



BLAUZAC (Gard)

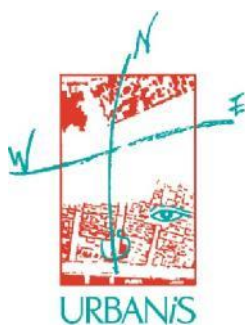
Plan Local d'Urbanisme

Elaboration du PLU valant révision du POS

2 — Projet d'aménagement et de développement durable

Dossier d'approbation

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	03.02.1984	29.04.1988	27.09.1988
1 ^{ère} modification			08.11.1989
1 ^{ère} révision	26.07.1989	18.07.1991	14.09.1992
1 ^{ère} modification			20.05.1997
2 ^{ème} modification			19.06.2000
2 ^{ème} révision	19.01.2006	8.2.2011	01.02.2012



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

www.urbanis.fr

Mairie de Blauzac

Rue de l'Hôtel de Ville

30700 BLAUZAC

Tél. 04 66 22 17 95

Fax 04 66 22 24 90

mairie.blauzac@wanadoo.fr

Introduction

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

Le diagnostic élaboré a permis de mettre en avant les atouts et les contraintes de la commune ; il a permis de dégager des pistes de réflexion pour l'élaboration du projet communal sur différents thèmes que sont le développement démographique, l'habitat, les équipements publics, le paysage urbain et naturel, les risques... Ce bilan est ici décliné en orientations générales pour la mise en œuvre du PADD.

Le développement enregistré par la commune jusqu'à aujourd'hui a été très consommateur d'espace. Or, la préservation des espaces agricoles et naturels qui fondent l'identité de la commune de Blauzac impose une gestion plus économe du territoire.

La protection de l'agriculture et la préservation des espaces agricoles constituent un enjeu majeur pour la commune. Cet enjeu est d'autant plus important que la viticulture traverse actuellement une crise majeure.

La protection des paysages naturels et urbains est un également un objectif essentiel pour maintenir le caractère et le cadre de vie qu'offre aujourd'hui la commune.

Cette gestion plus économe du territoire doit aller de paire avec une diversité accrue de l'offre de logements, de façon à répondre à la diversité de la demande tant des jeunes blauzacois que des nouveaux arrivants.

Sommaire

Orientation n°1 du PADD : Structuration et maîtrise du développement urbain	4#
La priorité est donnée au renouvellement urbain	4#
Les principes généraux d'aménagement des zones de développement	5#
Le secteur de renouvellement urbain des Clauses et Malarèdes (II AUa et IIAUb)	5#
Le secteur de renouvellement urbain et d'extension du Moulin à Vent (II AUC)	6#
Le secteur de renouvellement urbain au sud-ouest du Moulin à Vent (II AUe)	7#
Le secteur de renouvellement urbain de la zone artisanale (IIAUf)	8#
Le secteur d'extension en entrée nord du village (IIAUd)	8#
D	
e	
u	
x secteurs de réserve foncière (I AU et As)	8#
Orientation n°2 : une plus grande mixité sociale et générationnelle	9#
Orientation n°3 : Préservation de l'agriculture	10#
Orientation n°4 - Protection des paysages naturels et urbains	11#
Orientation n°5 - Aménagement des espaces publics et amélioration des équipements publics	12#
Orientation n°6 – Prise en compte des risques	13#
Les risques liés au ruissellement urbain	13#
Les risques liés aux incendies	13#

Orientation n°1 du PADD : Structuration et maîtrise du développement urbain

La commune de Blauzac enregistre une croissance démographique accélérée depuis la fin des années 1990 (+ 4,78 % en moyenne annuelle sur la période 1999-2006). Cette croissance démographique rapide se traduit par une accélération du rythme de la construction neuve, avec une moyenne annuelle d'une quinzaine de logements autorisée par an dans les années 2000 ; le chiffre était deux fois moindre dans les années 1990.

L'essentiel du développement urbain s'est fait sous forme pavillonnaire, sur grandes parcelles ; le POS de 1992 impose en effet des superficies minimales très consommatrices d'espace, allant jusqu'à 1200 m² en zone UC2 et 2000 m² en zone UC3.

