



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

- Ouverture à l'urbanisation et extension de la zone IAU du Mas de Rey.
- Reclassement d'une partie de la zone Ns (à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif) en zone urbaine.
- Modifications diverses du règlement écrit.

AUTO- ÉVALUATION

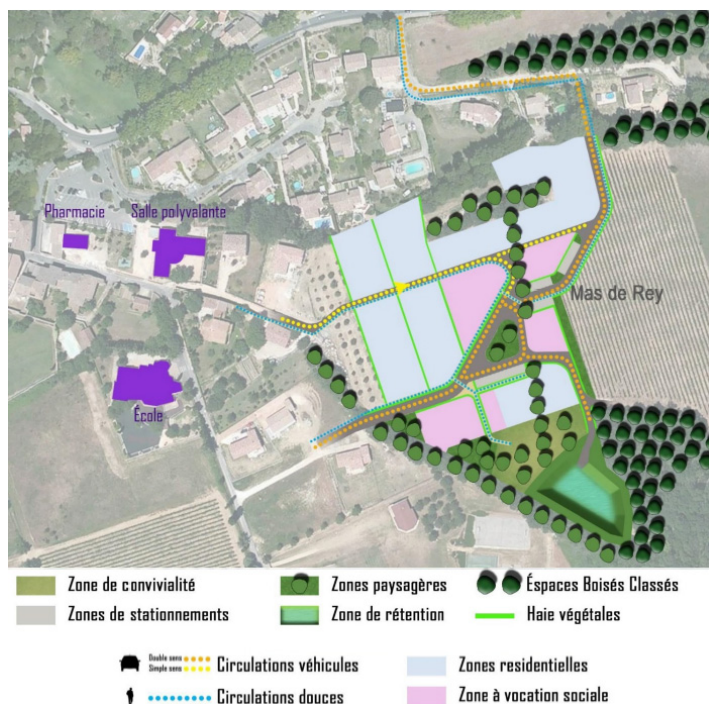
SOMMAIRE

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY	1
1 UNE URBANISATION DEJA PREVUE.....	1
2 EVALUATION AU REGARD DE LA CONSOMMATION D'ENAF	2
3 EVALUATION AU REGARD DE L'EXPLOITATION AGRICOLE.....	3
4 EVALUATION AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....	5
A. Le terrain d'assiette du projet.....	5
B. L'environnement naturel - Les périmètres d'inventaires et les périmètres réglementaires	8
1. Les ZNIEFF	8
2. Les zones humides.....	8
3. Les Espaces Naturels Sensibles	8
4. La réserve de biosphère des Gorges du Gardon.....	12
5 EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT	14
6 NUISANCES.....	14
7 DEPLACEMENTS	15
8 CONCLUSIONS.....	17
9 MODIFICATION : EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT	17
10 CONCLUSIONS.....	19

Table des illustrations

Figure 1 : hiérarchisation et spatialisation des enjeux écologiques dans les principales zones destinées à l'urbanisation 2017, date d'approbation du PLU	6
Figure 2 : commune - projet et Espaces Naturels Sensibles.....	9
Figure 3 : commune - projet et ZNIEFF de type 1 - Zones humides	10
Figure 4 : commune - projet et Réserve de Biosphère des Gorges du Gardon	11
Figure 5 : carte de la réserve de biosphère	13
Figure 6 : périmètre du site classé "Ensemble des Gorges du Gardon, du Pont du Gard et des garrigues nîmoises	13

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY



OAP actuelles



Illustration des OAP issues de la modification du PLU.

1 UNE URBANISATION DEJA PREVUE

	Réponse apportée par la modification du PLU et auto-évaluation
Pour traduire l'essentiel des objectifs de création de logements et de diversification de l'offre établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, la zone IAU du Mas de Rey doit être ouverte à l'urbanisation (reclassement en zone IIAUc).	Lors de la révision du PLU approuvée en 2017, la zone IAU du Mas de Rey avait été réservée pour la création de logements, dans l'objectif de participer significativement à la production des habitations nécessaires à la concrétisation : ➤ des ambitions de croissance démographique, ➤ des objectifs de diversification de l'offre en logements. tels qu'ils avaient été établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Plus que compatible avec le PADD, l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU du Mas de Rey est centrale pour la concrétisation des objectifs établis dans ce document.

