

Département du Gard
Gard Rhodanien

SABRAN



Plan Local d'Urbanisme



II_PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins
26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Approbation
Octobre 2021



SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	P4
La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire	P4
Les priorités par hameaux	P5
Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P9
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	P10
Promouvoir une croissance démographique équilibrée	P10
Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices	P11
Orientations générales des politiques de transports et déplacements	P13
La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux	P13
Les politiques de développement économique et commercial	P16
L'activité artisanale et industrielle - l'agriculture	P16
L'économie touristique	P16
Les politiques de développement des loisirs	P17
Les politiques de protection des paysages	P18
La composition du paysage d'ensemble	P18
La protection des hameaux et de l'architecture locale	P20
Promouvoir une urbanisation intégrée	P21
Les politiques de protection de l'agriculture	P22
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P24
Les politiques de prévention contre les risques	P26
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P27

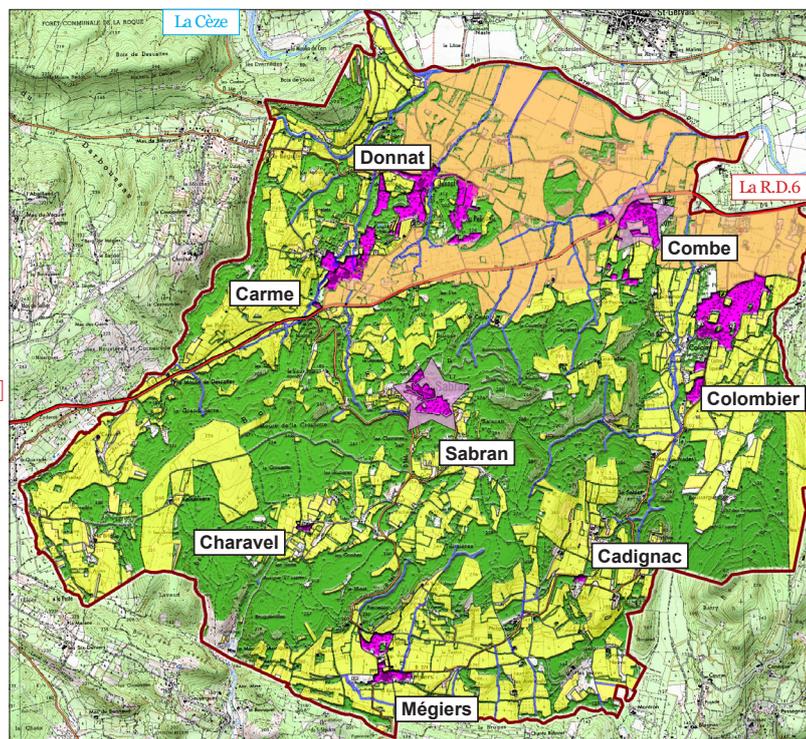
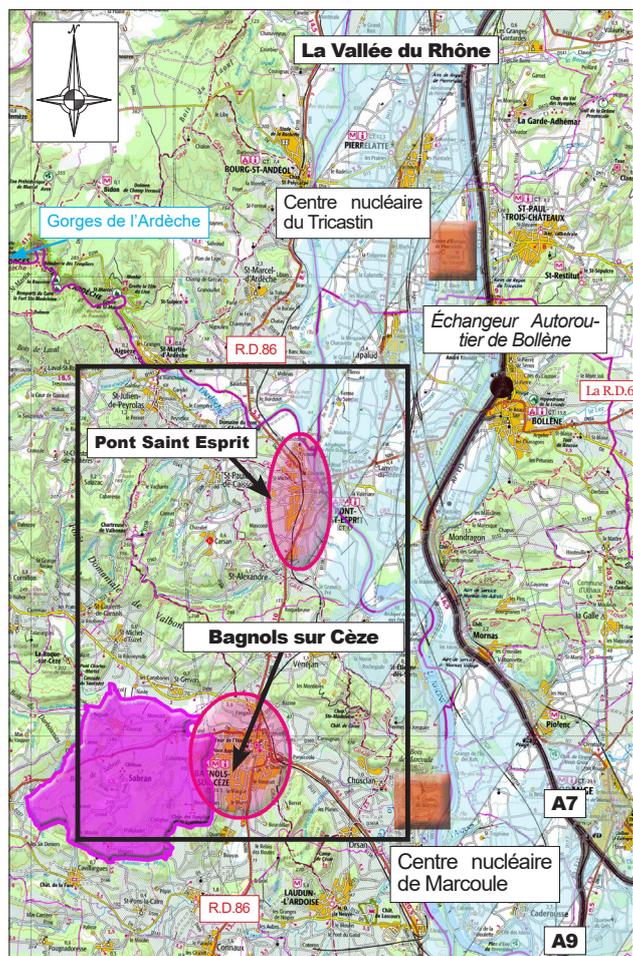
INTRODUCTION

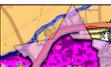
Le P.A.D.D. exprime le projet de développement pour Sabran, établi sur la base du diagnostic territorial, des objectifs de la commune et d'une concertation renforcée (notamment grâce au processus «P.L.U. Gard Durable»). Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'une commune durablement attractive, située au cœur d'un cadre rural prisé et très proche de pôles de services et d'emplois importants.

Dans ce contexte et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le projet a recherché d'abord un équilibre entre habitat, équipements, activité agricole, protection de l'environnement naturel et des paysages. Il promeut un développement encadré, qui dégage une véritable valeur ajoutée pour la commune, dans le respect des bases de l'identité de Sabran et notamment de sa composante rurale marquée, des identités propres à chacun des nombreux hameaux :

- _favoriser une croissance démographique soutenable au regard des spécificités du territoire et crédible au regard de son potentiel,
- _respecter les grandes composantes du paysage, éviter la banalisation de la commune,
- _diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale, en cohérence avec les grandes orientations de la loi et compte tenu de la trop grande homogénéité actuelle du parc de logements,
- _gérer la cohabitation entre urbanisation, agriculture et environnement naturel, ne prélever pour construire que le nécessaire à la satisfaction de besoins avérés en logements ou en équipements
- _renforcer la centralité du hameau de Combe, qui accueille les services publics,
- _répartir la capacité de production de logements dans les hameaux en fonction de leurs aptitudes respectives (capacité des réseaux, accessibilité...) et des enjeux de protection qui leurs sont propres (sensibilités environnementales, viticulture, sensibilité des paysages),
- _répondre de manière pragmatique aux besoins locaux en espaces dédiés à l'activité artisanale,
- _positionner la commune pour qu'elle soit en capacité, le cas échéant, d'accueillir un projet touristique d'échelle intercommunale.

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



-  Les grands massifs forestiers de l'étage collinéen.
-  La plaine alluviale de la Cèze.
-  L'espace agricole de coteaux et de fonds de vallons.
-  L'habitat récent pavillonnaire.
-  Combe : ce hameau accueille la mairie et l'école.
-  Sabran : le village historique, niché entre les collines.

Bagnols sur Cèze est le pôle de proximité. La commune est par ailleurs proche de pôles d'emplois importants et durables, comme les sites nucléaires de Marcoule et du Tricastin.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Il est rappelé que la commune fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T) du Gard rhodanien (en cours d'élaboration) et qu'à ce titre, les orientations générales du P.L.U. devront être compatibles avec les orientations du SCoT lorsque ce dernier aura été approuvé.

Orientations générales des politiques d'urbanisme, d'aménagement et d'équipement

Le projet s'inscrit dans le fonctionnement du territoire et respecte les fondements de l'organisation historique de Sabran, qui se caractérise d'abord, outre sa nature rurale, par un grand nombre de hameaux, autant de «villages» aux spécificités, aux fonctionnalités propres.

Chacun de ces hameaux pourra se développer en fonction de ses potentiels et de ses particularismes, de son degré d'attractivité, de leurs limites aussi (notamment au regard des capacités en réseaux, ses enjeux paysages, agricoles et naturels).

Le projet a aussi voulu renforcer la centralité du hameau de Combe, qui accueille déjà la mairie et l'école : y développer les services pour faciliter la vie des habitants de toute la commune.

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

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Après une phase de croissance forte pendant plus de 40 ans et ces dernières années, une perte significative d'habitants, le P.L.U. a créé les conditions d'une évolution démographique raisonnée, équilibrée dans la composition des ménages et de la pyramide des âges, qui assure un développement à l'échelle de Sabran et compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec la volonté d'équilibrer la pyramide des âges. Il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre et notamment aux jeunes ménages, mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur de terrain que l'habitat purement pavillonnaire. Cet objectif a dû toutefois être adapté hameau par hameau, en fonction de la capacité de densification de leurs espaces bâtis respectifs.

Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

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

- _ en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services (l'axe rhodanien, Bagnols sur Cèze, Marcoule),**
- _ en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette) en intégrant notamment dans la problématique la présence de l'école au hameau de Combe.**



ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les politiques de développement économique et commercial

Le projet s'appuie d'abord sur les atouts propres à la commune (agriculture et tourisme notamment) sans rechercher de manière forcenée l'implantation d'activités, dans un territoire qui n'est pas idéalement placé pour l'accueil à moyenne ou grande échelle d'activités artisanales ou industrielles (pouvant potentiellement impacter l'exploitation agricole, le tourisme ou l'habitat).



Les politiques de développement des loisirs

Il s'agit de promouvoir une urbanisation qui demeure ouverte sur les grands espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air.

Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité de Sabran, de son cadre de vie, le P.L.U. a développé :

- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages naturels, agricoles, des coteaux viticoles,
- des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis dans la trame paysagère, en respectant l'identité de chacun des hameaux.



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

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

- de protection des espaces agricoles principaux,
- de préservation, de restauration des grandes continuités écologiques (trames verte et bleue) et des espaces naturels d'intérêt majeur mis en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.



Les politiques de protection contre les risques

Le projet tient compte des zones de risques et notamment du P.P.R.I. du bassin versant aval de la Cèze, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

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

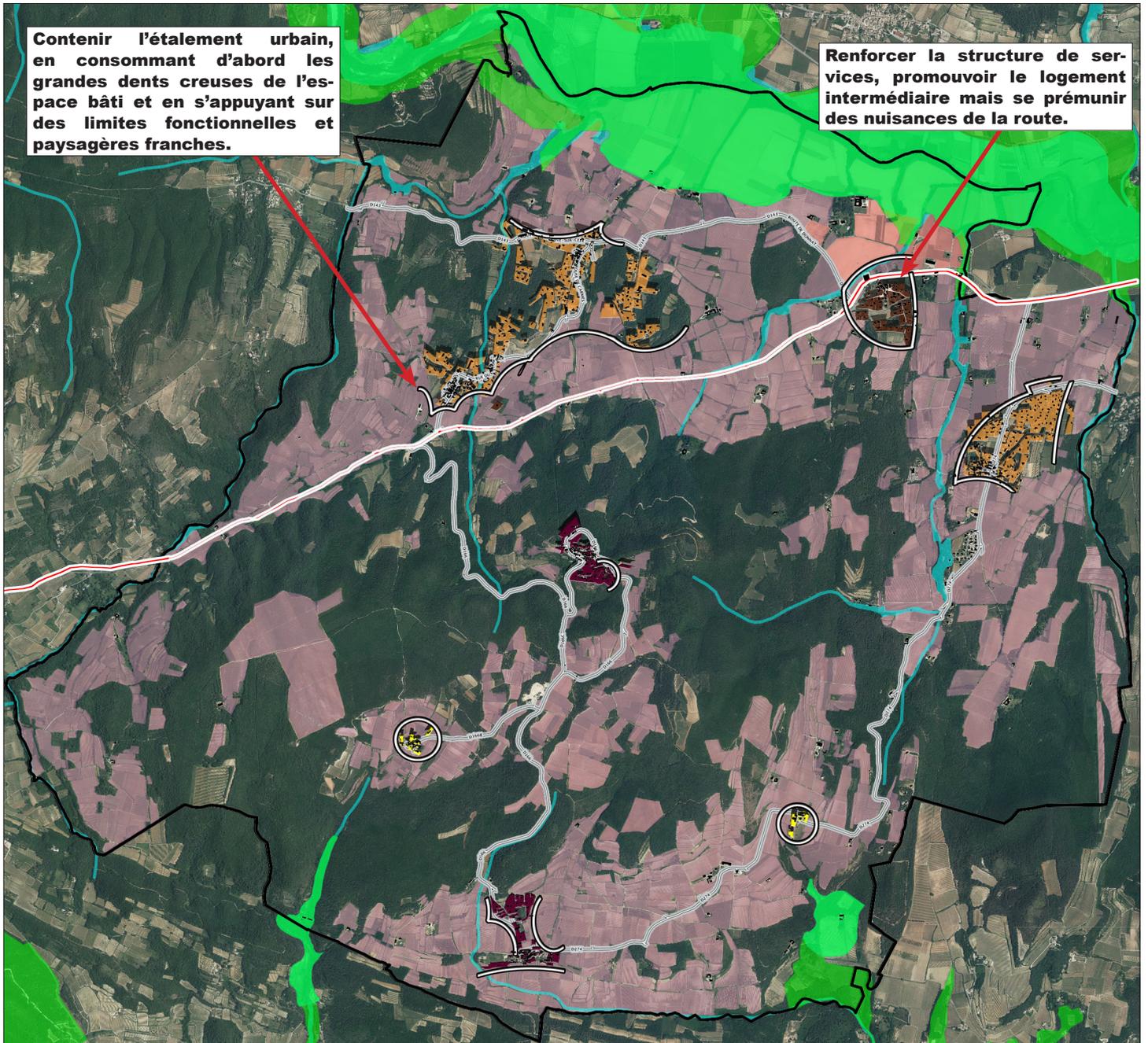
Le P.L.U. satisfait les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers notamment, de la densification de l'urbanisation lorsque cela est possible et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant, en cohérence avec les objectifs déterminés dans le projet de SCoT.



