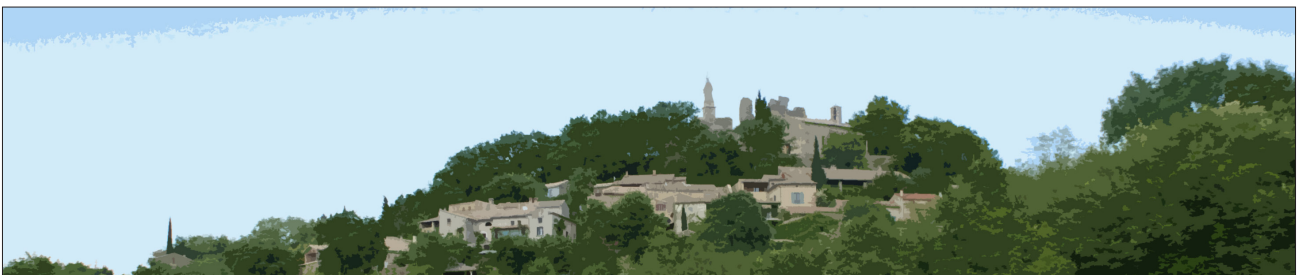


Département du Gard  
Gard Rhodanien

# SABRAN



## Plan Local d'Urbanisme



Ia\_RÉSUMÉ NON  
TECHNIQUE

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

**Approbation**  
**Octobre 2021**





# SOMMAIRE

<b>COORDONNEES DU MAITRE D’OUVRAGE ET OBJET DE L’ENQUETE PUBLIC .....</b>	<b>1</b>
<b>I. COORDONNEES DU MAITRE D’OUVRAGE .....</b>	<b>1</b>
<b>II. OBJET DE L’ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>1</b>
<b>CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET ET RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L’ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU .....</b>	<b>2</b>
<b>I. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D’URBANISME ET D’AMENAGEMENT 2</b>	
<b>A. Choix retenus.....</b>	<b>2</b>
<b>B. Mesures pour éviter / réduire / compenser .....</b>	<b>5</b>
<b>II. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES RELATIVES A LA DEMOGRAPHIE ET A L’HABITAT .....</b>	<b>5</b>
<b>A. Choix retenus.....</b>	<b>5</b>
<b>A. Mesures pour éviter / réduire / compenser .....</b>	<b>6</b>
<b>III. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL.....</b>	<b>7</b>
<b>A. Choix retenus.....</b>	<b>7</b>
<b>B. Mesures pour éviter / réduire / compenser .....</b>	<b>7</b>
<b>IV. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS .....</b>	<b>7</b>
<b>A. Choix retenus.....</b>	<b>7</b>
<b>B. Mesures pour éviter / réduire / compenser .....</b>	<b>7</b>
<b>V. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D’EQUIPEMENT.....</b>	<b>9</b>
<b>A. Choix retenus.....</b>	<b>9</b>
1. L’eau potable / adéquation ressource et besoins projetés .....	9
2. L’assainissement collectif.....	10
<b>B. Mesures pour éviter / réduire / compenser .....</b>	<b>10</b>
<b>VI. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS .....</b>	<b>11</b>
<b>A. Choix retenus.....</b>	<b>11</b>
<b>B. Mesures pour éviter / réduire / compenser .....</b>	<b>11</b>



<b>VII. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES</b> .....	<b>12</b>
A. Choix retenus.....	12
B. Mesures pour éviter / réduire / compenser .....	15
<b>VIII. LES POLITIQUES DE PROTECTION DE L’AGRICULTURE</b> .....	<b>15</b>
A. Choix retenus.....	15
B. Mesures pour éviter / réduire / compenser .....	15
3. La prise en compte de la charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles .....	16
<b>IX. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>21</b>
<b>X. L’INTEGRATION DES RISQUES</b> .....	<b>22</b>
<b>XI. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES</b> .....	<b>25</b>
A. Choix retenus.....	25
B. Mesures pour éviter / réduire / compenser l’incidence de l’urbanisation sur l’environnement naturel.....	25
1. Mesures de préservation des espaces naturels et de limitation des incidences de l’urbanisation.....	25
2. Les règles spécifiques déclinées dans la trame verte : .....	25
3. Les règles spécifiques déclinées dans les zones humides .....	26
4. Protection en EBC .....	26
5. La prise en compte de l’environnement dans la trame bâtie et les principales zones destinées à l’urbanisation .....	26
6. Matrice d’évaluation des impacts .....	29
7. Impacts résiduels et mesures.....	29
<b>XII. ÉVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000 (ZSC « LA CEZE ET SES GORGES »</b> .....	<b>29</b>
A. Menaces pesant sur ce site.....	29
B. Risque d’incidences au titre de Natura 2000 .....	31
1. Evaluation des OAP.....	31
2. Conclusion sur le risque d’incidence notable des OAP sur les sites NATURA2000 .....	32
3. Évaluation du zonage et du règlement .....	32
C. Conclusion sur le risque d’incidence notable du zonage et du règlement sur les sites NATURA2000 – mesures de compensation.....	33



## Table des illustrations

Figure 1 : carte de la stratégie territoriale planche 1 .....	3
Figure 2 : carte de la stratégie territoriale planche 2 .....	4
Figure 3 : carte d'adéquation entre réseau de voirie et potentiel constructible par hameau .....	8
Figure 4 : carte de justification des choix en matière de protection du grand paysage .....	13
Figure 5 : carte de justification des choix en matière de protection de l'exploitation agricole planche 1 .....	17
Figure 6 : carte de justification des choix en matière de protection de l'exploitation agricole planche 2 .....	18
Figure 7 : carte de justification des choix en matière de protection de l'exploitation agricole planche 3 .....	19
Figure 8 : carte de justification des choix en matière de protection de l'exploitation agricole planche 4 .....	20
Figure 9 : carte projet et risques naturels / Vue d'ensemble planche 1 .....	23
Figure 10 : carte projet et risques naturels / Vue d'ensemble planche 2 .....	24
Figure 11 : règlement graphique du PLU et enjeux écologiques principaux .....	27
Figure 12 : évolution du règlement graphique pour une meilleure intégration des enjeux écologiques .....	28





# **COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE ET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIC**

## **I. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE**

- Maitre d'ouvrage du projet : commune de Sabran.
  - Mairie de Sabran, 8 rue Florentin Colain, hameau de Combes 30200 SABRAN.
  - Télécopie : 04.66.39.84.41.
  - Courriel : mairie.sabran@wanadoo.fr
- Responsable du projet : Madame le Maire de Sabran.

## **II. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sabran.

# **CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET ET RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU**

## **I. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

### **A. Choix retenus**

- Développer une urbanisation qui s'inscrive 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.
- Permettre un développement de chacun de ces hameaux en fonction de ses potentiels et de ses particularités, de son degré d'attractivité, de ses limites aussi (notamment au regard des capacités en réseaux, des enjeux paysages, agricoles et naturels).
- 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.

L'objectif est de faire évoluer l'espace bâti graduellement, sans bouleverser la structure socio-économique de Sabran, en respectant l'identité historique de la commune, ses spécificités, le potentiel des différents hameaux, en renforçant la centralité de Combe, en respectant les limites franches définies par la topographie et les entités paysagères, les grands espaces viticoles (qui enserrent presque tous les hameaux). L'objectif du PLU est aussi d'assurer la co-existence entre parc de logements et économie viticole : protéger le vignoble et prévenir les conflits d'usages, dans un territoire où vignes et habitations sont souvent voisines et où plusieurs bâtiments agricoles sont situés au sein des hameaux où à leur frange.

Ces objectifs traduisent une problématique d'évolution graduée de l'environnement (au sens large), en englobant des concepts de qualité de vie, d'équilibre sur un plan économique et social. La préservation de l'environnement repose donc dans le P.L.U. sur des mesures de protection de l'environnement naturel (qui sont détaillées dans un chapitre dédié), mais aussi sur la définition d'une problématique :

- d'équilibres entre les espaces naturels, l'agriculture, l'habitat,
- de limitation des déplacements (accessibilité facile des zones d'habitat vers les services, y compris à pied ou en bicyclette),
- de recherche de centralité du hameau de Combe, de diversification de l'offre en logements,
- de promotion, dans les secteurs qui s'y prêtent, d'un habitat de type intermédiaire, qui limite la consommation d'espaces agricoles et naturels et recherche l'intégration, dans les prospects, la composition urbaine, sans miter l'écrin agricole,
- de construction de logements au sein des zones d'habitat pavillonnaire dans les limites des potentiels des réseaux et notamment des voiries, parfois peu enclines à une densification forte.

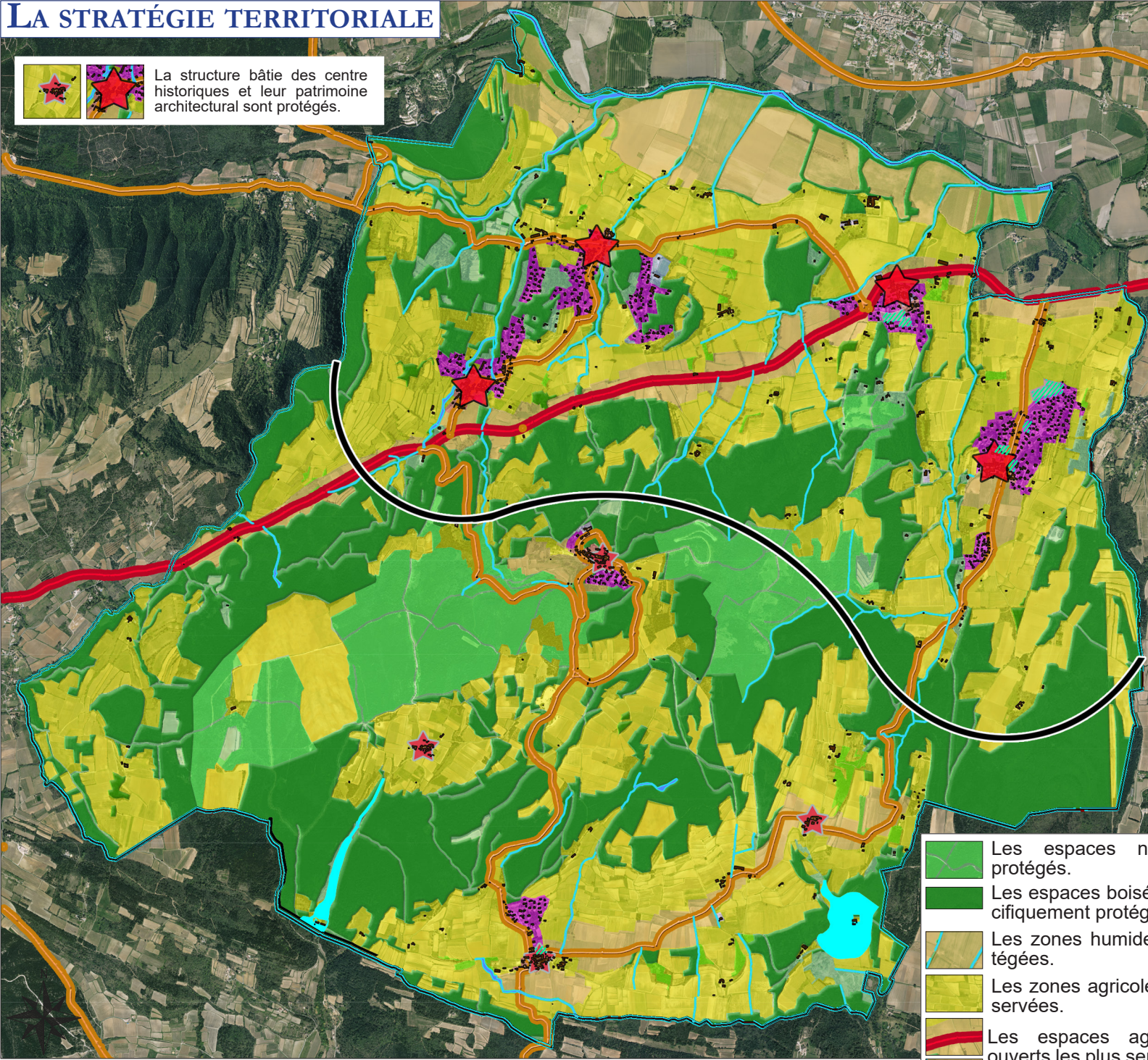
Le parti d'aménagement et la justification des choix opérés sont ainsi traduits dans les cartes pages suivantes :









# LA STRATÉGIE TERRITORIALE



La structure bâtie des centres historiques et leur patrimoine architectural sont protégés.



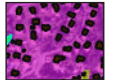
-  Les espaces naturels protégés.
-  Les espaces boisés spécifiquement protégés.
-  Les zones humides protégées.
-  Les zones agricoles préservées.
-  Les espaces agricoles ouverts les plus sensibles strictement protégés.
- 

Le P.L.U. s'inscrit dans une problématique de satisfaction des besoins, notamment en logements et affirme l'agriculture comme moteur économique local. Il organise la cohabitation entre développement de l'habitat et agriculture, au sein et à la périphérie des hameaux.

Le projet préserve la ruralité de la commune, ses principaux espaces agricoles et naturels. Il respecte la structure en hameaux de l'espace bâti et protège leurs identités propres, adapte l'urbanisation à leurs aptitudes respectives à accueillir des constructions nouvelles (au regard des niveaux de desserte par les réseaux, des enjeux paysagers, agricoles des risques naturels, des enjeux de protection du réseau écologique local...). L'étalement urbain est contenu et les principales zones responsables de cet étalement sont destinées à la création de logements groupés, de quartiers d'habitation structurés, indispensables à la diversification de l'offre en logements.



L'exemple du panorama sur le hameau de Mégiers. Le projet préserve les structures historiques des hameaux, à forte valeur patrimoniale et les grands cônes de vues qui permettent de les admirer. Il y favorise aussi une réhabilitation encadrée, pour participer au développement du parc de logements adapté aux débuts de parcours résidentiels des ménages.



