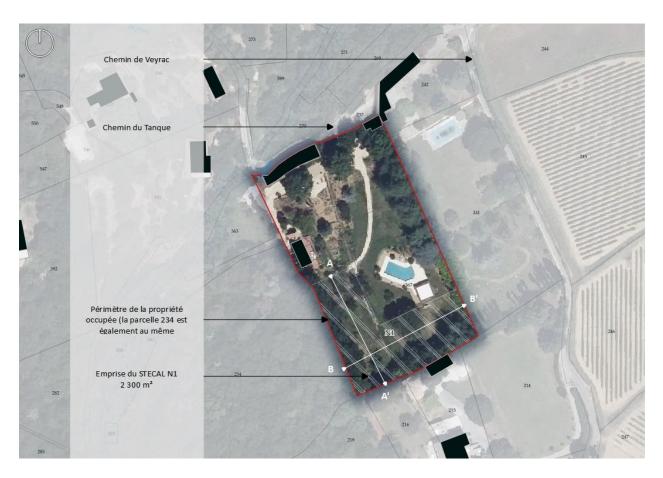


Image issue du dossier de présentation du projet en date du 3 octobre 2022



#### 2) La topographie du site

L'altitude moyenne du secteur d'étude est de 167 m environ. Les dénivelés sont relativement faibles (environ 3 à 10 mètres entre les points haut et bas sur les coupes AA' et BB') et les pentes sont de 17 %. Le secteur peut être qualifié de relativement pentu mais avec des plateaux.





#### 3) Les réseaux

Le secteur est à proximité des canalisations d'eau potable et d'assainissement ainsi que du rayon d'action de 200 mètres autour d'un point d'eau incendie (PEI).



Le point d'eau incendie a fait l'objet d'une visite de contrôle le 23 janvier 2023 par les services compétents. Le débit contrôlé est de 114 m³/h et le poteau est classé comme opérationnel. Ci-joint la fiche de contrôle technique du PEI issue du site <a href="www.hydroweb.fr">www.hydroweb.fr</a>:

Controle opérationnel portant sur la commune de Anduze				
N° du PEI <b>53</b>	FICHE DE CONTROLE TECHNIQUE D'UN PEI			DIS 30 New Regional Plannis de la Bane de Far
Type du PEI : PI - 1x100-2x65	Date du controle : 23/01/2023			
Adresse: CHEMIN DE VEYRAC \$24B2				Dalle Atlas : <b>NULL</b>
Précision sur l'adresse : AU NIVEAU DU N 1	20			
remarque relative au controle précédent				
Valeurs du dernier débit relevé :	114 m3/h		1 bar	
Question	C	Choix	Précisions complén	nentaires
Le PEI est-il présent sur le terrain ?	Ou	i 🗶		
and the process of the terrain t	No	n		
	Ou	i <b>X</b>		
			Clôture	
Peux t-on accéder jusqu'au PEI ?	No	n 🗖	Voie non carrossable	
			portail fermé non équipé d'un déverrouillage	dispositif de
	Ou	i <b>X</b>		
Le PEI est il numéroté ?			Absent	
	No	n	Illisible	
		i 💢		
Y a t-il une signalisation du PEI ?	No	同	Absence	
	140	$ \Box $	Dégradée	
		i <b>X</b>		
Les composants principaux du PEI sont-ils pr			Joints	
	No	"	Bouchon	
	Ou	i <b>X</b>		
			Corrosion	
			Peinture	
			Socle d'ancrage	
Le PEI est il en bon état ?	No	n $\square$	Fuite	
		同	Chainette	
			Couvercle	
			Capot	
Peux t-on se raccorder au PEI ?	Ou	i <b>X</b>		
1	Į.			1

			Végétation empéchant la manoeuvre
	Non		Obstacle fixe
			1/2 raccord cassé ou manquant
		X	
Pour t on management le dispositif d'auverture d'aqu	Oui		Manoeuvre difficile (grippé) ou volant cassé
Peux t-on manoeuvrer le dispositif d'ouverture d'eau du PEI ?	Non		Carré de manoeuvre cassé / Manoeuvre impossible
			Vanne H.S. (PEA)
	Oui	X	
Le PEI est-il alimenté en eau ?			
	Oui	X	
Peut-on vidanger le PEI ?	Non		
			saisie effectuée par admin@com-3001

#### 4) Les risques présents

La commune d'Anduze est concernée par de nombreux risques qui sont tous mentionnés au tome 1 du rapport de présentation du PLU. Il y a des risques naturels et technologiques dont le risque d'inondation, de feux de forêt, liés au sol et sous-sol (mouvement de terrain, sismique, minier...), pollution, transport de matières dangereuses etc...

