

DOMAZAN



DEPARTEMENT DU GARD



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA84
JB.PORHEL	Responsable Pole Urbanisme
G.JUDAS	Assistant Chargé d'études Urbanisme

PIECE N° **1**

Plan Local d'Urbanisme

-
Modification n° 2

-
Notice de présentation

27/01/2022

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
PREAMBULE :.....	2
INTRODUCTION :.....	4
JUSTIFICATION :	10
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT :	48

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Domazan a été approuvé en juillet 2015.

La présente modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne le point suivant :

Ouverture à l'urbanisation de deux zones 1AU (zones fermées à l'urbanisation) afin de permettre la réalisation de projets à dominante d'habitat dans une logique de diversité des typologies d'habitat et pour assurer le développement de la commune en proposant des logements pour toutes les catégories de la population.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (Crée par Ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour conséquence :

1. Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme explique que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Considérant que l'adaptation législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant *Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*, offre une majoration de plus de 20% de construction, alors le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes appelées à émettre un avis, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Suite à la décision n°CU-2021-9569 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 1^{er} septembre 2021, et après examen au cas par cas, **le projet de modification n°3 du PLU de Domazan n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

INTRODUCTION

1. Situation de la commune

La commune de Domazan est située à l'est du département du Gard. Elle se trouve à environ 17 km à l'Ouest d'Avignon et 37 km au Nord-Est de Nîmes. La commune subit donc l'influence de ces agglomérations importantes présentes à proximité.

En effet, Domazan constitue un interface entre Avignon et Nîmes qui sont deux grandes zones d'influence, mais reste cependant plutôt tournée naturellement vers Avignon. Au niveau plus local, la commune de Domazan qui reste une commune rurale, appartient au bassin de vie de Remoulins et des Angles/Villeneuve Les Avignon qui sont deux secteurs avec lesquelles Domazan a des échanges quotidiens (commerces, ...). Entourée de coteaux, l'agglomération s'étale dans la vallée du Briançon qui autrefois traversait tout le village.

Le territoire communal, s'étend sur une superficie d'environ 1142 hectares. Il s'agit d'une commune rurale et agricole marquée par la prédominance d'un vignoble appartenant à l'AOC Côtes-du-Rhône. En 2018 (dernier recensement INSEE), la commune comptait 935 habitants.



2. Contexte administratif

Domazan, fait partie de **la Communauté de Communes du Pont du Gard**.

Créée le 15 novembre 2002, la CC Pont du Gard se compose de 17 communes, regroupant 25 000 habitants pour une superficie de 243 km².

Elle exerce 3 types de compétences dont des compétences obligatoires qui sont :

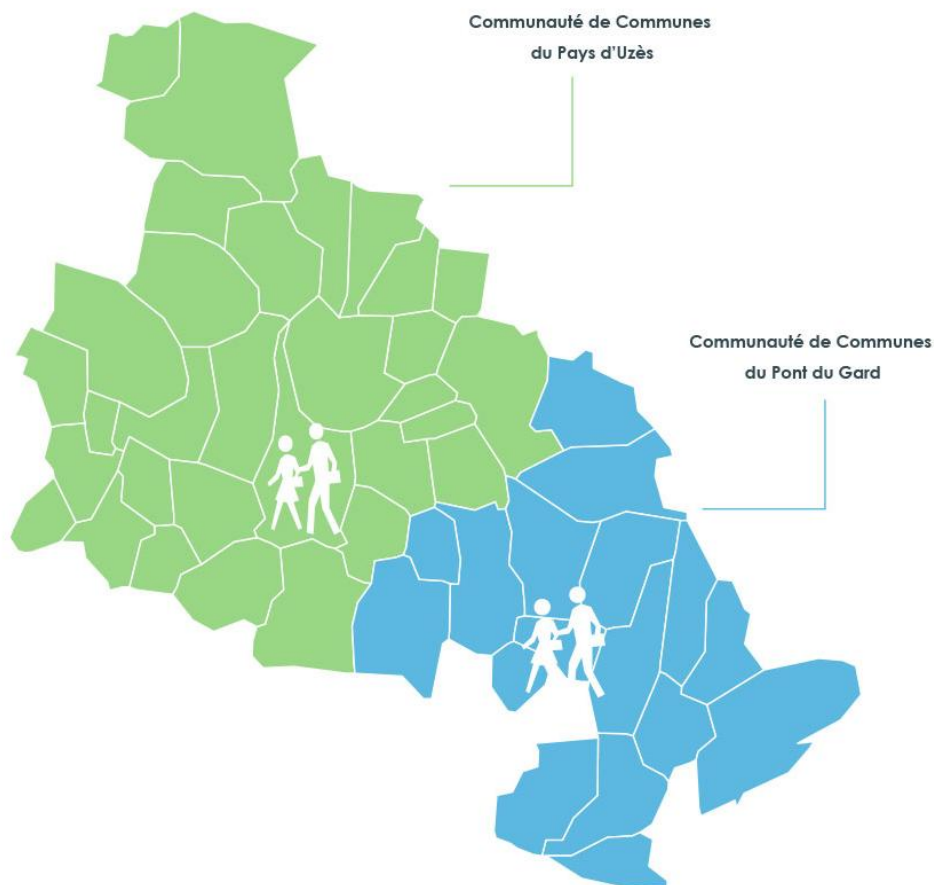
- L'aménagement de l'espace ;
- Développement économique ;
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.



La commune de Domazan a également intégré le **SCOT d'Uzège Pont du Gard** à compter du 1er janvier 2013.

Le SCOT a été révisé et approuvé le 19 décembre 2019 afin d'intégrer les nouvelles règles issues des lois Grenelle et Alur et pour devenir le document référent et intégrateur.

Pour Domazan, le SCOT est opposable depuis l'approbation de sa révision. A noter que depuis le 01/06/2017 le SCOT est désormais intégré dans le PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) Uzège et Pont du Gard.



Enfin, la commune de Domazan appartient au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée**, document de planification approuvé par arrêté du

préfet coordonnateur de bassin du 20 novembre 2015. Il a été élaboré par le Comité de bassin en application de la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000.

Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

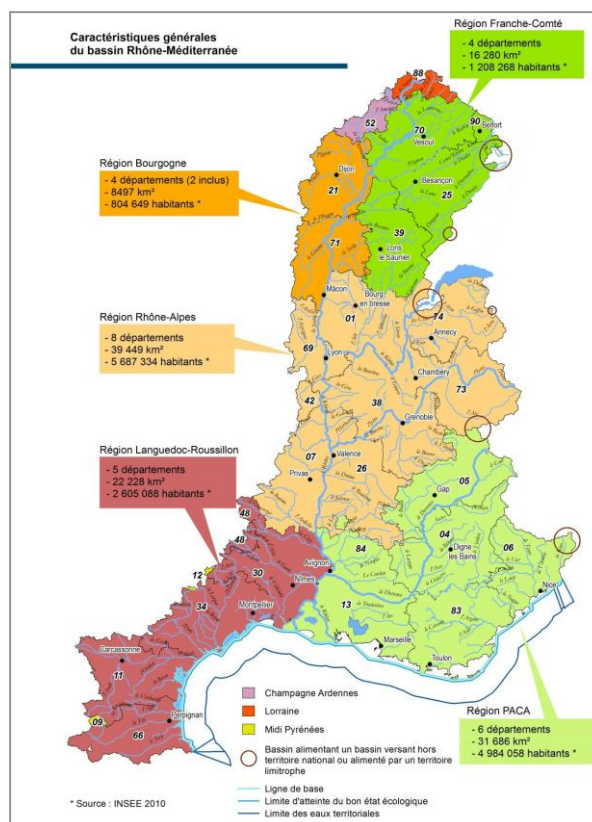
Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend les objectifs assignés aux masses d'eau (le SDAGE vise 66% des milieux aquatiques en bon état écologique et 99% des nappes souterraines en bon état quantitatif) ainsi que 9 orientations fondamentales (OF).

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 sont les suivantes :

- OF 0** : S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1** : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2** : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3** : Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- OF 4** : Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie +1des acteurs pour la mise en oeuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- OF 5** : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6** : Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- OF 7** : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8** : Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Périmètre du SCOT d'Uzège Pont du Gard

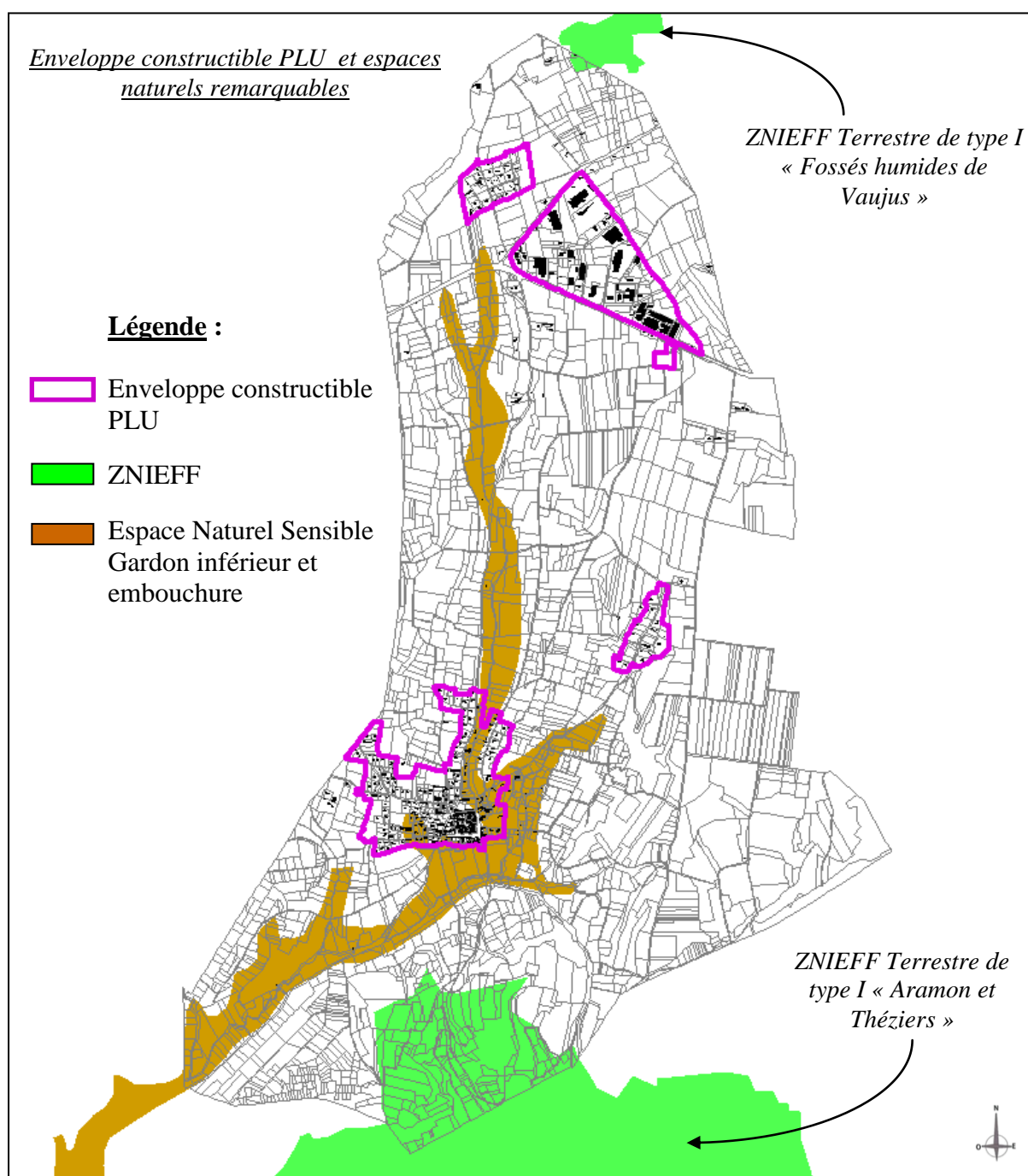


3. Contexte environnemental

a) Enjeux écologiques

La commune de Domazan est peu boisée. La couverture boisée ne concerne que des terrains en pente assez forte et difficilement exploitables pour l'agriculture. La commune est structurée par un ensemble de coteaux, et l'agglomération s'étale dans la vallée du Briançon qui autrefois traversait tout le village. Le Briançon est le dernier affluent du Gardon, qu'il rejoint tout à l'aval, juste avant la confluence avec le Rhône.

En matière d'inventaires écologiques, la commune est concernée par des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Cependant, elle n'est pas concernée par des sites relevant du réseau NATURA 2000.



Les deux ZNIEFF présentes sur le territoire communal sont les suivantes :

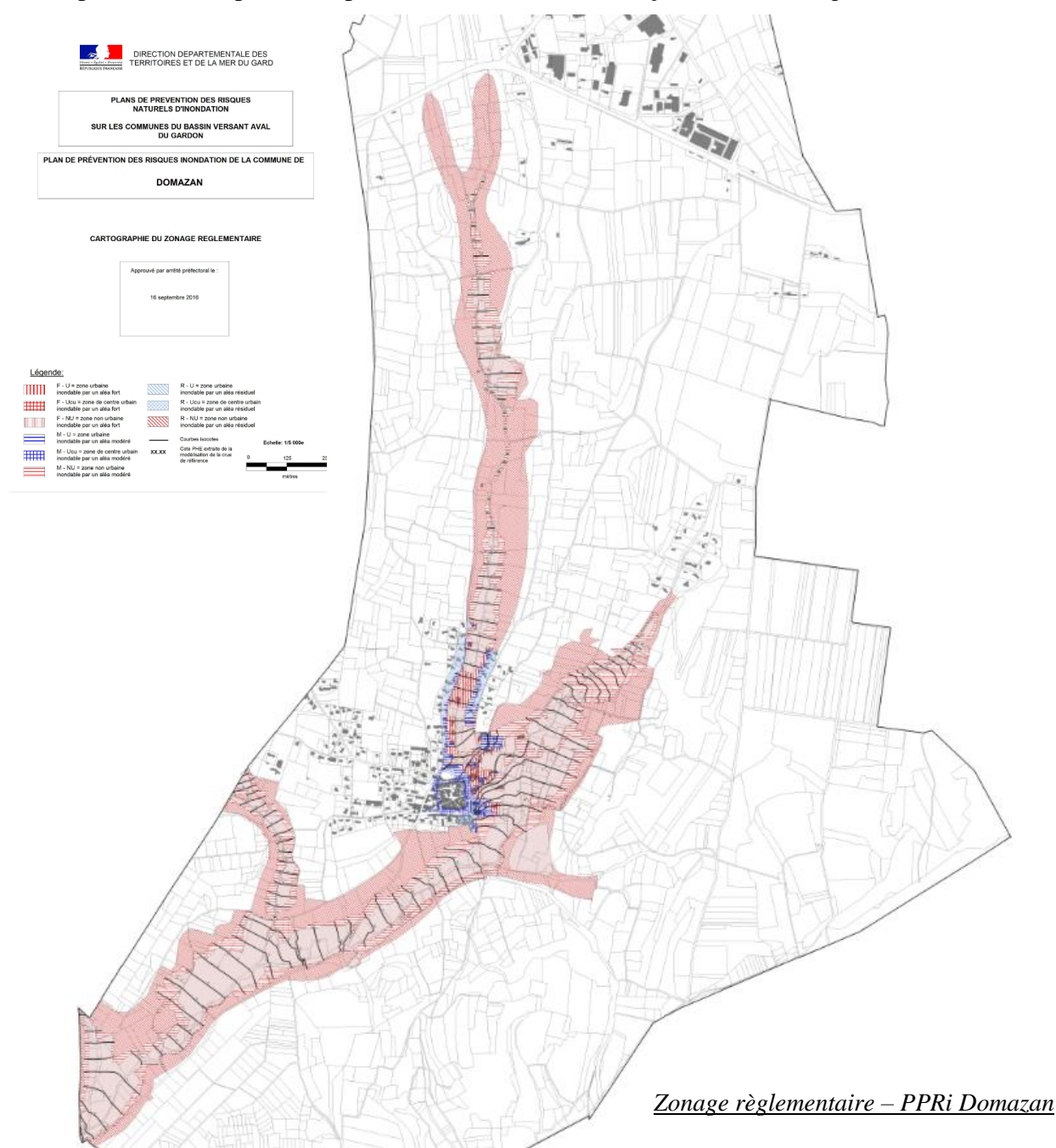
- ZNIEFF terrestre de type I : « Aramon et Théziers » ;
- ZNIEFF terrestre de type I : « Fossé humides de Vaujus ».