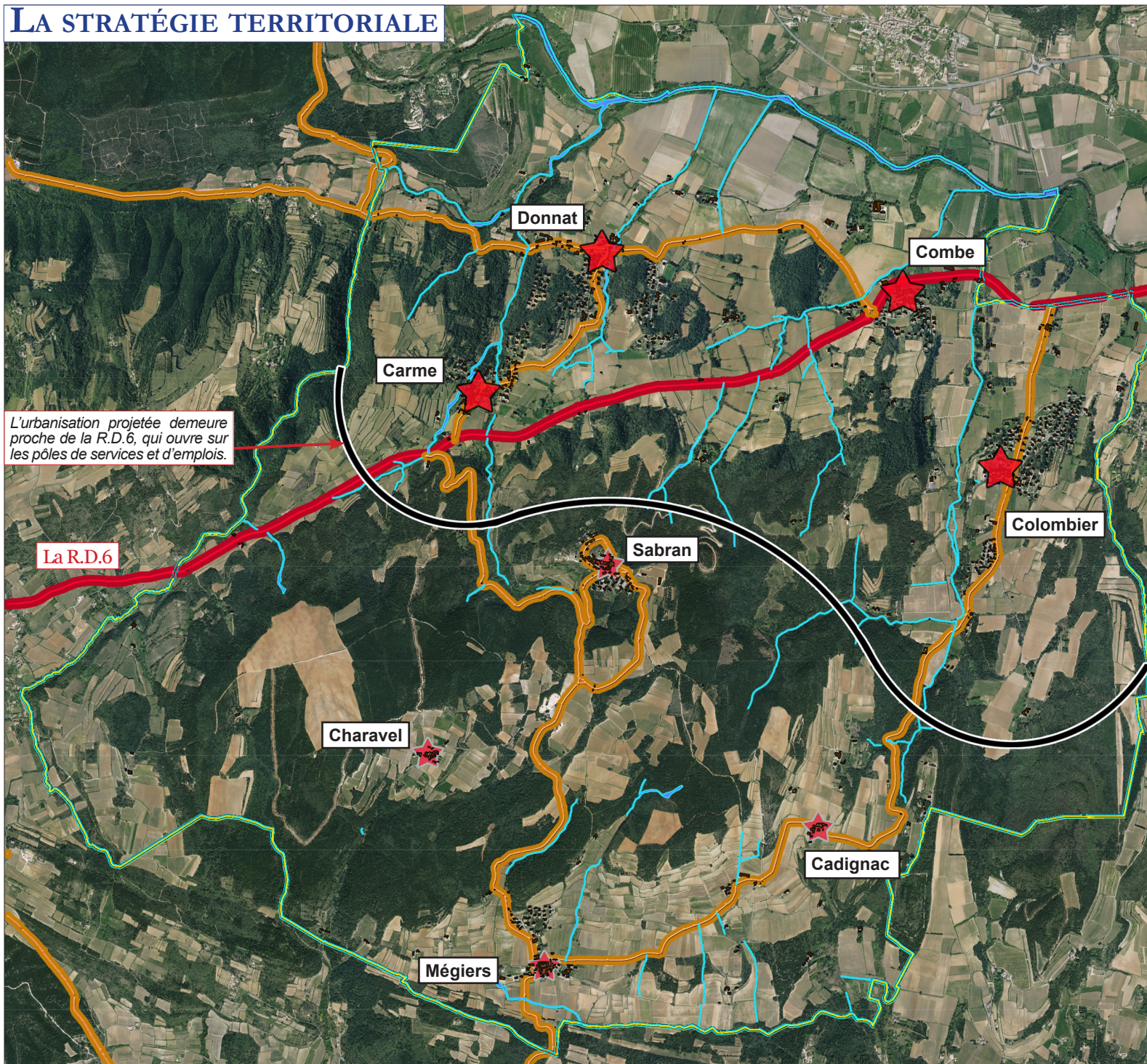
L'enveloppe constructible définie par le projet s'étend peu, elle respecte la morphologie des hameaux (pas d'excroissance disproportionnée) et favorise ainsi une densification maîtrisée de l'espace bâti afin :

- de lutter contre le ruissellement des eaux pluviales,
- de ne pas dépasser les capacités de la voirie,
- de maintenir la trame végétale essentielle à la préservation du paysage rural.



Lorsqu'elles entament des espaces agricoles ou naturels, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement combinés définissent les moyens de l'intégration paysagère. La structure bâtie pavillonnaire est densifiée et maintenue au sein d'un écrin vert renforcé.

# LA STRATÉGIE TERRITORIALE



## Hameaux prioritaires pour le développement de l'urbanisation.



Combe accueille la mairie, l'école, mais est proche aussi de bâtiments agricoles. Le projet définit des règles pour bien gérer la cohabitation entre ces occupations du sol, pose les jalons d'un développement d'équipements publics, de logements à moyen terme, pour affirmer sa centralité.



Au Colombier, au travers des zones A Urbaniser, seront développés des programmes qui engageront un effort de diversification de l'offre en logements, pour un habitat intermédiaire soit «en greffe» à la structure du bâti historique, soit intégré dans le paysage rural, dans des secteurs qui demeurent facilement accessibles depuis le hameau de Combe et de ses équipements publics.



A Carme et à Donnat, des logements seront construits pour l'essentiel en dents creuses de l'espace bâti, pour un habitat intégré dans le paysage rural, dans des secteurs qui demeurent proche du hameau de Combe et de ses équipements, de la R.D.6. La topographie vallonnée (les hameaux sont enserrés entre des collines boisées) fera que l'urbanisation nouvelle sera sans conséquence pour le grand paysage rural.



## Hameaux non prioritaires pour le développement de l'urbanisation.



Mégiers accueillera des maisons nouvelles, mais avec parcimonie, dans un secteur excentré par rapport à la R.D.6, immergé dans le vignoble, dont le front paysager Sud est très sensible au mitage.



A Charavel, à Sabran, la sensibilité paysagère des hameaux dans leurs écrans, l'omniprésence d'enjeux agricoles, l'éloignement de la R.D.6 ont fait que les potentiels constructibles définis ont été très réduits et se concentrent aux cœurs des hameaux. Dans ces hameaux, le PLU apporte d'abord des réponses aux enjeux de protection du grand paysage, de la structure historique du bâti.



A Cadignac, la densité de bâtiments agricoles, le caractère très ponctuel du hameau, ont fait que le potentiel à bâtir défini par le projet est quasi nul, pour limiter les conflits d'usages avec l'exploitation agricole et préserver la morphologie du hameau historique.

## B. Mesures pour éviter / réduire / compenser

La réponse aux enjeux de développement par la mobilisation de tous les hameaux a pour principal inconvénient une intensification des déplacements motorisés entre le hameau de Combe (et ses équipements publics, notamment l'école) et les autres hameaux. La spécialisation peut aussi altérer la vie de village, son activité sociale, avec un effet « village dortoir » dans les hameaux (vides la journée, sans lieu de rencontre).

Le morcellement de l'urbanisation accroît aussi la pression sur les espaces naturels et agricoles autour des hameaux, en multipliant les zones potentielles de conflits d'usages, mais la production de logements au sein des zones d'habitat diffus demeure globalement dans l'emprise des enveloppes bâties existantes, de sorte que l'influence de cette urbanisation sur les zones agricoles ou les espaces naturels alentour s'accroîtra très peu en réalité.

Pour réduire ces incidences, la répartition du potentiel constructible établie par le PLU est proportionnée au regard de la localisation des hameaux, de leur situation au regard des facilités d'accès au réseau primaire de voirie et au hameau de Combe, qui accueille l'école notamment.

L'intensification des trajets motorisés qui résultera du renforcement de l'urbanisation « multi-site » de la commune sera réduite ainsi :

Hameau	Pourcentage du potentiel en logements dans le total
COLOMBIER	47,0%
COMBE	16,5%
CARMES	12,2%
DONNAT	9,1%
PELIGOUSE	6,1%
MEGIERS	5,5%
SABRAN	3,0%
CHARAVEL	0,6%

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

### A. Choix retenus

Après une phase de croissance forte pendant plus de 40 ans et ces dernières années, une perte significative d'habitants, le P.L.U. crée 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 projet de Schéma de Cohérence Territoriale.

Il diversifie l'offre en logements pour équilibrer la pyramide des âges, faciliter l'accès au logement du plus grand nombre et notamment des jeunes ménages.

Il produit 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.

Le PLU a traduit son projet de développement démographique, d'essor de son parc de logements par des densités adaptées aux différents quartiers d'habitation :

- environ 64 logements seront réalisés dans les zones d'habitat déjà partiellement construites, pour 4,3 ha de terrain qui seront utilisés (on a estimé que 80% des terrains disponibles seront construits ces 12 prochaines années),
- dans les zones A Urbaniser et urbaines soumises à OAP, environ 78 logements seront construits, pour 4,7 ha mobilisé (on a estimé que 80% des terrains disponibles seront construits ces 12 prochaines années),
- 29 logements seront issus de redivision de terrains déjà bâtis et classés en zone constructible.

**Le total des logements probable est donc d'environ 172.** Sur le plan démographique, sans la définition de la capacité à bâtir exposée, la commune ne pourra pas prétendre à un rôle socio-économique à l'échelle de son potentiel au sein l'intercommunalité. Elle ne pourra pas « gommer » la perte de 124 habitants mesurée entre 2011 et 2016. Sans un nouveau projet, le parc de logements n'aurait pas pu suffisamment répondre :

- aux besoins des jeunes en phase de décohabitation ou qui voudraient s'installer dans la commune : sans le développement d'une offre en logements intermédiaires et locatifs (« à rotation rapide»), l'accès au logement des 20-29 ans (et même des 30 – 44 ans) deviendra de plus en plus difficile, avec comme conséquences, moins d'enfants à l'école et plus largement, moins de possibilités pour les jeunes ménages de s'établir (ou de rester) dans la commune, le temps d'avoir les moyens d'accéder à l'habitat individuel,
- aux besoins des personnes âgées (dont la proportion a fortement crû ces 5 dernières années), qui aspirent à quitter leurs pavillons, devenus moins fonctionnels, souvent trop grands pour une personne seule ou un couple et bâtis sur des terrains trop vastes à entretenir.

Sans action sur le parc de logements, il aurait été probable aussi qu'un déphasage entre production d'habitations et croissance démographique s'affirme. La première conséquence de ce phénomène, aurait été, sans action pour l'endiguer, la nécessaire extension continue de la tâche urbaine pour faire face aux besoins en logements, au détriment de l'identité rurale de Sabran, de son économie agricole et tout particulièrement viticole.

## A. Mesures pour éviter / réduire / compenser

Les politiques relatives à la démographie et à l'habitat impactent le territoire, mais pas dans une relation directe de cause à effet. C'est la nature des moyens mis en œuvre qui définit ces impacts. Si on prend l'exemple de la consommation d'espace : une croissance démographique choisie implique nécessairement la production de logements, dont les impacts peuvent être très différents suivant les typologies de bâti mises en œuvre et les zones choisies pour construire :

- forts lorsqu'il s'agit de faire acte de prédation d'espaces agricoles de bonne valeur agronomique ou de zones naturelles, en étalant « la tâche urbaine » pour napper le territoire de zones pavillonnaires de faibles densités,
- faibles ou moyens lorsque des efforts sont réalisés pour densifier les zones d'habitat (en produisant des typologies de logements intermédiaires par exemple) et en privilégiant l'utilisation de dents creuses au sein de la trame bâtie qui ont déjà perdu leur caractère agricole ou naturel,
- ils peuvent être même nuls, lorsque sont mis en œuvre des programmes de réhabilitation de friches artisanales ou industrielles, qui permettent « de recycler » des terrains déjà artificialisés, où lorsque les logements sont produits par des détachements de parcelles déjà construites.

Ainsi, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts négatifs du projet démographique trouvent leur expression dans la mise en œuvre des autres grandes orientations du projet, qui au travers de mesures ciblées permettront de réduire l'impact de la croissance démographique projetée sur le territoire :

- L'intégration paysagère des zones A Urbaniser, développée dans les OAP.
- Une consommation d'espaces agricoles significative à Colombier mais assumée et encadrée, au travers de la production d'un habitat intermédiaire et du renforcement d'un hameau à la fois proche de Combe (et donc de l'école communale) bien desservi par la voirie, équipé en réseaux et quasi attenant à la ville de Bagnols sur Cèze et ses services, ses commerces.
- L'adéquation assurée des capacités de desserte par les réseaux avec le nombre et la localisation des logements projetés, hameau par hameau.
- L'estimation de la production d'une trentaine de logements par redivisions parcellaires de terrains bâtis et remise sur le marché de logements vacants, donc sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

### III. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

#### A. Choix retenus

Le projet s'appuie d'abord sur les atouts propres à la commune (agriculture 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 besoins de construction, de relocalisation de bâtiments d'exploitation sont intégrés dans une politique globale qui permet l'édification des bâtiments nécessaires à l'économie agricole tout en assurant leur pérennité fonctionnelle, en limitant les nuisances induites et les conflits d'usages avec les habitations dans les hameaux. Le projet encourage aussi le développement touristique.

En ce qui concerne le commerce :

- la proximité de Bagnols sur Cèze, de ses commerces,
- le poids démographique plutôt faible de la commune et l'éclatement de l'espace bâti,
- font qu'imaginer créer une offre commerciale à Sabran n'a pas aujourd'hui de réalité économique. Le projet a donc préféré d'abord installer des conditions locales plus favorables à l'émergence d'un petit commerce à moyen terme, en favorisant la production de logements qui demeurent proches du hameau de Combe ou en son sein et qui augmenteront progressivement la population au sein de l'aire de chalandise potentielle.

#### B. Mesures pour éviter / réduire / compenser

Le choix d'affirmer la filière viticole sous tous ses aspects comme pilier central de l'économie locale et la définition de règles pour permettre à l'hôtel, aux gîtes groupés du hameau de Sabran, à des activités artisanales existantes de se développer sur leurs terrain d'assiette (seul le STECAL Ai4 vise à l'implantation d'une entreprise nouvelle, mais dans des bâtiments existants), font que les incidences sur l'exploitation agricole comme sur les espaces naturels des choix en matière de développement économique sont quasi nulles.

### IV. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

#### A. Choix retenus

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

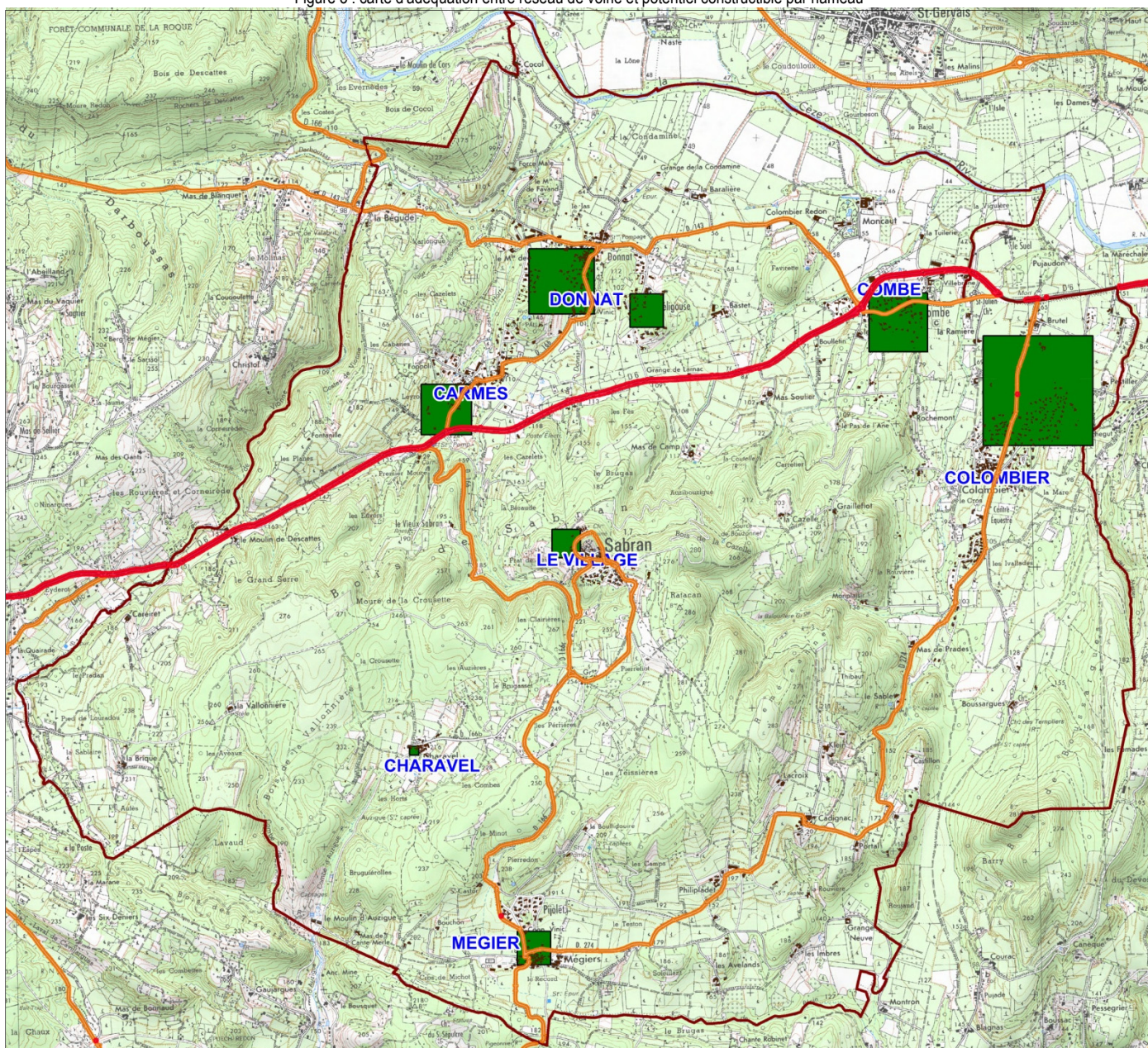
- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services (l'axe rhodanien, Bagnols sur Cèze, Marcoule),
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette) en intégrant notamment dans la problématique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

Pour ces objectifs, la bonne gestion de la R.D.6 et des R.D.143, 166 et 274 est centrale, avec des actions, dans les limites des compétences de la commune en matière de voirie, de pérennisation de leur rôle essentiel de desserte «en série» des hameaux, avec des carrefours sécurisés.

