Sommaire

CHOIX ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT 161

1 – Choix retenus et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 162

1.1 – Rappel : les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bagnols-sur-Cèze 162

1.2 – Grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 162

1.3 – Un projet compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux et dispositions législatives qui s'imposent 166

1.4 – Un projet co-construit en appui sur les caractéristiques et enjeux du territoire communal 168

1.5 – Un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que des paysages 169

1.6 – Un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique et les besoins en logements des populations actuelles et futures 172

1.7 – Le pôle de la Gare – nouveau quartier multifonctionnel et multimodale en devenir 197

1.8 – Un confortement du dynamisme économique de la commune 198

1.9 – Un renforcement de l'attractivité et de l'animation de la commune 202

1.10 – Une amélioration des déplacements 203

1.11 – Un prise en compte des risques et nuisances 203

2 – Analyse de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain 206

2.1 – Justification des objectifs du PADD au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés 206

2.2 – Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2000 - 2011 207

2.3 – Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers projetée entre 2011 et 2025 211

3 – Justifications des dispositions du PLU : le zonage mis en place et la réglementation associée .. 230

3.1 – Un zonage en accord avec le projet urbain 230

3.2 – Dispositions complémentaires portées au plan de zonage du PLU 242

3.3 – Evolution du règlement réalisées par rapport au précédent PLU 249

ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 284

1 – Rappel du contexte et des principaux enjeux du projet 285

1.1 – Situation et contexte 285

1.2 – Principaux enjeux du projet de développement communal 285

2 – Impacts et mesures de compensation sur le milieu physique (sol, sous-sol, eau et air) et les réseaux 288

2.1 – Impacts 288

2.2 – Mesures de compensation 289

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3 – Impacts et mesures de compensation sur les espaces naturels 291
3.1 – Impacts 291
3.2 – Mesures de compensation 298
4 – Impacts et mesures de compensation sur le milieu humain et les paysages 299
4.1 – Impacts 299
4.2 – Mesures de compensation 299
5 – Impacts et mesures de compensation sur l'habitat 300
5.1 – Impacts 300
5.2 – Mesures de compensation 300
6 – Impacts et mesures de compensation sur l'espace agricole 300
6.1 – Impacts 300
6.2 – Mesures de compensation 301
7 – Impacts et mesures de compensation des accès et dessertes 301
7.1 – Impacts 301
7.2 – Mesures de compensation 301

ANNEXES 303
Annexe 1 – Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme 304
Annexe 2 – Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-3-1 du Code de l'Urbanisme 311
Annexe 3 – Analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 – Ecovia – Décembre 2012 317

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

CHOIX ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1 – Choix retenus et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1.1 – Rappel : les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bagnols-sur-Cèze

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Bagnols-sur-Cèze approuvé le 15 février 1985 a été révisé à deux reprises (1ère révision approuvée le 27/06/1988 et 2ème révision partielle approuvée le 23/09/1996). Une troisième révision valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée le 13/02/2006.

La révision générale du PLU approuvée en 2006 a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2008.

A travers cette révision, la municipalité entend redéfinir le projet de développement de Bagnols-sur-Cèze à l'horizon 2025 en conformité avec la réglementation en vigueur (et notamment la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010).

Le PLU approuvé en 2006 ne répond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et il y a lieu d'établir un document d'urbanisme répondant aux dispositions édictées à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (modifié à plusieurs reprises depuis 2006).

Ainsi, il convient de mettre en révision le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal pour les motifs suivants :

- déplacer certains secteurs d'urbanisation future du P.L.U. en vigueur et déterminer leur capacité d'accueil en fonction des perspectives actualisées de l'accroissement démographique attendu dans le Languedoc-Roussillon et plus particulièrement dans le Gard-rhodanien,
- prévoir des zones spécifiques pour l'implantation d'équipements touristiques et de loisirs,
- accroître l'offre de terrains dédiés aux activités économiques par la création de nouvelles zones,
- rechercher un site approprié pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage afin de satisfaire à l'obligation faite à la commune en la matière,
- prendre en compte la crise viticole,
- apporter les modifications nécessaires au règlement en vue d'améliorer la qualité de l'habitat (coefficients d'occupation des sols, superficies minimales des terrains constructibles, aspect des constructions …) et tenant compte de la notion de développement durable,
- intégrer un projet d'aménagement des entrées de ville sud (route de Nîmes) et est (route d'Avignon).

En outre, la révision a pour objectif de mettre à jour les prescriptions réglementaires relatives au risque inondation en coopération avec les services de l'Etat, autorité compétente en la matière. Enfin, la municipalité a également appuyé son souhait de mettre la concertation avec la population au cœur de l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Afin de permettre à la commune de Bagnols-sur-Cèze de disposer d'un nouveau document qui réponde à ces exigences et qui tienne compte de l'évolution de la commune, la révision du PLU de Bagnols-sur-Cèze a été prescrite par délibération du 20/12/2008.

1.2 – Grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbaniser ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricoles et pour les paysages.

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, qui a modifié l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- le PADD « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. »
- le PADD « arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »
- le PADD « fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD de Bagnols-sur-Cèze est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un développement économique, tout en limitant ses impacts, en favorisant une meilleure qualité de vie et la préservation de l'environnement et des paysages de la commune.

Le PADD propose de s'appuyer sur les atouts de la commune afin d'affirmer Bagnols-sur-Cèze comme la capitale du Gard Rhodanien. Ainsi, le PADD vise à fixer, à l'horizon 2025, les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que de la protection de l'environnement, des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Ainsi, la municipalité souhaite voir la population de Bagnols-sur-Cèze tendre vers 22 000 habitants à l'horizon 2025. Par ailleurs, le PADD de Bagnols-sur-Cèze s'organise autour de **5 orientations-cadres** s'appuyant sur la **Cèze**, ainsi que sur les **quatre entrées de ville** de la commune :

- ***Orientation-cadre n°1 – Une qualité de vie pour tous***, répondant aux enjeux suivants :
  - faciliter la rénovation urbaine au niveau du centre ancien et de sa proche périphérie
  - mettre progressivement à niveau l'offre en équipements et proposer une offre en équipements de qualité et diversifiée
  - poursuivre la restructuration de la ville et la diversification des formes urbaines en s'inspirant des principes des écoquartiers
  - répondre aux exigences de mixité sociale et générationnelle
  - maîtriser l'urbanisation dans les espaces paysagers remarquables
  - organiser les fonctions et proposer une nouvelle offre résidentielle au niveau des entrées de ville Nord et Sud
  - impulser la structuration d'un nouveau quartier multifonctionnel et multimodal au niveau de la Gare
  - valoriser « l'entre deux Châteaux », espace de transition entre le centre-ville et le secteur économique en entrée de ville Est
  - minimiser l'impact du développement de la ville sur les espaces naturels et agricoles
  - inciter à l'amélioration de la performance énergétique des constructions et à la production d'énergies renouvelables tout en préservant les caractéristiques patrimoniales et architecturales composant la ville

- ***Orientation-cadre n°2 – Une vitrine économique à haute valeur ajoutée***, répondant aux enjeux suivants :
  - fixer le commerce de proximité et les services publics au niveau du centre-ville et de sa première couronne
  - affirmer les pôles économiques existants, ainsi que la complémentarité entre ces pôles
  - poursuivre le développement de pôles économiques :
    - conforter et organiser le pôle économique en entrée Est :
      - engager une diversification vers des produits à haute valeur ajoutée sur le secteur de l'Euze, en lien avec le projet de déviation RN86 – RN 580
      - structurer et étendre le pôle artisanal de Berret
    - renforcer, structurer et diversifier le pôle économique en entrée de ville Nord pour une plus grande mixité des fonctions (habitat, artisanat et commerces)
    - accueillir des enseignes commerciales « locomotives » en entrées de ville Nord et Sud
  - désengorger le Gard Rhodanien

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- ***Orientation-cadre n°3 – Une valorisation de notre potentiel touristique et de loisirs***, répondant aux enjeux suivants :
  - mettre en lumière les éléments identitaires et culturels au niveau du centre ancien
  - proposer une offre complémentaire en équipements en termes de culture, sport et loisirs, au niveau de la première couronne du centre ancien
  - séduire davantage les touristes :
    - en proposant une nouvelle offre d'hébergement notamment hôtelière « en ville » au niveau du secteur de la Gare, mais également « à la campagne » en entrée de ville Nord
    - par la valorisation touristique des ressources du terroir, via l'œnotourime ou encore l'agritourisme
  - affirmer la Cèze comme axe de tourisme et de loisirs, en valorisant les bords de Cèze et en proposant des activités de tourisme/loisirs verts notamment au niveau du secteur « Cassoule et Bercon », dans le respect des enjeux environnementaux de ces espaces.
  - soutenir les structures d'accueil de plein air au niveau du secteur « Aubian – Maransan Ouest »
  - préserver les sites d'intérêt patrimonial et notamment la chapelle St Martin, la chapelle de Maransan et le hameau de Carmignan.

- ***Orientation-cadre n°4 – Une véritable « ville Paysage »***, répondant aux enjeux suivants :
  - maintenir les espaces agricoles notamment pour leur rôle dans la gestion et l'entretien des paysages ou adapter certains espaces agricoles aux enjeux à venir
  - protéger les collines boisées et notamment celles aux portes de la ville
  - préserver les principales continuités écologiques : trame verte (espaces boisés) et trame jaune (terres agricoles) :
    - au Nord-Est, continuité avec le Bois de Carmignan
    - au Nord-Ouest, continuité avec la forêt domaniale de Valbonne
    - au Sud-Ouest, continuité avec le Bois des Masses
    - au Sud-Est, continuité avec le plateau de Lacau
  - protéger au mieux les richesses agricoles et naturelles de la commune et renforcer le caractère de « ville paysage » de Bagnols-sur-Cèze en se fixant les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain suivants :
    - favoriser le comblement des « dents creuses » et engager du renouvellement urbain
    - encadrer le développement de l'urbanisation en privilégiant les extensions en continuité de la tache urbaine existante et en leur associant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant des objectifs précis en matière d'organisation viaire, d'intégration paysagère, de densité et de formes urbaines…
    - phaser l'urbanisation afin de s'assurer de la cohérence globale du développement urbain et de son adéquation avec les objectifs de croissance démographique
    - permettre une densification du tissu urbain, notamment à proximité des services de proximité et proposer des densités plus importantes dans les secteurs d'extensions urbaines
  - concilier protection de la ripisylve de la Cèze pour son rôle écologique ainsi que dans la gestion des crues et valorisation des itinéraires piétons en bord de Cèze
  - prolonger la trame verte jusque dans la ville par des aménagements paysagers de qualité
  - valoriser les liaisons douces, notamment entre la Cèze et les collines
  - conserver les atouts paysagers de l'entrée Ouest depuis Sabran, entrée avec un caractère végétal affirmé en lien direct avec la Cèze et le futur espace de sports/loisirs au niveau de Bercon.

- ***Orientation-cadre n°5 – Un usage optimal de notre capital « eau »***, répondant aux enjeux suivants :
  - préserver la biodiversité et la continuité écologique que constitue la Cèze – trame bleue
  - se protéger du risque inondation et assurer la sécurité des personnes et des biens
  - reconquérir les berges de la Cèze en cohérence avec ses enjeux écologiques :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- offrir un espace de loisirs verts liés à l'eau et une nouvelle offre d'accueil au niveau du secteur « Bercon »
- aménager un véritable espace publique au niveau du secteur « de la passerelle »
- créer des itinéraires doux et des espaces de loisirs / détente au niveau de l'anse de la Cèze en limite Nord-Est du centre-ville
- valoriser les campings en bord de Cèze

- connecter les collines à la Cèze
- identifier et valoriser le patrimoine communal et notamment celui lié à l'eau
- intégrer des prescriptions en termes de ruissellement pour une meilleure gestion et valorisation des eaux pluviales

En synthèse, le PADD dégage **8 actions pour Bagnols-sur-Cèze à l'horizon 2025** :

1 - Proposer une ville pour tous

2 - Structurer et renouveler la ville

3 - Créer des vitrines économiques

4 - Soutenir l'activité agricole

5 - Dynamiser le centre-ville et engager une stratégie touristique

6 – Profiter des flux touristiques existants

7 – Rapprocher la ville de la Cèze

8 – Valoriser les espaces patrimoniaux et naturels

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations du PADD répondent :

- au souci d'équilibre entre :

  a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

  b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

  c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

- à l'enjeu d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

- aux objectifs de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- aux enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir de sources renouvelables, de préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, et de prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les orientations générales d'aménagement définies au PADD ont été traduites dans le Plan Local d'Urbanisme par diverses mesures réglementaires. En application des dispositions de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre a pour objet d'expliquer les choix retenus pour établir le PADD.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.3 – Un projet compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux et dispositions législatives qui s'imposent

1.3.1 – Le Plan de prévention du Risque (PPR) Inondation Confluence Rhône-Cèze-Tave et les études hydrauliques complémentaires

La commune de Bagnols-sur-Cèze est concernée par le Plan de Prévention du Risque (PPR) Inondation Confluence Rhône-Cèze-Tave, approuvé et les dispositions de ce document (délimitation des zones inondables et des dispositions réglementaires associées) s'impose au PLU en tant que servitude.

Par ailleurs, la municipalité a souhaité préciser l'aléa inondation sur l'ensemble de son territoire et a lancé, en parallèle de l'élaboration du PLU, des études hydrauliques complémentaires qui ont permis d'établir les documents suivants :

- délimitation des zones inondables par débordement ou par ruissellement
- identification des limites de la « tache urbaine communale » (distinction des zones Urbaines – dont le centre urbain – et des zones Non Urbaines) en vue de l'application de la doctrine départementale en matière d'Inondation (distinction d'aléas Fort, Moyen et Résiduel selon les zones de la « tache urbaine communale »).

Ces nouveaux éléments ont été intégrés au PLU de Bagnols-sur-Cèze, tant pour l'établissement des choix de développement communaux, qu'au sein des pièces réglementaires du document d'urbanisme (zonage et règlement).

Ainsi le PLU de Bagnols-sur-Cèze intègre à la fois les servitudes et éléments plus récents et plus précis relatifs au risque Inondation.

1.3.2 – Le Schéma de Cohérence Territorial du Gard Rhodanien

Le SCOT du Gard Rhodanien est en cours d'élaboration. A ce jour aucun élément formalisé n'a été établi. Toutefois le syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCOT a défini les objectifs suivants :

- **Développer et renforcer les facteurs de compétitivité et d'attractivité du territoire afin de redonner au Gard Rhodanien une véritable identité** :
  - aménager et désenclaver le territoire afin de renforcer la fluidité de la circulation
  - ouvrir les richesses du Gard Rhodanien aux autres territoires.
  - redynamiser, structurer et diversifier l'économie tout en assurant le développement d'un tourisme de qualité.

- **Construire un territoire de vie cohérent et durable :**
  - traduire un projet de territoire soucieux de l'avenir et donc fondé sur les principes du développement durable.
  - satisfaire les besoins économiques, tout en assurant la mixité sociale, la qualité de l'environnement et la préservation des ressources naturelles.
  - veiller à la cohérence des politiques sectorielles relatives aux questions d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements.

- **Favoriser le développement solidaire du territoire**
  - inciter chaque partie du territoire à s'inscrire dans un développement commun afin que celui-ci soit équitable pour tous.
  - assurer une répartition équilibrée des fonctions qui sont inhérentes à un bassin de vie, sur l'ensemble de son périmètre, selon les potentialités de chacun et dans le respect des orientations fixées.

Le projet de développement de la commune de Bagnols-sur-Cèze, traduit au sein du PLU, est compatible avec les objectifs préalables du SCOT du Gard Rhodanien dans la mesure où il s'appuie notamment :

- sur un développement équilibré de l'habitat, des activités économiques et des équipements visant à affirmer Bagnols-sur-Cèze comme la capitale du Gard Rhodanien
- sur un confortement du dynamisme économique communal et sur la définition d'une stratégie touristique claire et qualitative

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- sur un équilibre entre développement urbain et préservation/valorisation du potentiel agricole et naturel de la commune
- sur une amélioration de l'adéquation entre l'offre en logements et les enjeux sociaux et environnementaux de la commune (diversification des formes urbaines, mixité sociale, densification et limitation de la consommation d'espaces, renouvellement urbain…).

1.3.3 – Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

La dernière version du SDAGE Rhône-Méditerranée, qui concerne Bagnols-sur-Cèze, a été approuvée par arrêté préfectoral du 20 novembre 2009. Portant sur la période 2010-2015, le SDAGE Rhône-Méditerranée s'appuie sur 8 orientations fondamentales :

1 - Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

2 - Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

3 - Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux

4 - Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau

5 - Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé

6 - Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques

7 - Atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

8 - Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le PLU de Bagnols-sur-Cèze doit être compatible avec les dispositions du SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée. En cohérence avec ces dispositions, le PLU de la commune vise :

- à **préserver les milieux aquatiques** : les cours d'eaux et leurs abords sont protégés par un classement en zones Naturelles (N). De plus, des reculs minimums à respecter sont établis en bordure de ces cours d'eaux. Enfin, les boisements constituant les ripisylves des principaux cours d'eau (Cèze) sont inscrits en Espaces Boisés Classés (EBC) ou en Espaces Verts à Protéger (EVP) au plan de zonage du PLU.
- à **lutter contre les pollutions menaçant les milieux aquatiques** : le projet de développement communal est établi en cohérence avec la desserte actuelle/projetée par l'assainissement collectif, ainsi qu'avec l'aptitude des sols à recevoir des dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC – pour les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement). La commune a mis à jour son zonage d'assainissement en parallèle de la révision du PLU.
- à **protéger la ressource en eau** : le projet de développement communal intègre les captages pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP) existants, ainsi que les périmètres de protection associés.
- à **planifier un développement en cohérence avec la ressource en eau** : le développement programmé par la commune au sein du PLU est établi en cohérence avec la ressource en eau potable et avec la desserte actuelle/projetée pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP) de celle-ci.
- à **prendre en compte le risque inondation** lié (*Cf. paragraphe précédent relatif au PPRI Cèze et aux études hydrauliques complémentaires*)
- à **intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux** : le PLU s'appuie sur les enjeux de reconquête de la Cèze et de ses abords à vocation de loisirs/tourisme, et de soutien des structures d'accueil de plein air en bord de Cèze en cohérence avec ses enjeux écologiques et l'aléa Inondation
- à **améliorer la gestion des eaux pluviales** par une préservation des axes d'écoulement, la réalisation d'ouvrages hydrauliques ou encore une limitation de l'imperméabilisation du sol et l'établissement de taux de rétention des eaux pluviales

1.3.4 - Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire du Languedoc Roussillon

Le SRADDT est un instrument de planification, stratégique et prospectif, il a vocation à déterminer une trajectoire générale de développement régional à moyen et long terme, et à coordonner, à l'échelle régionale, les politiques nationale et locale d'aménagement.

Le SRADDT du Languedoc Roussillon donne plusieurs orientations primordiales pour la ville de Bagnols-sur-Cèze et en fait une **« tête de pont »**. Les têtes de ponts doivent disposer des différents leviers à même de leur permettre de conduire des stratégies de développement durable en appui sur le potentiel des régions voisines.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Ces têtes de pont doivent **développer des activités et des services afin d'être attractives en terme d'emploi** et de ne pas devenir uniquement le lieu de résidence des actifs des régions limitrophes.

Les objectifs du SRADDT pour les têtes de pont du Gard rhodanien sont les suivants :

- **maintien du rythme de croissance démographique** constaté depuis dix ans, et **accélération du rythme de croissance de l'emploi**, de façon que les têtes de ponts assurent une plus grande attractivité vis-à-vis des régions extérieures. *En ce sens, le PLU de Bagnols-sur-Cèze s'appuie sur une croissance démographique visant à tendre vers 22 000 habitants à l'horizon 2025 et planifie un confortement des pôles économiques existants, générateurs d'emplois.*
- **amélioration de la quantité, de la qualité, de la localisation des emplois, des logements et des services** (santé, formation, transports…). *En ce sens, le PLU de Bagnols-sur-Cèze prévoit tant la création de logements, que le confortement de l'offre en équipements et le développement économique. Ce développement au sens large :*
  - *est dimensionné en cohérence avec l'objectif démographique retenu à l'horizon 2025 et la position centrale de Bagnols-sur-Cèze,*
  - *est planifié au sein ou en confortement des centralités de la commune (centre-ville, pôles économiques…)*
  - *et vise une urbanisation plus qualitative (diversité des typologies de logements, des formes urbaines, densification, intégration paysagère…).*

Ainsi le PLU de Bagnols-sur-Cèze est compatible avec les dispositions du SRADDT du Languedoc Roussillon.

1.3.5 - Le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence écologique de Languedoc Roussillon est en cours d'élaboration. Toutefois, le PADD de Bagnols-sur-Cèze affirme la volonté municipale de préserver les entités et continuités écologiques identifiées sur le territoire communal.

1.4 – Un projet co-construit en appui sur les caractéristiques et enjeux du territoire communal

Le projet de développement communal, traduit au sein du PADD, a été défini selon une démarche que la municipalité a souhaité concertée et progressive.

En effet, le point de départ de la réflexion a été l'**identification des ambitions de développement de l'équipe municipale** au regard des dispositions de l'actuel PLU, **enrichie de l'apport de la population et des acteurs locaux** (tenue de réunions publiques, réalisation d'ateliers de concertation de la population par quartiers lors de la phase de diagnostic territorial et organisation de tables-rondes thématiques regroupant élus, techniciens, population, acteurs locaux et personnes publiques associées lors de la phase PADD).

Un **pré-projet de développement a ainsi été établi**. Ce pré-projet a ensuite **été retravaillé et affiné au regard des différents enjeux et composantes du territoire communal** (intérêt écologiques, paysagers, agricoles, prise en compte des risques…). Afin d'arbitrer et d'établir leurs choix définitifs de développement, les élus ont engagé en parallèle de l'élaboration du PLU différentes études complémentaires :

- études hydrauliques visant à préciser et compléter la connaissance du risque inondation sur le territoire communal
- actualisation du zonage d'assainissement communal
- analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000

Enfin, à chaque étape de l'élaboration du PLU – Diagnostic / PADD / Zonage et Règlement – l'ensemble des Personnes Publiques Associées ont été consultées, au travers de réunions plénières ou à l'occasion de réunions de travail sur des thématique spécifiques (inondation par exemple).

A l'issue de toutes ces étapes, le projet de développement définitif a été formalisé et traduit dans les pièces réglementaires du PLU.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.5 – Un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que des paysages

A travers le PADD, la municipalité entend concilier développement urbain et préservation du potentiel agricole, naturel et paysager de Bagnols-sur-Cèze.

Ainsi, la municipalité a pensé son développement urbain dans un souci de limitation de la consommation des surfaces actuellement naturelles ou agricoles.

En accord avec les lois Grenelles de l'environnement, le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain :

- favoriser le comblement des « dents creuses » et engager du renouvellement urbain
- encadrer le développement de l'urbanisation en privilégiant les extensions en continuité de la tache urbaine existante et en leur associant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant des objectifs précis en matière d'organisation viaire, d'intégration paysagère, de densité et de formes urbaines…
- phaser l'urbanisation afin de s'assurer de la cohérence globale du développement urbain et de son adéquation avec les objectifs de croissance démographique
- permettre une densification du tissu urbain, notamment à proximité des services de proximité et proposer des densités plus importantes dans les secteurs d'extensions urbaines

De plus, le PADD du PLU vise à la préservation des composantes agricoles et naturelles de Bagnols-sur-Cèze :

- maintenir les espaces agricoles pour leur valeur économique et leur rôle dans la gestion et l'entretien des paysages ou adapter certains espaces agricoles aux enjeux à venir
- protéger les collines boisées encadrant l'espace urbain central de Bagnols-sur-Cèze et notamment celles aux portes de la ville
- préserver les principales continuités écologiques : trame verte (espaces boisés) et trame jaune (terres agricoles) :
  - au Nord-Est du territoire communal, continuité avec le Bois de Carmignan
  - au Nord-Ouest du territoire communal, continuité avec la forêt domaniale de Valbonne
  - au Sud-Ouest du territoire communal, continuité avec le Bois des Masses
  - au Sud-Est du territoire communal, continuité avec le plateau de Lacau
- préserver la biodiversité et la continuité écologique que constitue la Cèze – trame bleue
- protéger au mieux les richesses agricoles et naturelles de la commune et renforcer le caractère de « ville paysage » de Bagnols-sur-Cèze

Par ailleurs, le PADD entend valoriser les atouts paysagers du territoire de Bagnols-sur-Cèze :

- maintenir les espaces agricoles pour leur rôle dans la gestion et l'entretien des paysages
- protéger les entités naturelles et notamment les collines boisées encadrant l'espace urbain central de Bagnols-sur-Cèze
- prolonger la trame verte jusque dans la ville par des aménagements paysagers de qualité
- conserver les atouts paysagers de l'entrée Ouest depuis Sabran, entrée avec un caractère végétal affirmé en lien direct avec la Cèze et le futur espace de sports/loisirs au niveau de Bercon.
- identifier et valoriser le patrimoine communal et notamment le patrimoine bâti (centre ancien) et celui lié à l'eau

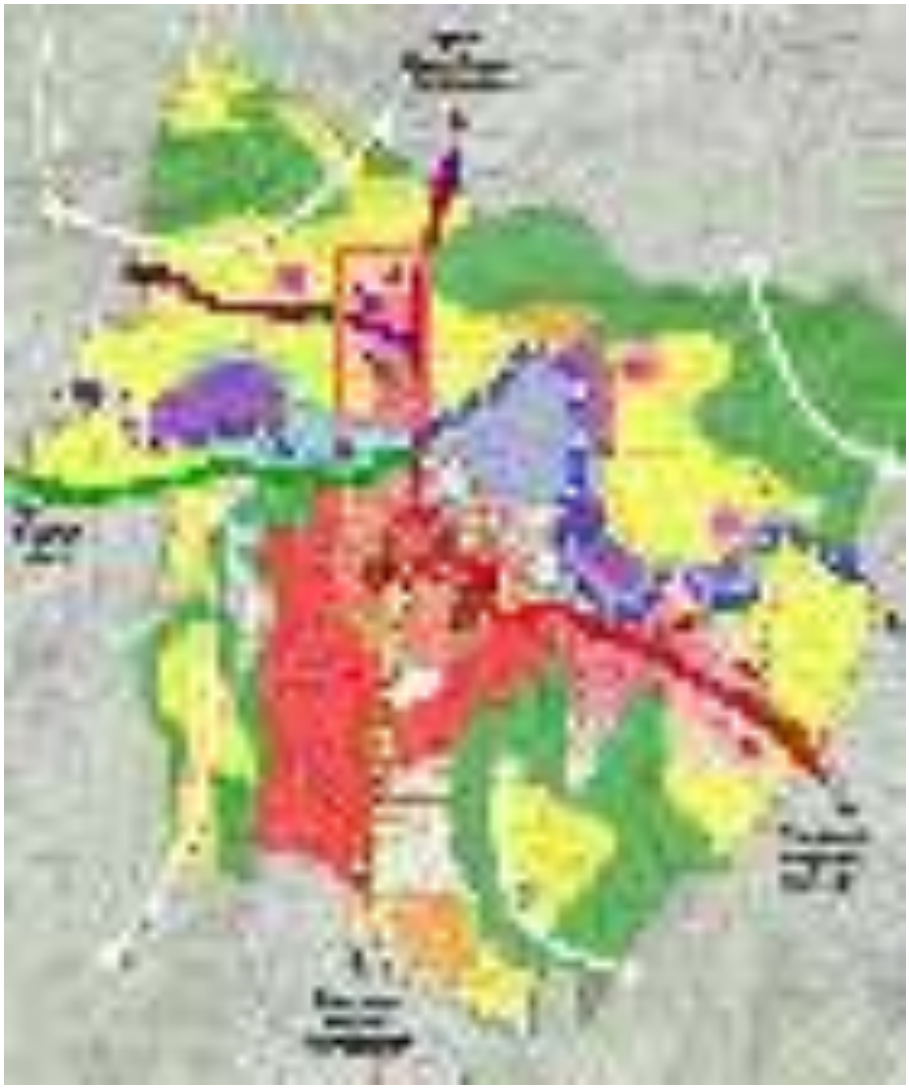
Enfin, la prise en compte et la réduction des risques et nuisances sont parties intégrantes du PADD au travers notamment des objectifs suivants :

- se protéger du risque inondation et assurer la sécurité des personnes et des biens
- intégrer des prescriptions en termes de ruissellement pour une meilleure gestion et valorisation des eaux pluviales

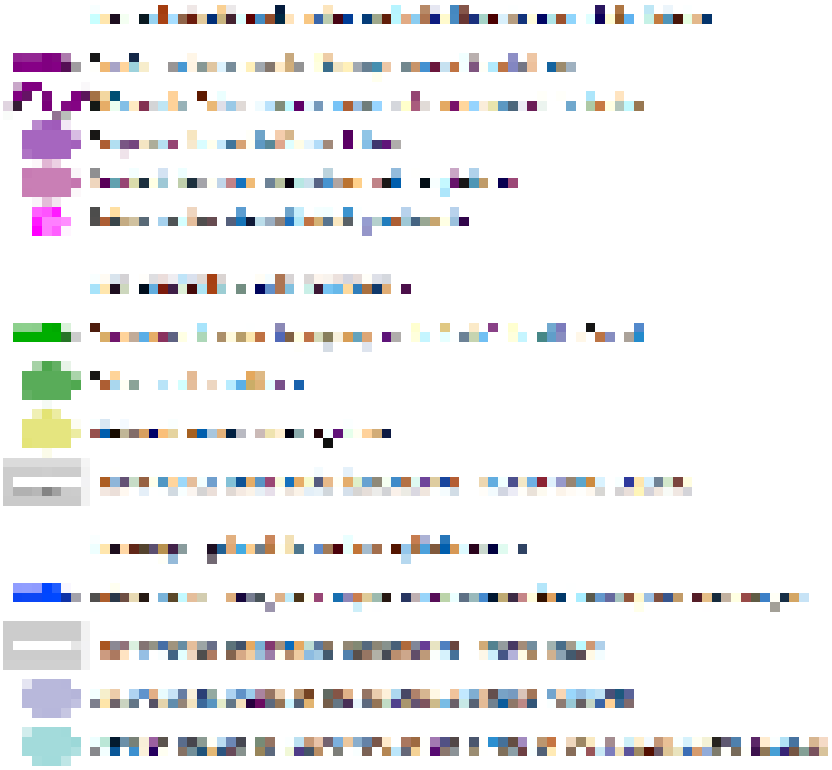
Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

En conclusion, toutes les composantes et tous les enjeux du territoire de Bagnols-sur-Cèze sont intégrées et projet communal dans un objectif d'équilibre entre développement urbain et préservation des caractéristiques agricoles, naturelles et paysagères.

Carte de synthèse du PADD de Bagnols-sur-Cèze



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.



Un développement urbain en appui sur le comblement des « dents creuses » et sur un confortement des pôles urbains existants

Dans le projet communal, le développement urbain projeté vise à maîtriser spatialement l'évolution de Bagnols-sur-Cèze, au regard des objectifs démographiques, en orientant le développement urbain dans une logique durable :

- à proximité de l'offre en commerces, services de proximité et d'équipements,
- en confortement des pôles économiques existants.

Quatre principaux sites de projets ont été définis dans le PLU. Localisés en confortement de la tache urbaine actuelle de la commune au niveau des entrées de vile Nord, Sud, Est et Ouest, ces sites sont classés en zone A Urbaniser (1AU et 2AU) et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de garantir le respect d'une certaine qualité urbaine et l'intégration de l'urbanisation future dans l'environnement et les paysages.

La **superficie de ces espaces à urbaniser a été dimensionnée** en cohérence :

- **avec l'objectif démographique retenu à l'horizon 2025 par la municipalité** – tendre vers les 22 000 habitants – pour les **secteurs à vocation principale d'habitat**. Ces secteurs reprennent en grande partie les zones AU du précédent PLU, auxquelles un nouveau site a été ajouté, en continuité de la tache urbaine en entrée Nord – le long de la RD980.
- **avec l'enjeu de confortement du dynamisme économique** de la commune établi au sein du PADD pour les **secteurs à vocation d'activités économiques**. Ces secteurs reprennent en grande partie les zones AU du précédent PLU, auxquelles un nouveau site a été ajouté, en continuité de la tache urbaine en entrée Nord – le long de la RN86.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.6 – Un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique et les besoins en logements des populations actuelles et futures

1.6.1 – Proposer un développement urbain cohérent et modéré en assurant un développement harmonieux et équilibré de l'urbanisation

Le PADD établit différentes typologies pour les espaces urbains :

- le **centre ancien**, au cœur de la zone urbanisée de la commune : noyau originel de la commune, caractérisé par une typologie traditionnelle des constructions et un intérêt patrimonial fort, et pôle de vie principal concentrant une part importante de l'offre en commerces et services de proximité de Bagnols-sur-Cèze. Le centre ancien inclus le site de la Gare, centralité en devenir et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- le **hameau de Carmignan**, localisé au Nord-Est du territoire communal et caractérisé par un bâti traditionnel dense.
- la **première couronne du centre ancien**, caractérisé par une densité importante (habitat de type collectif) et une mixité des fonctions. Cette première couronne regroupe une grande partie de l'offre en équipements de la commune (équipements administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs, sanitaires et sociaux, de santé…).
- les **extensions en limite du centre-ville présentant une densité intermédiaire** et caractérisé par une mixité des typologies d'habitat (collectif / individuel) et/ou la présence d'équipements publics structurants.
- les **extensions urbaines** à vocation principale d'habitat et de type majoritairement pavillonnaire, qui se sont étendues en continuité du centre ancien et de sa première couronne, le long des principaux axes de circulation de la commune, ainsi qu'en continuité du hameau de Carmignan.
- les **zones d'habitat plus diffus** dans les secteurs plus périphériques et en frange des espaces agricoles et naturels (colline boisées…). Ces espaces présentent des enjeux paysagers particuliers.
- les **espaces à vocation d'activités économiques**, au sein des secteurs pavillonnaires, ainsi qu'en entrées de ville Nord, Est et Sud de la commune.

Le zonage du PLU concernant les zones urbaines et à urbaniser découle directement de ces différentes typologies identifiées :

Typologies urbaines	**Zones du PLU correspondantes**
Centre ancien	UA
Hameau de Carmignan	
Première couronne du centre ancien	UB
Extension urbaines en limite du centre-ville et présentant une densité intermédiaire	UC
Extension urbaines à vocation principale d'habitat majoritairement d type pavillonnaire	U
Zones d'habitat plus diffus	UD
Espaces à vocation économiques	UE
Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat	1AU / 2AU
Secteurs à urbaniser à vocation principale d'activités économiques	1AUa / 2AUa 1AUe / 2AUe

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Note : s'ajoutent à ces secteurs des zones urbaines spécifiques telles que par exemple :

- *la zone Ul/Ul1 à vocation d'équipements de sports/loisirs*
- *la zone UGv dédiée à une aire d'accueil des gens du voyage*
- *la zone Ur à vocation d'ouvrages destinés à réduire les risques d'inondation*

Le projet de développement urbain de Bagnols-sur-Cèze vise à conforter les entités urbaines actuelles, par le comblement des « dents creuses », ainsi que par la (re)définition des zones d'extension urbaines structurées.

Quatre principaux secteurs de projets, classés en zone A Urbaniser (1AU/2AU) et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pour les zones 2AU) afin de garantir le respect d'une certaine qualité urbaine et l'intégration de l'urbanisation future dans l'environnement et les paysages, ont été définis dans le PLU :

1 - le secteur en l'Entrée Nord de la commune, en bordure Ouest de la RN 86, ainsi qu'en bordure de la RD980 : plusieurs zones A Urbaniser sont définies en vue de structure les fonctions et de conforter l'entité urbaine de Fangas :

- la **zone 2AU** à court/moyen terme et à **vocation principale d'habitat** (classée en zone Agricole au précédent PLU), en bordure Sud de la RD980 et dans la continuité des tissus résidentiels existants à l'Est
- la **zone 1AU** à plus long terme et à **vocation principale d'habitat** (classée en zone Agricole au précédent PLU), après modification / révision du PLU, en bordure Nord de la RD980
- la **zone 2AUe** en limite Nord-Ouest de l'entité urbaine de Fangas et en bordure Nord de la RD980, à **vocation d'activités économiques** (déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU)
- la **zone 1AUe** à plus long terme et à **vocation principale d'activités économiques** (classée en zone Agricole au précédent PLU), après modification / révision du PLU, en bordure Ouest de la RN86. Par les limites de cette zone 1AUe, le maintien d'une coupure agricole/non bâtie est assurée entre les espaces urbains / A Urbaniser de Bagnols-sur-Cèze et de Saint Nazaire.

2 - le secteur en entrée Ouest de la commune : la **zone 1AU** à plus long terme et à **vocation principale d'habitat** (déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU), après modification / révision du PLU. Cette zone est située en continuité Ouest de la zone actuellement urbanisée de Bagnols-sur-Cèze.

3 - le secteur en entrée Sud de la commune, en bordure Est de la RD6086 : l'urbanisation de ce secteur répond à un double objectif : permettre une production diversifiée de logements autour d'une nouvelle centralité (commerces de proximité et équipements) couplée à la structuration d'un nouveau pôle d'activités en vitrine sur la RD6086 (à vocation notamment commerciale). L'urbanisation du site est planifiée en trois temps :

- la **zone 2AU1** à court/moyen terme et à **vocation principale d'habitat** (déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU),
- la **zone 2AU2** à court/moyen terme (après l'urbanisation de la zone 2AU1) et à **vocation mixte** (déjà classée en zone Urbaine ou A Urbaniser au précédent PLU),
- la **zone 1AU** à plus long terme et à **vocation principale d'habitat** (déjà classée en zone Urbaine ou A Urbaniser au précédent PLU), après modification / révision du PLU.

4 - le secteur en entrée Est de la commune, en bordure de la RN580 : l'urbanisation de ce secteur répond à plusieurs objectifs :

- conforter le pôle d'activités économique de l'Euze au Nord de la RN580, en lien avec le projet de déviation RN86-RN580 et dans un objectif de structurer une vitrine économique qualitative en entrée Est de la commune
- structurer et étendre le pôle artisanal de Berret au Sud de la RN580 et en bordure de la RD121

Ainsi, l'urbanisation du site est établie au travers de plusieurs zones A Urbaniser et est phasée dans le temps :

- la **zone 2AUe** à court/moyen terme et à **vocation d'activités économiques** (déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU) en bordure Nord de la RN580 et situé entre l'actuel secteur économique de l'Euze et le projet de déviation RN86-RN580

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- la **zone 2AUa1** à court/moyen terme et à **vocation d'habitat et d'activités artisanales compatibles avec l'habitat** (déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU) dans la continuité de l'urbanisation existante en bordure Sud de la RD121
- la **zone 2AUa2** à court/moyen terme (après l'urbanisation de la zone 2AUa1) et à **vocation d'activités compatibles avec l'habitat** (artisanat et bureaux principalement) dans la continuité de la zone 2AUa1 en bordure Sud de la RD121 (zone déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU)
- la **zone 1AUa** à plus long terme et à **vocation d'activités compatibles avec l'habitat** (artisanat et bureaux principalement), après modification / révision du PLU, entre la RD121 et la RN580 (zone déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU).

Il est par ailleurs à noter que les espaces actuellement agricoles situés entre le projet de déviation et la limite Est de la commune de Bagnols-sur-Cèze sont maintenus en zone Agricole (A), avec néanmoins une volonté d'instaurer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) en vue d'anticiper le développement économique à plus long terme en entrée Est de la commune.

S'ajoute à ces quatre principaux sites de projet :

- le **pôle de la Gare** que la municipalité souhaite **restructurer et affirmer comme une nouvelle centralité dans le prolongement du centre ancien**. En ce sens, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été établie afin **d'identifier les caractéristiques de ce secteurs, ainsi que les enjeux de celui-ci** (tant urbains, patrimoniaux que paysagers) à prendre en compte dans le cadre de ce projet de restructuration.
- le **secteur à proximité de la clinique** (lieu-dit « Lagaraud Nord »), « dent creuse » stratégique de par sa localisation à proximité du centre-ville de Bagnols-sur-Cèze, classée en zone A Urbaniser et qui faisant également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1.6.2 – Assurer un parcours résidentiel au sein de la commune ; un habitat diversifié

La commune de Bagnols-sur-Cèze est déjà caractérisée par une offre diversifiée en logements, avec un relatif équilibre entre maisons et appartement (respectivement 44% et 56% des résidences principales en 2009), un parc locatif important (près de 55% des résidences principales de 2009) et une part de logements sociaux bien au-delà des obligations s'imposant à la commune (près de 2700 logements sociaux, soit près de 33% des résidences principales de 2009).

La municipalité souhaite **maintenir cette diversité des logements** dans le cadre de son projet de développement par l'**encadrement de l'urbanisation des zones d'extension à vocation d'habitat** en instaurant, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des **densités moyennes, des formes urbaines** (habitat de type collectif, intermédiaire et/ou individuel) **et des typologies de logements différenciées** (en termes de taille de logements notamment).

L'objectif est de planifier une **production plus diversifiée de logements à proximité des centralités urbaines** de la commune (centralités existantes telles que le centre-ville et Fangas, ou centralité projetée au niveau du secteur Murel), mais également de **projeter l'aménagement de secteurs d'habitat de typologie plus pavillonnaire dans les secteurs plus périphériques**, en limite de la tache urbaine de la commune (secteurs Bazine-Maransan, Pesteiller-Montigal, Bourdilhan, Roquette-Berret notamment).

Enfin, la **préservation des caractéristiques urbaines denses du centre ancien et de sa première couronne** offre la possibilité de créer de nouveaux logements

Le projet de développement de Bagnols-sur-Cèze affirme donc une volonté municipale de maintenir et de renforcer la mixité du parc de logements qui caractérise la commune.

1.6.3 – Projeter une croissance démographique en cohérence avec la place et le rôle de Bagnols-sur-Cèze au sein du Gard Rhodanien

La population de Bagnols-sur-Cèze du recensement 2009 est de 18 105 habitants (source : INSEE). Comme l'indique le préambule du PADD la municipalité souhaite, au travers de son projet de développement, **affirmer Bagnols-sur-Cèze comme capitale du Gard Rhodanien**.