Incidences du projet

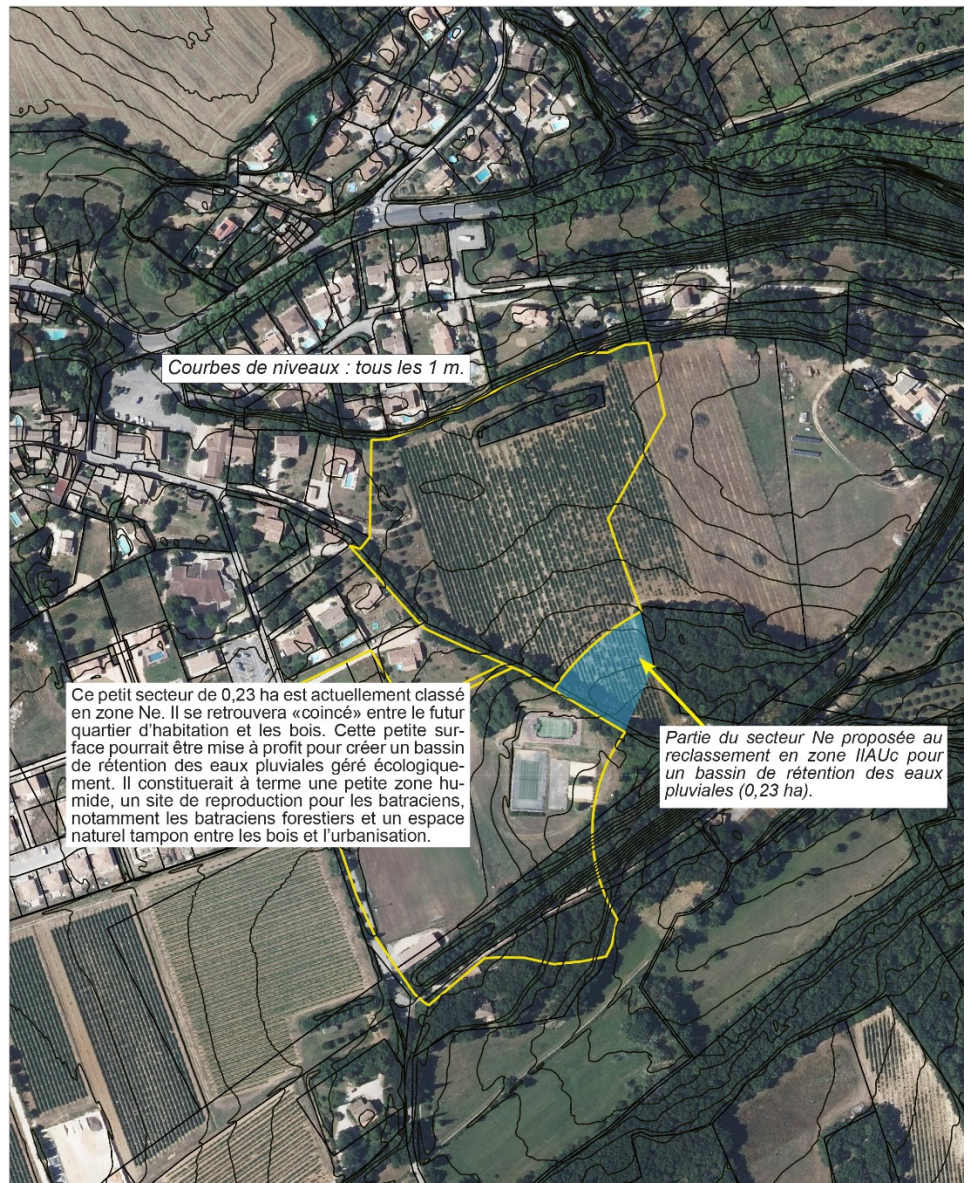
Déjà prévue à l'urbanisation lors de la révision du PLU, tous les éléments relatifs pour cette zone :