#### B. Mesures pour éviter / réduire / compenser

A l'instar des orientations des politiques commerciales, les politiques de déplacements accompagnent les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme. Elles sont basées sur un principe de rentabilisation du potentiel des voies et chemins de la commune dans leurs formats existants. Par exemple : au sein de la structure urbaine des hameaux ou des zones d'habitat diffus qui accueilleront une grande partie de l'urbanisation nouvelle, les groupes d'habitations seront suffisamment disséminés au sein de la trame bâtie et présenteront, pris un par un, des capacités en logements suffisamment faibles pour ne pas saturer les voies de dessertes internes. Ainsi le projet de développement s'est adapté à la structure de réseau public de voirie en place. Ce dernier n'a donc pas fait l'objet de mesures d'extensions ou de renforcement significatives. Dès lors, il n'implique pas de mesures de limitation, de réduction ou de compensation d'impacts qui demeureront non significatifs pour l'environnement au sens large.

Figure 3 : carte d'adéquation entre réseau de voirie et potentiel constructible par hameau



R.D.6.

Autres routes départementales.

Les carrés verts représentent le potentiel de création de logements par hameau. Le trafic automobile s'intensifiera surtout entre Combe et le Colombier et entre Donnât et Combe. Pour Le Colombier et Donnât, qui concentrent une grande partie du potentiel constructible, l'organisation du réseau permet de rallier rapidement la R.D.6 (vers l'Est, où se trouvent les pôles d'emplois et de services), sans pour autant traverser d'autres hameaux et sur des carrefours bien aménagés. Plus globalement, les traversées de hameaux seront peu impactées : en limitant l'urbanisation aux Mégiers, par exemple, le trafic dans la traversée du hameau de Colombier n'augmentera pas significativement.

**On a aussi imposé** dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble des transversalités piétonnes, mais aussi des liaisons possibles entre les futurs groupes de constructions et le voisinage, des dessertes rationnelles, des regroupements d'accès, des parkings suffisamment dimensionnés :

## V. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'EQUIPEMENT

### A. Choix retenus

Le projet garantit la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux et équipements publics.

La commune a choisi de limiter l'impact financier du développement urbain, en ne classant en zone constructible que les secteurs desservis de manière suffisamment dimensionnée par les réseaux existants ou en cours de réalisation : voirie, eau potable et assainissement.

Ainsi, le projet n'aura pas pour conséquence un accroissement significatif des dépenses publiques, tout en offrant aux habitants un bon niveau de services.

#### 1. L'EAU POTABLE / ADEQUATION RESSOURCE ET BESOINS PROJETES

Source : Schéma Directeur d'eau potable (SDAEP) (CEREG 2020)

		UDI Carme- Donnat- Combe	UDI Colombier	UDI Mégiers-Cadignac	UDI Sabran	UDI Charavel
DUP Forage		800 m <sup>3</sup> /j	300 m <sup>3</sup> /j	100 m <sup>3</sup> /j	96 m <sup>3</sup> /j	30 m <sup>3</sup> /j
Scénario n° 1 : défini dans le rapport du SDAEP de 2018 2032 - Période de	Capacité résiduelle de production en 2032 (horizon fin PLU)	262 m <sup>3</sup> /j	57 m <sup>3</sup> /j	-33 m <sup>3</sup> /j	4 m <sup>3</sup> /j	12 m <sup>3</sup> /j
	soit en % la capacité résiduelle de la STEP en 2032 en cohérence avec rapport SDAEP	<b>33%</b>	<b>19%</b>	<b>-33%</b>	<b>4%</b>	<b>41%</b>
Scénario n° 2 : Mise à jour avec la version définitive du PLU de 2032 - Période de	Capacité résiduelle de production en 2032 (horizon fin PLU)	279 m <sup>3</sup> /j	63 m <sup>3</sup> /j	-32 m <sup>3</sup> /j	4 m <sup>3</sup> /j	13 m <sup>3</sup> /j
	<b>soit en % la capacité résiduelle de la STEP en 2032</b> <b>En cohérence avec PLU de Mai 2020</b>	<b>35%</b>	<b>21%</b>	<b>-32%</b>	<b>4%</b>	<b>43%</b>
Synthèse	Synthèse sur la capacité résiduelle de production	Capacité résiduelle suffisante à l'horizon fin PLU	Capacité résiduelle suffisante à l'horizon fin PLU	-Actuellement, en période de pointe les besoins totaux en production dépassent le débit maximal défini dans la DUP -Rapport HA de 2000 démontre que la capacité du forage peut atteindre jusqu'à 180 m <sup>3</sup> /j sans problématique majeure	Capacité résiduelle suffisante à l'horizon fin PLU	Capacité résiduelle suffisante à l'horizon fin PLU
	Autres problématiques	-	-	Dépassements des normes sur les paramètres Fer et Manganèse : Action n°10 du SDAEP du programme de travaux - Forage de Mégiers : Traitement du fer, du manganèse et de la turbidité	-	-

En l'état actuel de la ressource et du rendement du réseau, le projet de développement porté par le PLU est compatible avec la capacité de desserte en eau potable de la commune et par hameau.

## 2. L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Source : Schéma Directeur d'assainissement (SGA) (CEREG 2020)

Compte tenu des objectifs municipaux de développement démographique et urbanistique, ainsi que des paramètres technico-économiques présentés ci-avant, les choix de zonage suivants sont retenus :

- Les zones déjà desservies par les réseaux d'assainissement sont maintenues en assainissement collectif ;
- Aucune extension de réseaux d'assainissement n'est prévue à court et moyen terme ;
- Les zones de la commune actuellement en assainissement non collectif restent en assainissement non collectif.

	STEP Carme-Donnat	Système Combe-Colombier	STEP Mégiers	STEP Sabran	STEP Cadignac	STEP Charavel
Capacité STEP actuelle	1 000 EH	Traitée par la STEP de Bagnols	200 EH	200 EH	25 EH	50 EH
2032 - Période de	Capacité résiduelle en 2032 (horizon fin PLU)	Traitée par la STEP de Bagnols	85 EH	30 EH	10 EH	40 EH
	soit en % la capacité résiduelle de la STEP en 2032		43%	15%	40%	80%
2045 - Période de	Capacité résiduelle en 2045	Traitée par la STEP de Bagnols	75 EH	20 EH	10 EH	40 EH
	soit en % la capacité résiduelle de la STEP en 2045		38%	10%	40%	80%
Synthèse	Synthèse sur la capacité résiduelle de traitement	-	Aucune problématique de capacité à moyen long terme.	Aucune problématique de capacité à moyen long terme.	Aucune problématique de capacité à moyen long terme.	Aucune problématique de capacité à moyen long terme.
	Autres problématiques	STEP construite en 1992, vieillissement de l'ouvrage à suivre : Action n°6 du programme de travaux (Renouvellement de la STEP à horizon 2030)	-	STEP construite en 1993, vieillissement de l'ouvrage à suivre : Action n°7 du programme de travaux (Renouvellement de la STEP à horizon 2030)	-	-

Les orientations du PLU sont compatibles avec les capacités de traitement des stations d'épuration, hameau par hameau.

### B. Mesures pour éviter / réduire / compenser

Les politiques de gestion et de développement des réseaux relèvent d'une logique propre, sur lequel le PLU n'a de prises indirectement. En s'adaptant aux capacités des différents réseaux, le PLU n'impose pas de renforcements significatif de ces réseaux. Des mesures d'évitement, de réduction ou de compensations ne sont pas nécessaires.



## VI. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS

Le projet promotionne 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.

### A. Choix retenus

Les habitants de Sabran jouissent d'un cadre de vie très rural, d'un éventail de loisirs de plein air, qui relativisent les besoins en espaces récréatifs (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains). Ce sont les raisons pour lesquelles, le P.L.U. a d'abord orienté ses politiques de développement des loisirs sur la préservation de l'espace rural, « terrain de jeux naturel ». Le classement en zones naturelles et en zones agricoles de l'essentiel de l'espace rural traduit la volonté de protection du cadre de vie.



L'espace rural et naturel de Sabran : l'étage collinéen et sa forêt, les rives de la Cèze, le vignoble ponctué de hameaux bucoliques sont autant d'espaces propices à la randonnée, aux loisirs de plein air.



### B. Mesures pour éviter / réduire / compenser

Les politiques de développement des loisirs ne s'appuient pas sur la construction d'équipements sportifs et de loisirs. Elles seront sans incidence négative sur l'environnement.

## VII. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES

### A. Choix retenus

Pour préserver l'identité de Sabran, son cadre de vie, le P.L.U. développe :

- 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.

La perception groupée des hameaux, séparés par de larges plages de vignes et les principaux cônes de vues qui permettent de les observer demeurera :



Le village perché de Sabran.



Mégiers et son parvis de vignes protégé.

La préservation de la composition limpide du paysage du grand coteau, avec les hameaux anciens en points focaux mis en scène par les vignes ou émergents de la forêt est centrale dans le projet et implique des règles strictes pour y limiter l'étalement pavillonnaire.

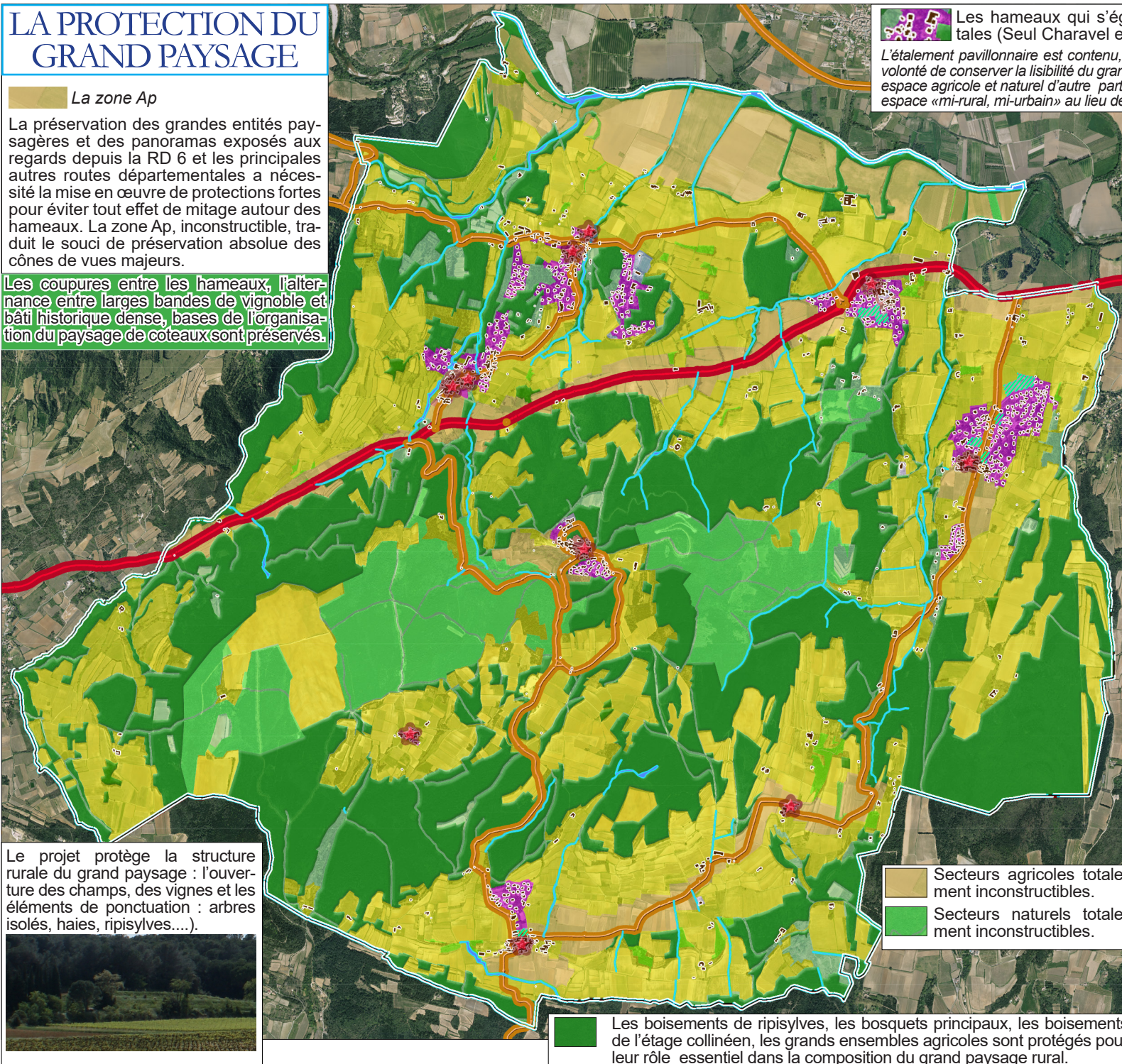
# LA PROTECTION DU GRAND PAYSAGE

## La zone Ap

La préservation des grandes entités paysagères et des panoramas exposés aux regards depuis la RD 6 et les principales autres routes départementales a nécessité la mise en œuvre de protections fortes pour éviter tout effet de mitage autour des hameaux. La zone Ap, inconstructible, traduit le souci de préservation absolue des cônes de vues majeurs.

Les coupures entre les hameaux, l'alternance entre larges bandes de vignoble et bâti historique dense, bases de l'organisation du paysage de coteaux sont préservés.

Le projet protège la structure rurale du grand paysage : l'ouverture des champs, des vignes et les éléments de ponctuation : arbres isolés, haies, ripisylves....).



Les hameaux qui s'égrènent le long des principales routes départementales (Seul Charavel est excentré).

L'étalement pavillonnaire est contenu, s'appuie sur des limites franches. Cet engagement traduit la volonté de conserver la lisibilité du grand paysage et une coupure nette entre espace bâti d'une part et espace agricole et naturel d'autre part : en poursuivant l'égrainage des maisons, on aurait produit un espace «mi-rural, mi-urbain» au lieu des séquences claires recherchées par le projet.



Les secteurs étoilés sont relatifs aux parties anciennes. Ces structures sont protégées par un règlement adapté.



Lorsque l'urbanisation projetée entame des espaces agricoles ou naturels, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement combinés définissent les moyens de l'intégration paysagère.



La structure bâtie pavillonnaire est densifiée et maintenue au sein d'un écran vert renforcé.



**L'exemple du village de Sabran et de Mégiers : le projet préserve la lecture des cœurs historiques des hameaux immergés dans le vignoble ou dans la forêt de l'étage collinéen et les grands cônes de vues qui permettent de les admirer.**

Ci-dessous, une zone IIAU qui impose une structure bâtie dense, des logements groupés, permettant l'insertion dans le prolongement de la trame bâtie historique.