Ainsi elle entend **se donner les moyens de conforter le dynamisme et l'attractivité de son territoire** en planifiant un **développement global et cohérent**, portant tant sur l'offre en logements, en équipements que sur le tissu économique communal.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

En cohérence avec cet objectif-cadre, la municipalité souhaite voir la population de Bagnols-sur-Cèze **tendre progressivement vers 22 000 habitants à l'horizon 2025**.

Ce chiffre est justifié en fonction du potentiel des « dents creuses » au sein de la zone urbaine actuelle, ainsi que des zones d'urbanisation future définies dans le cadre du PLU.

1.6.4 – Adapter l'offre en équipements de la commune aux besoins de la population actuelle et future

Le projet de Bagnols-sur-Cèze vise à maintenir et à conforter l'offre communale en équipements publics. En ce sens la traduction réglementaire du PADD vise à permettre ce type de constructions dans l'ensemble des zones Urbaines ou A Urbaniser. Des sous-secteurs spécifiques ont également été établis sur les pôles d'équipements existants au sein des Escanaux et en limite Est de la ZA de Berret, afin d'affirmer leur vocation.

Par ailleurs, la création de nouveaux équipements structurants est planifiée dans le cadre de la future centralité du Murel (*Cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation*), ainsi qu'au sein du pôle de la gare (distinction d'un sous-secteur spécifique dédié à la création d'un parking) ou encore en entrée Ouest de la commune (création d'un stop-convois – Emplacement Réservé).

De plus, les évolutions suivantes sont planifiées :

- aménagement de nouveaux secteurs à vocation de loisirs de plein air, principalement en bordure de Cèze, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et de renforcer l'animation de la commune.
- réalisation d'ouvrages hydrauliques (bassins de rétentions, noues…) afin de lutter contre l'aléa inondation et d'assurer la sécurité des personnes et des biens sur l'ensemble du territoire communal.

Enfin, la notion d'équipements est aussi élargie au développement des communications numériques, Internet étant devenu un outil essentiel à la fois pour les habitants et pour favoriser l'accueil d'entreprises, qui demandent une desserte en haut débit. C'est pourquoi le PADD inscrit comme objectif de programmer un développement urbain en cohérence avec la desserte, notamment numérique, du territoire de Bagnols-sur-Cèze. L'accès aux nouvelles technologies et au réseau Internet haut débit est en effet devenu quasi indispensable dans la société actuelle, et constitue à ce titre une des orientations des lois Grenelle de l'environnement.

1.6.5 – Compatibilité des objectifs démographiques et des surfaces destinées à l'urbanisation future

A – Estimations des besoins en logements au regard de l'objectif démographique fixé à l'horizon 2025

Rappels du Diagnostic territorial :

Quatre phénomènes impactent potentiellement le parc de logements communal, indépendamment des nouveaux logements construits (phénomènes de renouvellement et de desserrement, évolution du nombre de résidence secondaires et de logements vacants – pour rappel les parts de résidences secondaires et de logements vacants sont estimées respectivement à 2,6% et 9% du parc total de logements en 2025). Ainsi, pour ***maintenir le niveau de population de 2009*** *– soit 18 105 habitants – la* ***construction de 79 à 295 logements supplémentaires est nécessaire****.*

Besoins en logements pour accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2025

La municipalité souhaiterait que la population de Bagnols sur Cèze tende progressivement vers les 22000 habitants. Ce scénario correspond à une **croissance maximale de l'ordre de +1,2 %/an à l'horizon 2025** (21 912 habitants en 2025).

Cela correspond à une augmentation de population de **3807 habitants** par rapport à la population de 2009.

Le besoin en résidence principales supplémentaires associé est ainsi de :

- **Hypothèse basse** (desserrement à 2,2 habitants/logement) – 3807 / 2,2 = **1731 résidences principales supplémentaires**
- **Hypothèse haute** (desserrement à 2,15 habitants/logement) – 3807 / 2,15 = **1771 résidences principales supplémentaires**

Ainsi pour atteindre l'objectif démographique maximum fixé à l'horizon 2025, **la construction de 1731 à 1771 résidences principales supplémentaires** est nécessaire sur la période 2009-2025.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Besoins totaux maximum en logements à l'horizon 2025

L'estimation du besoin total en logements à l'horizon 2025 doit intégrer les éléments suivants :

A - **Besoin potentiel en logements lié au phénomène de renouvellement** – *pour rappel, près de **147 logements supplémentaires devraient être construits** pour remplacer ceux qui vont potentiellement disparaître du parc de logements entre 2009 et 2025*

B - **Besoin potentiel en logements lié au phénomène de desserrement** – *pour rappel*, ***entre 85 et 276 logements supplémentaires devraient être construits** pour accompagner le phénomène de desserrement projeté entre 2009 et 2025*

C - **Besoin en logements pour accueillir de nouveaux habitants**, en cohérence avec le scenario démographique retenu à l'horizon 2025 – *pour rappel, **entre 1731 et 1771 résidences principales supplémentaires sont nécessaires** pour atteindre au maximum une population de l'ordre de 22 000 habitants à l'horizon 2025.*

D - **Variation du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants sur la période 2009-2025** – *pour rappel un taux de 2,6 % de résidences secondaires et un taux de 9% de logements vacants sont projetés à l'horizon 2025.*

***Estimation de la part des résidences principales en 2025** représentant **88,4% du parc de logements** :*

- **Hypothèse basse** : **8145** [résidences principales 2009] + **85** [besoin issu du desserrement hypothèse basse] + **1731** [besoin pour accueillir de nouveaux habitants hypothèse basse] = **9961 résidences principales en 2025**
- **Hypothèse haute** : **8145** [résidences principales 2009] + **276** [besoin issu du desserrement hypothèse haute] + **1771** [besoin pour accueillir de nouveaux habitants hypothèse haute] = **10192 résidences principales en 2025**

***Estimation du parc de logements total en 2025** :*

- **Hypothèse basse** *:* si **9961 résidences principales** représentent 88,4% du parc de logements, alors le parc total de logements est estimé à **11268 logements en 2025**
- **Hypothèse haute** *:* si **10192 résidences principales** représentent 88,4% du parc de logements, alors le parc total de logements est estimé à **11529 logements en 2025**

***Déduction du besoin total en logements à l'horizon 2025** :*

- **Hypothèse basse** *:* (11268 [parc total 2025] – 9215 [parc total 2009]) + 147 [besoin induit par le phénomène de renouvellement] = **2200 logements supplémentaires nécessaires**
- **Hypothèse haute** *:* (11529 [parc total 2025] – 9215 [parc total 2009]) + 147 [besoin induit par le phénomène de renouvellement] = **2461 logements supplémentaires nécessaires**

Ainsi la construction de 2200 à 2461 nouveaux logements est nécessaire pour atteindre l'objectif démographique maximal fixé à l'horizon 2025 – 22 000 habitants.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

B – Estimations du potentiel en logements du projet de PLU

Constructions en cours

	Secteur « Touraches » 6145 m² / 0,6 ha Zone U **8 logements en cours** Maisons individuelles Densité : 14 logts/ha
	Secteur « Coronelles Ouest » 2653 m² / 0,3 Zone U **9 logements** Maisons individuelles Densité : 20 logts/ha
Potentiel total	***17 logements***

Dents creuses

Identification des dents creuses	Localisation – Photographie aérienne	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de log. potentiels	Typologie du bâti
Site 1 : Quartier le Fangas Nord		6083 m²	0,61 ha	12	Maison individuelle Zone U Densité : 20 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Identification des dents creuses	Localisation – Photographie aérienne	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de log. potentiels	Typologie du bâti
Site 2 : route des Cévennes		3070 m²	0,30 ha	3	Maison individuelle Zone Ud1 Densité : 10 logts/ha
Site 3 : route des Cévennes		1397 m²	0,14 ha	2	Maison individuelle Zone U Densité : 20 logts/ha
Site 4 : quartier Montigal		14020 m²	1,4 ha	14	Maison individuelle Zone Ud1 Densité : 10 logts/ha
Site 5 : quartier Masse Nord		10300 m²	1,03	14	Maison individuelle Zone U Densité 14 logts/ha
Site 6 : Rue Florian		9472 m²	0,9	13	Maison individuelle Zone U Densité 14 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Identification des dents creuses	Localisation – Photographie aérienne	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de log. potentiels	Typologie du bâti
Site 7 : Quartier Coronelles ouest		2418 m²	0,2 ha	4	Maison individuelle Zone U Densité 20 logts/ha
Site 8 : Quartier Lagaraud Sud		3638 m²	0,36 ha	7	Maison individuelle Zone U Densité 20 logts/ha
Site 9 : Quartier Lagaraud Sud		6368 m²	0,6	12	Maison individuelle Zone U Densité 20 logts/ha
Site 10 : Quartier Lamargue Sud		9877 m²	0,99	19	Maison individuelle Zone U Densité 20 logts/ha

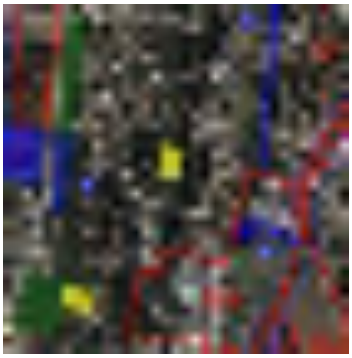
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Identification des dents creuses	Localisation – Photographie aérienne	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de log. potentiels	Typologie du bâti
Site 11 : Quartier Bourdilhan Sud		98500	9.85 ha	82	Maisons individuelles Zone UDp2b Superficie mini ANC : 1200 m²
Site 12 : Quartier Bourdilhan Sud		28600	2,86 ha	23	Maisons individuelles Zone Udp2b Superficie mini ANC : 1200 m²
Site 13 : Quartier Bosquet Berret		45843	4,58 ha	22	Maisons individuelles Zone Udp2a Superficie mini ANC : 2000 m²

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Identification des dents creuses	Localisation – Photographie aérienne	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de log. potentiels	Typologie du bâti
Site 15 : Quartier Aubian		44200	4,42	36	Maisons individuelles Zone UD2b Superficie mini ANC : 1200 m²
Site 16 : Quartier Maransan		61000	6,10 ha	50	Maisons individuelles Zone UDp2 Superficie mini ANC : 1200 m²
Site 17 : Quartier Roquette		25574	2.6 ha	12	Maisons individuelles Zone UDp2a Superficie mini ANC : 2000 m²
Site 19 : quartier de l'Ancise		2879	0,29	5	Maisons individuelles Zone U Parcelles 500m² Densité 20 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Identification des dents creuses	Localisation – Photographie aérienne	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de log. potentiels	Typologie du bâti
Site 20 : Lamargue		2373	0,23	4	Maisons individuelles Zone U Parcelles 500m² Densité 20 logts/ha
Site 21 : Lamargue		4421	0,44	8	Maisons individuelles Zone U Parcelles 500m² Densité 20 logts/ha
Site 22 : Le Murel Est		17600	1,76	17	Maisons individuelles Zone U Parcelles 1000 m² Densité 10 logts/ha
Site 23 : Le quartier		11600	1,16	23	Maisons individuelles Zone U Parcelles 500 m² Densité 20 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Identification des dents creuses	Localisation – Photographie aérienne	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de log. potentiels	Typologie du bâti
Site 24 : quartier Paniscoule		5216	0,5	10	Maisons individuelles Zone U Parcelles 500 m² Densité 20 logts/ha
Site 25 : Quartier Bosquet Berret		6049	0,6	5	Maisons individuelles Zone UDp2b Superficie mini ANC : 1200 m²
Site 26 : Quartier Roquette		19047	1,91	19	Maisons individuelles Zone U Parcelles 1000 m² Densité 10 logts/ha
Site 27 : Rue Florian		2805	0,3	2	Maisons individuelles Zone UD2b Superficie mini ANC : 1200 m² Densité 8 logts/ha
Potentiel total				**418 logements**	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zones d'urbanisation future à court/moyen termes (zones 2AU)

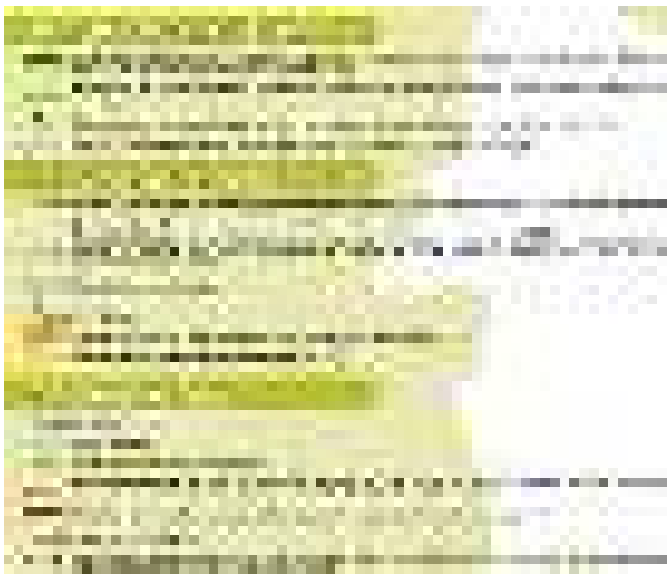
Sites de projet	Extrait de zonage	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti et densité
Site 1 : Lagaraud Nord		14000	1,4	**25 logements**	Habitat individuel (15 logts/ha)

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone

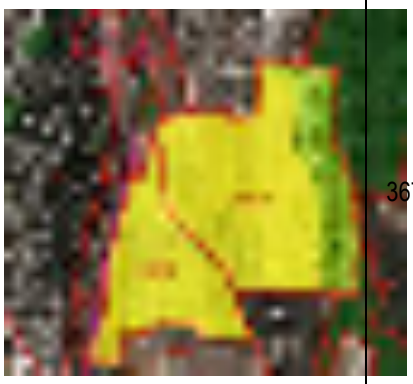
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sites de projet	Extrait de zonage	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti et densité
Site 2 : Quartier Saint Martin Sud		88000	8,8	33 logts en habitat individuel mitoyen 66 logts en habitat individuel pur = **99 logements**	Habitat individuel mitoyen (20 logts/ha) Habitat indiviudel (15 logts/ha)

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone



© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sites de projet	Extrait de zonage	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti et densité
Site 3 : Quartier Murel		367000	36,7	100 logts collectifs 50 logts individuel mitoyen 150 logts en habitat individuel = **300 logements**	Zone mixte habitat/activités (20 logts/ha) Habitat collectif (25 logts/ha) Zone mixte habitat collectif/individuel (15 logts/ha) habitat individuel (10 logts/ha)

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sites de projet	Extrait de zonage	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti et densité
Site 4 : Lacau		50500	5,05 ha	**50 logements**	Maisons individuelles en assainissement collectif Densité moyenne de 10 logts/ha
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone					
Potentiel total des zones A Urbaniser à court/moyen termes				**474 logements**	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zones d'urbanisation future à plus long terme (zones 1AU)

Sites de projet	Extrait de zonage	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti et densité
Site 5 : Quartier Bourdilhan Sud		40900	4,09	36 logts en habitat individuel mitoyen + 40 logts en habitat individuel pur = **76 logements**	Habitat individuel mitoyen (20 logts/ha) Habitat individuel (10 logts/ha)
Site 5 bis : Quartier Bourdilhan Sud (zone inondable -> urbanisation soumise à une étude hydraulique)		57200	5,72	56 logts en habitat individuel mitoyen + 28 logts en habitat individuel pur = **84 logements**	Habitat individuel mitoyen (20 logts/ha) habitat individuel (10 logts/ha)
Site 6 : Quartier Pesteiller		31900	3,19	14 logts en habitat individuel mitoyen + 18 logts en habitat individuel pur = **32 logements**	Habitat individuel mitoyen (20 logts/ha) Habitat individuel (15 logts/ha)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sites de projet	Extrait de zonage	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti et densité
Site 7 : Quartier Saint Martin Est		60600	6,06	32 logements en habitat individuel mitoyen + 48 logements individuels purs = **80 logements**	Habitat individuel mitoyen (20 logts/ha) Habitat individuel (15 logts/ha)
Potentiel total des zones A Urbaniser à plus long terme		**272 logements**			

C – Conclusion

Potentiel total en logements du PLU

Constructions en cours	17 logements
Potentiel des « dents creuses »	418 logements
Potentiel des zones A Urbaniser à court/moyen termes	474 logements
Potentiel des zones A Urbaniser à plus long terme	272 logements
Total	***1 181 logements***

A cette estimation du potentiel de logements du PLU s'ajoutent des opérations ponctuelles potentielles au sein des zones urbaines de la commune qui pourront être génératrices de logements supplémentaires.

Le PLU présente un potentiel estimé de l'ordre de **1 200 logements supplémentaires**. Ce potentiel permettrait d'accueillir près de 1800 habitants supplémentaires par rapport à 2009 et porterai ainsi la population communale à près de **20 000 habitants à l'horizon 2025** (soit une croissance moyenne annuelle de l'ordre de +0,6%/an).

Cette évolution est en cohérence avec l'objectif démographique retenu par la municipalité au sein du PADD – tendre progressivement vers une population de 22 000 habitants.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

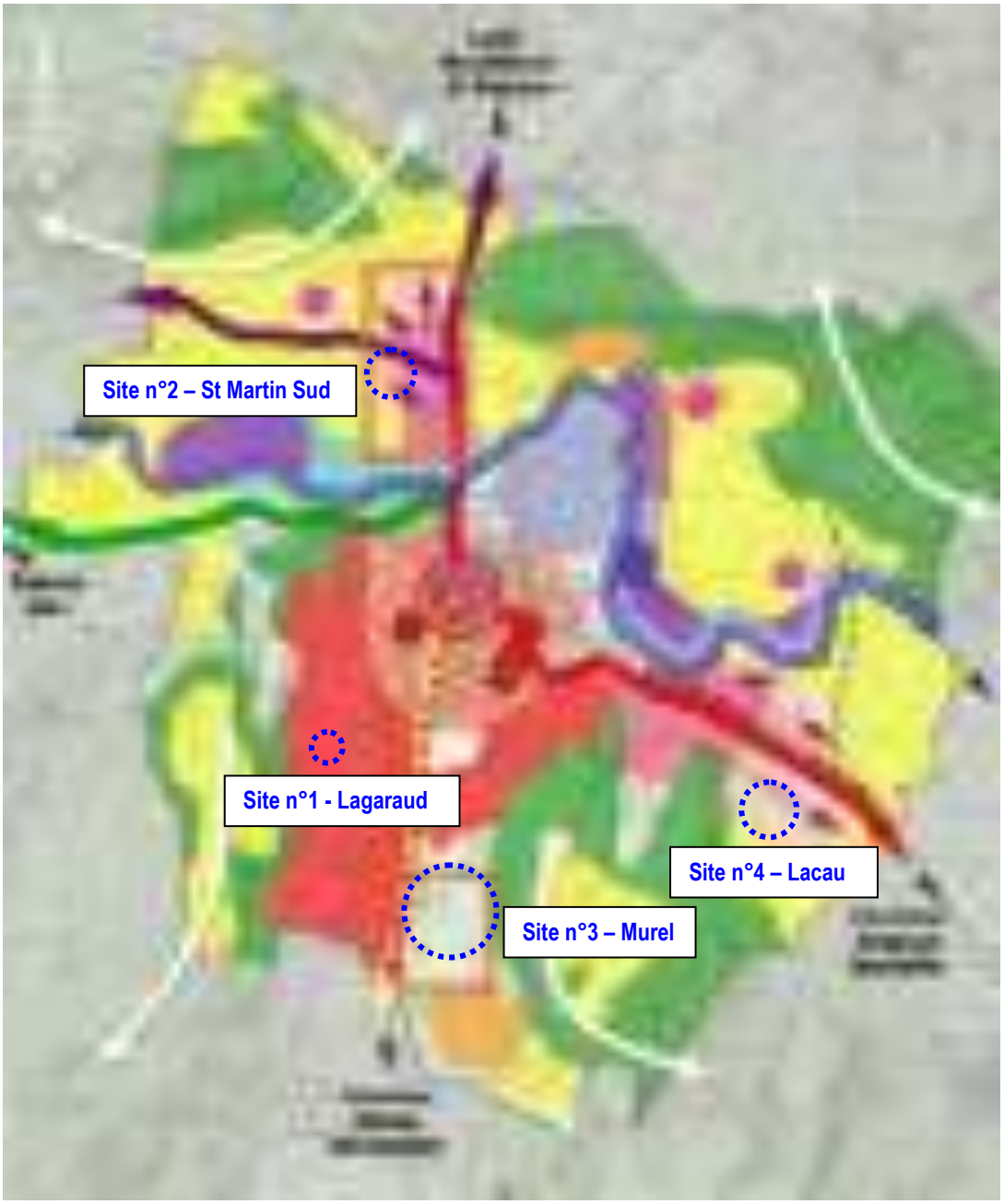
1.6.6 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'habitat ou mixte

A – Cohérence entre le projet global PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur l'ensemble des secteurs classés en zone d'urbanisation future à court/moyen termes (zones 1AU). Il s'agit d'espaces localisés au sein ou en continuité de la tache urbaine actuelle de Bagnols-sur-Cèze.

Ces espaces sont figurés sur le PADD comme des espaces dédiés à une urbanisation nouvelle, avec des vocations et enjeux différenciés.

Carte de synthèse du PADD de Bagnols-sur-Cèze et localisation des secteurs à vocation d'habitat ou mixte faisant l'objet d'OAP



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Ainsi les enjeux et objectifs suivants sont établis au PADD concernant les secteurs à urbaniser à court/moyen termes et à vocation principale d'habitat ou mixte :

Secteur d'urbanisation future à court/moyen terme et à vocation principale d'habitat ou mixte	Principaux enjeux et objectifs définis au PADD
Site n°1 – Lagaraud Nord	Poursuivre la structuration de la ville et la diversification des formes urbaines
Site n°2 – St Martin Sud	Organiser les fonctions en bordure de la RN86 et proposer une offre résidentielle en arrière plan
Site n°3 - Murel	Organiser les fonctions et proposer une nouvelle offre résidentielle
Site n°4 - Lacau	Structurer et étendre le pôle artisanal de Berret

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations définissent des principes pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- préserver le cadre de vie,
- assurer le développement de la commune.

Elles portent sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- favoriser mixité sociale et une diversité des formes urbaines,
- assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement.

Ces secteurs faisant l'objet d'OAP sont tous destinés à accueillir un(des) programme(s) qui associe(nt) logements collectifs, intermédiaires et/ou individuels. Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des éléments à respecter pour que les secteurs répondent à des principes :

- **d'insertion paysagère** afin de garantir une bonne intégration des futurs quartiers dans leur environnement urbain et paysager.
- **de composantes urbaines** afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, composantes urbaines à préserver, restructurer ou mettre en valeur)
- **de maillage** dans le but de structurer la desserte, tant viaire que par les modes doux, des futurs quartiers et de connecter ceux-ci avec les tissus urbains limitrophes. Des principes sont également établis concernant l'offre en stationnement dans certains secteurs.

B – Quatre sites faisant l'objet d'une OAP

Quatre sites de projet à vocation principale d'habitat ou mixte font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de garantir une certaine qualité urbaine et l'intégration de l'urbanisation future dans l'environnement et les paysages.

Site n°1 – Lagaraud Nord / secteur à proximité de la clinique

Il s'agit d'un secteur en « dent creuse » au sein de la tache urbaine de Bagnols-sur-Cèze, stratégique de par sa localisation à proximité du centre-ville. L'urbanisation de ce secteur vise à **produire une offre diversifiée en logements, intégrée dans l'environnement paysagers de qualité du secteur** (proximité du Parc de la Clinique).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

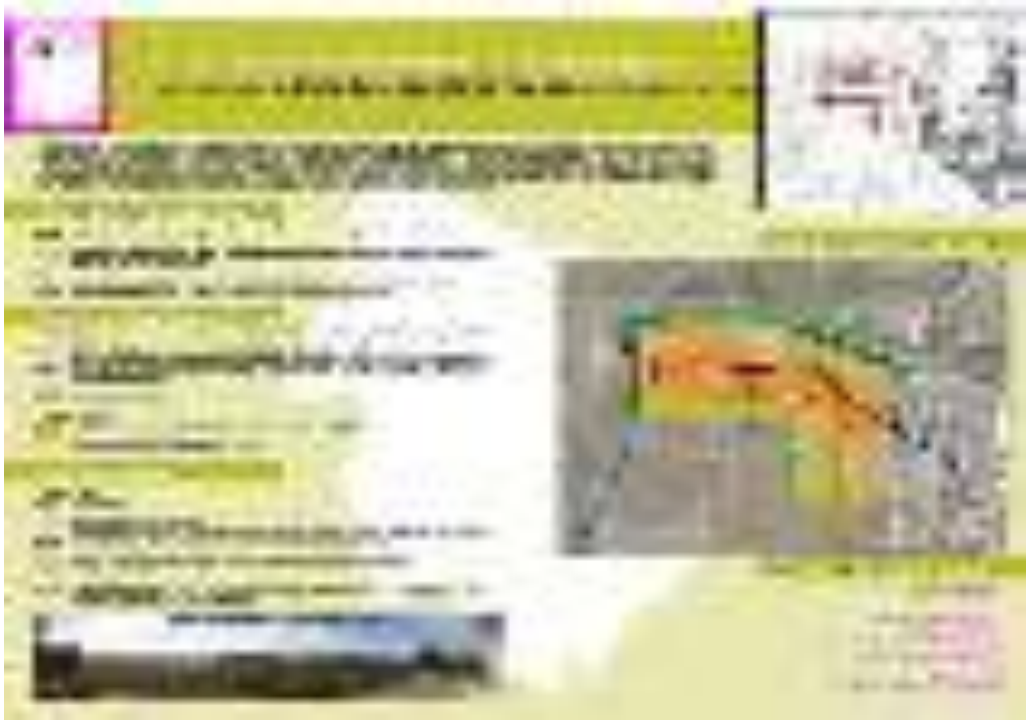
Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la **préservation des éléments d'intérêt paysager du secteur** : protection et valorisation des murs de pierre existants, aménagement d'une transition végétale entre le nouveau secteur d'habitat et le parc de la clinique
- la **recherche de formes urbaines moins consommatrices d'espaces et permettant le maintien d'un maximum d'espaces libres** pouvant être utilisés à des fins de jardins ou d'espaces verts collectifs. En ce sens un regroupement de l'habitat au sein de 5 « plots » d'habitat (pouvant prendre la forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire de type maisons accolées). Le futur quartier présente un potentiel estimé de l'ordre de **25 nouveaux logements**, soit une densité – **15 à 20 logements par hectare** - légèrement supérieure à celle constatée au niveau des tissus pavillonnaires limitrophes (allant de 8 à 14 logements/ha)
- la **réalisation d'un bouclage entre les voies publiques existantes en limite Est et Ouest du site** afin de desservir les nouveaux logements et l'**aménagement de deux poches de stationnement aux entrées du site** afin de **libérer le cœur du nouveau quartier des véhicules motorisés** et de permettre sa valorisation par des jardins ou des espaces verts collectifs.
- **l'aménagement de liaisons douces** au sein du nouveau quartier et permettant de connecter celui-ci avec les tissus urbains et le parc de la clinique limitrophes.

Site n°2 – St Martin Sud / Fangas

Il s'agit d'un secteur en limite Ouest de l'entité du Fangas (au Nord de la Cèze et en bordure de la RN86) et dans la continuité des tissus urbains existants au niveau de ce pôle secondaire de Bagnols-sur-Cèze. L'urbanisation de ce secteur vise à planifier une **production diversifiée de logements et à assurer une bonne intégration de l'habitat futur dans son environnement paysager et agricole** (sur ses franges Ouest et Sud principalement).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.



Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

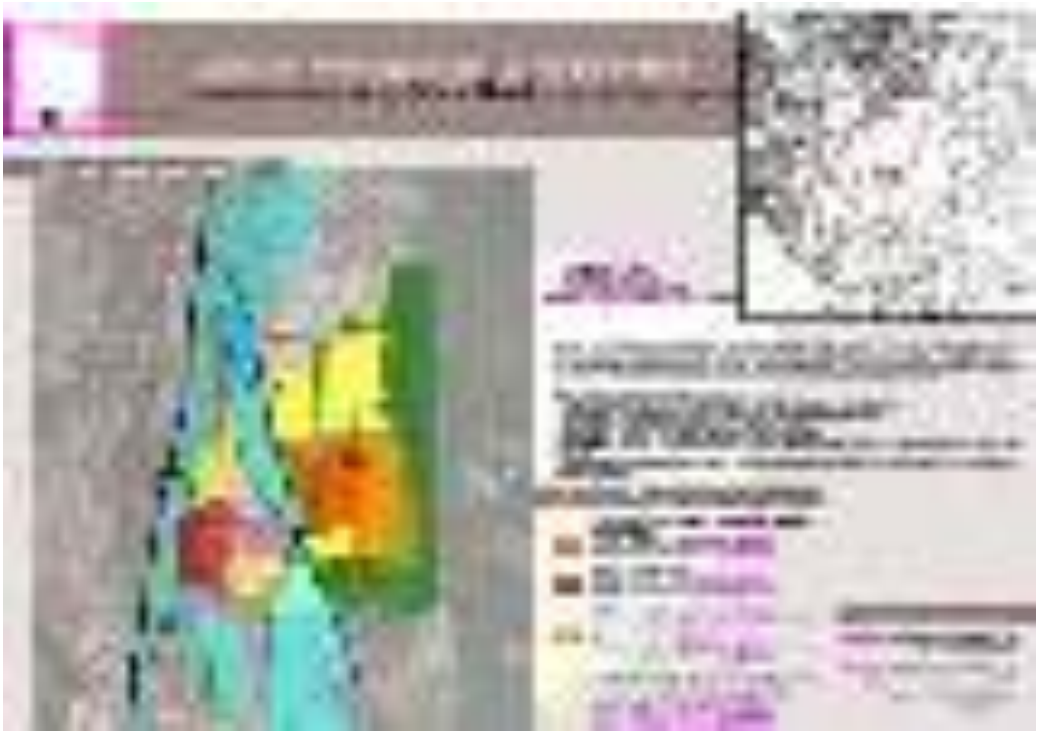
- le **traitement paysager des franges du futur quartier** avec une application différenciée selon les limites considérées :
  - l'**aménagement de bandes paysagères plantées d'arbres de hautes tiges pour les limites Nord et Ouest**, afin de garantir un **traitement qualitatif de l'entrée de ville** depuis la D980
  - la **plantation de haies végétales moins denses et moins hautes** pour ménager une transition entre espaces urbains et terres agricoles et **préserver des percées visuelles** sur l'espace agricole au Sud depuis le cœur du nouveau quartier.
- la **création de nouveaux logements de type individuel** avec **plus grande diversité des formes urbaines et une densité plus importante sur la partie centrale du site, en bordure de la principale voie de desserte** (habitat intermédiaire de type logements individuels mitoyens). Une densité moyenne de l'ordre de **20 logements par hectare** sur la partie centrale et de **15 logements par hectare** sur les secteurs périphériques est projetée, induisant un potentiel estimé du site de l'ordre de **99 nouveaux logements.**
- la **création d'un réseau de desserte viaire** en appui sur une voie centrale connectant les lotissements existants à l'Est du site à la D6 (aménagement et élargissement du chemin rural existant).
- l'**aménagement de liaisons douces** au sein du secteur afin de le relier aux tissus urbains et d'ouvrir le nouveau quartier sur l'environnement agricole limitrophes.

Site n°3 – Murel (zones 2AU1 et 2AU2)

Il s'agit d'un secteur à vocation mixte en entrée Sud de la commune, en bordure Est de la D6086. Sur cet espace, déjà identifié en zone A Urbaniser au précédent PLU, la municipalité souhaite concilier plusieurs objectifs :

- **créer une nouvelle centralité secondaire au cœur de ce nouveau quartier** avec l'implantation de commerces de proximité et d'équipements publics notamment
- **produire une offre diversifiée en logements et moins consommatrice d'espaces**
- **créer un nouveau pôle d'activités économiques compatibles avec l'habitat en vitrine sur le D6086**
- **intégrer le risque Inondation** identifié sur le secteur et **réduire cet aléa par la réalisation d'aménagements spécifiques**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.



Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la **constitution d'une nouvelle centralité** à la confluence des chemins de Bourdilhan et de St Théodorit et articulée autour :
  - de l'implantation de commerces de proximité en RDC de logements collectifs
  - d'un nouveau pôle d'équipements public
  - de l'aménagement d'un espace collectif central conciliant lieu de vie collective, aménagements hydrauliques et aire de stationnement paysagée.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- une **production diversifiée en logements** avec des **typologies différenciées** :
  - secteur central mixte (habitat collectif et activités : commerces/services de proximité) – hauteur maximum R+2 et densité moyenne de 20 logements par ha
  - secteurs d'habitat collectif – hauteur maximum R+2 et densité moyenne de 25 logements par ha
  - secteurs d'habitat individuel mitoyen – hauteur maximum R+1/R+2 et densité moyenne de 15 logements par ha
  - secteurs d'habitat individuel de type pavillonnaire – hauteur maximum R+1 et densité moyenne de 10 logements par ha

Au total le site présente un potentiel estimé de l'ordre de **300 nouveaux logements**.

- une **prise en compte et une réduction de l'aléa Inondation par ruissellement** identifié sur la partie centrale du site via le **maintien d'un espace actuellement agricole** et **l'aménagement d'ouvrages hydrauliques** (bassins de rétention, noues… faisant l'objet d'Emplacements Réservés pour les espaces non communaux à ce jour) le long de l'axe concerné par cet aléa.

- une **prise en compte des enjeux paysagers du site** : **traitement paysager** des espaces non constructibles concernés par l'aléa inondation (débordement / ruissellement) en bordure Ouest de l'axe central Nord-Sud et en bordure Est de la route de Nîmes – l'enjeu est de **concilier aménagement d'ouvrages hydrauliques et perception qualitative du nouveau quartier**, tant en son sein qu'au niveau de l'**entrée de ville Sud** de Bagnols-sur-Cèze. De plus, un **coupure/transition naturelle/paysagère sera ménagée au sein de la zone à vocation principalement résidentielle au Nord-Est** du site, et sera le support d'une liaison douce transversale.

- la **création d'un nouveau pôle d'activités** – principalement commerciales – en bordure de la D6086 avec pour objectifs :
  - de **constituer une nouvelle vitrine qualitative sur la D6086** en vue de l'implantation de grandes enseignes « locomotives »
  - de **diversifier et de conforter ce pôle économique** par l'implantation de commerces de taille plus restreinte et de commerces de proximité à l'interface entre la vitrine sur la D6086 et les secteurs résidentiels plus à l'Est.
  - l'**aménagement d'aires de stationnement paysagées en limites Nord, Sud et Est du secteur à vocation de grandes enseignes commerciales**, afin de manénager des espaces de transition entre lesdites enseignes et les habitations limitrophes existantes.

- la **mise en place d'un maillage viaire de desserte**, en appui sur les voies publiques transversales existantes et intégrant **la création de liaisons douces et un traitement paysager** selon les principes établis dans les schémas d'organisation inclus dans l'OAP. Le réseau principal de desserte a pour objectif de **séparer les flux liés au futur pôle commercial en bordure de la route de Nîmes et ceux liés aux espaces à vocation plus résidentielle**. Toutefois, des **voies secondaires transversales** devront être aménagées afin d'assurer une fluidité des déplacements à l'échelle du nouveau quartier.

- une **prise en compte de l'aléa Feu de Forêt** identifié au niveau des boisements existants en limite Est du site par l'**aménagement d'une interface « coupe-feu »** entre lesdits boisements et les futurs secteurs résidentiels.

Site n°4 – Lacau / entrée Est de la commune (zone 2AUa1)

Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (artisanat non nuisant notamment). Sur cet espace, déjà identifié en zone A Urbaniser au précédent PLU, la municipalité souhaite **concilier production de nouveaux logements et implantations d'activités artisanales dans le prolongement de la zone de Berret** tout en garantissant une **intégration des nouvelles constructions dans leur environnement paysager**.

Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- le **traitement des franges du secteur** via la **plantation de haies végétales sur les limites Nord, Ouest et Sud** et par un **traitement paysager avec des arbres de haute tige en bordure de la D121** couplé à l'**aménagement d'une liaison douce le long de la voie départementale** afin de proposer un cheminement sécurisé. L'enjeu est d'assurer un **traitement qualitatif de l'entrée de ville Est** de la commune.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- l'**aménagement d'une voie de desserte principale** avec un unique débouché sur la D121.

Le site, desservis par l'assainissement collectif présente un potentiel estimé de l'ordre de **50 nouveaux logements**

1.7 – Le pôle de la Gare – nouveau quartier multifonctionnel et multimodale en devenir

Au 5 sites de projets précédemment présenté s'ajoute le **secteur de la gare**, en limite Est du centre ancien de Bagnols-sur-Cèze qui présente un **enjeu fort de restructuration et de renouvellement** en vue de **constituer une nouvelle centralité en lien direct avec le cœur de la commune**.

En ce sens, une **Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)** a été définie sur le secteur afin d'**identifier les caractéristiques urbaines, patrimoniales et paysagères du site**, ainsi que les **enjeux à intégrer** dans le cadre de la restructuration de celui-ci.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Ainsi l'OAP a été établie en 3 étapes :

- un **état des lieux** identifiant les **éléments bâtis remarquables à valoriser**, les **éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial et un potentiel de réhabilitation** (sans exclure toutefois leur possible démolition), ainsi que les **éléments d'intérêt paysager** (alignements d'arbres, murs de pierre…).

- l'identification des **enjeux principaux du site** :
  - structurer et aménager le pôle Gare
  - recréer une continuité des espaces publics en lien avec le cœur de ville
  - aérer le carrefour d'entrée de ville afin de le mettre en valeur
  - marquer l'entrée de vile par un élément urbain fort
  - renforcer le caractère secondaire de la rue Léon Fontaine

- la formalisation de l'OAP qui édicte les principaux objectifs suivants :
  - **restructurer le pôle gare par la création d'une entité mixte** (habitat, commerces de proximité en lien avec le fonctionnement de la gare et aire de stationnement)
  - **préservation et valorisation des caractéristiques urbaines qualitative du secteur** : alignements bâtis, bâti traditionnel, façades de caractère, châteaux
  - **création d'un nouvel équipement collectif en entrée de centre-ville**
  - **aménagement de nouveaux espaces publics paysagers** afin d'aérer le secteur et d'améliorer le cadre de vie.

1.8 – Un confortement du dynamisme économique de la commune

1.8.1 – Maintenir et adapter l'activité agricole

Les espaces cultivés occupent plus d'un tiers du territoire de Bagnols-sur-Cèze et l'activité agricoles est une composante importante de la commune, tant pour sa valeur économique que pour son rôle dans l'entretien des paysages.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Le PADD de Bagnols-sur-Cèze affirme l'enjeu de **soutenir l'agriculture en préservant au maximum le terroir agricole de la commune**. En ce sens, les choix de développement ont été établis dans un **souci de limiter la consommation d'espaces agricoles**. De plus, les **espaces classés agricoles ont été définis** en **cohérence avec la valeur agronomique des sols** (appui sur l'étude « Zonage des potentialités viticoles agronomiques et paysagères – commune de Bagnols-sur-Cèze » - Février 2010).

Par ailleurs, la municipalité entend également, au travers de son projet de développement, **permettre la diversification des exploitations agricoles** (agritourisme, vente directe à la ferme…)

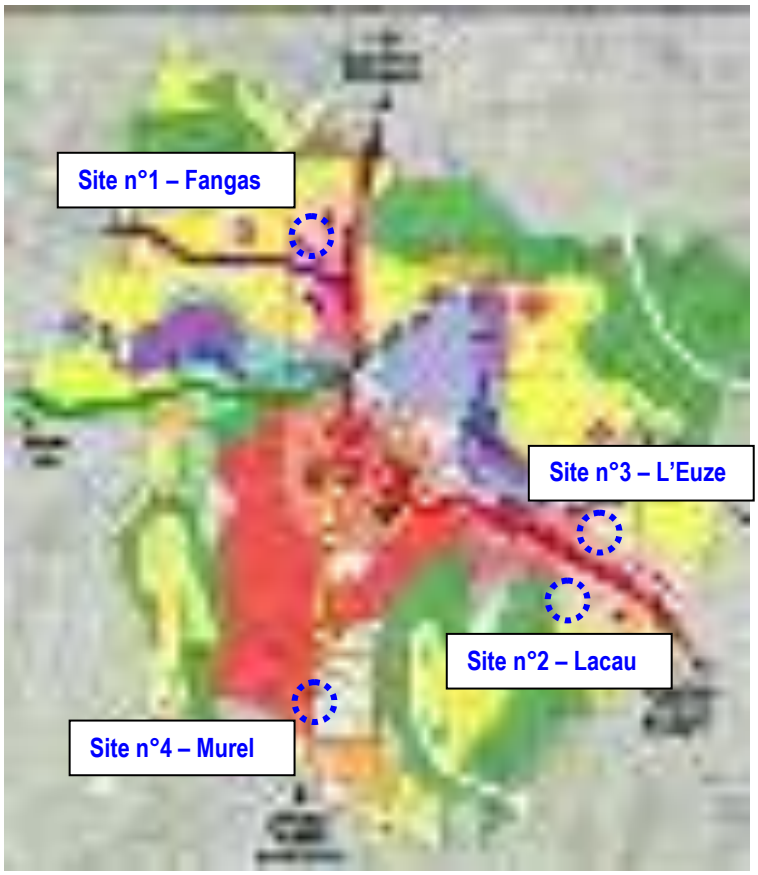
1.8.2 – Structurer et conforter la structure économique de Bagnols-sur-Cèze

Bagnols-sur-Cèze constitue un pôle économique majeur au sein du Gard Rhodanien. Ainsi, la municipalité souhaite **accompagner la croissance démographique projetée par la création d'emplois** et appuie son projet de développement sur l'enjeu de **structurer et de conforter le tissu économique** de la commune, au travers des actions suivantes :

- **affirmer le centre ancien comme la centralité principale de la commune**, par le **maintien et le confortement de l'offre en commerces et services de proximité**
- **créer de nouvelles centralités :**
    - **au niveau du secteur de la Gare, en continuité immédiate Est du centre** ancien – constitution d'un quartier multifonctionnel et multimodal
    - **en entrée Sud de la commune** (secteur Murel) - création d'un cœur de quartier mixte couplée à l'aménagement d'une vitrine économique qualitative en bordure de la D6086
- **conforter les pôles économiques existants en entrées Nord** (Fangas) **et Est** (Euze / Berret).

Afin de structurer les pôles économiques de la commune et de garantir un traitement qualitatif des entrées de ville à vocation économique des OAP ont été définis sur les zones A Urbaniser à court/moyen termes au niveau des entrées Nord, Est et Sud de Bagnols-sur-Cèze.