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

La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire

Le projet apporte des réponses aux besoins en logements, insuffle une nouvelle dynamique démographique basée sur une croissance maîtrisée, équilibrée en limitant les impacts de l'urbanisation nécessaire au projet démographique.



Contenir l'étalement urbain, en consommant d'abord les grandes dents creuses de l'espace bâti et en s'appuyant sur des limites fonctionnelles et paysagères franches.

Renforcer la structure de services, promouvoir le logement intermédiaire mais se prémunir des nuisances de la route.

Le projet impacte le moins possible les composantes agricoles et naturelles de Sabran. Il «se fond» dans le territoire, respecte la «signature paysagère» de la commune :

  Les trames verte et bleue sont protégées.

 La viticulture constitue la base de l'économie locale. L'espace agricole n'est réduit qu'à sa frange.

Le projet tient compte de l'organisation de l'espace bâti et des spécificités, des sensibilités de chacun des hameaux :



N'urbaniser qu'avec grande parcimonie, pour préserver la structure ponctuelle de ces hameaux, les espaces agricole de grand intérêt qui les entourent, les perspectives paysagères.



N'urbaniser que faiblement, pour préserver les cônes de vues magistraux sur ces hameaux et protéger l'exploitation viticole.



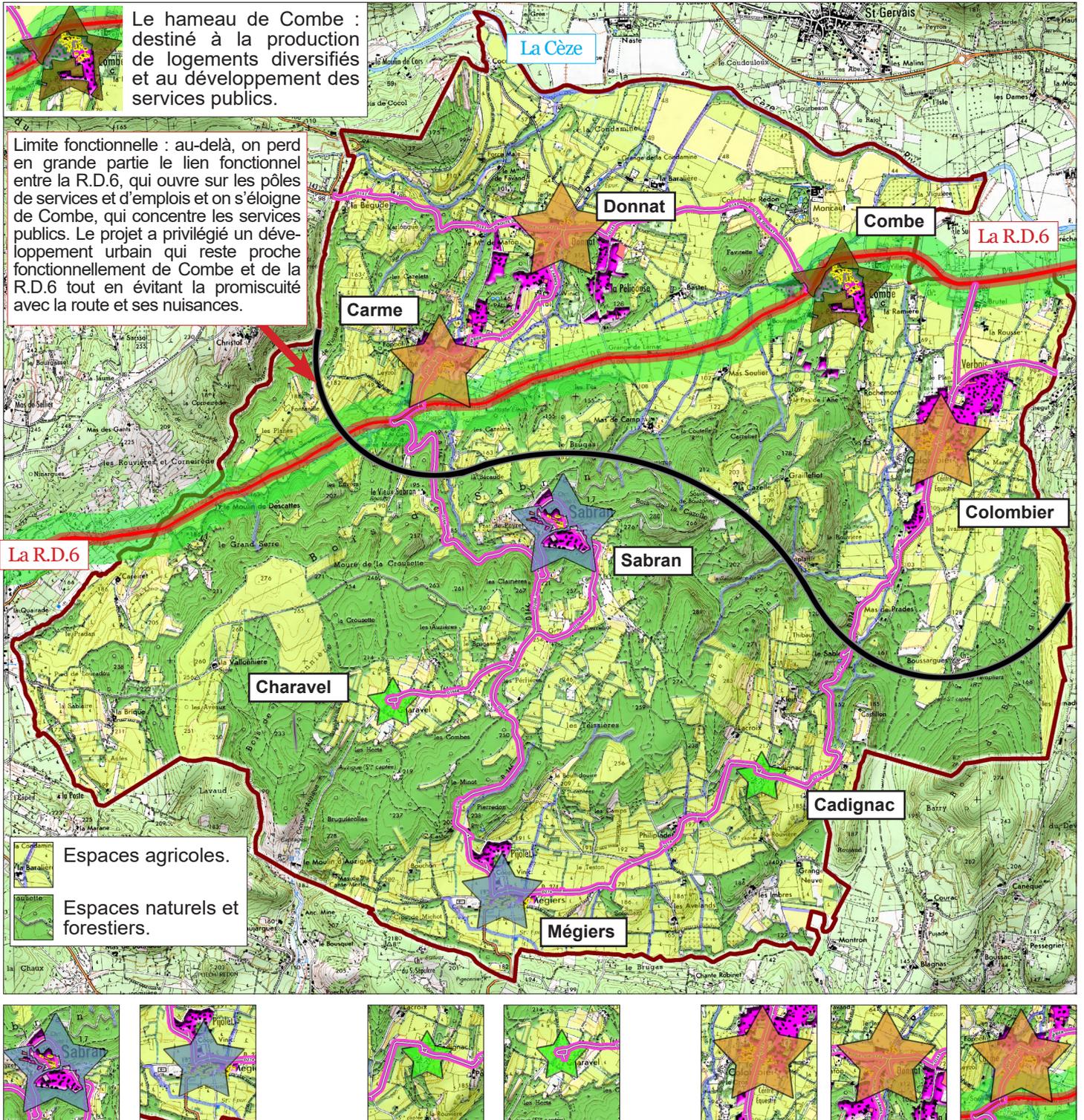
Urbaniser pour satisfaire les besoins en logements sur un modèle diversifié en impactant le moins possible les ensembles naturels et agricoles, les paysages.

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

Les priorités par hameaux

Le P.L.U. n'a pas créé de nouveau point d'ancrage pour l'urbanisation au sein de l'espace agricole et naturel. Il a limité l'étalement en "tâche d'huile" des zones d'habitat pour une stratégie :

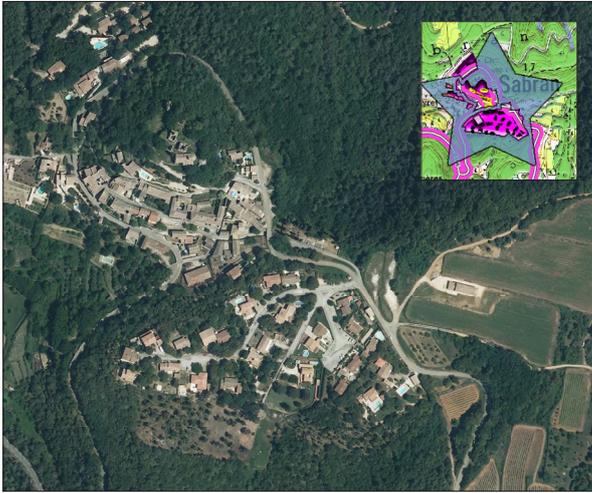
- _qui renforce le hameau de Combe en tant que pôle principal de services,
- _qui "rentabilise" l'espace en privilégiant la mobilisation des dents creuses au sein des zones d'habitat existantes dans la trame bâtie des hameaux,
- _qui permette, pour satisfaire les besoins en logements, le développement de chacun des hameaux, avec des superficies à bâtir déterminées en fonction des capacités de chacun d'entre eux (à tous points de vues).



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

Les priorités par hameaux

Sabran



Le village de Sabran concentre avant tout des enjeux de protection du patrimoine bâti (structure urbaine et architecture) et de son écrin agricole et forestier. Il est en outre éloigné fonctionnellement de la R.D.6 (accès par une route sinueuse) et la capacité de desserte en eau potable d'une partie des terrains périphériques au hameau pose des problèmes de pression d'eau compte tenu de l'altitude du réservoir.

Ce sont les raisons pour lesquelles le potentiel de création de logements au village de Sabran a été fortement limité et confiné au sein de l'enveloppe bâtie existante.

Mégiers



Le hameau de Mégiers se situe à l'écart de la R.D.6, loin du hameau de Combes, en léger surplomb d'un ensemble de vignes de grande valeur agricole et très sensible sur le plan paysager (d'ailleurs, l'urbanisation récente s'est gardée de s'étaler dans les vignes pour préférer des îlots naturels boisés). Au Nord du hameau, la cave coopérative constitue une source de nuisance pour l'habitat.

Ce sont les raisons pour lesquelles, le hameau de Mégiers ne fait pas partie des hameaux prioritaires pour la création de logements. S'il pourra accueillir des maisons nouvelles, ce sera sous réserve de ne pas altérer le grand contraste du paysage, ni réduire significativement le potentiel viticole.

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

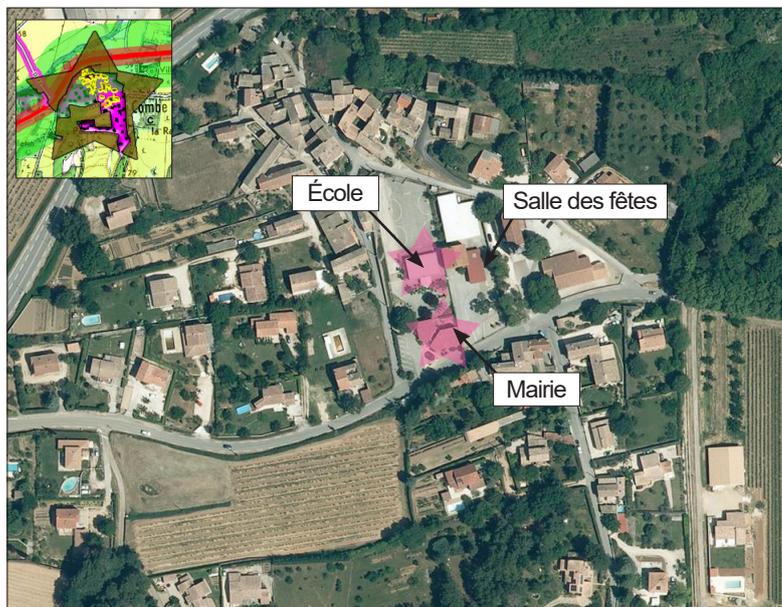
La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire Les priorités par hameaux

Charavel et Cadignac



Ces deux hameaux s'inscrivent au cœur d'un ensemble agricole. Ils forment des îlots bâtis éloignés de la R.D.6, des pôles d'emplois et de commerce ainsi que de l'école de Combe. Cet éloignement fonctionnel se combine ici avec des difficultés structurelles pour accueillir des logements nouveaux : réseau de voirie étroit et sinueux pour Charavel, système d'assainissement collectif de capacité limitée pour Cadignac. S'ajoute aussi la grande sensibilité paysagère du hameau de Charavel, qui n'a pas été touché par l'étalement pavillonnaire : il serait dommage de rompre l'équilibre, les contrastes du paysage pour quelques maisons. A Cadignac, l'omniprésence de bâtiments agricoles pose la question de la gestion des conflits d'usages si des logements venaient à être construits à proximité. Pour ces raisons, ces deux hameaux seront amenés à accueillir très peu de logements nouveaux.

Combe



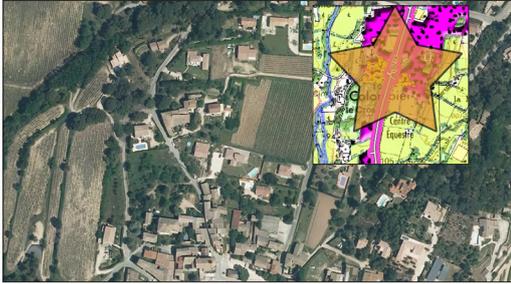
Combe possède un statut particulier au sein de l'ensemble de hameaux qui composent la commune : proche de la R.D.6, il accueille l'école, la mairie. Dans la stratégie de développement il relève donc d'enjeux particuliers : y renforcer les équipements publics faciliterait la vie des habitants de la commune. Par ailleurs, la présence de l'école invite à y produire une urbanisation en capacité d'accueillir des jeunes ménages, dont les enfants pourraient rejoindre leurs classes à pied, rapidement, facilement.