La composition urbaine projetée dans la zone IIAU s'inscrit dans une volonté de préserver et de renforcer le contraste entre l'espace rural, au bénéfice de la lisibilité du grand paysage.



Secteurs agricoles totalement inconstructibles.

Secteurs naturels totalement inconstructibles.

Les boisements de ripisylves, les bosquets principaux, les boisements de l'étage collinéen, les grands ensembles agricoles sont protégés pour leur rôle essentiel dans la composition du grand paysage rural.

Des OAP ont été définies de manière à éviter le « nappage » par l’habitat pavillonnaire, qui consomme de l’espace, banalise les paysages et ne produit pas de réelle structure capable de « produire du quartier » dans toutes ses dimensions.

Les petites opérations d’aménagement d’ensemble projetées dans le prolongement immédiat des parties anciennes des hameaux du village créeront des groupes d’habitations structurés en quartiers et organisés de manière à produire des ensembles cohérents, avec des espaces ouverts aménagés, des placettes, des fronts bâtis. En organisant le dialogue entre l’espace public et les constructions, elles prolongeront le lien avec la morphologie villageoise de l’urbanisation.



L’urbanisation « de faubourg » projetée dans le prolongement du hameau historique de Colombier.



Illustrations de la structure élaborée et intégrée projetée dans les OAP.



Au-delà des cœurs de hameaux, l’urbanisation dans les zones IIAU sera accompagnée d’une trame végétale qui immergera les quartiers dans l’espace rural dans une recherche d’intégration paysagère.

## B. Mesures pour éviter / réduire / compenser

L'incidence du projet et de sa traduction réglementaire sera positive :

- En définissant les conditions d'intégration paysagère de l'urbanisation nouvelle et de la rénovation des constructions existantes au sein des parties historiques des hameaux.
- En développant l'urbanisation nouvelle dans les secteurs les plus importants (zones IIAU) :
- Soit dans des secteurs hors co visibilité avec les noyaux historiques (et en développant une trame bâtie accompagnée d'écrans végétaux qui assureront leur intégration douce dans le paysage rural,
- Soit dans des secteurs attenants aux cœurs historiques (Mégiers, Colombier) en développant une structure urbaine qui retraduit la structure du faubourg, dense et les éléments emblématiques de l'architecture ancienne.

Les principaux cônes de vues sur les hameaux historiques, notamment ceux qui s'observent depuis les principales routes départementales, les entrées de hameaux sont protégées (classement en zone Ap).

## VIII. LES POLITIQUES DE PROTECTION DE L'AGRICULTURE

### A. Choix retenus



La plaine de la Cèze et ses cultures annuelles.



Dans un contexte de besoins locaux en logements importants et dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. a défini des mesures de préservation des espaces agricoles, lorsque ces espaces ne constituaient pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements.

Sabran, par sa position au sein de la communauté d'agglomération, concentre des enjeux de production de logements mais aussi des enjeux agricoles, dans des terroirs viticoles de hautes valeurs ajoutées, mais aussi de terres fertiles et facilement mécanisables de la plaine de la Cèze, propices à un large éventail de cultures.

Plusieurs quartiers d'habitat pavillonnaire, au hameau de Colombier, à Combe, à Donnat notamment, ont entamé la plaine agricole et les coteaux.

## B. Mesures pour éviter / réduire / compenser

La question de l'agriculture au travers du document d'urbanisme relève d'un champ particulier, avec des mesures qui interviennent le plus souvent « en creux », des mesures « passives », c'est-à-dire qui définissent des protections pour maintenir le potentiel de terres agricoles ou préserver les capacités d'extension d'un siège d'exploitation, par exemple, en interdisant l'urbanisation.

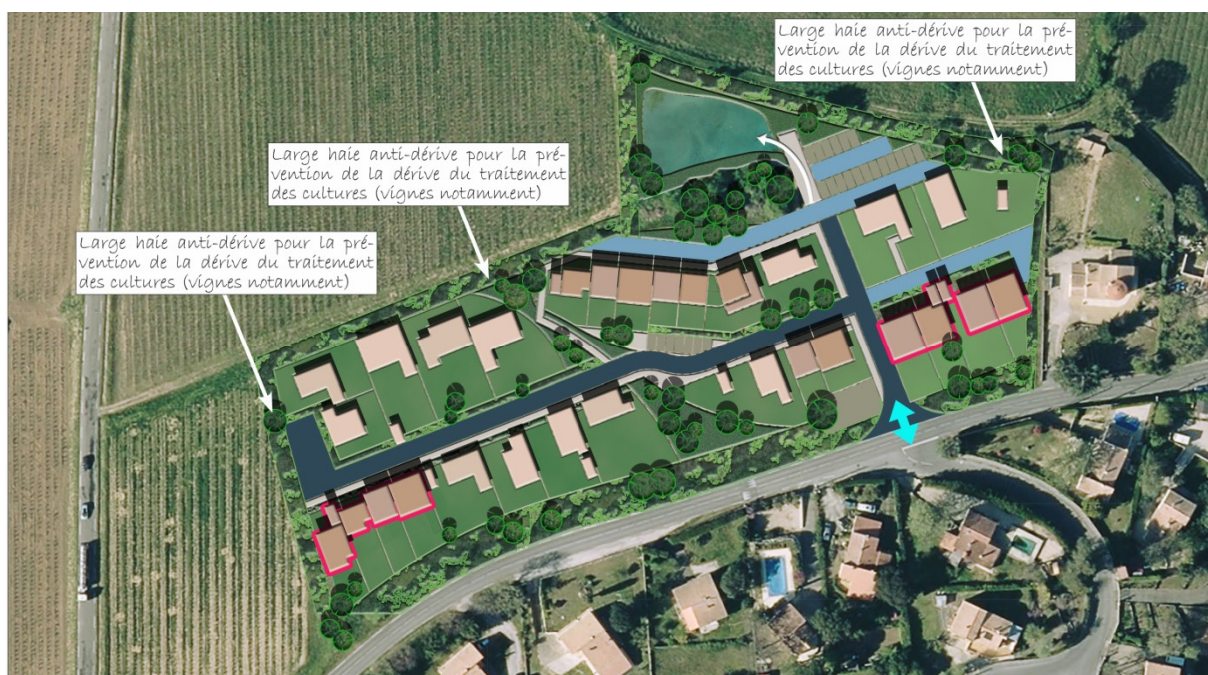
De ce fait, les politiques de préservation des espaces agricoles constituent en elles-mêmes une sorte de mesure de limitation des incidences des grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement : le croisement entre enjeux de protection des terres agricoles et besoins de développement a conduit dans le projet global, à ne prélever des terres de valeur agronomique significative que sur des surfaces très limitées.

Parallèlement à ce choix global de protection, les besoins en logements et l'organisation de l'espace bâti, les architectures des différents réseaux (voirie, eaux usées, eau potable), imposent des logiques d'urbanisation indélébiles. Ainsi, autour et au sein des zones déjà bâties, c'est l'analyse du rapport coûts / bénéfices à tous points de vue, entre construction ou protection, qui a façonné en grande partie le projet, en fonction du contexte et des enjeux :

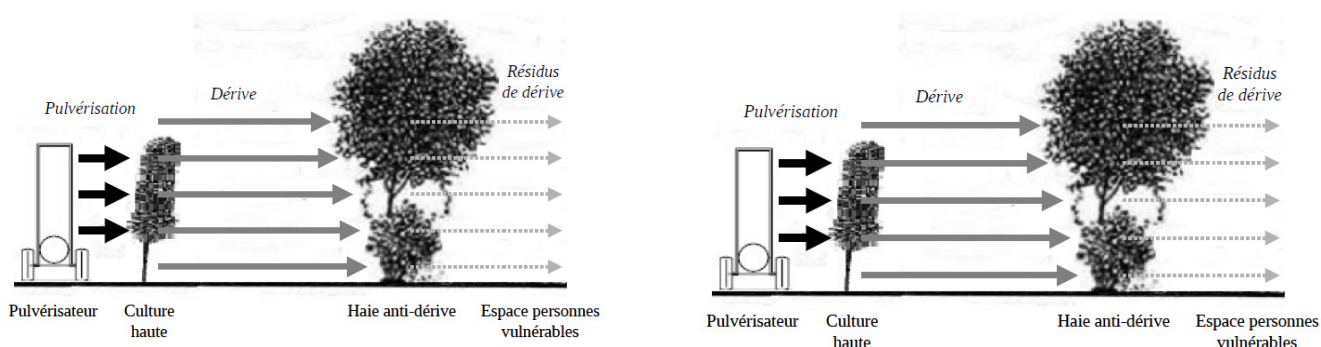
- ici privilégier l'exploitation agricole, en dépit d'enjeux d'urbanisation,
- où là, privilégier l'urbanisation, en dépit d'enjeux agricoles,

tout en gardant constamment à l'esprit que l'attractivité de la commune et la vitalité de son économie dépendent de la préservation de l'exploitation agricole.

Les prélèvements de terrain agricole ont correspondu assez strictement aux besoins mis en évidence et l'étalement urbain a été très limité, de sorte que si des terrains constructibles sont cultivés, leurs localisations les vouent à l'urbanisation, dans une perspective de satisfaction de besoins en logements avérés, sans pour autant entamer les vastes unités agricoles d'un seul tenant de la commune.



Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies antidérive établies selon la structure suivante :



### 3. LA PRISE EN COMPTE DE LA CHARTE POUR LA PRESERVATION ET LA COMPENSATION DES ESPACES AGRICOLES

Le PLU a intégré les objectifs de la charte, dans la limite toutefois des outils qu'offre le document d'urbanisme et du respect de ses objectifs et orientations fondamentaux, qui ont nécessité le classer en zone d'urbanisation des secteurs agricoles :

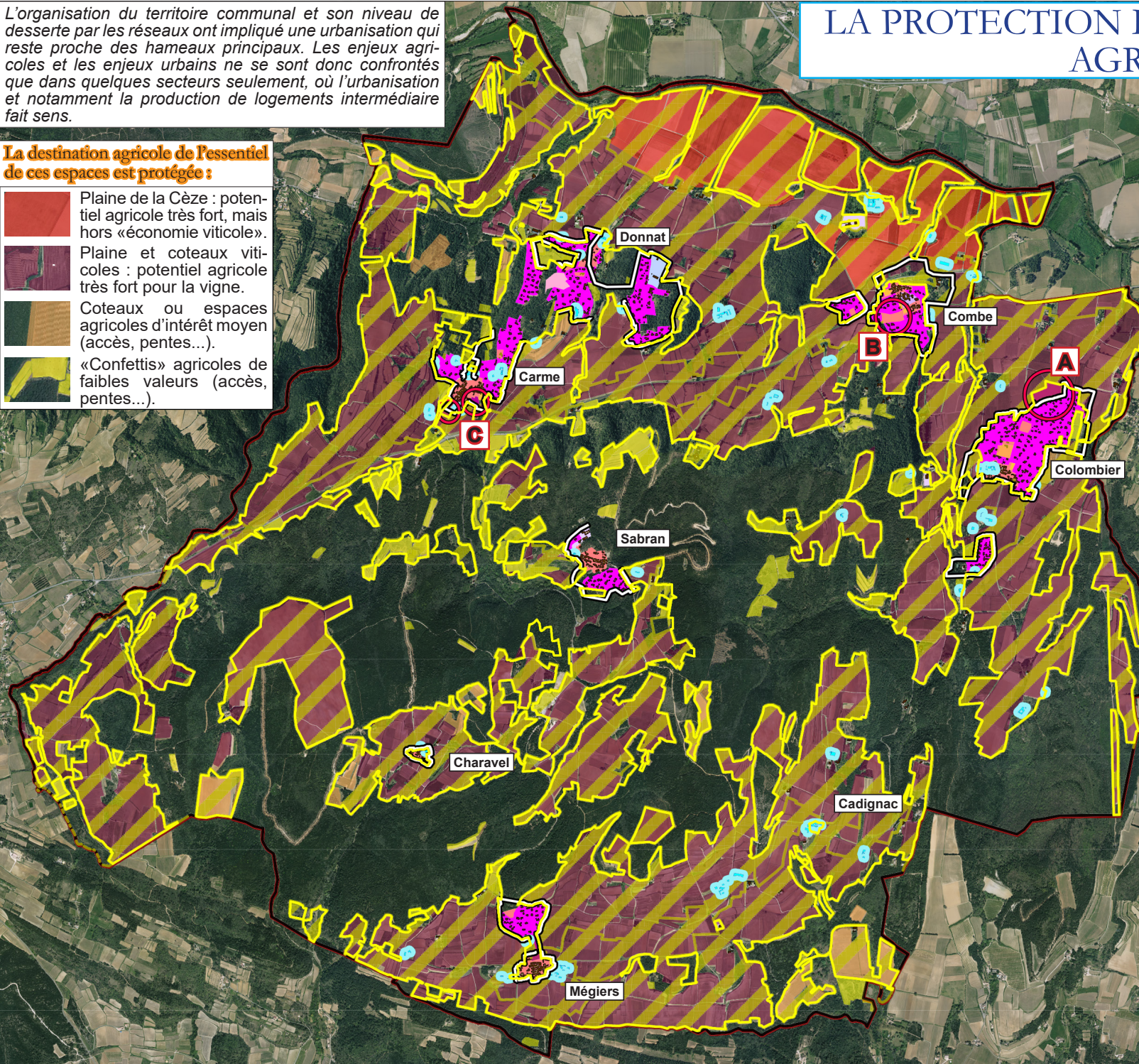
# LA PROTECTION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE


Planche 1

L'organisation du territoire communal et son niveau de desserte par les réseaux ont impliqué une urbanisation qui reste proche des hameaux principaux. Les enjeux agricoles et les enjeux urbains ne se sont donc confrontés que dans quelques secteurs seulement, où l'urbanisation et notamment la production de logements intermédiaire fait sens.

## La destination agricole de l'essentiel de ces espaces est protégée :

-  Plaine de la Cèze : potentiel agricole très fort, mais hors «économie viticole».
-  Plaine et coteaux viticoles : potentiel agricole très fort pour la vigne.
-  Coteaux ou espaces agricoles d'intérêt moyen (accès, pentes...).
-  «Confettis» agricoles de faibles valeurs (accès, pentes...).




 L'étalement urbain reste pour l'essentiel confiné dans des limites qui n'affectent pas les grands ensembles agricoles et ne génère pas de conflit avec des sièges d'exploitations.

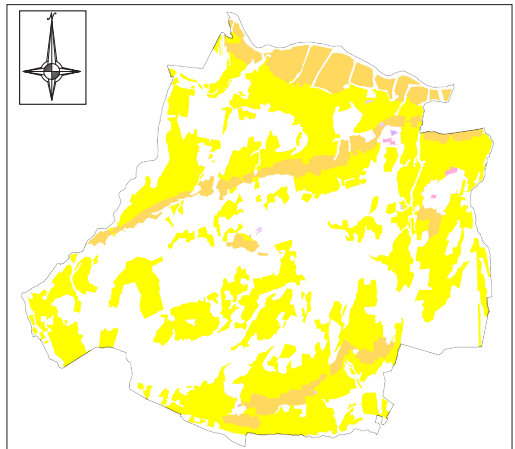
 Secteurs urbanisés ou destinés à l'urbanisation.