En outre, une partie du territoire est impactée par l'ENS (Espace Naturel Sensible) du Gardon inférieur et embouchure. Sur la commune de Domazan, l'ENS concerne le Briançon, ainsi que les espaces proches de celui-ci.

b) Risques naturels

Le territoire communal de Domazan est concerné par plusieurs risques naturels et nuisances.

Tout d'abord, la commune est concernée par le risque inondation. Un PPRi a été approuvé le 16 septembre 2016 par arrêté préfectoral et concerne la façade Est du village.



En plus du risque inondation, la commune est aussi concernée par un risque lié au ruissellement « pluvial » pour lequel des prescriptions s'appliquent.

Ensuite, elle est concernée par le risque incendie de forêt en plusieurs points de son territoire. Il s'agit des espaces boisés et des garrigues composant le paysage communal, notamment sur la partie Sud. Les espaces urbanisés ne sont pas impactés.

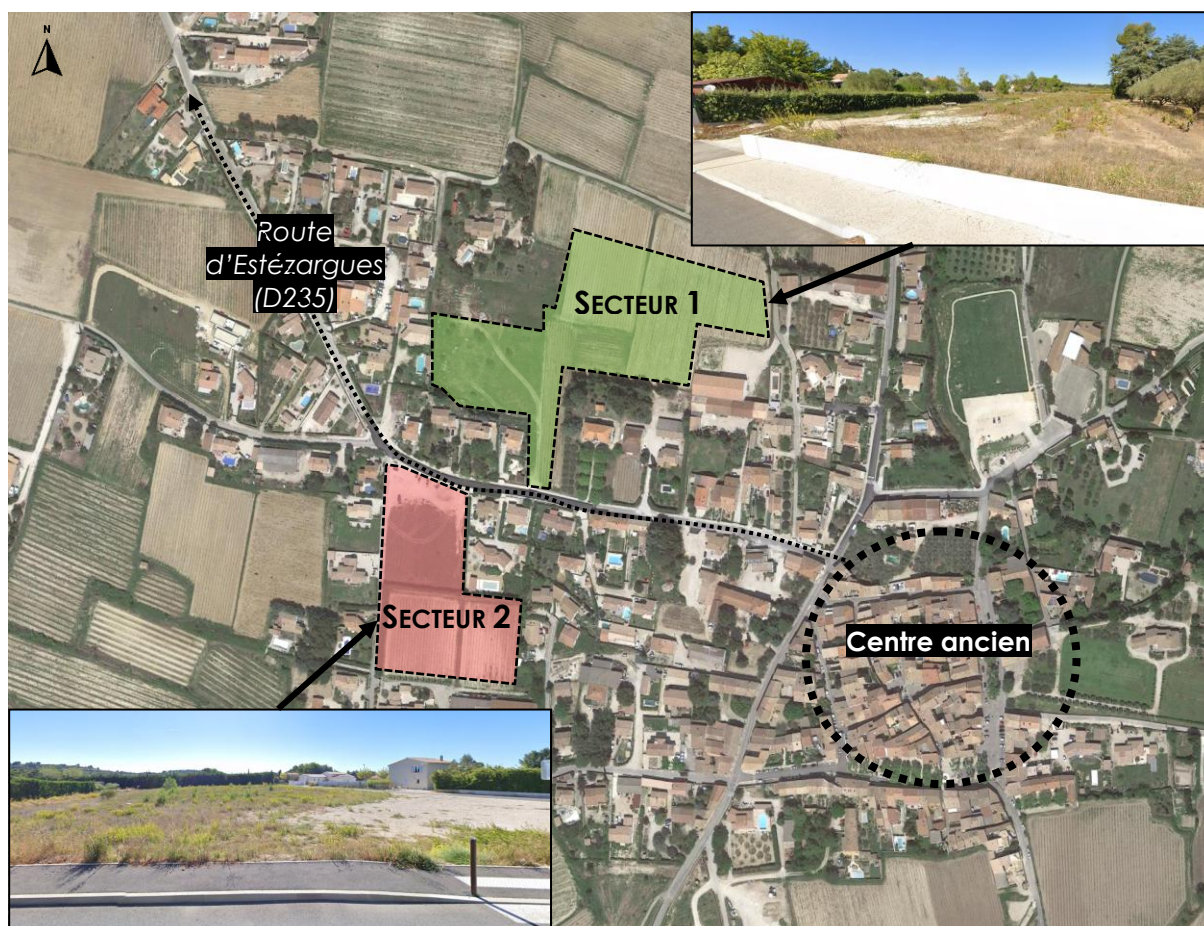
Enfin d'autres risques concernent également le territoire, tels que le risque lié au retrait-gonflement des argiles, le risque glissement de terrain, le risque sismique, ainsi que le risque lié aux transports de matières dangereuses.

JUSTIFICATION

L'objet de la présente modification n°3 du PLU de Domazan est l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 1AU, afin de permettre la réalisation de projets à dominante d'habitat. Aujourd'hui, ces zones sont fermées à l'urbanisation et sont inscrites dans des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les secteurs concernés par la présente modification n°3 sont situés respectivement au sud et au nord de la route d'Estézargues.

Localisation des secteurs 1 et 2 à proximité du centre ancien



Ces secteurs sont situés en continuité avec le tissu bâti existant pour le secteur 1 et dans le tissu bâti existant pour le secteur 2. Les aménagements souhaités prendront la forme d'une greffe urbaine en connexion avec les secteurs environnants.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé en 2015, et aujourd'hui la municipalité souhaite répondre aux besoins de développement de la commune, notamment aux besoins en matière de création de logements. Le PADD avait évalué le besoin communal à environ 75 nouvelles constructions sur une dizaine d'années. La création de ces nouveaux logements devait respecter une répartition telle que :

- comblement des dents creuses,
- divisions de terrains déjà bâtis,
- aménagement de poches non bâties situées dans le tissu ou en extension immédiate de celui-ci, telle que les trois secteurs fermés à l'urbanisation, identifiés dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Depuis l'approbation du PLU de Domazan en 2015 :

- l'urbanisation s'est faite exclusivement par le comblement des dents creuses et la division de terrains bâtis ;
- une trentaine de logements ont été réalisés sur un objectif de 75 ;
- les logements réalisés sont uniquement de type individuel avec des superficies conséquentes (en moyenne 135 m²).

Aujourd'hui, les disponibilités dans le tissu existant sont très limitées et la municipalité souhaite diversifier le parc de logements de la commune en incitant à la réalisation de logements adaptés aux besoins des plus fragiles (personnes âgées, jeunes ménages, ménages modestes,...) qui ne sont pas pleinement remplis avec les réalisations récentes. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation de ces zones 1AU apparaît être une réponse adaptée.

L'urbanisation de ces espaces s'inscrit dans la logique de développement actée dans le cadre du PLU lors de son élaboration et permettra donc de poursuivre le développement de la commune tout en assurant une diversification de son parc de logements.

D'autant que l'urbanisation de ces espaces est rendue possible par plusieurs éléments :

- L'urbanisation de ce secteur est inscrite dans une logique de développement souhaitée par la commune dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme. En effet, ces zones ont été délimitées afin de permettre un développement futur de la commune.
- Les deux zones concernées par la présente modification du PLU avaient été classées dans des zones fermées à l'urbanisation compte tenu de problèmes d'accessibilité à ces zones. Des travaux ont été réalisés sur la route d'Estézargues et le chemin du Moulin à Vent, permettant ainsi d'assurer une desserte de ces zones.
- Ces deux zones sont aujourd'hui desservies par tous les réseaux permettant leur viabilisation.

La modification n°3 implique la création d'un nouveau zonage 2AU et d'un nouveau règlement applicable à la zone 2AU. Ainsi pour :

- le secteur 1 : le zonage défini est modifié, ainsi la zone 1AU initiale est réduite et une nouvelle zone 2AU est créée. L'aménagement du secteur est déterminé par un phasage et le schéma d'aménagement est précisé.
- le secteur 2 : le périmètre est identique, mais le classement évolue de 1AU à 2AU. Afin de répondre à la diversification de l'offre, une servitude de logement L1 est inscrite. De plus, le schéma d'aménagement est précisé.

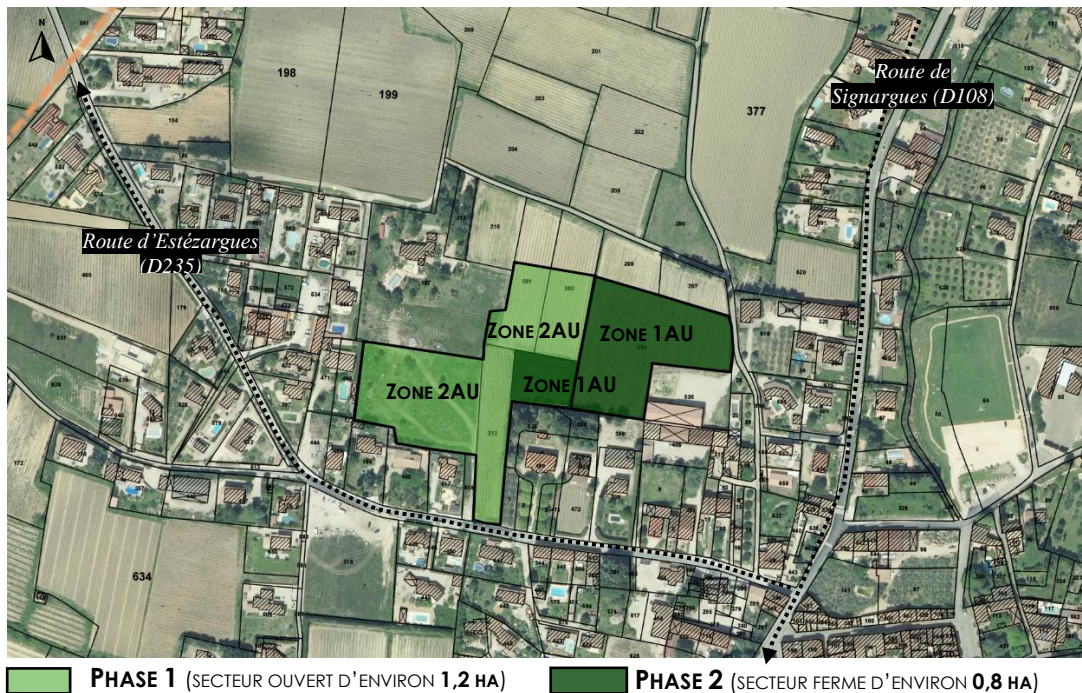
Pour le secteur 2, il est prévu un phasage (2 phases) des constructions.

Secteur 1 – Zones 2AU et 1AU

Localisation

Le secteur 1 est situé au Nord-Ouest du centre ancien (environ 450m). Son assiette est d'environ 2 hectares. Il est desservi par les axes routiers, avec une voie principale au Sud du secteur reliant la commune à Estézargues (D235), puis deux chemins communaux qui longent le secteur au Nord (Chemin des Aires Vieilles) et à l'Est (chemin des Bohémiennes).

D'un point de vue paysager le secteur est entouré principalement par de la maison individuelle à deux niveaux (R+1) sauf au Nord, où l'on retrouve la zone agricole et de nombreuses vignes.

Localisation du secteur 1**Principes d'aménagement**

L'aménagement sur cette zone se fera en deux phases :

- 1^{ère} phase : ouverture de la partie ouest du secteur à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- 2^{ème} phase : fermeture de la partie Est du secteur à l'urbanisation, son ouverture devra se faire par une modification ou une révision du PLU

Concernant le maintien en zone 1AU de la partie Est, en matière d'équipements, il est estimé nécessaire que la partie ouverte soit réalisée avant d'ouvrir la seconde pour aboutir à un aménagement cohérent. En outre, la non ouverture de la zone est également justifiée par la cohérence avec les objectifs du PADD. En effet, si toute la zone est ouverte, le nombre de constructions réalisable dépasserait très largement les objectifs définis dans le PADD, ce qui incompatible avec une procédure de modification de PLU qui ne doit pas remettre en cause les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Sur la partie du secteur 1 qui passe en zone ouverte 2AU, il est prévu d'implanter un tissu d'habitat mixte permettant de proposer entre 18 et 26 logements dont les maisons individuelles représentent 66% maximum du total de logements de l'opération. Les hauteurs des constructions ne pourront pas dépasser deux étages (R+1). Un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la route d'Estézargues et un retrait de 3 mètres par rapport aux surfaces agricoles au Nord devront être effectif.


Deux connexions aux axes environnants (route d'Estézargues et chemins des Bohémiennes) sont réalisées de manière à pouvoir accéder au secteur au Sud et à l'Est. Des accès, du stationnement et des cheminements doux seront implantés au sein du secteur.

