

Département du Gard
Gard Rhodanien

CORNILLON



**Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme**
Résumé non technique



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

SOMMAIRE

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	1
MODIFICATION DES MODALITES D'URBANISATION DE LA ZONE 2AU1 DES AURIOLLES	1
I. LOCALISATION DE LA ZONE A URBANISER	1
II. EXPOSE DES MOTIFS	4
III. DESCRIPTION DE LA ZONE 2AU1 ET DE SON ENVIRONNEMENT PROCHE – ENJEUX PRINCIPAUX	5
A. Profil paysager – description et enjeux	5
B. Voirie et accès – Description et enjeux	7
1. Les déplacements doux	8
C. Les risques naturels – Situation et enjeux	9
LES CHANGEMENTS A APPORTER A LA ZONE A URBANISER DES AURIOLLES	12
I. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHANGEMENTS A APPORTER	12
A. Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation.....	13
B. Modifications des règlements graphiques et écrits.....	17
1. Le règlement graphique	17
MODIFICATIONS DIVERSES - EXPOSE DES MOTIFS	19
I. AUTORISATION CONTROLEE DES BARDAGES (SAUF UA)	19
A. Exposé des motifs	19
B. Traduction réglementaire.....	20
II. CHANGEMENT DE DESTINATION DU CHATEAU DE RABUSAS ET DU CHATEAU DE L'OLIVETE 24	
A. Exposé des motifs	24
B. Traduction réglementaire.....	27

Table des illustrations

Figure 3 : carte de situation de Cornillon de la zone 2AU1	2
Figure 4 : carte de situation de Cornillon et zoom sur la zone 2AU1.....	3
Figure 5 : la zone 2AU1 : topographie	5
Figure 6 : profil paysager du site	6
Figure 8 : organisation du réseau de voirie	7
Figure 9 : les déplacements doux.....	8
Figure 10 : carte des zones inondables du PPRi.....	10
Figure 11 : carte des zones exposées au risque de ruissellement des eaux pluviales	11
Figure 14 : OAP : principales traduction des objectifs – Espaces naturels	14
Figure 15 : OAP - principes de composition	15
Figure 16 : OAP : les typologies de logements.....	16
Figure 17 : illustration des OAP	17
Figure 18 : règlement graphique (inchangé – l'emprise de la zone 2AU1 n'est pas modifiée).....	18
Figure 23 : localisation du château de Rabusas et du château de l'Olivette	24
Figure 26 : carte du zonage "avant - après" château de Rabusas	30
Figure 27 : carte du zonage "avant - après" château de l'Olivète.....	31

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La modification du Plan Local d'Urbanisme est mise en œuvre, dans le respect de l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

- de changer les conditions d'aménagement de la zone 2AU1 des Auriolles, pour une meilleure intégration au site et mieux exprimer les ambitions du PADD en terme d'urbanisme et de croissance démographique attendue. Les changements nécessaires impliquent une redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP**) et une refonte des dispositions réglementaires s'appliquant dans cette zone.

**La zone 2AU1 est dans le PLU en vigueur une zone constructible, urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, destinée principalement au logement.*

***Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une commune en termes d'aménagement. Elles peuvent notamment porter sur :*

- *la mise en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification, phasage de l'urbanisation...), les continuités écologiques, les paysages (y compris les entrées de village) et le patrimoine...,*
 - *favoriser la mixité fonctionnelle des constructions (notamment par rapport aux commerces).*
- Pour apporter des évolutions aux règlements :
 - Modifier les règles d'aspect extérieur des constructions, en vue notamment d'autoriser les bardages en façades des bâtiments (sauf dans le village historique et les cœurs des hameaux anciens).
 - Pour permettre le changement de destination de bâtiments au château de Rabusas et au château de l'Olivète, dans l'objectif de développer l'offre en hébergement touristique intégré dans la commune.

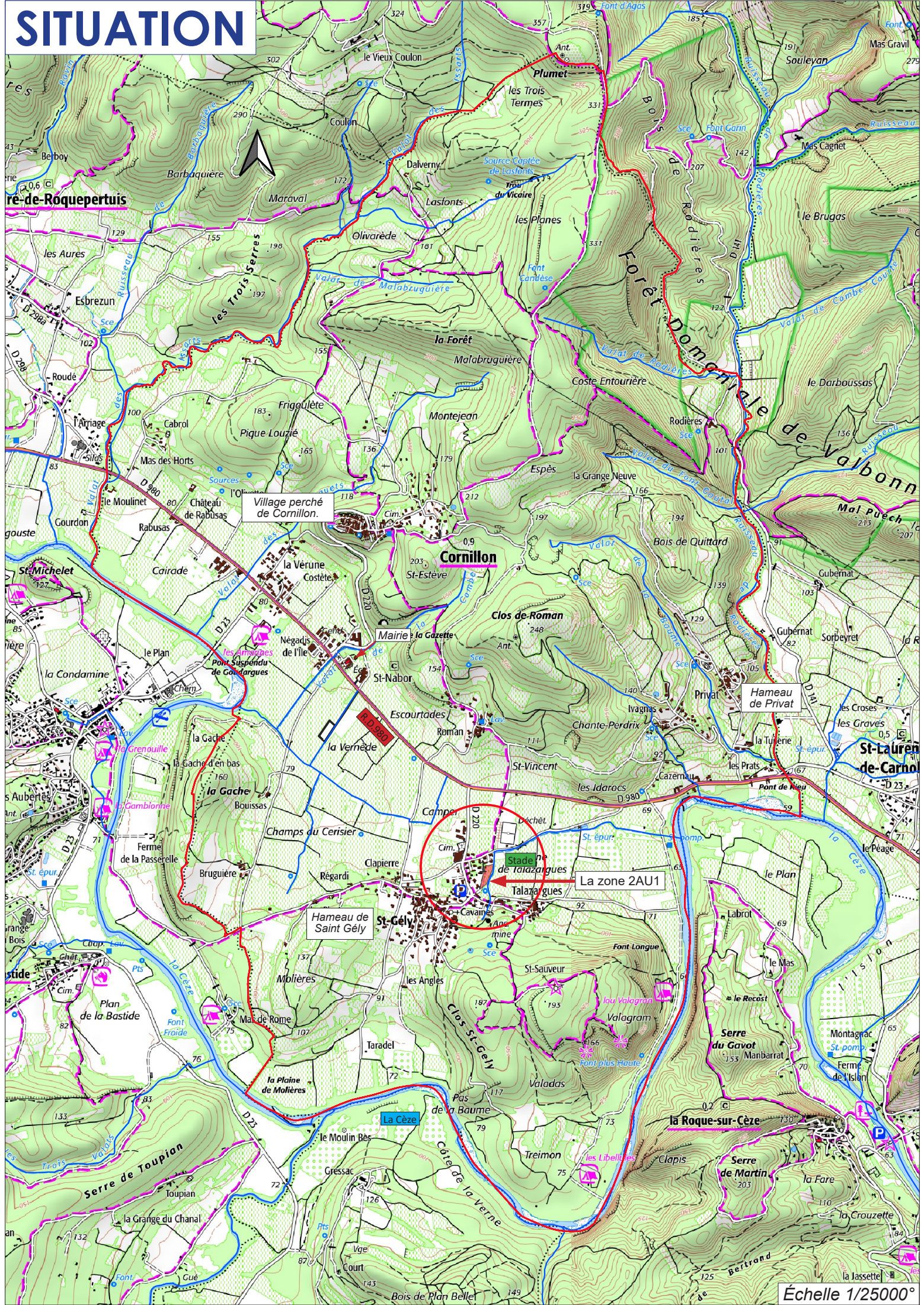
MODIFICATION DES MODALITES D'URBANISATION DE LA ZONE 2AU1 DES AURIOLLES

I. LOCALISATION DE LA ZONE A URBANISER

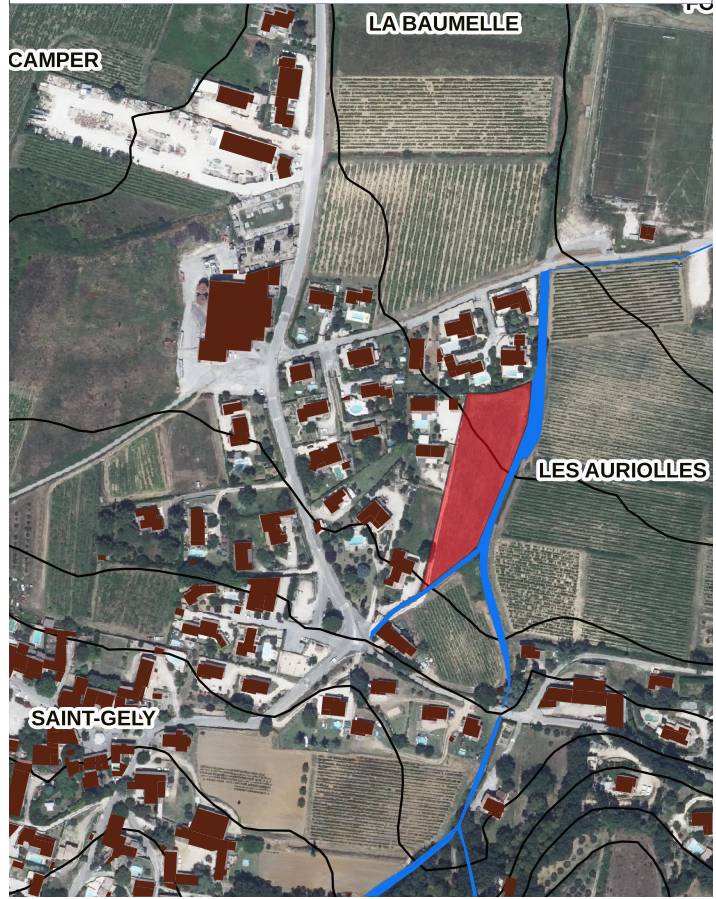
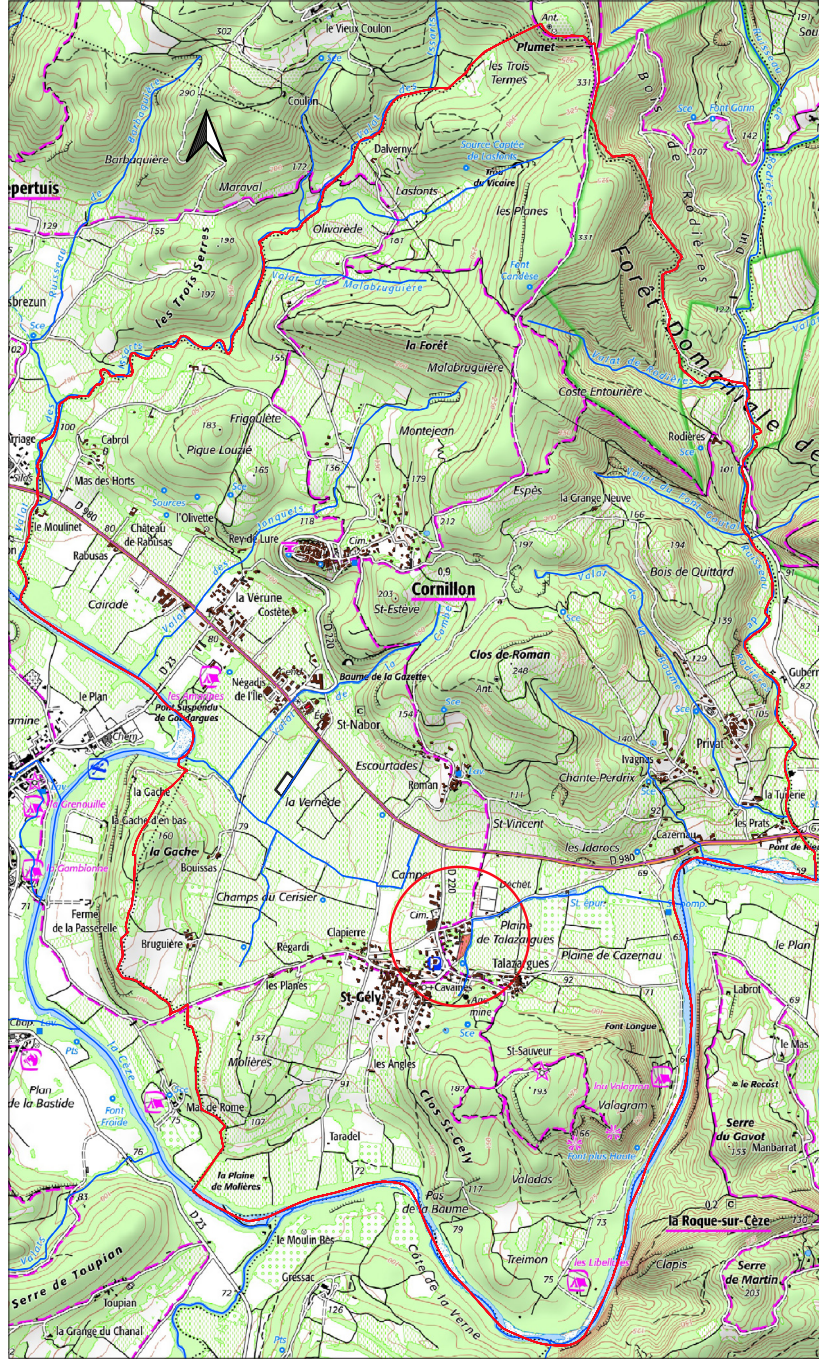
La zone 2AU1 des Auriolles (0,45 ha) se situent dans le prolongement Nord du hameau de Saint-Gély, dans un espace de transition, avec :