Carte de synthèse du PADD de Bagnols-sur-Cèze et localisation des secteurs à vocation économique faisant l'objet d'OAP



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Site n°1 – Fangas – entrée Nord

Il s'agit d'un secteur à vocation d'activités économiques, en confortement de l'entité actuelle de Fangas, en entrée Nord de Bagnols-sur-Cèze. Sur cet espace, déjà identifié en zone A Urbaniser au précédent PLU, la municipalité souhaite concilier plusieurs objectifs :

- **permettre l'implantation de nouvelles activités économiques** sur le territoire communal afin d'accompagner le développement démographique projeté par la création d'emplois
- **structurer cette extension urbaine afin d'assurer une desserte satisfaisante et un traitement qualitatif de l'entrée de ville**

Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- une **réorganisation de la desserte viaire du secteur** : desserte à assurer en appui sur la RD980 avec suppression du débouché sur la RN86 trop dangereux et au travers du déplacement de l'accès existant sur la RD980.
- un **traitement paysager des franges du secteur** (plantation de haies et d'arbres de haute tige) afin de garantir un **aspect qualitatif de l'entrée de ville**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Site n°2 –Lacau / entrée Est de la commune (zone 2AUa2)

Il s'agit d'un secteur à vocation d'activités principalement artisanales, dans le prolongement du pôle artisanal de Berret, en entrée Est de Bagnols-sur-Cèze. Sur cet espace, déjà identifié en zone A Urbaniser au précédent PLU, la municipalité souhaite concilier plusieurs objectifs :

- **permettre l'implantation de nouvelles activités compatibles avec l'habitat** sur le territoire communal afin d'accompagner le développement démographique projeté par la création d'emplois
- **structurer cette extension urbaine afin d'assurer un traitement qualitatif de l'entrée de ville**

Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- une **organisation de la desserte viaire du secteur** en appui sur la RD121 : création d'un unique accès sur la voie départementale.
- une **structuration du bâti futur avec des principes d'alignements** à respecter parallèles à la RD121
- un **traitement paysager des franges du secteur** (plantation de haies et d'arbres de haute tige) afin de garantir un **aspect qualitatif de l'entrée de ville et une transition avec les espaces agricoles** limitrophes au Sud

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Site n°3 –Euze / entrée Est de la commune (zone 2AUe)

Il s'agit d'un secteur à vocation d'activités économique, dans le prolongement de l'actuelle zone de l'Euze et en lien avec le projet de déviation RN86-RD580, en entrée Est de Bagnols-sur-Cèze. Sur cet espace, déjà identifié en zone A Urbaniser au précédent PLU, la municipalité souhaite concilier plusieurs objectifs :

- **permettre l'implantation de nouvelles activités** sur le territoire communal afin d'accompagner le développement démographique projeté par la création d'emplois et en ménageant une vitrine économiques qualitative depuis l'entrée Est et la future déviation
- **structurer cette extension urbaine afin d'assurer un traitement qualitatif de l'entrée de ville**

Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- une **organisation de la desserte viaire du secteur** en appui sur la RD580 : création d'un unique accès sur la voie départementale et bouclage de voirie à réaliser avec le réseau viaire existant en limite de zone
- une **structuration du bâti futur avec des principes d'alignements à respecter** parallèles à la future déviation RN86-RD580
- un **traitement paysager des franges du secteur** (plantation de haies) afin de garantir un **aspect qualitatif de l'entrée de ville et une transition avec les espaces agricoles** limitrophes.

Site n°4 – Murel (zone 2AU2)

Se référer à la présentation et à la justification de l'OAP présentée au paragraphe 1.6.6.

1.9 – Un renforcement de l'attractivité et de l'animation de la commune

Le PADD affirme également la volonté municipale de renforcer l'attractivité et l'animation de Bagnols-sur-Cèze, avec plusieurs axes d'actions :

- **valoriser les atouts – patrimoniaux, naturels/écologiques et paysagers – de la commune** pour conforter son **attractivité touristique**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- affirmer la **Cèze comme axe structurant le long duquel une nouvelle offre de loisirs verts et touristique est à développer (reconquête des berges par l'aménagement de cheminements piétons)**, en cohérence avec les intérêts écologiques de ce cours d'eau et le risque inondation qu'il engendre.
- **maintenir et valoriser les structures touristiques existantes** (campings en bord de Cèze notamment)
- **conforter et diversifier l'offre en hébergement touristique communale** (dans le cadre du confortement de l'entité économique de Fangas, ou de la restructuration du pôle gare par exemple).
- **valoriser les ressources du terroir au travers** notamment d'une possible **diversification des exploitations agricoles** : œnotourisme, agritourisme…
- **proposer une nouvelle offre en équipements à l'échelle de Bagnols-sur-Cèze** (domaines culturel, sportif…).

1.10 – Une amélioration des déplacements

Le projet de développement communal intègre l'enjeu d'améliorer les déplacements au sens large sur le territoire de Bagnols-sur-Cèze. En effet, les objectifs suivants sont affirmés dans le PADD :

- **maintenir et développer les liaisons douces et les itinéraires de promenade** dans un objectif :
  - de connecter l'ensemble des secteurs urbains entre eux, avec le centre-ancien et les territoires limitrophes.
  - de reconquérir les abords de la Cèze, par l'aménagement de cheminement doux
- **intégrer les projets de déviations** (RD6/RN86 et RN86/RD580) et planifier un développement urbain en cohérence avec ces projets (structuration de l'entrée de ville Est à vocation économique principalement).
- **améliorer le réseau viaire communal** en planifiant les créations, élargissements et aménagements de voirie à réaliser
- **maîtriser le transit de poids-lourds au niveau du centre-ville** par la réalisation d'un **« stop-convois » en entrée de ville Ouest** (RD6)

1.11 – Un prise en compte des risques et nuisances

Le projet de développement de Bagnols-sur-Cèze intègre les risques et nuisances inhérents au territoire communal :

- le risque **Inondation** : la commune est concernée par le PPR Rhône-Cèze-Tave. Toutefois, la commune a souhaité disposer d'une connaissance plus complète et récente de l'aléa Inondation sur son territoire et en ce sens a réalisé des études hydrauliques ayant abouti à la **redélimitation des zones de risque Inondation** par **débordement** et par **ruissellement**. Par ailleurs cette **carte délimite la tache urbaine de Bagnols-sur-Cèze** afin de permettre l'application de la **doctrine département relative au risque Inondation** (dans un premier temps uniquement dans les secteurs hors emprise de l'actuel PPR Inondation, dans l'attente de la révision de ce PPR).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Cartographie de l'aléa Inondation – études hydrauliques complémentaires CEREG – 2012

Enfin, la municipalité a souhaité améliorer la gestion des eaux pluviales et ainsi réduire l'aléa ruissellement sur le territoire de Bagnols-sur-Cèze. En ce sens :

- un **zonage pluvial**, associé à un règlement, a été établi et instaure des prescriptions, notamment en matière de rétention des eaux pluviales à la parcelle (ratios minimum de rétention à respecter, différents selon les secteurs de la commune et les enjeux hydrauliques qui leurs sont liés)
- la **réalisation d'ouvrages hydrauliques** (bassins de rétention, noues…) a été planifiée (inscription des emprises nécessaires en Emplacements Réservés et définition de sous-secteurs Ur spécifiquement dédiés à la réalisation d'aménagements hydrauliques)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zonage pluvial communal – 2012

- le risque **Feu de Forêt** : la commune est concernée par l'aléa Feu de Forêt, principalement au niveau des entités boisées que compte son territoire (collines). Les choix de développement ont été établis en cohérence avec la carte d'aléa transmise par l'Etat dans le cadre du Porter A Connaissance. Par ailleurs, dans les zones A Urbaniser situées à proximité d'entités boisées, l'aménagement d'interfaces « coupe-feu » a été imposé (secteur de Murel – cf. Orientation d' Aménagement et de Programmation et définition d'Espaces Verts Protégés en remplacement des Espaces boisés Classés initiaux).

- l'aléa **Transport de Matières Dangereuses** : la présence d'une conduite de Gaz en limite Nord-Est du territoire communal a été prise en compte dans le projet de développement de Bagnols-sur-Cèze

- les **nuisances sonores** – les périmètres de bruits liés aux voies de circulation bruyantes traversant le territoire communal ont été intégrés au PLU afin de garantir une isolation acoustique conforme dans les secteurs affectés par les nuisances sonores.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2 – Analyse de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

En accord avec les dispositions issues de la **loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010**, sont ci-après justifiés les objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain du PLU de Bagnols-sur-Cèze, ainsi que l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers opérée sur la période 2000-2011 et celle projetée dans le cadre du projet de PLU.

2.1 – Justification des objectifs du PADD au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés

Pour rappel, les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain suivants sont affichés au PADD de Bagnols-sur-Cèze :

- *favoriser le comblement des « dents creuses » et engager du renouvellement urbain*
- *encadrer le développement de l'urbanisation en privilégiant les extensions en continuité de la tache urbaine existante et en leur associant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant des objectifs précis en matière d'organisation viaire, d'intégration paysagère, de densité et de formes urbaines…*
- *phaser l'urbanisation afin de s'assurer de la cohérence globale du développement urbain et de son adéquation avec les objectifs de croissance démographique*
- *permettre une densification du tissu urbain, notamment à proximité des services de proximité et proposer des densités plus importantes dans les secteurs d'extensions urbaines*

En cohérence avec ces objectifs, le développement urbain de Bagnols-sur-Cèze est planifié au sein ou en continuité immédiate des tissus urbains actuels de la commune afin de ne pas compromettre l'environnement ainsi que la qualité de des paysages et de ne pas porter atteinte de manière significative à l'activité agricole.

Ainsi le projet communal vise à une protection des espaces agricoles et naturels de Bagnols-sur-Cèze en les répertoriant clairement dans le PADD et en leur appliquant ensuite un zonage et un règlement adapté à leurs vocations et enjeux.

Extrait du PADD de Bagnols-sur-Cèze schématisant en jaune le terroir agricole et en vert les espaces naturels à préserver

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Ainsi la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont engagées à la fois :

- par la **définition d'objectifs clairs au sein du PADD**
- par un **renouvellement urbain et une densification incités au sein des tissus urbains les plus centraux** : le centre ancien et sa première couronne au travers d'un cadre réglementaire facilitant l'évolution et la transformation du bâti existant, ainsi que la restructuration de certains secteurs stratégiques (pôle de la Gare par exemple) – reprise des règles d'implantation, des emprises au sol maximales ainsi que des COS dans certains secteurs actuellement bâtis.
- par une **urbanisation moins consommatrice d'espace dans certains secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif** (ANC) – diminution des superficies minimales, en cohérence avec le nouveau zonage d'assainissement communal.
- par la définition de **secteurs d'urbanisation future au sein ou en confortement des espaces actuellement urbanisés** de la commune afin de limiter l'impact sur les espaces et activités agricoles encadrant l'espace urbain de Bagnols-sur-Cèze
- par l'établissement d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sur ces secteurs voués au développement urbain de la commune, qui visent à structurer une urbanisation future moins consommatrice d'espace (recherche de nouvelles formes urbaines et de densités plus importantes…).
- par un **phasage de l'urbanisation future** en cohérence avec l'enjeu de **maîtrise l'évolution de la commune**, ainsi qu'avec la **desserte actuelle et projeté des secteurs concernés** (voirie et réseaux) et la **capacité des équipements communaux**. Ainsi sont distinguées les zones à urbaniser à court/moyen termes (zones 2AU) et celles à plus long terme, après modification ou révision du PLU (zones 1AU).

2.2 – Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2000 - 2011

Un bilan de la consommation d'espaces a été établi pour une période de 11 ans entre 2000 et 2011 (à partir de bases cadastrales de ces deux dates).

Entre 2000 et 2011, l'analyse de l'évolution de la tache urbaine est réalisée afin de mesurer la consommation foncière issue du développement de la commune, tant pour la production de nouveaux logements que pour le développement économique de Bagnols-sur-Cèze.

La tache urbaine correspond aux enveloppes agglomérées, c'est-à-dire à l'urbanisation existante et équipée en tout ou partie. Elle comprend toutes les surfaces construites regroupant plus de 3 constructions, distantes les unes des autres de moins de 50 m, desservies par les mêmes voies et n'étant pas séparées par une rupture topographique.

La définition de la tache urbaine est un outil de travail permettant d'estimer le foncier consommé par le développement urbain de la commune (constructions nouvelles), de comprendre comment les extensions urbaines se sont réalisées dans le cadre du PLU précédent. Elle ne correspond en aucun cas à la surface constructible du PLU actuel, ni aux limite des zones constructibles du nouveau PLU.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Superficie de la tache urbaine de Bagnols-sur-Cèze en 2000 et en 2011

Entité urbaine	Superficie de la tache urbaine en 2000 (ha)	Superficie de la tache urbaine en 2011 (ha)
	Superficie totale	*Superficie totale*
Tache urbaine principale	541,9	561,1
Groupements de constructions	81,8	79,7
Tache urbaine principale + groupements de constructions	623,7	640,9
Tache urbaine à vocation d'activités	45,9	59,9
TOTAL	**669,6 ha**	**700,7 ha**

Carte de la tache urbaine 2000 de Bagnols-sur-Cèze

Source : cadastre 2000

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Carte de la tache urbaine 2011 de Bagnols-sur-Cèze

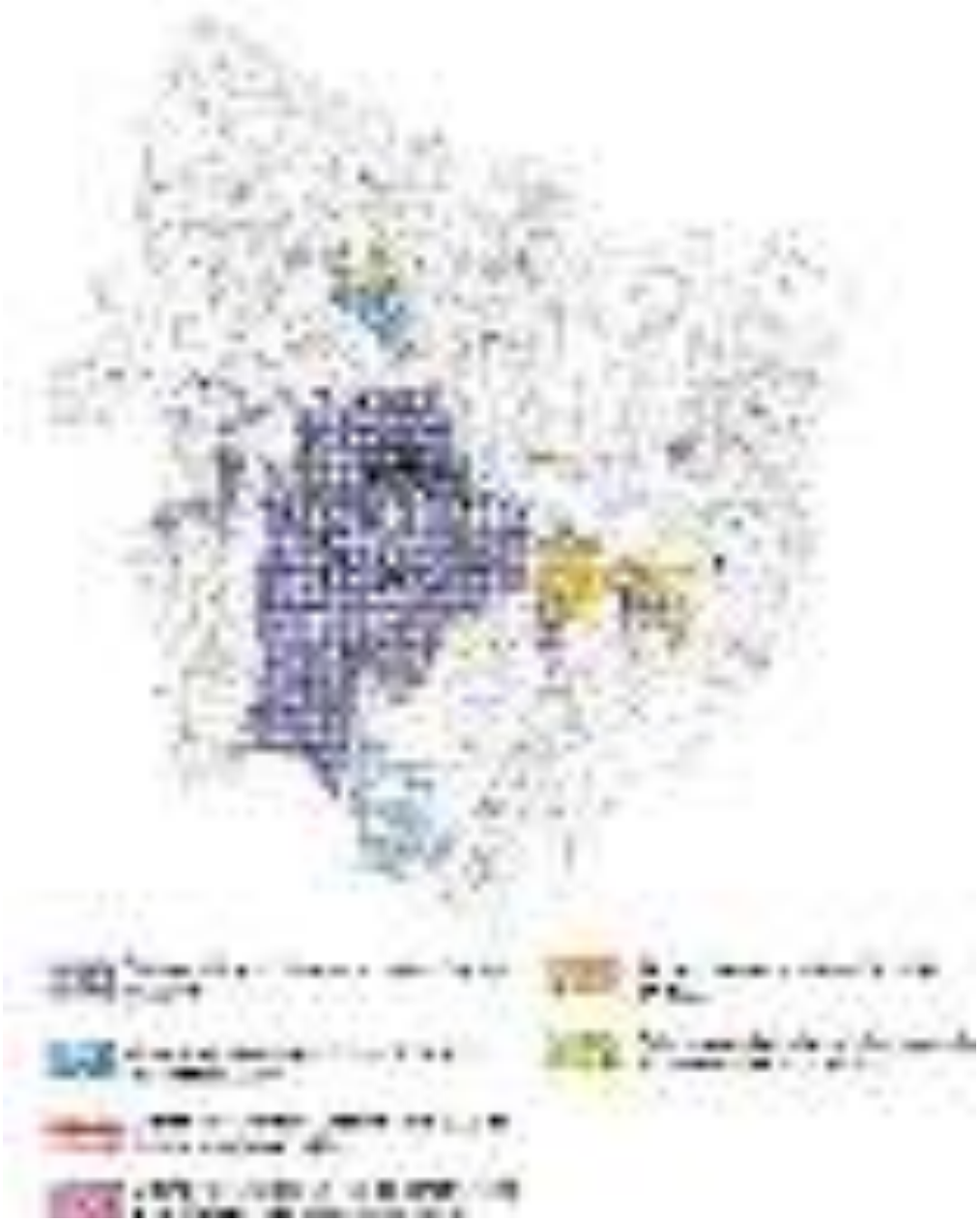
Source : cadastre 2000

Evolution de la tache urbaine de Bagnols-sur-Cèze entre 2000 et 2011

Evolution de la tache urbaine entre 2000 et 2011 (en ha)	Evolution annuelle de la tache urbaine entre 2000 et 2011	
	2,8 ha / an	
+ 31,1 ha	*Habitat : 1,6 ha/an*	*Activités économiques : 1,2 ha/an*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Extension de la tache urbaine de Bagnols-sur-Cèze entre 2000 et 2011



Source : cadastres 2000 et 2011

La superficie de la tache urbaine a augmenté **de 4,6% entre 2000 et 2011**, soit une évolution d'environ **31,1 ha en 11 ans** ou de **2,8 ha/an,** répartie de la manière suivante :

- **1,6 ha/an** correspondant au **développement de l'habitat**,
- **1,2 ha/an** correspondant au **développement économique.**

Sur les 31,1 ha d'extension de la tache urbaine entre 2000 et 2011 :

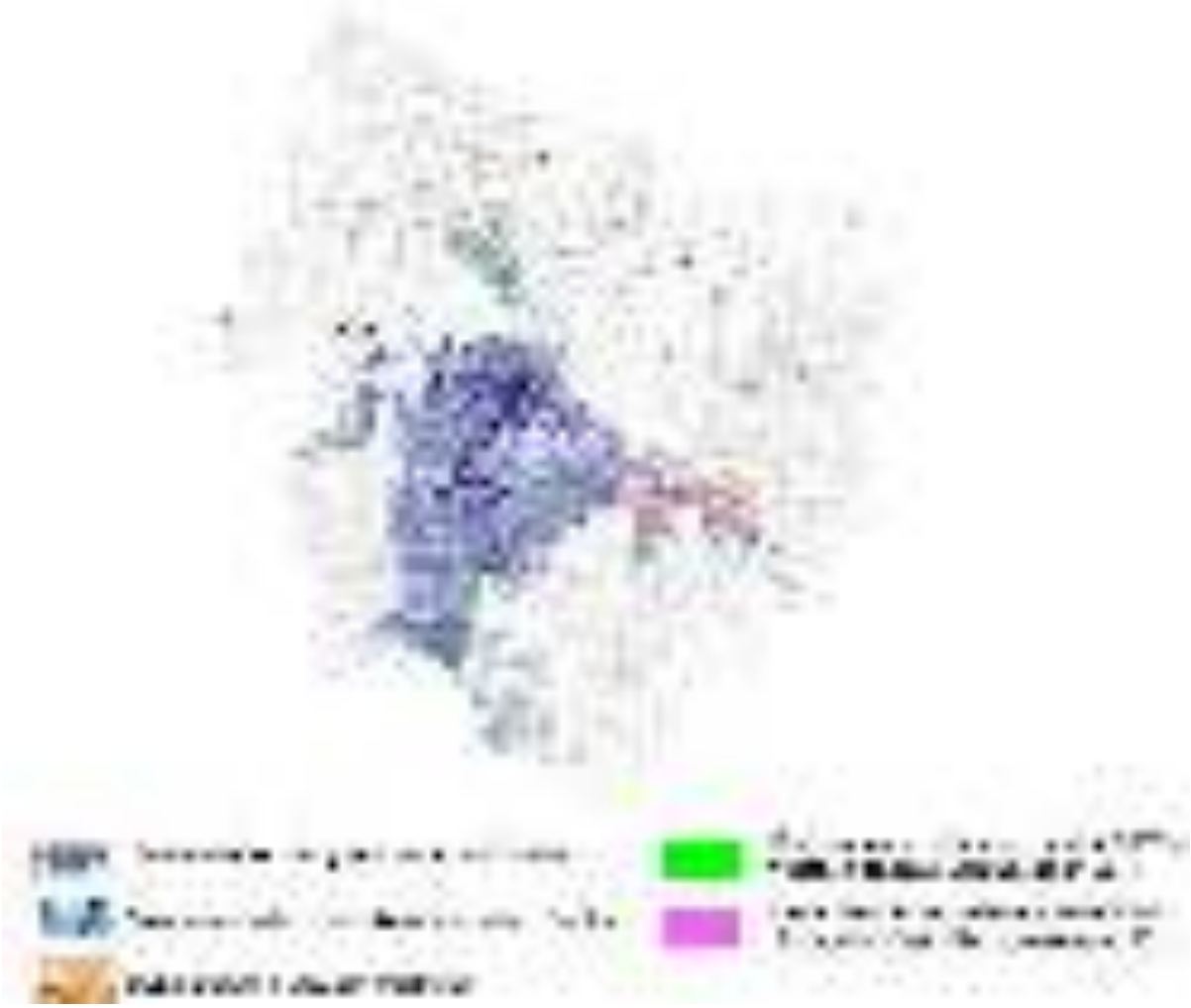
- près de 17,2 ha correspondent au **développement de l'habitat (55%),**
- et près de 13,9 ha correspondent au **développement économique (45%),**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Près de **247 nouveaux logements** ont été construits **en extension de la tache urbaine entre 2000 et 2011** sur la commune de Bagnols-sur-Cèze **sur 17,2 hectares** (sources : travail de cartographie à partir des cadastres de 2000 et 2011). Cette extension de la tache urbaine est ainsi caractérisée par **une densité moyenne estimée de l'ordre de 14 logements/ha** (soit près de **700 m² de terrain / logement**).

Par ailleurs, au sein de la tache urbaine de 2000, on compte **21,7 hectares de « dents creuses »** qui ont été urbanisées entre 2000 et 2011 (18,4 hectares à vocation d'habitat / 3,3 hectares à vocation d'activité).

Urbanisation entre 2000 et 2011 au sein de la tache urbaine de 2000



Source : cadastre 2011

2.3 – Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers projetée entre 2011 et 2025

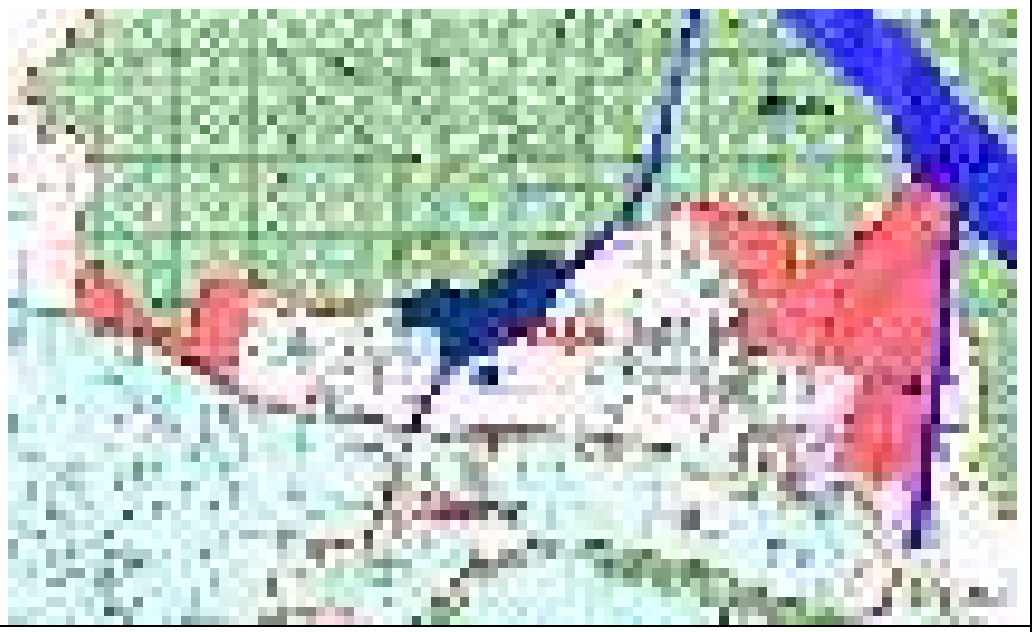
La commune a pensé son développement urbain dans un souci de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels. La traduction réglementaire du projet de développement de Bagnols-sur-Cèze a engendré les modifications suivantes :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.3.1 - Reprise de la limite des zones constructibles en confortement des tissus urbains actuels de Bagnols-sur-Cèze

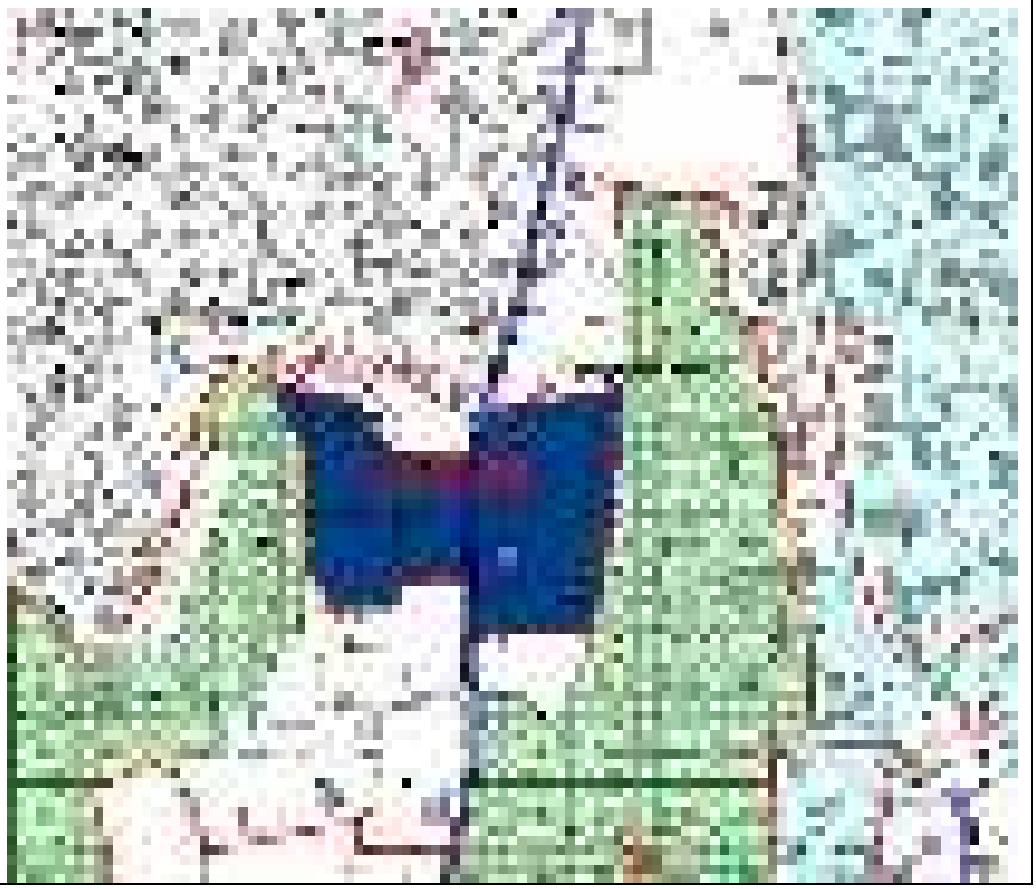
Les limites constructibles de certains secteurs urbanisés de Bagnols-sur-Cèze sont actualisées en cohérence avec les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU :

Secteur n°1 – Bazine (zone UD2b)

Objectif identifié au PADD sur le secteur concerné	***Zonage précédent PLU***
Maîtriser l'urbanisation dans les espaces paysagers sensibles	
Modification de zonage opérée	***Zonage nouveau PLU***
Extension de la zone urbaine à vocation d'habitat du précédent PLU (zone Un1 reclassée en zone UD2b) Possible confortement de ce secteur d'habitat avec calage de la limite Nord sur une courbe de niveau	
Evolution(s) de surface(s)	Près de **4,8 ha** précédemment classés Agricoles (A) en zone UD2b Près de **1 ha** précédemment classés Naturelle (N) en zone UD2b
Justification	Volonté municipale de **proposer une nouvelle offre d'habitat** (pavillonnaire) dans l'objectif de **diversifier le parc de logements communal** dominé par les logements collectifs et les logements locatifs Il s'agit d'**espaces en continuité immédiate du tissu bâti existant ou d'espaces actuellement bâtis** Aptitude des sols à l'Assainissement Non Collectif (ANC)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

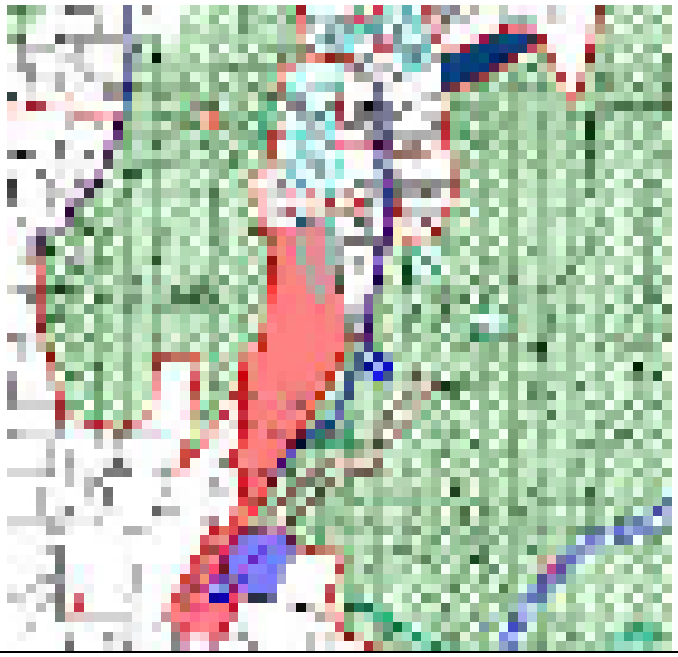
Secteur n°2 – Roquette (zone UDp2a)

Objectif identifié au PADD sur le secteur concerné	***Zonage précédent PLU***
Poursuivre la structuration de la ville	
Modification de zonage opérée	***Zonage nouveau PLU***
Extension de la zone urbaine à vocation d'habitat du précédent PLU vers le Sud (zone Un reclassée en zone UDp2a)	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Evolution(s) de surface(s)	Près de **3,6 ha** précédemment classés Naturelle (N) en zone UDp2a
Justification	Volonté municipale de **proposer une nouvelle offre d'habitat** (pavillonnaire) dans l'objectif de **diversifier le parc de logements communal** dominé par les logements collectifs et les logements locatifs Il s'agit d'**espaces en continuité immédiate du tissu bâti existant, encadrés au Nord et au Sud par une urbanisation existante** Aptitude des sols à l'Assainissement Non Collectif (ANC)

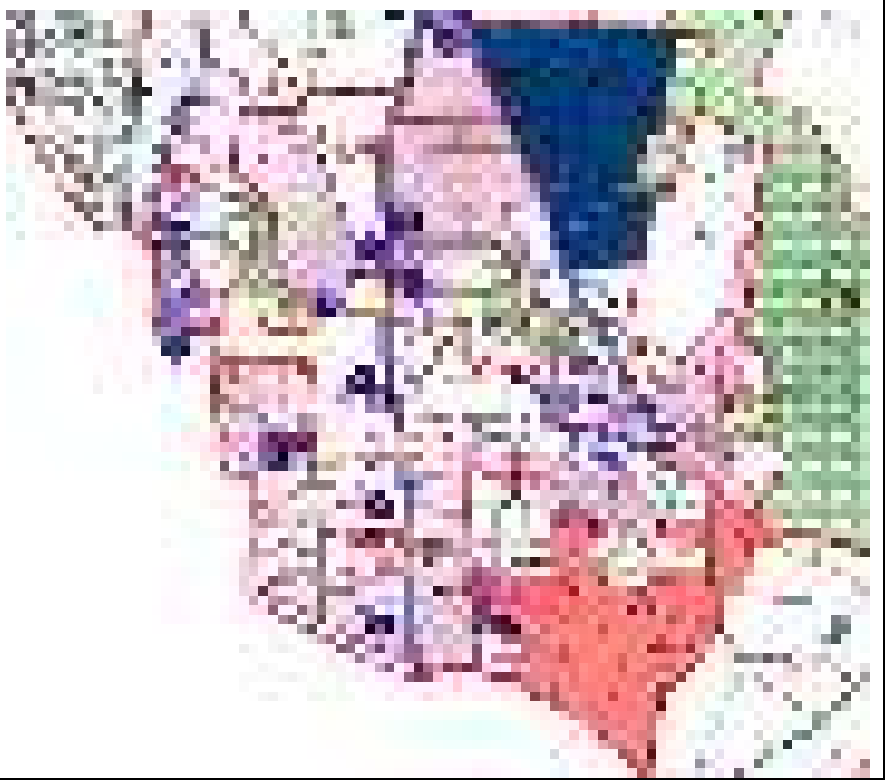
Secteur n°3 – Roquette-Berret (zone UDp2a)

Objectif identifié au PADD sur le secteur concerné	***Zonage précédent PLU***
Structurer le développement urbain	
Modification de zonage opérée	***Zonage nouveau PLU***
Extension de la zone urbaine à vocation d'habitat du précédent PLU (zone U + zone Un reclassée en zone UDp2a)	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Evolution(s) de surface(s)	Près de **5,4 ha** précédemment classés Agricoles (A) en zone UDp2a Près de **0,7 ha** précédemment classés Naturelle (N) en zone U
Justification	Volonté municipale de **proposer une nouvelle offre d'habitat** (pavillonnaire) dans l'objectif de **diversifier le parc de logements communal** dominé par les logements collectifs et les logements locatifs Il s'agit d'**espaces en continuité immédiate du tissu bâti existant** Aptitude des sols à l'Assainissement Non Collectif (ANC) en UDp2a

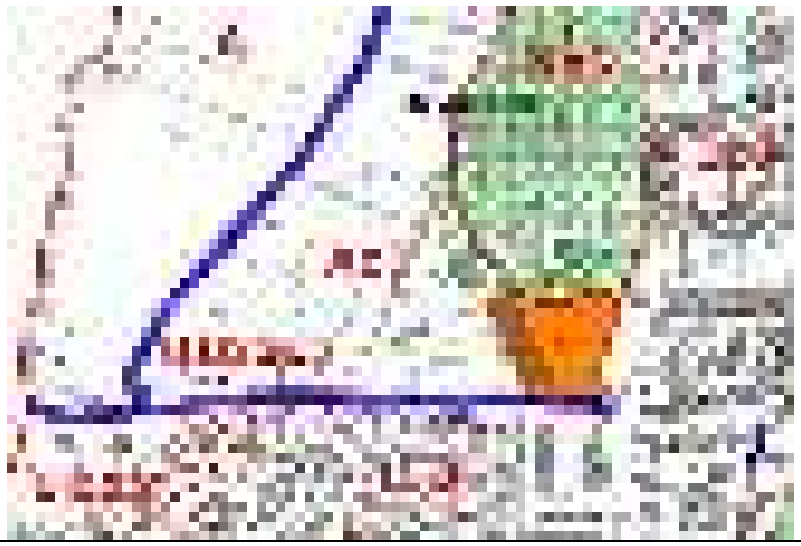
Secteur n°4 – Bourdilhan (zone UDp2a)

Objectif identifié au PADD sur le secteur concerné	***Zonage précédent PLU***
Maîtriser l'urbanisation dans les espaces paysagers sensibles	
Modification de zonage opérée	***Zonage nouveau PLU***
Rattachement à la zone urbaine d'un groupement d'habitations existantes au Nord Extension de la zone urbaine à vocation d'habitat du précédent PLU (zone Un1 reclassée en zone UDp2b)	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Evolution(s) de surface(s)	Près de **8,1 ha** précédemment classés Agricoles (A) en zone UDp2b Près de **7 ha** précédemment classés Naturelle (N) en zone UDp2b
Justification	Volonté municipale de **proposer une nouvelle offre d'habitat** (pavillonnaire) dans l'objectif de **diversifier le parc de logements communal** dominé par les logements collectifs et les logements locatifs Il s'agit d'**espaces en continuité immédiate du tissu bâti existant ou d'espaces actuellement bâtis limitrophes à l'ancienne zone Un1** Aptitude des sols à l'Assainissement Non Collectif (ANC) en UDp2a

Secteur n°5 – Montigal (zone Ud devenue A)

Objectif identifié au PADD sur le secteur concerné	***Zonage précédent PLU***
Maintenir les espaces agricoles	
Modification de zonage opérée	***Zonage nouveau PLU***
Reclassement en zone Agricole (A) d'espaces valorisés par l'agriculture et de bâtiments agricoles (serres)	
Evolution(s) de surface(s)	Près de **0,7 ha** précédemment classés Ud (vocation d'habitat) en zone Agricole (A)
Justification	Volonté municipale de **préserver le potentiel agricole de la commune** et de **limiter l'étalement urbain**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

S'ajoutent à ces principales évolutions des **ajustements mineurs des limites constructibles (zones U)** en cohérence avec l'emprise réelle des espaces urbains/agricoles/naturels et des aménagements existants, ainsi qu'avec les limites de la tache urbaine de Bagnols-sur-Cèze (secteurs « Masses Sud – Devez » - calage de la limite de la zone U sur une courbe de niveau - , et « Paniscoule – Aubagnac – Euze – calage de la limite des zone U sur les limites cadastrales).

Par ailleurs, au niveau du secteur Aubagnac, la limite de la zone UE (vocation économique) a été réduite au profit de la zone Agricole (A) afin de stopper l'étalement urbain au-delà des tissus actuellement bâtis, de surcroit sur des espaces inondables.

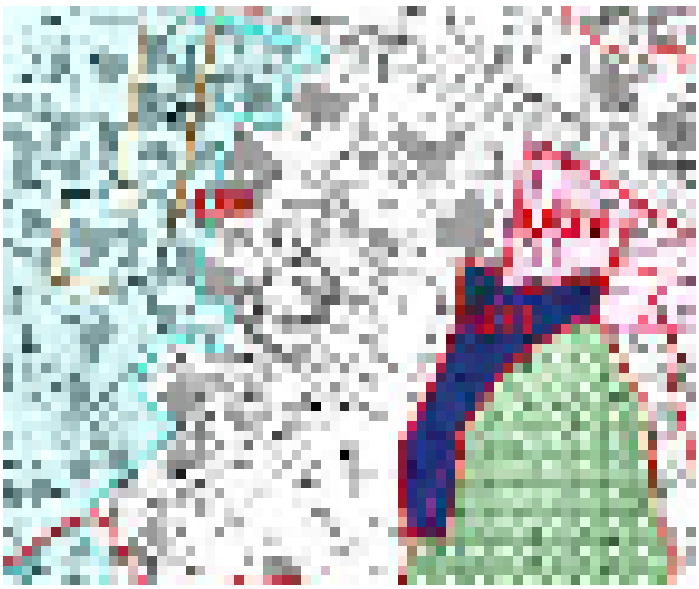
Extrait du plan de zonage du nouveau PLU – secteur Aubagnac

Ainsi, près de **0,4 ha de zone UE ont été reclassés en zone Agricole (A)**.

Enfin, en limite Est de la ZA de Berret, le pôle existant d'équipements de sports/loisirs limitrophe aux zones urbaines (UE) est reclassé en zone Ul1, auquel un règlement spécifique est associé.

Ainsi, **près de 1,6 ha de zone Nl sont reclassés en zone Ul1**.