Pour ces raisons, dans le projet d'aménagement, le hameau de Combe concentre des enjeux de développement des services, des équipements et plus qu'ailleurs, de programmes de logements en habitat intermédiaire.

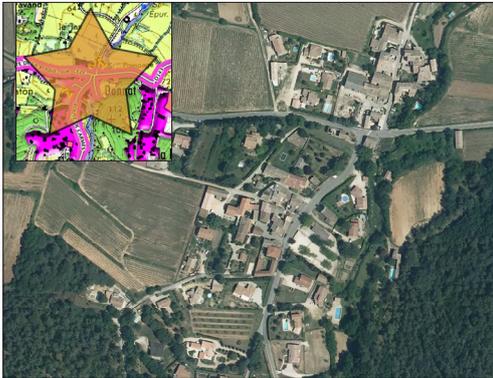
1 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire Les priorités par hameaux

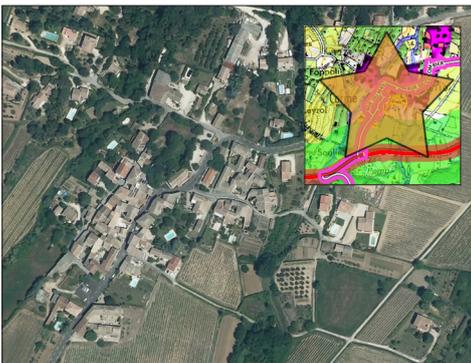
Colombier



Donnat



Carme



Ces trois hameaux s'inscrivent dans des problématiques similaires en terme d'aménagement : leurs centres historiques sont très structurés (église, place, fontaines), très dense et ils ont développé à leurs périphéries des ensembles pavillonnaires qui occupent des surfaces importantes.

Bien équipés, facilement accessibles depuis les principaux pôles de services et d'emplois, ils pourront accueillir une urbanisation nouvelle significative, qui permettra en outre de les engager hameaux dans un processus de diversification de l'offre en logements, de densification (production de logements intermédiaires) nécessaire à l'équilibre socio-économique de la commune et salutaire pour préserver leurs identités, menacées par l'étalement pavillonnaire qui a eu tendance à «noyer» les cœurs historiques dans des compositions «de lotissement» assez banales.

Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

Objectifs et moyens

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

- _d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité (et notamment conserver une fiscalité modérée).
- _puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte (voirie, eau potable, électricité, eaux usées) des constructions projetées.

L'assainissement

Logique de définition des zones constructibles :

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées.

Cohérence réseau / capacité des stations d'épuration et croissance démographique :

Il est nécessaire, par hameau, que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers des stations d'épuration capables de traiter en volumes comme en charges polluantes les effluents produits.

Compte tenu de la croissance démographique projetée par le P.L.U. par hameau (qui a pris en considération leurs capacités techniques respectives), la cohérence entre le projet de développement urbain et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées est assurée.

L'eau potable

Cohérence réseau / capacité de la ressource en eau et croissance démographique

Par hameau, la croissance démographique projetée par le P.L.U. est compatible avec la ressource et la capacité de stockage et de desserte en eau potable.

Les communications numériques

Les taux de couverture avant travaux dans la commune sont les suivants :

- 74% de la population dispose d'au moins 2 Mbits/s ;
- 62% de la population dispose d'au moins 5 Mbits/s
- 18% de la population dispose d'au moins 10 Mbits/s

Sabran a bénéficié d'une part d'opérations de Montée en Débit (travaux terminés début 2020), l'ouverture commerciale ayant été réalisée en juin 2020. Parallèlement, elle fait partie de projet WiGard et bénéficiera de la technologie FttH (Fibre Optique jusqu'à l'habitant). Le démarrage des travaux du déploiement de la fibre optique sur Sabran est prévu fin 2021 (décalage lié à la crise sanitaire). Les habitants pourront alors bénéficier d'une couverture d'au moins 100 Mbits/s.

Objectifs

Promouvoir une croissance démographique équilibrée

Depuis 2011 Sabran, en dépit de son attractivité, a perdu des habitants. La commune souhaite en tout premier lieu enrayer cette tendance récente qui plus est, dans un contexte où à l'échelle de la communauté d'agglomération, des besoins forts en logements sont exprimés, notamment par des jeunes ménages, en raison d'un déficit en logements abordables.

Dans ce contexte et en agissant sur la typologie de l'habitat, en faisant « mieux coller » expression des besoins et offre en logements, la commune souhaite, dans une approche réaliste de son potentiel mais aussi ambitieuse, promouvoir à son échelle une croissance démographique qui enrayer le déclin engagé, durable et équilibrée dans la répartition par classes d'âges.

L'objectif est de produire des logements à un rythme (une quinzaine par an en moyenne) assez proche de ce qu'a connu la commune dans le passé récent, en engageant parallèlement un effort de diversification, dans le respect des orientations du SCoT. Il s'agit aussi de compenser la baisse très récente et significative du nombre total d'habitants dans la commune avec (-124 habitants entre 2011 et 2016). C'est la raison pour laquelle, pour compenser « le trou d'air démographique » mesuré tout récemment, un effort tout particulier construction à court terme est nécessaire.

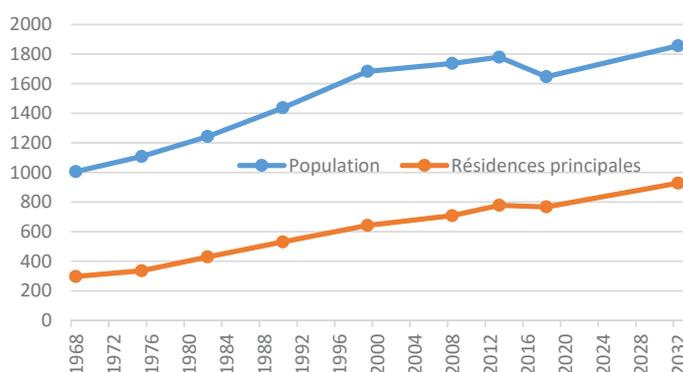
Ainsi, avec 1647 habitants en 2020 l'ambition est d'amener Sabran à l'horizon 2032 à environ 1850 habitants, soit environ 200 habitants en plus, pour une croissance annuelle moyenne de 1% (2020-2032), c'est à dire un niveau de progression crédible au regard du potentiel du territoire, qui renoue avec la croissance, sans atteindre les niveaux élevés des années quatre vingt, quatre vingt dix ou deux mille.

Pour atteindre l'objectif, la prospective démographique a démontré (en cohérence avec celle menée dans le cadre du PLH), qu'il était nécessaire de produire environ 160 résidences principales (dont presque une soixantaine uniquement pour compenser la perte d'habitants liée à la décohabitation future, en considérant que la taille moyenne des ménages passera de 2,1 à 2,0 entre 2020 et 2032).

En cohérence, le potentiel en logements déterminé par le P.L.U. regroupe :

- Le potentiel du tissu urbain des hameaux, qui au travers de la mobilisation probable d'une partie de ses dents creuses et de la redivision possible d'une fraction de ses parcelles déjà bâties a été estimé à environ 95 logements (en considérant que 80% des terrains nus classés en zone urbaine seront urbanisées pendant la durée de vie du PLU et que 29 logements seront construits par division parcellaire de terrains déjà bâtis et réhabilitation de logements vacants).
- Les terrains qui comprennent les zones urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (zones IIAU) et les zones UB et UA soumises à OAP. Sur la base d'une densité moyenne de 21** logements à l'hectare, elles représentent un potentiel constructible évalué à 66 logements, en considérant que 80% de leurs surface totale sera urbanisées pendant la durée de vie du PLU.

Croissances passées et projetées



**Densité moyenne issue des objectifs du SCoT.

Au total, la capacité d'accueil du projet est estimée à 161 logements. Ces logements permettront de concrétiser l'objectif démographique, pour amener Sabran à environ 1850 habitants (1856 d'après les calculs) en 2032. **Le rythme moyen de production de résidences principales projeté, d'environ 13 logements par an est crédible au regard de l'attractivité de la commune et des ambitions du SCoT et du PLH.**

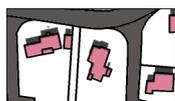
La croissance voulue exprime l'objectif d'une évolution démographique « lissée », sans pic ni creux, qui permette de préserver l'équilibre de la pyramide des âges, le renouvellement des générations et ainsi de garantir la pérennité des services publics au bénéfice de tous.

2

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

Objectifs



Structure bâtie récente (pavillonnaire «semi-diffus»).

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

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

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



L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinages mais, sur les secteurs les plus propices, de développer une forme d'habitat intermédiaire.

Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement d'une offre "intermédiaire" en logements (d'une densité globale située autour de 17 logements à l'hectare mixant différentes formes : petit collectif, individuel groupé...) et la création de quelques logements locatifs favoriseront l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement au plus grand nombre, dans une période où les coûts de l'habitat individuel en propriété (qui constitue la quasi totalité de l'offre à Sabran) excluent du marché une part croissante de la population.

Pour encourager l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle d'habitat pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible, qui concilie, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité relative :



Exemples d'habitat groupé en milieu rural.

Le modèle d'habitat intermédiaire répondra aux besoins en intégrant les constructions dans une structure plus aboutie, qui promotionne une organisation "intelligente" des logements, en limitant les co-visibilités, en proposant des jardins bien exposés, en facilitant les déplacements doux... pour in fine une qualité de vie préservée et moins d'espace consommé.



2

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

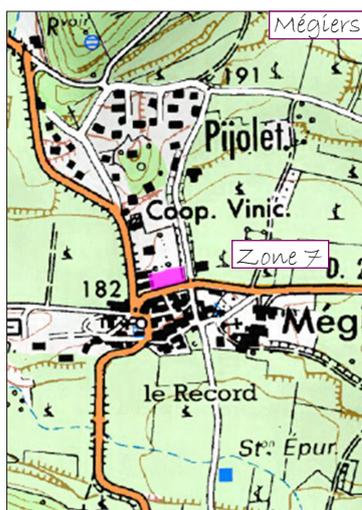
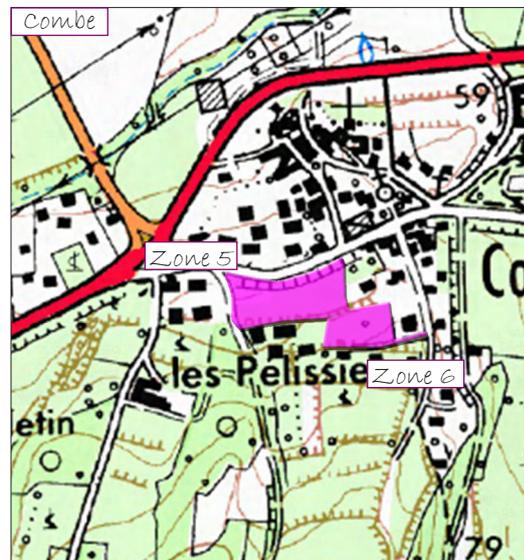
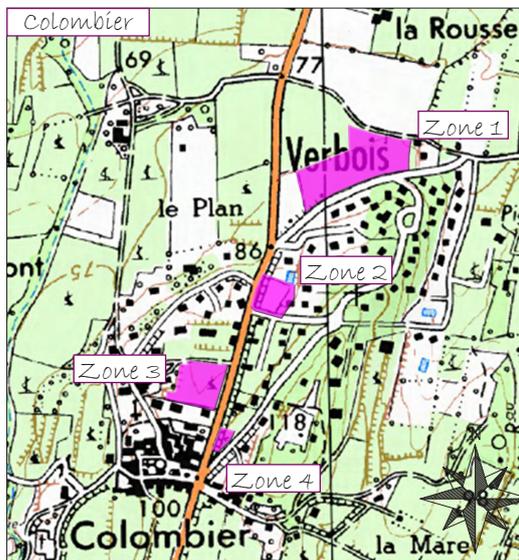
Moyens

Des zones A Urbaniser sont créées. Elles offrent les principales opportunités pour une urbanisation organisée, dans des secteurs dont l'équipement en infrastructures est déjà réalisé. Leur potentiel sera utilisé pour traduire les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier. Dans ces zones, proches des équipements publics et qui s'inscrivent dans la trame bâtie des principaux hameaux (ceux les plus aptes structurellement et fonctionnellement à accueillir un habitat intermédiaire), les orientations d'aménagement et de programmation imposent la mixité des formes bâties.