Le site du projet de STECAL N1 est plus particulièrement concerné par le risque inondation (ruissellement et franc-bord) et feux de forêt.



Après consultation du service Environnement et forêt de la DDTM, de par la proximité du projet du massif forestier de Lacan et du Grand Bosc, classé en aléa fort et très fort, il a été décidé de décaler l'implantation des cabanes de 8 mètres.

Ce décalage permet également de répondre aux obligations légales de débroussaillement. L'entretien de la parcelle est effectué par les propriétaires comme en attestent les photos suivantes prises en février 2023 :



#### 5) L'accès au site

Le site du futur projet est accessible depuis la route départementale 907 dite « Route de Nîmes » par le chemin de Veyrac / chemin du Tanque.

Le chemin de Veyrac termine en impasse pour desservir les habitations au Sud du projet. Le chemin du Tanque permet, quant à lui, d'aller en direction du camping « Les roulottes d'Anduze ».



#### 6) Le cadre paysager

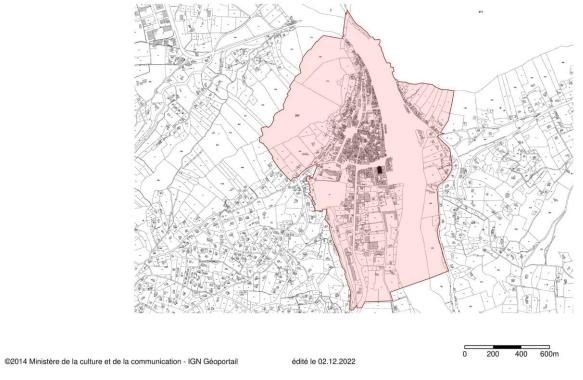
Le projet de construction de 5 cabanes ne sera pas visible depuis l'extérieur de la propriété du fait de la présence de nombreux arbres de hautes tiges qui délimitent les parcelles.



Des photos aériennes, prises en février 2023 par le propriétaire démontrent la non visibilité du projet depuis l'espace public.



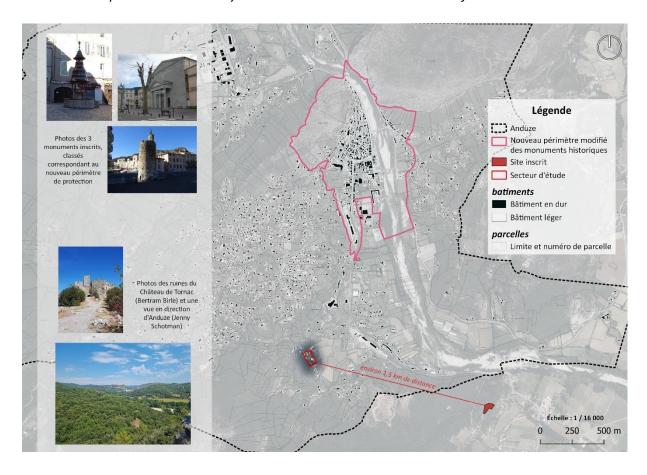
De plus, le projet n'impacte en aucune façon des sites classés ou inscrits. Les périmètres des monuments historiques (la Tour de l'Horloge, le Temple et la Fontaine pagode) de la commune d'Anduze ont fait l'objet d'une modification et ne concernent en aucune façon le secteur de Veyrac (extrait du futur périmètre modifié des monuments historiques).



L'autre site inscrit est les ruines du château de Tornac qui se situe à environ 1,5 kilomètre au Sud-Est du projet. Les ruines du Château ne sont pas visibles depuis le site du projet du fait du massif de Lacan et du Grand Bosc qui représente une barrière naturelle.