Extrait du plan de zonage du nouveau PLU – secteur ZA Berret

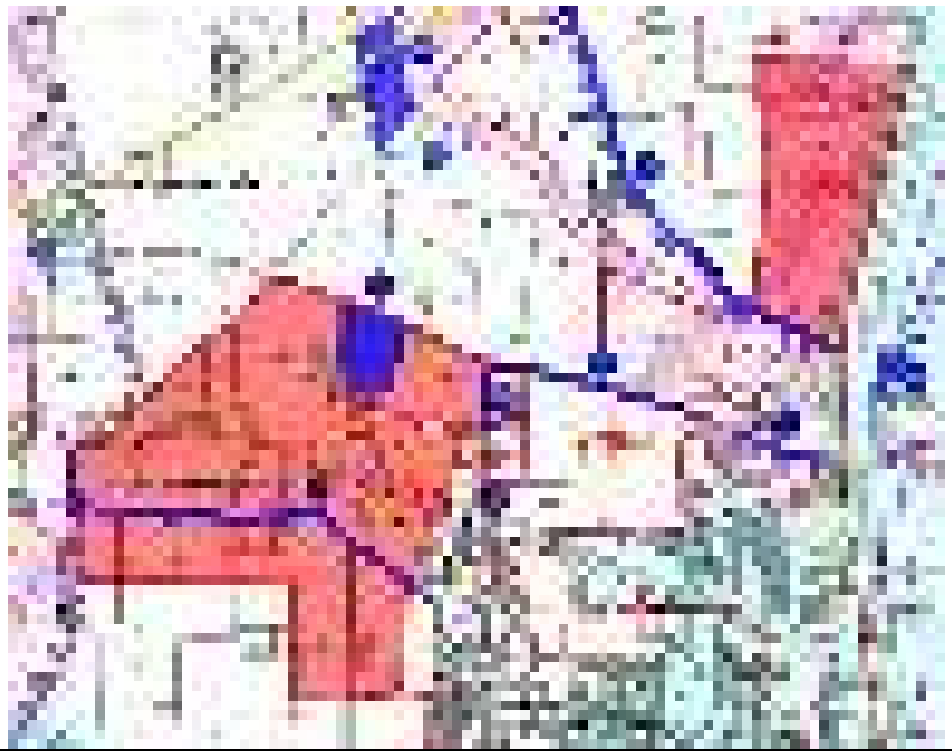


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.3.2 - Planification d'extensions urbaines en confortement des tissus urbains actuels de Bagnols-sur-Cèze

Plusieurs zones d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat ou d'activités économique ont été définies au niveau des entrées Nord, Ouest et Est, ainsi qu'au niveau du secteur Maransan :

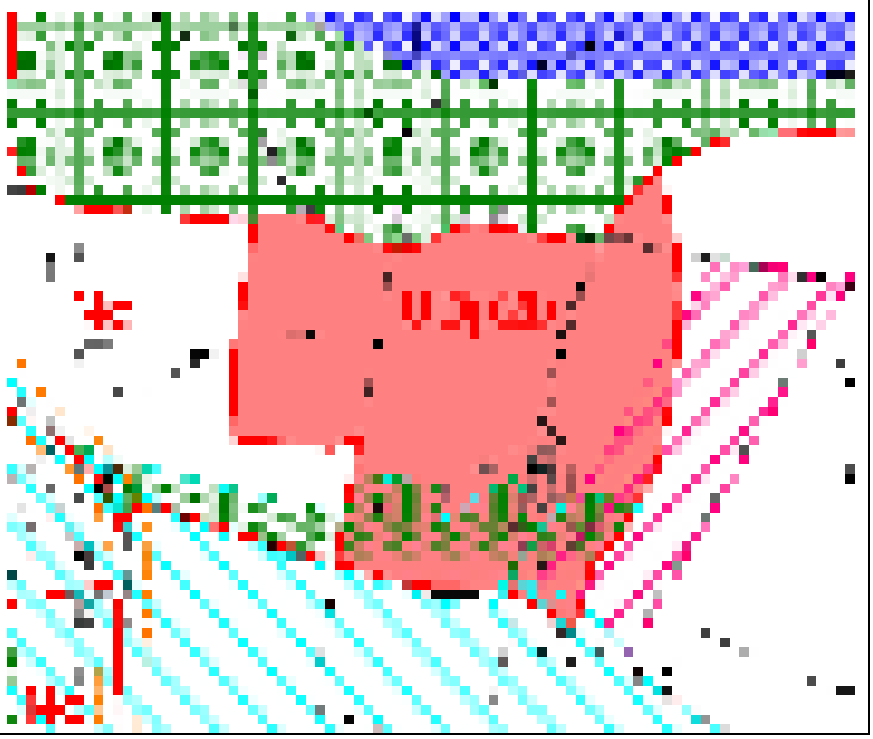
Secteur n°1 – Entrée Nord (zones 2AU, 1AU et 1AUe)

Objectifs identifiés au PADD sur le secteur concerné	***Zonage précédent PLU***
Renforcer le pôle artisanal et commercial Organiser les fonctions et proposer une nouvelle offre résidentielle en arrière plan	
Modification de zonage opérée	***Zonage nouveau PLU***
Confortement du pôle économique de Fangas vers le Nord, en bordure Ouest de la RN86 – traitement qualitatif de l'entrée de ville (zone 1AUe) Développement de l'habitat vers l'Ouest de Fangas (zones 2AU et 1AU)	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Evolution(s) de surface(s)	Près de **8,8 ha** précédemment classés Agricoles (A) en zone 2AU (habitat) Près de **7,3 ha** précédemment classés Agricoles (A) en zone 1AU (habitat) Près de **5,2 ha** précédemment classés Agricoles (A) en zone 1AUe (économie)
Justification	Volonté municipale de **structurer l'entrée de ville Nord en conciliant traitement qualitatif, confortement du tissu économique et développement de l'habitat** Il s'agit d'**espaces en continuité immédiate des tissus bâtis existants** Cohérence avec la desserte actuelle ou projetée par l'assainissement collectif Phasage de l'urbanisation – après modification / révision du PLU (zones 1AU / 1AUe)

Secteur n°2 – Maransan (zone UDp2b)

Objectifs identifiés au PADD sur le secteur concerné	***Zonage précédent PLU***
Maîtriser l'urbanisation dans les espaces paysagers sensibles	
Modification de zonage opérée	***Zonage nouveau PLU***
Concilier préservation des sites d'intérêt patrimonial et développement d'une nouvelle offre d'habitat	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Evolution(s) de surface(s)	Près de **8,7 ha** précédemment classés Agricoles (A) en zone UDp2b (habitat) Préservation des abords Sud du Manoir de Maransan via un classement en Espaces Verts à Protéger (EVP)
Justification	Volonté municipale de **proposer une nouvelle offre d'habitat** (pavillonnaire) dans l'objectif de **diversifier le parc de logements communal** dominé par les logements collectifs et les logements locatifs Il s'agit d'**espaces en continuité immédiate d'un élément bâti existant**. En conséquence les abords immédiats au Sud du Manoir de Maransan sont préservés Aptitude des sols à l'Assainissement Non Collectif (ANC)

2.3.3 – Evolutions de zonage au sein des espaces agricoles et naturels de la commune

A - Adaptation du cadre réglementaire au sein des espaces agricoles et naturels de la commune

Les évolutions de zonage suivantes concernent le maintien et le fonctionnement des espaces agricoles et naturels de Bagnols-sur-Cèze :

Création de sous-secteurs Ah correspondant à des groupements d'habitations existants au sein d'espaces agricoles.

L'enjeu de ces sous-secteurs est d'autoriser une **évolution mesurée de ces constructions**, ainsi que les **piscines** qui leur sont liées dans la mesure où :

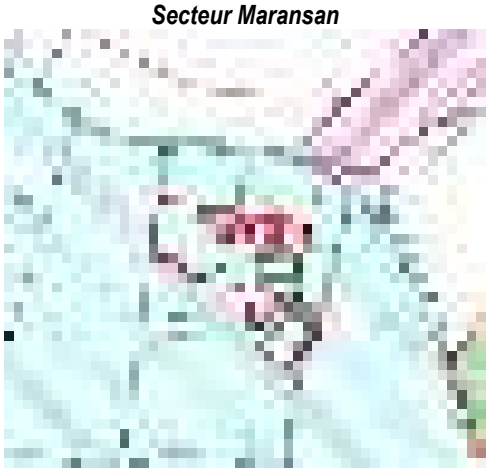
- les **sous-secteurs sont de taille et de capacité d'accueil limitées** comme le permet l'article L.123-1-5-14° 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme – délimitation au plus près des habitations existantes et règlement autorisant uniquement les extensions limitées à 30% de la surface de plancher existante, avec un maximum de 200 m² après extension(s), ainsi que les piscines liées aux habitations existantes
- que les extensions et piscines autorisées **ne porteront pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la préservation des sites et des paysages** – règlement limitant la hauteur des extensions à celle des constructions existantes et encadrant l'aspect extérieur des constructions (article 11).

Ainsi des espaces précédemment classés en zone Agricoles (A) ou Naturelles (N) sont reclassés au sein de **7 secteurs Ah**. : près de **13,5 ha de zone A** et près de **1,5 ha de zone N**.

Zooms du plan de zonage sur les secteurs Ah

Secteur Malpasset

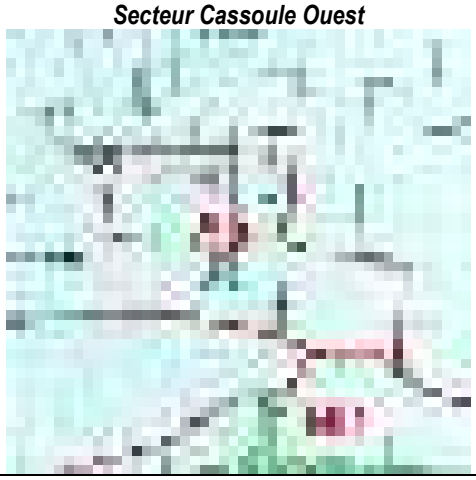
Secteur Maransan



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Secteur Bazine

Secteur Cassoule Ouest



Secteur Bercon

Secteur Devez

<u>Suppression des pastilles « N » du précédent PLU</u>

Le précédent PLU avait établi des « pastilles » de zone Naturelle (N) sur les constructions isolées afin de permettre une extension mesurée de celles-ci. En cohérence avec les dispositions du Code de l'Urbanisme (article R.123-8 définissant les constructions et installations pouvant être admises en zone naturelle et L.123-1-5-14° 2ème alinéa – *Cf. paragraphe précédent*) ces pastilles sont

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

supprimées. Seuls les groupements d'habitations existantes au sein des espaces agricoles de la commune sont reclassés en zone Ah (*Cf. paragraphe précédent*) afin de permettre une évolution mesurée de ces habitations, ainsi que les piscines qui leur sont liées, dans la mesure où ces extensions et piscines ne porteront pas atteinte ni au potentiel agricole des sols, ni aux sites et aux paysages.

Exemples de « pastilles » de zone Naturelle (N) du précédent PLU, reclassées en zone Agricole (A) ou en secteur Ah au sein du nouveau PLU
Secteur Masses Sud – Devez

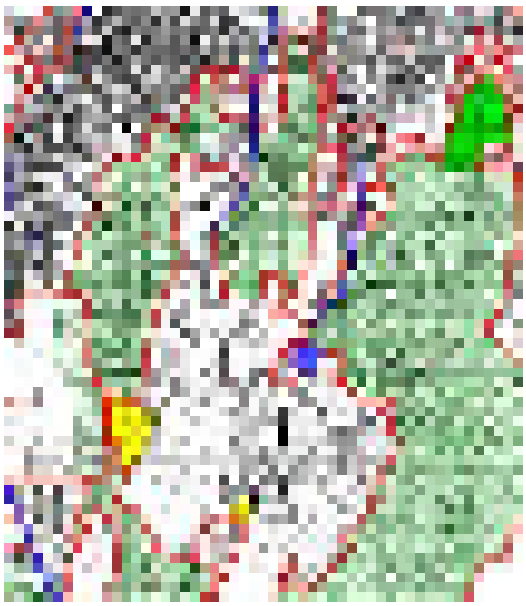
Extrait correspondant du nouveau PLU – secteur Masses Sud / Devez

Anciennes « pastilles N » du précédent PLU

Actualisation des zones Nl du précédent PLU – vocation d'activités de loisirs

En limite Sud-Est de la commune, différents secteurs Nl, dans lesquels des équipements collectifs sportifs et de loisirs, ainsi que des campings étaient autorisés. En cohérence avec l'enjeu identifié au PADD de préserver les collines boisées et notamment celles aux portes de la ville, la municipalité a fait de choix de réduire ces zones Nl au plus près des constructions et installations de sports/loisirs existantes et de n'autoriser dans le règlement du nouveau PLU que ce type de constructions et installations.

Reprise des limites des zones Nl au Sud-Est de la commune



Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Ainsi :

- près de **5,8 ha d'espaces naturels et boisés** classés Nl au précédent PLU sont rendus à la **zone Naturelle** (N)
- près de **3,9 ha d'espaces agricoles et cultivés** classés Nl au précédent PLU sont rendus à la **zone Agricole** (A)

Ces dispositions du nouveau PLU favorisent la préservation du potentiel agricole et naturel de la commune.

Reconquête des berges et valorisation à vocation de loisirs / tourisme de la Cèze

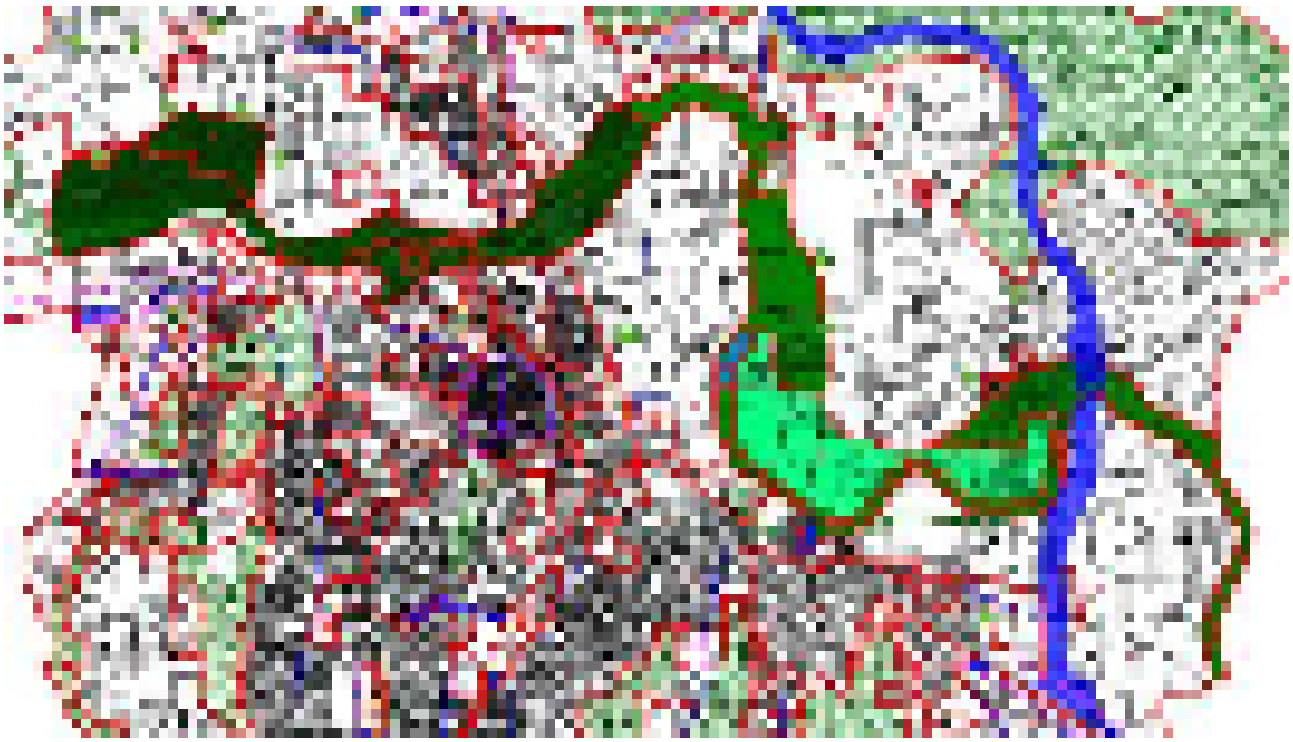
En cohérence avec les enjeux affirmés au PADD (préserver la continuité écologique que constitue la Cèze, de connecter la ville à la Cèze et reconquérir les berges de la Cèze à vocation de loisirs), les abords de la Cèze – précédemment classés Agricoles - sont (re)classés en zone Naturelle (N) au sein du nouveau PLU avec la distinction de sous-secteurs spécifiques :

- **sous-secteur Nl1** – vocation d'activités de loisirs
- **sous-secteur Nl2** – possible réalisation d'aménagements doux
- **sous-secteur Nl2a** - possible réalisation d'aménagements doux et possibles occupations temporaires pour des activités liées à l'eau

Ainsi **près de 156,6 ha précédemment inscrits en zone A** ont été **respectivement reclassés en zone N** (10,4 ha), ainsi qu'en **sous-secteurs Nl1** (94,4 ha), **Nl2** (49 ha) et **Nl2a** (2,8 ha).

Il est à noter que ces changements de zones n'empêchent pas le maintien et la poursuite d'une valorisation par l'agriculture des espaces en bordure de la Cèze. Afin de garantir une protection des abords immédiats du cours d'eau, les EBC du PLU précédents ont été maintenus, ou partiellement reclassés en Espaces Verts à Protéger (protection plus souple et adaptée, permettant la réalisation d'aménagements légers – en cohérence avec l'enjeu de reconquête des berges de la Cèze à vocation de sports/loisirs/détente).

Reprise de l'encadrement réglementaire des abords de la Cèze



Zone Naturelle – enjeu de préservation des caractéristiques écologiques du cours d'eau

Sous-secteurs spécifiques en cohérence avec les intérêts écologiques et l'aléa inondation identifiés :

- **sous-secteur Nl1** – vocation d'aménagement de cheminements doux et d'activités de loisirs
- **sous-secteur Nl2** – vocation d'aménagement de cheminements doux
- **sous-secteur Nl2** – vocation d'aménagement de cheminements doux et possibles activités temporaires de loisirs liées à l'eau

Il est à noter que les reclassements en sous-secteur Nl1/Nl2/Nl2a concernent des espaces situés **en dehors des périmètres AOC**.

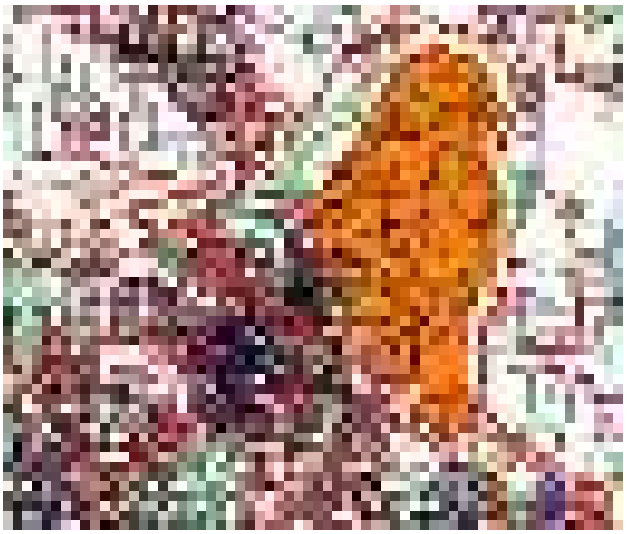
Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Ces évolutions de zonage tendent à permettre de concilier reconquête des abords de la Cèze et maintien d'une valorisation par l'agriculture de ces abords (sans pour autant autoriser de nouvelles constructions agricoles.

Préservation des espaces agricoles d'intérêt paysagers au portes du centre-ville

Les espaces aujourd'hui valorisés par l'agriculture dans l'anse de la Cèze et en continuité immédiate Nord-Est du centre-ville de Bagnols-sur-Cèze – secteurs déjà classés Agricoles (A) au précédent PLU – sont reclassés en zone Ap de préservation stricte, autorisant aucune construction, y compris agricoles. L'enjeu est, à travers cette évolution de zonage, d'assurer une préservation de ces espaces de transition d'intérêt paysager à l'interface entre l'urbanisation du cœur de ville et la Cèze.

Préservation des espaces agricoles entre le centre-ville et la Cèze – zone Ap



Ainsi, près de **91,2 ha de zone A du précédent PLU sont reclassés en zone Ap**, renforçant la pérennisation de ces espaces agricoles.

Confortement des structures d'hébergement touristique de plein air existantes en bordure de Cèze

Au sein du précédent PLU, les campings existants en bord de Cèze ont été classés en zone Nc. Cette logique est maintenue dans le cadre du nouveau PLU. De plus, en cohérence avec l'objectif affiché au PADD de valoriser ces campings et de soutenir les structures d'accueil de plein air, la municipalité souhaite permettre l'extension de ces structures touristiques existantes. En ce sens, la zone Nc est étendue sur des espaces limitrophes précédemment classés A. les terrains concernés sont situés en dehors des emprises inondables de la commune (à l'instar des actuels campings, plus proche du lit de la Cèze).

Afin de garantir une insertion dans les paysages des futures emprises de campings, des Espaces Verts Protégés (EVP) ont été inscrits en limite Sud de l'extension de la zone Nc.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Confortement de la capacité d'accueil des campings en bordure de Cèze – extension de la zone Nc

Ainsi, **près de 6,1 ha précédemment classés A sont rattachés à la zone Nc** (campings).

Maintien de sous-secteurs spécifiques du PLU précédent au sein des zones Agricoles et Naturelles de la commune

Plusieurs sous-secteurs spécifiques ont été définis au sein des zones Agricoles (A) et Naturelles (N) de la commune au sein du PLU :

- **sous-secteur Ae** en entrée Est de la commune (au Nord de la D580) – espace réservé à l'implantation d'un complexe de traitement des eaux usées et d'une unité de compostage
- **sous-secteur Nj** en entrée Ouest de la commune (bordure Nord de la D6) – jardins familiaux existants
- **sous-secteur Nb** en limite Ouest de la tache urbaine du Bagnols-sur-Cèze (secteur « Masse Nord » - ancienne carrière dans laquelle les exhaussements de sols sont autorisés.

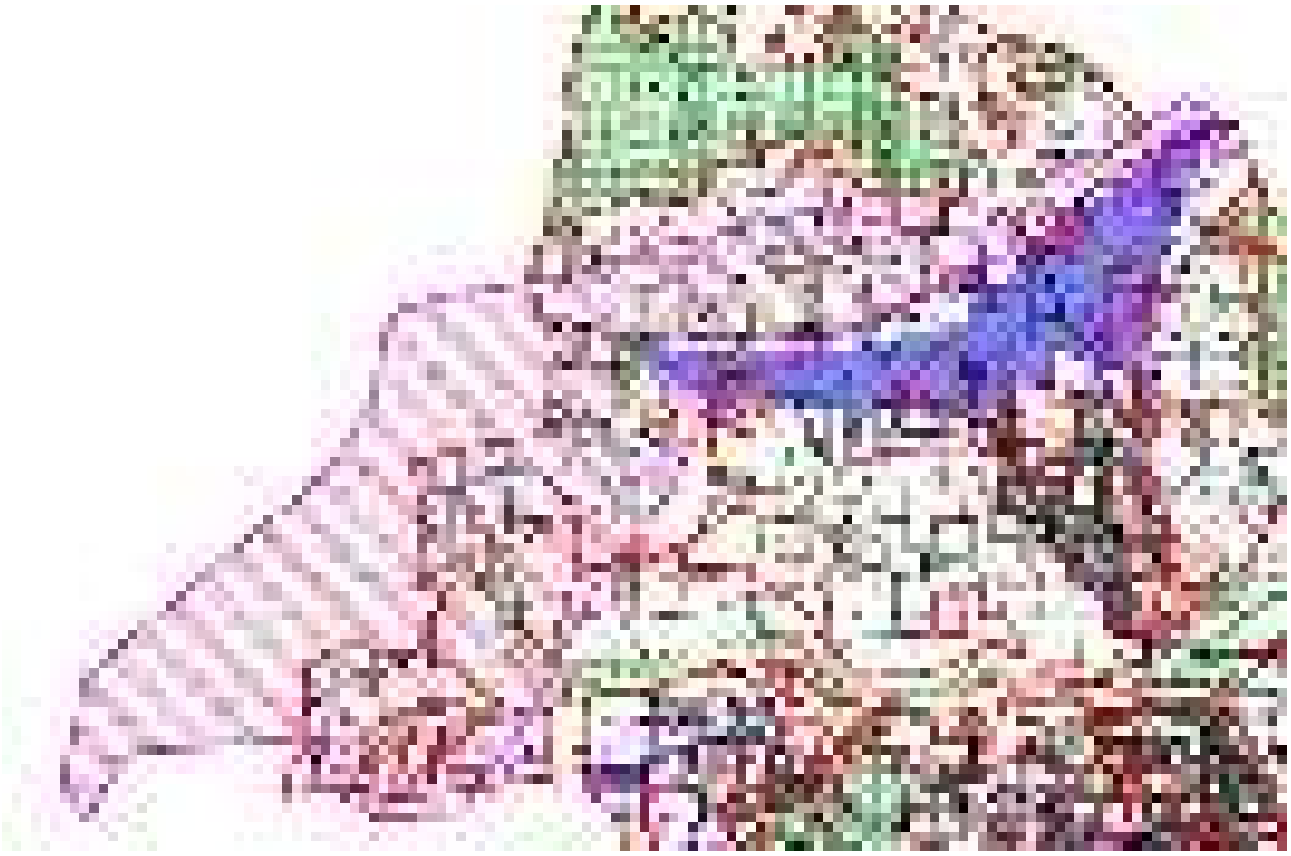
Ces sous-secteurs sont maintenus en l'état dans le cadre du nouveau PLU, n'induisant pas d'incidences supplémentaires sur le potentiel agricole et naturel de Bagnols-sur-Cèze.

Actualisation de l'aire d'étude relative au projet de déviation RD6-RN86 au Nord-Ouest du territoire communal

Au sein du précédent PLU un sous-secteur Av spécifique a été distingué sur l'emprise théorique de la future déviation entre la RD6 et la RN86 afin de n'autoriser que l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes. Dans le cadre du nouveau PLU, ce sous-secteur a été supprimé et remplacé par un aplat redéfini au plan de zonage. La délimitation de l'aire d'étude a été redéfinie à partir des éléments plus récents transmis à la municipalité et les dispositions réglementaires associées ont été maintenues.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Emprise de l'ancien sous-secteur Av du précédent PLU
et nouvelle aire d'étude correspondant au projet de déviation RD6/RN86



B - Reprise des limites entre zones agricoles et naturelles

La municipalité a souhaité profiter de la révision du PLU pour redéfinir les limites des zones Agricoles et Naturelles en cohérence avec l'occupation réelle des sols, ainsi qu'avec la valeur agronomique de certains secteurs (appui sur l'étude « Zonage des potentialités viticoles agronomiques et paysagères – Commune de Bagnols-sur-Cèze » réalisée pour le compte du Syndicat des Vignerons des Côtes du Rhône par le bureau Territoires et Paysages en 2010).

En appui sur l'orthophotographie de commune les espaces réellement cultivés mais classés précédemment en zone N ont été rattachés à la zone Agricole (A). A l'inverse, les grandes entités boisées classées précédemment en zone A (ainsi que certains espaces naturels comportant des constructions éparses) ont été rendues à la zone Naturelle (N).

De plus, en limite Nord-Est du territoire communal – secteur « Carmignan Est » - des espaces précédemment classés N mais présentant une valeur agronomique forte selon l'étude agronomique de 2010 ont été reclassés en zone Agricole (A)

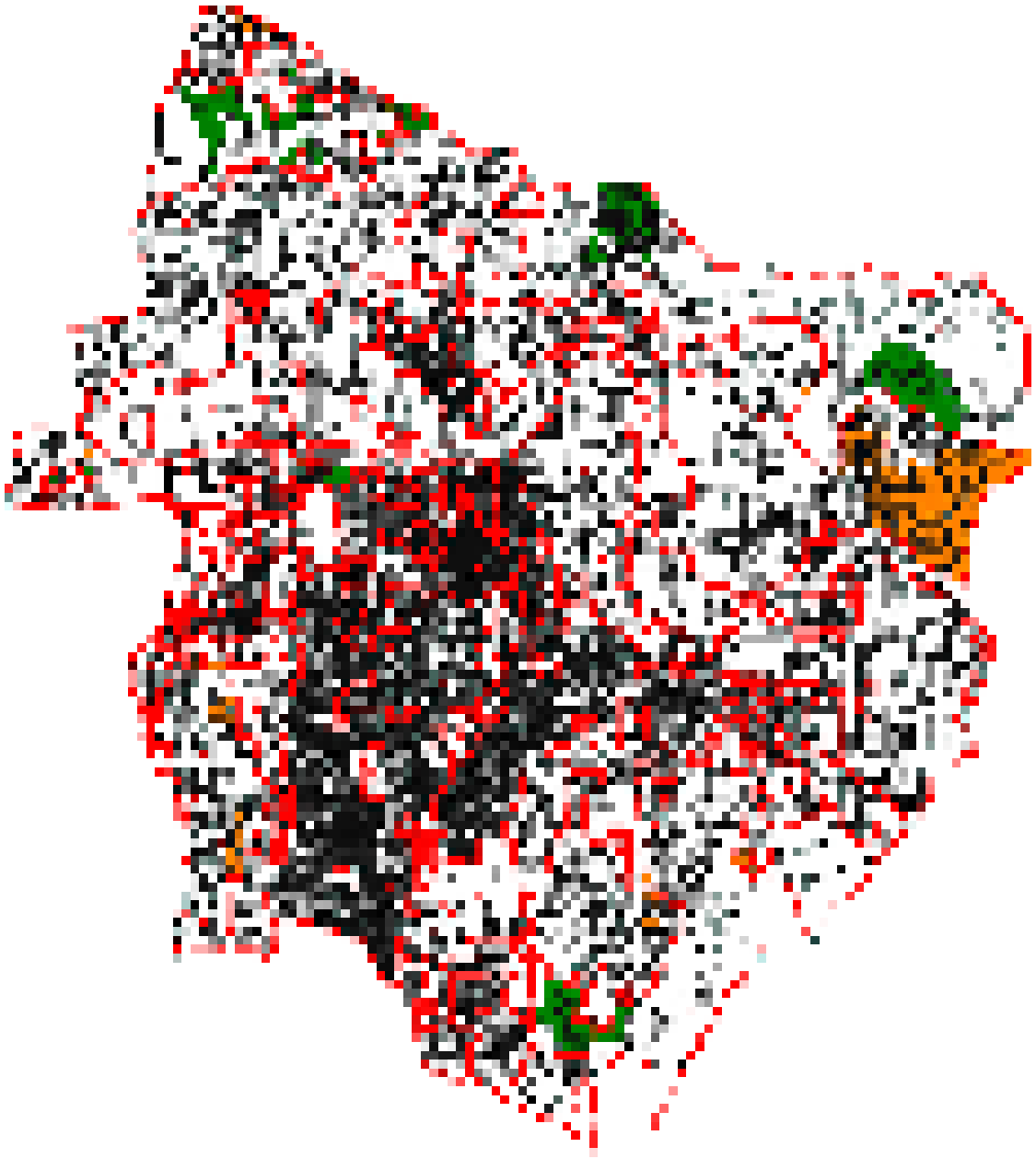
En synthèse :

- **près de 87,5 ha précédemment inscrits en zone N** mais correspondant à des espaces valorisés ou valorisables par l'agriculture **sont reclassés en zone Agricole (A)**
- **près de 91,9 ha précédemment inscrits en zone A** mais correspondant à des espaces naturels boisés **sont reclassés en zone Naturelle (N)**

Note – s'ajoute à ces évolutions de zonage les modifications apportés aux abords de la Cèze – Cf. paragraphe précédents « Reconquête des berges et valorisation à vocation de loisirs / tourisme de la Cèze »).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Evolutions apportées à la délimitation des zones Agricoles (A) et Naturelles (N) de la commune en cohérence avec l'occupation réelle des sols et la valeur agronomique de certains secteurs



2.3.4 - Consommation d'espaces forestiers

La municipalité a également fait le choix d'actualiser la délimitation des boisements classés en Espaces Boisés Classés (EBC) en cohérence avec l'emprise réelle des boisements et/ou de la valeur écologique, paysagère, agronomique de ceux-ci ainsi que pour tenir compte des recommandations des Personnes Publiques Associées (INAO, Chambre d'Agriculture, DDTM et CDCEA). Certains EBC ont été supprimés et d'autres ont été transformés en EVP.

En cohérence avec l'enjeu affirmé au PADD de préserver les entités boisées de la commune, le projet de PLU vise également à **recréer de connexion entre les entités boisées existantes en ajoutant des EBC**.

Toujours en cohérence avec les objectifs du PADD de permettre une reconquête des berges de la Cèze et de maintenir la « trame verte » constituée par des espaces publics paysagers au niveau du centre-ville, **certains EBC du précédent PLU ont été transformés en Espaces Vert à Protéger (EVP)**, protection plus souple et adaptée (permettant des aménagements légers au sein d'espaces naturels ou d'espaces publics paysagers). De plus, des EVP ont été ajoutés afin d'accompagner le développement de l'habitat ou le confortement de camping existants (secteur Bazine – Maransan)

De plus, les EBC initiaux au sein de la zone 2AU1 du Murel ont été également reclassés en EVP, afin de permettre de concilier préservation de ces espaces d'intérêt écologiques/paysagers et aménagements liés à la défense incendie (aménagement d'une interface « coupe-feu »).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Enfin, des ajustements mineurs ont été apportés à la délimitation des EBC le long de certains axes d'écoulements afin de permettre l'entretien de ces axes.

Evolutions apportées à la délimitation des EBC et EVP de Bagnols-sur-Cèze

Le tableau suivant résume les évolutions de surfaces relatives aux EBC / EVP entre le précédent et le nouveau PLU :

Précédent PLU		**Nouveau PLU**	
EBC	**681,8 ha**	EBC	**693,4 ha (+11,6 ha)**
		EBC supprimés	*59,2 ha*
		EBC supprimés au bénéfice d'EVP	*17,5 ha*
		EBC ajoutés	*88,3 ha*
		EVP créés	*3,3 ha*

Ainsi le nouveau PLU vise à préserver davantage d'espaces boisés / espaces verts paysagers (+11,6 ha d'EBC auxquels s'ajoutent 20,8 ha d'EVP).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.3.5 - Bilan des évolutions induites par le projet de développement communal sur les espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune

Le tableau suivant synthétise les évolutions apportées au zonage du PLU et concernant les secteurs agricoles, naturels et forestiers de la commune de Bagnols-sur-Cèze :

<table>
<tr><th></th><th>Consommation induite par le projet de développement communal</th><th>Amélioration induite par le projet de développement communal</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Espaces agricoles</td><td>Consommations liées au développement
Près de 43,9 ha vocation principale d'habitat
Près de 4,7 ha à vocation d'activités économiques
Près de 6,1 ha pour le confortement des campings existants
Ces consommations correspondant à des espaces situés en continuité immédiate des tissus urbains (ou campings) existants de la commune</td><td rowspan="2">1,1 ha de zones constructibles reclassées en zone Agricole (A)

3,9 ha de zone Nl (vocation de sport/loisirs/campings) du précédent PLU reclassés en zone Agricole (A) – espaces actuellement valorisés par l'agriculture</td></tr>
<tr><td>Au total – près de 54,7 ha de zone Agricole consommée par le projet de développement – 3,5% des surfaces agricoles communale du précédent PLU
Parallèlement près de 13,5 ha correspondent aux secteurs Ah (groupements d'habitations existantes au sein des espaces agricoles)
Cette consommation ne remet pas en cause les grands équilibres agricoles de la commune</td></tr>
<tr><td>Consommations liées à la redéfinition des zones A/N de la commune
Près de 10,4 ha reclassés en zone N – abords de Cèze
Près de 146,2 ha reclassés en sous-secteurs Nl1/Nl2/Nl2a à vocation de sports/loisirs/détente en bordure de Cèze
Reclassement de près de 91,9ha de zone A du précédent PLU en zone N – superficies correspondant à des espaces naturels et/ou boisés</td><td>Classement de 91,2 ha de zone A en Ap – préservation stricte d'espaces agricoles d'intérêt paysager

Reclassement de près de 87,5 ha de zone N du précédent PLU en zone A – superficies correspondant à des espaces valorisés ou valorisables par l'agriculture (valeur agronomique des sols)</td></tr>
<tr><td>A: - 210,7 ha</td><td>Total : -303,2 ha</td><td>Total : + 92,5 ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Espaces naturels</td><td>Consommations liées au développement
Près de 13,4 ha vocation principale d'habitat
Près de 0,3 ha vocation développement économique
Près de 1,5 ha correspondant aux secteurs Ah (groupements d'habitations existantes au sein des espaces agricoles)
Près de 1,6 ha de Nl reclassés en zone Ul1 (pôle de sports/loisirs existant en limite Est de la ZA de Berret)
Ces consommations correspondant à des espaces situés en continuité immédiate des tissus urbains existants de la commune</td><td rowspan="2">5,8 ha de zone Nl (vocation de sport/loisirs/campings) du précédent PLU reclassés en zone Naturelle (N) – espaces naturels boisés existants</td></tr>
<tr><td>Au total – près de 16,8 ha de zone Naturelle consommée par le projet de développement – 2,2% des surfaces naturelles communale du précédent PLU
Cette consommation ne remet pas en cause les grands équilibres naturels de la commune</td></tr>
<tr><td>Consommations liées à la redéfinition des zones A/N de la commune
Nl → A : 3,9 ha
N → A : 98 ha</td><td>A → N : 10,4 + 103,9 ha
A → Nl1 : 94,4 ha
A → Nl2 : 49 ha
A → Nl2a : 2,8 ha
A → Nc : 6,1 ha</td></tr>
<tr><td>N: + 147,9</td><td>Total : -118,7 ha</td><td>Total : 266,6 ha</td></tr>
</table>

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Espaces forestiers	Près de 76,7 ha d'EBC supprimés, dont 17,5 ha au bénéfice d'Espaces Verts Protégés (EVP) Suppressions opérées en cohérence avec l'emprise réelle des boisements existants et/ou avec la valeur écologique/paysagère desdits boisements, et/ou la valeur agronomique des espaces considérés	Près de 88,3 ha d'EBC ajoutés Près de 3,3 ha d'EVP créés Soit un **bilan global positif : +11,6 ha d'EBC** entre le précédent et le nouveau PLU, auxquels s'ajoutent les EVP créés

Les consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers engendrés par le PLU **ne portent pas atteintes aux grands équilibres qui caractérisent le territoire de Bagnols-sur-Cèze** dans la mesure où :

- elles représentent une part mesurée du potentiel agricole et naturel de la commune
- elles se localisent en continuité immédiate et en confortement des tissus actuellement urbanisés de la commune
- des mesures sont prises au sein du PLU pour assurer un traitement des interfaces entre tissus urbains et espaces agricoles, ainsi que pour garantir un traitement qualitatif des entrées de ville

3 – Justifications des dispositions du PLU : le zonage mis en place et la réglementation associée

3.1 – Un zonage en accord avec le projet urbain

3.1.1 – Principes de zonage du PLU

Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), traduits au sein des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ainsi que la nouvelle réglementation en vigueur (Loi Grenelle de l'Environnement…) induisent un certain nombre de changements d'ordre réglementaire dans le cadre du PLU.

Tout comme le précédent document d'urbanisme, le nouveau PLU de la commune de Bagnols-sur-Cèze répartit le territoire communal en **4 types de zones distinctes**, définies par le Code de l'Urbanisme :

- **Les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme).
- **Les zones à urbaniser (AU**), correspondent à des secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123-6 du Code de l'Urbanisme).
- **Les zones agricoles (A),** correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme).
- **Les zones naturelles et forestières (N**), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Le nouveau PLU répond aux 5 orientations-cadres du PADD définies précédemment :

- ***Orientation-cadre n°1 – Une qualité de vie pour tous***, répondant aux enjeux suivants :
- ***Orientation-cadre n°2 – Une vitrine économique à haute valeur ajoutée***, répondant aux enjeux suivants :
- ***Orientation-cadre n°3 – Une valorisation de notre potentiel touristique et de loisirs***, répondant aux enjeux suivants :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- ***Orientation-cadre n°4 – Une véritable « ville Paysage »***, répondant aux enjeux suivants :
- ***Orientation-cadre n°5 – Un usage optimal de notre capital « eau »***, répondant aux enjeux suivants :

3.1.2 – Evolutions de zonage réalisées par rapport au précédent PLU

Les évolutions de zonage suivantes ont été opérées par rapport au précédent PLU de la commune :

A – Redéfinition des zones urbaines au niveau du cœur de ville

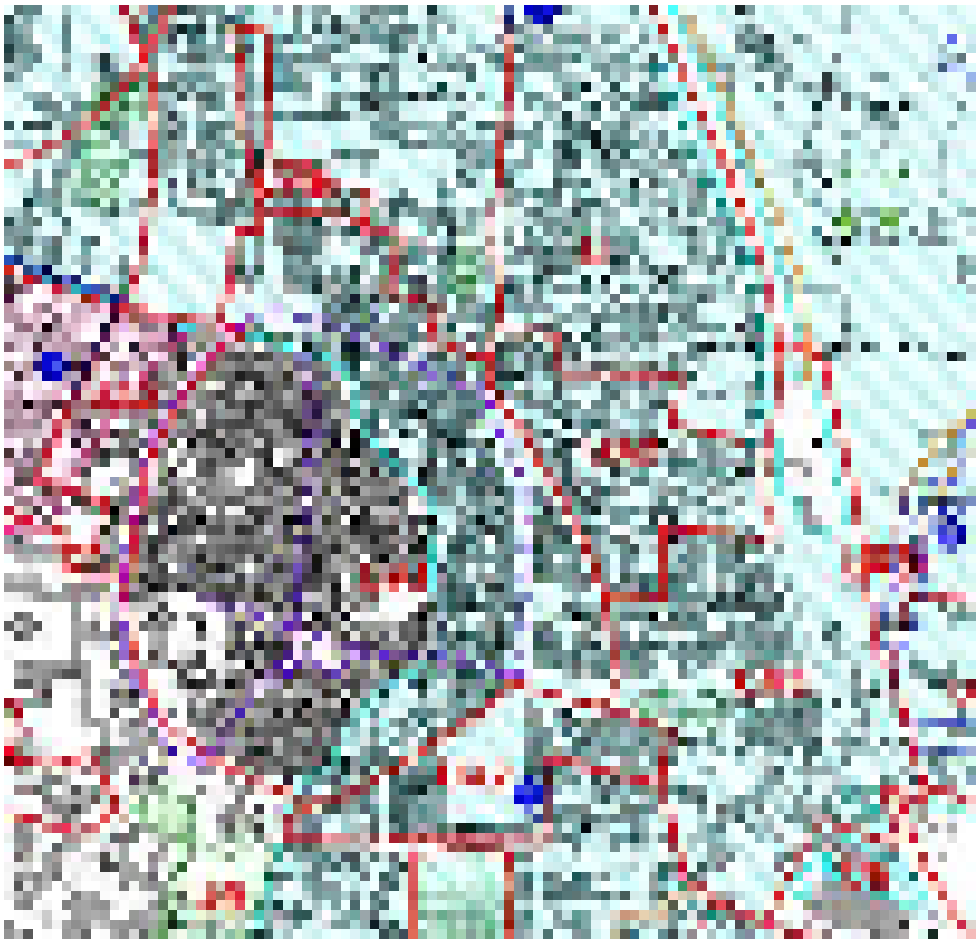
En cohérence avec les enjeux affirmés aux PADD de conforter la centralité du cœur historique de Bagnols-sur-Cèze et de préserver ses caractéristiques urbaines et patrimoniales, les modifications suivantes sont opérées dans le cadre du nouveau PLU :

- **reprise des limites de la zone correspondant au centre-ancien**, en cohérence avec les densités, formes urbaines et la mixité des fonctions qui caractérisent ce secteur de la commune. Ainsi les limites entre les anciennes zones UA et UB/U ont été actualisées.
- **distinction de trois secteurs différenciés** :
  - le **secteur UA1** correspondant au **cœur historique** de la commune
  - le **secteur UA2** correspondant aux **faubourgs** de ce cœur historique
  - le **secteur UA3** correspondant au **pôle de la gare**. La restructuration complète de ce secteur en continuité immédiate Est du centre ancien - pour en faire un nouveau quartier multifonctionnel et multimodal - constitue un enjeu fort du projet de PLU. La concrétisation de cet enjeu nécessite la définition d'un secteur auquel est associé un règlement spécifique (sous-secteur précédemment classé UA, UB ou U au précédent PLU). Le sous-secteur Ua3 comprend un **sous-secteur UA3k** en limite Nord-Est de l'actuelle emprise ferroviaire, spécifiquement dédié à la réalisation d'un parking (en cohérence avec l'aléa Inondation identifié sur ce sous-secteur.