- un ensemble pavillonnaire adjacent,
- quelques activités économiques (dont une cave coopérative) mêlées à des logements à l'Ouest, le long de la route de Saint-Gély,
- le stade municipal à l'Est,
- au Nord, un ensemble de terrains est destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de loisirs, culturels et sportifs. Les terrains sont en cours d'aménagement par la commune et une caserne de pompiers va y être prochainement construite.

SITUATION



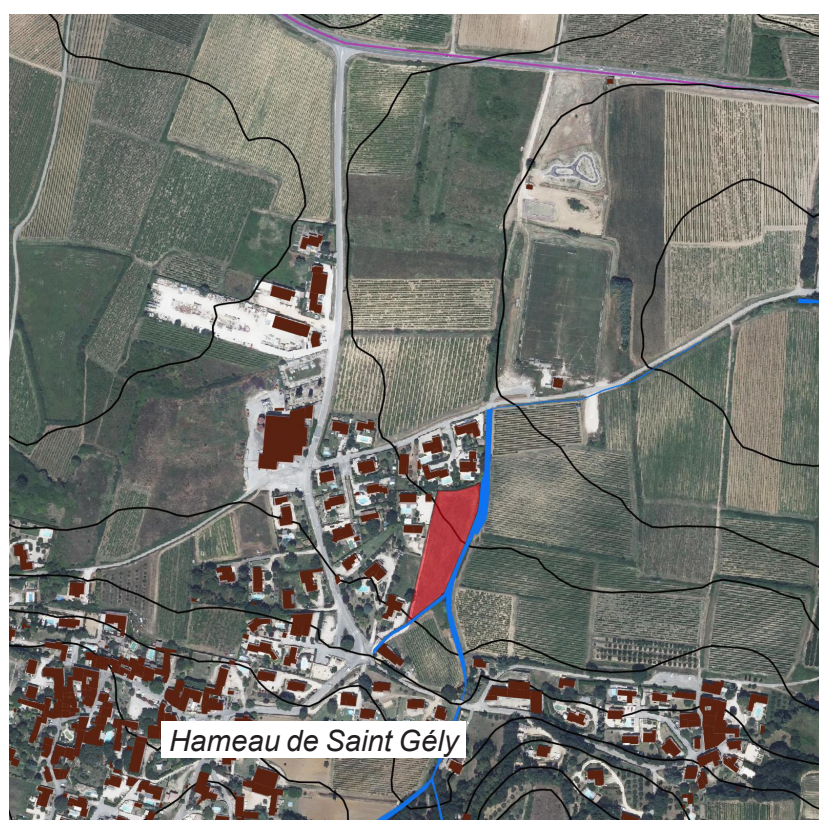
SITUATION



Échelle 1/5000°

 La zone 2AU1

La zone 2AU1 est à vocation principale d'habitat. Pour mieux correspondre aux objectifs de la commune, aux orientations du SCoT et pour une meilleure intégration des programmes de logements, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être revus dans le cadre de la modification du PLU.



Hameau de Saint Gély

II. EXPOSE DES MOTIFS

La modification du PLU vise d'abord à permettre à court terme, sur la zone 2AU1, la réalisation d'un petit programme programmes de logements destinés à :

- à participer activement à la croissance démographique et concrétiser ainsi pour partie les ambitions de la commune dans ce domaine, établies dans le PADD.
- reconsidérer les modalités d'aménagement définies dans les OAP actuelles pour une meilleure adaptation et intégration au site.

Pour cela il est notamment nécessaire de rédiger un nouveau règlement et de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone 2AU1 mieux adaptés aux objectifs établis dans le PADD. Ces nouveaux documents permettront aussi une meilleure intégration paysagère, environnementale, structurelle de l'urbanisation à venir.

La commune connaît un déséquilibre dans la répartition de la population par tranches d'âges (en faveur des tranches d'âges les plus élevées) qui pourrait à terme réduire notablement les effectifs scolaires.

L'augmentation de la proportion de logements locatifs loués à l'année et la création de logements locatifs aidés pourrait amener le parc de résidences principales de la commune à un point d'équilibre qui permettrait à maturité de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations.

L'équilibre pourrait être atteint au travers de la rotation dans les logements locatifs et des effets "de vases communicants" entre le logement locatif et le logement en propriété (durée courte d'emménagement dans le parc locatif, puis accès à l'habitat intermédiaire en propriété).

Pour l'instant, le parc de résidences principales demeure déséquilibré (habitat pavillonnaire, en propriété très majoritaire) et l'urbanisation des zones 2AU (qui prévoit de l'habitat groupé, intermédiaire, collectif, locatif aidé) est essentielle dans ce contexte.

III. DESCRIPTION DE LA ZONE 2AU1 ET DE SON ENVIRONNEMENT PROCHE – ENJEUX PRINCIPAUX

La zone 2AU1 est « coincée » entre le groupe d'habitat pavillonnaire du hameau et un cours d'eau intermittent, qui génère un risque d'inondation (pour l'essentiel compatible avec l'urbanisation). Sur les 4500 m² de la zone 2AU1, 2300 m² sont classés en zone inondable au PPRi, dont 760 m² en zone inondable incompatible avec l'urbanisation.