- à la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF),
- à l'incidence sur l'environnement naturel,
- à l'incidence sur l'exploitation agricole,

ont été traités lors de la révision générale du PLU approuvée en 2017, à quelques nuances près, qui découlent des évolutions du projet et de la situation du terrain d'assiette, de son occupation du sol actuelle :

2 EVALUATION AU REGARD DE LA CONSOMMATION D'ENAF

Une petite emprise classée en zone Ne actuellement (zone naturelle correspondant à la zone de protection autour de la station d'épuration) est désormais intégrée à la zone IAU du Mas de Rey, de manière à aménager sur 0,23 ha environ, un bassin de rétention des eaux pluviales pour le futur quartier. Il s'agit de valoriser un reliquat de terrain actuellement en friche agricole, « coincé » entre l'urbanisation projetée et le bois voisin. Ce reliquat, qu'il demeure en friche ou devienne un bassin de rétention, perdra son potentiel agricole.



L'aménagement du bassin de rétention des eaux pluviales, qui sera naturalisé, offrira les mêmes avantages que le bassin réalisé pour l'opération voisine très récente de Font de Clarette, qui a vu son bassin de rétention constituer une zone de forte concentration de batraciens, notamment en période de reproduction :



Photos prises sur site.

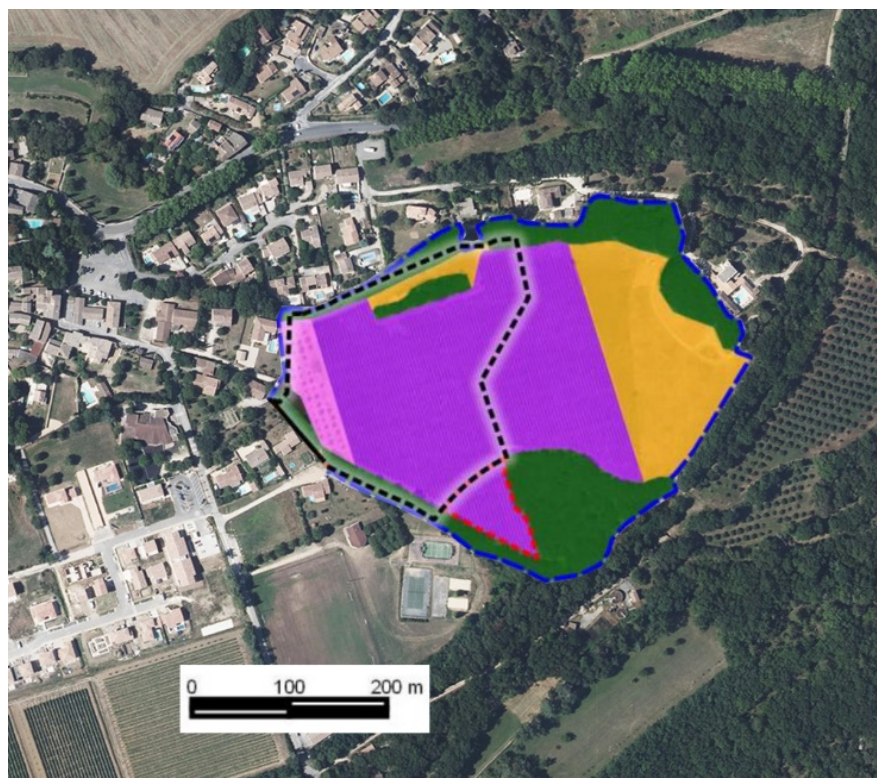
La consommation d'ENAF supplémentaire induite par ce bassin est faible : 0,23 ha. Cette consommation sera sans préjudice supplémentaire pour l'exploitation agricole (cette surface sera perdue pour l'agriculture, qu'elle demeure en friche ou qu'elle soit aménagée en bassin de rétention) et positive pour l'environnement naturel : création d'une zone humide, qui fera en outre tampon entre l'urbanisation projetée et le bois voisin.

3 EVALUATION AU REGARD DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

L'approche environnementale du PLU révisé avait intégré la perte pour l'exploitation agricole (environ 2 ha) de la surface de la zone A Urbaniser du Mas de Rey. Depuis l'approbation du PLU en 2017, les vignes qui occupaient les parcelles ont été arrachées pour faire place aujourd'hui à une friche.