Extrait du zonage du PLU précédent

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Extrait du zonage du nouveau PLU

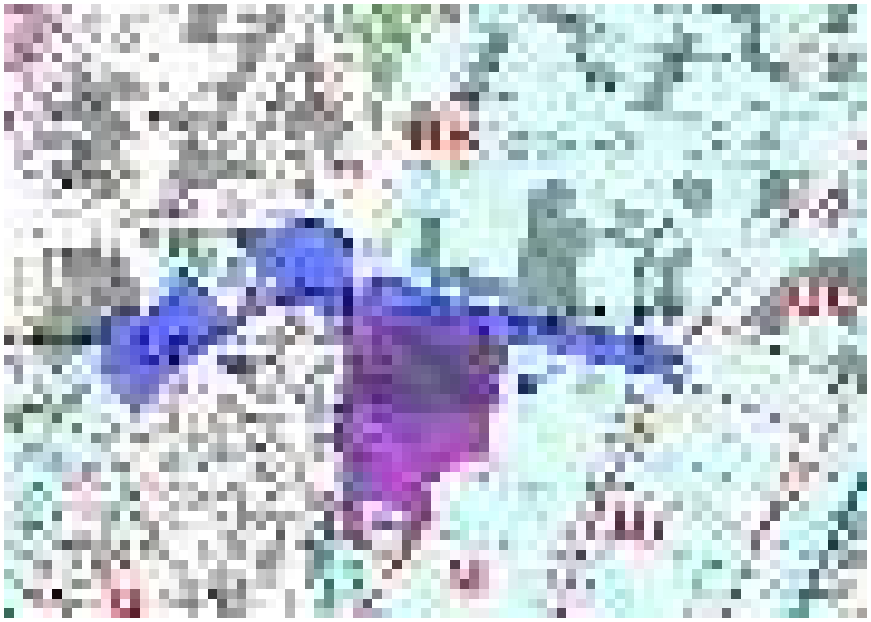


B – Redéfinition des zones correspondant à la première couronne du centre ancien

En cohérence avec l'enjeu affirmé au PADD de poursuivre la structuration de la ville et de maintenir l'offre en équipements et en commerces/services au niveau du centre-ville de Bagnols-sur-Cèze, les limites de la zone UB ont également été actualisées. Ainsi, en plus de l'ajustement des limites entre les anciennes zones UA et UB (*Cf. paragraphe précédent*), certains tissus urbains existants présentant une vocation mixte, ainsi qu'une densité et des formes urbaines similaires à ceux de la zone UB y ont été rattachés. C'est notamment le cas d'une activité commerciale existante (supermarché) en limite Sud de l'ancienne zone UB du PLU (secteur « Les Escanaux Sud »), précédemment classé en zone UEa.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Extrait du zonage du nouveau PLU – rattachement à la zone UB d'une activité commerciale existante



Par ailleurs, les tissus urbains existants sur le secteur « Coulorgues-Paniscoule » dans le prolongement Est du cœur de ville (et du pôle de la gare plus spécifiquement) est également reclassé en zone UB. Ce secteur présente en effet des caractéristiques urbaines (mixité des fonctions avec présence d'habitat et d'activités) correspondant davantage au règlement de la zone UB qu'à celui de la zone UE du précédent PLU (secteur à vocation d'activités économiques).

Extrait du zonage du nouveau PLU – classement en zone UB des espaces urbains – secteur « Coulorgues - Paniscoule »

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

C – Identification des secteurs urbains « intermédiaires » entre la première couronne du centre ancien et les extensions de type pavillonnaire

Toujours dans l'objectif d'adapter le cadre réglementaire aux caractéristiques des tissus urbains existants de la commune (fonctions, densité et formes urbaines), des zones UC ont été créées à l'interface entre la nouvelle zone UB et les extensions urbaines de type pavillonnaire (zones U). Ces zones UC correspondent à des tissus présentant une densité et des formes urbaines intermédiaires entre la première couronne du centre ancien (densité forte, habitat de type collectif et mixité des fonctions) et les tissus résidentiels plus périphériques (densité moindre, typologie pavillonnaire et vocation principale d'habitat).

Ainsi, une partie des anciennes zones UB ou U (secteurs « Les Estouzilles » et « Les Escanaux Sud ») est inscrite en zone UC à laquelle un règlement adapté est associé.

Extrait du zonage du nouveau PLU – classement en zone UC des secteurs urbains « intermédiaires »

Par ailleurs, la zone UC comprend le **sous-secteur UCc2** (lieu-dit « Moulin Neuf ») concerné par un périmètre de protection d'un captage pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP). Les dispositions réglementaires associées à ce périmètre de protection sont incluses dans le règlement de ce sous-secteur.

De manière générale, les **périmètres de protection des captages AEP** de la commune sont intégrés au zonage du PLU (indices « c1 », « c2 » et « c3 », correspondant respectivement aux périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée). Le règlement du PLU intègre les interdictions et conditions d'urbanisation associées à chacun de ces périimètres.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

D – Adaptation du cadre réglementaire dans certains secteurs pavillonnaires périphériques

En adéquation avec l'enjeu de maîtriser l'urbanisation dans les espaces paysagers sensibles affirmé au PADD, le zonage a été adapté dans certains secteurs pavillonnaires périphériques en cohérence avec la réalité du terrain et les caractéristiques urbaines et paysagères de ces secteurs (caractérisés par une densité de bâti moindre et par une présence naturelle/végétale plus affirmée).

Ainsi dans le secteur « Bourdilhan Sud » deux secteurs urbains ont été distingués (classés Un1 au PLU précédent) :

- le **sous-secteur UD2b** – tissus résidentiel de type pavillonnaire
- le **sous-secteur UDp2b** – caractérisé par une densité moindre et/ou une présence végétale plus affirmée que le sous-secteur UD2b.

Extrait du zonage du nouveau PLU – distinction de deux secteurs au niveau du lieu-dit « Bourdilhan Sud » en cohérence avec les caractéristiques urbaines et paysagères de ces secteurs

E – Encadrement de l'urbanisation des espaces interstitiels au sein de la tache urbaine de Bagnols-sur-Cèze

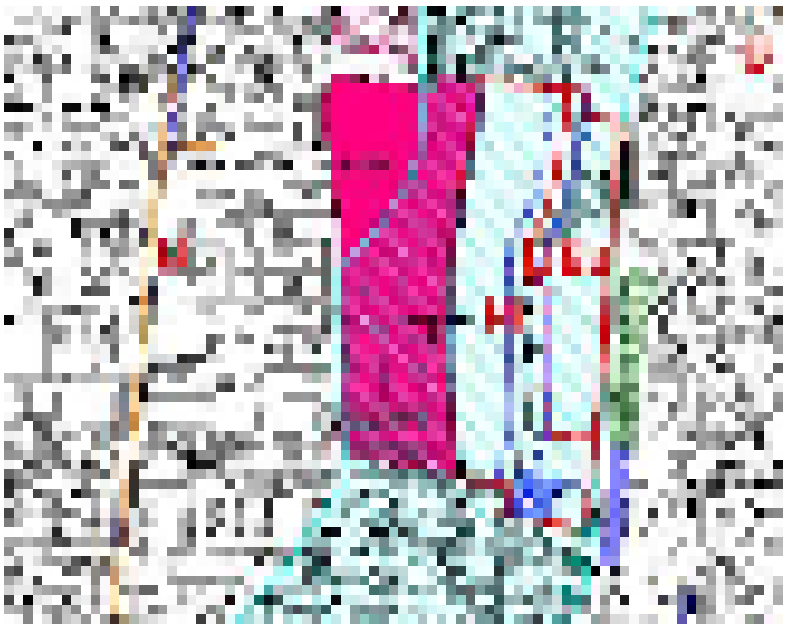
Le PADD de Bagnols-sur-Cèze affirme l'enjeu de poursuivre la structuration des tissus urbains de la commune et la recherche de nouvelles formes urbaines. En ce sens, l'espaces interstitiel constructible à proximité du parc de la clinique (secteur « Lagaraud Nord »), précédemment classé U, a été inscrit en zone 2AU : urbanisation soumise à une opération d'ensemble avec définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP s'appuie sur des principes urbains clairs visant à produire des formes urbaines moins consommatrices d'espaces (*Cf. partie 1.6.1 – paragraphe B*). Cette évolution de zonage permettra une urbanisation plus cohérente du secteur concerné, stratégique de part sa localisation à proximité du centre-ville de Bagnols-sur-Cèze.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Extrait du zonage du nouveau PLU – reclassement en zone 2AU de l'espace interstitiel constructible au niveau du secteur « Lagaraud Nord » - stratégique de par sa localisation à proximité du centre-ville.

Par ailleurs, une précédente zone 2AU au niveau du secteur **« Lagaraud centre »** (incluant un ancien sous-secteur Up dédié à la réalisation d'un ouvrage hydraulique – supprimé du fait du déplacement dudit ouvrage sur un autre terrain) a été reclassée en zone U à vocation principale d'habitat. Ce secteur présente en effet moins d'enjeu car plus périphérique. Les limites constructibles de ce secteur ont été actualisées en cohérence avec les conclusions des nouvelles études hydrauliques (calage sur la limite de l'aléa inondation résiduel).

Extrait du zonage du nouveau PLU – reclassement d'une ancienne zone 2AU en zone U au niveau du secteur « Lagaraud Centre »



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

F – Mise à jour du zonage au niveau des secteurs à vocation économique de la commune

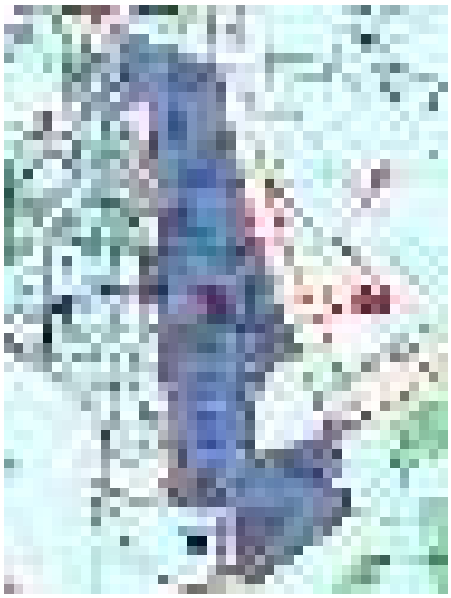
En cohérence avec l'enjeu de structurer et de conforter les pôles économiques de Bagnols-sur-Cèze affirmé, le cadre réglementaire au niveau de certains secteurs dédiés à des activités économiques a été ajusté :

- au niveau du **secteur « Aubagnac »** (entrée de ville Est) – une partie de l'ancienne zone U du précédent PLU (vocation principale d'habitat) a été reclassée en zone UE (vocation d'activités économiques) en **cohérence avec l'occupation actuelle de ce secteur** (activités économiques en bordure de la D580).

Extrait du zonage du nouveau PLU – reclassement en zone UE d'activités économiques précédemment classées en U

- Au niveau du **secteur « Fangas Sud »** la zone UEa (autorisant dans le précédent PLU une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques) est reclassée en zone UE (imposant un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques), ce qui est davantage en cohérence avec les implantations du bâti existantes ou souhaitées au niveau de ce secteur en entrée de ville et en bordure de la RN86.

Extrait du zonage du nouveau PLU – reclassement en zone UE de la précédente zone UEa secteur « Fangas Sud » en cohérence avec les implantations du bâti existantes ou souhaitées en entrée de ville Nord



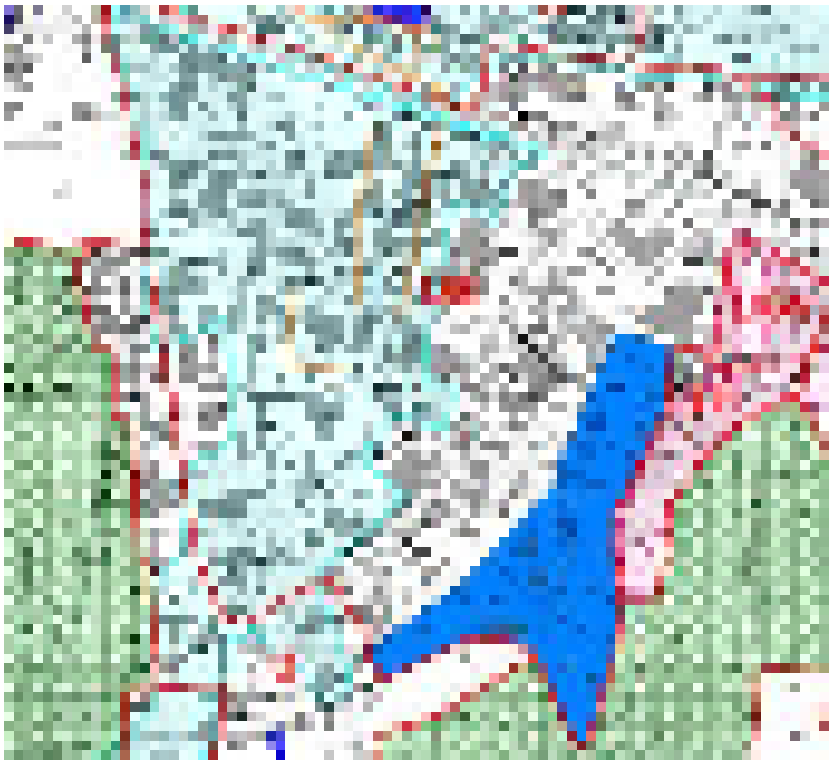
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

De plus, la précédente zone Ni définies au sein du précédent PLU au sein de l'entité urbaine de « Fangas Sud » a été supprimée – en cohérence avec les conclusions des nouvelles études hydrauliques réalisées sur la commune de Bagnols-sur-Cèze – et rattachée en partie à la zone U (vocation principale d'habitat) et en partie à la zone UE (vocation économique) limitrophes.

Extrait du zonage du nouveau PLU – rattachement de l'ancienne zone Ni au zones U ou en zone UE limitrophes

- **Zone artisanale de Berret** – l'ancien sous-secteur UEb du précédent PLU a été rattaché à la zone UE limitrophe dans la mesure ce sous-secteur est à ce jour aménagé et en cours d'urbanisation (avec les mêmes caractéristiques que la zone UE), l'enjeu étant de simplifier le zonage du PLU.

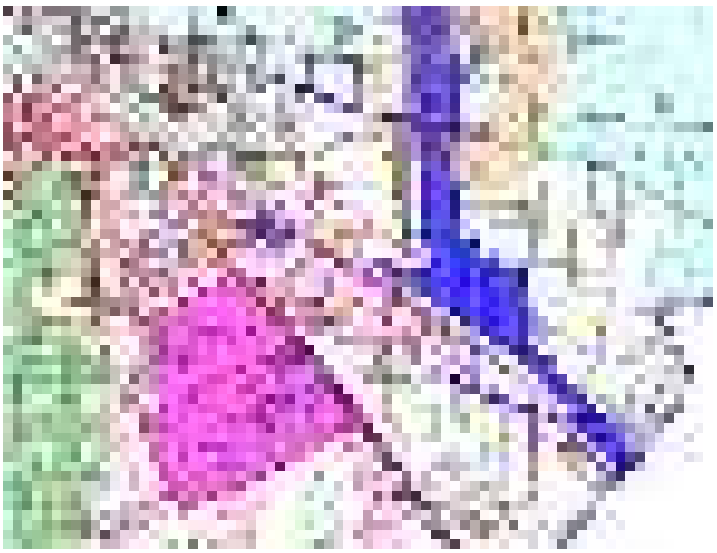
Extrait du zonage du nouveau PLU – rattachement de l'ancienne zone UEb à la zone UE – Zone artisanale de Berret



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Enfin, toujours en cohérence avec l'enjeu de **conforter la structure économique de Bagnols-sur-Cèze**, en entrée Est de la commune – **secteur « Lacau »**), une partie de l'ancienne zone 1AUa (urbanisation à long terme après modification ou révision du PLU) est reclassée en zone 2AUa1 et 2AUa2, respectivement à vocation d'habitat / artisanat non nuisant (2AUa1) et à vocation artisanale et de bureaux (2AUa2). Ces zones font l'objet d'Orientation d4Aménagement et de Programmation (OAP) – *Cf. paragraphe 1.8.2.*

Extrait du zonage du nouveau PLU – Reclassement en zones 2AUa1 / 2AUa2 d'une partie de l'ancienne zone 1AUa du PLU



G – Mise en adéquation des zones constructibles avec le nouveau zonage d'assainissement communal

En parallèle de l'élaboration du PLU, la municipalité a engagé une révision de son zonage d'assainissement afin de déterminer les secteurs constructibles relevant de l'assainissement collectif et ceux pour lesquels l'aptitude des sols est apte à la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectif. Ainsi, dans le cadre du nouveau PLU, toutes les zones sont ou seront raccordées à l'assainissement collectif, à l'exception des secteurs UD2/UDp2 dans lesquels des superficies minimales pour construire sont imposées en cohérence avec l'aptitude des sols sur ces secteurs et avec les filières d'assainissement non collectif préconisées sur ceux-ci.

Extrait du zonage du nouveau PLU – distinction des zones relevant de l'assainissement non collectif – secteurs UD2 / UD2p en cohérence avec le nouveau zonage d'assainissement communal

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

H – Actualisation des sous-secteurs spécifiques au sein de la tache urbaine de Bagnols-sur-Cèze

Un **sous-secteur Ul** spécifique, à vocation d'**équipements de sports/loisirs/détente**, a été défini au niveau du pôle d'équipements existant – secteur « Les Escanaux » (classé UB au sein du précédent PLU). Selon la cartographie des nouvelles études hydraulique, ce pôle est concerné par un aléa inondation modéré à fort. Etant inclus dans la tache urbaine de Bagnols-sur-Cèze (car en plein cœur du centre-ville), le choix a été fait de maintenir cet espace en zone urbaine, avec toutefois un indice spécifique afin d'affirmer sa vocation exclusive d'équipements de sports/loisirs.

Extrait du zonage du nouveau PLU – reclassement du pôle d'équipements existant des Escanaux dans un sous-secteur Ul

Enfin, des sous-secteurs ont été définis au sein de la tache urbaine de la commune en lien avec l'aléa Inondation :

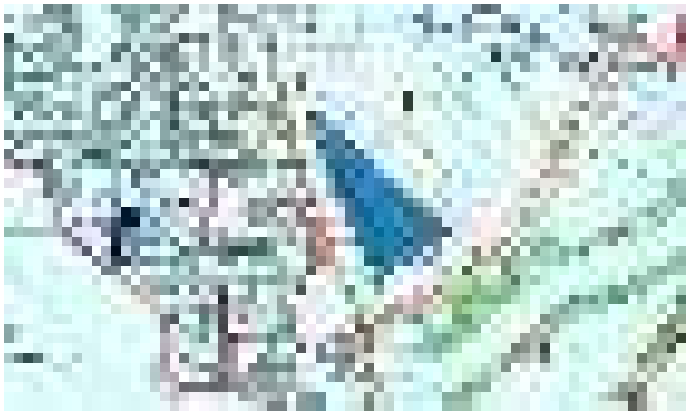
- **sous-secteurs Ur** : espaces réservés aux aménagements destinés à réduire les risques d'inondation
- **sous-secteurs Ni** : zones d'expansion des crues

Ces sous-secteurs ont été actualisés dans le cadre du nouveau PLU, en cohérence avec les conclusions des nouvelles études hydrauliques réalisées à l'échelle du territoire communal. Il est à noter que pour une meilleure cohérence des appellations de zones, les anciens sous-secteurs Up sont devenus Ur au sein du nouveau PLU.

I – Adaptation du cadre réglementaire en faveur de la résorption de l'habitat insalubre

Un secteur U en bordure Est de la RN86 et en entrée Nord du centre-ville (secteur « Bazine ») est caractérisé par l'existence d'habitats insalubre. Afin de permettre et inciter à la résorption de cet habitat insalubre, la zone U en question a été reclassée en zone Urhi, avec un règlement associé n'autorisant que les constructions et installations nécessaires à la résorption de l'habitat insalubre.

Extrait du zonage du nouveau PLU – reclassement de l'ancienne zone U caractérisée par la présence d'habitats insalubres en secteur Urhi



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Enfin, des évolutions de zonage ont également été opérées au sein des zones Agricoles (A) et Naturelles (N) du territoire communal. Celles-ci sont présentées et justifiées au sein du *paragraphe 2.2.3*.

3.1.3 – Synthèse des évolutions de zonage entre le précédent et le nouveau PLU

Le tableau suivant synthétise les surfaces correspondantes aux différents zones et secteurs définis au sein du précédent et du nouveau PLU :

Précédent PLU		**Nouveau projet de PLU**	
Zones	**Surfaces en ha**	**Zones**	**Surfaces en ha**
ZONES URBAINES			
U	358,81	U	371,77
Ua	33,56	UA	43,36
Ub	128,95	UB	121,25
		UC	17,74
Ud	9,26	UD	98,38
UE	2,47	UE	69,83
Ugv	1,03	Ugv	1,03
Un	67,52	Ul	4,7
Up	20,35	Ul1	1,6
		Ur	15,6
		Urhi	1,69
Total zones urbaines = 701,95 ha		**Total zones urbaines = 746,95 ha (+ 45 ha)**	
ZONES A URBANISER			
1AUa	32,48	1AU	21,22
1AUb	18,7	1AUa	18,57
		1AUe	4,95
2AU	16,64	2AU	52,17
2AUE	16,88	2AUa	13,84
2AUf	19,98	2AUe	14,26
Total zones à urbaniser = 104,68 ha		**Total zones à urbaniser = 123,18 ha (+19 ha)**	
ZONES AGRICOLES			
A	1466,12	A	1258,09
Ac	17,1	Ac	2,67
Ae	2,55	Ae	2,56
Ap	32,11	Ah	15,04
Av	62,34	Ap	91,16
Total zones agricoles = 1580,22 ha		**Total zones agricoles = 1369,52 (- 211 ha)**	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

ZONES NATURELLES			
N	700,52	N	716,87
Nb	3,82	Nb	3,8
Nc	4,06	Nc	10,22
Ni	13,23	Ni	12,85
Nj	3,07	Nj	3,32
Nl	29,22	Nl	162,06
Total zones naturelles = 761,76 ha		**Total zones naturelles = 909,12 (+ 147 ha)**	
Surface totale de la commune = 3148,77 ha			

3.2 – Dispositions complémentaires portées au plan de zonage du PLU

Au-delà des zones définies aux documents graphiques du PLU, les éléments complémentaires sont établis :

3.2.1 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Les boisements remarquables de la commune ont été classés en Espaces boisés Classés (EBC). Les EBC du précédent PLU ont été actualisés en cohérence avec l'emprise réelle des boisements, ainsi qu'avec la valeur écologique/paysagère/agronomique des espaces considérés, ainsi que pour tenir compte des recommandations des Personnes Publiques Associées (INAO, Chambre d'Agriculture, DDTM et CDCEA). Certains EBC ont été supprimés, d'autres ont été transformés en EVP. Cette actualisation a abouti au classement de près de 11,6 ha d'EBC supplémentaires dans le nouveau PLU par rapport au précédent PLU (*Cf. paragraphe 2.3.4*).

3.2.2 – Espaces Verts Protégés (EVP)

Une partie des EBC du précédent PLU ont été reclassés en Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, outil de préservation plus souple et adapté à certains espaces verts d'intérêt paysager de la commune (parcs et jardins au sein de la tache urbaine, berges de la Cèze) et permettant des aménagements légers (vocation de sports/loisirs, liés à la défense incendie / ménagement d'interface « coupe-feu »…) ne portant pas atteinte à l'unité et à la qualité de ces espaces.

Ainsi le nouveaux PLU classe près de **20,8 ha en Espaces Verts Protégés (EVP)** – *Cf. paragraphe 2.3.4*

3.2.3 – Linéaires commerciaux à préserver

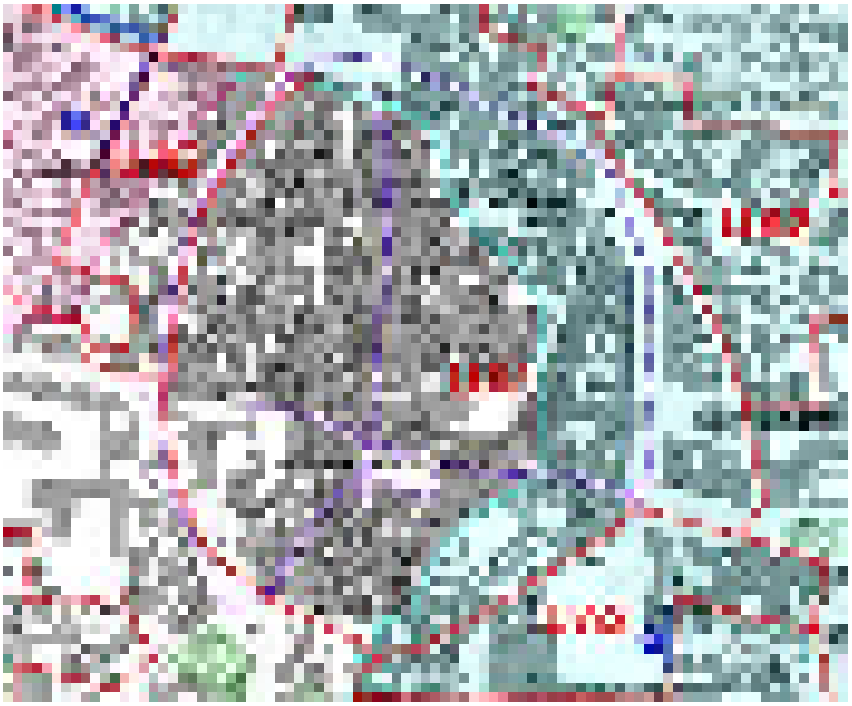
En cohérence avec l'enjeu de maintenir les commerces de proximité au niveau du centre ancien de Bagnols-sur-Cèze affirmé au PADD, des linéaires commerciaux à préserver sont identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123-1-5-7° bis du Code de l'Urbanisme.

Le long de ces linéaires commerciaux à préserver, et sur une profondeur minimum de 6 m par rapport à la façade sur rue :

- le changement de destination des locaux à vocation de commerces ou d'artisanat vers d'autres destination que le commerce, les bureaux, l'artisanat, les équipements publics ou d'intérêt collectif, vers des locaux de stockage ou vers des locaux de stationnement est interdit
- dans le cadre de nouvelles constructions, les locaux doivent être à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat et/ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Extrait du zonage du nouveau PLU – identification de linéaires commerciaux à préserver au niveau du centre ancien



3.2.4 – Emplacements Réservés (ER)

Les emprises inscrites en Emplacements Réservés (ER) du précédent PLU, en vue de la réalisation d'ouvrages, d'aménagements ou de constructions d'intérêt collectif (aménagements/création de voirie, équipements publics, ouvrages hydrauliques…) ont été actualisés en cohérence :

- avec les ouvrages, aménagements ou constructions d'intérêt collectif réalisés à ce jour,
- avec les nouveaux ouvrages, aménagements ou constructions d'intérêt collectif planifiés par la municipalité
- avec les conclusions des nouvelles études hydrauliques concernant les ouvrages et aménagements envisagés en vue d'améliorer la gestion des eaux pluviales et/ou de réduire l'aléa inondation dans certains secteurs.

Ainsi les documents graphiques du nouveau PLU compte **68 Emplacements Réservés (ER)**.

3.2.5 – Zones Non Aedificandi et Recul imposés par rapport aux cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, ainsi que par rapport à la station d'épuration intercommunale

Afin de préserver les axes d'écoulement des eaux (cours d'eau, fossés, ravins…) des reculs minimum imposés aux constructions sont établis aux documents graphiques du PLU par un tireté bleu (ce recul est de 15 m de part et d'autre des Mayres et de 10 m de part et d'autre des autres cours d'eau, fossés et ravins identifiés comme constituant le réseau pluvial de la commune).

Extrait du zonage du nouveau PLU – exemple de recul imposé par rapport aux axes d'écoulement de la commune

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

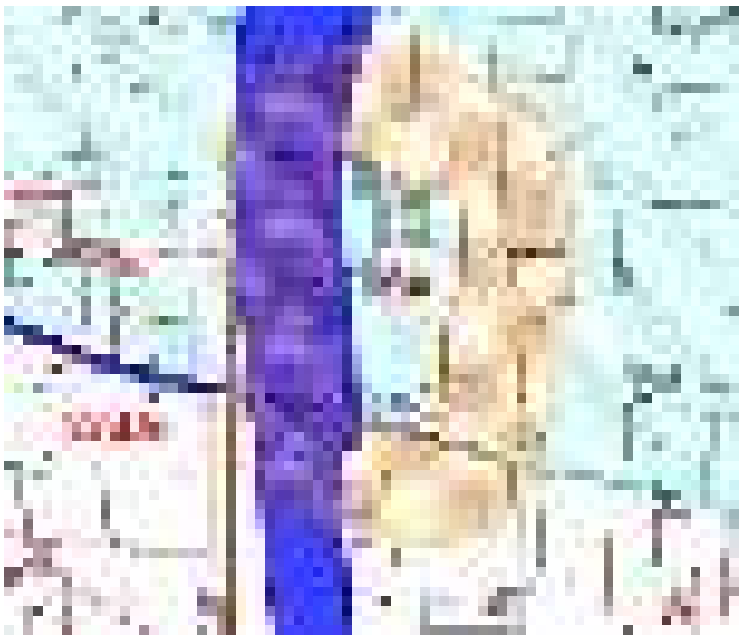
Par ailleurs, toujours dans l'objectif de préserver et d'améliorer la gestion des eaux pluviales, des Zones Non Aedificandi (ZNA) ont été établies sur l'emprise des axes d'écoulement des eaux pluviales, ainsi que sur les espaces en partie bâtis en frange de certains tissus urbains sur lesquels des écoulements pluviaux sont reconnus (frange Ouest des tissus pavillonnaires – secteurs « Lagaraud »).

Extrait du zonage du nouveau PLU – exemple de Zones Non Aedificandi établies sur des axes d'écoulement des eaux pluviales

Extrait du zonage du nouveau PLU – exemple de Zones Non Aedificandi établies en frange Est des tissus pavillonnaires secteur Lagaraud

De plus, une Zone Non Aedificandi (ZNA) de 100 m a été établie au sein du zonage du PLU autour de la station d'épuration intercommunale. Seuls y seront admis les aménagements liés au projet de déviation RD580-RN86.

Extrait du zonage du nouveau PLU –Zones Non Aedificandi établie autour de la station d'épuration intercommunale



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3.2.6 – Reculs imposés aux constructions par rapport à certains voies

En cohérence avec les dispositions du Schéma Routier Départemental, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier – entrée de ville) et les enjeux urbains propres à certains secteurs, des reculs minimum par rapport à certaines voies (voies départementales) sont portées au documents graphiques du PLU : **tiretés rose** (loi Barnier / Entrée de ville) et **tiretés orange** (voies départementales).

Extrait du zonage du nouveau PLU – exemple de reculs minimum imposés aux constructions par rapport à certaines voies

3.2.7 – Suppression des linéaires le long desquels la hauteur des constructions est limitée à 14 m au faîtage

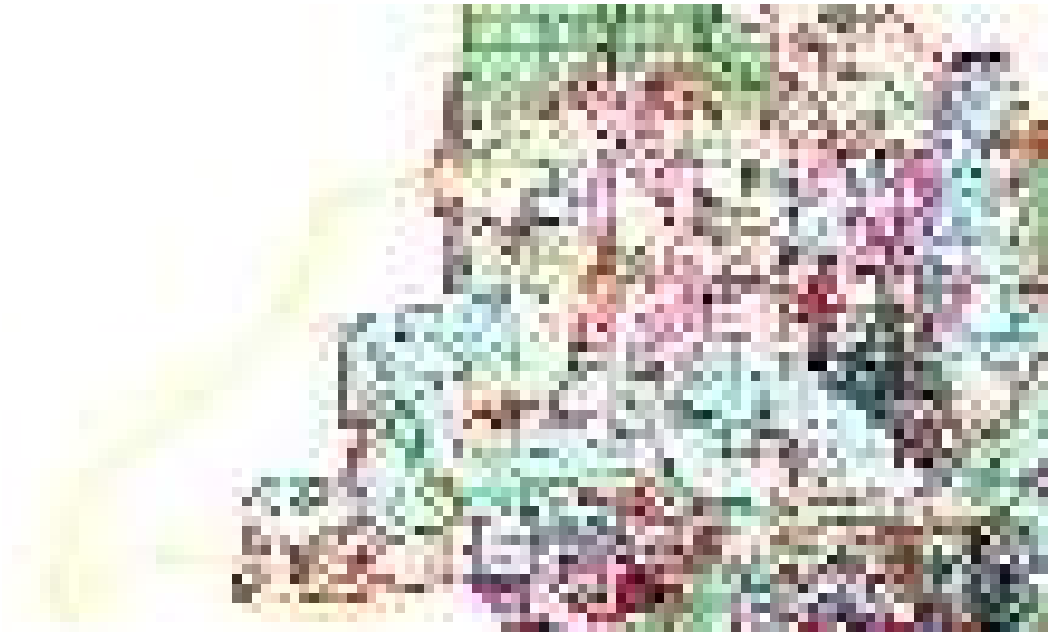
Le nouveau PLU supprime les linéaires identifiés au précédent PLU, le long desquels une hauteur maximale du bâti de 14 m est admise (rues principales de la zone urbanisée de Bagnols-sur-Cèze) – pointillés bleus. En effet, la volonté initiale d'autoriser une urbanisation présentant une hauteur plus importante le long des axes majeurs de la commune n'est plus souhaitée par la municipalité. Une telle politique d'urbanisation aurait un impact paysager dommageable. De plus, il est à noter que les secteurs concernés sont à ce jour quasi intégralement bâtis et que la mutation des tissus existants se fera avec difficulté (copropriétés…).

3.2.8 – Zone d'étude relatif au projet de déviation RD6-RN86

L'emprise actualisée correspondant au projet de déviation entre la RD6 et la RN86 est portée au plan de zonage (en remplacement de l'ancienne zone Av du précédent PLU). Le règlement du PLU lui associe un principe d'interdiction de nouvelles constructions. Seuls sont admise dans cette aire d'étude l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

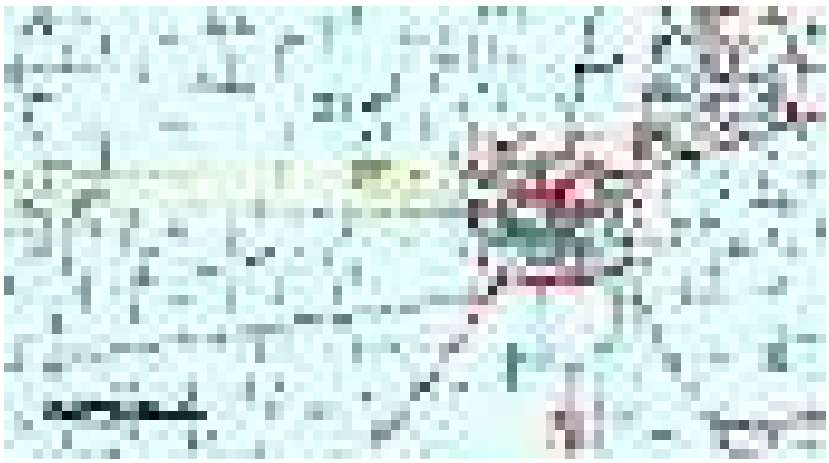
Extrait du zonage du nouveau PLU – emprise de l'aire d'étude relative au projet de déviation RD6-RN86



3.2.9 – Eléments d'intérêt architectural, patrimonial et/ou paysager identifiés au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Dans l'objectif de préserver et de valoriser les éléments d'intérêt architectural, patrimonial et/ou paysager de la commune, les plus significatifs d'entre eux sont identifiés au plan de zonage par des étoiles vertes. A cet inventaire est associé, au sein du règlement du PLU, des dispositions imposant la préservation de leurs caractéristiques et de leur unité (article 11 et/ou 13 des zones concernées). Sont ainsi identifiés des éléments bâtis d'intérêt patrimonial (chapelle, propriétés ou hameaux remarquables…), des éléments du petit patrimoine local (aqueduc, noria, pigeonnier…), ainsi que des éléments végétaux (arbres remarquables (pins).

Extrait du zonage du nouveau PLU – exemple d'éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Extrait de la liste des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme
(annexe du présent rapport de présentation)

Ainsi, **29 éléments d'intérêt architectural, patrimonial et/ou paysager sont identifiés aux documents graphiques du PLU**. La liste des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est annexée au présent rapport de présentation.

3.2.10 – Bâtis agricoles d'intérêt patrimonial en zone agricole identifiés au titre du L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme

Toujours dans l'objectif de maintenir et de mettre en valeur le bâti d'intérêt patrimonial de la commune, les **constructions existantes d'intérêt patrimonial en zone agricole** - pour lesquelles un **changement de destination ne compromettant pas une exploitation agricole** est admis - sont identifiées aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme (points bleus)

Ainsi **12 constructions ou groupes de constructions d'intérêt patrimonial en zone agricole sont inventoriés aux documents graphiques** du PLU. Il s'agit de constructions présentant une **typologie traditionnelle** et un **intérêt architectural certain**. Le changement de destination est admis à vocation d'habitat, de gîtes, de chambres d'hôtes et d'hébergement hôtelier. Dans la mesure où ce changement de destination ne peut être opéré que dans le volume du bâti existant, il ne sera pas susceptible de compromettre une exploitation agricole existante. La liste des éléments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme est annexée au présent rapport de présentation.

Extrait du zonage du nouveau PLU – exemple d'éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Extrait de la liste des éléments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme
(annexe du présent rapport de présentation)

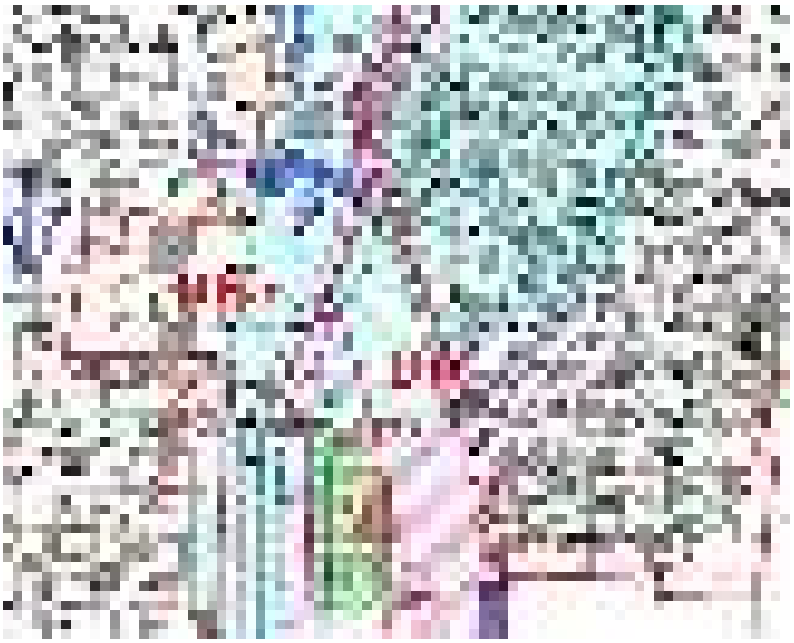
3.2.11 – Secteurs inondables définis par les études hydrauliques complémentaires

Afin d'affiner la connaissance de l'aléa Inondation sur le territoire de Bagnols-sur-Cèze, la municipalité a fait réaliser des études hydrauliques complémentaires qui ont abouti à la définition d'une nouvelle carte d'aléa associée à un règlement reprenant la doctrine départementale en matière d'Inondation. Cette nouvelle carte d'aléa distingue différents secteurs inondables :

- les **secteur inondables par débordement** : avec une différenciation d'aléa fort, modéré, faible et résiduel (auxquels s'ajoute un secteur pour lequel l'aléa n'a pas été caractérisé – en limite Ouest de la commune)
- les **secteurs inondables par ruissellement**, dont le dégré d'aléa n'est pas caractérisé.

Afin de ne pas surcharger les documents graphiques du PLU seules les enveloppes inondables par débordement ou par ruissellement sont portées aux documents graphiques du PLU (respectivement aplats bleus et roses). Toutefois, une carte annexe définissant l'aléa inondation (aléa fort, modéré, résiduel ou non caractérisé), ainsi que le caractère urbanisé ou non des secteurs concernés (centre urbain, zone urbanisée, zone non urbanisée) est établie et annexée au PLU (*Cf. annexe 6.3.9 du dossier de PLU*).

Extrait du zonage du nouveau PLU – exemple de l'identification des secteurs inondables par débordement ou par ruissellement aux documents graphiques du PLU



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3.3 – Evolution du règlement réalisées par rapport au précédent PLU

3.3.1 – Principales prescriptions communes à plusieurs zones

Sont ici justifiées les règles qui se retrouvent communément dans toutes les zones. Les articles ne seront par la suite justifiés zone par zone que s'ils présentent une légère évolution par rapport à ces principes généralement réglementés.

Exceptions et modalités d'application

Pour l'ensemble des zones, afin de permettre une flexibilité pour l'établissement des **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**, les dispositions des articles 6, 7 et 10 du règlement ne s'appliquent pas à la réalisation de ces ouvrages auxquels une réglementation plus souple est associée (implantation possible à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m, en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m, hauteur non limité en cas de nécessité technique).

De plus, l'article 2 de l'ensemble des zones autorise les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

Articles communs à un ensemble des zones

Dans toutes les zones concernées :

- par la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)** : la vocation et l'article 11 de ces zones mentionnent l'application de la ZPPAUP, dont les pièces réglementaires (zonage et règlement) sont annexées au PLU (annexes « Servitudes d'Utilité Publique »).

- par des **éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme – éléments d'intérêt architectural, patrimonial et/paysager à préserver** – l'article 11 et/ou 13 des zones concernées soumet à déclaration préalable tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments. De plus, les Espaces Verts Protégés (EVP) doivent être préservés, et en cas de dépérissement être remplacés par des essences similaires adaptés à la nature des sols. Au sein de ces EVP, seuls les accès (piétons, véhicules) indispensables pour la desserte des constructions existantes ou autorisées, ainsi que les aménagements liés à la défense incendie, sont admis (ces accès devront être mutualisés afin de limiter leur nombre et présenter des calibres adaptés fin de préserver les EVP au maximum).