A. Profil paysager – description et enjeux

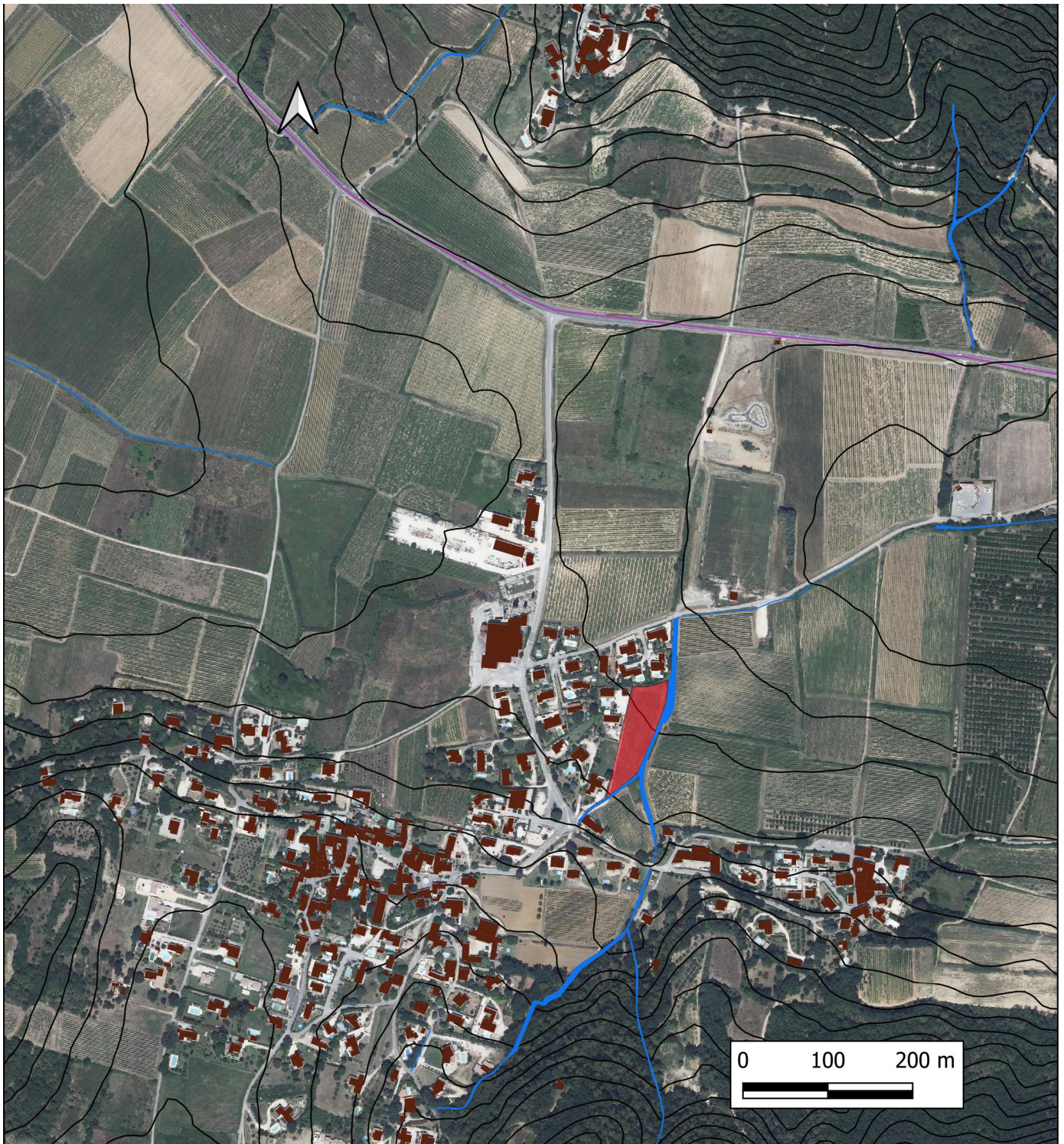
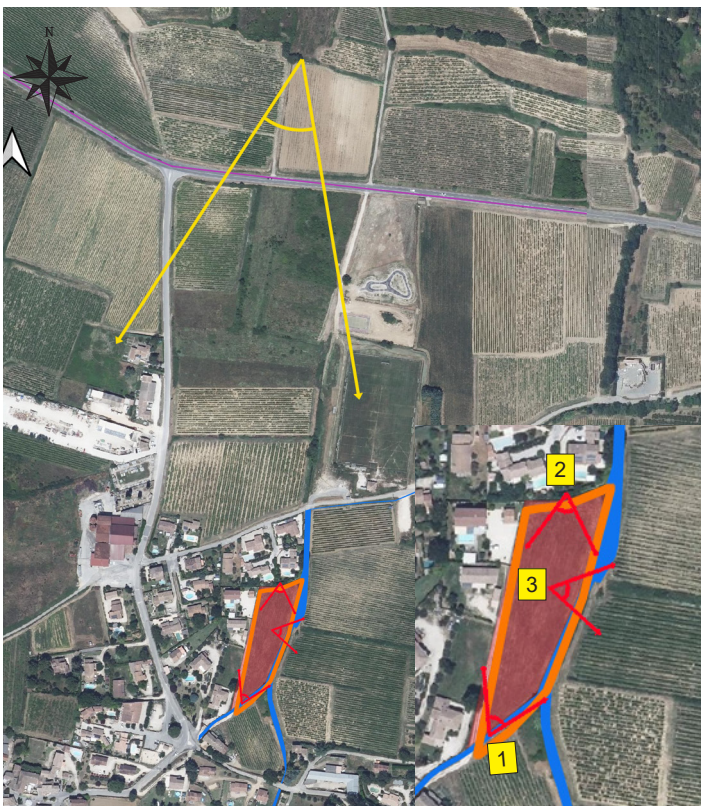


Figure 3 : la zone 2AU1 : topographie

Profil paysager du site



La zone 2AU1 est toute en longueur. Elle est desservie par un chemin unique qui longe sa limite Ouest. Dans le prolongement récent d'une groupe de logements pavillonnaires, elle est séparée des étendues de vignes par un ruisseau intermittent accompagné de quelques arbres. Le ruisseau forme la limite Est naturelle de la zone. En cohérence avec le risque d'inondation qui pèse à proximité du ruisseau, le maintien de cet «espace de respiration» linéaire entre les logements à venir et les vignes permettrait une transition entre l'espace rural et l'habitat.

En limite Nord, l'urbanisation forme une barrière visuelle qui fait que les logements seront très peu visibles dans le grand paysage.



Le terrain, en légère pente descendante en partant du Sud est arrêté au Nord par les clôtures végétales des maisons.



Vers l'Est, au-delà du ruisseau, s'étend une mer de vignes. Au loin, le village de Saint Laurent de Carnols.



Le pré actuel vu depuis sa limite Sud.

B. Voirie et accès – Description et enjeux

L'accès actuel de la zone 2AU1 est un chemin de terre. Ce chemin devra être bitumé et sa largeur devra permettre le croisement des voitures sur son tracé entre le carrefour sur la R.D.220 et l'entrée de la zone (sur une partie de ce linéaire au moins).

La connexion du chemin d'accès à la zone 2AU1 sur le carrefour avec la R.D.220 nécessitera des travaux des travaux pour le raccordement au carrefour. Compte-tenu des vitesses faibles à l'arrivée sur le carrefour (50 Km/h au plus en théorie et des vitesses voisines en pratique, en raison du virage assez prononcé sur la R.D.220 avant l'arrivée sur la zone depuis le Nord).

L'essentiel des trajets seront vers la R.D.980 et à partir de la R.D.220 et inversement. Ils se feront par tourne à droite, c'est-à-dire le mode d'accès le moins accidentogène.

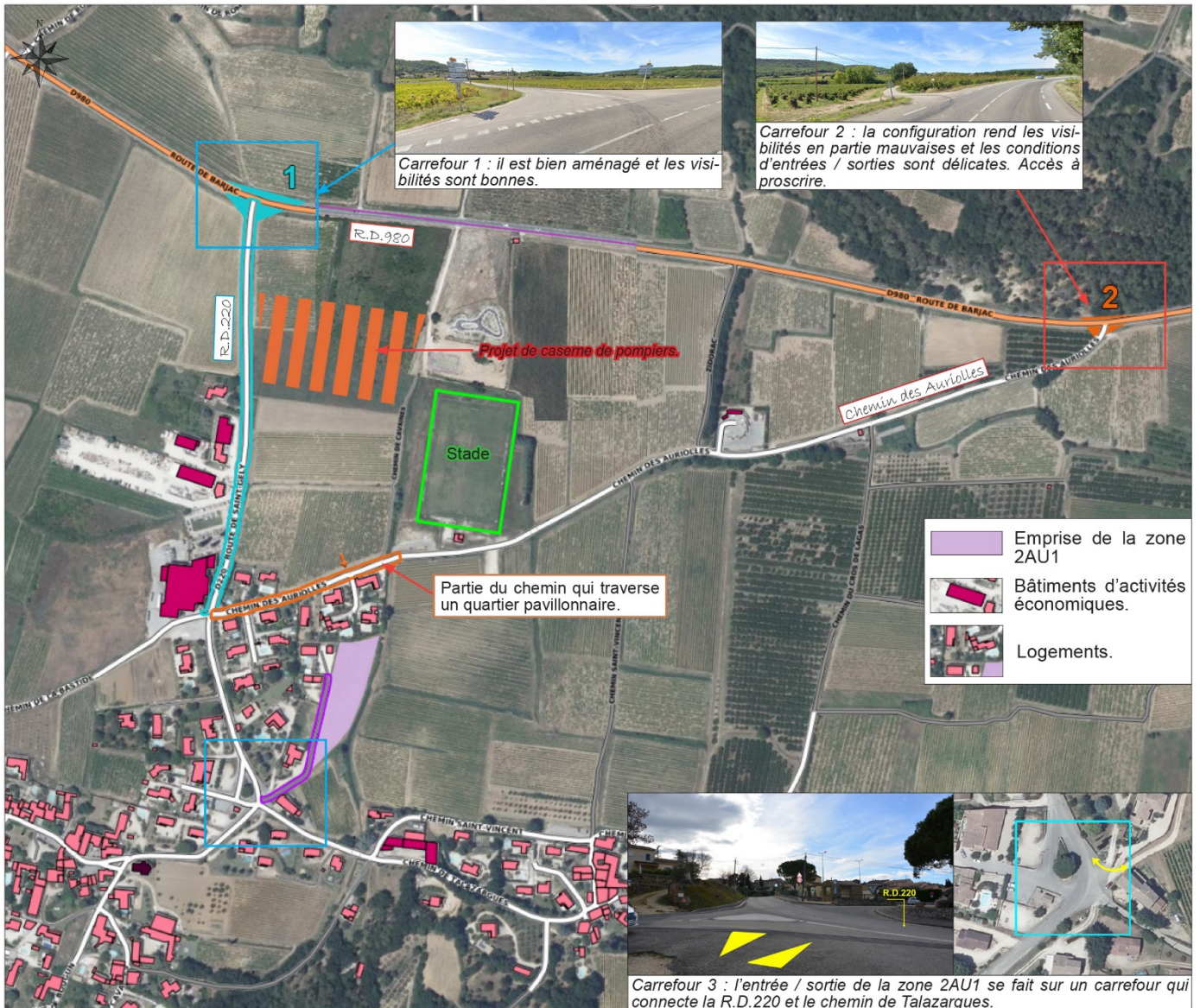


Figure 5 : organisation du réseau de voirie

1. LES DEPLACEMENTS DOUX

Les accès piétons ou cycles en site propre depuis les zones d'habitat projetées vers la R.D.980 ne relèvent pas d'un réel intérêt. Il pourrait cependant être intéressant de relier les programmes de logements aux équipements.