Les besoins en logements des jeunes ménages seront mieux satisfaits, mais aussi ceux des plus âgés, qui souhaitent rester dans la commune sans demeurer dans une habitation devenue trop grande ou inadaptée.

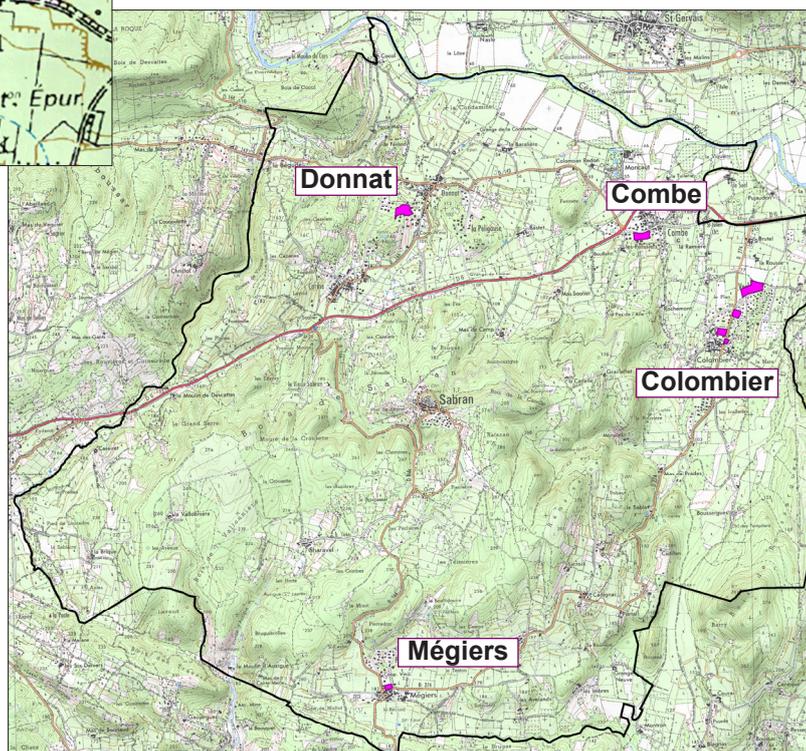
En appui de ses politiques en matière de logement, la commune, le cas échéant, mobilisera les outils à sa disposition :

- pour lutter contre l'inflation du foncier à bâtir, en acquérant des terrains destinés à la construction de logements, au travers de la création de Zones d'Aménagement Différé, en recourant à l'Établissement Public Foncier, par exemple,
- pour le financement des équipements nécessaires à l'accueil de groupes de logements, de quartiers nouveaux d'habitations en recourant, par exemple, aux Zones d'Aménagement Concerté ou aux Projets Urbains Partenariaux.



Surfaces constructibles des zones soumises à OAP

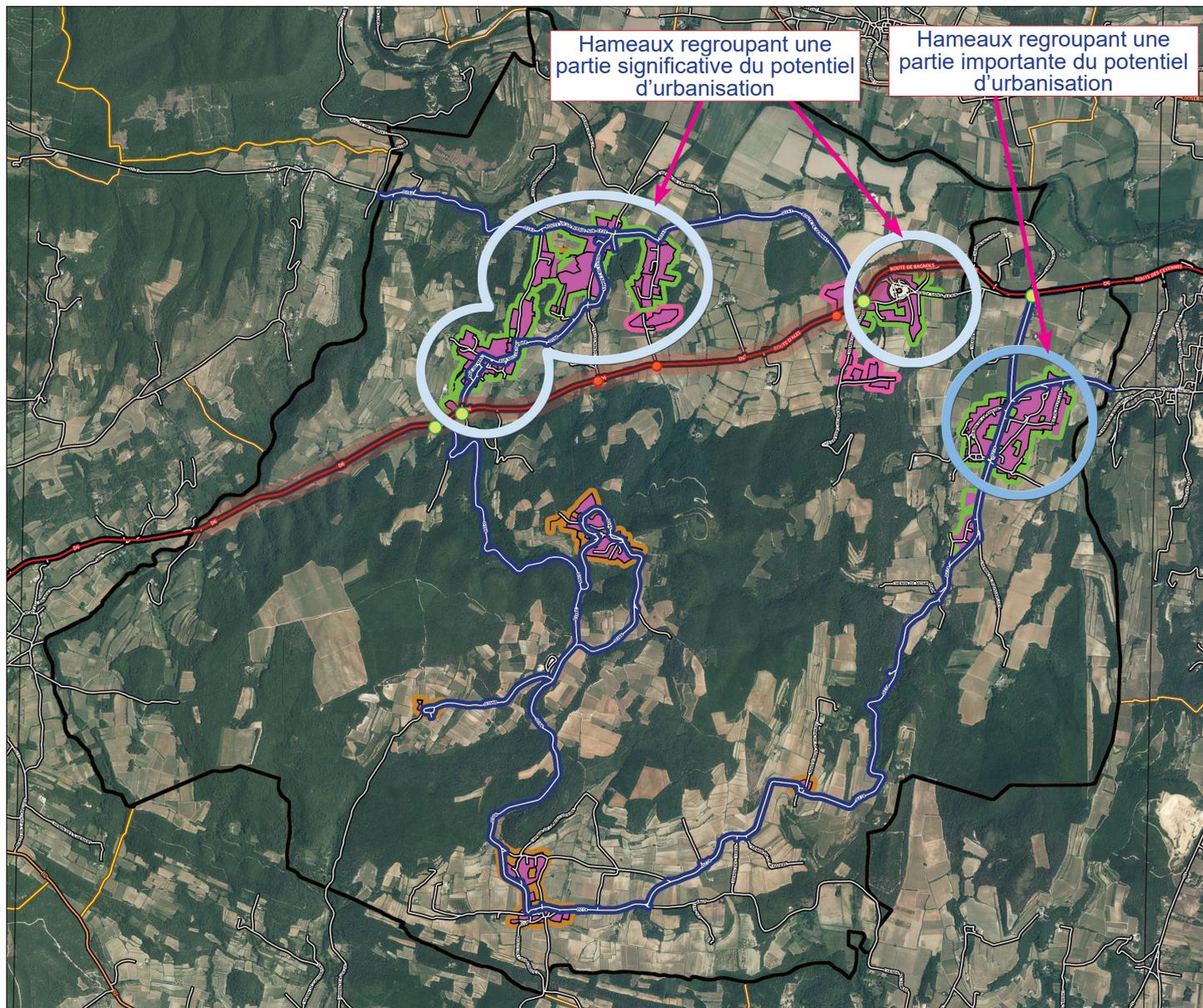
- Zone 1 : 1,8 ha.
- Zone 2 : 0,5 ha.
- Zone 3 : 0,75 ha.
- Zone 4 : 0,19 ha.
- Zone 5 : 0,79 ha.
- Zone 6 : 0,53 ha.
- Zone 7 : 0,30 ha.



3 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

A/ Limitation des déplacements et accès à la R.D6



La R.D.6 : route principale, vecteur premier des trajets domicile-travail : le projet a recherché la proximité entre cette route et les plus importants secteurs d'urbanisation.



Les routes départementales secondaires. Très importantes pour la desserte locale.



Carrefours entre R.D.6 et chemins communaux.



Carrefours entre la R.D.6 et les routes départementales secondaires. Ils sont aménagés et permettent une bonne gestion des entrées / sorties. **Les déplacements motorisés issus de l'essentiel de l'urbanisation nouvelle seront «naturellement» conduits vers ces carrefours.**



Hameaux bien desservis par les routes départementales, proches de carrefours aménagés sur la R.D.6. **Ils accueilleront la plus grande partie de l'urbanisation projetée.**



Hameaux éloignés de la R.D.6. Ils ne regroupent qu'une partie marginale du potentiel d'urbanisation nouvelle.



Secteurs desservis par des voies faiblement dimensionnées, et/ou accédant à la R.D.6 par un carrefour qui manque d'aménagements.

3 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

B/ Limitation des déplacements et déplacements doux

Objectifs

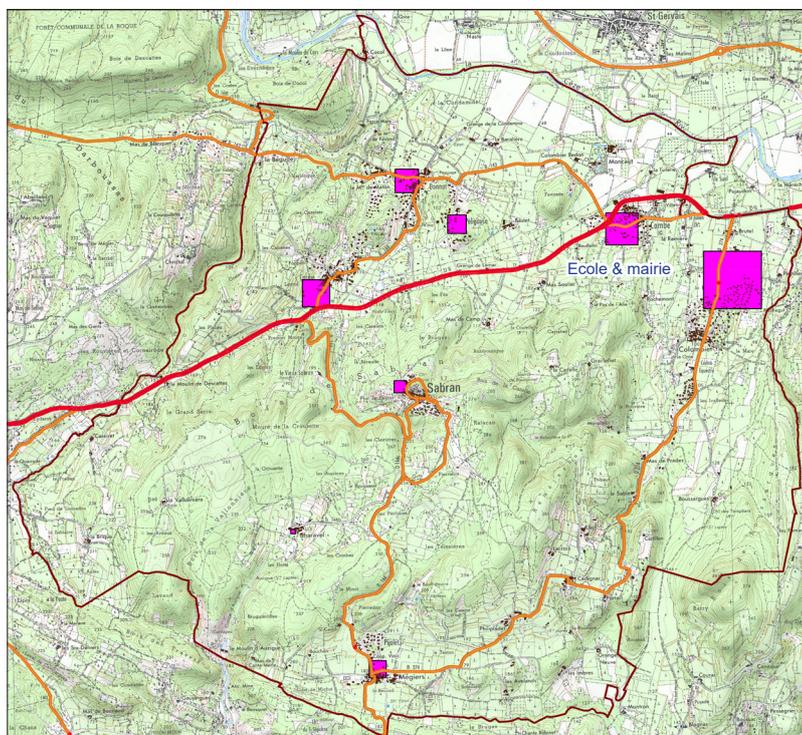
Il est important pour la vie sociale dans la commune, pour la qualité de vie, de favoriser les liens entre habitat et équipements publics (école notamment), d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les services publics. Il s'agit d'éviter les cheminements piétons le long des routes départementales lorsqu'elles présentent un caractère routier affirmé et de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).

Lorsque cela est possible, il est important aussi, par l'organisation des services publics, d'organiser la transversalité des quartiers d'habitat, de limiter les déplacements motorisés intra-communaux.

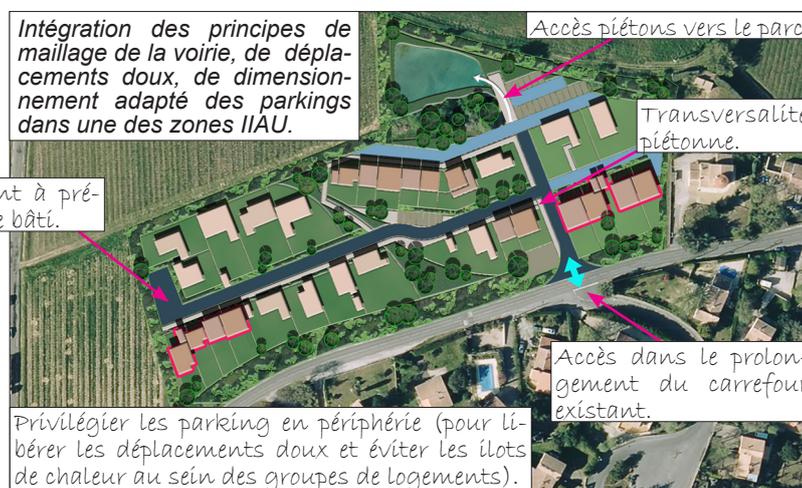
Moyens

L'éclatement en hameaux de l'espace bâti (impliquant des interdistances parfois importantes entre zones d'habitat d'une part et services, centralisés au hameau de Combe d'autre part), complexifient la concrétisation des objectifs de promotion des déplacements doux. Cependant, à l'échelle globale, le PLU s'applique à développer l'essentiel de son potentiel de création de logements dans les hameaux où les déplacements doux peuvent constituer (via utilisation du vélo) une alternative crédible à la voiture pour l'accès à l'école.

Dans les zones d'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sont appliqués les principes de transversalité piétonne : des cheminements doux sont prévus pour relier des quartier, les voies de desserte interne seront maillées (pas d'impasse), permettant de séparer les flux (vitesses lentes et vitesses rapides) au bénéfice de la sécurité routière.