La commune souhaite désormais mieux maîtriser et mieux structurer son développement urbain, afin de préserver le cadre et la qualité de vie dont elle dispose en ramenant un taux de croissance annuel autour de 2 % par an, soit un apport de 20-25 personnes par an et une construction d'environ 10 logements par an. Sur une quinzaine d'année, il serait nécessaire de disposer d'un potentiel de constructibilité correspondant à 150 logements.

La mise en œuvre de cette orientation se concrétise d'une part par la mobilisation des opportunités foncières existantes, d'autre part par la délimitation limitée de nouvelles zones d'extension.

La priorité est donnée au renouvellement urbain

Outre une dizaine de parcelles en diffus, les disponibilités foncières en zone urbaine actuelle sont estimées autour de 100 logements. Ce potentiel est assuré par de grandes dents creuses non urbanisées ; quatre secteurs importants ont été identifiés comme devant faire l'objet d'opérations d'ensemble intégrant notamment les principes de diversité de l'offre de logements et de liaisons inter-quartiers.

Il s'agit :

- - du secteur des Clauses et Malarèdes,
- - du secteur Nord du Moulin à vent (l'ancien Moulin),
- - du secteur sud-ouest du Moulin à vent,
- - des parcelles situées dans la zone artisanale.

La parcelle située au centre du village, après étude, s'avère problématique à urbaniser en l'état : desserte inexistante et fort problème de ruissellement. Son rôle de poumon vert au cœur du vieux village pourrait perdurer avec à terme un usage public des lieux, alliant, des espaces de stationnement, des espaces verts et des espaces de rétention.

Une zone en extension est également prévue pour compléter les projets de développement correspondant à une vingtaine de nouveaux logements :

- une zone d'entrée de ville au nord,

Des réserves foncières sont également définies pour une urbanisation à plus long terme.

Les principes généraux d'aménagement des zones de développement

Il convient notamment de :

- Lier au maximum les dessertes existantes, de boucler les cheminements ; de créer un système en quadrillage lisible et accessible. L'important consiste également à préserver l'avenir ; se garder des possibilités pour relier les impasses existantes est primordial.
- Densifier, pour limiter le gaspillage de terrains, limiter les déplacements en voiture au sein du village.
- Respecter et suivre les reliefs et les anciens tracés et le paysage actuel.
- Favoriser la typologie existante, avec des volumes simples (parallélépipèdes, éventuellement trapèzes, toitures à 2 pentes) et de volumes hauts dans les parties denses avec des terrasses en étage.
- Favoriser l'implantation en limite de rue et perpendiculairement aux voies, créant ainsi des possibilités de cour sur la rue, de continuité marquée par des murs hauts.
- Se garder une possibilité pour l'innovation et l'architecture contemporaine et éviter la banalisation des pastiches néo rustiques.
- Diversifier l'offre de logements et offrir une alternative à l'offre unique de lots à bâtir : terrains de taille variée, obligation de réaliser des logements sociaux dans chaque opération.

Le secteur de renouvellement urbain des Clauses et Malarèdes (II AUa et IIAUb)

Le secteur des Clauses et Malarèdes présente divers atouts dont le premier est sa localisation au Sud du village, en continuité du centre ancien, en interface entre celui-ci et le quartier des Malarèdes et des Clauses. Ce regroupement de vastes parcelles présente un léger dénivelé positif vers l'Est et se compose essentiellement de prés. Le site est particulièrement bien desservi, puisque longé à l'Ouest par la RD 736 qui rejoint au carrefour l'avenue des Aires et la rue des Clauses et Malarèdes.

Ce secteur offre l'opportunité de réaliser une ou plusieurs opérations d'ensemble au sein desquelles un secteur et trois sous-secteur pourront être distingués :

- un secteur dense au Nord, en greffe sur le centre ancien, **d'un intérêt public majeur pour la commune,**
- un sous-secteur de densité intermédiaire au Sud, au regard notamment de la contrainte liée à la présence du périmètre de protection rapprochée du captage de la Listerne.

Ces opérations d'ensemble devront intégrer l'amélioration du réseau viaire avec l'aménagement d'un carrefour Nord et l'élargissement de la RD 736 depuis ce futur carrefour jusqu'à la limite Sud du secteur.

- **Potentiel quantitatif**

- Les Clauses - Parcelle Nord**

La surface du secteur d'environ un hectare permettra d'accueillir entre une trentaine logements alors que les règles du POS impose une superficie minimale de 800 m² ce qui permet de découper 11 lots.