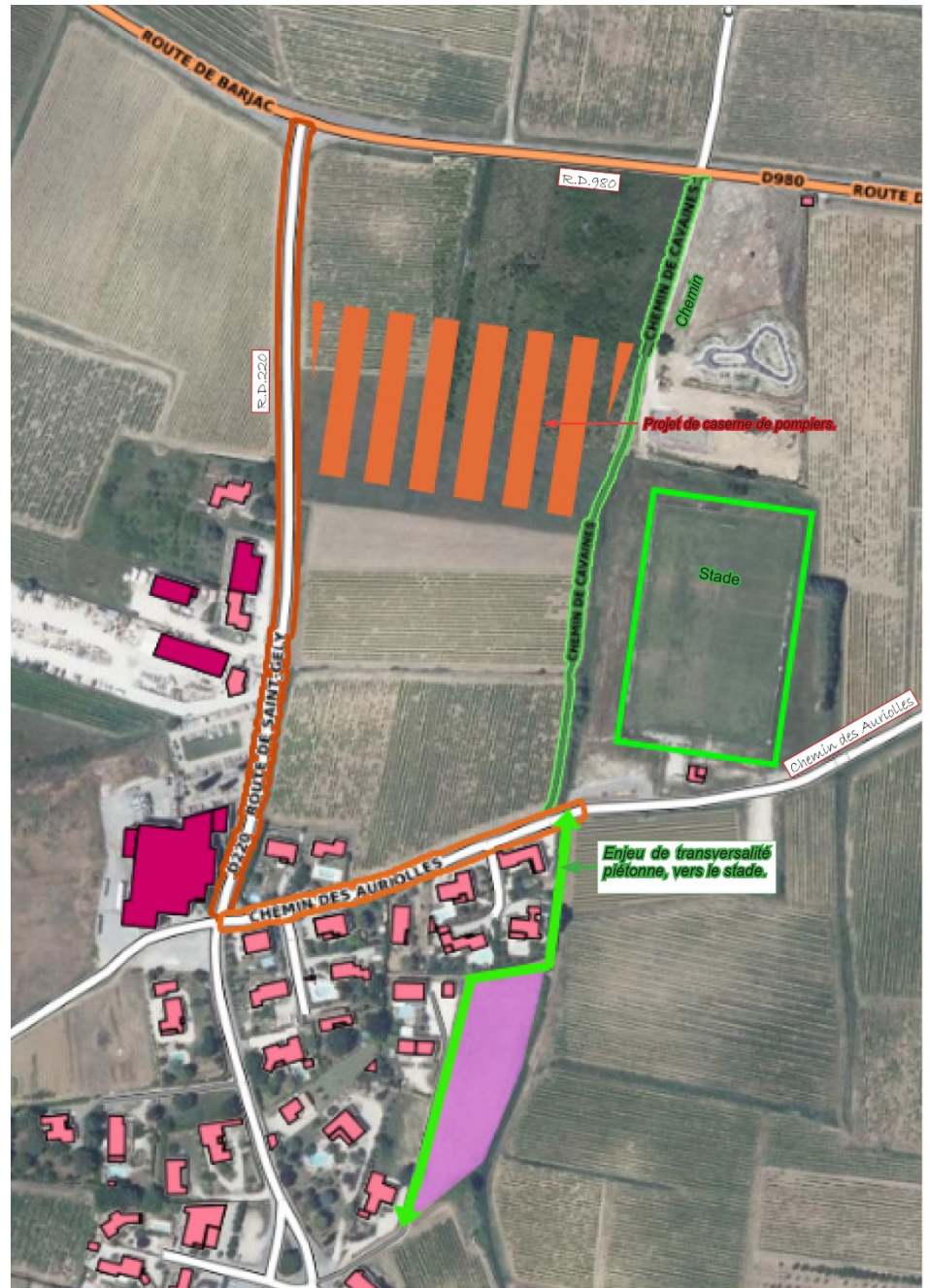


Figure 6 : les déplacements doux

Un chemin (chemin de Cavaines) passe entre les zones 2AU et le stade. Il relie la R.D.980 au chemin des Auriolles.

C. Les risques naturels – Situation et enjeux

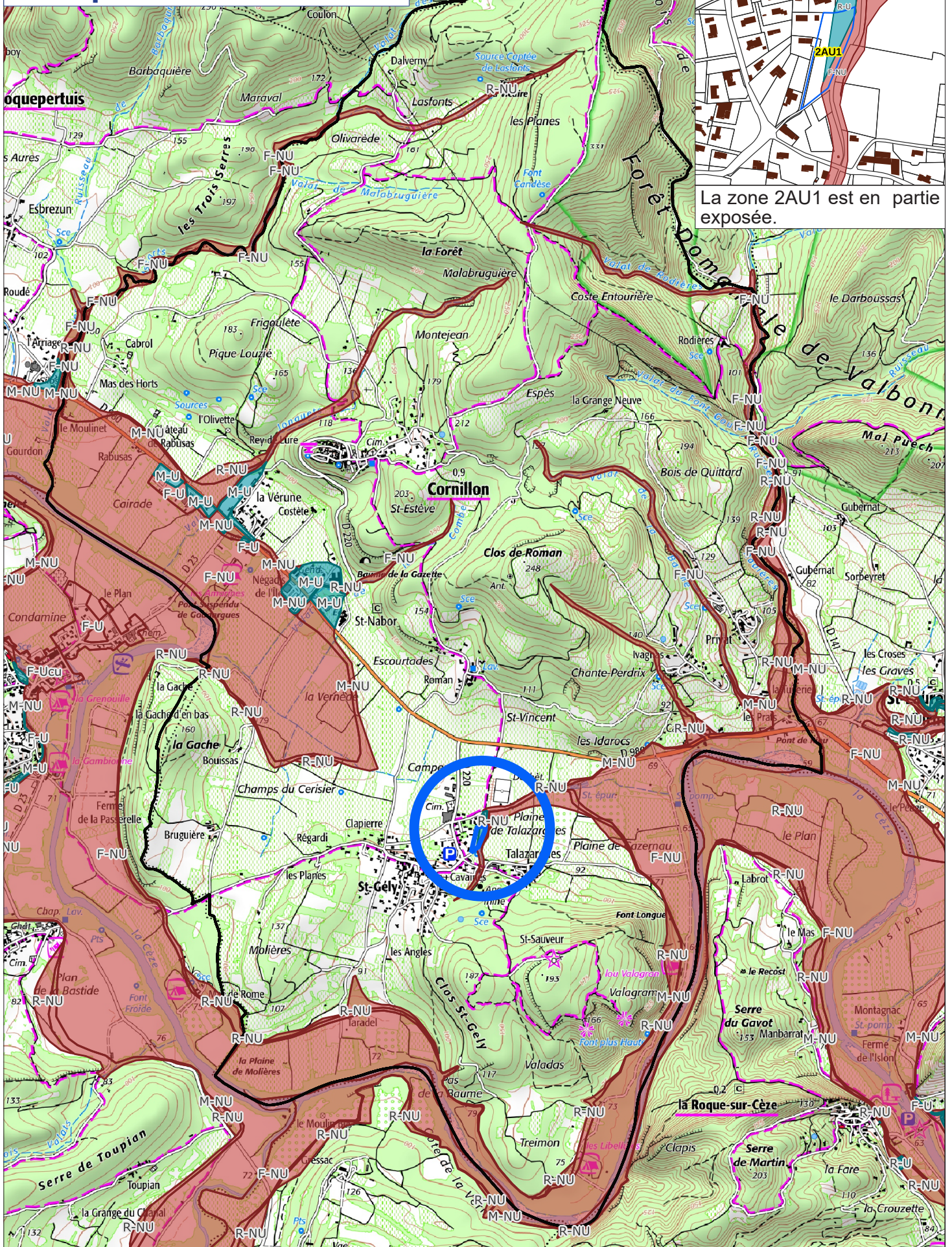
Cornillon est concernée par 3 types de risques susceptibles d'interférer avec l'urbanisation (d'autres risques, comme le risque sismique, ne génèrent pas de contrainte d'urbanisme, mais impliquent des règles particulières pour la construction) :

- Le risque d'inondation, décrit dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Cèze,
- Le risque de ruissellement des eaux pluviales, décrit dans l'étude « CEREG »,
- L'aléa de feux de forêt, établi à l'échelle départementale par les services de l'Etat dans le Gard.



Le terrain d'assiette de la zone 2AU1 :

- est exposé en grande partie au risque d'inondation (il est bordé sur sa limite Est par un ruisseau) : Sur les 4500 m² de la zone 2AU1, 2300 m² sont classés en zone inondable au PPRi dont 760 m² en zone inondable incompatible avec l'urbanisation (zone rouge),
- est exposé au risque de ruissellement des eaux pluviales, mais dans une partie concernée par les risques d'inondation définis au PPRi (pas d'aggravation du risque par rapport au risque d'inondation),
- n'est pas exposé à l'aléa de feux de forêt.

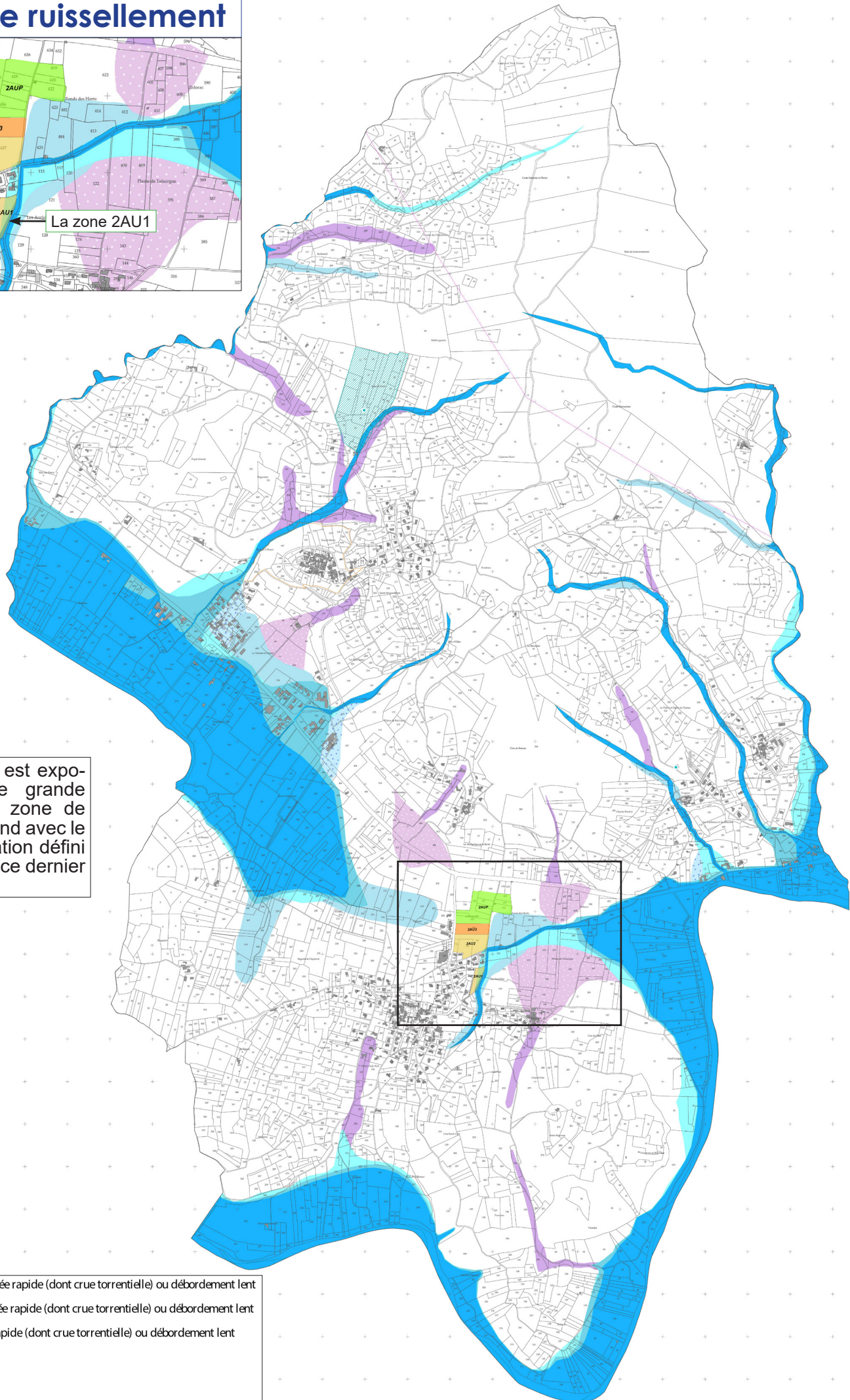
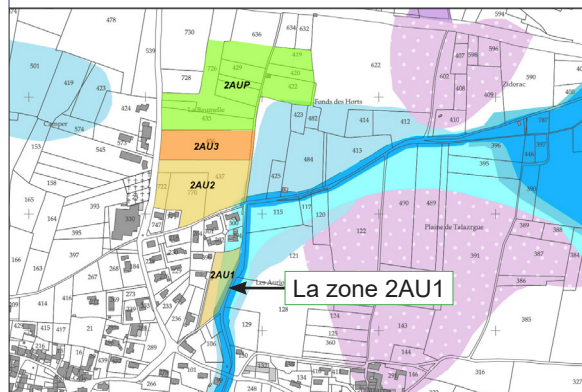
Plan de Prévention des Risques d'inondation



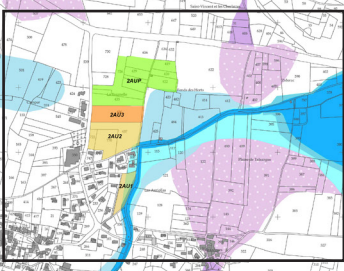
La zone 2AU1 est en partie exposée.