  Concernant le patrimoine bâti d'intérêt local, la préservation des caractéristiques des édifices sera recherchée lors de projet de construction ou d'aménagement, sans démolition. De plus, les travaux et aménagement affectant des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

  - respecter la cohérence des formes et volumes existants,
  - ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
  - ne pas créer de surélévation du bâti existant,
  - respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
  - le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

- par des **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer – l'article 13 des zones concernées instaure que tout défrichement ou déboisement est interdit au sein de ces EBC. Seuls sont autorisés les travaux que ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

- par des **linéaires commerciaux à préserver**, **identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme** – les articles 1 et 2 des zones concernées encadre la constructibilité, ainsi que l'évolution du bâti existant sur une profondeur minimum de 6 m par rapport à la façade sur rue, en bordure des linéaires identifiés aux documents graphiques du PLU :
  - le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectés au commerce ou à l'artisanat est interdit :
    - vers une autre destination que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou un équipement public ou d'intérêt collectif

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

  - vers du stockage
  - ou vers du stationnement
- en cas de construction nouvelle, les locaux situés en rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce, à l'artisanat, aux bureaux ou à un équipement public ou d'intérêt collectif.

Dans cette bande de 6 m minimum sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage ou au-delà de ladite bande de 6 m).

- par le **risque Feu de Forêt** – la vocation des zones concernées par la carte départementale de Sensibilité aux Feux de Forêt (en annexe 6.3.1 du PLU) mentionne l'identification d'un aléa Feu de Forêt – les dispositions applicables dans les secteurs soumis à un tel aléa sont repris en annexe 6 du règlement du PLU.

- par l'**aléa Inondation** – la vocation de ces zones concernées mentionne l'application des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et/ou des dispositions établie en partie 5 du règlement du PLU (doctrine départementale Inondation applicable dans les différents secteurs inondables définis par les études hydrauliques CEREG de 2012).

- par la **zone d'étude relative au projet de déviation Nord-Ouest entre la RD6 et la RN86** (établie au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme) – l'article 2 des zones concernées précise qu'au sein de cette zone d'étude, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics (ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes en zone A), après avis préalable du Conseil Général du Gard.

- par des **reculs imposés de part et d'autre des autres cours d'eau, fossés et ravins** identifiés comme constituant le réseau pluvial de la commune – l'article 6 des zones concernées instaure un recul minimum de 10 m (porté à 15 m en bordure des Mayres de Bourdilhan et de Lagaraud) est à respecter par tout construction.

- par des **Zones Non Aedificandi (ZNA)** instaurées autour de la station d'épuration intercommunale, sur des **axes d'écoulement des eaux pluviales** ou correspondant à des **espaces sur lesquels des écoulements pluviaux sont reconnus** – l'article 1 des zones concernées instaure l'interdiction de toute nouvelle construction au sein de ces ZNA.

- par un **périmètre de protection d'un captage pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP)** – les secteurs concernés sont indicés « c1 » (périmètre de protection immédiate), « c2 » (périmètre de protection rapprochée) ou « c3 » (périmètre de protection éloignée). Les articles 1 et 2 des zones concernées édicte les occupations et utilisation du sol interdites ou soumises à des conditions particulières (reprise des dispositions des DUP et rapport hydrogéologiques relatifs à ces captages).

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisation du sol interdites ou soumises à conditions

Les Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions varient d'une zone à l'autre, selon les caractéristiques et la vocation de celle-ci.

Toutefois, à l'article 1 de l'ensemble des zones sont interdits :

- la pratique du camping et du caravaning (sauf en zone Nc - correspondant à des espaces dédiés à des terrains de camping-caravaning en bordure de Cèze – et en zone UGv – strictement réservée à l'accueil des gens du voyage).
- les constructions à usage d'Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- le stationnement isolé de caravane
- les dépôts quels qu'ils soient (palettes, épaves de véhicules…) – sauf en zone UE à vocation d'activités économiques
- les carrières
- la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation (sauf zone UA, dans laquelle la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, si la cause du sinistre est l'inondation, est autorisée à condition que leur vulnérabilité soit diminuée).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

De plus, à l'article 2 dans l'ensemble des zones sont soumis à conditions les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisés dans chaque zone (sauf dans le sous-secteur Ua3k, spécifiquement dédié à l'aménagement d'une aire de stationnement).

Article 3 – Accès et voirie

Le règlement du PLU reprend les généralités déjà présentes dans le précédent document d'urbanisme et relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public (nécessaire accès sur une voie publique ou privée, caractéristiques des voies et accès adaptés à la vocation et la fréquentation des constructions, et permettant l'approche du matériel de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères…) . Les dispositions des articles 3 sont toutefois étoffées afin d'inciter à une mutualisation des accès et de garantir une sécurité et une fluidité des déplacements.

En ce sens, les dispositions suivantes ont notamment été ajoutées dans l'ensemble des zones U et AU :

- « *Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit sont statut, la commune peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adoptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.* ».
- « *La création de nouveaux accès sur les voies nationales et départementales n'est admise que si aucune desserte par une autre voie publique n'est possible. Dans ce cas, un unique accès sur les voies nationales et départementales est autorisé.* »

De plus, dans les zones U et AU le nombre maximum d'accès a été reconsidéré dans l'ensemble des zones U/AU en fonction de la vocation de chaque zone et des éventuels sous-secteurs définis au sein du PLU. Dans les zones 2AU, une nécessaire compatibilité avec les principes de voirie établis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est affirmée.

Par ailleurs, dans le but de structurer et de sécuriser la collecter des déchets sur la commune, la disposition suivant a également été ajoutée à l'article 3 de l'ensemble des zones : « *Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.* »

Enfin, au sein des zones U et AU et dans le but que les dispositions du règlement s'appliquent à chacune des constructions, quelle que soit la demande d'urbanisme et le type d'opération, il est précisé dans les articles 3 que les règles édictées doivent être appliquées à chacun des lots dans le cadre des opérations d'ensemble.

Article 4 – Desserte par les réseaux

L'article 4 du règlement définit les conditions de raccordement aux différents réseaux, ainsi que les dispositions applicables pour la gestion des eaux usées produites par les constructions et installations existantes ou autorisées.

Concernant l'**Alimentation en Eau Potable (AEP)**, le raccordement au réseau public des constructions impliquant une utilisation d'eau potable est obligatoire dans l'ensemble des zones par un branchement sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Toutefois, dans les zones A et N, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par source, forage ou puits particulier (sous conditions).

Concernant l'**assainissement des eaux usées**, en cohérence avec le nouveau **zonage d'assainissement communal** :

- dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif ou destiné à l'être : le raccordement des constructions produisant des eaux usées au réseau public est obligatoire. En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire. De plus :
  - l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdit.
  - les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetées.
  - concernant les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable des la Collectivité. Cette autorisation peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas.
- dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : les eaux usées des constructions et installations doivent être dirigées vers des systèmes individuels d'assainissement, conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal (*annexe 6.2.4 dossier de PLU*). Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Concernant l'**assainissement des eaux pluviales**, en cohérence avec le nouveau **zonage et le règlement pluvial communal**, des dispositions ont été ajoutées à l'ensemble des zones afin de garantir le libre écoulement des eaux pluviales et d'inciter à une limitation des rejets d'eaux pluviales (rétention à la parcelle). De plus, les préconisations du règlement pluvial communal (*en annexe 6.2.5 du PLU*) doivent également être respectées (compensation des superficies imperméabilisées – taux de compensation différents selon les secteurs de la commune -, limitation de l'imperméabilisation des sols, débit de fuite limité…).

Enfin, concernant les **réseaux divers**, les dispositions suivantes sont établies dans l'ensemble des zones :

- « *Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.* »
- « *Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.* »
- « *La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux règlements en vigueur.* »

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Suite aux lois SRU et UH, une superficie minimale ne peut être justifiée que pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou d'intérêt d'un secteur, ou pour des conditions d'assainissement (dispositif d'Assainissement Non Collectif – ANC).La mise ne place d'un système d'assainissement individuel nécessite en effet une parcelle suffisamment grande pour accueillir le système. Dans le respect de cette législation et en accord avec la logique d'une possible densification des tissus urbains, seul l'article 5 des zones UD2a/UDp2a et UD2b/UDp2b instaure des superficies minimales pour construire (respectivement de 2000 m² et 1200 m²) en cohérence avec celles préconisées par le zonage d'assainissement communal dans les secteurs relevant de l'assainissement non collectif (en fonction de l'aptitude des sols à l'ANC).

Dans la même logique, l'article 5 des zones A et N précise qu' « *en cas de mise en place d'un dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC), pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie suffisante pour garantir la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur* ». Des dispositions spécifiques sont également établies dans le cas de constructions non desservies par le réseau public AEP.

Articles 6 et 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Les articles 6 et 7 font l'objet de règles spécifiques à chaque zone.

Toutefois, afin que les dispositions du règlement s'appliquent à chacune des constructions, quelle que soit la demande d'urbanisme et le type d'opération, il est précisé dans les articles 7 que les règles édictées doivent être appliquées à chacun des lots dans le cadre des opérations d'ensemble.

Enfin, au sein des articles 7 des zones U et AU à vocation mixte ou à vocation principale d'habitat, une dérogation pour les piscines est établie (recul minimum de 1,5 m à respecter par rapport aux limites séparatives).

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions du précédent PLU ont été ajustées dans un souci d'harmonisation entre les différentes zones du PLU et afin de garantir une distance suffisante entre deux constructions non contigües sur une même propriété, notamment pour le passage des véhicules de défense contre l'incendie. Ainsi, hormis en zone UA (centre ancien – tissus urbains traditionnels présentant une forte densité) :

- dans les **zones U et AU à vocation mixte ou principale d'habitat** : « *Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone.* » - pour rappel, le recul minimum était fixé à 3 m dans le précédent PLU
- dans les **zones U et AU à vocation d'activités économiques** : « *les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.* » - les dispositions du précédent PLU sont reprise concernant les zones U et pour rappel le recul minimum était fixé à 5 m dans les zones AU du précédent PLU.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Par ailleurs, dans l'objectif de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles et naturels de la commune, l'article 8 des **zones A et N** instaure que « *Les annexes à l'habitation (de l'exploitant agricole en zone A) doivent être réalisées à une distance maximale de 25 m de la construction principale à laquelle elles se rapportent.* »

Article 9 – Emprise au sol

L'article 9 fait l'objet de règles spécifiques à chaque zone.

Toutefois, toujours dans l'objectif de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles et naturels de la commune, l'article 9 des zones U/UD (tissus pavillonnaires), A et N a été complété par les dispositions suivantes

- « *Seules deux annexes non contigües à la construction principale sont autorisées* » - dans les zones U et UD
- « *L'emprise totale des annexes isolées (y compris les piscines) à l'habitation (nécessaire à l'exploitant agricole en zone A) est plafonnée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elles se rapportent* » - dans les zones U/UD, A et N

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

L'article 10 fait l'objet de règles spécifiques à chaque zone.

Toutefois, une dérogation est maintenue dans l'ensemble des zones concernant l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'article 10 de chaque zone. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.

Article 11 – Aspect extérieur

Afin d'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement, dans le respect des caractéristiques des bâtiments existants et de l'architecture locale, des prescriptions particulières sont imposées à l'article 11 des différentes zones du PLU. Les dispositions du précédent PLU ont été ajustées afin :

- de les **adapter à la vocation et aux caractéristiques patrimoniales des différentes zones** (centre ancien, secteurs à vocation mixte, à vocation principale d'habitat ou d'activités économiques, sous-secteurs dédiés à des vocations spécifiques…)
- d'être en **adéquation avec la législation en vigueur en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des constructions et de la production d'énergies renouvelables** (Lois Grenelle notamment), en cohérence toutefois avec les intérêts patrimoniaux et paysagers de la commune (obligation d'intégration des panneaux solaires dans le volume de la toiture,

Enfin, une harmonisation des dispositions relatives aux clôtures a été opérée entre les différentes zones U et AU :

- **dans l'ensemble des zones U et AU à vocation mixte, à vocation principale d'habitat ou d'activités économiques, à l'exception de la zone UA** :
  - la hauteur des clôtures et portail est limitée à 2 m.
  - les murs de clôtures en pierre doivent être préservés au maximum
  - à l'alignement des voies et emprises publiques : murs pleins (sauf dans les secteurs à vocation économique) ou soubassement maçonné inférieur à 1 m, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.
- **dans la zone UA – centre ancien de Bagnols-sur-Cèze** - **zone UA -** en cohérence avec les caractéristiques architecturales et patrimoniales du cœur originel de la commune, les clôtures y sont limitées à 2 m de hauteur et doivent être réalisées en pierre de taille ou en maçonnerie en bordure du domaine public (en cas de maçonnerie, les clôtures devront être obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes).

Article 12 – Stationnement

Plusieurs évolutions ont été apportées aux dispositions des articles 12 du règlement par rapport au précédent PLU :

- **déréglementation pour les constructions destinées à l'habitat ou aux commerces au niveau du centre ancien** (zone UA1) afin d'inciter au renouvellement urbain, à la réhabilitation des constructions existantes et au maintien/développement des commerces de proximité au sein du cœur originel de la commune. Par ailleurs l'offre en stationnement publique est importante au niveau de cette centralité principale de la commune

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- **assouplissement de la réglementation pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat au niveau du secteur de la Gare** (zone UA3) afin d'inciter à l'implantation d'activités tertiaires dans le cadre du renouvellement de ce quartier en continuité immédiate Est du centre ancien de Bagnols-sur-Cèze.
- **actualisation de la réglementation en cohérence avec les évolutions réglementaires récentes** (réforme relative aux autorisations d'urbanisme de 2007 et instauration des surfaces de plancher en remplacement des anciennes SHON/SHOB notamment) : les obligations e matière de stationnement sont édictées au regard des neuf catégories de constructions établies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme et sont quantifiée par tranche de X m² de surface de plancher (à l'exception de l'hébergement hôtelier, des restaurants et des équipements 'intérêt collectif pour lesquels un réglementation adaptée a été mise en place).
- **Harmonisation de la réglementation entre les différents zones U, AU et N du PLU**

Enfin, il est précisé à l'article 12 des zones U et AU que :

« *En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :*

- *soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération,*
- *soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération.* »

Dans les zones A, ainsi que dans les zones U dédiées à des vocations spécifiques (UGv, Ul et Ur par exemple), l'article 12 est soit non réglementé, soit il précise que « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques* ».

Article 13 – Espaces libres et plantations

Des dispositions sont établies afin de garantir un traitement qualitatif des abords des constructions et installations autorisées dans les zones U et AU du PLU :

- « *Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,…).* »
- « *Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.* »
- « *Pour chaque opération d'ensemble les espaces libres plantés doivent représenter minimum 20% de l'unité foncière. Les espaces collectifs doivent représenter minimum 10% de l'unité foncière.* » – uniquement dans la zone UB
- « *Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 50m² de stationnement (ou 4 places de stationnement dans les zones UE et 2AU).* »

De plus, dans les zones 2AU, les dispositions suivantes sont ajoutées :

- « *Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes et/ou parkings plantés, espaces verts et aires de jeux, sur-largeurs des voies plantées…).* »
- « *Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.* »

Par ailleurs, dans les zones U et AU à vocation d'activités économiques, des dispositions complémentaires sont établies :

- « *Les aires de stockage et les jardins privatifs se feront de préférence entre les constructions et la clôture mitoyenne, à l'arrière ou sur le côté de la parcelle. Ils sont interdits dans la partie comprise entre les constructions et la voie. Des bosquets ou haies les masqueront.* »
- « *Dans la mesure du possible les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.* »

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dans les zones 1AU, A, N, ainsi que dans les zones U dédiées à des vocations spécifiques (UGv et Ur par exemple), les dispositions de l'article sont adaptées à la vocation de ces zones. La disposition suivante est par exemple ajouter à l'article 13 des zones A et N : « *Les constructions et installations susceptible d'impacter sur les paysages doivent faire l'objet d'accompagnements paysagers visant à réduire cet impact.* »

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

L'article 14 fait l'objet de règles spécifiques à chaque zone.

3.3.2 – Principales dispositions applicables à chaque zone

Les tableaux ci-après présentent les principales dispositions édictées dans le règlement des différentes zones définies au PLU et justifient celles-ci.

Zone UA – centre ancien de Bagnols-sur-Cèze

ZONE UA – centre ancien de Bagnols-sur-Cèze			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zone UA*** *Distinction au sein du nouveau PLU des sous-secteurs suivants :* *- **UA1** – cœur historique de Bagnols-sur-Cèze* *- **UA2** – faubourgs en périphérie immédiate du cœur historique* *- **UA3** – pôle de la Gare* *- **UA3k** – espace dédié exclusivement à l'aménagement d'une aire de stationnement – pôle de la Gare*			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - industrie - constructions agricoles - constructions et installations destinées à abriter des animaux, réalisées pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle Autorisé sous conditions : - ICPE et activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.	Interdit : Hors UA3k : - industrie - entrepôt - constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière En UA3k : occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 Autorisé sous conditions : Hors UA3k : - ICPE compatibles avec la zone - artisanat ne produisant pas de nuisances incompatibles avec la zone En UA3k : aire de stationnement	Affirmation de la vocation mixte du cœur de ville de Bagnols-sur-Cèze Précision des constructions et installations interdites car non compatibles avec la vocation de la zone Encadrement spécifique du secteur UA3k (future aire de stationnement), en cohérence avec l'aléa Inondation identifié sur ce secteur

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 5 – Caractéristique des terrains	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	- Implantation à l'alignement	En UA1 : implantation à l'alignement ou dans l'alignement des constructions existantes En UA2 : implantation à l'alignement ou avec un recul si une clôture minérale de 2 m de hauteur est construite à l'alignement En UA3 et UA3k : implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec les formes urbaines existantes (UA1 et UA2) au niveau du centre ancien de Bagnols-sur-Cèze
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m - implantation en limite séparative admise	En UA1 : implantation à minima sur une limite séparative. Si implantation sur une seul limite séparative : obligation de rejoindre la seconde limite séparative avec des éléments maçonnés intermédiaires En UA2 et UA3/UA3k : implantation en limite séparative ou avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m De plus, en UA2 : implantation à minima sur une limite séparative le long de certains voies identifiées.	Assouplissement de la réglementation au niveau du pôle de la Gare (UA3 et UA3k) afin d'inciter au renouvellement urbain de ce secteur stratégique Préservation des fronts bâtis continus caractéristique du cœur historique de la commune
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- Implantation libre	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 9 – Emprise au sol	/	/	
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : 15 m au faîtage	- Hauteur maximale : 14 m au faîtage	Harmonisation des plafonds de hauteur dans l'ensemble des zones U/AU : 14 m correspondant à une hauteur de R+3 (3 m par niveau + 2 m pour la toiture)
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »*		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zone UB – première couronne du centre ancien de Bagnols-sur-Cèze

ZONE UB – centre ancien de Bagnols-sur-Cèze			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zone UB*** *Distinction au sein du nouveau PLU du sous-secteur* ***UBc*** *concerné par un périmètre de protection d'un captage pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP) – cf. paragraphe 3.1.4 – A « Articles communs à un ensemble de zones »*			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - industrie - constructions agricoles - constructions et installations destinées à abriter des animaux, réalisées pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle Autorisé sous conditions : - ICPE et activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.	Interdit : - industrie - entrepôt - constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière Autorisé sous conditions : - ICPE compatibles avec la zone - artisanat ne produisant pas de nuisances incompatibles avec la zone	Affirmation de la vocation mixte de la première couronne du cœur de ville de Bagnols-sur-Cèze Précision des constructions et installations interdites car non compatibles avec la vocation de la zone
Article 5 – Caractéristique des terrains	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	- implantation libre par rapport aux voies	- implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 4 m	Obligation de réglementer cet article – définition d'un cadre réglementaire normé
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m - implantation en limite séparative admise	- implantation en limite séparative ou avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m	Harmonisation du cadre réglementaire entre les différentes zones du PLU Cohérence avec les exigences liée à l'accès des véhicules de défense contre l'incendie
Article 9 – Emprise au sol	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : 18 m au faîtage - Dans une bande de 16 m de profondeur le long des voies identifiées au plan de zonage : hauteur maximale de 13 m au faîtage - Aménagement ou surélévation des bâtiments existants d'une hauteur supérieure : réalisation dans la limite de la hauteur existante	- Hauteur maximale : 17 m au faîtage - Dans une bande de 16 m de profondeur le long des voies identifiées au plan de zonage : hauteur maximale de 14 m au faîtage	Harmonisation des plafonds de hauteur dans l'ensemble des zones U/AU : 17 m correspondant à une hauteur de R+4 (3 m par niveau + 2 m pour la toiture) Idem le long des voies identifiées au plan de zonage : 14 m correspondant à une hauteur de R+3 (3 m par niveau + 2 m pour la toiture)
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »*		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 2	COS de 2 (3 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif)	Assouplissement du cadre réglementaire en vue de faciliter la réalisation ainsi que l'évolution d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans les espaces centraux de la commune (première couronne du centre ancien).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zone UC – Secteurs urbains « intermédiaires »

ZONE UC – centre ancien de Bagnols-sur-Cèze			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zone UB*** *Distinction au sein du nouveau PLU du sous-secteur* ***UCc*** *concerné par un périmètre de protection d'un captage pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP) – cf. paragraphe 3.1.4 – A « Articles communs à un ensemble de zones »*			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - industrie - constructions agricoles - constructions et installations destinées à abriter des animaux, réalisées pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle Autorisé sous conditions : - ICPE et activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.	Interdit : - industrie - entrepôt - constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière Autorisé sous conditions : - ICPE compatibles avec la zone - artisanat ne produisant pas de nuisances incompatibles avec la zone	Affirmation de la vocation mixte des « espaces intermédiaires » à l'interface entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires plus périphériques Précision des constructions et installations interdites car non compatibles avec la vocation de la zone
Article 5 – Caractéristique des terrains	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	- implantation libre par rapport aux voies	- implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 4 m	Obligation de réglementer cet article – définition d'un cadre réglementaire normé
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m - implantation en limite séparative admise	- implantation en limite séparative ou avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m	Harmonisation du cadre réglementaire entre les différentes zones du PLU Cohérence avec les exigences liée à l'accès des véhicules de défense contre l'incendie
Article 9 – Emprise au sol	/	Emprise au sol maximale : 0,5	Redéfinition du cadre réglementaire en cohérence avec la densité intermédiaire qui caractérise ces espaces à l'interface entre le centre-ville (zones UA/UB) et les espaces pavillonnaires plus périphériques (zones UD/U)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : 18 m au faîtage - Dans une bande de 16 m de profondeur le long des voies identifiées au plan de zonage : hauteur maximale de 13 m au faîtage - Aménagement ou surélévation des bâtiments existants d'une hauteur supérieure : réalisation dans la limite de la hauteur existante	- Hauteur maximale : 11 m au faîtage - Dans une bande de 16 m de profondeur le long des voies identifiées au plan de zonage : hauteur maximale de 14 m au faîtage	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la hauteur du bâti existant, ainsi qu'avec les caractéristiques urbaines intermédiaires de ces espaces à l'interface entre le centre-ville (zones UA/UB) et les tissus pavillonnaires périphériques (zones UD/U) Harmonisation des plafonds de hauteur dans l'ensemble des zones U/AU : 11 m correspondant à une hauteur de R+2 (3 m par niveau + 2 m pour la toiture) Idem le long des voies identifiées au plan de zonage : 14 m correspondant à une hauteur de R+3 (3 m par niveau + 2 m pour la toiture)
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »*		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 2	COS de 1 (2 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif)	Redéfinition du cadre réglementaire en cohérence avec la densité intermédiaire qui caractérise ces espaces à l'interface entre le centre-ville (zones UA/UB) et les espaces pavillonnaires plus périphériques (zones UD/U) Assouplissement du cadre réglementaire en vue de faciliter la réalisation ainsi que l'évolution d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans les espaces centraux de la commune.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zone U – Secteurs urbains à vocation principale d'habitat

ZONE U – Secteurs urbains à vocation principale d'habitat			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zone U***			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - industrie - constructions agricoles - constructions et installations destinées à abriter des animaux, réalisées pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle Autorisé sous conditions : - ICPE et activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.	Interdit : - industrie - entrepôt - constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière Autorisé sous conditions : - ICPE compatibles avec la zone - artisanat ne produisant pas de nuisances incompatibles avec la zone - opérations d'aménagement d'ensemble obligatoire pour toute unité foncière supérieure à 5000 m²	Précision des constructions et installations interdites car non compatibles avec la vocation de la zone Renforcement du cadre réglementaire afin de garantir une urbanisation globale et cohérente des espaces interstitiels stratégiques de par leur superficie conséquente et d'inciter à une structuration / densification des tissus urbains existants
Article 5 – Caractéristique des terrains	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	- Implantation avec un recul minimum de 4 m	- implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 4 m	Assouplissement du cadre réglementaire afin d'inciter au renouvellement urbain et à la structuration / densification des tissus urbains existants : possible implantation à l'alignement et en limite séparative sans conditions de destination ni de hauteur Augmentation du recul minimum en cas d'implantation avec une distance par rapport aux limites séparatives - cohérence avec les exigences liée à l'accès des véhicules de défense contre l'incendie
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m - implantation en limite séparative admise pour les habitations individuelles et les constructions limitées à 3 m de hauteur totale	- implantation en limite séparative ou avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 4 m	
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m	Harmonisation du cadre réglementaire entre les différentes zones du PLU Cohérence avec les exigences liée à l'accès des véhicules de défense contre l'incendie

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 9 – Emprise au sol	- Emprise au sol maximale : 0,3 - dans une bande de 16 m de profondeur le long des voies identifiées au plan de zonage : 0,5	Emprise au sol maximale : 0,4 Seules deux annexes non contigües à la construction principale sont autorisées	Assouplissement du cadre réglementaire afin d'inciter au renouvellement urbain et à la structuration / densification des tissus urbains existants Limitation de l'éclatement de l'urbanisation et ainsi de l'imperméabilisation des sols
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : 10 m au faîtage - Dans une bande de 16 m de profondeur le long des voies identifiées au plan de zonage : hauteur maximale de 13 m au faîtage - Aménagement ou surélévation des bâtiments existants d'une hauteur supérieure : réalisation dans la limite de la hauteur existante	Hauteur maximale : 10/11 m au faîtage (3,5 m faîtage pour les annexes isolées) - Dans une bande de 16 m de profondeur le long des voies identifiées au plan de zonage : hauteur maximale de 14 m au faîtage	Harmonisation des plafonds de hauteur dans l'ensemble des zones U/AU : 11 m correspondant à une hauteur de R+2 (3 m par niveau + 2 m pour la toiture) Idem le long des voies identifiées au plan de zonage : 14 m correspondant à une hauteur de R+3 (3 m par niveau + 2 m pour la toiture) Renforcement du cadre réglementaire relatif aux annexes isolées (limitation à une hauteur de RDC)
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »*		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	- COS de 0,4 - Dans une bande de 16 m de profondeur le long des voies identifiées au plan de zonage : COS de 0,6	COS de 0,5 (2 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif)	Augmentation du COS en vue d'inciter au renouvellement urbain, ainsi qu'à la structuration / densification des tissus urbains existants Assouplissement du cadre réglementaire en vue de faciliter la réalisation ainsi que l'évolution d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zone UD – Secteurs pavillonnaires périphériques

ZONE UD – Secteurs pavillonnaires périphériques			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zones Ud / Un / Un1*** *Distinction au sein du nouveau PLU des sous-secteurs suivants :* *- **UD1** – secteurs desservis par l'assainissement collectif* *- **UD2a / UD2b** – secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC)* *- **UDp2a / UDp2b** - secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) et faisant l'objet d'une protection paysagère*			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - industrie - constructions agricoles - constructions et installations destinées à abriter des animaux, réalisées pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle Autorisé sous conditions : - ICPE et activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.	Interdit : - artisanat - hébergement hôtelier - commerces - industrie - entrepôt - constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière - ICPE Autorisé sous conditions : - extension des ICPE et activités artisanales existantes limitée à 50% de leur emprise existante si non aggravation des risques / nuisances	Affirmation de la vocation résidentielle des tissus pavillonnaires existants les plus périphériques Précision des constructions et installations interdites car non compatibles avec la vocation de la zone : uniquement habitat, bureaux et équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés Possible évolution mesurée des ICPE et activités artisanales existantes
Article 5 – Caractéristique des terrains	- Un : superficie minimale de 1000 m² pour construire – contrainte ANC - Un1 : superficie minimale de 4000 m² pour construire – préservation du caractère du quartier / tissu aéré	Superficies minimales : - 2000 m² en UD2a et UDp2a - 1200 m² en UD2b et UDp2b	Cohérence avec les prescriptions du zonage d'assainissement communal dans les secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (au regard de l'aptitude des sols dans les secteurs concernés)
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	- Implantation avec un recul minimum de 4 m	- implantation avec un recul minimum de 6 m	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la densité et les formes urbaines caractérisant les tissus pavillonnaires périphériques Assouplissement du cadre réglementaire pour les annexes (possible implantation en limite séparative)
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m - implantation en limite séparative admise pour les habitations individuelles et les constructions limitées à 3 m de hauteur totale	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation en limite des annexes, limitées à 3,5 m de hauteur et à 7 m de linéaire le long de la limite	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m	Harmonisation du cadre réglementaire entre les différentes zones du PLU Cohérence avec les exigences liée à l'accès des véhicules de défense contre l'incendie
Article 9 – Emprise au sol	- Emprise au sol maximale : 0,3 en Un et 0,1 en Ud/Un1	Emprise au sol maximale : - de 0,3 en UD1 - de 0,2 en UD2a/UDp2a et UD2b/UDp2b Seules deux annexes non contigües à la construction principale sont autorisées	Adaptation du cadre réglementaire en fonction de la densité qui caractérise les tissus pavillonnaires périphériques et avec leur desserte par les voiries/réseaux (emprise au sol moindre dans les secteurs relevant de l'ANC) Limitation de l'éclatement de l'urbanisation et ainsi de l'imperméabilisation des sols
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : 10 m au faîtage - Dans une bande de 16 m de profondeur le long des voies identifiées au plan de zonage : hauteur maximale de 13 m au faîtage - Aménagement ou surélévation des bâtiments existants d'une hauteur supérieure : réalisation dans la limite de la hauteur existante	Hauteur maximale : 8 m au faîtage (3,5 m faîtage pour les annexes isolées)	Harmonisation des plafonds de hauteur dans l'ensemble des zones U/AU : 8 m correspondant à une hauteur de R+1 (3 m par niveau + 2 m pour la toiture) Renforcement du cadre réglementaire relatif aux annexes isolées (limitation à une hauteur de RDC)
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »*	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »* 30 % minimum des unités foncières doivent correspondre à des espaces libres plantés. Dans les secteurs UDp2a et UDp2b : ce taux est porté à 50%	Préservation des caractéristiques paysagères des tissus pavillonnaires avec renforcement du cadre réglementaire pour les espaces les plus périphériques, caractérisés par une présence végétale plus affirmée (secteurs UDp2a et UDp2b)
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 0,3 en Ud / Un COS de 0,1 en Un1 - Dans une bande de 16 m de profondeur le long des voies identifiées au plan de zonage : COS de 0,6	COS de 0,2	Harmonisation du cadre réglementaire pour les secteurs pavillonnaires périphériques en cohérence avec les densités et formes urbaines qui les caractérisent Possible densification mesurée des anciens secteurs classés Un1 au sein du précédent PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zone UE – Secteurs urbains à vocation d'activités économiques

ZONE UE – Secteurs urbains à vocation d'activités économiques			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zone UE*** *Distinction au sein du nouveau PLU du sous-secteur* ***UEa*** *correspondant aux activités économiques existantes en entrée Sud du centre-ville (le long de la RD6086 et de l'avenue Alphonse Daudet).*			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - habitat à l'exception de celui mentionné à l'article 2 - constructions et installations destinées à abriter des animaux, réalisées pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle Autorisé sous conditions : - logement uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements	Interdit : - habitat et ICPE à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 Autorisé sous conditions : - logement de fonction intégré au volume des activités et dans la limite de 100 m² par activité - nouvelles ICPE à l'exception de celles destinées à abriter des animaux et celles préjudiciables à la vie urbaine - extension des constructions existante d'une surface de plancher existante d'au moins 60 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans que la surface de plancher n'excède 250 m² après extension, ni que les extensions ne portent atteinte à l'aménagement futur global de la zone - piscines et annexes liées aux constructions existantes	Affirmation de la vocation des espaces dédiées aux activités économiques de la commune Renforcement du cadre réglementaire concernant les logements de fonction afin de ne pas porter atteinte à la vocation économique des espaces concernés Possible évolution mesurée des constructions préexistantes non liées à une activité économique autorisée dans la zone
Article 5 – Caractéristique des terrains	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Sauf en UEa – implantation avec un recul minimum de 5 m En UEa – implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m	Sauf en UEa – implantation avec un recul minimum de 5 m En UEa – implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m	
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- si limite séparative correspond à la limite de la zone UE : recul minimum de 7 m - autres cas : recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m	- si limite séparative correspond à la limite de la zone UE/UEa avec une zone A, N ou U à vocation principale d'habitat : recul minimum de 7 m - autres cas : recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m	Précision du cadre réglementaire afin de garantir le maintien d'espaces tampons non bâti en limite des secteurs à vocation d'activités économiques

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 m	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 m	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 9 – Emprise au sol	/	/	
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	Sauf en UEa – hauteur maximale de 15 m au faîtage En UEa – hauteur maximale de 13 m au faîtage	Sauf en UEa – hauteur maximale de 15 m au faîtage En UEa – hauteur maximale de 12 m au faîtage	Harmonisation des plafonds de hauteur dans l'ensemble des zones U/AU : 12 m et 15 m correspondant respectivement à une hauteur de R+3 et R+4 (3 m par niveau)
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »*		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 0,8 SHON des logements autorisés à l'article 2 limitée à 100 m²	COS de 0,8 (2 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif)	Assouplissement du cadre réglementaire en vue de faciliter la réalisation ainsi que l'évolution d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans les espaces centraux de la commune. Transfert de la limitation de la taille des logements de fonction à l'article 2.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zone UGv – Secteur réservé à l'accueil des gens du voyage

ZONE UGv – Secteur réservé à l'accueil des gens du voyage			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zones UGv***			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2 Autorisé sous conditions : - les constructions et installations strictement nécessaires à l'accueil des gens du voyage, y compris le stationnement de caravanes.	Interdit : - les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2 Autorisé sous conditions : - les constructions et installations strictement nécessaires à l'accueil des gens du voyage, y compris les emplacements réservés à l'accueil des caravanes.	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 5 – Caractéristique des terrains	/	/	
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	- Implantation libre	- implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m	Obligation de réglementer cet article – définition d'un cadre réglementaire normé adapté à la vocation de la zone
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m - implantation en limite séparative admise	- implantation en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m	Assouplissement du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation spécifique de la zone
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m	Harmonisation du cadre réglementaire entre les différentes zones du PLU Cohérence avec les exigences liée à l'accès des véhicules de défense contre l'incendie
Article 9 – Emprise au sol	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : 4 m	- Hauteur maximale : 4 m au faîtage	
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »* Les arbres de haute tige seront privilégiés.	Non réglementé	Adaptation du cadre réglementaire à la vocation de la zone (aire d'accueil des gens du voyage)
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zone UI – Secteur à vocation de sports/loisirs/détente

ZONE UI – Secteur à vocation de sports/loisirs/détente			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zone UB*** *Distinction au sein du nouveau PLU des sous-secteurs suivants :* *- **UI1** – secteur dédié à des activités de sports / loisirs au niveau du secteur Berret.*			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - industrie - constructions agricoles - constructions et installations destinées à abriter des animaux, réalisées pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle Autorisé sous conditions : - ICPE et activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.	Interdit : - constructions et installations non mentionnées à l'article 2 Autorisé sous conditions : - constructions et installations d'intérêt collectif à vocation de sport / loisirs / détente - de plus, en UI1 : sont admis les locaux commerciaux liés aux activités de sports/loisirs existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, et les restaurants, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.	Affirmation de la vocation du pôle d'équipements de sport / loisirs / détente existant au niveau du secteur des Escanaux Cohérence avec l'aléa inondation identifié sur ce secteur (nouvelles constructions et évolution des constructions existantes uniquement à destination de sport / loisirs / détente) Confortement et diversification du pôle à vocation de sport/loisirs existant en limite Est de la ZA de Berret
Article 5 – Caractéristique des terrains	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	- implantation libre par rapport aux voies	- implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m	Obligation de réglementer cet article – définition d'un cadre réglementaire normé adapté à la vocation de la zone
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m - implantation en limite séparative admise	- implantation en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m	Assouplissement du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation spécifique de la zone
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m	/	
Article 9 – Emprise au sol	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : 18 m au faîtage - Aménagement ou surélévation des bâtiments existants d'une hauteur supérieure : réalisation dans la limite de la hauteur existante	- Hauteur maximale : 8 m au faîtage	Harmonisation des plafonds de hauteur dans l'ensemble des zones U/AU : 8 m correspondant à une hauteur de R+1/R+2 Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation spécifique de la zone
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »*		

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 2	/	Assouplissement du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation spécifique de la zone

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zone Ur – Secteurs dédiés à des aménagements destinés à réduire le risque d'inondation

ZONE Ur – Secteurs dédiés à des aménagements destinées à réduire de risque d'inondation			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zone Up***			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - constructions et installations autre que celles destinées à réduire le risque inondation Autorisé sous conditions : /	Interdit : - constructions et installations non mentionnées à l'article 2 Autorisé sous conditions : - constructions et installations destinées à réduire le risque inondation	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 5 – Caractéristique des terrains	/	/	
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	- Implantation avec un recul minimum de 4 m - Aménagement ou surélévation des bâtiments existants implantés en-deçà : réalisation dans le même alignement que l'existant	- implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m	Assouplissement du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation spécifique de la zone
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m - implantation en limite séparative admise pour les habitations individuelles et les constructions limitées à 3 m de hauteur totale	- implantation en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m	
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m	/	Assouplissement du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation spécifique de la zone
Article 9 – Emprise au sol	- Emprise au sol maximale : 0,3	/	
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : 10 m au faîtage - Aménagement ou surélévation des bâtiments existants d'une hauteur supérieure : réalisation dans la limite de la hauteur existante	- Hauteur maximale : 4 m au faîtage	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation spécifique de la zone (hauteur limitée à RDC)
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »*		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	- COS de 0,4	/	Assouplissement du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation spécifique de la zone

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zone Urhi – Secteur réservé aux constructions nécessaires à la résorption de l'habitat insalubre

ZONE Urhi – Secteur réservé aux constructions nécessaires à la résorption de l'habitat insalubre			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zone U***			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - industrie - constructions agricoles - constructions et installations destinées à abriter des animaux, réalisées pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle Autorisé sous conditions : - ICPE et activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.	Interdit : - constructions et installations non mentionnées à l'article 2 Autorisé sous conditions : - constructions nécessaires à la résorption de l'habitat insalubre	Affirmation de la vocation spécifique de la zone – autoriser uniquement la résorption de l'habitat insalubre caractérisant cette zone urbaine
Article 5 – Caractéristique des terrains	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	- Implantation avec un recul minimum de 4 m - Aménagement ou surélévation des bâtiments existants implantés en-deçà : réalisation dans le même alignement que l'existant	- implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 4 m	Assouplissement du cadre réglementaire afin d'inciter à la résorption de l'habitat insalubre : possible implantation à l'alignement et en limite séparative sans conditions de destination ni de hauteur Augmentation du recul minimum en cas d'implantation avec une distance par rapport aux limites séparatives - cohérence avec les exigences liée à l'accès des véhicules de défense contre l'incendie
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m - implantation en limite séparative admise pour les habitations individuelles et les constructions limitées à 3 m de hauteur totale	- implantation en limite séparative ou avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 4 m	
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m	Harmonisation du cadre réglementaire entre les différentes zones du PLU Cohérence avec les exigences liée à l'accès des véhicules de défense contre l'incendie
Article 9 – Emprise au sol	- Emprise au sol maximale : 0,3	Emprise au sol maximale : 0,4 Seules deux annexes non contigües à la construction principale sont autorisées	Assouplissement du cadre réglementaire afin d'inciter à la résorption de l'habitat insalubre Limitation de l'éclatement de l'urbanisation et ainsi de l'imperméabilisation des sols

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : 10 m au faîtage - Aménagement ou surélévation des bâtiments existants d'une hauteur supérieure : réalisation dans la limite de la hauteur existante	Hauteur maximale : 11 m au faîtage (3,5 m faîtage pour les annexes isolées)	Harmonisation des plafonds de hauteur dans l'ensemble des zones U/AU : 11 m correspondant à une hauteur de R+2 (3 m par niveau + 2 m pour la toiture) Renforcement du cadre réglementaire relatif aux annexes isolées (limitation à une hauteur de RDC)
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »*		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	- COS de 0,4	COS de 0,5 (2 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif)	Augmentation du COS en vue d'inciter à la résorption de l'habitat insalubre Assouplissement du cadre réglementaire en vue de faciliter la réalisation ainsi que l'évolution d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zone 1AU – Secteurs d'urbanisation future à plus long terme