L'exemple du quartier existant de Colombier et son maillage de voies.



Intégration des principes de maillage de la voirie, de déplacements doux, de dimensionnement adapté des parkings dans une des zones IIAU.

Retournement à prévoir et pas de bâti.

Accès piétons vers le parc.

Transversalité piétonne.

Accès dans le prolongement du carrefour existant.

Privilégier les parking en périphérie (pour libérer les déplacements doux et éviter les îlots de chaleur au sein des groupes de logements).

Au travers de l'ensemble de ces moyens, le projet a concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structurellement très fréquent.

L'activité artisanale et industrielle - l'agriculture

Objectifs et moyens

La structure urbaine en hameaux de Sabran, la proximité immédiate de Bagnols sur Cèze et plus largement, des grandes zones d'activités de la vallée du Rhône, ont fait que la commune n'a pas maintenu de structure commerciale sur son territoire et qu'en l'état actuel et projeté de l'urbanisation, promouvoir la création de commerces serait prématuré.

En ce qui concerne l'accueil d'entreprises grandes ou moyennes, les enjeux apparaissent secondaires au regard de la structure du territoire, qui dégage un faible potentiel dans le domaine et au regard du très gros effet de polarité de Bagnols sur Cèze, qui capte « naturellement » l'implantation d'entreprises à l'échelle locale (l'expérience avortée de la zone d'activités de la Péligouse en témoigne).

Ainsi, avant d'imaginer le développement d'une structure artisanale nouvelle ou la création de commerces, la commune a préféré :

- **définir les conditions de développement et de préservation des activités présentes, situées dans le prolongement de la cave coopérative,**
- **préserver son économie agricole et les bases de son attractivité touristique (en protégeant l'agriculture et les paysages). Elle s'est aussi engagée sur une croissance démographique significative, une densification de son espace bâti, qui lui permettront de renforcer son "urbanité", pour, à plus long terme, créer les conditions propices à l'installation de commerces de proximité.**

Dans une approche pragmatique du développement des activités économiques, le projet a aussi veillé à ne pas exclure la possibilité d'implantation d'activités artisanales non nuisantes pour l'habitat ou l'implantation de bureaux dans les zones principalement destinées au logement.

Préserver la viticulture

Objectifs et moyens

En terme de "macro-économie", la commune s'est engagée pour la protection de la viticulture, son activité économique centrale :

- _ en ne réduisant que marginalement le potentiel de production,
- _ en créant un climat serein pour les acteurs de l'ensemble de la filière viticole, pour sécuriser et encourager les investissements dans l'outil de production et de commercialisation du vin.



La viticulture, première activité économique de Sabran

L'économie touristique

Objectifs et moyens

Sabran capte une partie des besoins en hébergement touristique issue de l'attractivité du Gard Rhodanien. Cette attractivité, associée aux atouts propres à la commune (tourisme viticole, espace rural en grande partie préservé, patrimoine des cœurs de hameaux, du village de Sabran) ont permis de développer une offre en lits touristiques marchands significative et en adéquation avec le potentiel local.

Outre l'ambition de maintenir et de développer, en fonction des capacités et du potentiel des hameaux, le nombre de lits touristiques, pour franchir une étape dans le développement de l'économie touristique, la commune souhaite, dans le cadre des études menées à l'échelle communautaire, accueillir un équipement touristique moteur et d'échelle intercommunale, seul capable de générer un effet de palier qui permettrait l'essor de l'hébergement et d'initier un apport économique significatif.

C'est donc à moyen terme et à l'issue des études menées dans le cadre du SCoT en genèse, que seront mis en œuvre les moyens réglementaires, au travers une modification ou une révision ciblée du PL.U. pour permettre, le cas échéant et sous réserve d'incidences positives pour la commune, l'émergence d'équipements touristiques forts.

Enjeux et Objectifs



Le centre équestre du Colombier

Sabran s'inscrit dans un ensemble rural. Les habitants de la commune jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs, (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains).

La commune dispose en outre déjà d'équipements sportifs et de loisirs (stade et terrains de tennis de La Péligouse, salle des fêtes à Combe). Ainsi, les enjeux sont tenus et les politiques de développement des loisirs s'expriment essentiellement au travers du maintien du cadre de vie, de la protection des espaces naturels et agricoles qui jouxtent les zones d'habitat.

Plus spécifiquement, en prévision de la densification de l'espace bâti à venir, la commune a développé, au travers des orientations d'aménagement et de programmation des principes d'accompagnement de l'urbanisation par la création d'aires de jeux, de trames vertes.



Équipements sportifs à La Péligouse



Les grands espaces viticoles et les bois

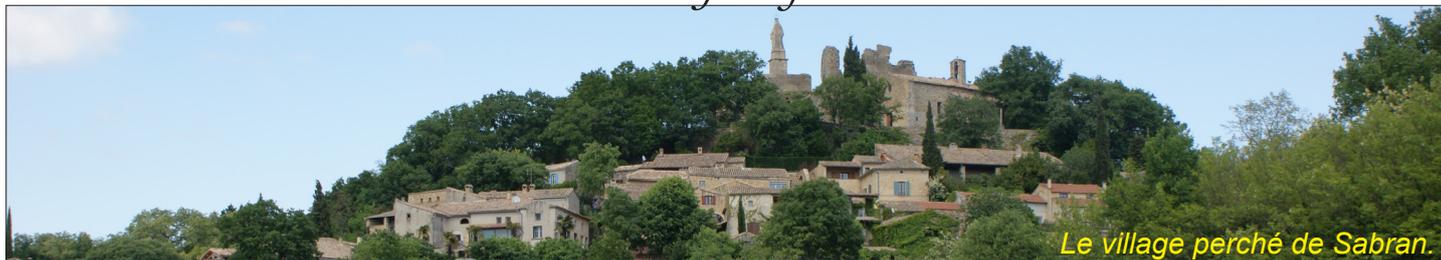


La Cèze

Les grands espaces de la commune constituent en eux-mêmes des supports aux loisirs de plein-air.

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs



Le village perché de Sabran.

L'attractivité de Sabran s'appuie sur sa grande proximité avec des pôles de services et d'emplois, mais aussi sur le cadre de vie qu'elle propose, en particulier au travers de ses paysages en grande partie conservés, de ses hameaux aux cœurs médiévaux, des étendues de vignes, des massifs boisés de l'étagé collinéen.

L'identité paysagère de la commune résulte en grande partie du contraste entre des hameaux «quasi village», au tissu urbain élaboré et un territoire communal très rural. Le maintien de ce contraste constitue un élément fondamental du projet.

L'analyse paysagère a aussi mis en évidence certains travers d'une urbanisation récente qui a eu tendance :

- «à envelopper», le tissu urbain historique d'une partie des hameaux par une trame pavillonnaire assez diffuse qui a étioilé les contrastes entre les ensembles bâtis et le parcellaire agricole,
- à générer ex-nihilo (ou quasiment ex-nihilo) des ensembles bâtis (Les Ivallades, la Péligouse...) qui tout en demeurant peu visibles au regard du nombre de logements construits, on mité localement le manteau forestier du pied des collines, ou entamé l'ouverture des plaines et plateaux viticoles.

Le projet doit donc définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante, une valeur ajoutée pour la lisibilité du grand paysage et non un facteur de banalisation ou d'altération.

Le Charme de Carme et Donnat.



Le contraste pas toujours heureux entre vignes et habitat pavillonnaire.



Un tissu pavillonnaire qui manque quelque peu de «liants».

Moyens

Au regard des objectifs, le projet :

— **engage** un développement plus cohérent avec la morphologie des hameaux, en stoppant l'épanchement de l'urbanisation sur un modèle pavillonnaire : promotion d'un modèle plus dense, en greffe avec la structure de faubourg pour les parties les plus proches des cœurs historiques,

— **préserve** la grande ouverture des espaces agricoles de la plaine de la Cèze, très sensibles au mitage et protège ses éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, ripisylves...),

— **protège** l'ouverture des plateaux viticoles et **préserve** les grands cônes de vues qui ouvrent sur les cœurs médiévaux des hameaux «mis en scène» et qui se découvrent depuis le réseau primaire de voirie (entrée Sud du Colombier, Mégiers, Charavel, par exemple).

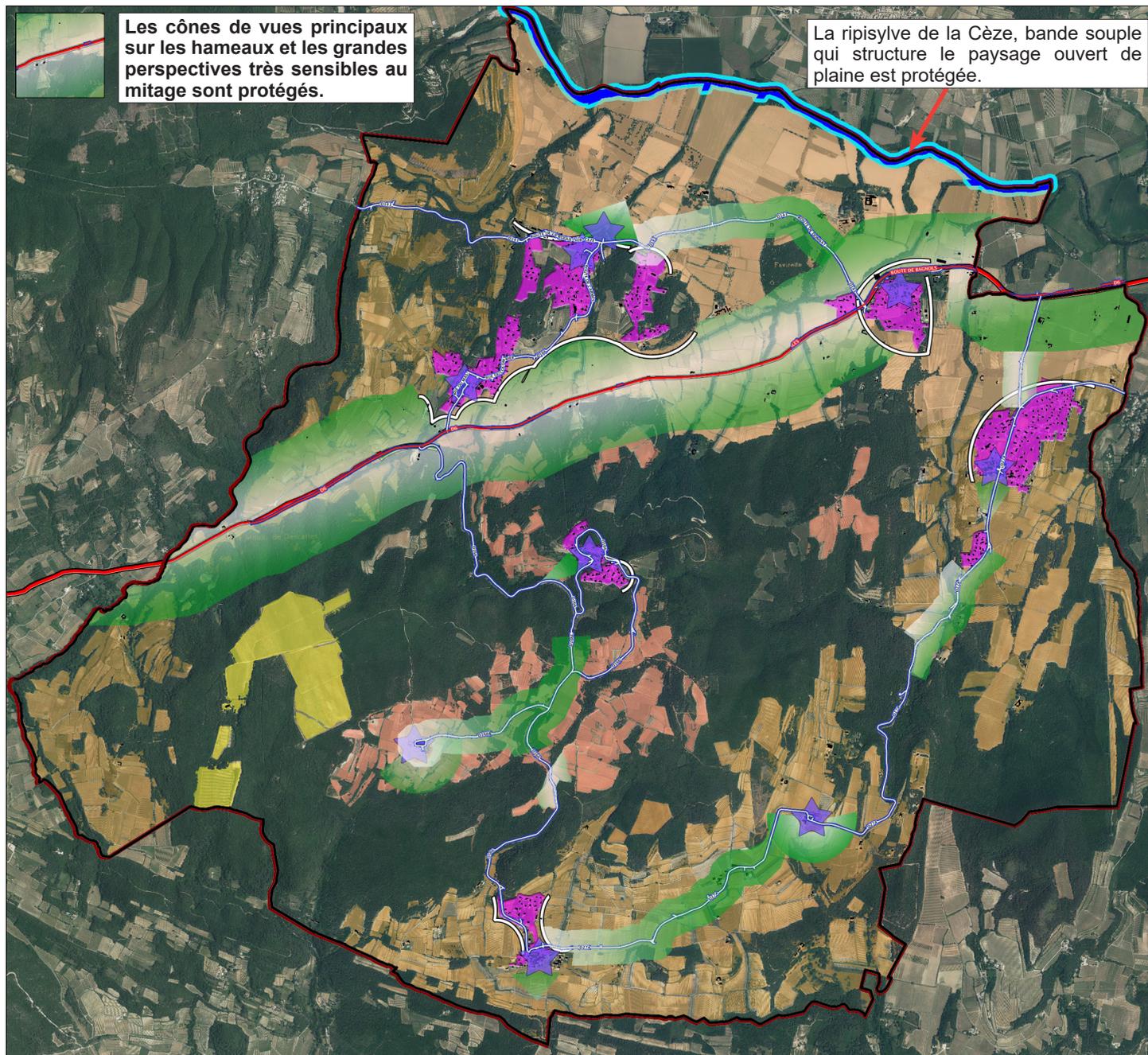


Ces grands paysages viticoles constituent un élément essentiel de l'identité communale. Ils se caractérisent par un contraste très fort entre vignes et forêt qui occupent respectivement plateaux et collines. Seules quelques vieilles fermes viennent parfois ponctuer le panorama. Le mitage de la forêt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

La composition du paysage d'ensemble

Moyens

L'objectif de protection des silhouettes des hameaux a été traduit par le renoncement à l'urbanisation des secteurs sensibles. La structuration du paysage d'ensemble n'est pas altérée mais renforcée.