-  Secteurs exposés à un risque d'inondation incompatible avec l'urbanisation.
-  Secteurs exposés à un risque d'inondation compatible avec l'urbanisation.

Zones de ruissellement



La zone 2AU1 est exposée pour une grande partie mais la zone de risque se confond avec le risque d'inondation défini au PPRi. C'est ce dernier qui prévaut.



- Aléa résiduel de montée rapide (dont crue torrentielle) ou débordement lent des cours d'eau
- Aléa modéré de montée rapide (dont crue torrentielle) ou débordement lent des cours d'eau
- Aléa fort de montée rapide (dont crue torrentielle) ou débordement lent des cours d'eau
- Risque de ruissellement
- Lit majeur
- Écoulements sur cône
- Ruissellement
- Ruissellement sur glacis d'épandage



LES CHANGEMENTS A APPORTER A LA ZONE A URBANISER DES AURIOLLES

Dans le contexte démographique et au regard de la situation du parc de logements, de la faiblesse du rythme actuel de construction de logements dans la commune, nettement en-deçà des besoins, il est crucial que la zone 2AU1 puisse rapidement s'urbaniser, sans quoi Cornillon finira par perdre des habitants à court terme et la pyramide des âges se décalera davantage vers les classes d'âges les plus élevées, avec à terme, en raison de la sous-représentation croissante des jeunes ménages, un risque pour le maintien des services publics et de l'école notamment.

Aujourd'hui, toutes les conditions techniques pour permettre l'urbanisation de la zone 2AU1 sont réunies : elles sont desservies par l'ensemble des réseaux publics nécessaires à l'accueil de constructions :

- adduction d'eau potable,
- voirie publique. Un petit aménagement est toutefois nécessaire pour l'accès sur la R.D.220 via le carrefour existant sera nécessaire.
- assainissement (avec une station d'épuration par ailleurs suffisamment dimensionnée pour traiter la charge polluante qui sera induite par l'urbanisation projetée).
- électricité.

Cependant, les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU actuel présentent un certain nombre de modalités assez floues sur l'organisation des logements, la répartition des espaces verts...des modalités, inadaptées au site (sur les conditions de desserte notamment).

I. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHANGEMENTS A APPORTER

Sur le plan réglementaire, il est nécessaire :

- De modifier le règlement écrit, pour qu'il intègre un nouveau corps de règles spécifiquement écrites pour la zone 2AU1 et permette la création du programme de logements attendus.
- De produire de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour la zone 2AU1, qui associées au règlement de cette zone, définiront les modalités d'aménagement, le programme de logements, leurs typologies, les conditions d'accès et de desserte, les modalités d'insertion paysagère, environnementales...

A. Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation

L'expression la plus concrète des objectifs poursuivis est incarnée dans les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) proposées. Les O.A.P. devront être respectées par les constructeurs sous le régime de la compatibilité. Ces OAP, couplées avec les nouveaux règlements de la zone 2AU1 permettront de définir les éléments de composition urbaine, de structuration de l'espace bâti tels qu'ils sont ressortis de l'analyse du site d'études et de ses enjeux.

Les nouvelles OAP traduisent en premier lieu le souhait :

- de développer des programmes de logements plus denses tout en étant intégrés sur le plan paysager,
- de mieux traduire dans la conception de l'urbanisation les enjeux relatifs à l'environnement naturel,
- d'établir un schéma de voirie adapté,
- de définir une composition urbaine clairement lisible et facilement interprétable par les aménageurs.

Ainsi, les OAP expriment une approche qualitative particulière, notamment dans l'expression d'une densité assez forte, de manière à répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de diversification de l'offre en logements.

Les principes structurels : la zone 2AU1, par sa faible superficie et son inondabilité partielle, la proximité immédiate d'une zone pavillonnaire relève d'enjeux plus modestes que ceux portés par les zones 2AU2 et 2AU3. Il s'agit ici de compléter le tissu urbain existante, en densifiant, mais sans bouleverser les rapports de voisinage et en tenant compte de l'inondabilité du côté Est de la zone.

L'urbanisation privilégiera habitat individuel groupé et/ou jumelé. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, qui permette des jardins privés... Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui immergera les logements dans l'espace rural, dans une recherche d'intégration paysagère. La partie inondable incompatible avec l'urbanisation fera l'objet de mesures de préservation du ruisseau et de la bande verte qui l'accompagne.

Les nouvelles OAP traduisent aussi des principes :

- de limitation des co-visibilités, par la recherche d'implantations qui dégagent, pour chaque construction, des espaces « d'intimité » en dépit de la densité. On limite ainsi le recours systématique aux murs de clôtures, dans la recherche d'une urbanisation peu cloisonnée,
- d'ouvertures piétonnes, qui rejoignent les enjeux de limitation des déplacements automobiles, de sécurisation et de renforcement des déplacements doux.
- de structures bâties simples, où tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Pour intégrer au mieux la préservation de l'environnement naturel, les fossés principaux seront intégrés à des espaces verts plus large et plantés, enherbés, de manière à former « un réseau naturel » au sein de l'espace urbanisé : *« d'une manière générale, seront définies des continuités vertes au sein de la zone : haies, plantations devront permettre la circulation de la petite faune terrestre et lui procurer des abris. »*



Figure 9 : OAP : principales traduction des objectifs – Espaces naturels

Les OAP nouvelles s'appuient sur le réseau de fossés pour produire des continuités vertes interconnectées. Dans le prolongement de ces continuités, elles disposent aussi des bosquets, des ilots verts.

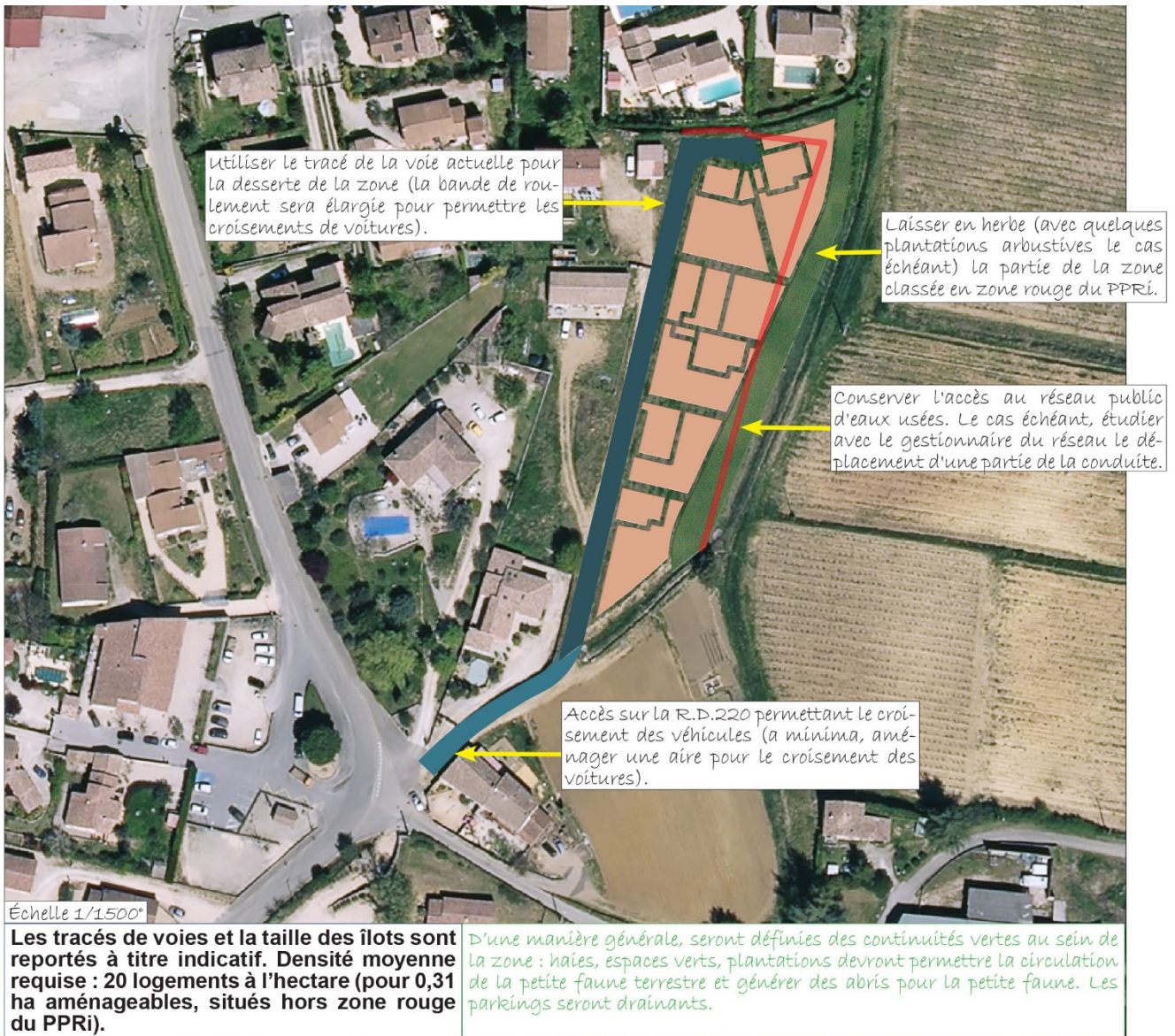


Figure 10 : OAP - principes de composition

Le schéma est préféré au texte pour permettre une visualisation claire des principes d'urbanisation.