Les espaces verts seront préservés et même développés puisque des plantations et des aménagements paysagers seront réalisés. Les axes de vue sur le paysage environnant seront au maximum préservés.


La question de la gestion des eaux pluviales sera bien entendu prise en compte et traitée à l'échelle de l'aménagement en fonction du type d'occupation prévu. Des matériaux facilitant l'infiltration de l'eau seront utilisés pour les stationnements, les cheminements etc.


SCHEMA D'AMENAGEMENT





 Secteur d'aménagement

Composantes urbaines

 Secteur d'implantation habitat groupé et/ou collectif (secteur fermé)


 Secteur d'implantation libre (secteur ouvert)


 Sens de faitage à privilégier en cohérence avec la plus grande longueur du bâti


 Etre vigilant sur l'implantation du bâti (prendre en compte les cônes de vues)

 Retrait de 20 m à respecter


Liaisons et circulations

 Voies structurantes


 Aménager un accès en se connectant aux voies existantes (véhicules et cheminements doux)


 Prévoir du stationnement visiteur

 Prévoir une future connexion

 Prévoir un cheminement piéton

Insertions paysagères

 Traitement paysager

 Rupture dans la continuité bâtie

 Retrait de 10 mètres et traitement paysager en bordure des zones agricoles

Secteur 2 – Zone 2AUB

Localisation

Le secteur 2 est situé à l'Ouest du centre ancien (environ 400 m). Son assiette est d'environ 1,2 hectare. Il est desservi par les axes routiers, avec une voie principale au Nord du secteur reliant la commune à Estézargues (D235), puis deux chemins qui longent le secteur l'Ouest (Chemin du Moulin à Vent) et à l'Est (chemin des Grenaches).

Localisation du secteur 2



Le secteur est entouré principalement par un tissu mixte de maison individuelle à un niveau (R+0) ou deux niveaux (R+1), sauf au Sud où l'on retrouve le château des Coccinelles (domaine viticole).

Principes d'aménagement

L'aménagement sur cette zone se fera en deux phases :

- 1^{ère} phase : partie nord (Emplacement réservé L1) : Immédiatement urbanisable (octroi de l'autorisation).
- 2^{ème} phase : partie sud (hors emplacement réservé L1) : de 8 à 10 logements : Urbanisable (octroi de l'autorisation) à partir du 1^{er} janvier 2024.

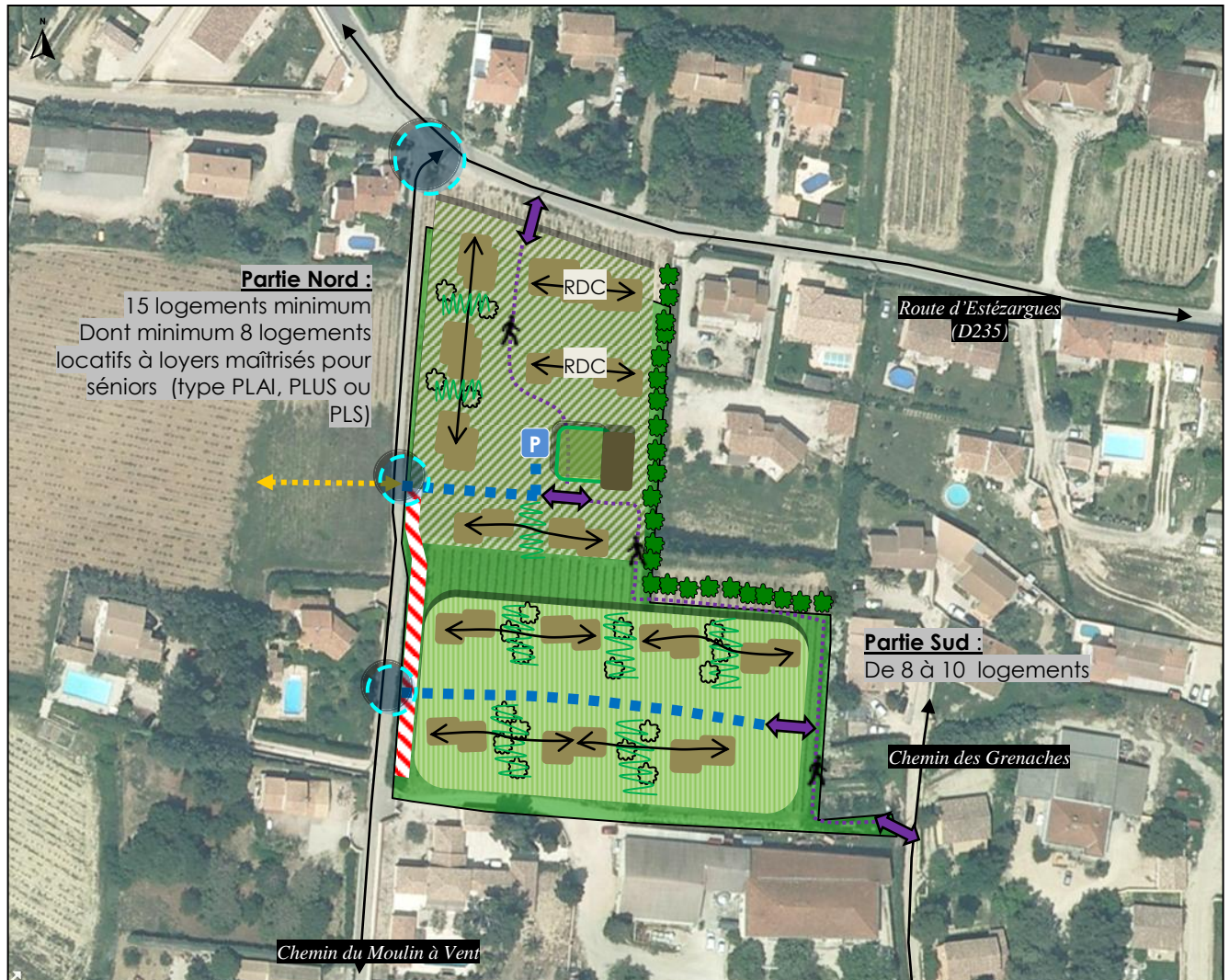
L'objectif du phasage est de faire en sorte que l'opération, et les aménagements publics, sur la partie nord soit terminés avant que la phase 2 ne débute pour que cette second phase soit desservie convenablement. Il s'agit ainsi d'assurer une urbanisation progressive et harmonieuse de cet espace.


Le secteur accueillera au minimum 23 logements avec 15 logements minimum sur la phase 1 et 8 à 10 logements sur la phase 2. La partie Nord du secteur est couverte par une servitude de logement « L1 » pour garantir la présence de 15 logements minimum dont 8 logements locatifs à loyer maîtrisés pour séniors. Des règles d'espacement des constructions seront respectées ainsi qu'un retrait de 4 mètres par rapport au chemin du Moulin à Vent. Trois accès aux emplacements les plus adaptés seront présents ainsi que des routes, du stationnement et des cheminements piétons au sein du secteur.

Les éléments paysagers présents seront préservés et d'autres aménagements paysagers vont être effectués.


La question de la gestion des eaux pluviales sera bien entendu prise en compte et traitée à l'échelle de l'aménagement en fonction du type d'occupation prévu. Des matériaux facilitant l'infiltration de l'eau seront utilisés pour les stationnements, les cheminements etc.


SCHEMA D'AMENAGEMENT





 Secteur d'aménagement


Composantes urbaines

 Secteur d'implantation de mixité sociale composé majoritairement d'habitat groupé

 Secteur d'implantation libre


 Sens de façitage à privilégier en cohérence avec la plus grande longueur du bâti


 Espaces partagés (espace commun, salle commune, locaux pour services,...)


 Retrait de 4 m à respecter par rapport au domaine public

Liaisons et circulations

 Voies structurantes


 Aménager un accès en se connectant aux voies existantes (véhicules et cheminements doux)


 Prévoir du stationnement visiteur

 Prévoir une future connexion

 Prévoir un cheminement piéton et une connexion

Insertions paysagères

 Traitement paysager

 Rupture dans la continuité bâtie

Le règlement a été modifié, en effet la création de zones 2AU implique la création d'un règlement applicable à la zone 2AU.

Ainsi, la modification n°3 a pour objectif **d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 1AU (zones fermées à l'urbanisation) afin de permettre la réalisation de projets à dominante d'habitat.** La réalisation de ces projets devra être dans une logique de diversité des typologies d'habitat pour assurer le développement de la commune en proposant des logements pour toutes les catégories de la population. Pour l'ensemble des logements construits, une orientation permettant de profiter au maximum des apports solaires sera privilégiée. A noter que le risque de ruissèlement et le risque inondation est pris en compte dans l'aménagement des deux secteurs.

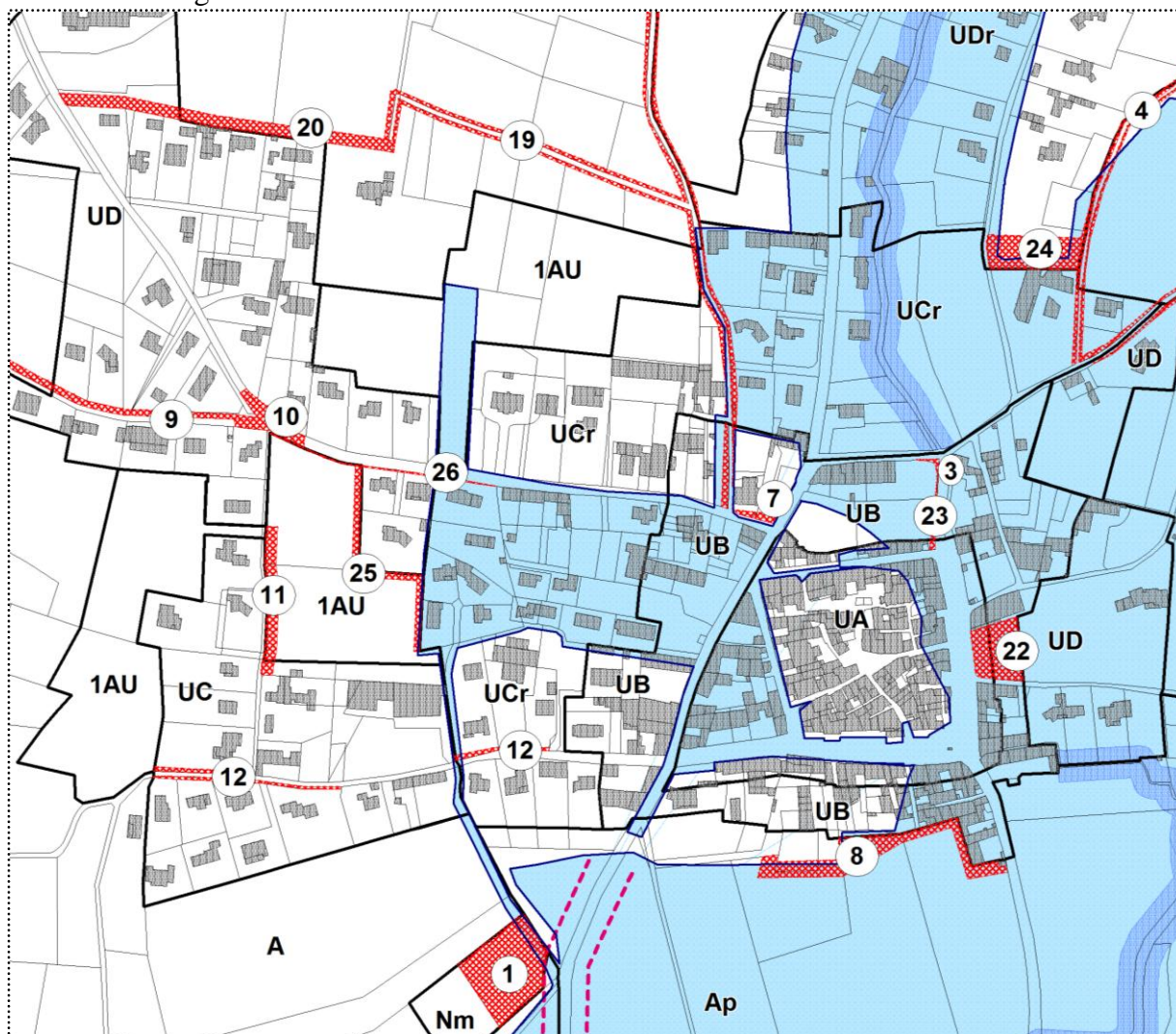
IMPLICATIONS RÉGLEMENTAIRES

Les implications réglementaires de la demande de modification n°3 concernent l'évolution de plusieurs éléments du document du PLU. Les pièces concernées sont les suivantes :

