

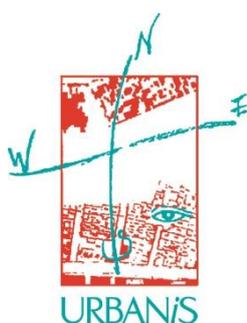
Commune de Vallabrix(Gard)

Plan Local d'Urbanisme

2 – Projet d'aménagement et de développement durable

Dossier d'arrêt

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	16/11/2009		



Agence de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Vallabrix

Hôtel de Ville
30700 - Vallabrix
Tél. 04 66 22 58 12
Fax 04 66 22 01 48
mairie.vallabrix@wanadoo.fr

www.urbanis.fr

Ecouter, conseiller, agir pour un habitat digne et durable

Définition du PADD

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est défini par l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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 projet d'aménagement et de développement durables 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.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Sommaire

Orientation n°1: Maîtriser la croissance démographique	4
Orientation n°2: organiser le développement urbain et renforcer la centralité du village	4
Orientation n°3: Favoriser la mixité sociale et générationnelle	5
Orientation n°4: Programmer les équipements publics nécessaires	5
Orientation n°5: Préserver l'agriculture et les terres agricoles	6
Orientation n°6: Protéger les milieux naturels et les paysages	7
Orientation n°7: aménager et mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine architectural	7
Orientation n°8: prendre en compte les risques	8
Annexe 1 : Principes de l'organisation et du développement urbain	10

Orientation n°1: Maîtriser la croissance démographique

Située au cœur d'une micro région attractive, l'Uzège, proche des villes d'Uzès et de Bagnols-sur-Cèze, la commune de Vallabrix a connu depuis le milieu des années 1970 une croissance démographique soutenue qui a fait progresser sa population de 200 habitants en 1975 à 365 habitants en 2006 (estimation 2011: 380 habitants).

Pour les 10 années à venir, la commune souhaite à travers son PLU maîtriser la croissance démographique, en conformité avec les orientations du SCOT Uzège Pont du Gard. Vallabrix est en effet une commune rurale qui compte peu d'emplois sur son territoire, n'attend pas à court terme de développement significatif en ce domaine, et souhaite préserver son cadre de vie, tout en contribuant, à sa mesure, à l'accueil de populations nouvelles.

Alors que le SCOT fixe pour Vallabrix un taux de croissance annuel maximal de 2,2 %, la commune a décidé de se fixer comme objectif 1,9 % l'an. Ce taux de croissance permettra d'assurer l'équilibre démographique et le renouvellement générationnel de la commune.

Il correspond à 8 habitants supplémentaires chaque année, soit 80 habitants en 10 ans, ce qui portera la population communale à 460 habitants à l'horizon 2021. Ce rythme de croissance est intermédiaire entre celui de la période 1990-2007 (4 habitants supplémentaires par an), et celui de la période 1982-1990 (12 habitants supplémentaires par an).

Les besoins en résidences principales correspondants sont estimés à 38 logements sur 10 ans (cf fiche en annexe).

Orientation n°2: organiser le développement urbain et renforcer la centralité du village

A partir du village ancien, la commune s'est développée à partir du milieu des années 1970 sous forme exclusivement pavillonnaire. Bien qu'elle n'ait pas connu d'urbanisation diffuse désordonnée sur l'ensemble de son territoire (l'implantation urbaine est restée compacte sur le coteau central de la commune), ce mode de développement a été fortement consommateur d'espace.

Pour l'avenir, la commune souhaite mieux maîtriser ce développement, selon les principes suivants :

- la mobilisation en priorité des emprises résiduelles non construites situées à l'intérieur du tissu urbanisé (environ 1ha effectivement disponible) ;
- le renforcement de la centralité du village à travers l'aménagement d'un secteur stratégique situé à l'entrée Sud du village, sur lequel prendront place la fois un habitat diversifié et des équipements publics : école, terrain de sport, commerce ;
- des extensions urbaines mesurées, en correspondance avec le rythme de croissance retenu, et qui s'inscrivent dans le prolongement direct de l'urbanisation existante, en tenant compte à la fois des risques, de l'intégration urbaine (desserte, réseaux, proximité des équipements), de la préservation des terres agricoles et de l'impact paysager ;
- des règles d'urbanisme qui favorisent un habitat moins consommateur d'espace et plus diversifié.

La spatialisation de ces principes de développement est présentée dans l'annexe 1.