Secteurs constructibles en extension (ou grosses dents creuses) de l'enveloppe bâtie :



Leurs surfaces sont limitées. L'urbanisation des secteurs B et C sera sans conséquence significative sur l'économie agricole. Celle du secteur A consommera peu d'espace agricole à l'échelle de la SAU communale, mais entamera toutefois un «nouveau compartiment géographique». Cet impact sera toutefois limité au regard des mesures de limitation des incidences mises en place (orientation des constructions et obligation de plantation de haies anti-dérive de manière à limiter fortement les conflits d'usages potentiels liés au traitement des cultures voisines.

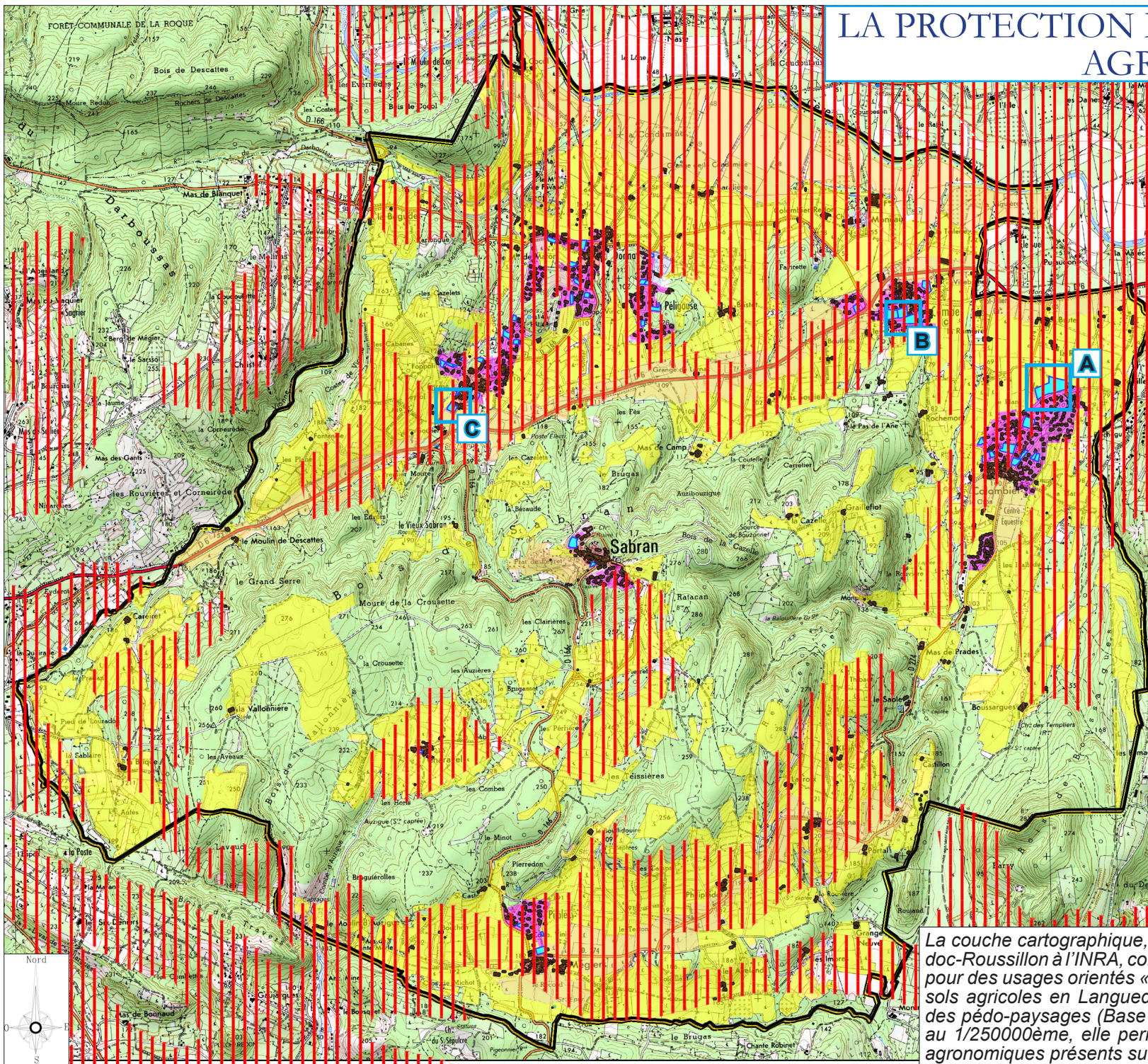
 Bâtiments d'exploitations agricoles. L'urbanisation projetée ne génère pas de conflits d'usages nouveaux avec les bâtiments d'exploitations.





Les secteurs classés en zone agricole (A ou Ap) au PLU.

# LA PROTECTION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

Planche 2



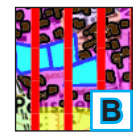
 Terrains de forte valeur agricole au regard de l'étude de l'INRA.

 Terrains nus destinés à l'urbanisation dans le PLU.

Secteurs destinés à l'urbanisation, en extension (ou en grosse dent creuse) de l'enveloppe urbaine et classés en terrains à forte valeur agronomique dans l'étude de l'INRA



1,8 ha



0,9 ha

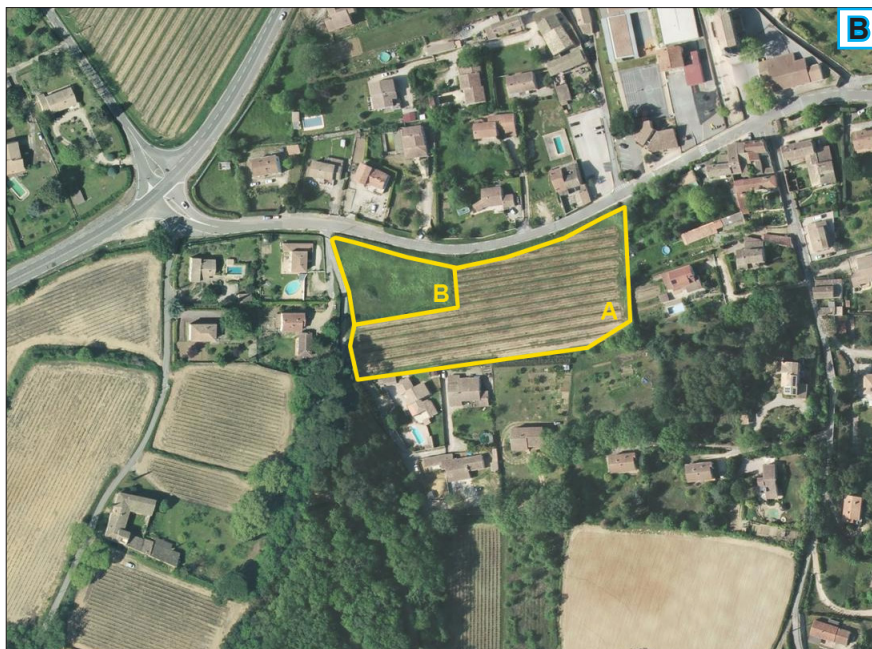
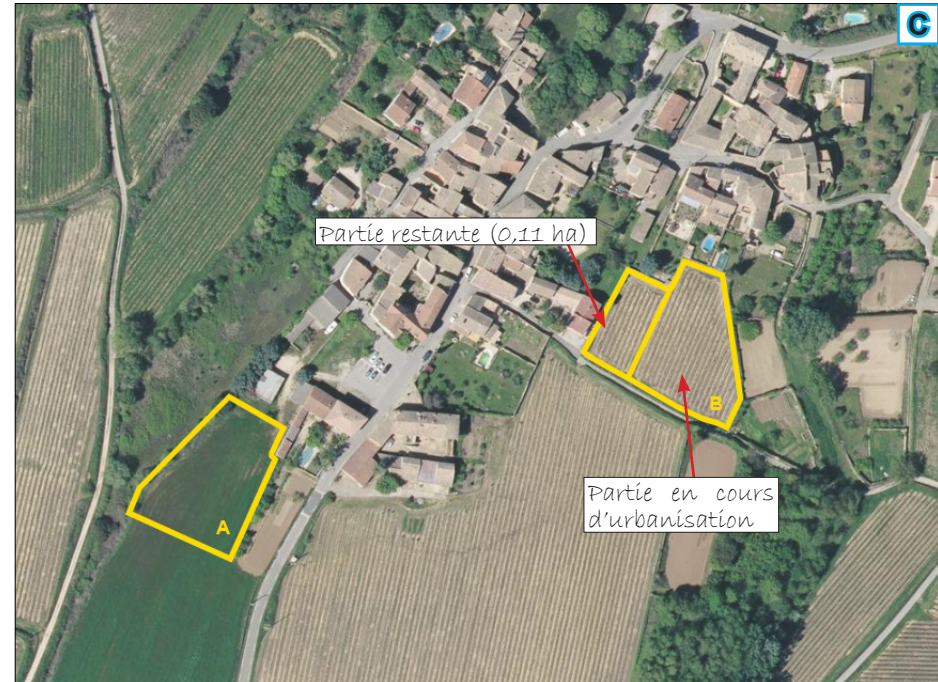
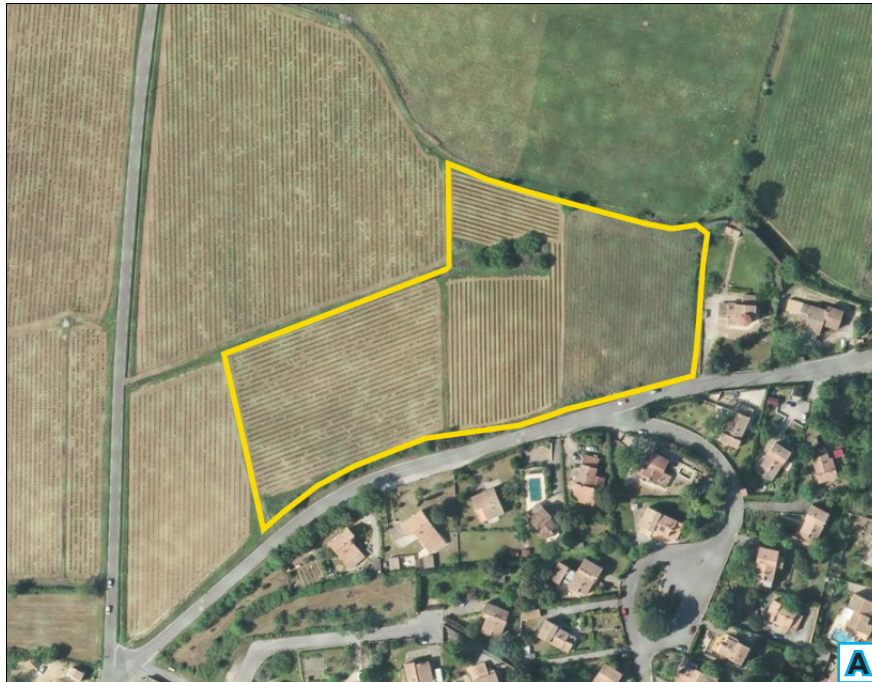


0,22 et 0,11 ha

Description des secteurs A, B et C en planche 3.

La couche cartographique, produite sur commande de la Draaf Languedoc-Roussillon à l'INRA, constitue un indicateur de potentiel agronomique pour des usages orientés « grandes cultures et cultures diversifiées » des sols agricoles en Languedoc Roussillon. Construit à partir de la carte des pédo-paysages (Base de Données Sols en Languedoc-Roussillon) au 1/250000ème, elle permet d'identifier statistiquement les potentiels agronomiques présents sur le territoire régional.





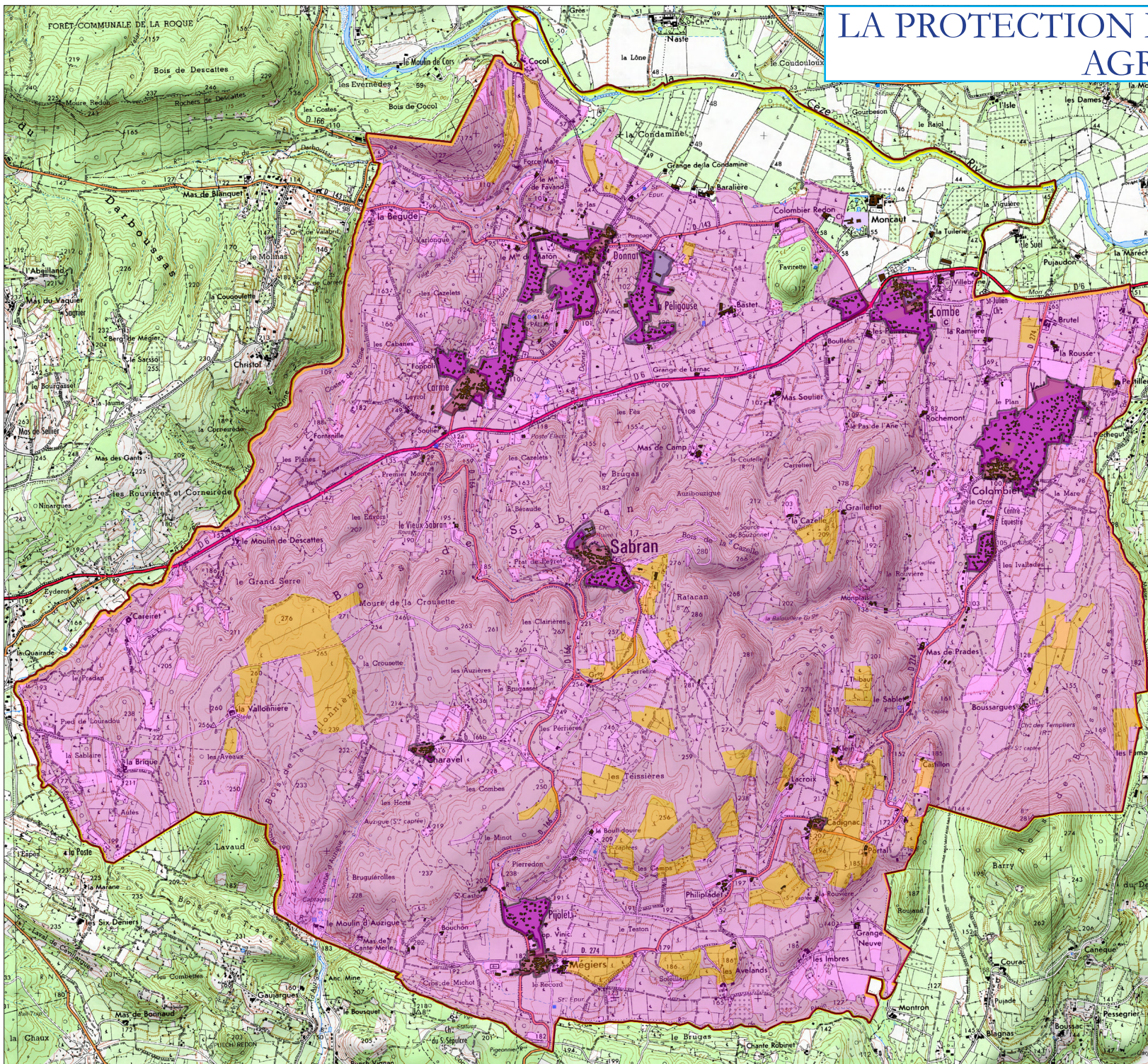
**A** Ce secteur est pour l'essentiel constitué de terrains plantés en vignes, dans un compartiment géographique essentiellement agricole. Son urbanisation prélèvera des surfaces agricoles en culture (1,8 ha environ) mais ces surfaces seront utilisées pour construire un quartier en habitat intermédiaire.