- Les Clauses - Parcelles Sud**

La surface totale d'environ 4 hectares engendre un potentiel maximal de 40 logements, alors que les règles du POS n'autorisent que la réalisation de 20 lots (1200 m² de surface minimale).

- **Principes d'aménagement Densité, diversité et**

- mixité pour la partie la plus au nord**

Proche du vieux noyau du village est bordée à l'Ouest par un front bâti continu. Nous envisageons en vis à vis, le même alignement continu du front bâti. Les maisons pourraient comme sur le vieux village, s'implanter en pignon sur la voie laissant ainsi libre la façade sud ; la continuité urbaine étant assurée par un mur. L'espace public est traité en place et rue de village. L'implantation de commerces ou de petits ateliers donnant sur la voie est possible.

- La zone sud : un compromis entre densification et nécessité de préserver une forte perméabilité du sol**

Cette secteur pourrait recevoir une urbanisation de facture plus récente (l'habitat de type pavillonnaire est présent à l'ouest, ainsi qu'un habitat dispersé à l'est et au sud), il est proposé de raccorder les cheminements les uns aux autres et dans la mesure du possible aux voies existantes. L'espace public, au regard de la densité importante, sera dimensionné généreusement de manière à y admettre du stationnement.

Dans cette logique de maillage des rues du village, sur les côtés Ouest et Est, les jonctions avec le tissu existant, seront créées en face des rues existantes, elles sont traitées en placettes de type urbain plutôt qu'en giratoire.

La desserte principale de Nîmes sera plantée en mail avec une partie sécurisée pour les cheminements doux.

Le secteur de renouvellement urbain du Moulin à Vent (II AUc)

Le secteur situé au Nord du lotissement du Moulin à vent dit de « l'ancien Moulin » présente de forts atouts dont la proximité du centre et des écoles. Il bénéficie d'une bonne desserte par la RD 736 ainsi que par plusieurs chemins ruraux. Les parcelles concernées, planes, sont essentiellement occupées par des prèes et des friches. Les interfaces avec la plaine agricole et le lotissement du « Moulin à vent » devront faire l'objet d'un traitement particulier notamment en termes de densité de l'habitat, de plantations et de clôtures. Son urbanisation paraît logique et inéluctable.

- **Potentiel quantitatif**

D'une surface totale de 1,5 hectare, le potentiel de ce secteur atteint environ 30 logements avec un COS de 0,3 défini dans le règlement.

- **Principes d'aménagement**

La composition urbaine des lotissements récents, réalisés au coup par coup sans autre souci que le terrain lui-même, avec des voies aménagées à minima souvent sous forme d'impasses, n'apparaît pas adaptée pour ce site. Nous proposons comme sur le sud du Quartier des Clauses et Malarèdes, un type d'urbanisation de 1^{ère} couronne avec une bonne densité, la création de maillages et des espaces publics bien dimensionnés.

Au Nord-est une nouvelle liaison vers le vieux village vient d'être créée. Ceci nous semble fondamental pour désenclaver cette zone mais aussi les quartiers périphériques. Deux autres voies viennent d'être aménagées par la mairie, au sud à travers les lotissements (IINA) et au Nord à travers la zone UC2.

L'urbanisation de ce terrain donne l'opportunité de relier ces 3 voies. Cette desserte secondaire, offre une alternative à la rue du village pour se rendre à l'école, au stade ou à la future salle des fêtes, elle propose un meilleur maillage du territoire.

Deux directions sont à privilégier pour l'implantation des maisons : l'Ouest pour la vue sur les Cévennes et le Sud pour l'orientation du soleil et la protection contre le Mistral, le vent dominant du nord. Les façades Nord pourraient être plus fermées et les bâtiments s'implanter en limite de propriété.

Le secteur de renouvellement urbain au sud-ouest du Moulin à Vent (II AUE)

Secteur d'une dimension plus restreinte, il constitue une grande dent creuse dont l'intérêt réside dans la possibilité qu'il offre de créer du lien entre deux rues, la route d'Aubarne et la rue du Moulin à vent. Il présente la même contrainte que la zone méridionale des Clauses et Malarèdes du fait de son classement dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la Listerne.

- **Potentiel quantitatif**

D'une surface totale d'un hectare, le potentiel de ce secteur atteint environ 10 logements avec les règles défini dans le règlement.