Au total, les nouvelles extensions urbaines de la commune, classées pour partie en zone urbaine et pour partie en zone d'urbanisation future, représentent une superficie totale de 3,61 ha, soit 14.9 % de la surface actuellement urbanisée. Les superficies nouvelles destinées à l'habitat représentent 2.98 ha, soit 12.3 % de la surface actuellement urbanisée.

Ce développement s'inscrit dans les principes édictés par le SCOT « Uzège Pont du Gard », qui limite pendant sa durée (c'est-à-dire sur 6 ans), les extensions urbaines à 15 % au maximum des superficies actuellement urbanisées.

Dans une perspective à plus long terme, une réserve foncière de 1.5 ha destinée à l'urbanisation est délimitée dans le prolongement Nord Est du village, dans un secteur de garrigue particulièrement bien exposé. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation effective de ce secteur nécessitera une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Les superficies et les capacités d'accueil des différentes zones sont présentées en annexe.

Orientation n°3 : Favoriser la mixité sociale et générationnelle

Le développement résidentiel spontané du village sous forme d'habitat individuel pavillonnaire n'a répondu aux besoins que d'une partie de la population, et engendré une forme de déséquilibre socio-démographique ; ainsi, les familles avec enfants sont surreprésentées dans la population communale, alors que l'on compte à l'inverse une proportion de jeunes inférieure aux moyennes régionales.

Pour cette raison, la commune prévoit, à côté de l'habitat individuel traditionnel, la réalisation de quelques logements aidés destinés à la fois aux jeunes, aux jeunes ménages, ainsi qu'à toutes les catégories de la population qui connaissent des difficultés de logement.

Ces logements pourront prendre place dans la zone d'extension Sud du village, sur laquelle un pourcentage de logements locatifs (20%) sera imposé à travers le règlement. Ils pourront également être réalisés au sein du tissu existant sur les terrains communaux ou des immeubles anciens acquis et améliorés. Au total, 4 à 5 logements locatifs pourront être réalisés, ce qui est supérieur à la norme du SCOT qui est de 5% de la production globale.

Orientation n°4: Programmer les équipements publics nécessaires

Vallabrix a vu sa population croître au cours des 30 dernières années, sans que cette croissance ne se soit accompagnée d'un développement significatif des services et des équipements. Ainsi, la commune ne compte aujourd'hui que deux équipements publics significatifs, la mairie d'une part, et l'école d'autre part, dont une partie des bâtiments sont des préfabriqués. La commune comporte également un petit plateau sportif, relativement inadapté (revêtements goudronnés). On ne compte aucun commerce.

La commune entend favoriser l'installation d'un café restaurant au coeur du village ancien, qui constituera un élément d'animation et d'attractivité, tant pour les résidents de la commune que pour les populations extérieures.

En termes d'équipements, le PLU prévoit un programme important, sur des emprise réservées, bien situées à l'entré sud du village :

- un emplacement réservé pour la réalisation à terme d'une nouvelle école, en remplacement de l'école existante ;
- un terrain de sport qui viendra remplacer à terme le plateau existant et qui compte tenu de la nature des sols pourra être facilement engazonné ;
- un parking public à l'usage de ces différents équipements et du cimetière ;
- un emplacement pour l'implantation d'un commerce de type « multiple rural ».

Pour mettre en relation ces différents équipements avec les secteurs d'habitation et le centre du village (Mairie), une circulation douce en site propre sera aménagée le long de la RD 5.

Orientation n°5: Préserver l'agriculture et les terres agricoles

Vallabrix connaît depuis quelques années un repli de l'activité agricole, dominée jusqu'alors par la viticulture.

Néanmoins, la commune souhaite pour l'avenir préserver au maximum les terres agricoles ; cette orientation est conforme au Grenelle de l'environnement qui a institué, dans le cadre de l'élaboration des PLU, un contrôle de la consommation de ces terres.

Parmi les extensions urbaines prévues par le PLU, seul un secteur, celui situé à l'entrée du village, destiné notamment à des équipements publics, correspond à d'anciennes terres agricoles, qui sont par ailleurs aujourd'hui en friche. Aucune terre actuellement en culture n'est dédiée à l'urbanisation dans le cadre du plan local d'urbanisme.

Par ailleurs, pour permettre l'installation éventuelle de nouveaux agriculteurs, dont la nature de l'activité ne peut être précisée à ce jour, la commune a souhaité réserver un secteur qui correspondra à une forme de « hameau agricole ». Cette zone permettra, en fonction des demandes, l'installation à moindre frais de nouveaux agriculteurs, en autorisant à la fois la réalisation de bâtiments ou d'ouvrage d'activités, et le logement de l'exploitant.