**B** Ce secteur se décompose en deux sous-parties : le secteur A (0,2 ha) est en pré non cultivé, le secteur B en vignes (0,8 ha). Bien que les sols soient propices à la viticulture et que les terrains soient classés en AOC côtes du Rhône, ils sont immergés dans l'espace bâti, dans un secteur quasi attenant à l'école et à la mairie, ils relèvent d'enjeux d'urbanisation très importants : la création de logements groupés à côté des services publics principaux et le renforcement de ces équipements publics (avec notamment l'implantation possible d'une crèche).

**C** Ce secteur se décompose en deux sous-parties : le secteur A (0,2 ha) est en culture annuelle, peu propice à la vigne. Le secteur B (0,4) était planté en vignes mais il est désormais en cours d'urbanisation pour ses deux tiers et a perdu sa vocation agricole. Ces deux secteurs, se situent dans le prolongement naturel du hameau (aligné sur sa limite Sud pour le secteur A et situé entre l'espace bâti dense et un chemin pour le secteur B).

# LA PROTECTION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

Planche 4



 Zones AOC viticoles «Côtes du Rhône».

Tous les hameaux sont entièrement immergés dans la zone AOC Côtes du Rhône. Dès lors, il n'était pas possible d'éviter la consommation de zones AOC pour construire «en extension» des hameaux.

 Zones AOC viticole «Côtes du Rhône Village».

Aucune zone AOC Village n'est touchée par l'urbanisation.

## IX. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

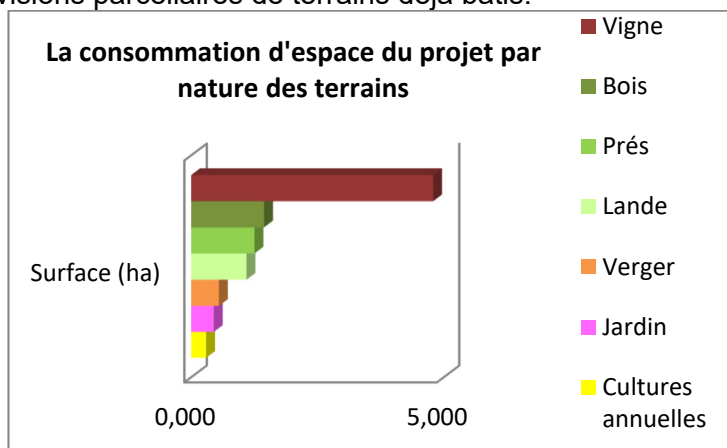
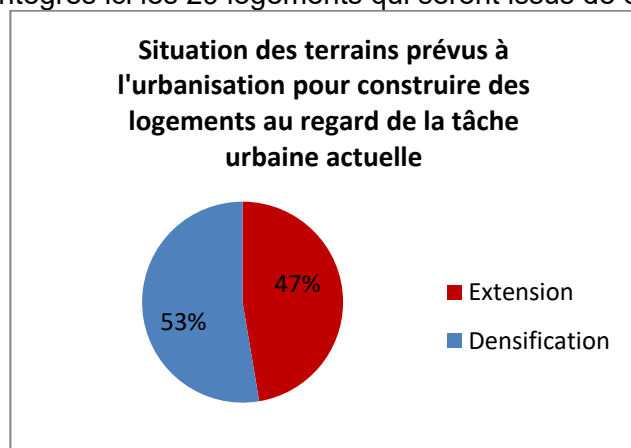
Le P.L.U. satisfait les besoins en logements, en équipements et en développement économique en rentabilisant l'espace au travers d'une densification de l'urbanisation adaptée aux contextes pluriels des différents hameaux :

- entre Combe, Le Colombier, Carme ou Donnat, entièrement desservis pas les équipements, dans le prolongement duquel la densité est possible techniquement et cohérente avec le contexte urbain,
- et d'autres hameaux, où la densification n'a pu être que mesurée compte-tenu de la capacité limitée des réseaux, de leur éloignement de l'école, de la R.D.6 et de la nécessité de préserver la ruralité omniprésente.

	En zones urbaines (terrains nus)	En zones A Urbaniser ou zones urbaines soumises à OAP (terrains nus)	En zones urbaines par divisions de terrains déjà bâtis	TOTAUX
<b>Logements attendus</b>	64	78	29	171 logements
<b>Surfaces agricoles et naturelles consommées</b>	4,32	3,74	0	8,05 ha
<b>Densité moyenne (logements par hectare)</b>				<b>21,2</b>

	En zones urbaines (terrains nus)	En zones A Urbaniser (terrains nus)	TOTAUX
<b>Logements attendus</b>	64	78	142 logements
<b>Surfaces agricoles et naturelles consommées</b>	4,32	3,74	8,05 ha
<b>Densité moyenne (logements par hectare)</b>			<b>17,7</b>

On a pris comme hypothèse que seuls 80% des terrains seraient construits pendant la durée de vie du PLU, soit 145 logements pour 8,1 ha utilisés, c'est-à-dire 18 logements par hectare de terrains nus. Ne sont pas intégrés ici les 29 logements qui seront issus de divisions parcellaires de terrains déjà bâtis.



## X. L'INTEGRATION DES RISQUES

La commune est sujette à plusieurs types de risques :

- le risque d'inondations lié à la Cèze, pour lequel un Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) a été réalisé (sous la maîtrise d'ouvrage de l'Etat),
- Les risques de débordement torrentiel des ruisseaux, pour lesquels, en l'absence d'étude, un principe de précaution a été appliqué, imposant l'inconstructibilité d'une bande de 20 m de part et d'autre des berges des cours d'eau (permanents ou non),
- le risque de ruissellement des eaux pluviales, pour lequel la commune a fait réaliser une étude par le bureau d'études spécialisé CEREG, qui a permis de cerner avec précision les secteurs exposés,
- Le risque de glissement de terrain, qui concerne pour l'essentiel des secteurs sans enjeux d'urbanisation,
- le risque de feux de forêt, dans et aux abords des principaux massifs forestiers de l'étage collinéen et plus ponctuellement, sur des lambeaux de forêt et dans une partie des principales ripisylves qui trament ou ponctuent les coteaux et la plaine,
- les risques de séisme et de retrait-gonflement d'argiles, qui ne se traduisent pas par des prescriptions particulières du point de vue de l'urbanisme mais par des règles relatives aux modalités de construction.

# PROJET ET RISQUES



Zones destinées à l'urbanisation.



Secteurs soumis aux risques d'inondations de la Cèze et de ses affluents principaux



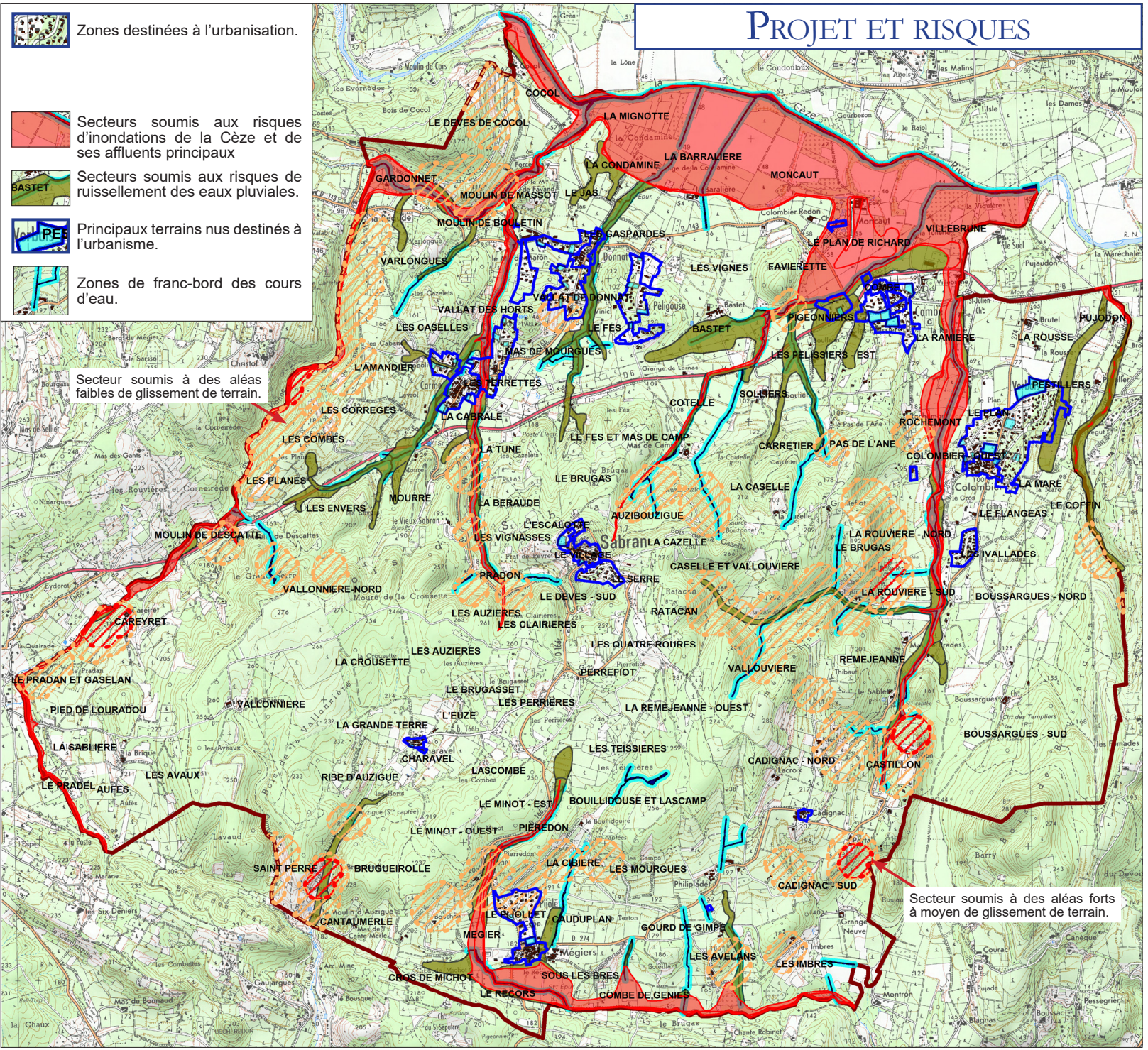
Secteurs soumis aux risques de ruissellement des eaux pluviales.



Principaux terrains nus destinés à l'urbanisme.



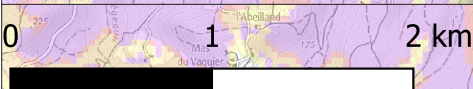
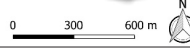
Zones de franc-bord des cours d'eau.



Secteur soumis à des aléas faibles de glissement de terrain.

Secteur soumis à des aléas forts à moyen de glissement de terrain.

- Niveau d'aléa**
- Hors forêt
  - Faible
  - Moyen
  - Fort
  - Très fort

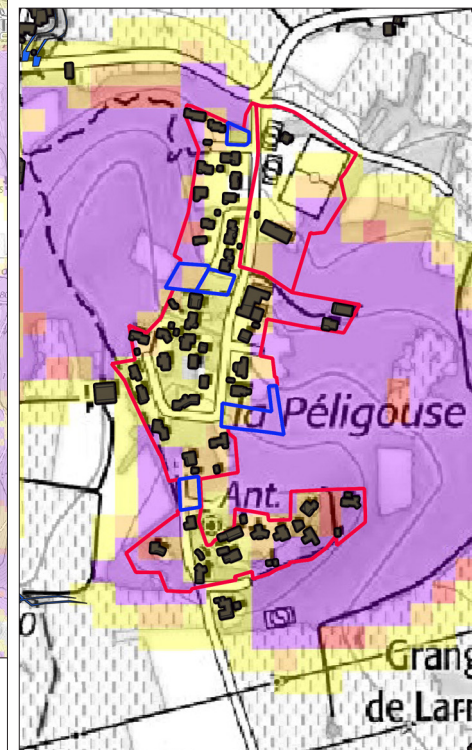
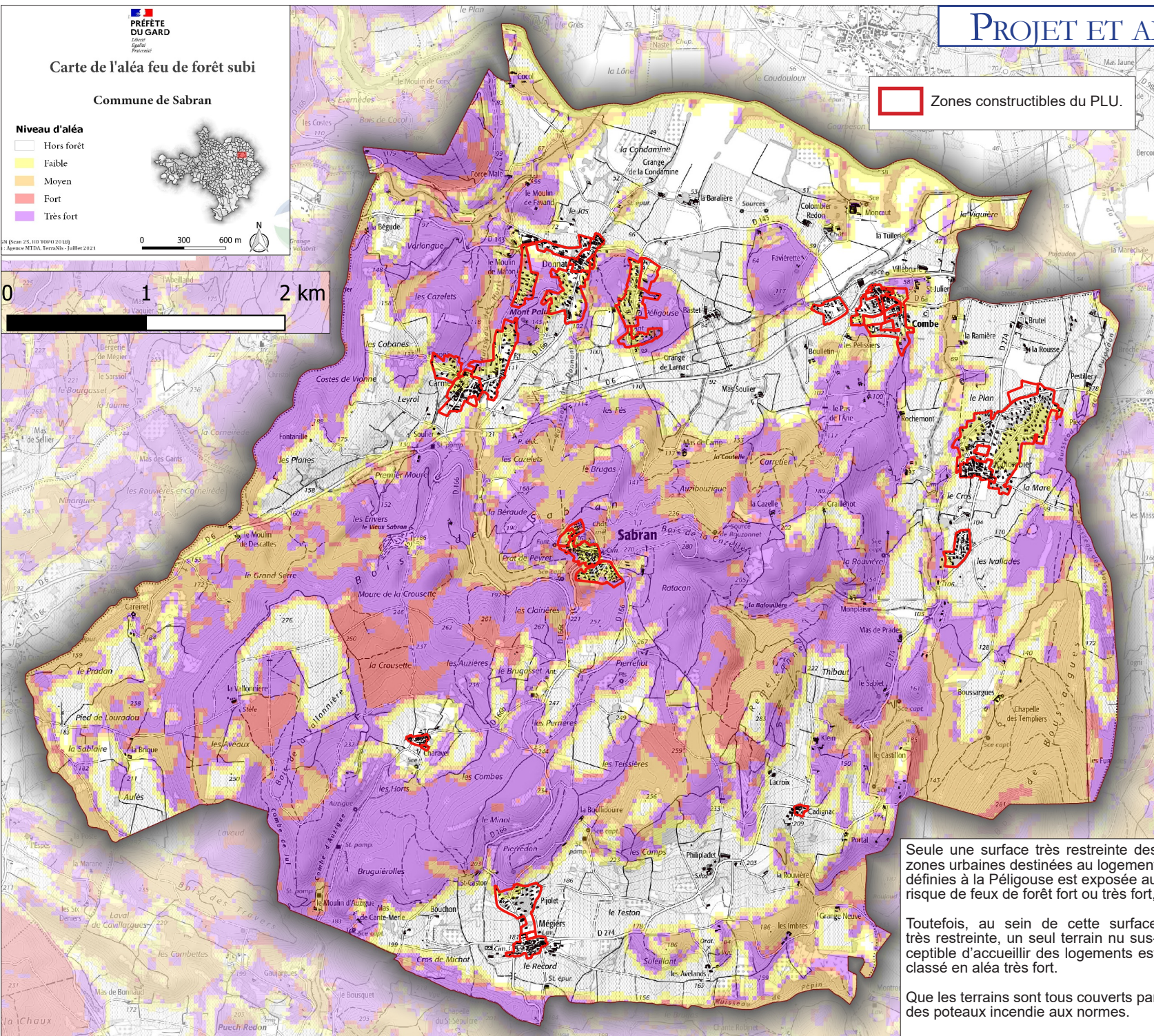


# PROJET ET ALÉAS FEUX DE FORÊT

Zones constructibles du PLU.