- **Principes d'aménagement**

Ce secteur pourrait également recevoir une urbanisation de facture récente. Dans la logique globale de maillage des rues du village, une jonction entre les deux voies existantes sera créée.

Le secteur de renouvellement urbain de la zone artisanale (IIAUf)

- **Potentiel quantitatif**

D'une surface totale de 1,4 ha, le potentiel de ce secteur atteint environ 20 logements avec les règles défini dans le règlement.

- **Principes d'aménagement**

Ce secteur pourrait également recevoir une urbanisation de facture récente. Dans la logique globale de maillage des rues du village, une jonction entre les deux voies existantes sera créée.

Le secteur d'extension en entrée nord du village (IIAUd)

- **Potentiel quantitatif**

D'une surface totale d'un hectare, le potentiel de ce secteur atteint environ 20 logements avec les règles défini dans le règlement.

- **Principes d'aménagement**

Ce secteur pourrait également recevoir une urbanisation de facture récente. Dans la logique globale de maillage des rues du village, une jonction entre les deux voies existantes sera créée.

Un secteur de réserve foncière (I AU)

Pour assurer le développement à long terme de la commune, une zone a été repérée comme étant potentielle à urbaniser. Elle permettra également d'assurer le maillage des dessertes existantes.

Orientation n°2 : une plus grande mixité sociale et générationnelle

L'offre de logements se diversifiera en prenant notamment en compte les besoins spécifiques des jeunes ménages, des classes moyennes et des ménages modestes. Il s'agit notamment de renforcer l'offre locative sociale, de promouvoir l'accession abordable de façon à permettre aux ménages plus modestes, et notamment aux jeunes ménages, d'accéder à la propriété sur la commune.

Chaque zone de développement définie précédemment devra comporter des logements locatifs sociaux.

Il est également nécessaire de favoriser des formes urbaines qui par leur typologie favorisent une utilisation optimale du foncier et réservent une place plus importante aux espaces publics partagés. Cette orientation s'inscrit dans la droite ligne du principe général d'économie de l'espace mis en avant par le SCOT.

Orientation n°3 : Préservation de l'agriculture

L'agriculture est une activité majeure de la commune, tant sur le plan de l'occupation des sols (la moitié du territoire communal est cultivé) que sur celui de la qualité des paysages. Les dernières années ont été marquées par une importante diminution du nombre d'exploitation (11 exploitations sont actuellement installées sur la commune), une diminution de la superficie agricole utilisée et une diminution de l'emploi agricole.

La préservation de l'agriculture constitue donc un enjeu majeur pour la commune, dans un contexte de forte incertitude liée à la crise viticole. Il s'agit de préserver et pérenniser l'agriculture par le biais de trois outils :

- la conception d'une limite précise de l'extension urbaine afin de protéger les entités cultivées et de limiter les phénomènes de spéculation foncière ;
- la création d'un large secteur agricole strict à l'Est de la commune ainsi qu'un secteur plus restreint à l'ouest sur la ligne de crête permettant de protéger les vues sur le village depuis les principaux axes d'accès (les chemins ruraux de Sarès et Prélong, du pont romain et du Mas des Alhugens) ; dans ces secteurs, seront interdites toutes constructions nouvelles tant de bâtiments d'exploitation que d'habitations liées aux exploitations ;
- la préservation et la possibilité de développement de deux hameaux agricoles, au sein de la zone agricole strict et inconstructible.
- la rédaction d'un règlement plus contraignant des zones A.

Orientation n°4 - Protection des paysages naturels et urbains

Il s'agit de préserver les différents éléments bâtis, paysagers et naturels qui font le caractère et la qualité de la commune de Blauzac :

- préservation des espaces boisés remarquables situés au Sud, et à l'Est du territoire communal (La Librotte, la Marte, les garrigues, la Côte/Cougarri la côte de Malaïgue) par leur classement en zone naturelle et leur classement en espaces boisés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme ;
- maintien des boisements formant l'écrin du village (boisement sous le village) par leur classement en zone naturelle N et leur classement en espaces boisés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme (EBC) ;
- protection et mise en valeur de l'architecture du village au travers d'un règlement de zone UA adapté aux caractéristiques du bâti ;
- protection des perspectives remarquables sur le village depuis le Nord et l'Est (au dessus du chemin du pont romain et le chemin rural n°11 de Sarès et Prélong) notamment par le maintien du tissu urbain lâche existant et des haies boisées camouflant ses extensions urbaines.