Orientation n°6: Protéger les milieux naturels et les paysages

La commune de Vallabrix se caractérise par la qualité de ses espaces naturels, notamment :

- au Nord du territoire communal, le bois de Vallabrix ;
- au sud, les secteurs boisés de la Gardiole et de Rouvières ;
- la vallée de l'Alzon, qui traverse le village, et la ripisylve remarquable qui l'accompagne.

Ces milieux naturels se conjuguent avec les espaces en culture pour créer un paysage et un cadre de vie de grande qualité.

En plaçant ces milieux naturels en zone naturelle protégée, le PLU assurera durablement leur préservation.

Par ailleurs, pour renforcer cette protection, le bois de Vallabrix sera règlementé en « espace boisé classé » ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

À travers son PLU, la commune porte également une attention à la silhouette urbaine ainsi qu'aux entrées du village. Ainsi, la nouvelle sur l'extension située en bordure de la RD 5 à l'entrée sud du village fera l'objet d'un traitement paysager (plantations, traitement soigné des abords de la route), assurant la qualité de cette nouvelle entrée de village. D'autre part, un sous secteur agricole totalement inconstructible sera créé au sud du Village afin d'éviter l'implantation de bâtiments qui dénatureraient les perspectives à partir de la RD 5.

En ce qui concerne la carrière, la commune réaffirme sa volonté de préserver la ligne de boisement présente au pied des collines, qui est essentielle pour masquer à la vue depuis le village la partie basse du site de l'exploitation qui comprend de nombreuses plateformes et des bâtiments industriels.

La commune sera par ailleurs vigilante sur la mise en œuvre de la restauration du site telle que prévue dans le plan d'exploitation de la carrière. Ce réaménagement (qui reste à ce jour à préciser et validé par les instances concernées), consiste à rétablir cinq milieux présents sur le massif aux alentours de la carrière :

- Des boisements de pins et des falaises de sable sur les fronts ;
- Des boisements de pins et des landes rocailleuses à bruyères sur les pentes des merlons ;
- Des pelouses pionnières à Corynéphore blanchâtre et annuelles spécifiques et des dépressions sableuses humides sur les carreaux.

Orientation n°7: aménager et mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine architectural

Le centre ancien de Vallabrix se présente comme un ensemble de qualité, tant par ses espaces publics (place, jardin, rue, lavoir) que par son patrimoine architectural.

La façade du château est protégée à travers son inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Cette protection entraîne *de facto* une surveillance par l'Architecte des

Bâtiments de France de la totalité des projets situés dans un périmètre de 500 m autour de cet édifice ; ce périmètre englobe la totalité du centre ancien et au-delà.

En complément de cette protection, le plan local d'urbanisme assure, à travers la réglementation de la zone UA qui correspond au centre ancien, des règles architecturales qui encadreront les projets de restauration et de transformation du bâti existant. Il s'agit notamment de l'ordonnancement des façades, de la réglementation des ouvertures, des matériaux et des techniques de restauration...

Au-delà du PLU, la commune entend mettre en œuvre progressivement une action de mise en valeur et d'animation de ses espaces publics, sur la base d'une étude préalable confiée un cabinet spécialisé.

Orientation n°8: prendre en compte les risques

La commune est confrontée à un certain nombre de risques naturels, qui n'impactent qu'à la marge les zones actuellement urbanisées ou d'urbanisation future.

Le risque inondation

Il s'agit principalement du risque de débordements de l'Alzon. Ces débordements ont conduit à un état de catastrophe naturelle à plusieurs reprises, concernant essentiellement des ouvrages (route) ainsi qu'une construction isolée située à l'entrée sud de la commune.

Aucune construction ne sera autorisée en zone inondable.

En ce qui concerne le risque de ruissellement, les exutoires ont été identifiés dans le cadre du diagnostic du PLU ; l'aménagement des zones d'extension, et notamment du secteur situé à l'entrée Sud du village devra prévoir les ouvrages de rétention nécessaires afin de ne pas aggraver les volumes et débits dans les ouvrages existants.

Le risque incendie

Ce risque concerne l'ensemble des bois du territoire communal, la ripisylve de l'Alzon, mais aussi des secteurs de garrigue, situés notamment au nord-est du village.