ZONE 1AU – Secteurs d'urbanisation future à plus long terme			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zone 1AU*** *Distinction au sein du nouveau PLU des sous-secteurs suivants :* *- **1AUa** – secteurs à vocation principale d'activités artisanale et de bureaux* *- **1AUe** – secteurs à vocation principale d'activités économiques*			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - les constructions et installations non mentionnées à l'article 2 Autorisé sous conditions : - aménagement et extension mesurée des habitations existantes d'une SHON existante d'au moins 60 m² - aménagement et extension mesurée des constructions à usage d'activités existantes - piscines sur des terrains supportant des habitations	Interdit : - occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 Autorisé sous conditions : - ouverture à 'l'urbanisation conditionnée à une modification / révision du PLU - extension et surélévation des constructions existante d'une surface de plancher existante d'au moins 60 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans que la surface de plancher n'excède 250 m² après extension, ni que les extensions / surélévations ne portent atteinte à l'aménagement futur global de la zone - piscines et annexes liées aux constructions existantes	Affirmation de la vocation d'urbanisation future à plus long terme – après modification / révision du PLU Possible évolution des constructions existantes sans compromettre l'aménagement futur des zones destinées à accueillir le développement urbain de la commune
Article 5 – Caractéristique des terrains	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	- Implantation avec un recul minimum de 4 m - Non application pour extension des bâtiments existants implantés en-deçà ou pour les piscines	- extensions admises devant s'implanter avec un recul minimum de 4 m	Adaptation du cadre réglementaire à la vocation spécifique de la zone (seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées)
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m - implantation en limite séparative admise pour les habitations individuelles et les constructions limitées à 3 m de hauteur totale - pour aménagement et surélévation de bâtiments existants implantés en-deçà : réalisation dans le même alignement	- extensions admises devant s'implanter avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 mètres - possible implantation en limite des annexes, limitées à 3,5 m de hauteur et à 7 m de linéaire le long de la limite	Maintien des dispositions du précédent PLU Conservation de la dérogation pour implantation en limite séparative que pour les annexes (cohérence avec la vocation d'urbanisation future de la zone)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m – sauf en 1AUa et 1AUe - distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 m – en 1AUa et 1AUe	Harmonisation du cadre réglementaire entre les différentes zones du PLU Cohérence avec les exigences liée à l'accès des véhicules de défense contre l'incendie Adaptation du cadre réglementaire en fonction de la vocation des zones (recul minimum plus important dans les secteurs à vocation d'activités économiques)
Article 9 – Emprise au sol	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : celle des bâtiments existants	Hauteur maximale : - celle des bâtiments existants pour les extensions - 8 m au faîtage pour les surélévations - 3,5 m pour les annexes isolées	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation spécifique de la zone (uniquement extensions mesurées et surélévation des constructions existantes) Harmonisation des plafonds de hauteur dans l'ensemble des zones U/AU : 8 m correspondant à une hauteur de R+1 (3 m par niveau + 2 m pour la toiture) Renforcement du cadre réglementaire relatif aux annexes isolées (limitation à une hauteur de RDC)
Article 13 – Espaces libres et plantations	/	/	/
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Extension des constructions existantes limitées à 30% de la SHON existante, sans que la SHOB après extension(s) n'excède 250 m².	/	Limitation de l'extension des constructions existantes reportée à l'article 2

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zones 2AU – Secteurs d'urbanisation future à court/moyen termes

ZONE 2AU – Secteurs d'urbanisation future à court/moyen termes			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zones 2AU/2AUE*** *Distinction au sein du nouveau PLU des sous-secteurs suivants :* *- **2AU1 et 2AU2** – secteurs lieu-dit « Murel », respectivement à vocation principale d'habitat et à vocation mixte* *- **2AUa1 et 2AUa2** – secteurs en entrée Est, respectivement à vocation principale d'habitat et à vocation d'activités artisanales et de bureaux* *- **2AUe** – secteur à vocation d'activités économiques*			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - industrie en zone 2AU - constructions agricoles - constructions et installations destinées à abriter des animaux, réalisées pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle - constructions à usage d'habitat, d'artisanat et de commerces réalisées individuellement – en zone 2AU - habitat à l'exception de celui mentionné à l'article 2 – en zone 2AUE Autorisé sous conditions : - opération d'ensemble si elles sont à dominante d'habitat (possible intégration d'hôtel, équipement, commerces, artisanat, bureaux et services) – en zone 2AU - piscines sur des terrains supportant des habitations existantes – en zone 2AU - opération d'ensemble si elles sont à dominante d'activités économiques – en zone 2AUE - logement uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements – en zone 2AUE	Interdit : - commerce – en 2AUa1 et 2AUa2 - habitat à l'exception de celui visé à l'article 2 – en 2AUa2 et 2AUe - entrepôts – sauf en 2AUa2 et 2AUe - industrie et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière Autorisé sous conditions : - urbanisation conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble à dominante d'habitat (sauf en 2AU2, 2AUa2 et 2AUe), à vocation mixte (en 2AU2) ou à dominante d'activités économiques (en 2AUa2 et 2AUe) - nécessaire compatibilité avec les OAP définie au PLU - logement de fonction intégré au volume des activités et dans la limite de 100 m² par activité – en 2AU2, 2AUa2 et 2AUe - artisanat si compatible avec la vocation de la zone et l'habitat – sauf en 2AUa2 et 2AUe - urbanisation de la zone 2AU1 préalable à celle de la zone 2AU2 - urbanisation de la zone 2AUa1 préalable à celle de la zone 2AUa2	Affirmation de la vocation des différentes zones A Urbaniser (AU) à court/moyen terme : - Vocation mixte pour la zone 2AU2 - vocation principale d'habitat pour les zones 2AU, 2AU1, 2AUa1 - vocation principale d'activités économiques pour les zones 2AUa2 et 2AUe Garantie d'une urbanisation globale, cohérente et structurée des zones de développement urbain au travers d'une nécessaire compatibilité avec les principes édictés dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	- aménagement et extension mesurée des habitations et activités existantes	- extension des constructions existante d'une surface de plancher existante d'au moins 60 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans que la surface de plancher n'excède 250 m² après extension, ni que les extensions ne portent atteinte à l'aménagement futur global de la zone - piscines et annexes liées aux constructions existantes	Possible évolution des constructions existantes sans compromettre l'aménagement futur des zones destinées à accueillir le développement urbain de la commune
Article 5 – Caractéristique des terrains	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	- Implantation avec un recul minimum de 4 m <u>en zone 2AU</u> et de 5 m <u>en zone 2AUE</u> - Aménagement ou surélévation des bâtiments existants implantés en-deçà : réalisation dans le même alignement que l'existant <u>en zone 2AU</u>	- implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 4 m - <u>sauf en zone 2AUa1, 2AUa2 et 2AUe</u> - Implantation avec un recul minimum de 4 m – <u>en zone 2AUa1, 2AUa2 et 2AUe</u>	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation des différentes zones de développement urbain et avec les formes urbaines souhaitées au sein de ces zones Assouplissement du cadre réglementaire afin d'inciter à la structuration / densification des futurs tissus urbains : possible implantation à l'alignement et en limite séparative sans conditions de destination ni de hauteur – sauf dans les secteurs à vocation d'activités économiques (2AUa2 et 2AUe)
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>En zone 2AU</u> - implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m - implantation en limite séparative admise pour les habitations individuelles et les constructions limitées à 3 m de hauteur totale - pour aménagement et surélévation de bâtiments existants implantés en-deçà : réalisation dans le même alignement <u>En zone 2AUE</u> - si limite séparative correspond à la limite de la zone UE : recul minimum de 7 m - autres cas : recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m	<u>Sauf en 2AUa2 et 2AUe :</u> - implantation soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m <u>En 2AUa2 et 2AUe :</u> - si limite séparative correspond à la limite de la zone 2AUa2 / 2AUe avec une zone A, N ou U à vocation principale d'habitat : recul minimum de 7 m - autres cas : recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m	- distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m – sauf en 2AUa2 et 2AUe - distance minimum de H/2 de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 m – en 2AUa2 et 2AUe	Harmonisation du cadre réglementaire entre les différentes zones du PLU Cohérence avec les exigences liée à l'accès des véhicules de défense contre l'incendie Adaptation du cadre réglementaire en fonction de la vocation des zones (recul minimum plus important dans les secteurs à vocation d'activités économiques)
Article 9 – Emprise au sol	- En zone 2AU : Emprise au sol maximale : 0,4 sauf dans une bande de 16 m de profondeur le long du chemin de Bourdilhan : emprise au sol maximale de 0,6 - En zone 2AUE : non réglementé	Emprise au sol maximale : - non réglementée en 2AU2, 2AUa2 et 2AUe - de 50% en 2AU1 - de 40% dans le reste de la zone	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation des différentes zones de développement urbain et avec les densités souhaitées au sein de ces zones
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : 10 m au faîtage en zone 2AU et de 15 m au faîtage en zone 2AUE - Dans une bande de 16 m de profondeur le long des voies identifiées au plan de zonage : hauteur maximale de 13 m au faîtage – en zone 2AU	Hauteur maximale : - 11 m au faîtage - sauf en 2AU1, 2AU2, 2AUa1, 2AUa2 et 2AUe - 10/11 m au faîtage en 2AU1 - 10/11 m (habitat) / 12 m (autres constructions) au faîtage en 2AU2 - 8 m au faîtage en 2AUa1 - 9 m au faîtage en 2AUa2 - 15 m au faîtage en 2AUe	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation des différentes zones de développement urbain et avec les hauteurs souhaitées au sein de ces zones – compatibilité avec les OAP
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »*		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	- COS de 0,5 en zone 2AU et de 0,7 en zone 2AUE - Dans une bande de 16 m de profondeur le long des voies identifiées au plan de zonage : COS de 0,7 – en zone 2AU SHON des logements autorisés à l'article 2 limitée à 100 m² - en zone 2AUE	Sauf en 2AU1, 2AU2 et 2AUe : COS de 0,5 (2 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif) En 2AU1 et 2AU2 : COS de 0,6 (2 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif) En 2AUe : COS de 0,7 (2 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif)	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation des différentes zones de développement urbain et avec les densités souhaitées au sein de ces zones – compatibilité avec les OAP Recherche d'une densité plus importante dans les zones A Urbaniser les plus stratégiques par leur localisation et/ou leur surface (zone 2AU1 et 2AU2 notamment)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zone A – Secteurs agricoles

ZONE A – Secteurs agricoles			
<u>*Correspondance au sein de l'ancien PLU :*</u> ***ancienne zone A*** *Distinction au sein du nouveau PLU des sous-secteurs suivants :* *- **Ac** – secteurs concernés par le périmètre de protection d'un captage pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP) – cf. paragraphe 3.1.4 – A « Articles communs à un ensemble de zones »* *- **Ae** – secteur réservé à l'implantation d'un complexe de traitement des eaux usées et d'une unité de compostage* *- **Ah** – secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant les constructions compatibles avec le caractère agricole de la zone* *- **Ap** – secteurs présentant un intérêt paysager important*			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	<u>Interdit :</u> - industrie - constructions et installations non nécessaires aux exploitations agricoles ou au service public et d'intérêt collectif et notamment l'habitat à l'exception de celui mentionné à l'article 2 - constructions et installations non mentionnées à l'article 2 <u>dans les secteurs Ae, Av et Ap</u> <u>Autorisé sous conditions :</u> <u>Sauf en Ae, Av, Ac et Ap :</u> - constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dans un rayon de 80 m autour des mas et/ou bâtiments existants - habitat de l'exploitant si contigu au bâtiment d'exploitation - bâtiments d'élevage si distance minimum de 500 m des limites des zones U et AU - diversification des exploitations agricoles si accessoire et complémentaire à leur activité, dans les volumes existants ou en extension limitée - serres nécessaires à la production agricole - ICPE si conformes à la réglementation en vigueur	<u>Interdit :</u> - occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 <u>Autorisé sous conditions :</u> <u>En zone A :</u> - constructions installations et ouvrages nécessaires aux exploitations agricoles - diversification des exploitations agricoles <u>En zone Ah :</u> - extension mesurée des constructions d'au moins 80 m² de surface de plancher, dans la limite de 320% de la surface de plancher existante et sans excéder 200 m² de surface de plancher après extension - piscines liées à une habitation existante <u>En zone Ae :</u> - constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration Bâtiments identifiés au titre du L.123-3-1 du code de l'Urbanisme : possible changement de destination dans le volume des constructions existantes sans porter atteinte à une exploitation agricole (à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de gîtes ou de chambres d'hôtes)	Actualisation du cadre réglementaire relatif aux secteurs agricoles de la commune – les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que la diversification de ces exploitations sont seules admises Possible évolution encadrée et mesurée des groupes d'habitations existantes au sein des espaces agricoles de la commune, sans porter atteinte au potentiel agricole communal Possible maintien et valorisation du bâti existant d'intérêt patrimonial au sein des espaces agricoles de la commune

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	En Ap et Av : - Extension et aménagement des constructions à usage agricole existantes En Ae : - constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration	En Ap : - constructions et installations techniques nécessaires aux services publics	Préservation stricte des espaces agricoles présentant des enjeux paysagers importants
Article 5 – Caractéristique des terrains	En l'absence de réseau AEP et/ou d'assainissement : superficie et configuration des terrains devant satisfaire aux exigences techniques en matière d'ANC et de protection des captages	En cas d'ANC, la superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences pour la mise en œuvre d'un dispositif ANC conforme à la réglementation en vigueur	Cohérence avec les prescriptions du zonage d'assainissement communal dans les secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (au regard de l'aptitude des sols dans les secteurs concernés)
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	- recul minimum de 5 m	- implantation avec un recul minimum de 10 m	Adaptation du cadre réglementaire à la vocation agricole de la zone.
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 4 m	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m	
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	/	Annexes à l'habitation de l'exploitant devant être implantées à une distance maximale de 25 m de la construction principale à laquelle elles se rapportent	Limitation de l'éclatement de l'urbanisation et ainsi du mitage des espaces agricole et de l'imperméabilisation des sols
Article 9 – Emprise au sol	/	Emprise des annexes isolées à l'habitation de l'exploitant plafonnée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elles se rapportent	
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : 10 m au faîtage (12 m au faîtage pour les bâtiments agricoles) - Extension des bâtiments existants d'une hauteur supérieure : réalisation dans la limite de la hauteur existante	Sauf en Ah et Ap : Hauteur maximale : - de 12 m au faîtage pour les constructions agricoles - de 8 m au faîtage pour l'habitation de l'exploitant - de 3,5 m au faitage pour les annexes isolées à l'habitation de l'exploitant En Ah : - Hauteur maximale des extensions admises à l'article 2 limitées à celle des constructions existantes En Ap : - Hauteur maximale de 3,5 m au faîtage	Adaptation du cadre réglementaire à la vocation des différentes zones agricoles.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 13 – Espaces libres et plantations	/	/	Maintien des dispositions du précédent PLU
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Dans le cadre des exploitations agricoles : aménagement ou extension de gîtes ruraux en extension du corps d'habitation de l'exploitation limitée à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire (une seule fois)	/	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation agricole de la zone.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zone N – Secteurs naturels

ZONE N – Secteurs naturels			
Correspondance au sein de l'ancien PLU : ***ancienne zone N*** *Distinction au sein du nouveau PLU des sous-secteurs suivants :* *- **Nl** – secteur à vocation d'activités de sports / loisirs* *- **Nl1c** – secteurs à vocation d'activités de loisirs* *- **Nl1c** – secteurs à vocation d'activités de loisirs et concernés par le périmètre de protection d'un captage pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP) – cf. paragraphe 3.1.4 – A « Articles communs à un ensemble de zones »* *- **Nl2** – secteurs dans lesquels des aménagements doux destinés aux piétons sont autorisés* *- **Nl2a** – secteur dans lequel des aménagements doux destinés aux piétons ainsi que l'occupation temporaire et mobile par des activités de loisirs liées à l'eau sont autorisés* *- **Nb** – secteur dans lequel des exhaussements de sols sont autorisés* *- **Nc** – secteurs dédiés aux terrains de camping/caravaning en bordure de Cèze* *- **Ni** – secteurs correspondant aux zones d'expansion des crues des Mayres dans la zone urbanisée* *- **Nj** – jardins familiaux*			
Articles	**Principales dispositions du précédent PLU**	**Principales disposition du nouveau PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit : - constructions et installations non mentionnées à l'article 2 Autorisé sous conditions : Sauf en Nj, Ni et Nb : - aménagement et extension des constructions existantes présentant une SHON existante d'au moins 60 m² : dans la limite de 30% de la SHON existante - changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec les zones naturelles. Annexes séparées admises dans la limite de 20m² de SHOB - piscines sur des terrains supportant des habitations existantes En Nc et Nl : - équipements collectifs sportifs et de loisirs… - terrains de camping	Interdit : - occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 Autorisé sous conditions : En N : - constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à des équipements publics ou d'intérêt collectif ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages En Nl : - constructions et installations de sports/loisirs En Nl1 : - ouvrages, aménagements et constructions liées et nécessaires aux loisirs verts et à la proximité de l'eau	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation des différents secteurs naturels de la commune Possible valorisation de certains espaces naturels de la commune à vocation de sports/loisirs (Nl, Nl1) Maintien des sous-secteurs spécifiques du précédent PLU (secteur Nb, Nj, Ni)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	<u>En Nb :</u> - exhaussements de sols s'ils sont réalisés au moyen de matériaux stériles non toxiques <u>En Nj :</u> - remises à matériel de jardinage et locaux associatifs pour l'accueil et l'entreposage de matériels techniques communs <u>En Ni :</u> - extension et aménagement des constructions existantes visant à réduire leur vulnérabilité à l'inondation	<u>En Nl2 et Nl2a :</u> - aménagements doux destinés aux piétons - occupation temporaire et mobile par des activités de loisirs liées à l'eau dans la limite de 3 unité pour une emprise au sol totale de 60 m² par unité foncière/par zone <u>En Nb :</u> - exhaussements de sols réalisés au moyen de matériaux stériles non toxiques <u>En Nc :</u> - constructions et aménagements nécessaires et liés à l'exploitation d'u camping, y compris les aménagements de loisirs <u>En Nj :</u> - construction de stockage de matériel de jardin dans la limite de 5 m² d'emprise au sol <u>En Ni :</u> - extension et aménagement des constructions existantes visant à réduire leur vulnérabilité à l'aléa Inondation	Possible valorisation de certains espaces naturels de la commune à vocation de sports/loisirs (Nl2 et Nl2a) ou à vocation touristique (campings - Nc) Maintien des sous-secteurs spécifiques du précédent PLU (secteur Nb, Nj, Ni)
Article 5 – Caractéristique des terrains	/	En cas d'ANC, la superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences pour la mise en œuvre d'un dispositif ANC conforme à la réglementation en vigueur	Cohérence avec les prescriptions du zonage d'assainissement communal dans les secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (au regard de l'aptitude des sols dans les secteurs concernés)
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	/	- implantation avec un recul minimum de 10 m	Adaptation du cadre réglementaire à la vocation naturelle de la zone.
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	/	- implantation avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 m	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	/	Annexes à l'habitation devant être implantées à une distance maximale de 25 m de la construction principale à laquelle elles se rapportent	Limitation de l'éclatement de l'urbanisation et ainsi du mitage des espaces agricole et de l'imperméabilisation des sols
Article 9 – Emprise au sol	/	Emprise des annexes isolées à l'habitation plafonnée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elles se rapportent En Nc :emprise au sol maximale de 10%	Limitation de l'artificialisation des sols dans les secteurs dédiés aux campings, en cohérence avec les caractéristiques naturelles / boisées de ces secteurs
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- Hauteur maximale : 10 m au faîtage (12 m au faîtage pour les bâtiments agricoles) - Extension des bâtiments existants d'une hauteur supérieure : réalisation dans la limite de la hauteur existante	Hauteur maximale : - de 8 m au faîtage (3,5 m au faitage pour les annexes isolées)	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation des différents secteurs naturels de la commune Renforcement du cadre réglementaire relatif aux annexes isolées (limitation à une hauteur de RDC)
Article 13 – Espaces libres et plantations	/	*Cf. paragraphe 3.1.4-A « Articles communes à un ensemble de zones »*	
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Extension des constructions existantes admise à l'article 2 : SHOB limitée à 30% de la SHON existante, sans excéder 250 m² de SHOB totale après extension En Nj : remises admises à l'article 2 limitées à 3 m² d'emprise au sol par lot / 25 m² par tranche de 1 000 m² de jardin pour les locaux associatifs admis à l'article 2	/	Adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec la vocation naturelle de la zone. Limitation des extensions mesurées admises reportée à l'article 2

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1 – Rappel du contexte et des principaux enjeux du projet

1.1 – Situation et contexte

Pôle urbain d'importance du Gard, Bagnols-sur-Cèze occupe une position géographie stratégique au carrefour d'axes routiers importants (RN86/RD6086, RD580, RD6…) et à proximité des départements voisins de Vaucluse, de l'Ardèche et de la Drôme.

Le territoire communal couvre une superficie de près de 3 150 hectares. Avec une population de l'ordre de 18 105 habitants en 2009, la densité moyenne était à cette date de l'ordre de 580 habitants/km².

La municipalité, à travers son projet de développement, souhaite voir la population de Bagnols-sur-Cèze tendre progressivement vers 22 000 habitants. A l'horizon 2025, le PLU projette une croissance de l'ordre de 1 800 habitants, portant la population à près de 20 000 habitants (correspondant à un taux de croissance moyen annuel de l'ordre de +0,6%/an).

Le PADD du nouveau PLU affirme la volonté municipale de projeter un développement global et cohérent s'appuyant sur les atouts du territoire de Bagnols-sur-Cèze et conciliant développement urbain et préservation/valorisation du cadre de vie, de l'environnement et des paysages de la commune.

Ainsi, le PADD s'articule autour de **5 orientations-cadres** s'appuyant sur la **Cèze**, ainsi que sur les **quatre entrées de ville** de la commune :

- ***Orientation-cadre n°1 – Une qualité de vie pour tous***, répondant aux enjeux suivants :
- ***Orientation-cadre n°2 – Une vitrine économique à haute valeur ajoutée***, répondant aux enjeux suivants :
- ***Orientation-cadre n°3 – Une valorisation de notre potentiel touristique et de loisirs***, répondant aux enjeux suivants :
- ***Orientation-cadre n°4 – Une véritable « ville Paysage »***, répondant aux enjeux suivants :
- ***Orientation-cadre n°5 – Un usage optimal de notre capital « eau »***, répondant aux enjeux suivants :

En synthèse, le PADD dégage **8 actions pour Bagnols-sur-Cèze à l'horizon 2025** :

1 - Proposer une ville pour tous

2 - Structurer et renouveler la ville

3 - Créer des vitrines économiques

4 - Soutenir l'activité agricole

5 - Dynamiser le centre-ville et engager une stratégie touristique

6 – Profiter des flux touristiques existants

7 – Rapprocher la ville de la Cèze

8 – Valoriser les espaces patrimoniaux et naturels

1.2 – Principaux enjeux du projet de développement communal

Le projet de développement communal vise :

- à permettre la production de logements nécessaire pour atteindre l'objectif de population retenu à l'horizon 2025 (+ 1800 habitants),
- à maintenir/renforcer la diversification des typologies de logements et des formes urbaines qui caractérise Bagnols-sur-Cèze
- à limiter la consommation d'espaces au travers d'une urbanisation plus structurée (et plus dense dans les secteurs les plus centraux), préservant le potentiel agricole et naturel global, ainsi que les paysages de Bagnols-sur-Cèze
- à accompagner le développement démographique projeté par un confortement du dynamisme économique de la commune, en structurant et renforçant les pôles économiques actuels, ainsi qu'en créant de nouvelles centralités secondaires (secteur Murel).

Quatre principaux secteurs de projets, classés en zone A Urbaniser (1AU/2AU) et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pour les zones 2AU) afin de garantir le respect d'une certaine qualité urbaine et l'intégration de l'urbanisation future dans l'environnement et les paysages, ont été définis dans le PLU :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1 - le secteur en l'Entrée Nord de la commune, en bordure Ouest de la RN 86, ainsi qu'en bordure de la RD980 : plusieurs zones A Urbaniser sont définies en vue de structure les fonctions et de conforter l'entité urbaine de Fangas :

- la **zone 2AU** à court/moyen terme et à **vocation principale d'habitat** (classée en zone Agricole au précédent PLU), en bordure Sud de la RD980 et dans la continuité des tissus résidentiels existants à l'Est
- la **zone 1AU** à plus long terme et à **vocation principale d'habitat** (classée en zone Agricole au précédent PLU), après modification / révision du PLU, en bordure Nord de la RD980
- la **zone 2AUe** en limite Nord-Ouest de l'entité urbaine de Fangas et en bordure Nord de la RD980, à **vocation d'activités économiques** (déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU)
- la **zone 1AUe** à plus long terme et à **vocation principale d'activités économiques** (classée en zone Agricole au précédent PLU), après modification / révision du PLU, en bordure Ouest de la RN86. Par les limites de cette zone 1AUe, le maintien d'une coupure agricole/non bâtie est assurée entre les espaces urbains / A Urbaniser de Bagnols-sur-Cèze et de Saint Nazaire.

2 - le secteur en entrée Ouest de la commune : la **zone 1AU** à plus long terme et à **vocation principale d'habitat** (déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU), après modification / révision du PLU. Cette zone est située en continuité Ouest de la zone actuellement urbanisée de Bagnols-sur-Cèze.

3 - le secteur en entrée Sud de la commune, en bordure Est de la RD6086 : l'urbanisation de ce secteur répond à un double objectif : permettre une production diversifiée de logements autour d'une nouvelle centralité (commerces de proximité et équipements) couplée à la structuration d'un nouveau pôle d'activités en vitrine sur la RD6086 (à vocation notamment commerciale). L'urbanisation du site est planifiée en trois temps :

- la **zone 2AU1** à court/moyen terme et à **vocation principale d'habitat** (déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU),
- la **zone 2AU2** à court/moyen terme (après l'urbanisation de la zone 2AU1) et à **vocation mixte** (déjà classée en zone Urbaine ou A Urbaniser au précédent PLU),
- la **zone 1AU** à plus long terme et à **vocation principale d'habitat** (déjà classée en zone Urbaine ou A Urbaniser au précédent PLU), après modification / révision du PLU.

4 - le secteur en entrée Est de la commune, en bordure de la RN580 : l'urbanisation de ce secteur répond à plusieurs objectifs :

- conforter le pôle d'activités économique de l'Euze au Nord de la RN580, en lien avec le projet de déviation RN86-RN580 et dans un objectif de structurer une vitrine économique qualitative en entrée Est de la commune
- structurer et étendre le pôle artisanal de Berret au Sud de la RN580 et en bordure de la RD121

Ainsi, l'urbanisation du site est établie au travers de plusieurs zones A Urbaniser et est phasée dans le temps :

- la **zone 2AUe** à court/moyen terme et à **vocation d'activités économiques** (déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU) en bordure Nord de la RN580 et situé entre l'actuel secteur économique de l'Euze et le projet de déviation RN86-RN580
- la **zone 2AUa1** à court/moyen terme et à **vocation d'habitat et d'activités artisanales compatibles avec l'habitat** (déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU) dans la continuité de l'urbanisation existante en bordure Sud de la RD121
- la **zone 2AUa2** à court/moyen terme (après l'urbanisation de la zone 2AUa1) et à **vocation d'activités compatibles avec l'habitat** (artisanat et bureaux principalement) dans la continuité de la zone 2AUa1 en bordure Sud de la RD121 (zone déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU)
- la **zone 1AUa** à plus long terme et à **vocation d'activités compatibles avec l'habitat** (artisanat et bureaux principalement), après modification / révision du PLU, entre la RD121 et la RN580 (zone déjà classée en zone A Urbaniser au précédent PLU).

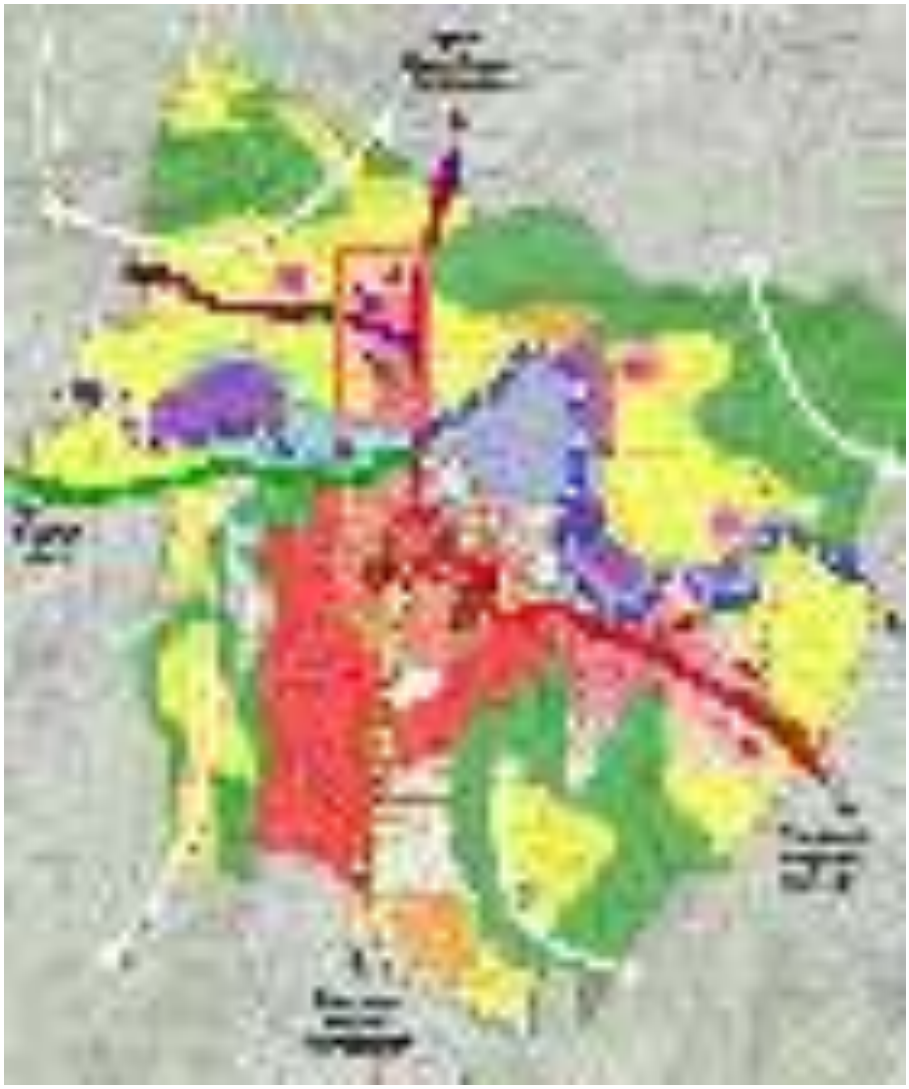
Il est par ailleurs à noter que les espaces actuellement agricoles situés entre le projet de déviation et la limite Est de la commune de Bagnols-sur-Cèze sont maintenus en zone Agricole (A), avec néanmoins une volonté d'instaurer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) en vue d'anticiper le développement économique à plus long terme en entrée Est de la commune.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

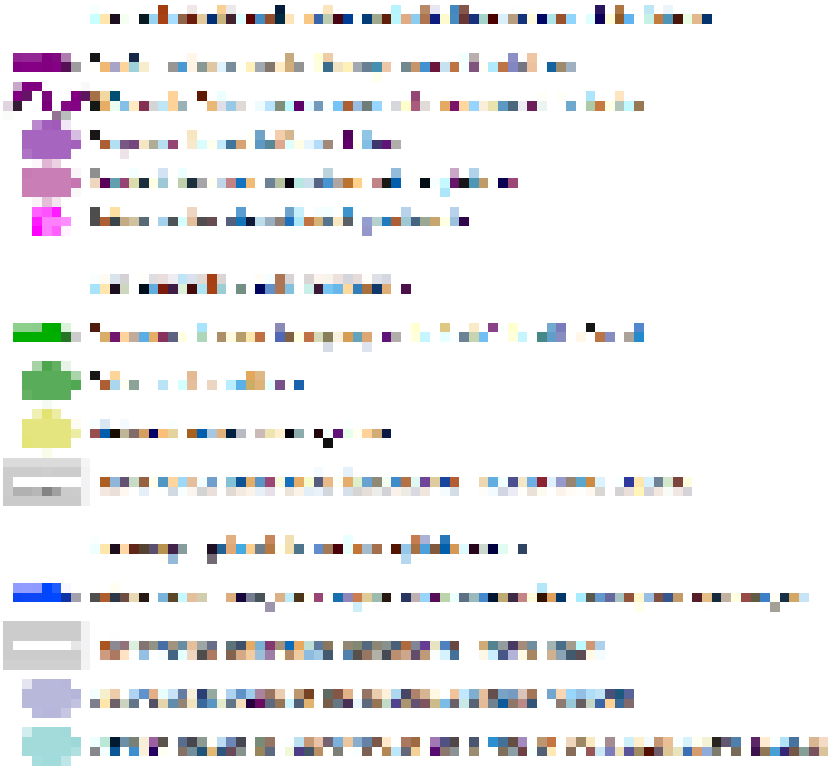
S'ajoute à ces quatre principaux sites de projet :

- le **pôle de la Gare** que la municipalité souhaite **restructurer et affirmer comme une nouvelle centralité dans le prolongement du centre ancien**. En ce sens, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été établie afin **d'identifier les caractéristiques de ce secteurs, ainsi que les enjeux de celui-ci** (tant urbains, patrimoniaux que paysagers) à prendre en compte dans le cadre de ce projet de restructuration.
- le **secteur à proximité de la clinique** (lieu-dit « Lagaraud Nord »), « dent creuse » stratégique de par sa localisation à proximité du centre-ville de Bagnols-sur-Cèze, classée en zone A Urbaniser et qui faisant également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Carte de synthèse du PADD de Bagnols-sur-Cèze



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.



2 – Impacts et mesures de compensation sur le milieu physique (sol, sous-sol, eau et air) et les réseaux

2.1 – Impacts

2.1.1 – Le relief, la topographie et les sols

Le projet de développement vise à **préserver les reliefs boisés (collines)** qui encadrent la zone urbanisée de Bagnols-sur-Cèze et qui marquent les limites du territoire communal. Ainsi, ces reliefs sont classés en zone Naturelle (N) avec l'établissement d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur les boisements significatifs existants. Ainsi le développement urbain global Bagnols-sur-Cèze, défini sur des espaces caractérisés par peu de relief, ne génèrera pas d'importants mouvements de terre, ni de modification significative de la topographie communale.

Toutefois, les **projets d'urbanisation seront susceptibles de modifier légèrement le modelé naturel du sol et ainsi d'augmenter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales dans certains secteurs** (notamment en frange des collines boisées, sur les limites de la zone urbaine).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.1.2 – L'hydrographie / l'hydrologie et les réseaux

Le **réseau hydrographique communal**, constitué par la Cèze et les Mayres / cours d'eau secondaires principalement, **est préservé par le projet de développement communal**. En effet, la Cèze est affirmée comme une continuité écologique majeure à préserver pour la biodiversité qu'elle induit. Toutefois une valorisation adaptée et encadrée à vocation de sports / loisirs / tourisme des abords de cette rivière est admis dans des secteurs circonscrits au sein du PLU.

Par ailleurs, les **axes d'écoulement naturels des eaux de ruissellement sont préservés** au sein du PLU au travers de reculs minimums imposés pour les constructions et installations autorisées, ainsi qu'à travers les Zones Non Aedificandi (ZNA) définies sur les secteurs concernés par des ruissellements reconnus. En ce sens, le PLU améliore le maintien du système hydraulique de la commune.

Toutefois, les **projets d'urbanisation seront susceptibles de modifier légèrement le modelé naturel du sol et ainsi d'augmenter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales dans certains secteurs** (notamment en frange des collines boisées, sur les limites de la zone urbaine).

Plusieurs **captages pour l'Alimentation en Eau Potable** (AEP) sont présents sur le territoire de Bagnols-sur-Cèze. Afin de préserver la ressource en eau potable, les différents **périmètres de protection** de ces captages sont reportés au plan de zonage et les interdictions/limitations en matière de constructions et installations qui leur sont liées sont reprises dans le règlement des zones correspondantes. Par ailleurs, les besoins en eau potable seront accrus par l'augmentation de la population et l'accueil de nouvelles activités économiques.

De plus, le **développement urbain de la commune a été établi en cohérence avec la desserte actuelle ou projetée par l'assainissement collectif** (actualisation du zonage d'assainissement communal en parallèle de l'élaboration du nouveau PLU). Afin de limiter les rejets non contrôlés dans le réseau hydraulique communal, le développement urbain est limité dans les secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) et encadré en cohérence avec l'aptitude des sols à l'ANC de ces secteurs (superficies minimales pour construire allant de 1200 à 2000 m²).

Enfin, la **commune est concernée sur une grande partie de son territoire par l'aléa Inondation**. Dotée à ce jour d'un Plan de Prévention du Risque Inondation, la municipalité a souhaité, au travers d'études hydrauliques complémentaires, disposer d'une connaissance plus actualisée et plus précise de ce risque. Ces études ont abouti à une nouvelle cartographie de l'aléa inondation, associée à la doctrine départementale relative à la constructibilité dans les secteurs inondables. Le projet de développement communal, traduit au sein du nouveau PLU, s'appuie et intègre ces éléments afin de garantir une sécurité des personnes et des biens.

2.1.3 – L'air

La croissance démographique et le développement économique planifiés dans le cadre du PLU devrait entrainer une **augmentation des déplacements motorisés, susceptibles de provoquer**, sous réserve de l'évaluation des effets aggravants de l'évolution du transit routier et des effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile, des **incidences négatives sur la qualité de l'air**. Cette incidence potentielle est limitée par un d**éveloppement urbain planifié au sein et en confortement de la tache urbaine** de Bagnols-sur-Cèze, aux **abords des principaux axes de circulation, vecteur d'une desserte par les transports en commun**.

2.2 – Mesures de compensation

2.2.1 – Le relief, la topographie et les sols

Afin de **garantir une intégration des constructions dans leur environnement et dans les paysages**, le règlement du PLU instaure les mesures compensatoires suivantes :

- dans l'ensemble des zones du PLU, seuls les **affouillements et exhaussements de sols indispensables** aux constructions et installations autorisées dans ces zones sont admis
- les dispositions de l'article 10 du règlement des différentes zones (**hauteur maximale des constructions**) sont adaptées selon les secteurs de la commune afin de **limiter l'impact des constructions sur la topographie**.
- l'article 11 du règlement précise que les **constructions doivent être adaptées au terrain naturel** et **étudiées en fonction de la pente du terrain**. Les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site sont à éviter.

Afin de **limiter l'accentuation du phénomène de ruissellement des eaux potentiellement engendré par le développement urbain de la commune**, les mesures compensatoires suivantes sont établies au sein du PLU :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- les constructions et installations doivent respecter des **reculs minimum par rapport aux cours d'eaux et axes d'écoulement des eaux**

- des **Zones Non Aedificandi (ZNA)** sont définies sur les axes d'écoulement des eaux existants, ainsi que les secteurs urbains concernés par un ruissellement des eaux reconnu. Ces ZNA ont un double objectif : la préservation du réseau de gestion des eaux pluvial existant et la non-densification de l'urbanisation dans les espaces sensibles au regard du phénomène de ruissellement.

- le règlement du PLU instaure des **Coefficients d'Emprise au Sol (CES)** et/ou des **pourcentages minimum d'espaces non imperméabilisés et plantés** (articles 9 et 13), notamment dans les secteurs pavillonnaires en continuité des reliefs boisés de la commune.

2.2.2 – L'hydrographie / l'hydrologie et les réseaux

Afin d'accentuer la préservation des abords immédiats des cours d'eau, leur **ripisylves sont classées en Espaces Boisés Classés** (EBC), en **Espaces Verts Protégés** (EVP).

Afin de **prendre en compte l'aléa inondation et de réduire la vulnérabilité des personnes et des constructions/installations face à ce risque**, le PLU établit les mesures compensatoires suivantes :

- **intégration de la nouvelle cartographie de l'aléa Inondation**, associée à la **doctrine départementale** relative à la constructibilité dans les secteurs inondables

- **planification de la réalisation d'ouvrages hydrauliques afin de réduire l'impact de l'aléa Inondation** : définition de sous-secteur Ur spécifiquement dédiés à ce type d'ouvrages, création d'Emplacements Réservés (ER) pour la réalisation de bassins de rétention, de noues paysagères…

- **préservation des zones d'expansion des crues au sein de la tache urbaine de Bagnols-sur-Cèze** par la définition de sous-secteur Ni spécifiques.

Dans le but de **limiter les ruissellements, les reliefs boisés sont préservés** au travers d'un classement en zone Naturelle (N) avec établissement d'Espaces Boisés Classés (EBC).

Afin de **compenser l'augmentation des ruissellements potentiellement induits par le développement urbain de la commune**, la municipalité a établi un **zonage et un règlement pluvial** qui a été intégré au nouveau PLU. Ainsi plusieurs zones pluviales ont été distinguées sur le territoire communal, auxquelles ont été associées des dispositions réglementaires spécifiques en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales (compensation des superficies imperméabilisées – taux de compensation différents selon les secteurs de la commune -, limitation de l'imperméabilisation des sols, débit de fuite limité…). De plus, les axes d'écoulement des eaux pluviales sont également préservés (*Cf. paragraphe précédent 2.2.1*)

2.2.3 – L'air

Afin de **limiter et de compenser les impacts potentiels du développement urbain de la commune sur la qualité de l'air**, le PLU établit les dispositions suivantes :

- appui du développement urbain sur une **structuration / densification de la tache urbaine**, ainsi que sur une **urbanisation en confortement de cette tache urbaine**, aux abords des **principaux axes de circulation**, porteurs d'une **desserte par les transports collectifs**. Le développement est favorisé en confortement des centralités urbaines de la commune (existantes : centre-ville, Fangas, ou projetée : Murel), limitant la dépendance à l'automobile pour les déplacements quotidiens.

- **développement de liaisons douces sur le territoire de Bagnols-sur-Cèze** afin de proposer une **offre complémentaire de déplacement sécurisée** :

    - en ce sens au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des **principes de liaisons douces à créer sont établis**

    - les **berges de la Cèze sont reclassés en zone NI1/NI2 afin de permettre l'aménagement d'itinéraires doux**, en cohérence toutefois avec les intérêts écologiques du cours d'eau et avec l'aléa Inondation identifié au niveau de celui-ci.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3 – Impacts et mesures de compensation sur les espaces naturels

3.1 – Impacts

Le territoire de Bagnols-sur-Cèze est caractérisé par plusieurs entités et continuités écologiques principales :

- des **collines boisées** sur ses limites Nord-Ouest, Nord-Est, Sud-Est et Sud-Ouest dans la continuité de massifs se poursuivant sur les communes voisines
- la **Cèze**, qui traverse la commune d'Est en Ouest, passant en limite Nord du cœur de ville

Par ailleurs, **certains secteurs de la commune sont reconnus pour leur valeur écologique** au travers des dispositifs suivants :

- ZNIEFF de Type 1 – Rivière de la Cèze entre Bagnols-sur-Cèze et Chusclan
- ZNIEFF de type 2 – Massif du Bagnolais
- ZNIEFF de type 2 – Vallée aval de la Cèze
- Site d'Intérêt Communautaire (SIC) – La Cèze et ses Gorges
- Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le PLU **préserve ces entités d'intérêt écologique au travers de leur classement en zone Naturelle (N)** et par l'établissement d'**Espaces Boisés Classés (EBC)** et d'**Espaces Verts Protégés (EVP)**.