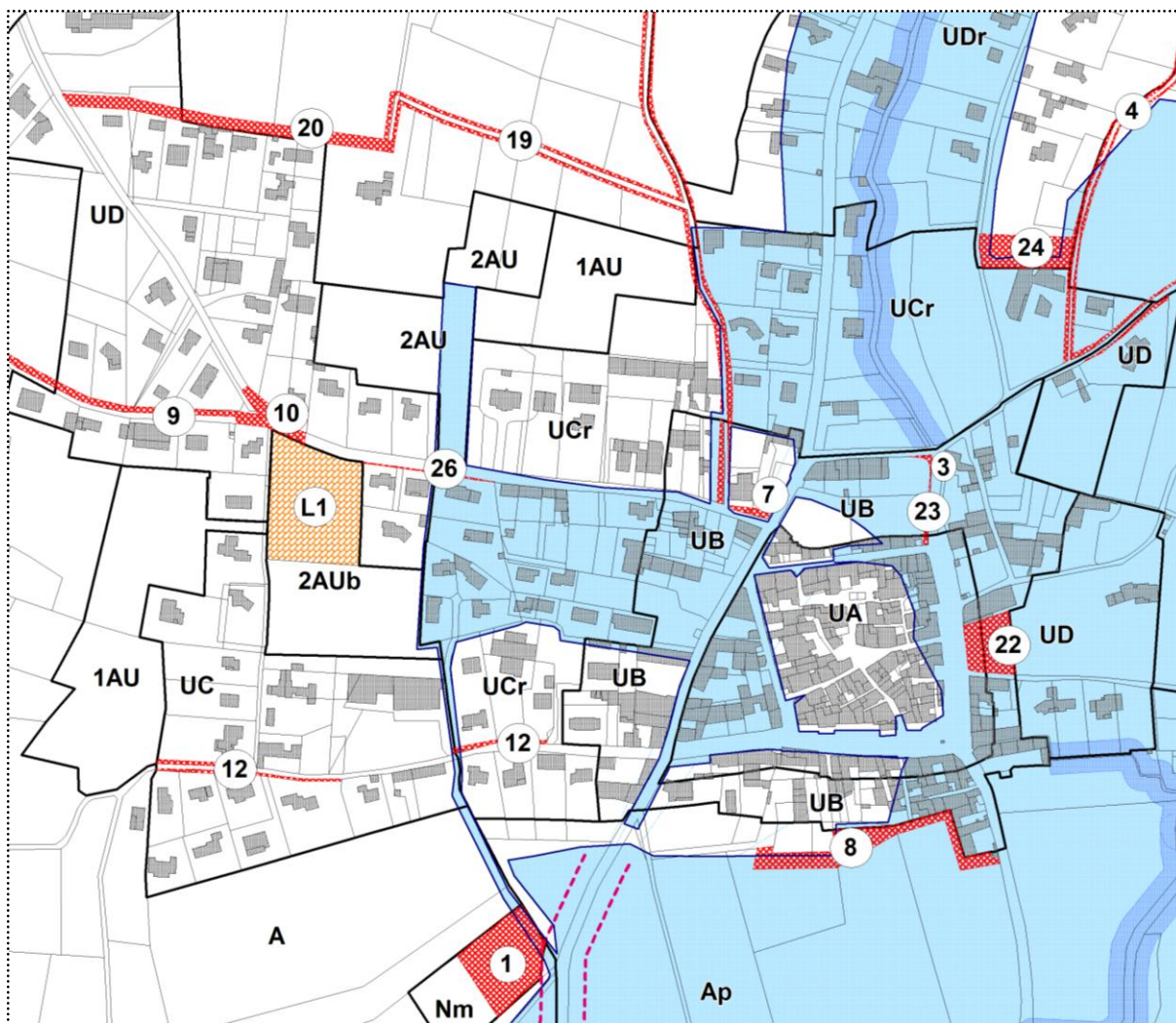
- **Zonage :**
 - Création des zones 2AU, 2AUB
 - Réduction du périmètre de la zone 1AU
 - Inscription d'une servitude de logement L1
 - Suppression des ER n°11 et 25, réduction de l'ER n°26
- **Règlement :**
 - Création du règlement de la zone à urbaniser 2AU
- **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
 - Modification du schéma d'aménagement et des principes d'aménagement pour les secteurs 1 et 2

EVOLUTIONS APORTEES A LA PIECE DU ZONAGE :

Extrait de zonage **AVANT** la modification n°3



Extrait de zonage **APRES** la modification n°3



Légende :

- Espaces Boisés Classés
- Emplacement réservé
- Marges de reculs - routes départementales
- Marge de recul - loi Barnier
- Enveloppe risque inondation
- Retrait de 10 m par rapport aux berges
- Périmètre sanitaire
- Bâtiments désignés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée
- Identification des éléments de paysage (linéaires boisés) pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Identification des éléments de paysage (patrimoine bâti)
- Emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements tel que défini à l'article L.151-41-4° du CU.



Evolutions apportées à la pièce du **REGLEMENT** :

La création de la zone 2AU implique la création d'un règlement applicable à la zone 2AU.

Rappel : La zone 2AU concerne des secteurs d'extension de l'urbanisation destinés à être urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement avec une vocation principale d'habitat.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage :

- Pour le risque « Aléas PPRi » correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le PPRi annexé au PLU.

- Pour le risque « ruissellement pluvial », correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VI.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions autorisées dans la zone 2AU, ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble** portant sur l'ensemble de la zone et qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Les constructions autorisées dans la zone 2AUb ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Chaque opération devra s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte et d'une superficie minimale de 4 500 m².

- Au sein du périmètre de la **servitude de logement « L1 »**, l'opération devra comprendre: 15 logements minimum dont au moins 8 logements locatifs à loyers maîtrisés pour seniors (type PLAI, PLUS ou PLS).

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (cf. Titre VI – Prescriptions en matière de risque inondation pour le « ruissellement pluvial » et PPRi annexé au PLU pour les autres secteurs).

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 2AU1 et 2AU2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2AU4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine agricole, artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Pour mémoire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Code Civil.

Le traitement des eaux pluviales doit s'effectuer prioritairement par infiltration dans le sol de chaque parcelle. Toutefois, cette infiltration ne peut pas être projetée dans le cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds,...) ou lorsqu'il existe une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, soit dans un fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eau pluviale (s'il existe).

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées.

Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel (topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.

Dans le cas où les surfaces aménagées sont inférieures à 1 500 m², le débit maximum est fixé à 2 l/s.

Dans le cas où les surfaces aménagées sont supérieures à 1 500 m², le débit maximum est fixé à 7 l/s/ha.

L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2AU5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé dans le P.L.U.

2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

En bordure de la route d'Estezargue, les constructions devront respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

En limite avec la **zone A**, toute construction devra respecter un retrait de 10 mètres minimum.

2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé dans le P.L.U.

2AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines (pour les 25 premiers m² d'emprise au sol)
- Les terrasses non couvertes
- Les abris non clos d'une superficie n'excédant pas 10 m².

2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9.5m au faîtage.

Pour les éléments de la construction situés à moins de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales

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

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être incorporés à la façade ou à la clôture.

1) Parti architectural

Les constructions devront présenter la plus grande simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Est interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

2) Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher en rez-de-chaussée sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, sous réserves de contraintes réglementaires spécifiques, d'ordre hydraulique par exemple.

3) Orientation

Le corps de bâtiment principal sera généralement orienté de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera de préférence une orientation sud pour les façades principales.

4) Les toitures et couvertures

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 27% et 33%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront admis, sous réserve que la construction par sa volumétrie ou son caractère ne porte pas atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut, en ciment gris ou teintées dans la masse ainsi que les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions car inappropriés. Ces éléments pourront être employés sous la condition qu'ils soient recouverts de tuiles traditionnelles ou assimilées (romaines, rondes ou canal). Dans ce cas, une attention particulière sera portée sur leur traitement afin qu'aucun bois de charpente ne soit visible en égout et en rive (à l'exception des auvents) ;

5) Les façades

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les placages ou imitations de matériaux (fausse pierre...) sont proscrits, de même que les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté..).

Sont interdits :

- Les matériaux brillants, clinquants, faussement « luxueux » Les matériaux factices ou dits reconstitués, imitant la pierre, le bois, etc. ;
- Tous matériaux à base de matière plastique, même stratifiée, briques, béton apparent, grès cérame, faïence, granitos, mosaïque, béton translucide, placage de pierre, contre-plaqué de bois, panneaux de particules, plâtre, etc. .apparents en façades.
- Les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté, etc.)
- Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier réalisé par la commune.
- Le blanc, le gris et les couleurs vives en teinte générale de façade.

Percements

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,3 minimum).

L'ordonnement des façades, la composition générale et les proportions des percements, faire référence à celles de l'architecture traditionnelle. Toutefois, des expressions contemporaines sobres pourront être tolérées sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales".

Menuiseries, châssis et fermetures

Les menuiseries d'une même façade devront présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en œuvre des matériaux employés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons d'enroulement soient inclus dans la maçonnerie du linteau ou installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.

Les Volets de toutes natures battant, coulissant, roulant seront d'une unique teinte pastel sur une même construction.

6) Détails architecturaux

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ou râteaux doivent être implantées en retrait des façades et de la manière la plus discrète possible, en s'insérant le plus possible à la construction.

Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques

Les dispositifs seront traités comme des éléments architecturaux à part entière, et, à ce titre, participer à l'équilibre de l'ordonnancement général de la construction.

Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être intégrés dans les maçonneries des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'une grille en feronnerie ou d'un grillage (en évitant les brises vues et les toiles tendues), le tout ne devant dépasser 1 m 80, et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

La forme et la couleur des clôtures devront être homogènes sur l'ensemble de la zone.

Les clôtures en murs-plein sont interdites.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Sa hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas d'une construction de clôture maçonnée, cette dernière doit être en pierre ou enduite en finition talochée fin ou gratté sur toutes ses faces. La couleur doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal et avec les clôtures mitoyennes.

Dans le cas d'une clôture en grillage ou grille, cette dernière doit être doublée d'une haie végétale d'essence locale. La couleur du grillage ou de la grille doit être de couleur brun, vert, métal.

Pour les enduits : Le blanc pur, le noir et le gris sont interdits pour le traitement des murs de clôture, mur de soutènement. Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la Mairie

Dans le cas d'une clôture en plaques métalliques, celles-ci doivent être posées sur un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 60 cm. Les plaques métalliques doivent être de couleur brun, vert métal ou gris. Les pare-vues ou brise-vents sur clôture sont interdits

7) Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords..).

8) Tuyaux d'évacuation

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne seront pas apparents.

Les descentes d'eaux pluviales et les dauphins font partie de la composition architecturale de la façade et doivent être prise en compte dans tout projet. Les descentes d'eaux pluviales sont verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade ;

Le gris foncé et le noir sont interdits pour les gouttières et les descentes de gouttières. Celles-ci devront être de forme ronde.

2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

a) Véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement égal ou supérieur à 50 m² de surface de plancher (garage ou aire aménagée).

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

- Pour chaque opération (hors emplacement réservé « L1 »), des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour deux logements.

- Pour les constructions concernées par l'emplacement réservé « L1 », pour chaque opération, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour quatre logements.

Bureaux :

- Une place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 40 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants). Dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements recevant du public :

- Une place pour 10 personnes.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 3 logements, prévoir 1 place par 100 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie minimum concernant les espaces verts de pleine terre meuble doit être de 30% minimum de l'assiette du terrain.

Les voies carrossables ne peuvent pas être considérées comme des espaces verts.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs.

Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être d'essences locales bien adaptées au climat méditerranéen et à la nature des sols.

Il est vivement conseillé de privilégier les essences peu consommatrices en eau.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur l'unité foncière si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vu entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Pour toutes les unités foncières disposant d'un espace en pleine terre supérieure à 100m², il est obligatoire de planter 1 arbre par tranche entamée de 300 m² de terrain. Les choix d'essence de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

Toutes les plantations devront être réalisées avec des essences locales adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du centre urbain. La taille des végétaux devra être adaptée à l'échelle du lieu.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le P.L.U.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

2AU15 – PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Artificialisation des sols :

Les surfaces minérales imperméables devront être limitées afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les espaces artificialisés dédiés au stationnement devront être limités au strict nécessaire et être perméables.

Pour les destinations autres que les habitations, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés devront être limités au maximum et justifiés pour des raisons techniques (aires de stockage, manœuvre poids lourds, etc.).

Construction durable et énergies renouvelables :

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est fortement recommandée.

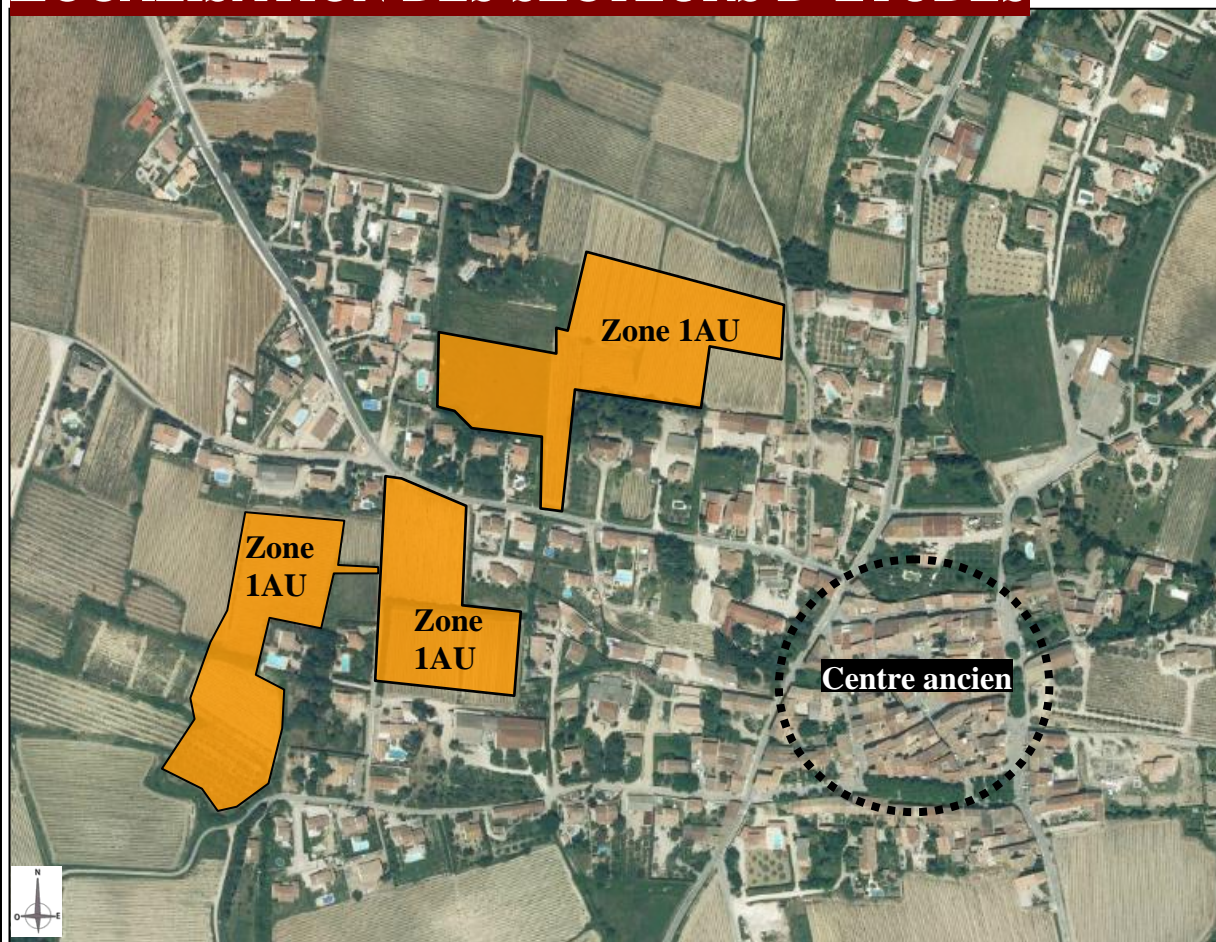
Dans la mesure du possible, l'architecture bioclimatique* comme principe de construction est fortement recommandée, ainsi il conviendrait que l'orientation et l'implantation des constructions visent à favoriser les économies d'énergie.