L'aménagement du secteur d'extension situé dans le prolongement nord-est du village devra prévoir des zones tampons défrichées afin de prévenir le risque incendie sur les futurs secteurs d'habitation.

Le risque gonflement des argiles

Ce risque, considéré comme d'intensité moyenne sur les zones agricoles du territoire communal, peut se présenter localement dans la zone d'extension située à l'entrée sud du village. Il n'entraîne pas l'impossibilité de construire, mais implique que des sondages soient réalisés pour prévoir des ouvrages, notamment des fondations, adaptés spécifiquement aux terrains concernés. Cette recommandation sera rappelée dans le règlement de la zone.

Le risque sismique

Le décret N°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a classé la commune de Vallabrix en zone de sismicité modérée.

Annexe 1 : Principes de l'organisation et du développement urbain

Le PLU prévoit le développement de la commune à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés du village, ou dans le prolongement direct de ceci. Aucune construction diffuse ne sera autorisée.

Deux cartes sont jointes :

- Ensemble de la commune ;
- Secteur aggloméré.

Le tissu actuellement urbanisé

Il se décompose en 2 entités distinctes :

Le centre ancien : il fait l'objet d'une réglementation adaptée permettant à la fois une restauration de qualité du bâti existant, et d'éventuelles constructions ou reconstructions dans le respect de la trame urbaine. Le règlement ne prévoit pas de coefficient d'occupation des sols, mais une simple réglementation des implantations et de la hauteur des constructions, en cohérence avec le bâti existant.

Les extensions pavillonnaires, situées principalement à l'ouest du village : il s'agit dans ce secteur de permettre de nouvelles constructions dans les emprises résiduelles, selon la typologie actuelle, c'est-à-dire sous forme de maisons individuelles. Les hauteurs, l'implantation des constructions ainsi que la densité sont règlementées, notamment à travers un coefficient d'occupation des sols maximal. L'estimation du potentiel de cette zone est d'environ 10 constructions à l'horizon du PLU (10 ans).

Au sein du tissu existant, la commune prévoit de préserver **le site de la Madone**, propriété communale, en tant que parc public. L'emprise actuelle sera étendue à terme sur la majeure partie du plateau sportif actuel, dès lors qu'un autre terrain sportif aura été aménagé à l'entrée Sud de la commune.

Les extensions urbaines

A l'extrémité ouest du village, la zone urbaine pavillonnaire sera légèrement étendue par rapport à la carte communale, afin d'intégrer quelques terrains qui sont actuellement desservis par les voies et réseaux existants. De l'ordre de 8 maisons pourront y être réalisées.

Au sud-est de la zone pavillonnaire, quelques terrains actuellement secteurs de garrigue pourront faire l'objet d'un développement dans le cadre d'une opération d'ensemble ; ce petit secteur s'inscrit bien dans un développement cohérent de la zone urbaine déjà existante. Environ 5 maisons pourront y être réalisées.