## Niveau d'aléa

- Hors forêt
- Faible
- Moyen
- Fort
- Très fort



Seule une surface très restreinte des zones urbaines destinées au logement définies à la Péligruse est exposée au risque de feux de forêt fort ou très fort,

Toutefois, au sein de cette surface très restreinte, un seul terrain nu susceptible d'accueillir des logements est classé en aléa très fort.

Que les terrains sont tous couverts par des poteaux incendie aux normes.

- Contour des zones urbaines
- Terrains nus classés en zone constructible.

## **XI. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

### **A. Choix retenus**

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 connexions entre les différents milieux naturels de la commune.
- Les complexes multiparcéllaires, 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...

### **B. Mesures pour éviter / réduire / compenser l'incidence de l'urbanisation sur l'environnement naturel**

#### **1. MESURES DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DE LIMITATION DES INCIDENCES DE L'URBANISATION**

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures de préservation et de renforcement des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U. (trames vertes et bleues).

Si la protection de l'environnement naturel constitue en elle-même une fin : préserver l'habitat d'un maximum d'espèces végétales et animales pour maintenir la biodiversité, ce choix s'inscrit aussi dans un objectif de maintien du cadre de vie au sens large.

#### **2. LES REGLES SPECIFIQUES DECLINEES DANS LA TRAME VERTE :**

- La construction de bâtiments est interdite, sauf les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes,
- Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 × 15 cm. Les murs sont interdits.
- Dans les parties de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges.
- Une bande tampon herbacée de 2 m de large non cultivée devra être maintenue en bordure de haies, de bosquets et de tout autre espace inscrit comme élément de la trame verte en EBC ou par l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (hors cours d'eau et ripisylves).

### 3. LES REGLES SPECIFIQUES DECLINEES DANS LES ZONES HUMIDES

Y sont interdits :

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

### 4. PROTECTION EN EBC

**Il est rappelé en préambule du règlement**, la mise en place de dispositions relatives aux « Espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme ». Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf :

- Pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Pour les forêts publiques, les coupes autorisées dans le cadre du régime forestier ;
- Pour les forêts privées, les coupes réalisées dans le cadre d'un plan simple de gestion ;
- Si les coupes entrent dans le cadre de l'arrêté préfectoral départemental.
- « Lorsque l'EBC est positionné sur une rivière, l'EBC ne contient pas les chemins d'exploitation en place, le lit mineur et l'espace de liberté de la rivière en cas d'évolution du tracé du cours d'eau et du fait de la dynamique naturelle ».

### 5. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA TRAME BATIE ET LES PRINCIPALES ZONES DESTINEES A L'URBANISATION







- les ruisseaux sont inscrits à la trame bleue,
- les haies diversifiées sont conseillées dans le règlement des zones urbaines,
- les OAP des zones A Urbaniser ont prescrit la création d'espaces verts d'essences locales mélangées. La densité moyenne définie dans les OAP permettra par ailleurs de préserver des espaces de jardins,
- la plantation d'essences invasives est interdite,









# PLU ET ENVIRONNEMENT NATUREL

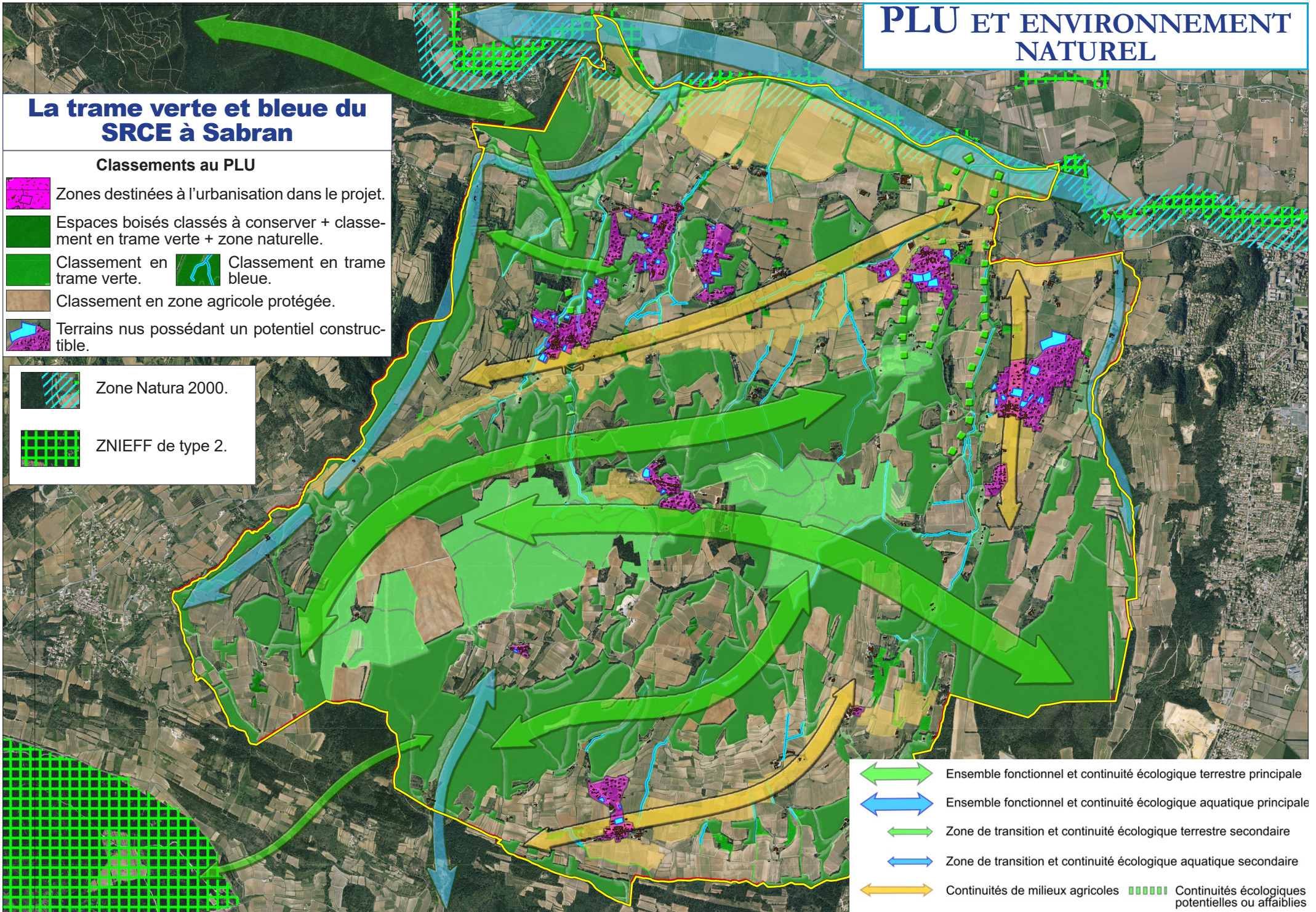
## La trame verte et bleue du SRCE à Sabran

### Classements au PLU

-  Zones destinées à l'urbanisation dans le projet.
-  Espaces boisés classés à conserver + classement en trame verte + zone naturelle.
-  Classement en trame verte.
-  Classement en trame bleue.
-  Classement en zone agricole protégée.
-  Terrains nus possédant un potentiel constructible.

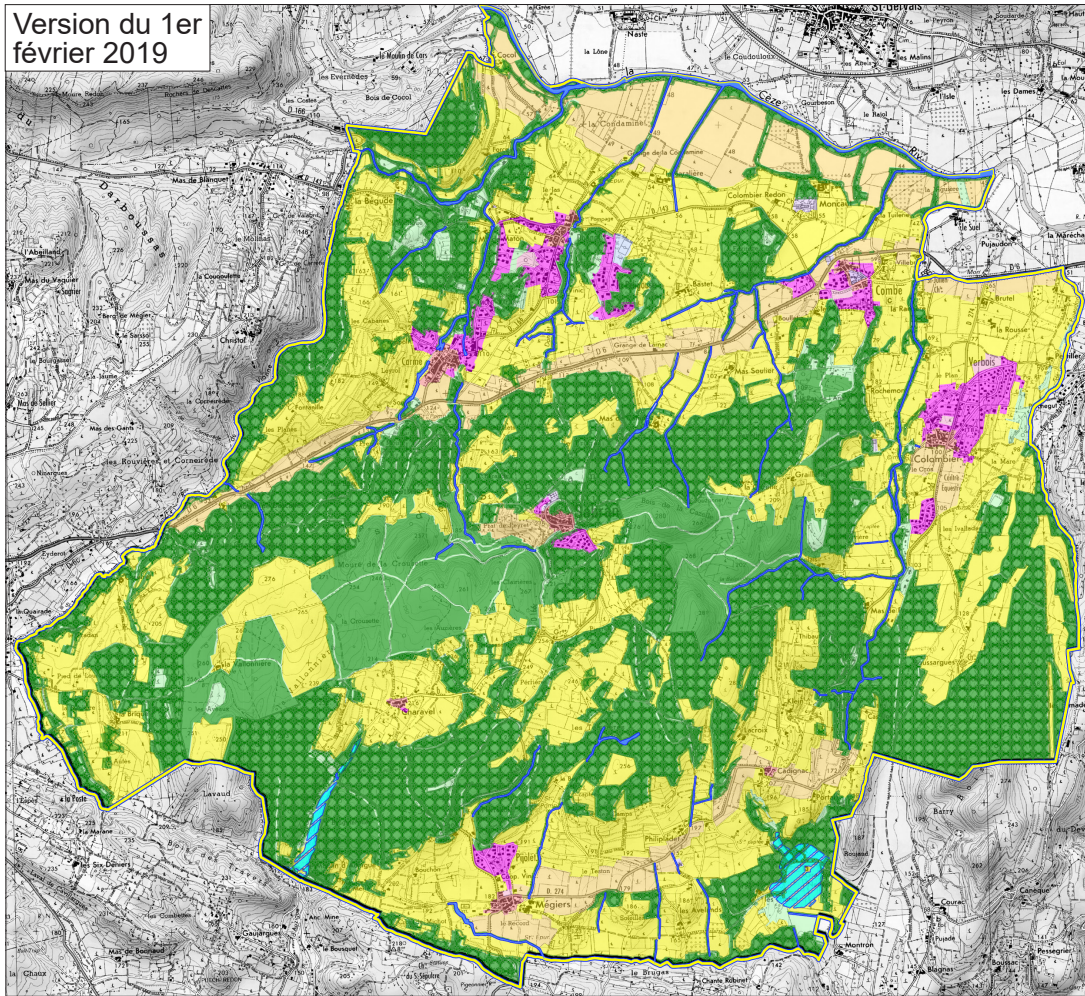
-  Zone Natura 2000.
-  ZNIEFF de type 2.

-  Ensemble fonctionnel et continuité écologique terrestre principale
-  Ensemble fonctionnel et continuité écologique aquatique principale
-  Zone de transition et continuité écologique terrestre secondaire
-  Zone de transition et continuité écologique aquatique secondaire
-  Continuités de milieux agricoles
-  Continuités écologiques potentielles ou affaiblies

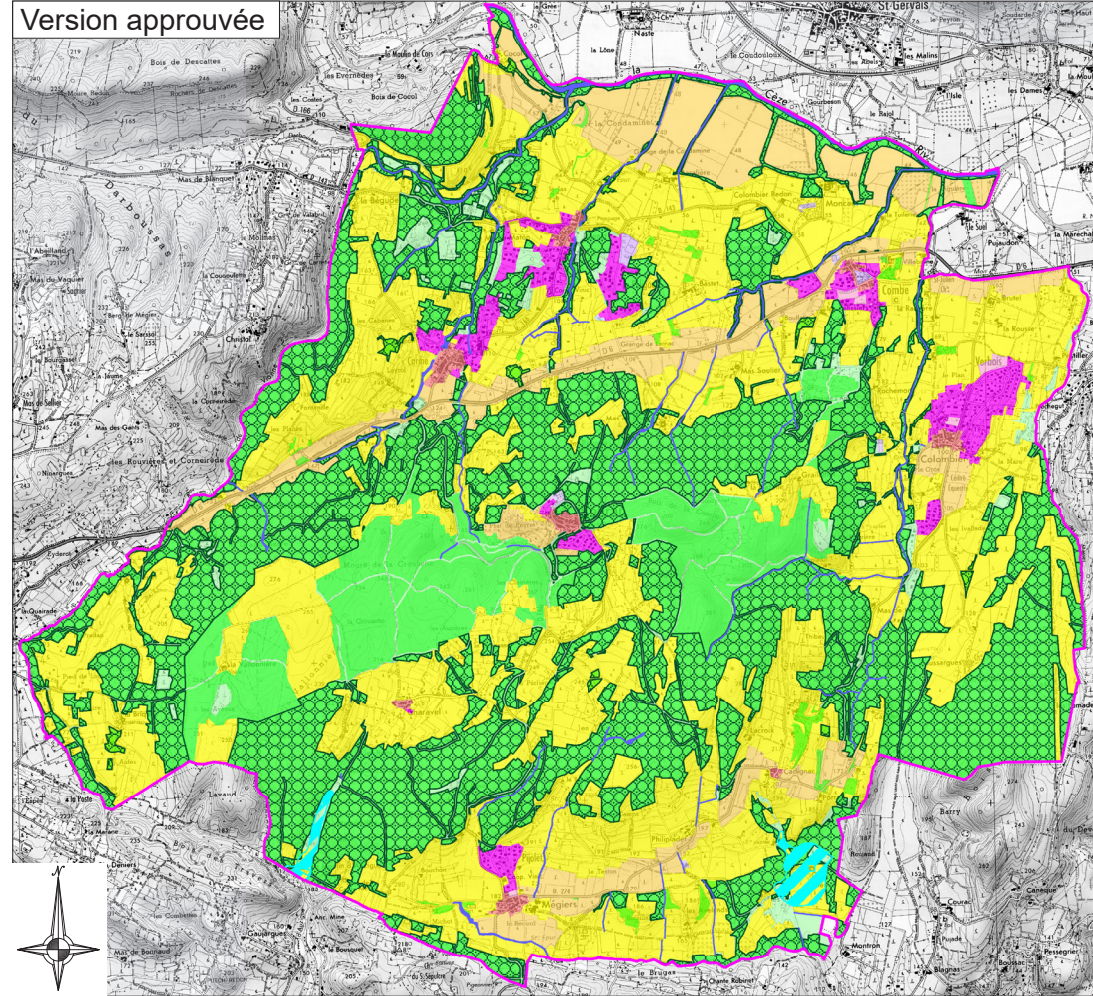


# ÉVOLUTIONS DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUES VISANT UNE MEILLEURE INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE












Version du 1er février 2019



Version approuvée



## Zonage

	N		UA		Éléments de la trame verte
	A		UB		Éléments de la trame bleue
	Ap		UE		Espaces Boisés Classés à Conserver
	IIAU				Zones humides