Conformément aux enjeux affirmés au sein du PADD, des **sous-secteurs spécifiques Nl1/Nl2/Nl2a ont été distingués sur les abords de la Cèze afin de permettre une reconquête encadrée des abords du cours d'eau à vocation de sports / loisirs / tourisme,** dans le respect toutefois des intérêts écologiques de la Cèze et en cohérence avec l'aléa inondation identifié au niveau de cette dernière. Ainsi le règlement du PLU associé aux sous-secteurs Nl1, Nl2 et Nl2a est très limitatif afin de n'autoriser que les constructions et installations ne portant pas atteinte aux caractéristiques naturels et écologiques de la Cèze et de ses abords.

Les **sous-secteurs spécifiques définis au sein du précédent PLU dans les secteurs naturels** (Nb, Nc et Nj) **sont maintenus** dans le cadre du nouveau PLU avec les mêmes règles de constructibilité associées, n'engendrant pas d'impacts supplémentaires sur les espaces naturels de la commune.

Le développement urbain de la commune se concentre au sein de la tache urbaine actuelle ou en confortement de celle-ci sur des espaces dans la continuité de tissus bâtis existants et en bordure d'axes de circulation majeurs constituant déjà des ruptures écologiques. Ainsi le **développement projeté par le PLU induit une consommation mesurée des espaces naturels** (*Cf. Choix et justification du projet d'aménagement / paragraphe 2.3.5)* et **ne remet pas en cause les grands équilibres écologiques du territoire de Bagnols-sur-Cèze** et se concentre en frange des entités naturelles de la commune.

En vue d'évaluer les **impacts potentiels du PLU sur les sites Natura 2000**, une analyse spécifique a été réalisée par Ecovia en parallèle de l'élaboration du PLU. L'intégralité de cette analyse est annexée au présent rapport de présentation (*annexe 3*).

Les conclusions de cette étude sont les suivantes (extrait de l'étude Ecovia) :

A - Analyse des incidences du PADD sur le SIC « La Cèze et ses Gorges »

Principales orientations portées par le PADD susceptibles d'avoir des incidences (positives et négatives, directes et indirectes) sur les sites Natura 2000

- Considérer la Cèze comme un axe de développement touristique et de loisirs
- Considérer la Cèze comme une continuité écologique de premier ordre à préserver, restaurer et mettre en valeur
- Soutenir les structures d'accueil en plein air (2 campings en bord de Cèze)
- Etendre le pôle d'activités en entrée Est de la ville (proximité avec le cours d'eau)
- Essor démographique, économique et touristique de la commune
- Protection de trames vertes, bleues et jaunes

Synthèse des principales incidences positives potentielles du PADD sur le site Natura 2000 « La Cèze et ses gorges »

Absence de consommation d'espace au sein du site Natura 2000 donc absence de destruction directe ou indirecte d'espèces ou d'habitats d'intérêt communautaire

Préservation de la trame bleue formée par la Cèze et de ses berges

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Réduction du risque de déversement polluant dans le cours d'eau en lien avec la volonté de réduction des déplacements motorisés individuels permettant une fluidification du trafic et la coordination entre développement urbain et gestion des eaux usées

Préservation des espaces de mobilités du cours d'eau actuels (principe d'inconstructibilité en zone inondable)

Synthèse des principales incidences négatives potentielles du PADD sur le site Natura 2000 « La Cèze et ses gorges » *et mesures de réduction de ces incidences négatives inclues dans le PLU*

Augmentation de la pression sur les berges en lien avec l'augmentation de la fréquentation du site (essor démographique, économique et touristique de la commune)

Respect des enjeux environnementaux prévu dans le cadre de la valorisation touristique et de loisirs de la Cèze et de ses berges

Aménagements destinés à encadrer la fréquentation prévus sur une partie du linéaire

Classement en EBC et en EVP de la ripisylve

Augmentation de la production d'eaux usées en lien avec le développement démographique, économique et touristique du territoire

Lien entre développement urbain et structure de collecte et de traitement des eaux usées affiché dans le PADD

Raccordement à la station d'épuration de la commune de 35 000 EH

Risque d'augmentation du ruissellement pluvial vers la Cèze lié à l'imperméabilisation nouvelle des sols

Objectifs de réduction de la consommation d'espace, mise en place de bassins de rétention paysagers (emplacements réservés), maintien d'espaces verts au sein des aménagements et élaboration d'un règlement pluvial

B - Analyse des incidences des OAP sur le SIC « La Cèze et ses Gorges »

Principaux éléments de contenu des OAP susceptibles d'avoir des incidences (positives et négatives, directes et indirectes) sur les sites Natura 2000

- Essor démographique (production d'eaux usées supplémentaires, fréquentation supplémentaire de milieux naturels)
- Création de logements nouveaux (certains à proximité du site de la Cèze et ses gorges)
- Renouvellement du quartier de la gare (quartier en partie inclus dans le périmètre actuel du site Natura 2000 de la Cèze)

Analyse des incidences des OAP sur le SIC

La zone 2AU à proximité de la clinique : cette OAP reste assez éloignée de la Cèze et de ses berges (à plus d'un kilomètre de la limite du site), elle concerne une faible surface (1.4 ha) enchâssée dans le tissu urbain existant et comprend une part importante d'espaces libres aménagés à des fins de jardins et d'espaces piétons communs à l'opération. Cette OAP n'a donc pas d'incidence directe sur site (pas de consommation d'habitat d'intérêt communautaire) et présente un risque d'incidences indirectes (augmentation du ruissellement, transfère de polluants) très restreint.

La zone 2AU le Murel : cette OAP s'étend sur une surface relativement importante (43.5 ha). Elle est située à plus d'1.5 km de la Cèze et de ses berges. Elle prévoit la création d'un nombre conséquent de logements en continuité de l'urbain existant. Cette zone risque donc d'augmenter le ruissellement pluvial vers la Cèze. Afin de réduire ce risque d'incidence, des noues paysagères, le maintien d'espaces agricoles et la préservation d'une trame boisée en périphérie de la zone sont prévus et permettent de réduire les incidences du développement de cette zone.

Avec un potentiel de près de 300 nouveaux logements, cette OAP sous-tend une augmentation de la population significative de la commune. **Il est donc impératif que la station d'épuration de Bagnols sur Cèze soit en mesure de traiter les eaux usées supplémentaires** générées afin d'éviter l'apparition de rejets polluants dans la Cèze. Il est donc recommandé à la commune de conditionner l'urbanisation des zones AU à un système de collecte et de traitement des eaux usées efficace dans son règlement.

L'**OAP du quartier de la gare** concerne uniquement l'urbain existant. Elle est assez proche du site Natura 2000, une partie de cette zone est même comprise dans le site (château de Paniscoule).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

La création d'une liaison douce en partie au niveau de la ripisyle de la Cèze peut avoir des incidences négatives : augmentation de la fréquentation du site, rejets de déchets sur les berges… Cette voie douce devra donc ne pas entrainer de dégradation de la ripisylve de la Cèze (maintien des alignements d'arbres existants). Ceci est prévu dans le règlement et le zonage : les bords de Cèze étant classés en EBC et EVP.

Les **OAP du quartier Le Fangas** (zones 2AU et 2AUe) sont localisées au Nord du site Natura 2000 de la Cèze sans être inclues dans le périmètre du site Natura 2000. Ces deux projets d'extension portent sur une surface totale de 14.1 ha. Ces projets pourraient donc aggraver le risque de ruissellement pluvial. Ce risque est cependant minimum au regard : des dispositions inscrites dans le règlement pluvial pour limiter l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble de la commune et la place faite aux aménagements végétaux au sein de chaque OAP. De plus, le raccordement à la station d'épuration de la commune de ces extensions garantit le traitement des eaux usées supplémentaires et permet d'écarter un risque de pollution chimique des eaux de la Cèze par ruissellement des eaux usées non traitées.

Les **OAP entrée de ville Est** (zone 2AUa et 2AUe) sont situées au Sud du site Natura 2000 de la Cèze et ses gorges sans être inclues dans le périmètre du site Natura 2000. D'une superficie de 22 ha environ, ces OAP ne présentent pas de risque d'incidence notable sur le site Natura 2000 de la Cèze pour les mêmes raisons que les 2 OAP précédentes : dispositions inscrites dans le règlement pluvial pour limiter l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble de la commune, place faite aux aménagements végétaux au sein de chaque OAP et raccordement à la station d'épuration de la commune des zones d'extension.

C - Analyse des incidences du Zonage / Règlement sur le SIC « La Cèze et ses Gorges »

Les principaux éléments du zonage et du règlement en lien avec le site Natura 2000 de la Cèze et ses gorges sont synthétisés ci-dessous

- Plusieurs nouvelles zones à urbaniser sont prévues sur la commune.
- La Cèze et ses berges sont classées en zones N, Nl1, Nl2, Nl2a, Nj, Nc, A, Ac, Ub ou U selon la portion du linéaire du site Natura 2000 considérée.
- La ripisylve de la Cèze est classée en Espace Boisé Classé (EBC) ou en Espaces Verts Protégés (EVP) sur toute sa longueur et sur les deux rives sauf au niveau de l'intersection entre la Cèze et le projet de déviation.
- Des reculs à observer par rapport aux cours d'eau sont prévus.
- L'emplacement réservé 42 correspond à la création de la déviation de la RN86 et de la RN580. Il franchit la Cèze un peu avant la limite communale Est.
- L'emplacement réservé 66 correspond à la création d'un bassin de rétention d'une superficie approximative de 7 661 m². Il est situé en rive droite de la Cèze entre Paniscoule et Aubagnac.

Analyse des incidences du règlement et du zonage sur le SIC

Le règlement et le zonage contribuent à la protection de la Cèze et de ses berges grâce à :

- Un classement en EBC sur un linéaire important de la ripisylve de la Cèze : il garantit le maintien de la ripisylve (tout défrichement ou déboisement y est interdit). Ceci est cohérent avec les objectifs du DOCOB puisque la préservation des berges est identifiée comme un enjeu fort sur le site.
- Les zones qui ne sont pas classées en EBC sont classées en Espace Vert Protégé. Le règlement des EVP permet à la fois de préserver la structure de végétation existante sur le site mais également de remplacement des essences en cas de dépérissement. Le classement en EVP va donc dans le sens de la préservation de la ripisylve de la Cèze mais également de sa restauration.
- Un classement en zone N d'une grande partie du site Natura 2000.
- Les zones Nl (Nl1 et Nl2) sont des zones de loisirs : ces zones supportent actuellement une fréquentation qui est plus ou moins gérée. Ce classement permettra d'aménager le site afin de recevoir le public. Bien que l'augmentation de la fréquentation représente un risque pour le site, si elle est encadrée, ses incidences en sont limitées. De plus, ceci permet une amélioration par rapport à la situation actuelle : sur une partie des berges non aménagées, des accès « sauvages » existantes et des déchets sont déposés. Ces dérives ne sont pas constatées sur les parties actuellement aménagées. Ce zonage correspond également en partie à une utilisation actuelle du site.

En complément, la commune pratique une politique d'acquisition des terrains situés sur ou à proximité des berges de la Cèze dans une optique de protection et de préservation de ce site Natura 2000.

La Cèze est proche de zones U, une petite portion de la zone Ub est même incluse dans le site. Ceci traduit une situation actuelle : le cours d'eau est proche de la zone urbaine de Bagnols à certains endroits. Cependant, il n'engendre pas de risque d'incidences supplémentaires sur le site Natura 2000.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Plusieurs zones à urbaniser sont proches du site Natura 2000 (au niveau de la zone d'activités de l'Euze et de l'entrée de ville Ouest). Le risque d'incidences indirectes notables sur le site Natura 2000 est écarté en raison : de la gestion des eaux pluviales prévue dans le PLU (emplacements réservés pour des bassins de rétention, place faite aux espaces verts au sein des zones de développement urbain, règlement pluvial), du lien fait entre développement urbain et traitement des eaux usées, de l'absence de construction nouvelle en zone inondable.

Les deux campings de la ville sont classés en Nc : ces campings existent à l'heure actuelle. Seuls les constructions et aménagements nécessaires et liés à l'exploitation du camping y sont autorisés. Leur maintien n'aggrave donc pas la situation actuelle.

La voie de contournement de Bagnols sur Cèze franchit la Cèze. Elle peut donc être source d'incidences négatives telles que la destruction partielle des berges et de la ripisylve liée aux ouvrages de franchissement. Le projet de contournement sera couvert par une étude d'impacts. Les recommandations suivantes peuvent être formulées afin de respecter les enjeux écologiques du DOCOB : préserver en priorité les berges et la ripisylve de la Cèze de tout aménagement, prévoir une voie de franchissement étanche afin d'éviter les déversements accidentels dans le cours d'eau.

La station d'épuration de la commune rejette les eaux traitées dans la Cèze. En cas de rejets de mauvaise qualité, la qualité des eaux de la Cèze serait impactée. Le développement démographique, touristique et économique de la commune va entrainer une augmentation de la production des eaux usées sur le territoire. **Le PLU prévoit un raccordement de l'ensemble des zones AU à la station d'épuration de la commune. Cette station de 35 000 équivalents habitants est dimensionnée de façon à pouvoir accueillir sans problème l'ensemble des effluents supplémentaires générés par le développement démographique, économique et touristique de la commune.**

D - Analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 environnants

ZPS « Garrigues de Lussan » : cette vaste zone de protection spéciale est traversée par la Cèze en amont de Bagnols sur Cèze à plus de 5 kilomètres du site. Il s'agit avant tout d'un site de nidification et d'une étape migratoire pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Les eaux douces intérieures (eaux stagnantes et eaux courantes) représentent environ 1 % de la composition du site Natura 2000. La Cèze et ses gorges, qui traverse le site, représente donc moins de 1 % de la superficie de celui-ci.

Le projet de PLU a peu de risque d'avoir des incidences sur ce site compte tenu de sa localisation (en aval de la ZPS) et de la prise en compte des grandes continuités écologiques dans le PLU (maintien de la trame bleue, de la trame verte et jaune).

ZSC « Forêt de Valbonne » : bien que située à quelques kilomètres au Nord de la commune de Bagnols sur Cèze, des continuités écologiques peuvent exister entre la ZSC et la forêt domaniale de Valbonne située au Nord Ouest de la commune de Bagnols sur Cèze. Le maintien des fonctionnalités écologiques de la forêt domaniale de Valbonne prévu dans le PADD permet donc de ne pas rompre d'éventuelles continuités écologiques. Un risque d'incidence du projet de PLU sur ce site Natura 2000 est donc écarté.

La carte de principe de préservation des continuités écologiques portées par le PADD du PLU est reproduite ci-dessous.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Carte extraite du PADD de la commune de Bagnols sur Cèze

« Le Valat de Solan » : le Valat du Solan et la Brives sont les deux cours d'eau qui parcourent ce petit site Natura 2000, ils font partie du bassin versant de la Cèze. Le Valat de Solan se jette dans la Brive qui elle-même se jette dans la Tave qui se jette dans la Cèze en aval de Bagnols-sur-Cèze un peu avant sa zone de confluence avec le Rhône. Aucun de ces cours d'eau ne traverse la commune de Bagnols sur Cèze. Un risque d'incidence notable du PLU sur ce site Natura 2000 est donc écarté.

SIC « Le Rhône aval » : la Cèze se jette dans le Rhône qui à ce niveau est classé en SIC « Rhône aval ». De ce fait, en cas de détérioration physique ou chimique de la Cèze, le site Natura 2000 du Rhône aval pourrait être impacté. Il est écarté que le projet de PLU puisse entrainer une dégradation physique de la Cèze de nature à perturber son fonctionnement écologique : en effet, aucune consommation d'espace au sein du site Natura 2000 de la Cèze n'est prévu et la Cèze est considérée comme une continuité écologique a protéger. La dégradation chimique des eaux de la Cèze est également écartée sous réserve que le règlement du PLU soit complété comme proposé précédemment. Une dégradation des eaux de la Cèze pourrait en effet avoir des incidences sur le Rhône aval.

ZSC « Basse Ardèche urgonienne » et ZPS « Marais de l'Ile Vieille » : ces zones Natura 2000 sont situées en amont de la zone de confluence de la Cèze avec le Rhône. Compte tenu de l'éloignement de ces sites de la commune de Bagnols sur Cèze, de la topographie et des projets portés par le PLU, un risque d'incidence notable du projet de PLU sur ces site peut rapidement être écarté.

D - Analyse des incidences du PLU sur les couloirs de migration

Aucun axe de migration (concentrée ou diffuse) n'est identifié sur la commune de Bagnols-sur-Cèze. En revanche, deux axes de migration se trouvent à quelques kilomètres de la commune :

- Un axe de migration concentrée à l'Est de Bagnols-sur-Cèze au niveau du SIC « Rhône aval ».
- Un axe de migration diffuse à l'Ouest de la commune.

Compte tenu de l'absence d'axe de migration sur le périmètre communal d'une part et de l'absence de projet de nature à nuire aux oiseaux dans le PLU d'autre part (absence d'obstacle physique par exemple), tout risque d'incidence notable directe du PLU sur des espèces d'intérêt communautaire susceptibles d'emprunter ces axes est écarté.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

De même, un risque d'incidence indirecte du PLU sur les espèces d'intérêt communautaire susceptibles d'emprunter ces couloirs de migration est écarté : aucun projet porté par le PLU n'est de nature à perturber les déplacements d'espèces qui s'opèrent à plusieurs kilomètres de la commune.

Carte des couloirs de migration – vue dézoomée

Carte des couloirs de migration – zoom sur la commune de Bagnols-sur-Cèze

Source : http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/19/dreal_lr_general.map#

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

E - Conclusion

Aucun risque d'incidence notable du projet de PLU sur les sites Natura 2000 n'a été relevé dans la présente analyse.

Un site Natura 2000 traverse la commune d'Ouest en Est : le SIC de la Cèze et ses gorges. Aucune consommation nouvelle d'espace au sein de ce site n'est inscrite dans le PLU. De ce fait, aucune destruction directe d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire n'est à prévoir. En revanche, des incidences indirectes liées au développement démographique, économique et touristique ont été relevées :

- Augmentation de la pression liée à la fréquentation touristique et de loisirs sur les berges de la Cèze et aux aménagements prévus en zones de loisirs.
- Augmentation du ruissellement pluvial et du risque de transfert de polluants par ruissellement en raison de l'augmentation des zones à urbaniser.
- Augmentation de la production d'eaux usées sachant que la station d'épuration de Bagnols rejette les eaux traitées dans la Cèze.

Ces incidences potentielles sont en grande partie intégrées et réduites dans le PLU grâce :

- Au classement en zones de loisirs d'une partie des berges de la Cèze. Ce classement correspond à un usage actuel de la rivière (balade, pique-niques) qui n'est pas encadré sur la totalité des zones de loisirs. Il a été constaté que dans les zones qui ne sont pas d'ores et déjà aménagées, la fréquentation du site existe et peut dégrader les berges (érosion des sols) et générer un risque de pollution (déchets sur les berges). La mise en place d'aménagements représente donc une réelle plus value par rapport à la situation actuelle.
- La volonté forte de préserver les berges de la Cèze et la Cèze elle-même en raison de son rôle écologique (trame bleue) et de son rôle dans les débordements. Les zones inondables de la Cèze sont par ailleurs inconstructibles.
- La gestion des eaux de pluie (règlement pluvial) et la création d'emplacements réservés destinés à accueillir des bassins de rétention des eaux et l'absence de développement urbain en zone inondable.
- Le classement en espaces boisés classés et en espaces verts protégés des rives de la Cèze.
- Le raccordement des zones d'extension à la station d'épuration de la commune dont le dimensionnement (35 000 EH) est largement suffisant pour accueillir les effluents supplémentaires générés par le développement du territoire communal.

Afin de renforcer la prise en compte des enjeux écologiques du site Natura 2000 de la Cèze dans le PLU, les recommandations suivantes sont formulées :

- En zones de loisirs (Nl1 et Nl2) : canaliser la fréquentation du public sur les bords de Cèze en zones de loisirs en limitant l'accès à la totalité des berges ; prévoir des équipements de collecte des déchets en zones de loisirs afin d'éviter les dépôts de déchets sauvages ; prévoir des équipements de sensibilisation des usagers comme c'est déjà le cas au niveau de la zone Nl2.
- En bordure de Cèze, favoriser une bande enherbée de 5 mètres de large en l'absence de bande boisée.
- Limiter au maximum l'utilisation de fertilisants chimique en amont des zones humides (Cf. Chartre N2000).
- Rappeler les objectifs du DOCOB de la Cèze et ses gorges dans le PADD.
- Maintenir l'interdiction de la baignade dans la Cèze, en particulier au niveau des stations de castor et d'odonates protégés.
- Interdire tout aménagement sur les rives de la Cèze en période de reproduction des odonates (été).

Objectifs du document d'objectifs du site Natura 2000 de la Cèze et ses gorges	Réponses apportées par le PLU de la commune de Bagnols sur Cèze
Objectifs pour favoriser la biodiversité	
Favoriser la dynamique fluviale dans l'esprit d'un espace de mobilité acceptable du cours d'eau	Définition d'un principe d'inconstructibilité au sein des zones inondables de la Cèze afin de préserver les espaces de mobilité qui persistent au niveau de la commune
Contribuer à gérer la quantité et la qualité de la ressource en eau pour assurer un fonctionnement optimum des milieux alluviaux	Traitement des eaux pluviales Mise en cohérence du développement et de la collecte des eaux usées
Maintenir et améliorer l'état de conservation des forêts alluviales	Classement en EBC et en EVP de la ripisylve de la Cèze
Préserver les habitats ponctuels (mares, grottes, falaises...)	Classement en zones N, Nl, N et A principalement de la Cèze et ses berges
Favoriser les activités agricoles et sylvicoles favorables à la biodiversité du site	Protection de la trame formée par les espaces agricoles (dite trame jaune dans le PADD)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Objectifs transversaux	
Mettre en valeur le site et favoriser la réappropriation sociale par des pratiques respectueuses des enjeux biologiques et fonctionnels	Développement d'activités touristiques et de loisirs en bordure de Cèze sur une partie du linéaire du cours d'eau dans le respect des enjeux environnementaux
Améliorer les connaissances et évaluer les résultats	-
Rechercher une cohérence d'intervention	-

Le PLU de Bagnols sur Cèze est donc cohérent avec les objectifs de préservation de la biodiversité fixés dans le DOCOB du site de la Cèze et ses berges.

Cinq sites Natura 2000 sont localisés en périphérie de la commune de Bagnols sur Cèze. Le projet de PLU de la commune de Bagnols-sur-Cèze n'a pas d'incidence notable sur les sites Natura 2000 avoisinant la commune. Compte tenu de leur éloignement (aucun de ces sites n'est situé à moins de 5 km de la commune), de la topographie et des régimes d'écoulement des eaux, les risques d'incidences du PLU sur les sites du Valat de Solan, des garrigues de Lussan, de la basse Ardèche urgonienne et du marais de l'ile vieille ont rapidement été écartés. Des incidences sur le Rhône aval dans lequel la Cèze se jette et sur la ZSC Forêt de Vabonne paraissent quant à eux plus vraisemblables. Cependant, l'analyse du projet de PLU permet d'écarter tout risque d'incidence notable en raison de la protection des continuités écologiques de la commune (cf. PADD) et de la préservation physique (préservation des berges) et chimique (qualité des eaux) de la Cèze.

En conclusion, les dispositions du PLU n'engendrent pas d'impacts significatifs sur un site Natura 2000 et ainsi le PLU n'est pas soumis à Evaluation Environnementale et entre dans le cadre de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

3.2 – Mesures de compensation

Afin de **renforcer la préservation des espaces naturels de la commune**, le PLU a opéré les évolutions suivantes :

- **redéfinition des limites entre les zones Agricoles (A) et Naturelles (N)** en cohérence avec l'emprise réelle des entités naturelles / boisées de la commune – redéfinition au bénéfice des espaces naturels classés N (*Cf. Choix et justification du projet d'aménagement / paragraphe 2.3.3-B*)
- **actualisation des Espaces Boisés Classés (EBC)** en cohérence avec l'emprise réelle et la valeur écologique/paysagère des boisements – classement de près 11,6 ha d'EBC supplémentaire ont été créés dans le cadre du nouveau PLU (auxquels s'ajoutent les 20,8 ha d'Espaces Verts Protégés également créés) - *Cf. Choix et justification du projet d'aménagement / paragraphe 2.3.4*
- **certains sous-secteurs Nl** (vocation de sports/loisirs) **ont été réduits au bénéfice de la zone N stricte** dans le cadre du PLU afin de caler leurs limites sur les emprises réelles des installations de sports/loisirs existantes, préservant davantage les espaces naturels/boisés limitrophes (secteur « Signac »).

Afin de **compenser les impacts potentiels induits par le développement urbain sur les espaces naturels** :

- l'urbanisation future est encadrée au sein des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) : **traitement paysagers des franges entre zones Agricoles (A) / Naturelles (N) et zones A Urbaniser (AU)** par des **plantations diversifiées** susceptibles d'augmenter la richesse floristique et faunistique des sites.
- la **densité des secteurs présentant un potentiel de développement urbain a été adaptée en fonction de la localisation des secteurs concernés** : densité moindre et encadrement paysager plus important dans les zones pavillonnaires plus périphériques à proximité des principales entités boisées de la commune (zones UD).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

4 – Impacts et mesures de compensation sur le milieu humain et les paysages

4.1 – Impacts

Dans les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU), le PLU **prend en compte les caractéristiques urbaines et paysagères des tissus existants** et tend à préserver le découpage de zonage effectué et le règlement mis en place. De ce fait, l'impact dans le paysage tant des nouvelles constructions que de l'évolution des constructions existantes sera limité puisqu'elles respecteront les formes urbaines en présence ou permettront une évolution vers plus de mixité.

Par ailleurs, l'**ouverture à l'urbanisation est maîtrisée dans le temps** par un phasage (distinction de zones 1AU, urbanisables à plus long terme après modification / révision du PLU).

Les nouvelles constructions projetées visent à accueillir des habitants supplémentaires, mais également à compenser les phénomènes de desserrement des ménages et de renouvellement, dans l'objectif d'**offrir des logements diversifiés**, adaptés aux besoins des populations actuelle et future, et de **faciliter le parcours résidentiel** sur la commune.

Le **phasage des zones A Urbaniser** à vocation d'habitat, leur dimensionnement proportionné et leur positionnement au sein ou en confortement de la tache urbaine de Bagnols-sur-Cèze entraineront un **impact limité sur l'habitat existant**.

4.2 – Mesures de compensation

La **préservation du cadre de vie et la valorisation des atouts patrimoniaux et paysagers de Bagnols-sur-Cèze** est au cœur du projet de développement communal. Ainsi, le nouveau PLU met en œuvre les dispositions suivantes :

- **maintien de la distinction de zones Urbaines (U) différenciées** correspondant aux tissus composant l'urbanisation de la commune, auxquelles un règlement spécifique et adapté – visant à préserver leurs caractéristiques – est associé (par exemple : zone UA correspondant au centre ancien, dont le règlement vise notamment à préserver les caractéristiques traditionnelles des constructions, ainsi que les fronts bâtis continus…). Les règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de limitation des hauteurs ont été définies à partir de l'analyse du tissu urbain existant et visent à créer une harmonie entre les futures constructions et le bâti existant. La préservation du milieu humain passe également par la promotion d'une qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs, réglementés par les articles 11 et 13 notamment. Une attention particulière a été portée tant sur les zones Urbaines (U) que les zones A Urbaniser (AU) : traitement paysager des abords et des aires de stationnement….
- **maintien de la vocation mixte au sein du centre ancien** (auxquels s'ajoutent l'identification de linéaires commerciaux à préserver)**, structuration de la centralité de Fangas et création d'une nouvelle centralité au niveau du secteur « Murel »** - permettant le renforcement de l'offre en commerces de proximité, en services et en équipements de la commune pour les habitants.
- **création de liaisons douces** visant à permettre une meilleure mobilité des habitants sur le territoire communal, au travers de cheminements sécurisés
- définition d'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur les zones A Urbaniser afin de structurer les nouveaux secteurs urbains et ce dans un objectif de **produire une urbanisation qualitative tant du point de vue des formes urbaines que de l'accompagnement paysager des nouvelles constructions et des nouveaux aménagements**. En ce sens sont recherchés de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace et libérant davantage d'espaces libres paysagers, des ouvertures visuelles sont à préserver / valoriser, ou encore des espaces verts/communs sont à réaliser au sein de certains quartiers. Un **traitement qualitatif au niveau des entrées de ville** de la commune est ainsi affirmé comme un enjeu fort du projet de développement communal.
- **préservation des espaces d'intérêt paysager au sein de la tache urbaine** via un classement en Espaces Verts Protégés (EVP) notamment de certains parcs / espaces publics paysagers au sein du centre-ville
- **protection des abords de la Cèze, permettant toutefois une valorisation à vocation de sports / loisirs / tourisme** adaptée aux intérêts écologiques et à l'aléa Inondation identifiés le long de ce cours d'eau
- **renforcement de la préservation des boisements significatifs de la commune** par une augmentation des surfaces inscrites en Espaces Boisés Classés (EBC).
- **identification et valorisation des éléments d'intérêts patrimoniaux et/ou paysagers de la commune**, au titre des articles L.123-1-5-7° et L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Ces inventaires visent respectivement :
  - à protéger les éléments d'intérêt paysagers, tant bâtis que végétaux, en assurant le maintient de l'unité et des caractéristiques des éléments identifiés et en encadrant la constructibilité et l'évolution de l'existant aux abords de ces éléments

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- à maintenir les éléments bâtis d'intérêt patrimonial au sein des espaces agricoles en autorisant un changement de destination ne portant pas atteinte ni à l'unité et aux caractéristiques architecturales des bâtiments identifiés, ni à une exploitation agricole

- **protection des espaces agricoles présentant des intérêts paysagers particuliers** : ainsi l'anse de la Cèze, en continuité immédiate Nord-Est du centre ancien est reclassé en zone Ap (strictement inconstructible, y compris pour des constructions à usage agricole)

5 – Impacts et mesures de compensation sur l'habitat

5.1 – Impacts

Plusieurs secteurs destinés au développement de l'habitat ont été définis dans le PLU. Leur localisation et les aménagements nécessaires dans chaque cas ont été définis en tenant compte des accès possibles et des caractéristiques de chaque site. Le phasage des zones A Urbaniser (AU) à vocation d'habitat, leur dimensionnement proportionné et leur positionnement entraineront un **impact limité sur l'habitat existant** (*Cf. paragraphe précédent 4.1*).

La **densification de certains secteurs** (zones centrales : UA/UB/UC et certaines zones A Urbanisées) pourrait avoir des conséquences sur l'habitat existant. Toutefois, la **définition de règles adaptées** au niveau de ces secteurs vise à **préserver la qualité du cadre de vie pour l'habitat existant** et à assurer une **bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement** (tant bâti que paysager).

Les nouvelles constructions projetées visent à accueillir des habitants supplémentaires, mais également à compenser les phénomènes de desserrement des ménages et de renouvellement, dans l'objectif d'**offrir des logements diversifiés**, adaptés aux besoins des populations actuelle et future, et de **faciliter le parcours résidentiel** sur la commune.

Le développement à vocation d'habitat projeté dans le cadre du PLU a été étudié en relation avec les besoins identifiés et à permis la définition de zones dimensionnées en fonction.

Enfin, en cohérence avec la législation en vigueur (Lois Grenelles…), le PLU incite, au travers de son règlement, une **amélioration de la performance énergétique des constructions**, ainsi que l'installation de **dispositifs de production d'énergies renouvelables**, en cohérence toutefois avec les intérêts patrimoniaux et/paysagers de certains secteurs de la commune.

5.2 – Mesures de compensation

Le PLU met en place les dispositions suivantes en faveur de la **diversification de l'habitat et des formes urbaines** :

- **adaptation du cadre réglementaire des tissus urbains les plus centraux** afin de permettre une densification de ces tissus et la production de formes urbaines et de typologies de logements diversifiées (règles d'implantation, emprise au sol, hauteur, COS principalement) – zones UA, UB principalement

- **encadrement de l'urbanisation des zones future à vocation d'habitat** : les OAP instaurent une nécessaire diversité des typologies de logements et des formes urbaines, ainsi que des densités moyennes à respecter dans un objectif global de limitation de la consommation d'espaces.

6 – Impacts et mesures de compensation sur l'espace agricole

6.1 – Impacts

La préservation du potentiel agricole global de la commune est affirmée au sein du PADD de Bagnols-sur-Cèze. Ainsi une large majorité du potentiel agricole communal est classé en zone A et le projet de développement se concentre au sein ou en confortement des entités urbaines actuelles de la commune, limitant le mitage de son terroir agricole. Ainsi, les **nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation engendrent une consommation limitée d'espaces agricoles mais ne remettent pas en cause les grands équilibres agricoles de la commune** (*Cf. Choix et justification du projet d'aménagement / paragraphe 2.3.5*).

Les **sous-secteurs spécifiques** définies dans le précédent PLU au sein des espaces agricoles sont maintenus (sous-secteurs Ac, Ae), de même que la **réglementation restrictive** qui leur est associée, n'engendrant pas d'impacts supplémentaire sur les espaces agricoles.

Par ailleurs, deux nouveaux sous-secteurs sont définis au sein de la zone agricole :

- le **sous-secteur Ah** correspondant à des **groupements d'habitation existantes au sein d'espaces agricoles**. Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-14° du Code de l'Urbanisme, ce sous-secteur vise permettre une

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

évolution mesurée des constructions préexistantes (extension limité et annexes/piscines qui leur sont liées). Dans la mesure où ces évolutions sont circonscrites dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, elles n'engendrent **pas d'impacts sur le potentiel agricole de la commune**.

- le **secteur Ap**, correspondant aux **espaces agricoles de l'anse de la Cèze**, en continuité immédiate Nord-Est du centre ancien, **à préserver strictement pour son intérêt paysager**. Cette disposition vise à **renforcer la préservation du potentiel agricole communal.**

Enfin, le **règlement du PLU encadre strictement la constructibilité au sein des espaces agricoles**. Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admise en zone Agricole (A). La diversification des exploitations agricoles est ainsi également autorisée (agritourisme, vente directe à la ferme…). Ainsi le règlement de la zone A répond à sa vocation d'offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles. Pour l'intégration des installations et constructions agricoles, des écrans végétaux devront être réalisés aux abords des bâtiments et installations susceptibles d'impacter sur les paysages (article 13).

6.2 – Mesures de compensation

Afin de **compenser la consommation d'espaces agricoles induite par le projet de développement communal**, les évolutions suivantes ont été opérées dans le cadre du PLU :

- **actualisation des limites des zones Agricoles (A) et Naturelles (N) du précédent PLU** en cohérence avec les emprises réelles des espaces agricoles et naturels de Bagnols-sur-Cèze (base : orthophotographie). Ainsi, près de 87,5 ha précédemment classés N mais valorisés ou valorisables par l'agriculture (étude valeur agronomique des sols 2010) ont été reclassés en zone A (*Cf. Choix et justification du projet d'aménagement / paragraphe 2.3.3*).
- **reclassement de près de 4 ha de zone Nl** (vocation de sports/loisirs) **du précédent PLU correspondant à des espaces cultivés sont reclassés en zone A** (*Cf. Choix et justification du projet d'aménagement / paragraphe 2.3.3*).

7 – Impacts et mesures de compensation relatifs aux accès, à la desserte et au stationnement

7.1 – Impacts

Le **développement urbain de la commune est susceptible d'engendrer une augmentation des déplacements motorisés**, du **nombre d'accès sur les voies publiques**, ainsi qu'une **hausse de la demande en stationnement**.

7.2 – Mesures de compensation

Afin de **garantir de bonnes conditions de desserte**, le règlement du PLU instaure les **conditions minimales d'accès**, ainsi que les **caractéristiques minimales de voirie** pour les constructions et installations autorisées dans chaque zone, tant pour leur desserte propre pour la circulation de véhicules de défense incendie, de ramassage des déchets… (articles 3). Ont notamment été affirmés les enjeux de **limitation du nombre d'accès** et de **sécurisation des accès et déplacements**.

De plus, afin de **fluidifier et d'améliorer les flux motorisés** sur le territoire communal, les évolutions suivantes sont apportées au sein du nouveau PLU :

- **actualisation des Emplacements Réservés** (ER) visant à la création ou l'aménagement de voies de circulations, en cohérence avec les besoins actuels et futurs et dans l'objectif de **compléter et de poursuivre le maillage viaire** de la commune dans l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser
- **intégration des projets de déviation Nord-Est** (RN86/RD580 - Emplacement réservé) **et Nord-Ouest** (RN86 – RD6 – aire d'étude inscrite au plan de zonage)
- **planification de la réalisation d'un « stop-convois exceptionnels » en entrée Ouest de la commune** afin de maîtriser le transit des poids-lourds au niveau du centre-ville

Afin de **limiter et de compenser l'augmentation des déplacements motorisés induits par le développement urbain de la commune**, le PLU établit les dispositions suivantes :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- appui du développement urbain sur une **structuration / densification de la tache urbaine**, ainsi que sur une **urbanisation en confortement de cette tache urbaine**, aux abords des **principaux axes de circulation**, porteurs d'une **desserte par les transports collectifs**. Le développement est favorisé en confortement des centralités urbaines de la commune (existantes : centre-ville, Fangas, ou projetée : Murel), limitant la dépendance à l'automobile pour les déplacements quotidiens.

- **développement de liaisons douces sur le territoire de Bagnols-sur-Cèze** afin de proposer une **offre complémentaire de déplacement sécurisée** :

    - en ce sens au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des **principes de liaisons douces à créer sont établis**

    - les **berges de la Cèze sont reclassés en zone NI1/NI2 afin de permettre l'aménagement d'itinéraires doux**, en cohérence toutefois avec les intérêts écologiques du cours d'eau et avec l'aléa Inondation identifié au niveau de celui-ci.

Enfin, l'**article 12** (stationnement) des zones U et AU a été actualisé en maintenant l'objectif d'**accompagner les nouvelles constructions et les changements de destinations des constructions existantes par une production de places de stationnement** en nombre adapté à la vocation et à la fréquentation de ces nouvelles constructions. Seul le cœur historique (zone UA1) et le pôle de la Gare (UA3) ont fait l'objet d'un assouplissement des obligations en matière de stationnement afin d'inciter au renouvellement urbain au niveau de ces secteurs centraux. Toutefois, l'offre publique en stationnement, existante ou projetée (projet d'aire de stationnement au niveau du pôle de la gare – sous-secteur UA3k), au niveau de ces secteurs est suffisante pour absorber les besoins induits par les nouvelles constructions et les changements de destination exonérés de places de stationnement à créer.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Annexes

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Annexe 1 – Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

N°	Localisation	Parcelles	Extrait photo aérienne	Nature de l'élément à protéger
1	Lieudit Le Suel	AT17,142, 194, 198		Propriété remarquable
2	Lieudit Pujaudon	AT161		Ruine remarquable
3	Lieudit Cassoule et Bercon	AT120, 182, 183		Hameau remarquable
4	Lieudit Bercon	AV360		Propriété remarquable

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

5	Lieudit Bercon	AV87, 90, 91, 92, 212, 261, 262, 263, 377		Propriété remarquable
6	Lieudit Cassoule-Ouest	AW67		Propriété remarquable
7	Lieudit Bercon	AV55, 56		Propriété remarquable
8	Lieudit Bercon	AT100		Propriété remarquable

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

9	Lieudit Bercon	AV40 à 47 et 49, 50		Propriété remarquable
10	Lieudit Haut Castel	AB15		Propriété remarquable
11	Lieudit Haut Castel	AB207, 211, 212		Propriété remarquable
12	Lieudit Saint-Martin-Ouest	AB166		Propriété remarquable

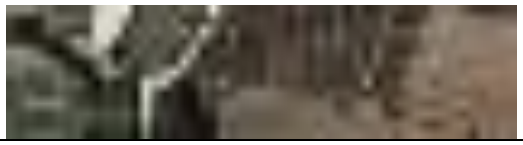
Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

13	Lieudit Saint-Martin-Ouest	AV407, 408		Propriété remarquable
14	Lieudit Bercon	AV77, 78		Propriété remarquable
15	Lieudit Saint-Martin-Est	AV1, 2, 3		Chapelle + Propriété remarquable
16	Lieudit Saint-Martin-Est	AC10, 233		Propriété remarquable

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

17	Lieudit Saint-Martin-Est	AC204		Propriété remarquable
18	Lieudit Malpasset	AC195, 196		Propriété remarquable
19	Lieudit Malpasset	AC147, 161		Propriété remarquable
20	Lieudit La Lauze	AC135		Propriété remarquable
21	Lieudit Font du Tuel	AI57		Noria remarquable

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

22	Lieudit Font du Tuel	AI52, 54, 56, 57, 196, 198		Aqueduc remarquable
23	Lieudit Maransan Ouest	AE114, 115, 117		Propriété à réhabiliter
24	Lieudit Maransan Ouest	AK86, AI125		Propriété à réhabiliter
25	Lieudit Carmignan	AK119		Remise remarquable
26	Lieudit Maransan	AE29		Pigeonnier remarquable

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

27	Lieudit Montigal	AS128		Propriété remarquable
28	Lieudit Bourdilhan Sud	AO10		Propriété remarquable
29	Lieudit Aubagnac	AK276		Pins remarquables

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Annexe 2 – Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-3-1 du Code de l'Urbanisme

N°	Localisation	Parcelles	Extrait photo aérienne	Photo	Changement de destination autorisé au profit de :
1	Lieudit Le Suel	AT17			Habitat, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements hôteliers
2	Lieudit Croix de Fer	AV202 et 206			Habitat, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements hôteliers

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3	Lieudit Bercon	AT100			Habitat, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements hôteliers
4	Lieudit Saint-Martin-Ouest	AV407 et 408			Habitat, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements hôteliers

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

5	Lieudit Saint-Martin-Ouest	AB166			Habitat, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements hôteliers
6	Lieudit Saint-Martin-Est	AV3			Habitat, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements hôteliers

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

7	Lieudit Malpasset	AC192 et 193			Habitat, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements hôteliers
8	Lieudit Malpasset	AC147 et 161			Habitat, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements hôteliers

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

9	Lieudit Cassoule-Est	AX30			Habitat, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements hôteliers
10	Lieudit Aubagnac	AK436 et 453			Habitat, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements hôteliers

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

11	Lieudit Bourdilhan Sud	AO10			Habitat, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements hôteliers
12	Lieudit Bourdilhan Sud	AP108			Habitat, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements hôteliers

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Annexe 3 – Analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 – Ecovia – Décembre 2012

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2014 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.