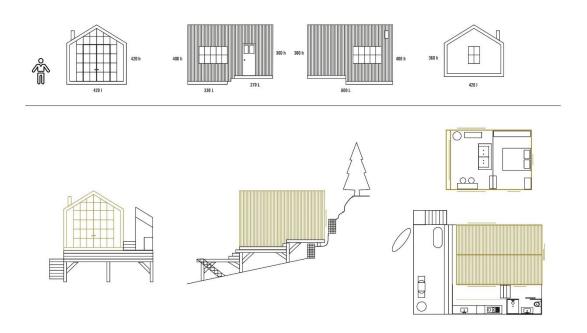
Vue depuis le chemin de Veyrac en direction de Tornac et du massif de Lacan et du Grand Bosc



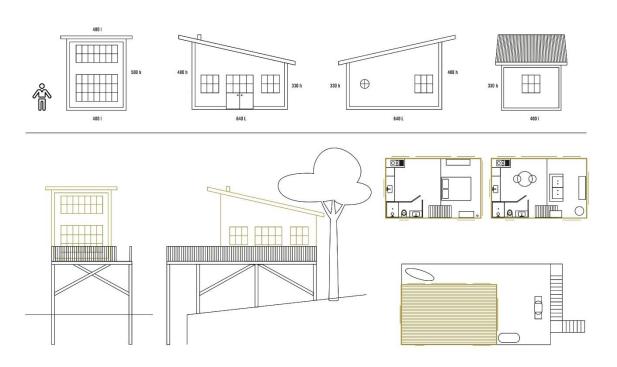
#### 7) Description du projet des 5 cabanes

Le projet proposé présente 5 formes différentes de cabanes dont 3 cabanes d'une superficie chacune de 30 m², 1 cabane de 35 m² et une dernière de 40 m² accessible aux PMR. Les plans suivants permettent d'appréhender les hauteurs des différentes structures :

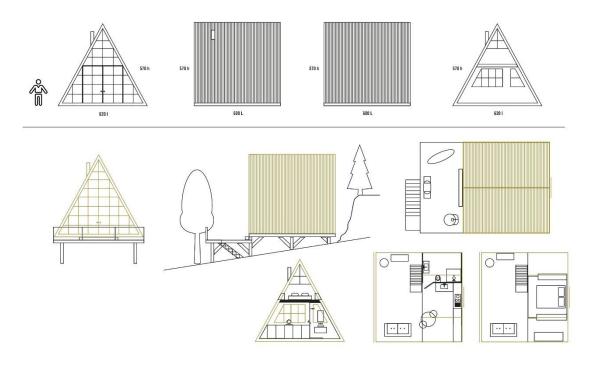
**CABANE 1** ± 30 M<sup>2</sup>



CABANE 2 ± 30 M<sup>2</sup>



**CABANE 3** ± 35 M<sup>2</sup>



CABANE 4 ± 40 M<sup>2</sup>





	Cabane 1	Cabane 2	Cabane 3	Cabane 4	Cabane 5
Hauteur maximale	4,20 mètres	4,80 mètres	5,70 mètres	3,70 mètres	6,90 mètres

Concernant les matériaux qui seront utilisés, ce sera du bois local et durable, traités de manière écologique pour les façades et les menuiseries. Les toitures seront en acier.

#### revêtement de façade







- · bois local et durable
- · fournisseurs locaux
- traitement écologique
- 1. En appliquant des lignes horizontales et verticales dans le revêtement de façade, un jeu graphique de lignes est créé. Cela rend le façade plus excitant.
- 2. Shou Sugi Ban est une technique japonaise dans laquelle le bois est brûlé pendant une courte période. Cela protège le bois contre les insectes et les intempéries. Une manière écologique et durable de traiter le bois.
- **3.** En utilisant une combinaison de bois normal et de Shou Sugi Ban, un effet plus profond est créé.
- 4. Exemple de projet similaire

#### couverture de toit







- · fabriqué en France
- très résistant aux variations de température
- · durée de vie très longue
- 1. En optant pour une toiture habillage métallique du bâtiment, nous créons confort (isolé, sans entretien) mais aussi un choix esthétique qui se marie bien avec le revêtement de façade.
- 2. BACACIER est une marque française qui fabrique des panneaux métalliques profilés pour toiture.
- **4.** Le choix d'un toit noir combiné avec des matériaux naturel et chaleureux de ton crée un effet durable mais aussi soigné.

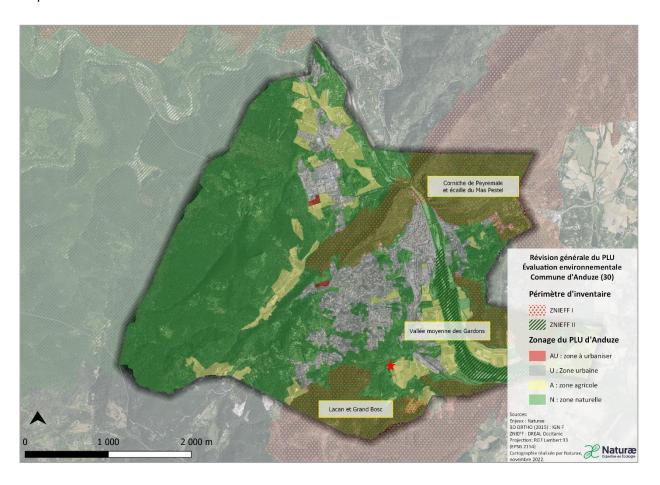
## II. Le cadre réglementaire

La zone d'étude est actuellement classée en zone agricole pour la parcelle 369 et en zone UC pour les parcelles 367 et 368. Il s'agit selon le règlement du PLU de 2014 :