Les cônes de vues principaux sur les hameaux et les grandes perspectives très sensibles au mitage sont protégés.

La ripisylve de la Cèze, bande souple qui structure le paysage ouvert de plaine est protégée.



La plaine de la Cèze.



Les coteaux viticoles.



L'étage collinéen et les grands ensembles boisés.



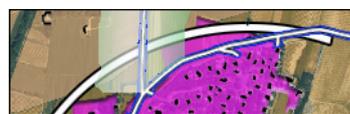
Le grand plateau très ouvert de la Vallonnière, pris sur la forêt.



L'ensemble de terrasses et plateaux viticoles au cœur de l'étage collinéen.



Les cœurs historiques des hameaux, denses et au bâti structuré sont protégés.



L'habitat récent en lotissements : l'étalement pavillonnaire est contrôlé, s'appuie sur des limites paysagères franches.

Le projet réoriente l'urbanisation de manière à renforcer les structures des hameaux (en partie diluées par l'habitat pavillonnaire) et à renforcer les contrastes entre les ensembles bâtis et les espaces agricoles ouverts qui constituent leurs écrans :

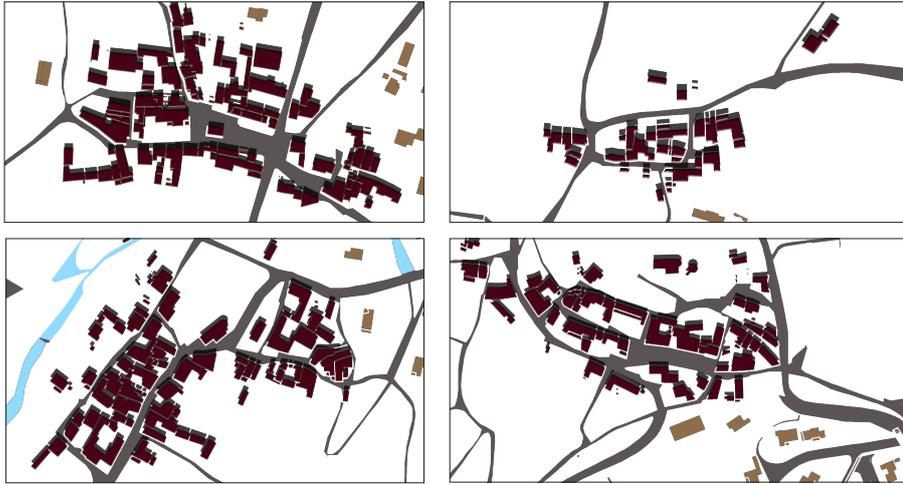
- les excroissances sont mesurées ou stoppées selon les enjeux par hameaux.
- le tissu urbain est complété dans le prolongement des cœurs historiques sur un modèle "intermédiaire", réinterprétation des faubourgs, dans le respect des structures bâties anciennes de la commune.

La protection des hameaux et de l'architecture locale

Objectifs et moyens

Le P.L.U. protège et valorise la structure bâtie et l'architecture des hameaux historiques dans leurs composantes les plus importantes : relation à la rue (entremêlement des constructions), caractère architectural, assemblage "organique" de l'urbanisation pour certains des hameaux, composition plus organisée, structurée, hiérarchisée pour d'autres, densité. Pour cela, le projet :

- définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.
- décline des règles architecturales qui permettront d'assurer la cohérence entre bâti ancien et projeté.



Le P.L.U. protège la structure des hameaux historiques et l'aspect extérieur des bâtiments qui les composent.



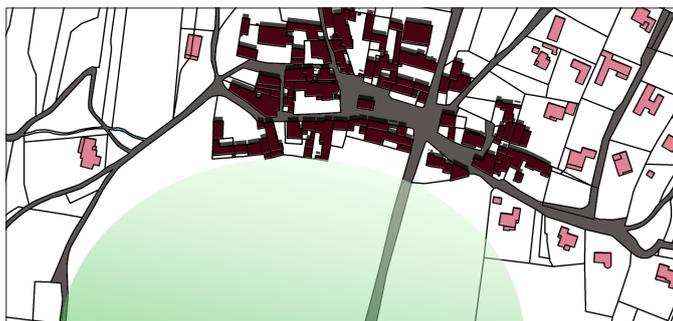
Les alignements omniprésents, la morphologie organique des cœurs constituent les éléments forts de l'organisation du bâti historique. Ils sont protégés.



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

Illustrations d'un des principes d'urbanisation sur deux hameaux :

Le P.L.U. protège les contrastes entre vignes et bâti historique, qui dominent encore les grandes perspectives.



Promouvoir une urbanisation intégrée

Objectifs et moyens

La volonté de préserver le grand contraste entre les hameaux et les espaces naturels et agricoles alentour mais aussi le souhait de développer une forme urbaine intermédiaire ont conduit à la définition d'un projet de développement qui limite l'extension en tâche d'huile sur un modèle pavillonnaire pour au contraire, faire émerger, dans les zones constructibles les plus vastes (celles où il est nécessaire d'organiser les constructions) un tissu urbain assez dense.

Cet habitat intermédiaire exprime une logique d'extension en faubourg, sur un modèle suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble urbain, mais qui génère des espaces d'intimités, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.

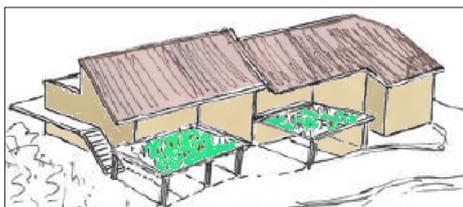
Ainsi, dans le projet, pour les zones stratégiques, on s'est attaché à définir, grâce aux orientations d'aménagement et de programmation et au travers d'une approche détaillée des modalités d'urbanisation, des principes garants de l'intégration des logements à venir dans la trame urbaine.

On a évité de produire de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération...

Pour respecter le paysage, autour des cœurs historiques des hameaux les plus aptes à l'urbanisation (au regard des grandes orientations du projet), le P.L.U. développe des espaces bâtis intermédiaires à tailles humaines, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop étalé" de l'habitat récent.



Le regroupement des logements permet, si les constructions sont intelligemment agencées, de compléter le tissu urbain, sur le modèle du faubourg, qui a été perdu dans l'habitat pavillonnaire.



Exemple d'habitat individuel groupé.



Exemples de structure bâtie regroupant les logements, proche de l'architecture historique de faubourg.

Objectifs

L'agriculture en particulier au travers de la viticulture, est l'activité économique majeure de Sabran. Les vignes (dont l'essentiel est en A.O.C. Côte du Rhône) représentent une grande partie de la superficie de la commune. Deux caves coopératives (et plusieurs caves privées) ont fortement développé la capacité de vente et notamment d'export du vin produit à Sabran, garantissant durablement des débouchés économiques. Par ailleurs, la plaine de la Cèze, ses terres profondes et riches en eau offrent des terres adaptées à un large éventail de cultures.

Dans ce contexte, où la filière viticole est vitale pour l'économie locale, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

_préservation du potentiel de production (c'est à dire les espaces de vignes, mais aussi les plaines fertiles et notamment celle de la Cèze), limitation de la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles, caves, pour prévenir tout conflit d'usage.

et
_développement nécessaire de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale et intercommunale.

La difficulté principale a résidé dans fait qu'une très grande partie de l'espace communal est exploité en vignes A.O.C., y compris aux abords immédiats des zones urbanisées, de sorte qu'il s'est avéré très difficile d'accroître l'emprise destinée à l'urbanisation tout en minimisant l'impact sur l'économie viticole. A contrario, l'inondabilité d'une grande partie de la plaine de la Cèze fait qu'elle ne porte aucun enjeu de développement urbain

Moyens

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain l'essentiel de ces secteurs par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation :

_L'emprise des zones constructibles destinée au logement a été redistribuée et dimensionnée pour atteindre une croissance démographique crédible au regard des besoins et cohérente avec les orientations du SCoT.

_Les sièges d'exploitations en activité et les caves et leurs abords sont classés en zone agricole, pour éviter les conflits d'usages.

Globalement, très peu de terres cultivées sont destinées à la construction.

_les rares espaces agricoles qui seront utilisés pour construire sont nécessaires à la satisfaction de besoins en logements avérés. Leur prélèvement n'est donc pas "gratuit" mais traduit un réel besoin immédiat qu'il n'était pas possible, structurellement, de satisfaire dans les mêmes conditions sur des terres non cultivées. Les terrains concernés sont par ailleurs le plus souvent enclavés dans l'espace bâti et proches des équipements publics. Ils sont équipés. Leur devenir urbain est cohérent avec l'objectif de préservation des grandes unités agricoles, en localisant le potentiel constructible dans les "dents creuses" ou le prolongement immédiat de la trame urbaine.

L'urbanisation sera pour une grande part de densité intermédiaire, dans un souci d'économie de l'espace.



Les terres de cultures annuelles de la plaine de la Cèze.



Les vignes, omniprésentes.



La cave coopérative de Donnat

Maintenir les unités agricoles

C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Sabran, où la filière viticole est omniprésente, du secteur primaire (production) au secteur tertiaire (commercialisation - export).

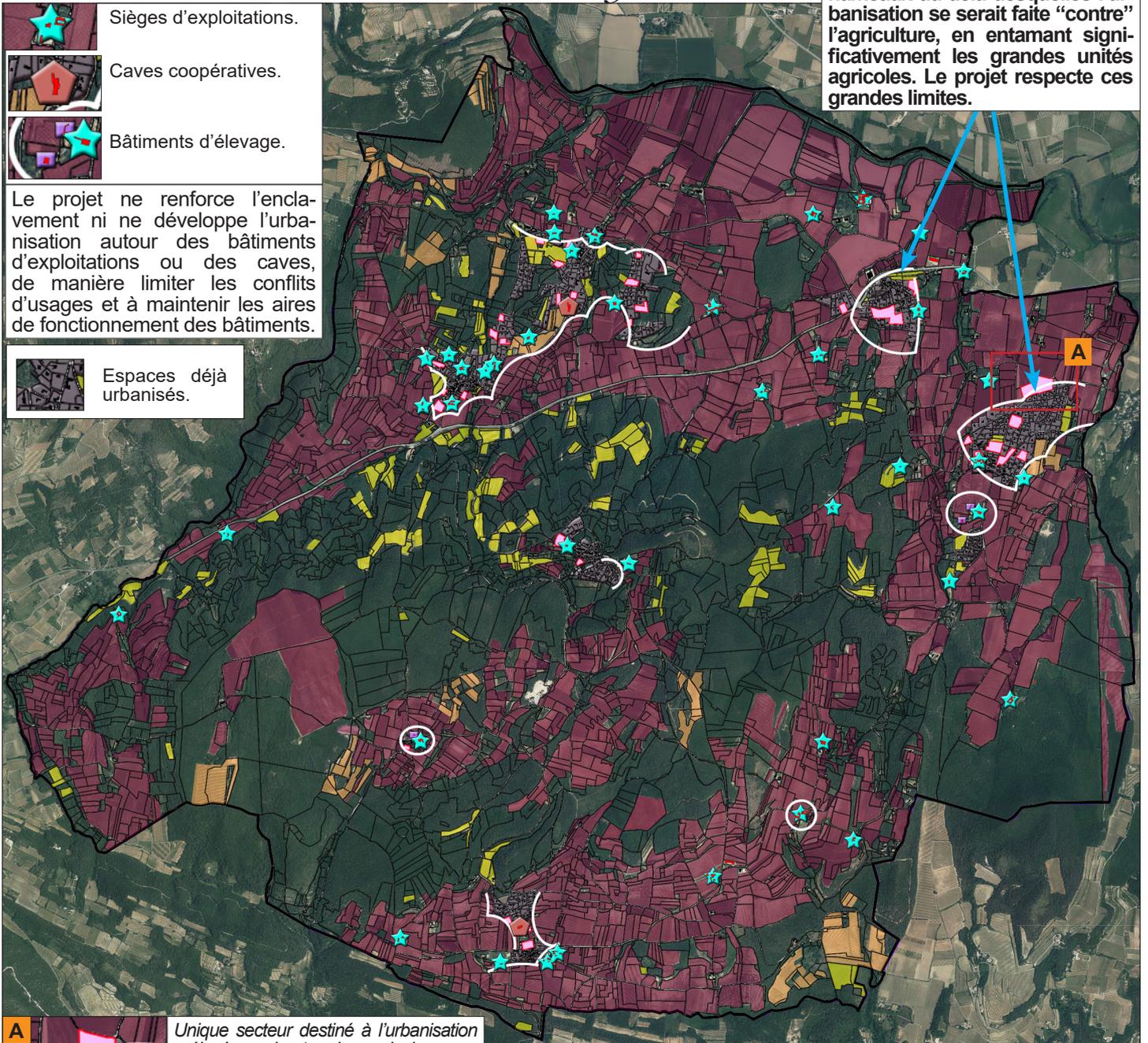
Moyens

Limites stratégiques autour des hameaux au-delà desquelles l'urbanisation se serait faite "contre" l'agriculture, en entamant significativement les grandes unités agricoles. Le projet respecte ces grandes limites.