## 6. MATRICE D'ÉVALUATION DES IMPACTS

MATRICE D'ÉVALUATION DES IMPACTS				
Secteur	Prise en compte des enjeux et impacts	Dispositions du zonage et du règlement	Impacts prévisibles	
			Sur la Faune et flore	Sur la fonctionnalité écologique
Rivière Cèze et sa ripisylve		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement en zone N ;</li> <li>▪ Classement en zones humides et TVB;</li> <li>▪ Classement en EBC de la ripisylve</li> </ul>	Préservation forte des habitats de vie de nombreuses espèces.	Protection en éléments de la TVB de la Cèze et de sa ripisylve, préservant l'intégralité de la continuité écologique.
			<b>Impacts positifs</b>	<b>Impacts positifs</b>
Ruisseaux et boisements humides associés		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement en zone N ;</li> <li>▪ Classement en TVB et de certain tronçon en zones humides;</li> <li>▪ Classement en EBC de la ripisylve</li> </ul>	Préservation du vallon et du ruisseau, habitat de vie de nombreuses espèces.	Protection en éléments de la TVB des ruisseaux et de leurs ripisylves, préservant l'intégralité de la continuité écologique.
			<b>Impacts positifs</b>	<b>Impacts positifs</b>
Zones humides		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement en zone N majoritairement ou Ap ;</li> <li>▪ Règlement spécifique aux zones humides interdisant notamment toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu.</li> </ul>	Préservation forte des zones humides, habitat de vie de nombreuses espèces.	Protection en éléments de la TVB des zones humides préservant l'intégralité de la continuité écologique.
			<b>Impacts positifs</b>	<b>Impacts positifs</b>
Forêts mixtes, de feuillus ou pinèdes		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement en zone N (autorisant certaines constructions) ;</li> <li>▪ Classement en élément de la Trame verte de l'ensemble du des boisements ;</li> <li>▪ Classement de la très grande majorité du boisement en EBC</li> </ul>	Protection forte de la majorité du boisement préservant les habitats de vie des espèces présentes ;	Les différentes protections du PLU permettent de maintenir l'intégrité des boisements et donc son bon fonctionnement.
			<b>Impacts positifs</b>	<b>Impacts positifs</b>
Zones cultivées		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement en zone A et Ap des parcelles agricoles.</li> <li>▪ Classement en zone humide des parcelles inondables.</li> </ul>	Protection forte d'une partie des terrains agricoles et notamment sur les zones à enjeux écologiques.	Les terres agricoles sont dans leur ensemble préservées.
			<b>Impacts positifs</b>	<b>Impacts positifs</b>

## 7. IMPACTS RESIDUELS ET MESURES

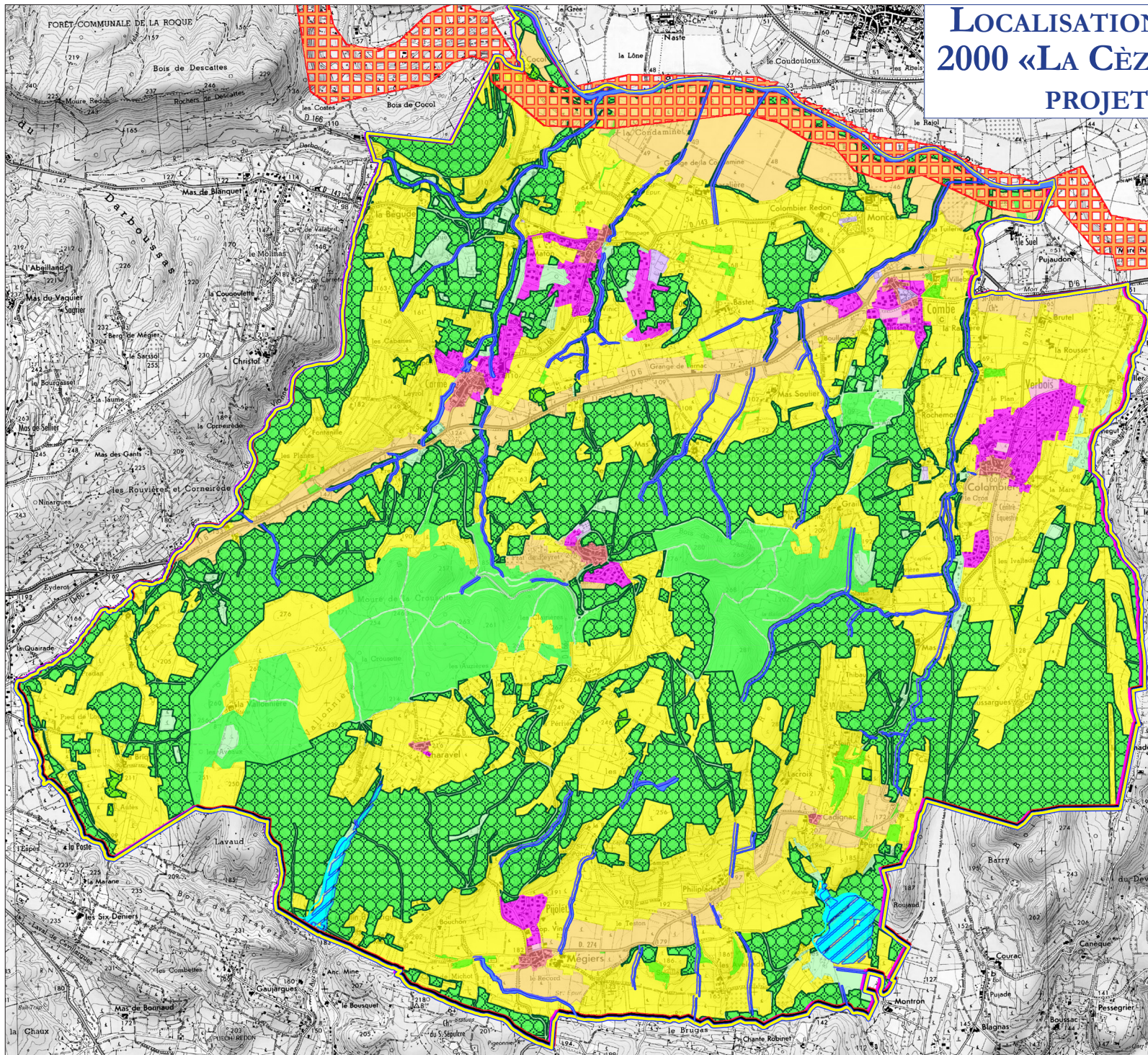
**Peu d'impact potentiel négatif** n'est identifié sur le zonage et le règlement du futur PLU de la commune de SABRAN. Globalement, leurs dispositions engendrent un impact globalement positif sur les enjeux « Milieux naturels, faune, flore et continuités écologiques » de la commune. En l'absence d'impact négatif imputable au zonage et au règlement, aucune mesure (d'évitement, de réduction, d'accompagnement ou de compensation) n'a été définie.

## XII. ÉVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000 (ZSC « LA CEZE ET SES GORGES »)








### A. Menaces pesant sur ce site


La rivière Cèze constitue la limite nord du territoire communal de Sabran. Sur cette portion du **SIC**, la Cèze n'est plus dans des gorges et présente une ripisylve bien développée (forêts caducifoliées principalement). Des secteurs de galets sont également retrouvés, avec présence de mares. Ces secteurs contiennent une riche biodiversité (espèces végétales, amphibiens, reptiles, odonates, chiroptères, oiseaux, etc.).


# LOCALISATION DU SITE NATURA 2000 «LA CÈZE ET SES GORGES / PROJET DE ZONAGE



## Zonage du futur PLU


 N	 UA
 A	 UB
 Ap	 UE
 IIAU	

 Éléments de la trame verte

 Éléments de la trame bleue

 Espaces Boisés Clas-  
sés à Conserver

 Zones humides

 Zone Natura 2000  
FR9101399 : La  
Cèze et ses gorges

## B. Risque d'incidences au titre de Natura 2000

### 1. EVALUATION DES OAP

Les 6 OAP prévues par le PLU ne sont pas incluses au site Natura 2000. Elles concernent principalement des cultures agricoles (vergers).

#### Matrice d'évaluation des impacts

#### Matrice d'évaluation des impacts

MATRICE D'ÉVALUATION DES IMPACTS			
OAP	Dispositions des OAP pour la prise en compte des enjeux écologiques	Risques d'Impacts sur les espèces et habitats d'espèces visés par le site N2000 FR8201663	Risque d'incidence sur le site N2000 ZSC FR9101399
OAP 1 : ZONE IIAU 1 DU COLOMBIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, vieux murets, arbres, haies...);</li> <li>Éviter le développement de quartiers résidentiels très artificialisés.</li> </ul>	Les milieux présents sur l'OAP sont différents de ceux concernés par le site N2000 et sont peu favorables comme habitat de vie pour les espèces d'intérêt communautaire visées par le site N2000.	Non
		→ <b>Nul sur l'ensemble des groupes faunistiques et les habitats naturels.</b>	
OAP 2 : ZONE IIAU 2 DU COLOMBIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, vieux murets, arbres, haies...);</li> <li>Éviter le développement de quartiers résidentiels très artificialisés.</li> </ul>	Les milieux présents sur l'OAP sont différents de ceux concernés par le site N2000 et sont peu favorables comme habitat de vie pour les espèces d'intérêt communautaire visées par le site N2000.	Non
		→ <b>Nul sur l'ensemble des groupes faunistiques et les habitats naturels.</b>	
OAP 3 : ZONE IIAU 3 ET 4 DU COLOMBIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, vieux murets, arbres, haies...);</li> <li>Éviter le développement de quartiers résidentiels très artificialisés.</li> </ul>	Les milieux présents sur l'OAP sont différents de ceux concernés par le site N2000 et sont peu favorables comme habitat de vie pour les espèces d'intérêt communautaire visées par le site N2000.	Non
		→ <b>Nul sur l'ensemble des groupes faunistiques et les habitats naturels.</b>	
OAP 4 : ZONE IIAU 5 DE COMBE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, vieux murets, arbres, haies...);</li> <li>Éviter le développement de quartiers résidentiels très artificialisés.</li> </ul>	Les milieux présents sur l'OAP sont différents de ceux concernés par le site N2000 et sont peu favorables comme habitat de vie pour les espèces d'intérêt communautaire visées par le site N2000.	Non
		→ <b>Nul sur l'ensemble des groupes faunistiques et les habitats naturels.</b>	
OAP 5 : ZONE IIAU 6 DE COMBE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation d'un maximum des grands arbres,</li> <li>Défrichement à effectuer entre le mois d'août et le mois de novembre (hors période de reproduction);</li> <li>Intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, vieux murets, arbres, haies...).</li> </ul>	Les milieux présents sur l'OAP sont différents de ceux concernés par le site N2000 et sont peu favorables comme habitat de vie pour les espèces d'intérêt communautaire visées par le site N2000.	Non
		<b>Quasi-nul sur l'ensemble des groupes faunistiques et les habitats naturels.</b>	
OAP 6 : ZONE IIAU 7 DE MEGIERS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, vieux murets, arbres, haies...);</li> <li>Éviter le développement de quartiers résidentiels très artificialisés.</li> </ul>	Les milieux présents sur l'OAP sont différents de ceux concernés par le site N2000 et sont peu favorables comme habitat de vie pour les espèces d'intérêt communautaire visées par le site N2000.	Non
		→ <b>Nul sur l'ensemble des groupes faunistiques et les habitats naturels.</b>	

## 2. CONCLUSION SUR LE RISQUE D'INCIDENCE NOTABLE DES OAP SUR LES SITES NATURA2000

Concernant les enjeux de conservation liés à NATURA 2000, les milieux agricoles (vigne en majorité) présents dans les zones concernées par une OAP ne constituent majoritairement pas des habitats d'intérêt communautaire au sens de la directive européenne « Habitats-Faune-Flore ». **Ces milieux sont d'autres parts peu favorables aux espèces visées par le site Natura 2000.**

L'enjeu identifié avec un impact jugé faible concerne les chauves-souris et en particulier l'OAP n°5 visant une zone boisée. Les mesures fixant le mode d'abattage des arbres et le maintien de arbres les plus intéressants sont donc essentielles.

➤ Il est donc possible de conclure que les OAP ne sont pas de nature à porter une incidence notable sur les enjeux de conservation du site NATURA 2000 présent sur la commune.

## 3. ÉVALUATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Les secteurs visés par le site N2000 sont situés sur des zones N ou des Ap. et sont mis en protection par les classements en TVB, zones humides et EBC.

### Matrice d'évaluation des impacts

MATRICE D'ÉVALUATION DES IMPACTS			
Secteurs concernés par le site N2000	Dispositions du zonage et du règlement pour la prise en compte des enjeux écologiques	Risques d'impacts sur les espèces et habitats d'espèces visés par le site N2000 FR8201663	Risque d'incidence sur le site N2000 ZSC FR9101399
Rivière Cèze et sa ripisylve	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement en zone N ;</li> <li>▪ Classement en zones humides et TVB;</li> <li>▪ Classement en EBC de la ripisylve</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préservation forte des habitats de vie de nombreuses espèces.</li> <li>▪ Protection en éléments de la TVB de de la Cèze et de sa ripisylve, préservant l'intégralité de la continuité écologique.</li> </ul> <p>➔ <b>Impacts positifs</b></p>	Non
Ruisseaux et boisements humides associés	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement en zone N ;</li> <li>▪ Classement en TVB et de certain tronçon en zones humides;</li> <li>▪ Classement en EBC de la ripisylve</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préservation du vallon et du ruisseau, habitat de vie de nombreuses espèces.</li> <li>▪ Protection en éléments de la TVB des ruisseaux et de leurs ripisylves, préservant l'intégralité de la continuité écologique.</li> </ul> <p>➔ <b>Impacts positifs</b></p>	Non
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement en zone N majoritairement ou Ap ;</li> <li>▪ Règlement spécifique aux zones humides interdisant notamment toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préservation forte des zones humides, habitat de vie de nombreuses espèces.</li> <li>▪ Protection en éléments de la TVB des zones humides préservant l'intégralité de la continuité écologique.</li> </ul> <p>➔ <b>Impacts positifs</b></p>	Non
Forêts mixtes, de feuillus ou pinèdes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement en zone N (autorisant certaines constructions) ;</li> <li>▪ Classement en élément de la Trame verte de l'ensemble du des boisements ;</li> <li>▪ Classement de la très grande majorité du boisement en EBC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection forte de la majorité du boisement préservant les habitats de vie des espèces présentes ;</li> <li>▪ Les différentes protections du PLU permettent de maintenir l'intégrité des boisements et donc son bon fonctionnement.</li> </ul> <p>➔ <b>Impacts positifs</b></p>	Non
Zones cultivées	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement en zone A et Ap des parcelles agricoles.</li> <li>▪ Classement en zone humide des parcelles inondables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection forte d'une partie des terrains agricoles et notamment sur les zones à enjeux écologiques.</li> <li>▪ Les terres agricoles sont dans leur ensemble préservées.</li> </ul> <p>➔ <b>Impacts positifs</b></p>	Non

## C. Conclusion sur le risque d'incidence notable du zonage et du règlement sur les sites NATURA2000 – mesures de compensation

Seuls des **impacts faibles** sont identifiés sur le zonage et le règlement du PLU. Il est donc possible de conclure que le règlement et le zonage ne sont pas de nature à porter une incidence notable sur les enjeux de conservation du site NATURA 2000 partiellement présent sur la commune.

« L'intégrité du site au sens de l'article 6.3 de la directive Habitats peut être définie comme étant la cohérence de la structure et de la fonction écologique du site, sur toute sa superficie, ou des habitats, des complexes d'habitats ou des populations d'espèces pour lesquels le site est classé. On peut considérer le terme « intégrité » comme signifiant une qualité ou un état intact ou complet. Dans le cadre écologique dynamique, on peut également considérer qu'il a le sens de « résistance » et « d'aptitude à évoluer dans des directions favorables à la conservation ». La réponse à la question de savoir si l'intégrité est compromise doit partir des objectifs de conservation du site et se limiter aux dits objectifs » (BCEOM/ECONAT, MEDD, 2004) ».

Au regard des atteintes résiduelles sur les espèces d'intérêts communautaires (faibles), le projet de PLU ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de la ZSC FR9101399 « La Cèze et ses gorges ».

➔ Le projet de PLU aura donc une incidence non notable sur ce site NATURA 2000 et n'implique pas de mesures de compensation.