2AU16 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

EVOLUTIONS APORTEES A LA PIECE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

Extrait de la localisation des secteurs d'études **AVANT** la modification n°3

LOCALISATION DES SECTEURS D'ETUDES

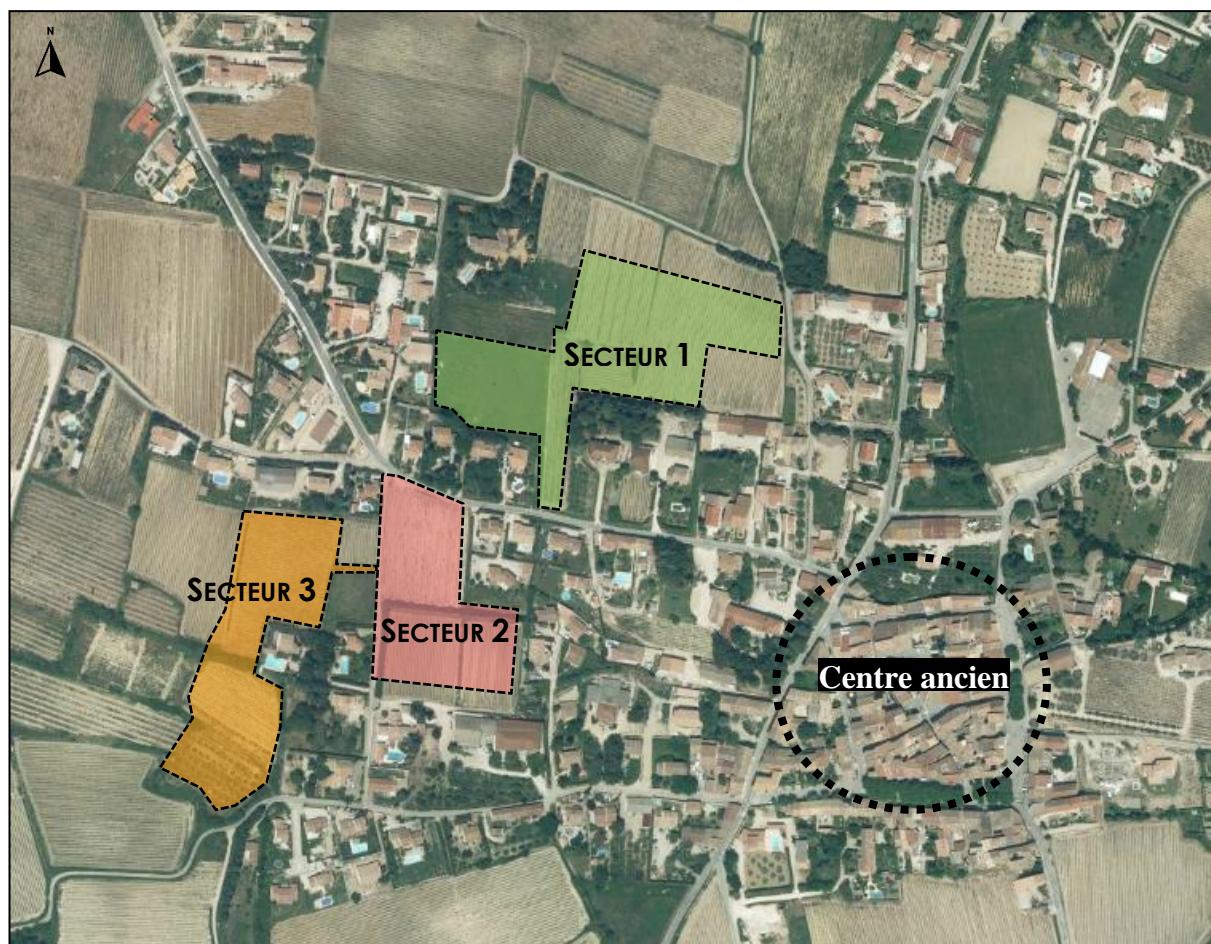
Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU portent sur trois secteurs tous situés à l'Ouest du centre ancien. En effet, ces secteurs sont faiblement impactés par le risque inondation, très important sur la frange Est du village. C'est pourquoi, le développement de la commune, dans un souci de gestion des risques et de développement durable du territoire, doit se définir sur ces secteurs en limitant les incidences de l'urbanisation sur les zones situées en aval.

Par ailleurs, ces secteurs sont à proximité du centre ancien (entre 400 m et 600 m à pied), et en continuité avec le tissu bâti existant. En effet, ces secteurs se développeront sous la forme de greffe urbaine avec les secteurs environnants, ou sous la forme de « grandes poches urbaines » non bâties.

Cependant, ces secteurs sont aujourd'hui fermés à l'urbanisation, notamment pour des raisons liées à l'accessibilité. En effet, l'accès à ces secteurs depuis le centre ancien et les secteurs urbanisés proches est rendu difficile (chemin des Bohémiennes, chemin du Moulin à Vent, etc.). Toutefois, la commune envisage de mener les travaux nécessaires à la sécurisation de ces voies, permettant ainsi l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Extrait de la localisation des secteurs d'études **APRES** la modification n°3

LOCALISATION DES SECTEURS D'ETUDES



Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU portent sur trois secteurs, tous situés à l'Ouest du centre ancien, dont ils sont à proximité (entre 400 et 600 mètres). Ces secteurs sont faiblement impactés par le risque inondation, très important sur la frange Est du village. Dans un souci de gestion des risques et de développement durable du territoire, le développement de la commune doit se définir sur ces secteurs en limitant les incidences de l'urbanisation sur les zones situées en aval.

Ces secteurs sont situés en continuité avec le tissu bâti existant et leur aménagement prendra la forme de greffe urbaine en connexion avec les secteurs environnants, ou sous la forme de « grandes poches urbaines » non bâties.

SECTEURS OAP	SUPERFICIE	PHASAGE	ETAT (OUVERT/FERME)
Secteur 1	2 ha	2 phases	Partiellement fermé
Secteur 2	1,2 ha	2 phases	Ouvert
Secteur 3	1,5 ha	Non défini	Fermé

Les secteurs ne sont pas tous ouverts à l'urbanisation, notamment pour des raisons liées à l'accessibilité. En effet, l'accès au secteur 3 depuis le centre ancien et les secteurs urbanisés proches est, aujourd'hui encore rendu difficile (chemin du Moulin à Vent, etc.). Une partie du secteur 1 est également fermé à l'urbanisation.

Extrait du **secteur 1** (présentation du site, principes d'aménagement et schéma d'aménagement) **AVANT** la modification n°3

SECTEUR I - ZONE 1AU

✕ PRESENTATION DU SITE

Le secteur est situé au Nord-Ouest du centre ancien (environ 450 m).

Il est desservi par les axes routiers, avec une voie principale au Sud du secteur reliant la commune à Estézargues (D235), puis deux chemins communaux qui longent le secteur au Nord (Chemin des Aires Vieilles) et à l'Est (chemin des Bohémiennes).

D'un point de vue paysager, le secteur est entouré principalement par de la maison individuelle à deux niveaux (R+1) sauf au Nord, où l'on retrouve la zone agricole, et de nombreuses vignes.



Enjeux : Proposer des formes d'habitat diversifiées en s'appuyant sur le tissu urbain existant à proximité, notamment en termes de morphologie urbaine et d'organisation du bâti. Il s'agira aussi de prendre en compte le risque de ruissellement pluvial, puisque le secteur se situe en amont du centre ancien.

✘ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'organisation du bâti :

L'objectif est d'urbaniser ce secteur sous la forme de greffe urbaine. Il s'agit de conserver le même type d'organisation que dans les secteurs limitrophes, notamment en termes d'orientation, afin de proposer un développement cohérent de la zone bien intégré à son environnement.

- L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'une ou de plusieurs opération d'aménagement d'ensemble. Cependant pour être constructible la surface de chaque opération devra avoir une superficie minimale d'1ha.

- Les constructions à usage de logements sont autorisées uniquement au sein des secteurs d'implantation délimités dans le schéma d'aménagement. Ces secteurs d'implantation sont des possibilités de construction maximum et peuvent également accueillir des espaces verts ou des équipements (stationnement, ...). Ils ont été délimités de manière à conserver un retrait sur la partie Sud, le long de la Route d'Estézargues.

- Au sein de ces secteurs d'implantation, l'orientation principale des constructions devra être l'axe Est/Ouest afin d'avoir une importante façade exposée au Sud et de profiter au maximum des apports solaires. Ces sens de faitage rappellent ainsi l'organisation du bâti existant dans les zones limitrophes. Des règles de distance entre les bâtiments à créer ou existants sont également à respecter pour se protéger des effets de masque (environ 2 à 2.5 fois la hauteur du masque au Sud).

-Un retrait minimum de 20 mètres sera à respecter par rapport à l'axe de la route d'Estézargues au Sud, afin de marquer le même retrait avec les constructions existantes le long de cette voie. De plus, cela permettra de limiter l'impact visuel des futures constructions, mais aussi de sécuriser l'accès.

✘ Les formes urbaines

L'objectif est de favoriser la réalisation de formes d'habitat plus variées bien intégrées à leur environnement.

- Pour chaque opération, une moyenne de 25 logements/ha devra être respectée.

- Au sein du secteur d'implantation Est, l'habitat sera soit de type groupé soit de type collectif afin de favoriser une diversification des typologies d'habitat. Cela permettra également de rappeler les formes urbaines des secteurs proches dont le tissu est moins aéré (proximité immédiate avec le centre ancien).

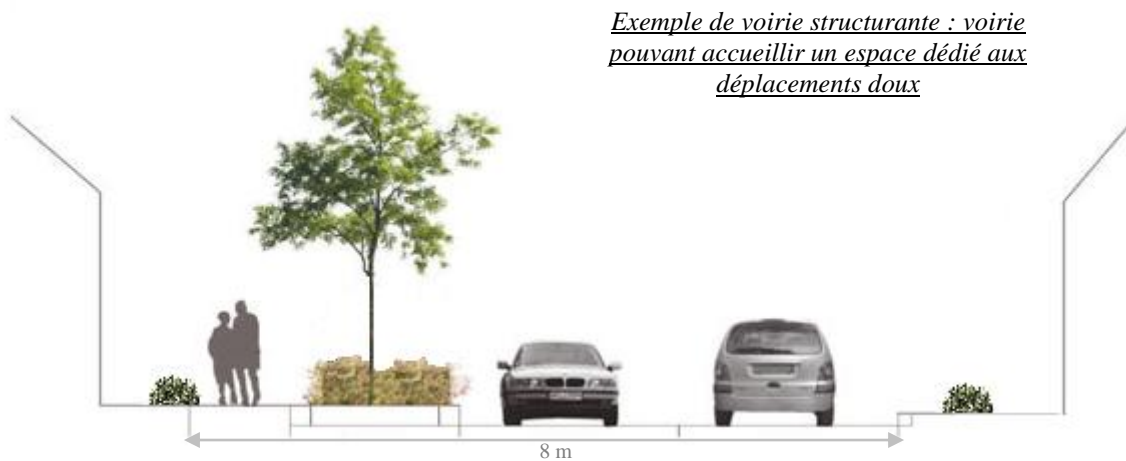
- A l'Ouest du secteur, l'implantation des constructions est libre afin de laisser la possibilité de réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles.

- Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux maximum (soit du R+1 maximum) sous réserve de respecter des retraits suffisants par rapport aux constructions existantes, afin de limiter les effets de masque.

Les déplacements

Il s'agit de prendre en compte la problématique des déplacements afin de proposer un aménagement cohérent de la zone, tout en s'appuyant sur la trame viaire existante.

- Créer des connexions avec les voies existantes afin de proposer un maillage du secteur d'aménagement avec le tissu urbain proche.
- 2 accès seront créés sur le secteur à l'emplacement le mieux adapté, (connexion au chemin des Bohémiennes et route d'Estézargues). Il conviendra aussi de laisser la possibilité de réaliser une connexion au Nord de la zone, afin d'anticiper une urbanisation future du secteur.
- Le fonctionnement interne de la zone devra s'organiser autour d'une voirie structurante qui devra éviter les impasses et les placettes de retournement. Il s'agit en effet de privilégier un système de bouclage sur le secteur.



- Prévoir une future connexion entre le Chemin des Bohémiennes et le Route de Signargues afin d'optimiser le système viaire du secteur.
- Des liaisons douces devront également s'organiser au sein du secteur. Elles devront permettre de faciliter la liaison entre ce secteur et le centre du village, notamment depuis le chemin des Bohémiennes.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

Le traitement paysager

Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites entre urbanisation et espaces agricoles. Ainsi, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.

- Il conviendra d'être vigilant sur l'implantation du bâti, notamment sur la frange Est (depuis le chemin des Bohémiennes) et depuis la route d'Estézargues. Il s'agit de préserver certaines vues sur le paysage environnant.
- Les vignes existantes au Nord du secteur seront conservées au maximum.
- Les alignements d'arbres ainsi que la végétation existante notamment au niveau des haies au Sud devront être conservés au maximum afin de préserver le caractère naturel et afin de limiter l'impact visuel des futures constructions.
- Les aires ou bandes de stationnement devront être plantées afin de proposer un aménagement qualitatif.
- Des espaces verts pourront également être aménagés au sein du secteur.