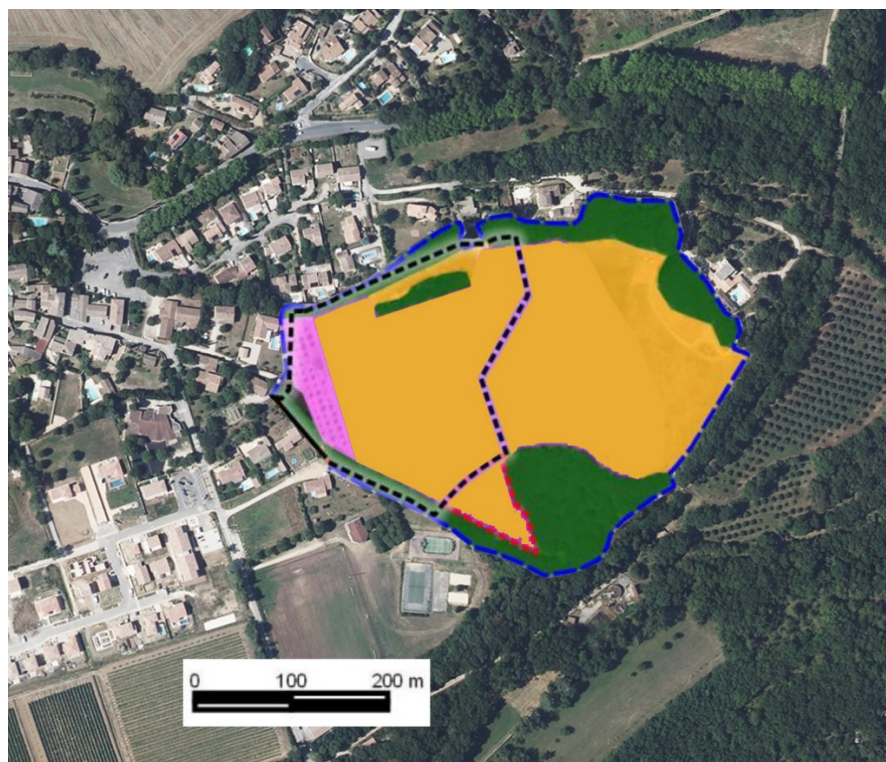
Les vignes arrachées font que l'urbanisation n'aura plus d'incidence sur la production viticole à l'échelle de l'exploitant concernée ni à l'échelle de la commune (l'arrachage n'est pas une anticipation de l'urbanisation à venir, mais une décision économique au regard de la crise viticole actuelle). La surface exploitable (2 ha environ) sera néanmoins perdue pour d'autres cultures méditerranéennes, par exemples de la lavande (très peu rentables aujourd'hui), de l'oléiculture (mais avec un retour sur investissement long).

On peut donc considérer que par rapport à situation lors de l'approbation du PLU en 2017, l'incidence sur l'exploitation agricole sera un peu plus faible aujourd'hui, car si les pertes en potentiel agricole seront identiques, elles n'amputeront pas une exploitation agricole d'une surface en production.



- Chênaie verte (45.312)
- Cuture (82.2)
- Friche (87.1)
- Habitations et jardins (86.2 x 85.31)
- Haie de cyprès (84.1 x 83.3113)
- Haie de peupliers d'italie (84.1 x 44.6)
- Haie de peupliers semi-naturelle (84.1 x 83.321)
- Haie semi-naturelle de feuillus (84.1 x 41)
- Oliveraie (83.11)
- Parc (85.2)
- Pelouse de l'Aphylanthion (34.72)
- Piste
- Vignoble (83.21)
- Périmètre IAU & IIAU
- Aménagements connexes (bassin et voirie)
- Zone d'étude