- Pour la partie agricole, d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, et l'exploitation des ressources du sous-sol.
- Pour la partie urbaine, d'une zone à vocation d'habitat pavillonnaire de faible densité. La zone UC recouvre les zones d'urbanisation récente et semi-récente où les constructions se sont développées sous forme d'habitation pavillonnaire.

Afin de prendre en compte les dernières règlementations en vigueur et notamment la loi Climat & Résilience d'août 2021 ainsi que le porter à connaissance du risque incendie de fin 2020, le choix a été de déclasser toutes les zones UC impactées par le risque incendie ainsi que les zones ne répondant pas aux dispositions de loi Montagne (de faible densité, en discontinuité).

La zone d'étude n'est pas à ce jour couverte par une servitude d'utilité publique ni par un périmètre de protection ou d'inventaire environnemental.



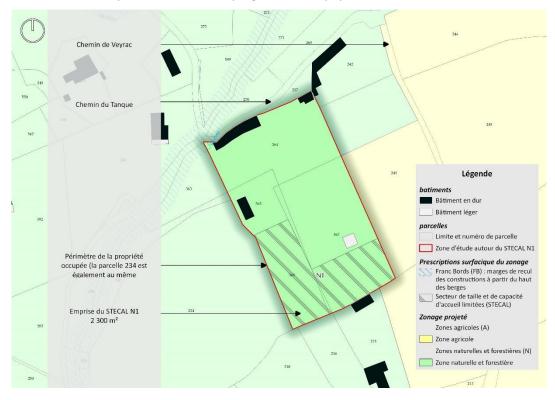
Le règlement écrit et graphique du PLU projeté met en avant les prescriptions suivantes :

#### « A l'appui des orientations du PADD, la zone N se compose de plusieurs zones :

 Une zone N, zone qui encadre les espaces naturels ou présentant un intérêt paysager ou écologique. Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages. Cette zone est inconstructible de fait à l'exception des bâtiments agricoles, forestiers et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés. Elle comporte des bâtiments d'habitation sans lien avec l'agriculture (écarts bâtis et petits hameaux). Les règles visent à assurer des possibilités d'évolution pour ces constructions sans permettre le développement de nouvelles habitations principales ;

La zone N est concernée par un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée visant à permettre le maintien ou le développement de l'activité touristique dans un contexte naturel :

- **Secteur N1**: secteur visant à permettre les nouvelles implantations destinées à l'hébergement de touristes sur des constructions à l'impact limité a été défini au lieu-dit Veyrac. Leur nombre est limité à 5 cabanes.
- **Une zone Np**, zone naturelle à protéger strictement en raison de leur importance écologique (corridors écologiques, Trame Verte et Bleue, zones humides, mesures ERC...) et paysagère. Toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite ;
- **Une zone Nt,** zone naturelle dédiée aux installations et constructions à dominante touristique et de loisirs (emplacements de camping avec ses équipements). »



La règlementation du STECAL, inscrite dans la pièce 3.1 du PLU, vise à favoriser l'intégration paysagère :

		STECAL N1		
Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
EXPLOITATION	Exploitation agricole			
AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation forestière			
HABITATION	Logement			
	Hébergement			

	1	1	
	Artisanat et commerce de		
	détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
COMMATDEE ET	Activités de services où		
COMMERCES ET	s'effectue l'accueil d'une		
ACTIVITES DE SERVICE	clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements		
	touristiques		
	Cinéma		
	Locaux et bureaux accueillant		
	du public des administrations		
	publiques et assimilés		
	Locaux techniques et		
	industriels des administrations		
ÉQUIPEMENTS	publiques et assimilés		
D'INTERET COLLECTIF ET	Établissements		
SERVICES PUBLICS	d'enseignement, de santé et		
	d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles,		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant		
	du public		
	Industrie,		
AUTRES ACTIVITES DES	Entrepôt,		
SECTEURS SECONDAIRE	Bureau,		
OU TERTIAIRE	Centre de congrès et		
	d'exposition		