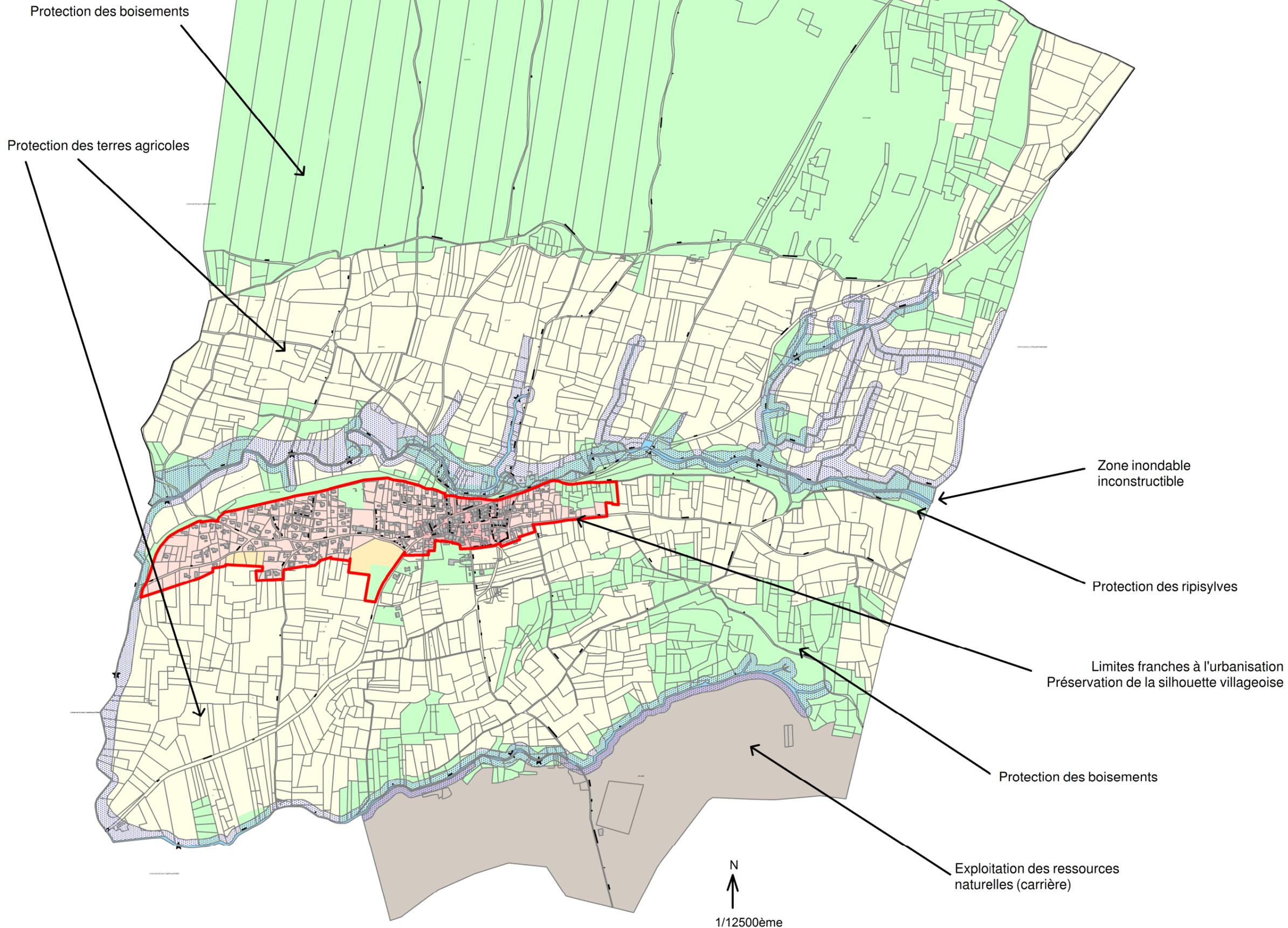
La principale extension prendra place au sud du village, sur un terrain riverain de la RD 5, au sud de la cave coopérative. Il s'agit d'un terrain plat, bien desservi, bien situé à proximité des équipements existants (mairie, école), en situation intermédiaire entre le vieux village et les extensions pavillonnaires récentes.

Ce terrain permettra la réalisation d'équipements publics que souhaite développer la commune (école, terrains de sport, commerce « multiple rural », parc de stationnement à destination de ces différents équipements et du cimetière voisin), et également d'un habitat diversifié (environ 15 logements).