Les structures bâties seront simples. Les tailles et les formes des parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique. Les bâtiments dont la longueur est orientée Est-Ouest seront traversants.

Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 10 et suivantes):



Espace bâti mêlant habitat individuel, groupé, ou pavillonnaire. Privilégier des implantations variées : Est-Ouest et Nord Sud, pour limiter les co-visibilités.

Figure 11 : OAP : les typologies de logements

Les typologies de logements et les structures bâties attendues (rapport à la rue, orientations des logements) sont désormais clairement définies.



Figure 12 : illustration des OAP

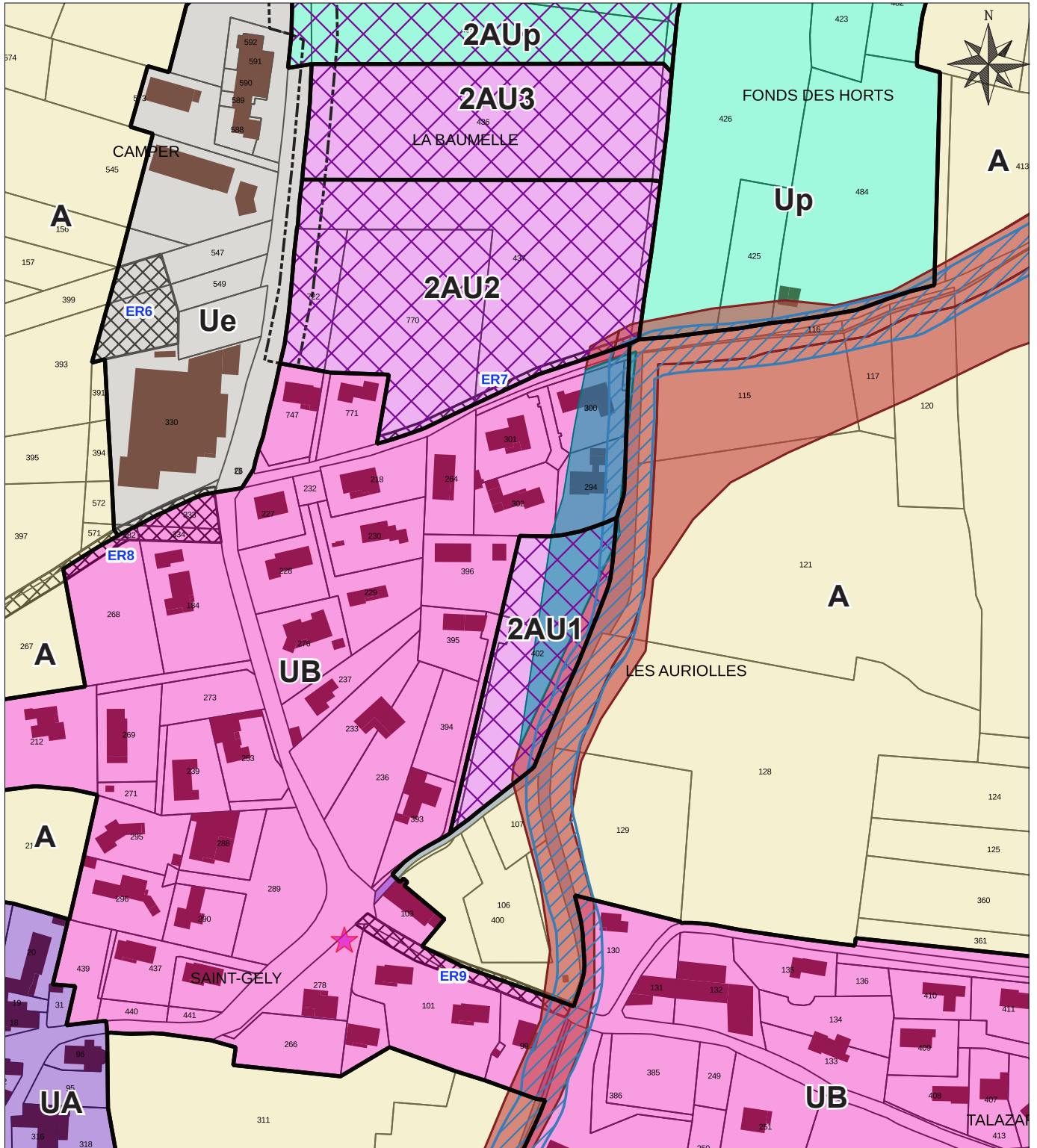
L'illustration permet une communication facilitée auprès des habitants, qui au-delà des schémas, peuvent visualiser « une image du nouveau quartier » et les incidences sur leur environnement immédiat. Dans les OAP, on a veillé à ne pas venir « coller » de l'habitat dense près des maisons existantes, mais au contraire à ménager de larges coupures vertes entre les logements existants et les logements projetés.

B. Modifications des règlements graphiques et écrits


1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE



Il n'est pas modifié : l'emprise de la zone 2AU1 est inchangée.

Règlement graphique (inchangé)





- UA** Zones denses du village et des hameaux.
- UB** Zone de mixité urbaine de faible densité.
- Ue** Zone d'activités économiques à caractère commercial et/ou artisanal.
- Up** Zone à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- A** Zone agricole.

 Emplacements réservés.

  Secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- 2AU1** Zones A Urbaniser à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans un rapport de compatibilité.
- 2AU2**
- 2AU3**

Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)

-  Secteurs exposés à un risque d'inondation incompatible avec l'urbanisation.
-  Secteurs exposés à un risque d'inondation compatible avec l'urbanisation.

MODIFICATIONS DIVERSES - EXPOSE DES MOTIFS

I. AUTORISATION CONTROLEE DES BARDAGES (SAUF UA)

A. Exposé des motifs

L'article 5 du règlement du PLU relève d'un intérêt tout particulier, car en encadrant l'aspect extérieur des constructions, il participe activement à la préservation du patrimoine architectural historique, à l'insertion dans le tissu urbain ancien d'éventuels bâtiments nouveaux, à l'intégration dans le paysage de l'urbanisation nouvelle.

Les règles d'aspect extérieur doivent être adaptées, secteur par secteur aux enjeux :

En zone UA, qui correspond aux parties anciennes, où le bâti porte une forte valeur patrimoniale, les prescriptions doivent protéger l'urbanisation historique, en imposant des règles de gabarit, de traitement des enduits, des façades...qui garantissent l'intégration du bâti nouveau dans la structure ancienne et protègent les bâtiments existants d'intervention, d'évolutions qui nuiraient à leur valeur patrimoniale (modifier le rapport « plein-vidé » des façades, changer les pentes de toits, introduire des menuiseries standardisées par exemple).


Dans les autres zones et notamment dans les zones destinées au logement, déjà partiellement urbanisées, où le bâti ancien n'est pas ou très peu présent, la question de l'aspect extérieur des constructions est moins prégnante. Plus que le mimétisme avec le bâti historique, c'est une intégration à l'espace rural qui est davantage recherchée. Par ailleurs, compte-tenu des objectifs de la loi climat-résilience, les règles d'aspect extérieur des constructions doivent favoriser des architectures plus innovantes, notamment dans un souci d'intégration environnementale ou de sobriété énergétique. Les modes constructifs qui utilisent des matériaux renouvelables doivent aussi être encouragés. Le bois fait partie de ces matériaux.






Exemples de maisons avec une partie des façades en bois, qui préservent les caractéristiques principales de l'architecture rurale locale.

Or, le règlement actuel laisse planer un doute sur l'autorisation des bardages dans les zones urbaines, A Urbaniser, agricoles ou naturelles. Il est donc proposé de clairement rendre possible les constructions en bois dans ces zones.



B. Traduction réglementaire

Zones urbaines (sauf UA) - Article traitant de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – paragraphie relatif au traitement des façades	
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement (teintes pratiquées traditionnellement sur la commune). ➤ Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures, à l'exception du traitement de la pierre apparente. ➤ Tous les éléments traditionnels (génoises, encadrements de pierre, etc..) se trouvant sur les façades doivent être conservés. ➤ L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite. 	<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement (teintes pratiquées traditionnellement sur la commune). ➤ Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures, à l'exception du traitement de la pierre apparente. <i>Toutefois : les bardages bois, les constructions en bois sont autorisés à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.</i> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont pros crits, car trop décalés avec l'architecture locale.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tous les éléments traditionnels (génoises, encadrements de pierre, etc..) se trouvant sur les façades doivent être conservés. ➤ L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

Zones A Urbaniser - Article traitant de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – paragraphe relatif au traitement des façades	
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les maçonneries devront être enduites, à l'exception du traitement de la pierre apparente, y compris les murs bahut des clôtures. ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. ➤ Les façades doivent être soignées et entretenues. ➤ Les annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. ➤ Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. <p>➤ Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale. - Pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les maçonneries devront être enduites, à l'exception du traitement de la pierre apparente, y compris les murs bahut des clôtures. <i>Toutefois : les bardages bois, les constructions en bois sont autorisés à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.</i> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p><i>Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont pros crits, car trop décalés avec l'architecture locale.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. ➤ Les façades doivent être soignées et entretenues. ➤ Les annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. ➤ Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. <p>➤ Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale. - Pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Zone agricole - Article traitant de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – paragraphe relatif au traitement des façades	
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les maçonneries devront être enduites, à l'exception du traitement de la pierre apparente, y compris les murs bahut des clôtures. Le parement en pierres traditionnelles est possible. ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement, ➤ Les façades doivent être soignées et entretenues ➤ Les annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales, ➤ Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. ➤ Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal. 	<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les maçonneries devront être enduites, à l'exception du traitement de la pierre apparente, y compris les murs bahut des clôtures. Le parement en pierres traditionnelles est possible. <i>Toutefois : les bardages bois, les constructions en bois sont autorisés à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.</i> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><i>Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont pros crits, car trop décalés avec l'architecture locale.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement, ➤ Les façades doivent être soignées et entretenues ➤ Les annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales, ➤ Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. ➤ Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Zone naturelle - Article traitant de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – paragraphe relatif au traitement des façades

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les maçonneries devront être enduites, à l'exception du traitement de la pierre apparente, y compris les murs bahut des clôtures. Le parement en pierres traditionnelles est possible. ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. ➤ Les façades doivent être soignées et entretenues. ➤ Les bâtiments annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. ➤ Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. ➤ Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal. 	<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les maçonneries devront être enduites, à l'exception du traitement de la pierre apparente, y compris les murs bahut des clôtures. Le parement en pierres traditionnelles est possible. <i>Toutefois : les bardages bois, les constructions en bois sont autorisés à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.</i> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><i>Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. ➤ Les façades doivent être soignées et entretenues. ➤ Les bâtiments annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. ➤ Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. ➤ Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

II. CHANGEMENT DE DESTINATION DU CHATEAU DE RABUSAS ET DU CHATEAU DE L'OLIVETE

A. Exposé des motifs

L'ouverture de la possibilité de changer la destination des châteaux (et de leurs bâtiments associés) de Rabusas et de l'Olivète en vue de la création d'hébergements touristiques s'inscrit dans la volonté de la commune de développer son économie touristique en valorisant le bâti remarquable existant (et permettre ainsi sa pérennité) mais sur des modes qui n'affectent pas ou peu l'exploitation agricole ou l'environnement naturel.