Par ailleurs, les alignements d'arbres existants le long de la route départementale 979 seront dans la mesure du possible préservés, ou bien reconstitués en retrait dans le cas d'aménagements routiers.

Orientation n°5 - Aménagement des espaces publics et amélioration des équipements publics

Un emplacement a été recherché pour l'implantation d'une Salle des fêtes, équipement que la commune souhaite implanter. Celle-ci aura une surface d'environ 400 m² et son emplacement doit proposer une offre de stationnement suffisante. Une parcelle au Nord du village et face à la zone artisanale, semble être idéale. Elle présente des atouts dont sa localisation, proche du centre ancien et à proximité immédiate du pôle sportif (skate parc, stade), mais aussi par sa superficie et son accessibilité.

Le cimetière bénéficie actuellement d'un emplacement réservé dans sa partie Sud pour son agrandissement. Néanmoins, son extension à plus long terme doit être envisagée avec notamment le classement en emplacement réservé de la parcelle située au Nord-Est du cimetière qui semble logiquement y être dédié. Une zone de stationnement de proximité est également nécessaire.

Un espace vert de détente et de récréation à proximité du cimetière permettra également de préserver le moulin qui y est implanté.

La réflexion sur la réalisation d'une crèche est également en cours, un emplacement a été réservé par la commune afin de permettre la concrétisation de ce projet.

Enfin, la zone du centre du village constitue un secteur à enjeu majeur, du fait même de sa localisation au cœur du vieux village et de sa superficie importante (1,15 ha). Il s'agit d'un poumon vert que la commune souhaite préserver. En effet, son urbanisation n'est pas souhaitée mais une partie de la zone pourrait accueillir un parc de stationnement. Par ailleurs, la réalisation d'un parc est fortement envisagée tout comme celle d'une zone de rétention des eaux.

Orientation n°6 — Prise en compte des risques

Les risques sur Blauzac sont de deux ordres : le risque inondation par ruissellement urbain et le risque incendie.

Les risques liés au ruissellement urbain

La commune de Blauzac est touchée par le ruissellement lors de fort épisode pluvieux. Il s'agit d'un risque connu des élus. En effet, suite aux épisodes pluvieux de septembre 2002, la commune a revu les calibres des buses. 2002 est une référence maximale en terme de ruissellement sur la commune. Le risque se situe à quatre endroits comme le détaille le diagnostic.