Situation en 2017



- Chênaie verte (45.312)
- Cuture (82.2)
- Friche (87.1)
- Habitations et jardins (86.2 x 85.31)
- Haie de cyprès (84.1 x 83.3113)
- Haie de peupliers d'italie (84.1 x 44.6)
- Haie de peupliers semi-naturelle (84.1 x 83.321)
- Haie semi-naturelle de feuillus (84.1 x 41)
- Oliveraie (83.11)
- Parc (85.2)
- Pelouse de l'Aphylanthion (34.72)
- Piste
- Vignoble (83.21)
- Périmètre IAU & IIAU
- Aménagements connexes (bassin et voirie)
- Zone d'étude

Situation en 2026



Situation en 2017



Situation en 2026

4 EVALUATION AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

A. Le terrain d'assiette du projet

Depuis l'approbation du PLU en 2017, les vignes qui occupaient les parcelles ont été arrachées pour faire place aujourd'hui à une friche « de première génération » : un pré ouvert, qui présente probablement un intérêt pour l'environnement naturel supérieur à celui des vignes, mais très peu supérieur : le pré est colonisé par des graminées éparses, sans que des arbustes, des haies, des arbres, des écosystèmes élaborés n'aient pu s'installer pour l'instant (voir photos ci-dessus).

On peut donc considérer qu'à l'échelle du secteur, l'incidence sur l'environnement naturel sera faible, en portant sur un secteur à enjeux faibles, faibles tels qu'ils avaient été établis dans l'approche environnementale du PLU révisé de 2017 :