Il s'agit de compléter la gamme d'hébergement dans la commune plus que d'augmenter significativement le nombre de lits touristiques.

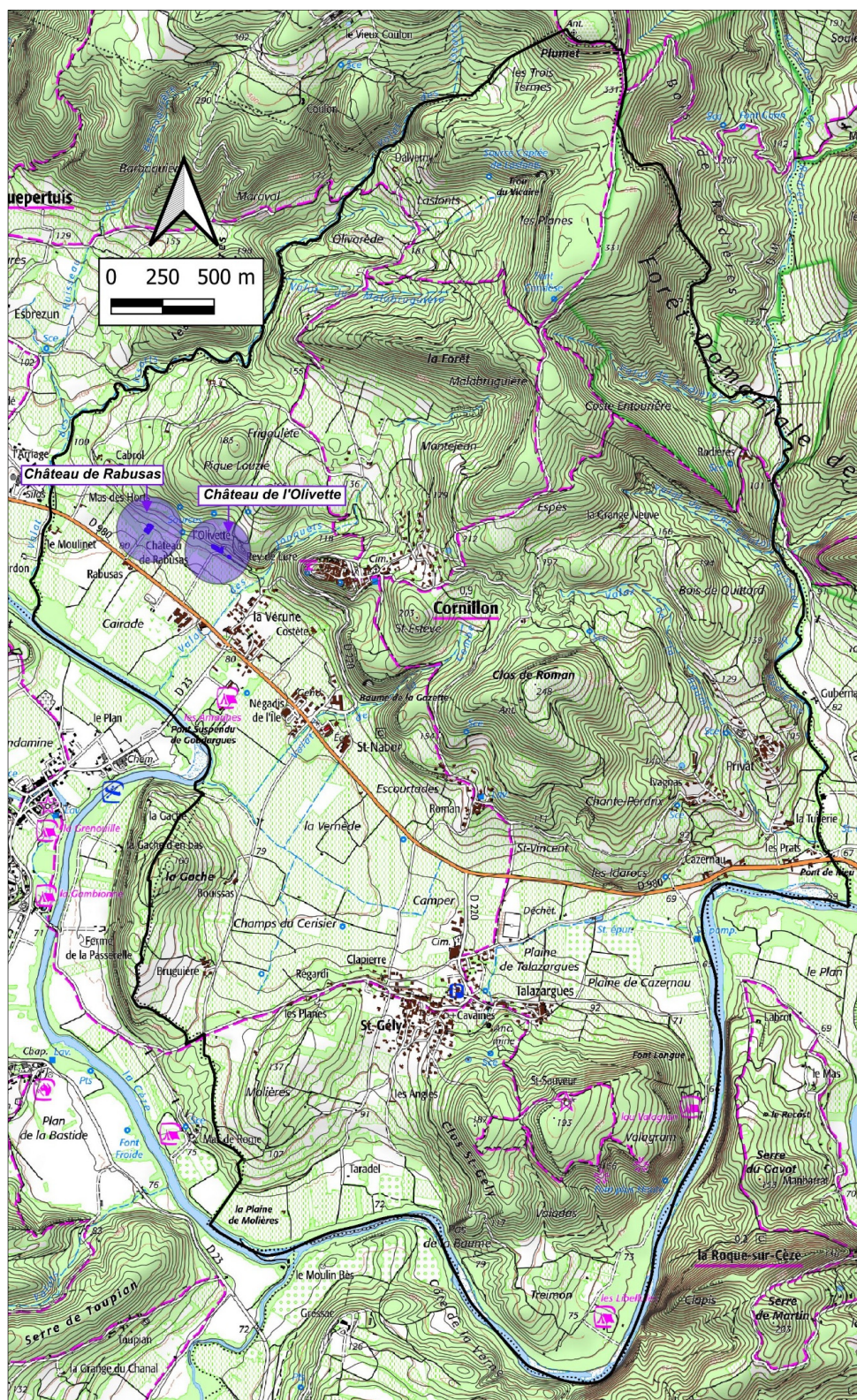
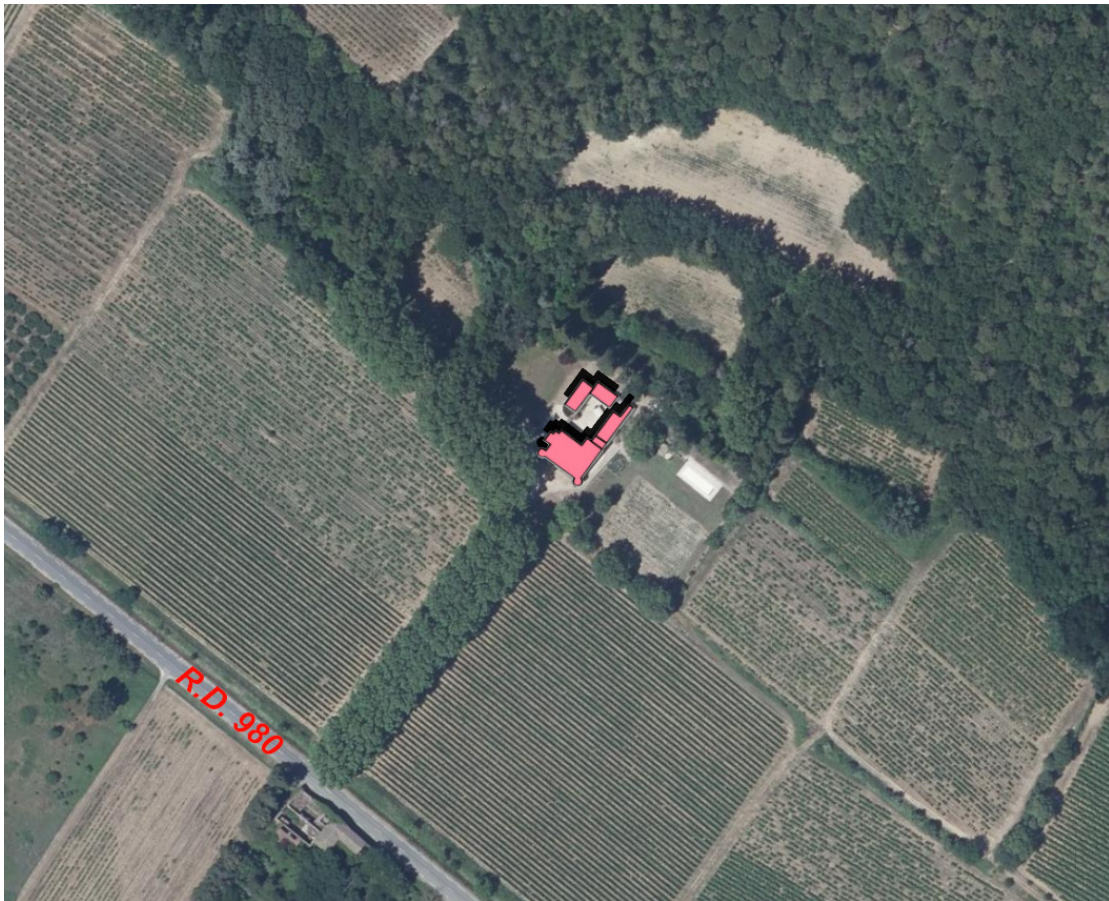


Figure 14 : localisation du château de Rabusas et du château de l'Olivète



Le château de Rabusas



Le château de Rabusas est peu visible depuis la R.D.980, masqué par les arbres de son jardin et les grands platanes qui ornent l'allée qui mène au bâtiment. Les vignes, ouvertes, offrent néanmoins de l'apercevoir.



Le château de l'Olivète



Depuis la R.D.980, le château et ses dépendances sont entièrement masqués par les cyprès d'alignement sur le chemin d'accès.

Si le rapport de présentation du PLU en vigueur montre une capacité significative, avec environ 1000 lits touristiques, la gamme des hébergements possibles ne comprend pas l'hôtellerie. Cette carence dans l'offre prive la commune d'une offre plus haut de gamme, dont les retombées économiques directes sont plus importantes par lit et qui génère aussi plus d'emplois que les autres formes d'hébergement, à capacité égale.

<p>La commune souhaite donc accompagner et encourager les projets qui participent à la complétude de l'offre en hébergement touristique et qui :</p>	<p>Le projet de création d'un hôtel dans le château de Rabusas et dans le château de l'olivette s'inscrivent dans ces orientations :</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ne consomment pas d'espace agricole ou naturel supplémentaire, ➤ Respectent les paysages ruraux, les grands paysages, éléments centraux de l'attractivité touristique de la commune, ➤ S'inscrivent dans le « fonctionnement de la commune », c'est-à-dire qui n'impliquent pas le financement d'infrastructures de transport ou de réseaux publics, ➤ Préservent la quiétude du village, des quartiers d'habitations. 	<p>Il s'agit d'aménager un hôtel dans des bâtiments existants, sans extension sur des terrains naturels ou agricole alentour.</p> <p>Le bâti des châteaux et leurs parcs seront préservés. Les retombées économiques des hôtels permettront en outre d'entretenir le bâti et les parcs, préservant ainsi l'intérêt patrimonial et architectural de l'ensemble.</p> <p>Les châteaux sont déjà desservis par les réseaux et les hôtels n'impliqueront pas d'investissement public. Ils sont directement desservis par la R.D.980.</p> <p>Les hôtels projetés sont isolés du village et des quartiers d'habitation. Les premières maisons (habitat diffus) sont situées à plus de 250 m pour Rabusas et 150 m pour l'Olivète. Les hôtels ne produiront pas de nuisance particulière.</p>

B. Traduction réglementaire

Le code de l'urbanisme a intégré la question du devenir du bâti non agricole ou qui n'a plus de fonction agricole en zone A, en instaurant une possibilité de changement de destination des constructions, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Compromettre l'exploitation agricole, c'est, par exemple :

- autoriser la transformation en habitation d'une grange située au beau milieu d'une grande parcelle agricole, en empêchant ainsi l'exploitation aisée des terrains par une segmentation de l'entité foncière (chemin de desserte de la grange...),
- générer par la proximité de l'habitat des conflits d'usages (l'épandage de fertilisants et le traitement des cultures sont rarement compatibles avec de l'habitat à proximité immédiate).