La gestion des eaux pluviales

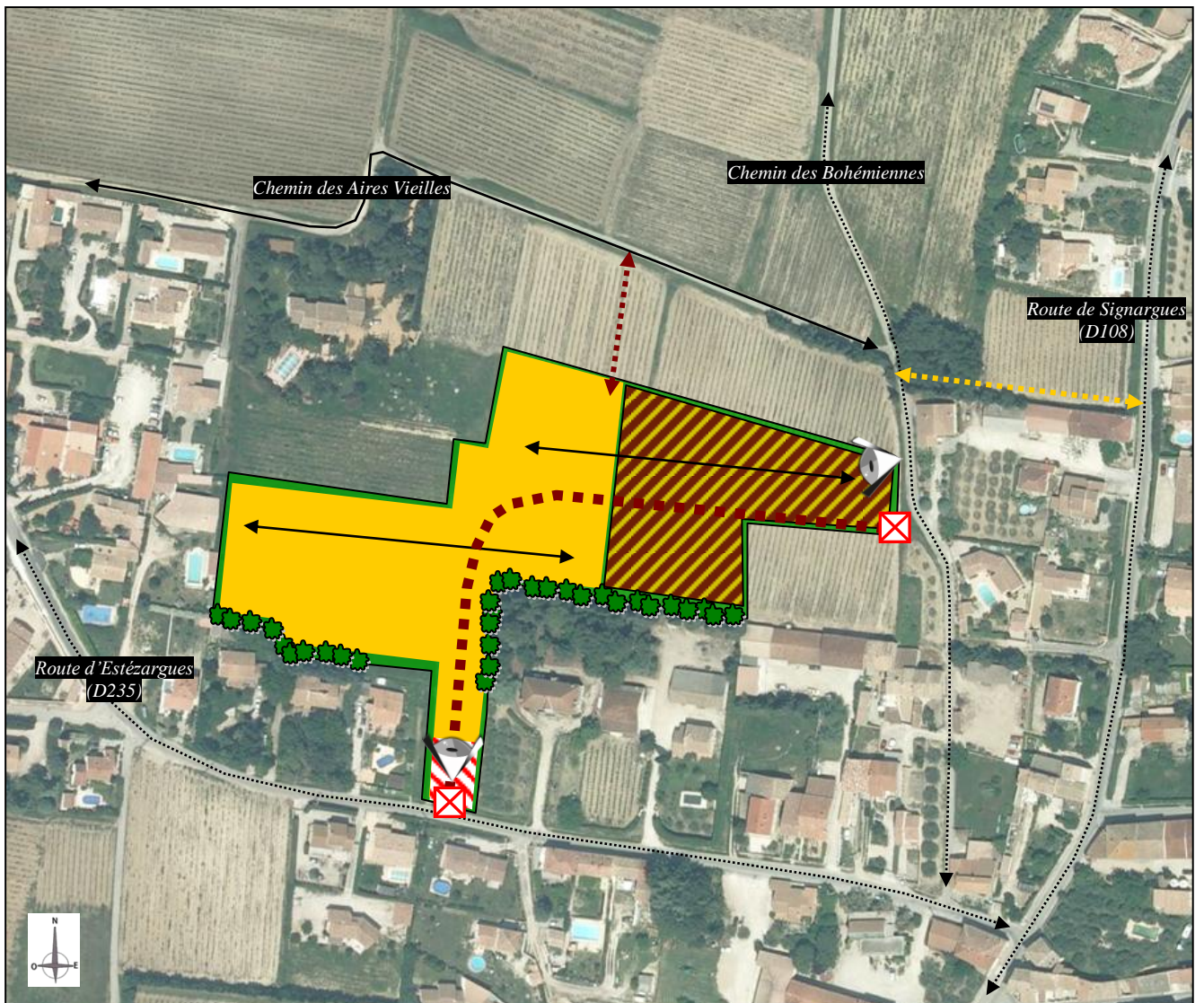
L'opération devra être sans incidence voir améliorer la problématique du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre.












- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).
- Les surfaces des espaces de cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires devront être revêtus de matériaux drainants.



Exemple d'ouvrage hydraulique : noue paysagère. Cet ouvrage permet de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement en ralentissant leur écoulement vers un exutoire. L'eau ainsi canalisée dans la noue permet une infiltration régulée et continue, réduisant le volume d'eau du point de collecte à l'exutoire ou par infiltration vers la nappe phréatique.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



-  Secteur d'aménagement
-  Secteur d'implantation habitat groupé et/ou collectif
-  Secteur d'implantation libre
-  Retrait de 20 m à respecter
-  Traitement paysager
-  Sens de faitage dominant
-  Voies structurantes
-  Aménager un accès en se connectant aux voies existantes (véhicules et cheminements doux)
-  Laisser la possibilité d'une future connexion
-  Prévoir une future connexion entre la D108 et le chemin des bohémiennes
-  Etre vigilant sur l'implantation du bâti (prendre en compte les cônes de vues)

Extrait du **secteur 1** (présentation du site, principes d'aménagement et schéma d'aménagement) **APRES** la modification n°3

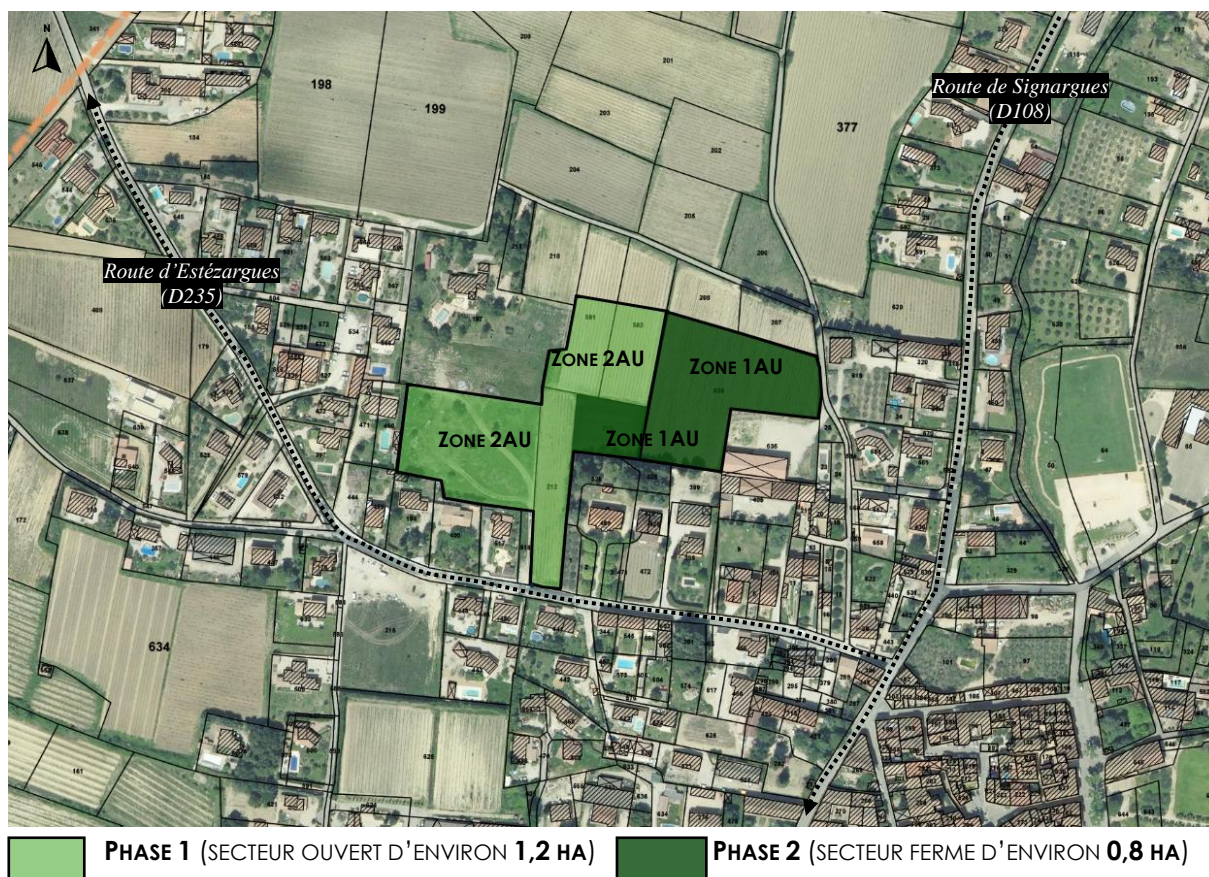
SECTEUR 1 - ZONES 2AU ET 1AU

PRESENTATION DU SITE

Le secteur 1 est situé au Nord-Ouest du centre ancien (environ 450 m). Son assiette est d'environ 2 hectares. Il est desservi par les axes routiers, avec une voie principale au Sud du secteur reliant la commune à Estézargues (D235), puis deux chemins communaux qui longent le secteur au Nord (Chemin des Aires Vieilles) et à l'Est (chemin des Bohémiennes).

D'un point de vue paysager, le secteur est entouré principalement par de la maison individuelle à deux niveaux (R+1) sauf au Nord, où l'on retrouve la zone agricole et de nombreuses vignes.

Localisation du secteur 1



Enjeux :

Proposer des formes d'habitat diversifiées en s'appuyant sur le tissu urbain existant à proximité, notamment en termes de morphologie urbaine et d'organisation du bâti. L'enjeu pour l'opération d'aménagement est également de prendre en compte le risque de ruissellement pluvial, puisque le secteur se situe en amont du centre ancien.

Il s'agit d'aménager le secteur en deux phases :

- 1^{ère} opération d'ensemble, ouverte à l'urbanisation sur la partie ouest du secteur.
- 2^{ème} phase sur la partie est du secteur qui est fermée à l'urbanisation.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'organisation du bâti :

L'objectif est d'urbaniser ce secteur sous la forme d'une greffe urbaine. Il s'agit de conserver le même type d'organisation que dans les secteurs limitrophes, notamment en termes d'orientation, afin de proposer un développement de la zone en cohérence avec son environnement.

- Aménager le secteur en deux phases :
 - o 1^{ère} phase : ouverture de la partie ouest du secteur à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - o 2^{ème} phase : fermeture de la partie est du secteur à l'urbanisation.
- Autoriser uniquement les constructions à usage de logements au sein des secteurs d'implantation délimités dans le schéma d'aménagement. Ces secteurs d'implantation sont des possibilités de construction maximum et peuvent également accueillir des espaces verts ou des équipements (stationnement, ...). Ils ont été délimités de manière à conserver un retrait sur la partie Sud, le long de la Route d'Estézargues.
- Privilégier une orientation des constructions permettant de profiter au maximum des apports solaires. Dans la mesure du possible et afin de conserver une proportion harmonieuse, le faitage de la construction privilégiera le sens de la plus grande longueur du bâti. Ces sens de faitage rappellent ainsi l'organisation du bâti existant dans les zones limitrophes. Des règles de distance entre les bâtiments à créer ou existants sont également à respecter pour se protéger des effets de masque (environ 2 à 2.5 fois la hauteur du masque au Sud).
- Respecter un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route d'Estézargues au Sud, afin de marquer le même retrait avec les constructions existantes le long de cette voie. De plus, cela permettra de limiter l'impact visuel des futures constructions, mais aussi de sécuriser l'accès.

Les formes urbaines

L'objectif est de favoriser la réalisation de formes d'habitat plus variées bien intégrées à leur environnement.

- Respecter pour chaque opération une moyenne de 20 logements/ha, soit :
 - o Phase 1 : de 18 à 26 logements
 - o Phase 2 : de 14 à 20 logements
- Favoriser la mixité des formes d'habitat, en respectant une composition de 66% maximum de logements individuels par opération d'ensemble :
 - o Phase 1 : Réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles, représentant 66% maximum du total de logement de l'opération.
 - o Phase 2 : Réaliser un tissu d'habitat de type groupé et/ou collectif afin de favoriser une diversification des typologies d'habitat. Cela permettra également de rappeler les formes urbaines des secteurs proches dont le tissu est moins aéré (proximité immédiate avec le centre ancien).
- Limiter les hauteurs des constructions à deux niveaux maximum (soit du R+1 maximum) sous réserve de respecter des retraits suffisants par rapport aux constructions existantes, afin de limiter les effets de masque.

Les déplacements

Il s'agit de prendre en compte la problématique des déplacements afin de proposer un aménagement cohérent de la zone, tout en s'appuyant sur la trame viaire existante.

- Créer des connexions avec les voies existantes afin de proposer un maillage du secteur d'aménagement avec le tissu urbain proche.
- Créer deux accès sur le secteur, aux emplacements les mieux adaptés, (connexion au chemin des Bohémiennes et route d'Estézargues). Il conviendra aussi de laisser la possibilité de réaliser une connexion au Nord de la zone, afin d'anticiper une urbanisation future du secteur.
- Organiser le fonctionnement interne de la zone autour d'une voirie. Il s'agit en effet de privilégier un système de bouclage sur le secteur.

Exemple de voirie structurante : voirie pouvant accueillir un espace dédié aux déplacements doux



- Prévoir une future connexion entre le Chemin des Bohémiennes et la Route de Signargues afin d'optimiser le système viaire du secteur.
- Organiser des liaisons douces au sein du secteur. Elles devront permettre de faciliter la liaison entre ce secteur et le centre du village, notamment depuis le chemin des Bohémiennes.
- Prendre en compte la problématique du stationnement à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

Le traitement paysager

Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites entre urbanisation et espaces agricoles. Ainsi, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.

- Préserver certaines vues sur le paysage environnant, par une réflexion sur l'implantation du bâti, notamment sur la frange Est (depuis le chemin des Bohémiennes) et depuis la route d'Estézargues.
- Conserver au maximum les alignements d'arbres ainsi que la végétation existante au niveau des haies au Sud, afin de limiter l'impact visuel des futures constructions.
- Arborer ou végétaliser les axes de déplacements et les aires ou bandes de stationnement afin de proposer un aménagement qualitatif.
- Traiter de manière qualitative (matérialisée par des plantations) le retrait de 10 mètres avec les zones agricoles sur la frange Nord, afin de distinguer l'espace rural de l'espace urbain. Ces espaces mettant en scène la vue sur les paysages agricoles.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être sans incidence voir améliorer la problématique du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre.

- Traiter la gestion du pluvial à l'échelle de l'aménagement et adapter à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).
- Privilégier l'utilisation de revêtement de sol adapté, favorisant l'infiltration des eaux de pluie, pour les stationnements, les abords des voiries, les cheminements, les pieds d'arbres, (etc.), dans le but de limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols.

Exemples d'ouvrages hydrauliques : la noue paysagère




Sources : - Monteux (84) et Pierrevet (04)




Ces ouvrages permettent de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement en ralentissant leur écoulement vers un exutoire. L'eau ainsi canalisée dans la noue permet une infiltration régulée et continue, réduisant le volume d'eau du point de collecte à l'exutoire ou par infiltration vers la nappe phréatique.


SCHEMA D'AMENAGEMENT





 Secteur d'aménagement


Composantes urbaines

 Secteur d'implantation habitat groupé et/ou collectif (secteur fermé)


 Secteur d'implantation libre (secteur ouvert)


 Sens de faîtage à privilégier en cohérence avec la plus grande longueur du bâti


 Etre vigilant sur l'implantation du bâti (prendre en compte les cônes de vues)

 Retrait de 20 m à respecter


Liaisons et circulations

 Voies structurantes


 Aménager un accès en se connectant aux voies existantes (véhicules et cheminements doux)


 Prévoir du stationnement visiteur


 Prévoir une future connexion

 Prévoir un cheminement piéton

Insertions paysagères

 Traitement paysager

 Rupture dans la continuité bâtie

 Retrait de 10 mètres et traitement paysager en bordure des zones agricoles

Extrait du **secteur 2** (présentation du site, principes d'aménagement et schéma d'aménagement) **AVANT** la modification n°3

SECTEUR II - ZONE 1AU

✗ PRESENTATION SU SITE

Le secteur est situé à l'Ouest du centre ancien (environ 400 m).

Il est desservi par les axes routiers, avec une voie principale au Nord du secteur reliant la commune à Estézargues (D235), puis deux chemins qui longent le secteur l'Ouest (Chemin du Moulin à Vent) et à l'Est (chemin des Grenaches). Il est prévu que le tronçon du Chemin du Moulin à Vent soit modifié. En effet, afin de garantir une organisation optimale du système viaire sur le secteur, la partie Nord de la route sera abandonnée au profit d'une nouvelle voirie structurante au cœur du secteur.

