

Département du Gard
Gard Rhodanien

CORNILLON



**Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme**
Auto-évaluation



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

1. LA ZONE 2AU1 DES AURIOLLES

a. Evolutions des modalités d'aménagement de la zone

Le projet ne génère pas de consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire par rapport au PLU en vigueur. Il modifie les modalités d'aménagement de la zone 2AU1 des Auriolles (0,45 ha) en développant un programme de logements mieux adaptés au site, intégrant les risques. Les espaces naturels relevés au sein de la zone sont protégés de l'urbanisation par leur inondabilité (les bords de ruisseau).

Les OAP seront plus lisibles :

Extrait des OAP actuelles :



Le site :

- Surface optimisable : 0,45 ha (dont 0,31 ha inondable et 0,25 ha cessibles)
- Densité attendue : 25 log/ha
- Typologie urbaine : 4 log indiv + 3 en groupés
- Nombre de LLS : 15% (1)

Légende :

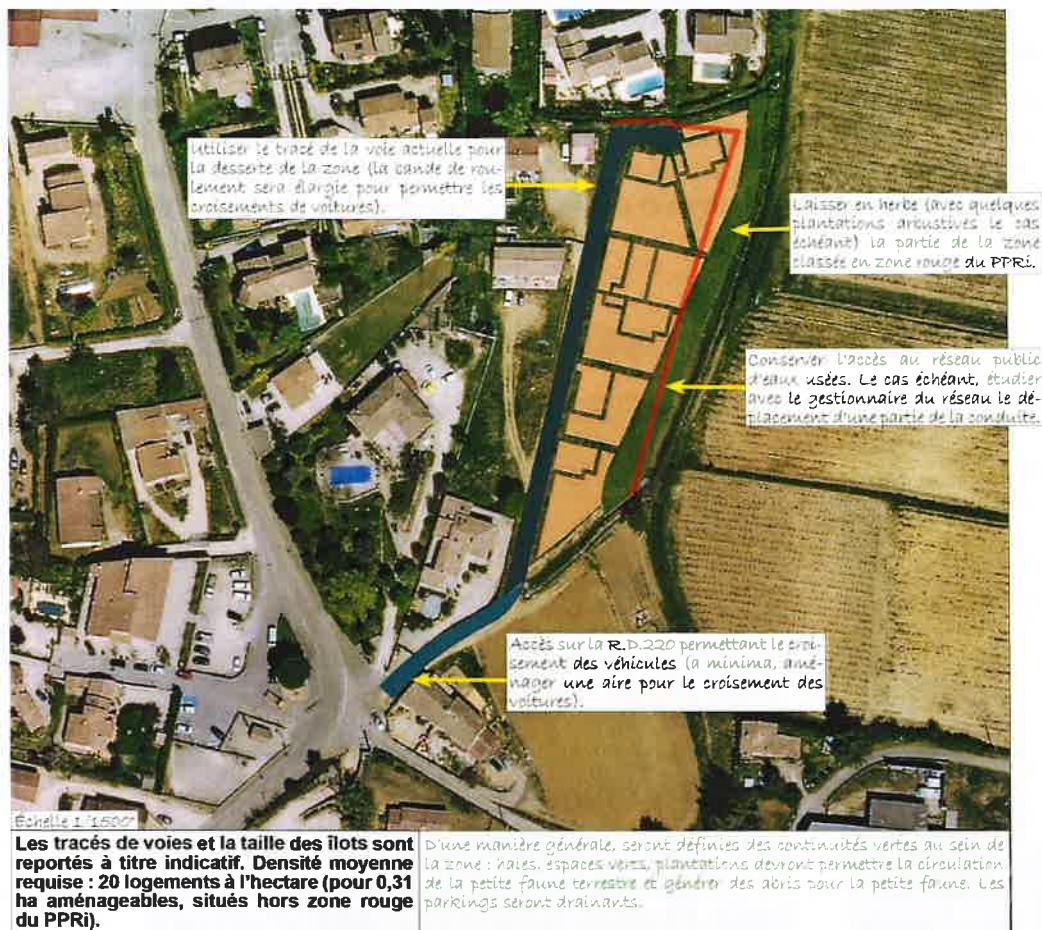
- Haie mixte végétale
- Traitement végétal des franges (environ 6m)
- Zone inondable à gérer
- Espace vert collectif (parcs, jardins, aire de jeux, stationnement sur dalles végétales...)
- Cône de vue à préserver
- Bassin de rétention à implanter au mieux
- Aménagement et sécurisation de l'accès au site
- Traitement de la desserte (y compris PMR)
- R+1+C** Gabarits maxi

Lexique :

- R = rez-de-chaussée
- 1 = nombre de niveau
- C = combles
- AT/TP = Attique avec Toit Plat (pouvant être végétalisé)



Extrait des OAP proposées :



Incidence du projet sur l'eau potable et l'assainissement : le projet ne génère pas de besoins importants en eau potable (seulement 6 logements environ attendus). Le terrain d'assiette est desservi par le réseau d'assainissement et la station d'épuration sera en capacité de traiter la charge polluante induite.