-  Sièges d'exploitations.
-  Caves coopératives.
-  Bâtiments d'élevage.

Le projet ne renforce l'enclavement ni ne développe l'urbanisation autour des bâtiments d'exploitations ou des caves, de manière à limiter les conflits d'usages et à maintenir les aires de fonctionnement des bâtiments.

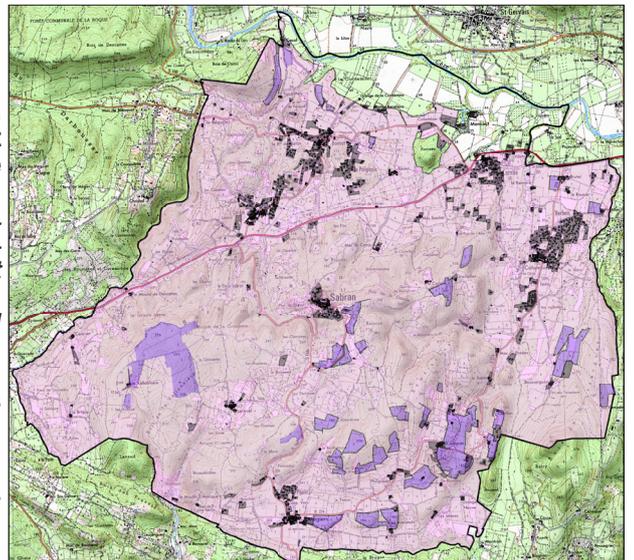
-  Espaces déjà urbanisés.



A Unique secteur destiné à l'urbanisation prélevé sur des terrains agricoles, pour partie en exploitation, en extension de l'enveloppe bâtie, mais pour produire un quartier d'habitat intermédiaire.

Le projet répond à des besoins avérés en logements (quantitatifs, mais aussi en terme de diversification) en limitant au mieux l'impact sur l'économie agricole : l'emprise destinée à l'urbanisation a été ajustée pour satisfaire les besoins uniquement.

-  Plaine agricole de la Cèze et plaine et coteaux viticoles. Potentiels agricoles très forts. La plaine est préservée et les coteaux très peu entamés.
-  Coteaux ou espaces agricoles d'intérêt moyen (accès, pentes...).
-  «Confettis» agricoles de faibles valeurs (accès, pentes...).
-  Secteurs agricoles de valeur qui seront consommés (pour partie plantés en vignes).
-  Secteurs agricoles de valeur intermédiaire qui seront consommés (situés en enclave de l'espace bâti existant).
-  Aire classée en Appellation d'Origine Contrôlée "Côtes du Rhône village".
-  Aire classée en Appellation d'Origine Contrôlée "Côtes du Rhône".



Objectifs



Les espaces naturels sont des composantes importantes du territoire. Ils participent à l'identité de Sabran. La faune, la flore qui s'épanouissent dans la commune, les biotopes, les milieux remarquables, relèvent d'enjeux de préservation importants, soulignés par plusieurs zones d'inventaires et réglementées :

- _ Les continuités aquatiques et les ripisylves associées de la Cèze et de son principal affluent, pour leur biodiversité et les aspects fonctionnels qu'elles portent (reproduction, mouvements de faunes, sites de chasse...). La Cèze est classée en Espace Naturel Sensible (ENS) et en zone Natura 2000.
- _ Les ruisseaux végétalisés, importantes connections entre les différents milieux naturels de la commune.
- _ Les complexes multiparcellaires, riches mosaïques de milieux.
- _ Le maillage de milieux naturels, principalement des boisements, au centre de la commune.
- _ Les deux zones humides, au Sud, habitats naturels de nombreuses espèces et espaces au rôle hydrologique important.
- _ La nature ordinaire de la commune est également porteuses d'enjeux forts en termes de préservation en offrant des habitats à certaines espèces patrimoniales et pour les corridors écologiques qu'elle constitue. Ce sont les haies, mares, fossés, îlots boisés...



Ripisylves et zones humides

Moyens

D'une manière globale, la commune a formulé un projet de développement qui n'interfère avec aucune zone naturelle majeure, directement ou indirectement : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein ou dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles, de faible bio-diversité.** L'impact de l'urbanisation sur l'environnement naturel ne sera pas accru significativement.

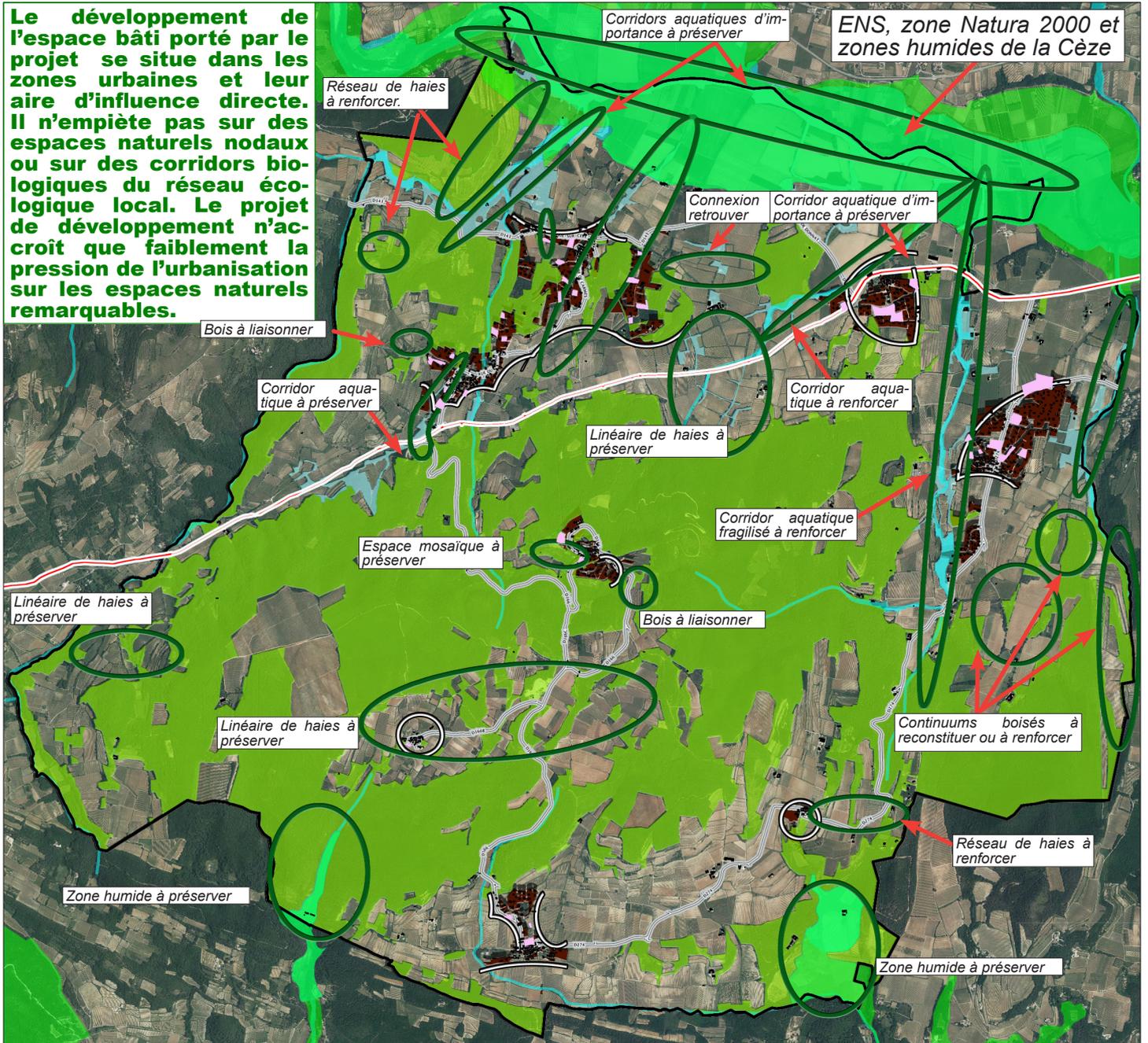
Par ailleurs, le PLU engage des actions pour protéger les espaces naturels principaux :

- _ La zone alluviale de la Cèze, classée en Espace Naturel Sensible (ENS) et en zone Natura 2000, pour sa biodiversité et les aspects fonctionnels qui y sont liés (reproduction, mouvements de faunes, sites de chasse...).
- _ Les ripisylves ont été classées en Espaces Boisés Classés à Conserver.
- _ Les réseaux de haies des complexes multiparcellaire ont été protégés, ainsi que les vieux arbres remarquables.
- _ Les zones humides font l'objet d'une réglementation qui interdit leur assèchement, directement ou indirectement (garantie de leur alimentation en eau)..



Les massifs forestiers

Le développement de l'espace bâti porté par le projet se situe dans les zones urbaines et leur aire d'influence directe. Il n'empiète pas sur des espaces naturels nodaux ou sur des corridors biologiques du réseau écologique local. Le projet de développement n'accroît que faiblement la pression de l'urbanisation sur les espaces naturels remarquables.



La zone naturelle protégée.



Les secteurs à enjeux naturels particuliers et bénéficiant de protections spécifiques.



Emprises bâties des hameaux et secteurs d'urbanisation projetée.

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT ACCROÎT TRÈS PEU LA PRESSION DE L'URBANISATION SUR LE RÉSEAU ÉCOLOGIQUE LOCAL : les zones à bâtir projetées s'inscrivent dans la trame des hameaux ou sur des espaces agricoles sans empiéter sur des zones naturelles et sans altérer les corridors écologiques.

Principaux risques naturels

Le risque incendie.

Dans la commune, de rares secteurs combinent urbanisation existante et massifs forestiers présentant un risque.

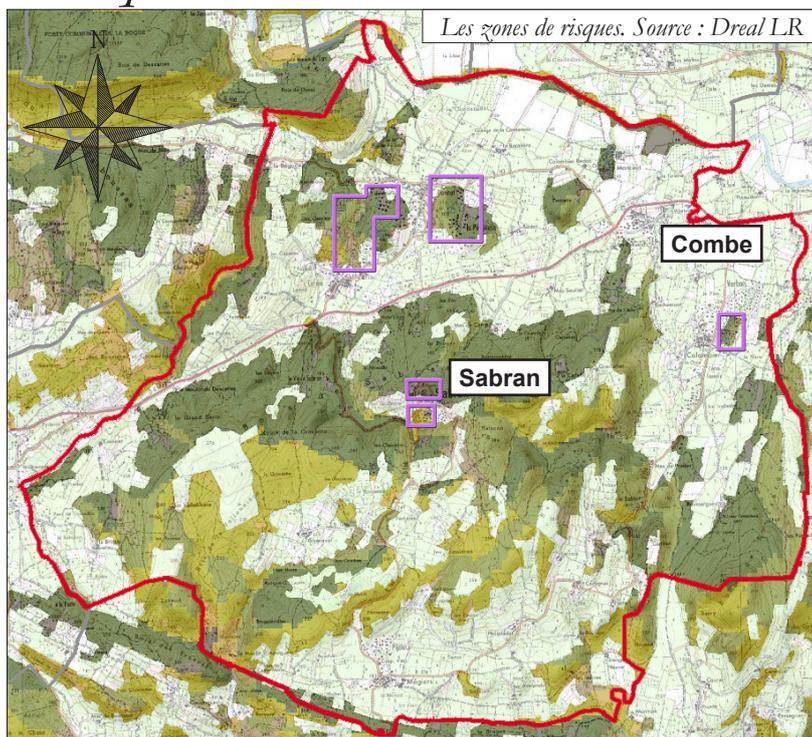
 Secteur bâtis et soumis à un aléa significatif.