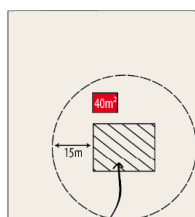
C'est dans ce cadre réglementaire que la commune a décidé d'autoriser le changement de destination du château de Rabusas (aujourd'hui logement) sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole et sous certaines conditions : le changement de destination ne devra pas conduire la commune à réaliser des réseaux nouveaux ou à engager des renforcements de réseaux pour desservir les constructions.

Les bâtiments annexes sont situés sur le terrain d'assiette du château. Par ailleurs, le château accueille déjà des logements. Le changement de destination n'entamera donc aucun espace de culture ni ne contraindra davantage le traitement de cultures ou l'épandage de fertilisants sur les vignes adjacentes.

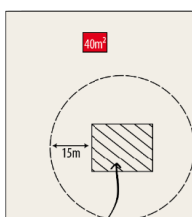
Article du règlement de la zone A dans sa rédaction actuelle relatif aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées :

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole, les serres de production,
- La restauration pour la vente de produits locaux sur les constructions existantes et en cas d'impossibilité technique, une extension sera possible en se limitant au strict nécessaire,
 - Les extensions des habitations existantes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et cette extension devra faire en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logement nouveau.
- Les extensions limitées des constructions existantes destinées à l'habitation, sans changement de destination, réalisée en une seule fois, dans la limite de 30% de la SDP existante sans que la SDP totale (après extension) n'excède 150 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
 - Une seule annexe* (non comprise la piscine) dans la limite de 40 m², située dans un rayon de 15 m du bâtiment principal



Construction principale



Construction principale

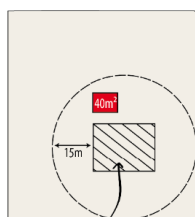
- Une piscine, dont le bassin ne pourra excéder 50 m², située dans un rayon de 20 m du bâtiment principal non compris la plage ni les margelles
- L'aménagement, dans l'enveloppe ou en extension mesurée des bâtiments existants permettant les activités complémentaires (à condition de rester secondaires) d'accueil à la ferme définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes dans la limite de 5 chambres et 20m² de surface de plancher par chambre,
 - Gîtes ruraux dans la limite de 3 gîtes pour une surface de plancher maximale de 150m² pour l'ensemble existant ou à créer.

Sauf contraintes particulières (modalités d'accès, changement de destination générateur de nuisances supplémentaires...), les locaux de vente, d'exposition, de conditionnement et de dégustation des produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole doivent être intégrés dans le bâtiment principal de l'exploitation et sont limitées à 50m² de surface de plancher.

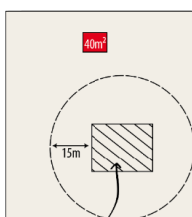
Proposition de rédaction nouvelle de l'article de la zone A relatif aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées:

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole, les serres de production,
- La restauration pour la vente de produits locaux sur les constructions existantes et en cas d'impossibilité technique, une extension sera possible en se limitant au strict nécessaire,
 - Les extensions des habitations existantes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et cette extension devra faire en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logement nouveau.
- Les extensions limitées des constructions existantes destinées à l'habitation, sans changement de destination, réalisée en une seule fois, dans la limite de 30% de la SDP existante sans que la SDP totale (après extension) n'excède 150 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
 - Une seule annexe* (non comprise la piscine) dans la limite de 40 m², située dans un rayon de 15 m du bâtiment principal



Construction principale



Construction principale

- Une piscine, dont le bassin ne pourra excéder 50 m², située dans un rayon de 20 m du bâtiment principal non compris la plage ni les margelles
- L'aménagement, dans l'enveloppe ou en extension mesurée des bâtiments existants permettant les activités complémentaires (à condition de rester secondaires) d'accueil à la ferme définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes dans la limite de 5 chambres et 20m² de surface de plancher par chambre,
 - Gîtes ruraux dans la limite de 3 gîtes pour une surface de plancher maximale de 150m² pour l'ensemble existant ou à créer.

Sauf contraintes particulières (modalités d'accès, changement de destination générateur de nuisances supplémentaires...), les locaux de vente, d'exposition, de conditionnement et de dégustation des produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole doivent être intégrés dans le bâtiment principal de l'exploitation et sont limitées à 50m² de surface de plancher.

- Le changement de destination sans extension des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les règlements graphiques par une étoile et sous réserve :
 - que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet,
 - qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols et conforme aux prescriptions établies par le S.P.A.N.C.

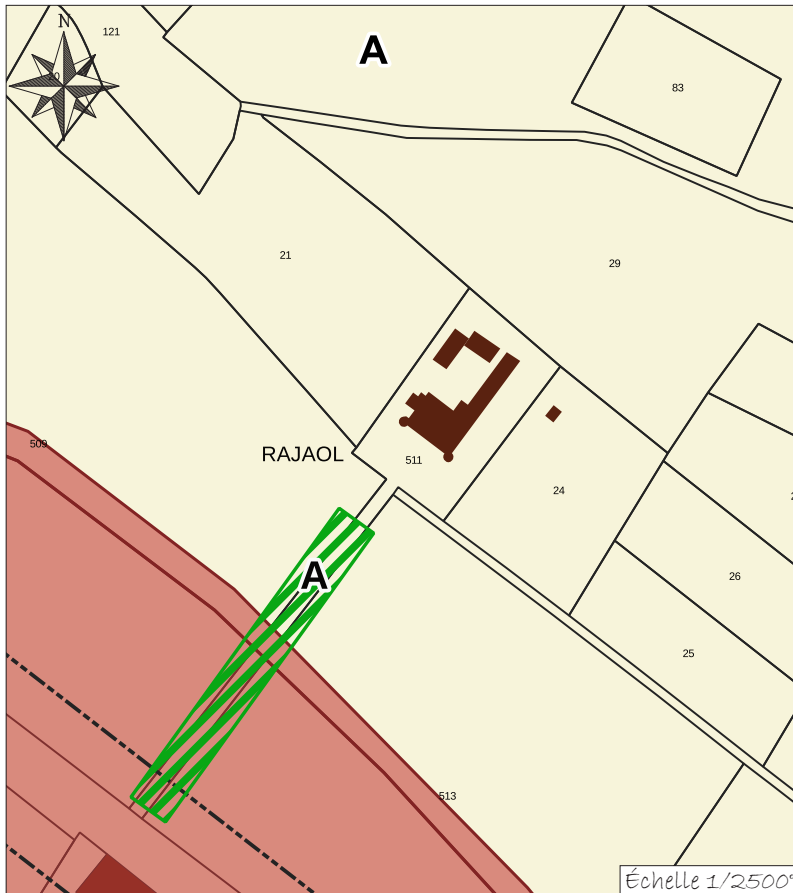
Les destinations autorisées sont :

- restauration,
- hôtels,
- autres hébergements touristiques,
- salles de congrès.

Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Règlement graphique «avant - après»

Règlement graphique actuel



Zone agricole.

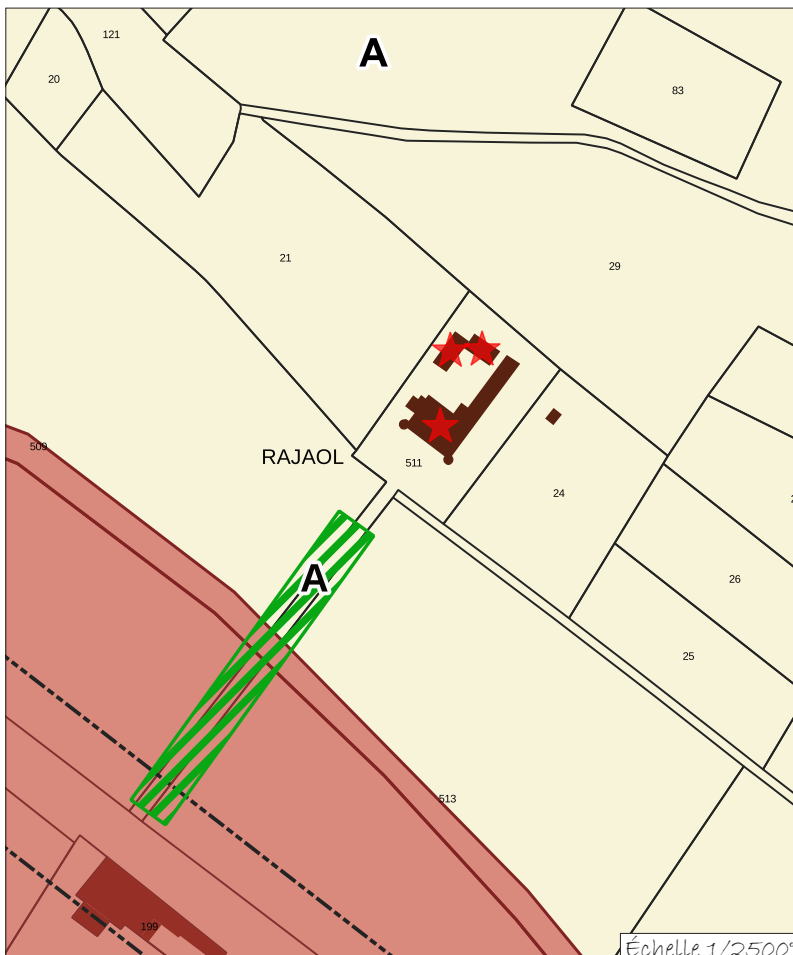


Secteurs exposés à un risque d'inondation incompatible avec l'urbanisation.



Élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-19) - Alignements de platanes.

Nouveau règlement graphique



Zone agricole.



Secteurs exposés à un risque d'inondation incompatible avec l'urbanisation.



Élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-19) - Alignements de platanes.



Bâtiments dont le changement de destination est autorisé sous réserve :

que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet,
qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols et conforme aux prescriptions établies par le S.P.A.N.C.

Les destinations autorisées sont :

- restauration,
- hôtels,
- autres hébergements touristiques,
- salle de congrès.

Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Règlement graphique «avant - après»

Règlement graphique actuel



- A** Zone agricole.
- Secteurs exposés à un risque d'inondation incompatible avec l'urbanisation.
- Élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-19) - Alignements de platanes.

Nouveau règlement graphique



- A** Zone agricole.
- Secteurs exposés à un risque d'inondation incompatible avec l'urbanisation.
- Élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-19) - Alignements de platanes.
- Bâtiments dont le changement de destination est autorisé sous réserve :
que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet,
qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols et conforme aux prescriptions établies par le S.P.A.N.C.
Les destinations autorisées sont :
 - restauration,
 - hôtels,
 - autres hébergements touristiques,
 - salle de congrès.

Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.