Le secteur est entouré principalement par de la maison individuelle à deux niveaux (R+1) sauf au Sud où l'on retrouve le château des Coccinelles (domaine viticole).



Enjeux : Le souhait de la municipalité est de terminer l'urbanisation de ce secteur en favorisant des formes d'habitat plus variées que le tissu urbain existant. Il s'agira aussi de prendre en compte le risque de ruissellement pluvial au Sud-est du secteur.

✘ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'organisation du bâti :

L'objectif est de finir d'urbaniser cette poche non bâtie située au sein d'un tissu urbain existant et relativement récent, constitué principalement de maisons individuelles.

- L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Au sein de ces secteurs et bandes d'implantation, l'orientation principale des constructions devra être l'axe Est/Ouest afin d'avoir une importante façade exposée au Sud et de profiter au maximum des apports solaires. Ces sens de faitage rappellent ainsi l'organisation du bâti existant dans les zones limitrophes. Des règles de distance entre les bâtiments à créer ou existants sont également à respecter pour se protéger des effets de masque (environ 2 à 2.5 fois la hauteur du masque au Sud).
- Un retrait minimum de 4 mètres sera à respecter par rapport au Chemin du Moulin à Vent (une partie seulement). Etant donné la faible largeur de ce chemin, ce retrait permettra de prévoir l'aménagement de la voie d'accès ainsi que la sécurisation de l'accès à créer.

1- Les formes urbaines

L'objectif est de favoriser la réalisation de formes d'habitat plus variées bien intégrées à leur environnement.

- Le secteur devra accueillir au minimum 12 nouveaux logements.
- Au Nord du secteur, l'implantation des constructions est libre afin de laisser la possibilité de réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles mais aussi de laisser la possibilité de développer un habitat groupé et/ou collectif. Cela permettra de conserver un tissu plus lâche rappelant ainsi les formes urbaines de proximité qui ont été réalisées ces dernières années.
- Au Sud l'habitat sera soit de type groupé soit de type collectif afin de favoriser une diversification des typologies d'habitat. Cela permettra également de rappeler les formes urbaines des secteurs proches dont le tissu évoluera vers une densité plus importante. Les constructions devront s'implanter dans les bandes d'implantation délimitées dans le schéma, afin de laisser les jardins exposés au Sud.
- Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux maximum (soit du R+1 maximum) sous réserve de respecter des retraits suffisants par rapport aux constructions existantes, afin de limiter les effets de masque.

Les déplacements

Il s'agit de prendre en compte la problématique des déplacements afin de proposer un aménagement cohérent de la zone, tout en s'appuyant sur la trame viaire existante.

- Créer des connexions avec les voies existantes afin de proposer un maillage du secteur d'aménagement avec le tissu urbain proche.
- 3 accès seront créés sur le secteur à l'emplacement le mieux adapté, (connexion au chemin du Moulin à Vent en lien avec le secteur de la zone 1AU (secteur 3), route d'Estézargues et Chemin des Grenaches). Le fonctionnement interne de la zone devra s'organiser autour d'une voirie structurante (cf. exemple de coupe transversale, secteur 1).
- Une voie piétonne permettra de relier l'espace paysager (et l'ensemble du secteur) au centre du village, via le chemin des Grenaches.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

Le traitement paysager

Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites. Ainsi, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.

- Un espace paysager devra être aménagé sur la partie Sud Est du secteur. Des espaces verts pourront également être aménagés au sein du secteur.
- Les alignements d'arbres ainsi que la végétation existante notamment au niveau des haies sur la partie Nord-est devront être conservés au maximum afin de limiter l'impact visuel des futures constructions.
- Les aires ou bandes de stationnement devront être plantées afin de proposer un aménagement qualitatif.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être sans incidence voir améliorer la problématique du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre.

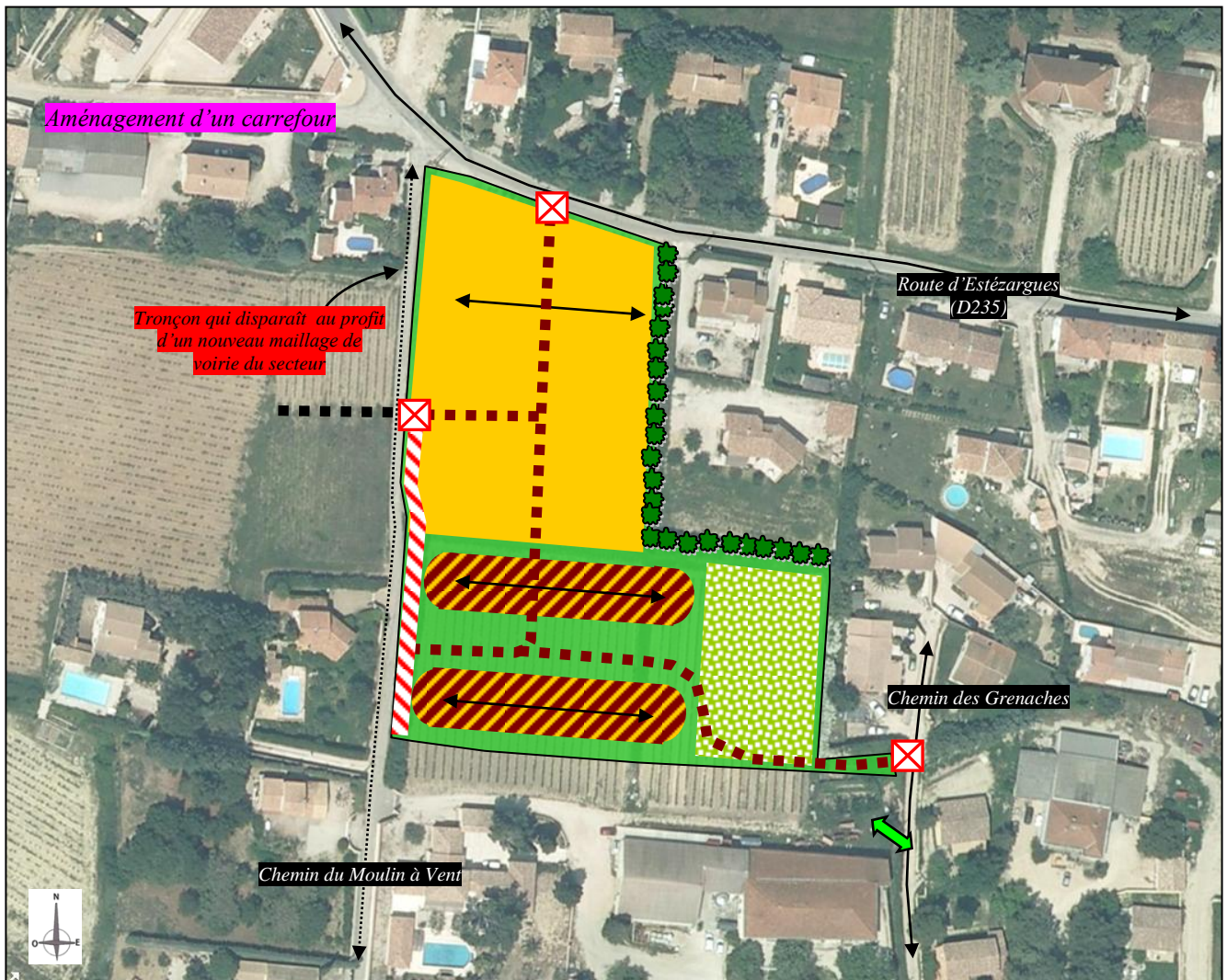
- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).
- Les surfaces des espaces de cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires devront être revêtus de matériaux drainants.

Exemple d'ouvrage hydraulique : bassin d'infiltration. Cet ouvrage permet de contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par l'urbanisation en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.

Cet ouvrage peut accueillir un usage plurifonctionnelle (espace partagé : aire de jeu, de détente, etc.) et son intégration paysagère est intéressante.



✘ **SCHEMA D'AMENAGEMENT**



- Secteur d'aménagement
- Bande d'implantation habitat groupé et/ou collectif
- Secteur d'implantation libre
- Retrait de 4 m à respecter
- Espace paysager
- Traitement paysager
- Sens de faïtage dominant
- ✘ Aménager un accès sécurisé en se connectant aux voies existantes
- Voies structurantes
- Voies structurantes (zone 1AU - secteur 3)
- Prévoir l'aménagement de cheminement doux

Extrait du **secteur 2** (présentation du site, principes d'aménagement et schéma d'aménagement) **APRES** la modification n°3

SECTEUR 2 - ZONE 2AUB

PRESENTATION DU SITE

Le secteur 2 est situé à l'Ouest du centre ancien (environ 400 m). Son assiette est d'environ 1,2 hectare. Il est desservi par les axes routiers, avec une voie principale au Nord du secteur reliant la commune à Estézargues (D235), puis deux chemins qui longent le secteur l'Ouest (Chemin du Moulin à Vent) et à l'Est (chemin des Grenaches).

Le secteur est entouré principalement par de la maison individuelle à deux niveaux (R+1) sauf au Sud où l'on retrouve le château des Coccinelles (domaine viticole).

Localisation du secteur 2



Enjeux : Le souhait de la municipalité est d'aménager ce secteur en favorisant des formes d'habitat plus variées que le tissu urbain existant. Aussi, la partie Nord du secteur est couverte par une servitude de logement « L1 ». Cette servitude garantit à l'opération d'aménagement d'accueillir 15 logements minimum dont au moins 8 logements locatifs à loyers maîtrisés pour seniors (type PLAI, PLUS, ou PLS). Quant à la partie Sud du secteur, son aménagement est libre et devra s'organiser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il s'agira aussi de prendre en compte le risque de ruissellement pluvial au Sud-Est du secteur.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'organisation du bâti :

L'objectif est de finir d'urbaniser cette poche non bâtie située au sein d'un tissu urbain existant et relativement récent, constitué principalement de maisons individuelles.

- Aménager le secteur dans le cadre de 2 opérations d'aménagement d'ensemble selon l'échéancier ci-dessous :
 - o Phase 1 : partie nord (Emplacement réservé L1) : Immédiatement urbanisable (octroi de l'autorisation).
 - o Phase 2 : partie sud (hors emplacement réservé L1) : de 8 à 10 logements : Urbanisable (octroi de l'autorisation) à partir du 1^{er} janvier 2024.
- Respecter pour l'ensemble de la zone une moyenne de 20 logements/ha, soit :
 - o Phase 1 : 15 logements minimum
 - o Phase 2 : de 8 à 10 logements
- Privilégier une orientation des constructions permettant de profiter au maximum des apports solaires. Dans la mesure du possible et afin de conserver une proportion harmonieuse, le faîtage de la construction privilégiera le sens de la plus grande longueur du bâti. Ces sens de faîtage rappellent ainsi l'organisation du bâti existant dans les zones limitrophes. Des règles de distance entre les bâtiments à créer ou existants sont également à respecter pour se protéger des effets de masque (environ 2 à 2.5 fois la hauteur du masque au Sud), pour les bâtiments dont les façades principales sont situées Nord-Sud.
- Respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport au Chemin du Moulin à Vent (une partie seulement). Etant donné la faible largeur de ce chemin, ce retrait permettra de prévoir l'aménagement de la voie d'accès ainsi que la sécurisation de l'accès à créer.

Les formes urbaines

L'objectif est de favoriser la réalisation de formes d'habitat plus variées bien intégrées à leur environnement.

- Accueillir un minimum de 23 nouveaux logements en respectant :
 - o une moyenne de 20 logements/ha
 - o les conditions de la servitude logement inscrite sur la partie Nord, à savoir : 15 logements minimum, dont au moins 8 logements locatifs à loyers maîtrisés pour séniors (type PLAI, PLUS ou PLS)
- Au Sud du secteur, l'implantation des constructions est libre afin de laisser la possibilité de réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles mais aussi de laisser la possibilité de développer un habitat groupé et/ou collectif. Cela permettra de conserver un tissu plus lâche rappelant ainsi les formes urbaines de proximité qui ont été réalisées ces dernières années.
- Au Nord l'habitat sera majoritairement de type groupé ou collectif afin de favoriser une diversification des typologies d'habitat. Cela permettra également de rappeler les formes urbaines des secteurs proches dont le tissu évoluera vers une densité plus importante.
- Limiter les hauteurs des constructions à deux niveaux maximum (soit du R+1 maximum) sous réserve de respecter des retraits suffisants par rapport aux constructions existantes, afin de limiter les effets de masque.

Les déplacements

Il s'agit de prendre en compte la problématique des déplacements afin de proposer un aménagement cohérent de la zone, tout en s'appuyant sur la trame viaire existante.

- Créer des connexions avec les voies existantes afin de proposer un maillage du secteur d'aménagement avec le tissu urbain proche.
- Créer trois accès sur le secteur aux emplacements les mieux adaptés, (2 accès depuis le chemin du Moulin à Vent et 1 depuis le chemin des Grenaches). La sécurisation du croisement entre la route d'Estézargues et le chemin du Moulin à Vent devra être anticipée.
- Relier l'opération du Nord au Sud par une voie piétonne permettant de rejoindre le centre du village via le chemin des Grenaches.
- Prendre en compte la problématique du stationnement à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

Le traitement paysager

Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites. Ainsi, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.

- Assurer un traitement paysager des abords du secteur et des espaces partagés, afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement, notamment par la dissociation espaces publics/espaces privés.
- Conservés au maximum les alignements d'arbres ainsi que la végétation existante au niveau des haies sur la partie Nord-est, afin de limiter l'impact visuel des futures constructions.
- Arborer ou végétaliser les axes de déplacements et les aires ou bandes de stationnement afin de proposer un aménagement qualitatif.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être sans incidence voir améliorer la problématique du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre.

- Traiter la gestion du pluvial à l'échelle de l'aménagement et adapter à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).
- Privilégier l'utilisation de revêtement de sol adapté, favorisant l'infiltration des eaux de pluie, pour les stationnements, les abords des voiries, les cheminements, les pieds d'arbres, (etc.), dans le but de limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols.