		STECAL N1		
AUTRES DESTINATIONS	Usages du sol	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
	Affouillements et exhaussements de sol			
	Aires de stationnement ouvertes au public			
AUTRES	Parcs d'attractions ouverts au public			
DESTINATIONS ET USAGES DU SOL	Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs			

Terrains aménagés pour des habitations légères type tiny house ou yourtes		
Garages collectifs de caravanes		
Dépôts de véhicules*		
Carrières et gravières		
Dépôt d'objets inertes et ICPE		

#### Pour le STECAL N1:

- Les nouvelles constructions d'habitations aux conditions d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construites sur le site d'exploitation.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés à condition de participer à la valorisation du site.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- En N1, les 5 constructions « Autres hébergements touristiques » limitées en emprise correspondant à des hébergements touristiques (entendu comme chambres d'hôtes, gîtes ou autres meublés de tourisme) : 3 cabanes de 30 m², 1 de 35 m² et 1 de 40 m².

Au STECAL N1 : l'emprise au sol de 3 cabanes de 30 m², d'1 cabane de 35 m² et d'1 dernière de 40 m² sur une zone de 2 300 m².

Toutes les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à limiter l'impact des constructions dans le paysage immédiat et lointain.

Le projet prévoit une utilisation de matériaux de qualité permettant une bonne intégration paysagère. Les différentes formes de cabanes viennent accompagner le projet dans son environnement comme l'illustrent les impressions suivantes issues du dossier de présentation de février 2023.







# III. <u>Les impacts du classement du PLU au</u> regard de la loi Montagne

Impacts du projet sur l'agriculture	Les limites du secteur N1 sont circonscrites à la superficie destinée à l'activité d'hébergement insolite. Elle n'a aucun impact négatif sur l'agriculture car il est situé en zone naturelle du PLU.
Impacts du projet sur le paysage	La nature et l'emprise des constructions autorisées garantissent un impact quasi nul sur le paysage.  L'édification de cabanes reste circonscrite à la superficie concernée par le classement en zone N1, à savoir une emprise limitée à 165 m² au total pour les 5 cabanes.  Il n'y a pas d'impacts sur les sites inscrits ou classés communaux ou sur les communes limitrophes.
Impacts du projets sur l'environnement	Les modalités d'implantation de cabanes, très encadrées, ainsi que les volumes très limités, n'auront qu'un impact quasi marginal sur l'environnement.  Aucun impact sur des sites de protection ou inscrit n'est à répertorier. Les évolutions permises par le règlement du PLU limitent fortement l'urbanisation sur une emprise d e2 300 m² mais qui concernera réellement qu'une superficie maximale de 165 m².
Impacts du projet sur la desserte	L'urbanisation de ce site n'aura pas d'impact sur la desserte, s'agissant de construction de cabanes sur une propriété existante et bénéficiant déjà d'une bonne desserte via les chemins de Veyrac et du Tanque.
Impacts du projets sur les contraintes du site (risques naturels)	Les parcelles, où le secteur N1 est prévu, ne sont pas soumises aux risques naturels d'inondation ou de ruissellement. Le site choisi a été revu pour être hors risque.  Concernant le risque incendie/ feux de forêt, le projet prévoit un recul de 8 mètres en lisière Ouest (côté du Massif de Lacan et du Grand Bosc) pour prendre en compte les prescriptions du service Environnement et Forêt de la DDTM30.
Impacts du projet sur la gestion des réseaux (eau, assainissement, eaux pluviales)	L'urbanisation limitée de ce site n'aura pas d'impact sur les réseaux, s'agissant de la construction de cabanes dont l'emprise au sol totale est très limitée.

# IV. Synthèse et conclusions

Le secteur faisant l'objet de la présente étude au titre de la Loi Montagne portent sur des dimensions limitées, individuellement, et sur une superficie totale de 2 300 m² soit 0,23 ha sur une superficie totale des zones naturelles de près de 1 124,50 ha, soit environ 0,02 % de ces espaces.

S'agissant d'un secteur de dimensions limitées, adapté au projet, les impacts sur les paysages, l'environnement, l'agriculture et les réseaux, restent très limités, voire quasi nuls.

L'objectif de la commune a été d'adapter le PLU au contexte, en prenant en compte les besoins d'évolution tant pour l'habitat isolé existant que pour les implantations d'hébergement touristique.