 Aléa faible

 Aléa élevé

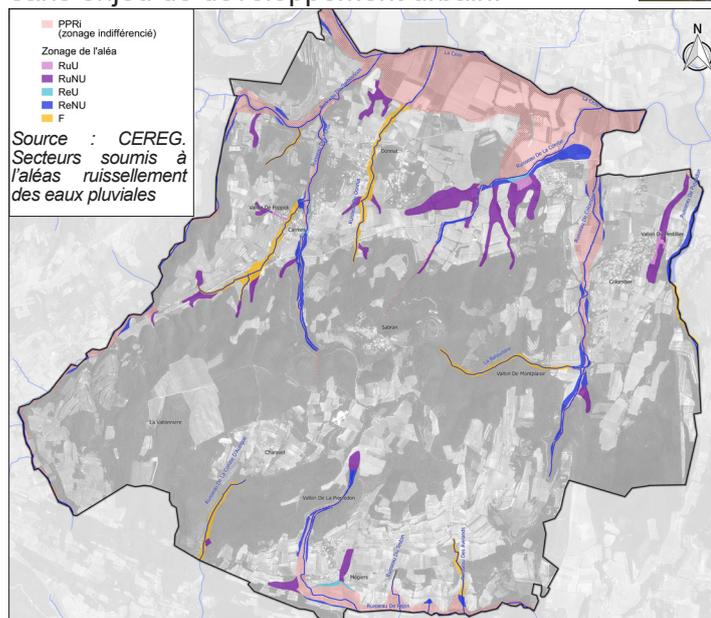
 Aléa modéré

 Aléa très élevé

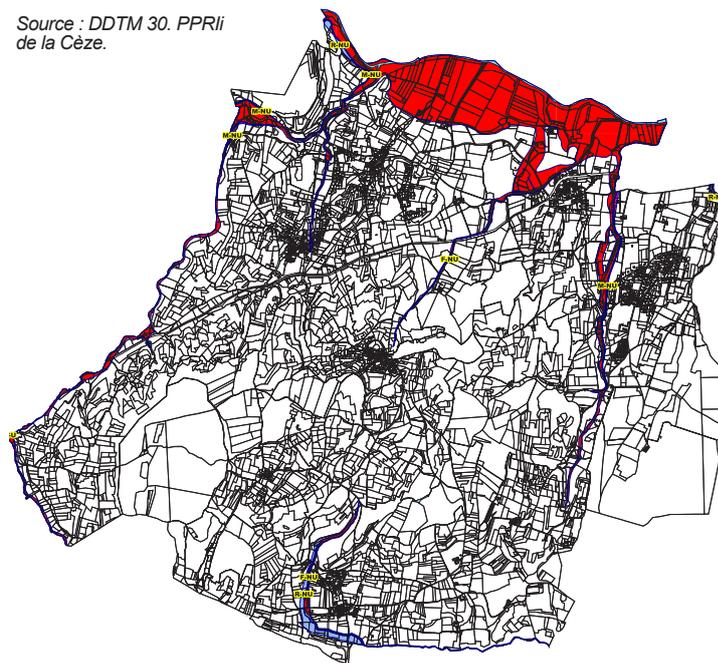


Les zones inondables du bassin de la Cèze aval

Des études menées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ont permis de définir l'enveloppe de crue centennale. La rivière et sa zone inondable associée traversent des espaces agricoles et naturels très peu bâtis, sans enjeu de développement urbain.



Source : DDTM 30. PPRI de la Cèze.



	Urbanise - U	Non urbanise - NU
Ruissellement (non qualifié) - RU	<p>RUU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructibles avec calage à PHE+30cm ou TN+80cm sans PHE - Pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - Adaptations possibles en centre urbain 	<p>RUNU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions - Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
Résiduel - Re	<p>ReU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructibles avec calage à TN+30cm - Pas d'établissements stratégiques - Adaptations possibles en centre urbain 	<p>ReNU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inconstructibles sauf bâtiments agricoles et logements agricoles sous conditions - Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
Fort - F	<p>F</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inconstructibles - Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions (calage à PHE+30cm ou TN+1m sans PHE) - Adaptations possibles en centre urbain 	

 Zone de danger en zone non urbaine périphérique (aléa fort).  Zone de précaution en zone non urbaine (aléa modéré).

 Zone de précaution en zone non urbaine (aléa résiduel).  Zone de précaution en zone urbaine périphérique (aléa résiduel).

Objectifs et moyens

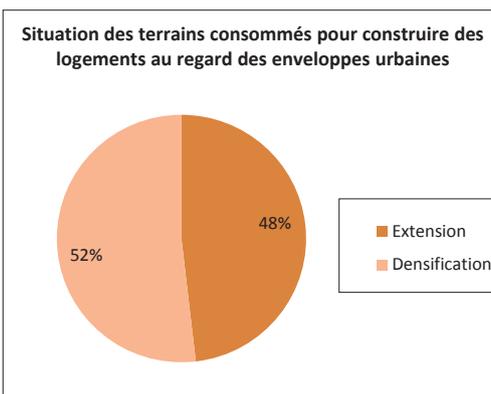
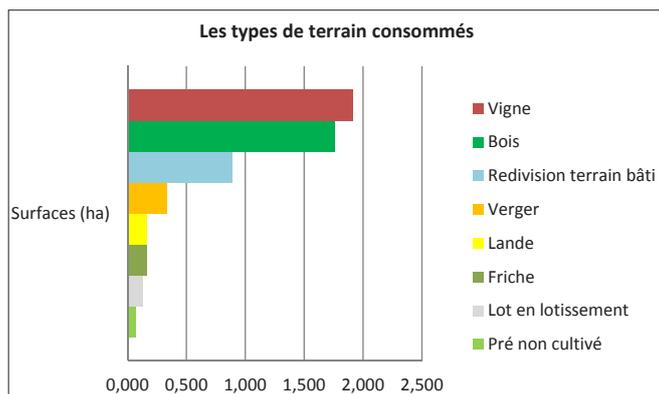
La prise en compte des risques fait partie intégrante du développement durable. Ainsi, le projet n'engage pas l'urbanisation dans de secteur où les niveaux de risques sont incompatibles avec la construction de logements.

9 OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La consommation d'espaces agricoles et naturels depuis 2010 - la densité de l'urbanisation

Pour leur quasi-totalité, les surfaces prélevées pour construire depuis 2010 l'ont été pour réaliser des logements .

Surface totale de terrain agricole ou naturel consommée (ha)	Nombre de logements neufs construits
4,48	46



L'urbanisation de ces dix dernières années a surtout concerné des vignes et des bois. La part de l'urbanisation de terrains déjà artificialisés est significative.

Presque la moitié des secteurs bâtis ces 10 dernières années sont en extension de la tâche urbaine.

La densité moyenne de l'urbanisation (incluant l'ensemble des surfaces bâties, y compris par redivision de terrains bâtis) a été de 8,6 logements par hectare entre 2010 et 2020. Cette densité monte à 10,3 logements « par hectare d'espace agricole et naturel consommé », 5 logements ayant été produits par redivision de terrains qui accueillait déjà un logement (0,5 par an en moyenne).

Les objectifs

La densité mesurée de l'habitat récent (celle des quartiers pavillonnaires, qui constituent l'essentiel de la production) a entraîné un étalement significatif des terres artificialisées. La reconduite unique de ce modèle d'urbanisation amènerait rapidement la commune, pour satisfaire les besoins en logements, à consommer son capital de « terrains raisonnablement constructibles » (c'est à dire ceux situés hors des secteurs à enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles stratégiques et situés hors zones soumises aux risques naturels), compromettant ainsi la production de logements à plus long terme.

La densité faible, par les surcoûts en terrains qu'elle induit, exclue par ailleurs une grande partie des jeunes ménages de l'accès au logement. Elle induit également pour la collectivité des coûts de fonctionnement très importants (notamment par les linéaires de réseaux qu'elle nécessite).

Sur ce constat, l'objectif de densité moyenne de l'urbanisation établi par le PLU est de 21 logements par hectare utilisé pour construire et 17 logements par hectare de terrain agricole ou naturel consommé :

- environ 17 logements par hectare, sans tenir compte des 29 logements (d'après les estimations) qui seront issus de la division de terrains déjà bâtis et de la réhabilitation de logements vacants,
- environ 21 logements par hectare, en tenant compte des 29 logements (d'après les estimations) qui seront issus de la division de terrains déjà bâtis et de la réhabilitation de logements vacants (29 logements sans consommation d'espaces agricoles ou naturels).

9 OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

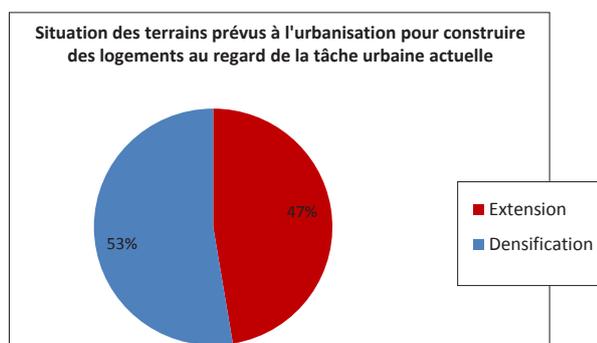
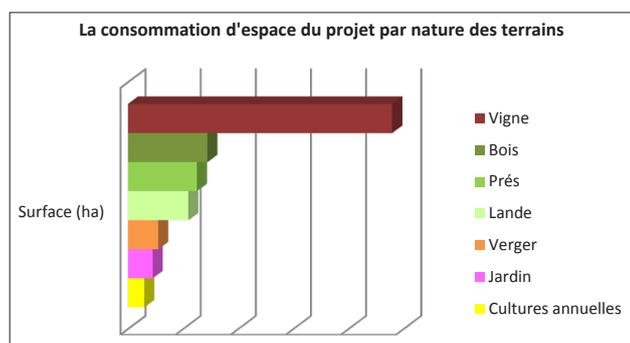
La consommation d'espaces agricoles et naturels et la densité de l'urbanisation dans le cadre du projet

Les densités de l'urbanisation à venir découleront des deux formes principales d'urbanisation :

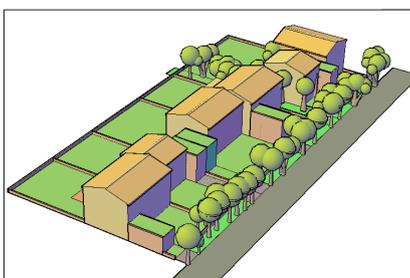
- celle des petits terrains (essentiellement des dents creuses) classés en zone urbaine, où c'est le marché qui fait la densité et où la commune n'a pas de moyens autres qu'incitatifs pour que l'espace bâti soit plus dense. Ainsi, si ces dix dernières années, la densité moyenne y a été d'une dizaine logements par hectare, la prévision pour les 12 prochaines années est de 15 logements par hectare dans ces zones, pour 3,1 ha qui seront mobilisés,
- celle des zones A Urbaniser et des zones urbaines soumises à OAP, où au travers des orientations d'aménagement et de programmation, un nombre de logements et une densité sont imposés aux constructeurs. Dans ces zones A Urbaniser, la densité a été fixée à 21 logements par hectare, pour 4,4 ha qui seront mobilisés.
- 29 logements seront aussi créés par division de parcelles déjà bâties et réhabilitation de logements vacants (sans consommation pas d'espaces naturels et agricoles).

Densité moyenne de l'urbanisation mesurée entre 2010 et 2020	Densité moyenne de l'urbanisation projetée dans le PLU pour ces 12 prochaines années
8,6 logements par hectare	18 logements par hectare
10,3 logements par hectare de terrain agricole ou naturel consommé	21 logements par hectare de terrain agricole ou naturel consommé
Nombre de logements construits	Nombre de logements attendus
46 dont 5 par division parcellaire de terrains déjà bâtis	161 dont 29 par division parcellaire de terrains déjà bâtis
Espaces agricoles ou assimilés consommés	Espaces agricoles ou assimilés qui seront consommés
2,4 ha	4,6 ha
Espaces naturels ou assimilés consommés	Espaces naturels ou assimilés qui seront consommés
2,1 ha	2,9 ha

Outre la consommation d'espaces agricoles ou naturels pour construire des logements, à Combe, une partie de la zone IIAU sera consacrée à des équipements publics, pour environ 0,5 ha de terrain actuellement en vignes.



La lutte contre l'étalement urbain s'est aussi concrétisée dans le P.L.U. par l'incarnation d'une partie significative de la capacité à bâtir (60% du potentiel des terrains nus) dans des zones constructibles sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces zones permettront une organisation cohérente et rationnelle des constructions, de leurs dessertes, sans "gâchis" de terrain, avec une densité moyenne de 21 logements à l'hectare.



Dans les zones A Urbaniser, une structure d'habitat intermédiaire est recherchée. Plus dense que le pavillonnaire, mais ménageant toujours des espaces de jardins, des coupures vertes (dessins présentés à titre indicatif).



Dessins présentés à titre indicatif.