Concernant les eaux pluviales : le règlement du PLU modifié impose le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Le groupe de logements ne produit pas de nuisances particulières pour le voisinage.

Concernant les déplacements : un chemin passe en limite Sud de la zone pour l'accès carrossable sur une voie communale bien dimensionnée. Au Nord, un chemin de vignes et permet de rallier à pied les installations sportives en contrebas.

b. Projet et environnement naturel

La zone 2AU1 n'est touchée par aucune zone d'inventaire ou de protection d'espaces naturels ni aucune servitude de protection de sites ou de monuments historiques.

L'incidence de l'urbanisation de la zone 2AU1 telle qu'elle est redéfinie dans la modification du PLU n'évolue pas par rapport à celle de la zone 2AU1 dans sa configuration avant modification du PLU.

c. Projet et agriculture

La zone destinée à accueillir le programme de logements est déclarée à la PAC en terrain gelé. Dans les faits, elle est fauchée. Elle est adjacente à l'Ouest à un quartier d'habitations pavillonnaires. Elle ne présente en l'état qu'un enjeu agricole direct très faible « coincée » entre un ruisseau et une zone d'habitat, d'une superficie faible (0,45 ha sur 840,7 ha classés, soit 0,05%). Les terrains sont en AOP Côtes du Rhône, mais comme toutes les zones bâties adjacentes. Au regard des surfaces en AOP Côtes du Rhône dans la commune, la réduction de l'emprise est très minime, sur un terrain non planté et peu propice à la vigne (car en partie inondable).

Les terrains cultivés les plus proches sont des vignes situées à une vingtaine de mètres à l'Est. Le groupe de logements projeté n'impliquera donc pas de « Zone de Non Traitement » supplémentaire pour ces vignes.

L'urbanisation projetée est sans incidence significative sur l'agriculture et le potentiel agricole de la commune.

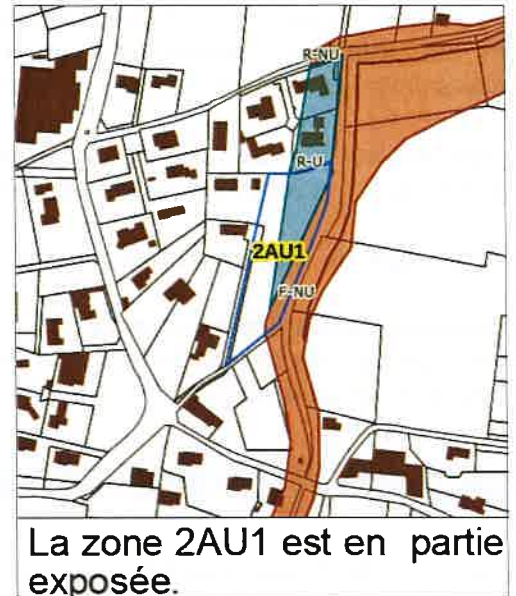
d. Projet et risques naturels

1. NIVEAU D'ALEA

Le terrain d'assiette du projet :

Est pour partie exposé à un risque d'inondation, établi dans le PPRi de la Cèze Aval. La partie classée en zone rouge du PPRi demeurera inconstructible et en zone bleue, seront appliquées les règles de prise en compte de l'aléa établies dans le PPRi.

- Il n'est pas exposé au risque de feux de forêt ni au risque de ruissellement des eaux pluviales.



Aucun logement ne sera exposé à un risque incompatible avec l'habitat, par application du zonage et du règlement du PPRi.

2. – L'AUTORISATION DU BOIS DANS LES CONSTRUCTIONS

La nouvelle règle permet une utilisation plus large du bois dans les constructions : 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. La modification du PLU va dans le sens d'une empreinte carbone plus faible de la construction.

L'incidence sur l'environnement de la modification des règles d'utilisation du bois dans les constructions est légèrement positive.

3. – LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DE BATIMENTS EXISTANTS

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.

Les changements de destination concernent par définition des bâtiments existants, sans consommation d'espace naturel et agricole. Ces bâtiments sont situés sur le terrain d'assiette de secteurs qui accueillent déjà des structures d'hébergement, donc sans incidence supplémentaire significative sur les espaces naturels et agricole alentour.

En cas d'insuffisance des réseaux au regard des projets, le classement en zone A des bâtiments concernés permettra de refuser ces projets.

L'incidence sur l'environnement des projets de changements de destination est négligeable.

4. CONCLUSION

- L'incidence de l'urbanisation de la zone 2AU1 telle qu'elle est redéfinie dans la modification du PLU n'évolue pas par rapport à celle de la zone 2AU1 dans sa configuration avant modification du PLU.
- L'incidence sur l'environnement de la modification des règles d'utilisation du bois dans les constructions est légèrement positive.
- L'incidence sur l'environnement des projets de changements de destination est négligeable.

Les projets portés par la modification n°1 du PLU n'auront pas d'incidence significative sur l'environnement en valeur absolue et par rapport à la version actuelle du PLU.