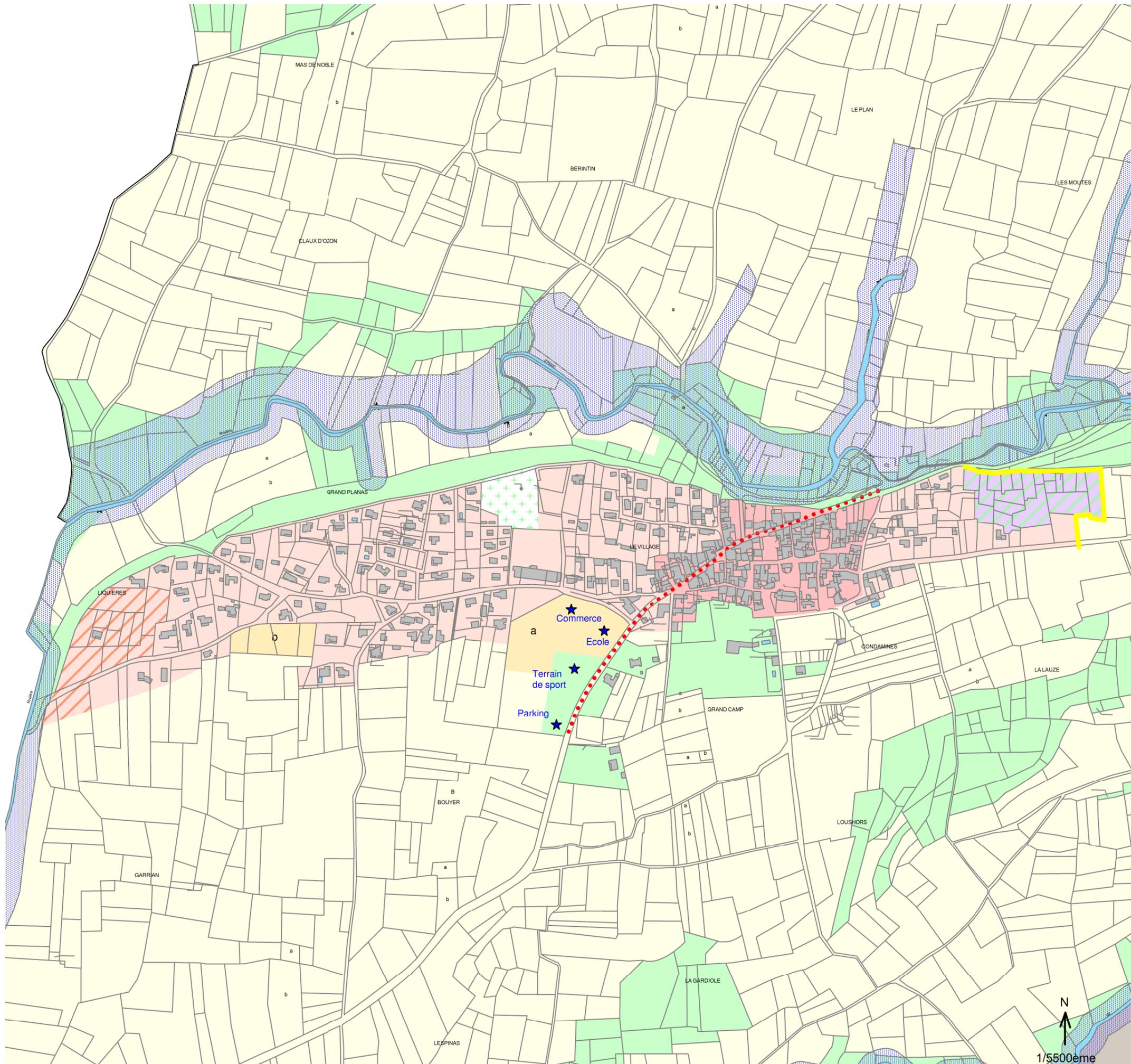
Dans un souci d'économie d'espace, mais aussi de renforcement de la centralité urbaine, la commune souhaite qu'une urbanisation cohérente, plus dense que les extensions pavillonnaires actuelles, soit réalisée sur ce terrain, dans le cadre d'une opération d'ensemble. La réglementation, notamment le coefficient d'occupation des sols, a été adapté en ce sens.

Les emprises nécessaires aux équipements publics (école, terrain de sport, parc de stationnement) sont classées en emplacement réservé.

Dans une perspective à plus long terme, une emprise d'environ 1.5 ha, située dans le prolongement Nord Est du village, dans un secteur de garrigue particulièrement bien exposé, pourra permettre un nouveau développement de l'habitat. Toutefois, ce secteur, qui figure sur les plans du PADD qui suivent, reste classé en zone naturelle, compte tenu des limites quantitatives au développement fixées par le SCOT ; son ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer dans quelques années par une révision simplifiée du PLU. Par ailleurs, lors de son ouverture à l'urbanisation, ce secteur devra faire l'objet de mesures préventives par rapport au risque incendie (marge de recul des constructions).



Zone agglomérée



1- Valoriser le tissu urbain existant

- Centre ancien à préserver et mettre en valeur
- Zone pavillonnaire (mobilisation des emprises résiduelles)

2- Renforcer la centralité du village

- Aménagement de la traversée, mise en sécurité
- Création d'équipements : école, commerce, terrain de sport, parking
- Nouvelle zone d'extension diversifiée (habitat, équipement)

3- Organiser le développement urbain

- Extension mesurée de la zone pavillonnaire
- Extensions plus denses sous forme d'opérations d'ensemble
- Réserve foncière à plus long terme

4- Préserver les milieux agricoles, naturels et les paysages

- Terrain de la Madone (espace vert public)
- Espaces agricoles
- Espaces naturels

5- Prendre en compte les risques

- Interface espaces boisés / urbanisation
- Zone inondable inconstructible
- Retrait gonflement ces argiles (cf annexe)