Exemple d'ouvrage hydraulique : la noue paysagère le long d'un axe routier

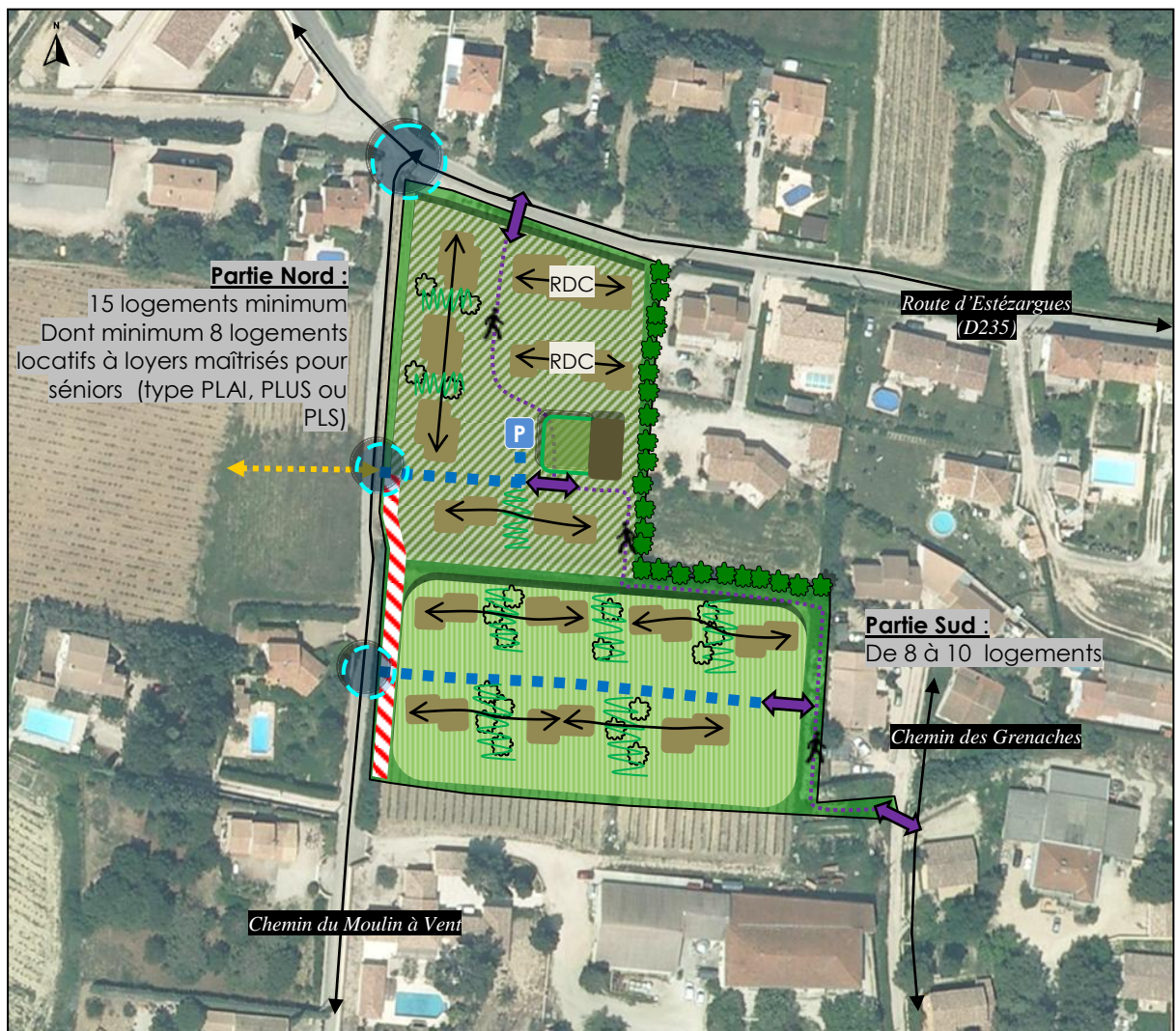
Cet ouvrage permet de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement en ralentissant leur écoulement vers un exutoire.


L'eau ainsi canalisée dans la noue permet une infiltration régulée et continue, réduisant le volume d'eau du point de collecte à l'exutoire ou par infiltration vers la nappe phréatique.

Source : - Montoux (84)





SCHEMA D'AMENAGEMENT





 Secteur d'aménagement

Composantes urbaines

 Secteur d'implantation de mixité sociale composé majoritairement d'habitat groupé


 Secteur d'implantation libre


 Sens de faitage à privilégier en cohérence avec la plus grande longueur du bâti


 Espaces partagés (espace commun, salle commune, locaux pour services,...)


 Retrait de 4 m à respecter par rapport au domaine public


Liaisons et circulations

 Voies structurantes


 Aménager un accès en se connectant aux voies existantes (véhicules et cheminements doux)

 Prévoir du stationnement visiteur

 Prévoir une future connexion

 Prévoir un cheminement piéton et une connexion

Insertions paysagères

 Traitement paysager

 Rupture dans la continuité bâtie

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Domazan est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, suite à la décision n° CU-2021-9569 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et après examen au cas par cas de la modification n°3 du PLU, **il a été décidé par décision en date du 1^{er} septembre 2021, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLU de Domazan.** En effet, la MRAe précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

Les thématiques abordées sont les suivantes :

1. contexte règlementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.
2. occupation du sol et paysage.
3. risques naturels, contraintes et nuisances.
4. infrastructures et réseaux.
5. mesures de protection de l'environnement.

1. Contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.

La procédure de modification n°3 du PLU doit être compatible, avec les documents supérieurs.

Dans le projet du PLU de Domazan, les mesures prises permettent de répondre aux grands objectifs du SCOT, rendant ainsi les deux documents compatibles.

Il est prévu dans le PADD du SCOT la construction d'un nombre suffisant de logements (400 logements en moyenne annuelle) pour accueillir 14 000 nouveaux habitants d'ici 2030. Ceci est révélateur d'un enjeu fort autour de l'habitat et d'un besoin d'agrandissement du parc de logement dans les communes du SCOT. Domazan s'affiche comme une petite polarité dans son territoire défini comme « noyau villageois » dans le SCOT. A ce type de polarité, des objectifs de parts pour les différents types d'habitats dans les projets sont attribués :

- Habitat individuel : 66% maximum
- Habitat groupé + habitat collectif : 34 % minimum

La présente modification n°3 porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de deux zones 1AU (zones fermées à l'urbanisation) afin de permettre la réalisation de projets à dominante d'habitat dans une logique de diversité des typologies d'habitat et pour assurer le développement de la commune en proposant des logements pour toutes les catégories de la population.

Les deux projets d'aménagement concernés par la présente modification n°3 doivent donc être en accord avec ces parts de types d'habitats.

Sur le secteur 1, il est prévu dans la phase 1 de réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles, représentant 66% maximum du total de logement de l'opération.

Dans la phase 2, le tissu d'habitat sera de type groupé et/ou collectif. Les conditions de réparation pour l'habitat établies dans le SCOT sont donc respectées ici.

Sur le secteur 2, la partie Nord correspondant à la phase 1 des constructions constitue la zone regroupant le plus de logements. Sur cette zone, la majorité des logements seront de type groupé ou collectif. Sur la partie Sud, l'implantation des constructions est libre afin de laisser la possibilité de réaliser un tissu d'habitat groupé et/ou collectif. Nous comprenons que sur ce secteur la part des logements collectifs/groupés sera importante permettant d'être une nouvelle fois dans les objectifs fixés par les documents supérieurs.

Sur les 2 opérations, les densités minimum à respecter sont de 20 logements pas hectare. 8 logements minimum seront des logements locatifs conventionnés. De plus, 6 logements groupés sont prévus ; Ils sont destinés aux ménages jeunes et modestes.

Au cours des 10 dernières années, un peu plus de 8 hectares ont été artificialisés (source : Portail de l'artificialisation des sols – site du gouvernement). Sur les 2,2 hectares concernés par la procédure de modification, un peu moins d'un hectare est déjà artificialisé (stationnement, dépôt ponctuel de matériaux, ...). Ainsi, 1,5 hectare environ va réellement être artificialisé, ce qui est compatible avec les objectifs du SCOT qui fixe une réduction de l'artificialisation de 54% (soit environ 3,8 hectares pour les 10 ans à venir).

Depuis l'approbation du PLU, la priorité a été donnée à l'intensification des enveloppes urbaines existantes comme le montre le nombre important de réalisations dans le tissu existant. Aujourd'hui, le potentiel au sein de ces espaces est très restreint et ne permet plus de répondre convenablement au besoin de la commune (locatif, diversité des typologies, ...). Ainsi, le choix a été d'ouvrir les zones AU qui sont le plus insérées dans le tissu urbain existant (autour de la route d'Estézagues). Les projets tels que définis (règlement et OAP) permettront d'assurer l'intégration des futures opérations dans le tissu villageois, tout en respectant le niveau de densité attendu.

D'une manière générale nous constatons que cette modification n°3 ne présente pas d'élément contradictoire dans son fondement à la cohérence du PLU avec les documents supérieurs.

2. Occupation du sol et paysage

Les deux secteurs du projet sont situés sur des zones pour lesquelles il était déjà prévu une urbanisation future. Les constructions et aménagements qui seront possibles grâce à cette modification, et donc à l'ouverture de ces zones à l'urbanisation, auront un impact limité grâce aux mesures d'encadrement : organisation, volumétrie et traitement végétal. De plus, les constructions sont pensées par leur placement, par leur hauteur et la mise en place d'espaces verts aux alentours pour affecter le moins possible le paysage.

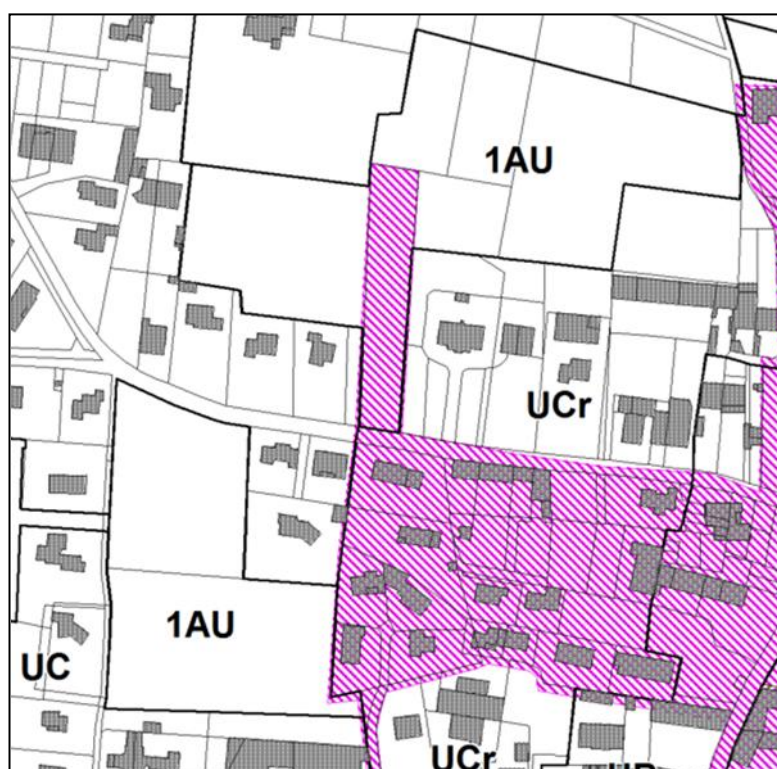
Pour faciliter l'intégration des futures constructions dans leur environnement, il a été précisé que pour les parties de la construction situés à moins de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage. Il a également été introduit une distance minimale de 10 mètres à respecter pour l'implantation de constructions en limite avec la zone Afin de limiter les incidences sur les parcelles cultivées mitoyennes au projet.

Ainsi, la présente modification n°3 du PLU comporte de faibles incidences sur l'occupation du sol et le paysage.

3. Risques naturels, contraintes et nuisances

Les secteurs sont concernés par le risque de ruissellement pluvial et le risque inondation (PPRi). Ces risques naturels sont pris en compte dans les aménagements et des prescriptions spécifiques dans le règlement sont applicables.

L'extrait de carte ci-joint, identifie le risque inondation sur le secteur (hachuré violet) tel que délimité lors de l'élaboration du PLU. Il s'agit d'un risque lié au ruissellement « pluvial » avec moins de 50 cm de hauteur d'eau. Il impacte très faiblement les zones objet de la modification du PLU, et ne concerne nullement des espaces destinés à accueillir de bâtiments.



Le risque incendie de forêt ne concerne que peu d'espace sur la commune. Il s'en trouve principalement au sud et à l'est du village. Aucun aléa incendie de forêt n'est identifié sur ou à proximité des zones objets de la modification du PLU.

La route départementale d'Estézargues (D235), située à proximité des deux zones ouvertes à l'urbanisation, peut constituer des nuisances sonores au regard de son trafic. En revanche, des retraits sont mis en place de manière à ce que les constructions ne soient pas à proximité immédiate de l'axe routier.

Ainsi, les contraintes et nuisances sont faibles et le risque inondation et de ruissellement pris en compte.

4. Infrastructures et réseaux

Les zones 2AU concernées par la modification n°3 du PLU sont desservies par l'eau potable, l'électricité et la voirie. Elles sont raccordées au réseau d'assainissement collectif. L'ensemble de ces réseaux sont correctement dimensionnés pour la desserte future.

Les 2 secteurs sont raccordables à la fibre. Les réseaux sont dimensionnés pour assurer le raccordement de ces 2 zones.

Ainsi, la présente modification n°3 du PLU n'a pas d'incidence notable sur l'environnement en matière d'infrastructures et réseaux.

5. Mesures de protection de l'environnement

La commune de Domazan se situe dans un milieu naturel riche, il est concerné par deux ZNIEFF : « Aramon et Théziers » de type I, « Fossés humides de Vaujus » de type I. Aucune mesure de protection Natura 2000 ne couvre le territoire communal.

Ce point de la modification est en totale cohérence avec les objectifs initiaux tels que définis dans le PLU pour les zones 2AU dans lequel les perspectives environnementales avaient déjà été prises en compte.

Les terrains concernés, ne sont pas couverts par les périmètres à statut des deux Z.N.I.E.F.F.

Considérant :

- l'absence de site Natura 2000 sur le territoire communal.
- de la distance importante entre le secteur concerné par la présente procédure et les périmètres de protection des Z.N.I.E.F.F.
- l'absence de destruction ou de détérioration de manière directe ou indirecte d'habitat d'intérêt communautaire et l'absence de connexion avec les sites Natura 2000 les plus proches ;
- l'absence d'impacts sur les ensembles naturels identifiés au sein du PLU et participant au bon équilibre écologique du territoire (corridors écologiques liés à la trame verte et bleue au titre de l'article L.151-23 du CU, espaces boisés classés, etc.).

La modification n°3 du PLU n'aura pas d'impact significatif sur le patrimoine naturel.

Comme cela est présenté dans l'ensemble de ces sous-parties, la modification n°3 du PLU de Domazan ne comporte pas d'incidence notable sur l'environnement d'une manière générale.