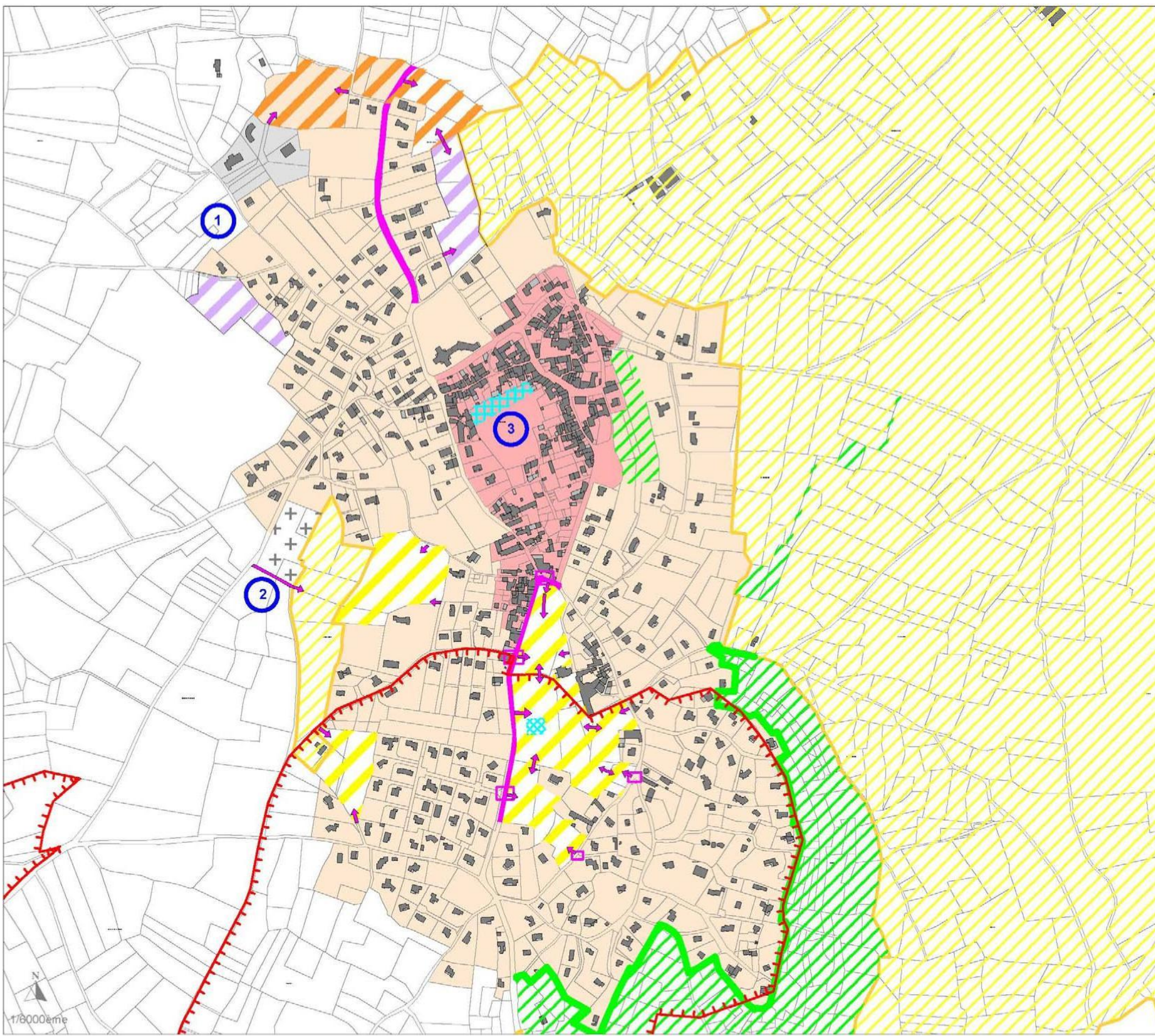
Le Plan Local d'Urbanisme prévoit différentes actions visant à diminuer ce risque :

- la création d'emplacements réservés pour des bassins de rétention,
- l'obligation réglementaire pour toute nouvelle construction ou opération quelque soit leur taille, de compenser l'imperméabilisation des sols. La règle préconisée afin de compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées est de créer des bassins de rétention dont les volumes sont calculés sur la base de 100 l /m² imperméabilisé. Cette règle de 100 l /m² imperméabilisé consiste à compenser la rétention initiale (infiltration, rétention naturelle...). Les services de la DISE du Gard demande également la mise en œuvre d'un débit de fuite équivalent à 7l/s/ha.
- l'importance de l'entretien des berges et l'interdiction de toute obstruction des exutoires que constituent les ruisseaux permanents ou temporaires ainsi que les valats et les fossés est également rappelée.

Les risques liés aux incendies

Ce risque existe sur la commune, il est prégnant notamment au sud et à l'est du village, là où les habitations jouxtent les boisements. La prise en compte du risque feux de forêt impose de ne plus construire dans les bois ni à proximité, d'entretenir les boisements (maintien de coupures de combustible) et la limitation de l'urbanisation en zone boisée.

Par ailleurs, il convient de ne pas accroître le risque en évitant d'y soumettre une nouvelle population ; les zones d'extension définies, se situent en dehors des zones à risques.



- Centre ancien
- Zone pavillonnaire
- Zone d'activité

1- Structuration et maîtrise du développement urbain

- Zones de renouvellement urbain (opération d'ensemble, densification)
- Zone d'extension urbaine
- Reserve foncière

2- Préservation de l'agriculture

Zone agricole d'intérêt paysager protégée

3- Protection des paysages naturels et urbains

- Préservation des coteaux boisés

4- Aménagement des espaces publics et équipements publics

- 1 Salle des têtes
- 2 Aménagement paysager et stationnement
- 3 Poumon vert, stationnement, bassin de rétention

- Elargissement / aménagement de voie
- Création de places
- Création de voies

8- Prise en compte des risques

- Mise en place de bassin de rétention
- Recul inconstructible par rapport aux espaces boisés
- Protection du captage d'adduction en eau potable