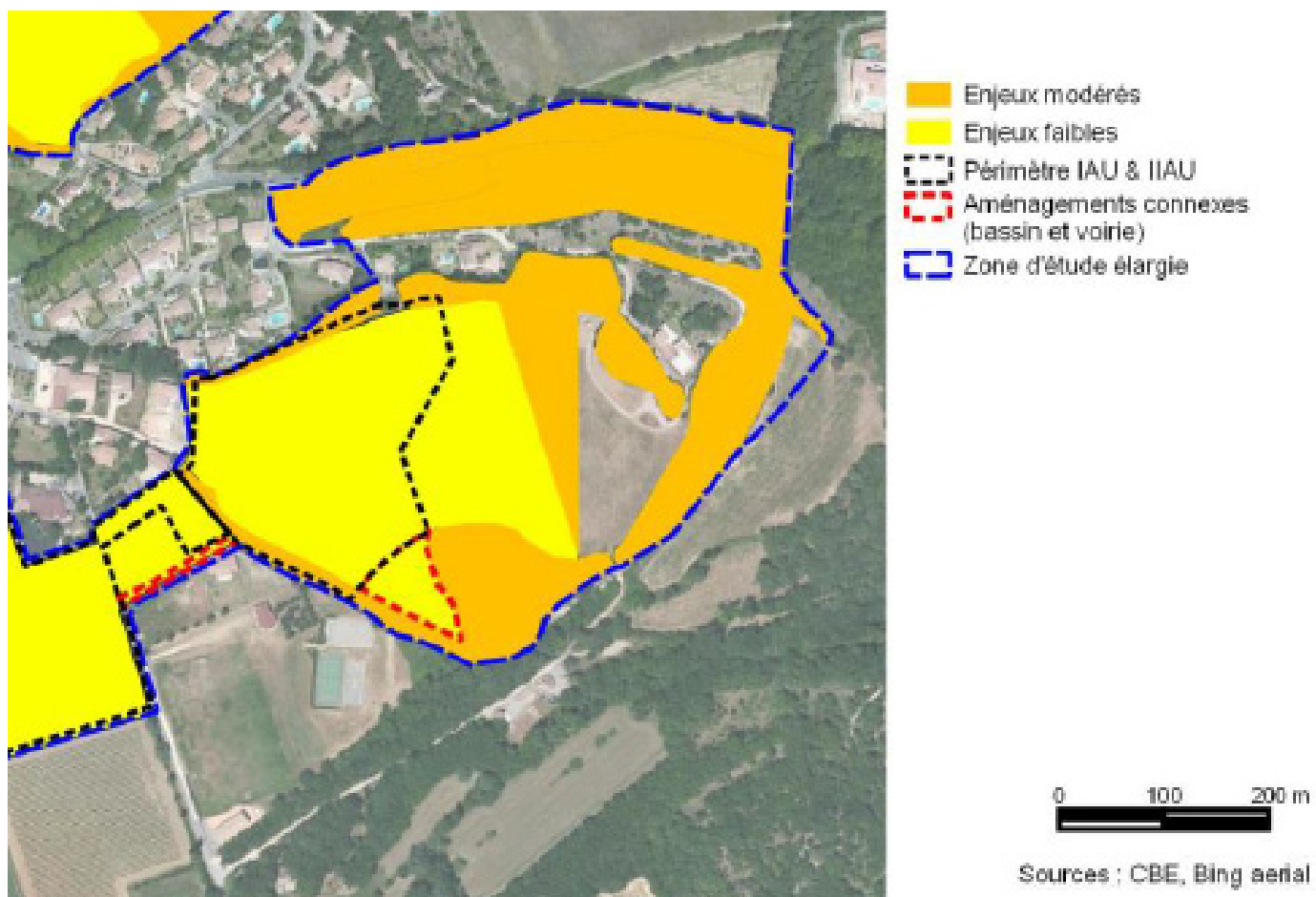
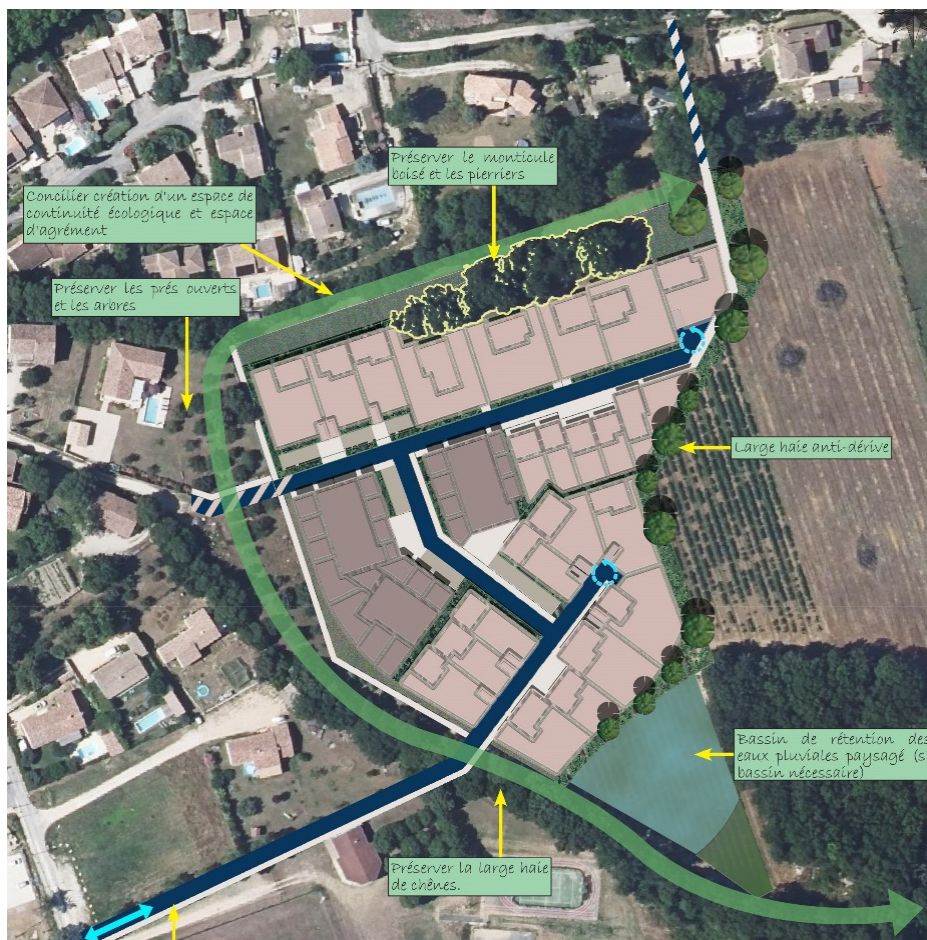


Figure 1 : hiérarchisation et spatialisation des enjeux écologiques dans les principales zones destinées à l'urbanisation 2017, date d'approbation du PLU

En outre, tous les secteurs identifiés comme à protéger au regard de l'environnement naturel dans les OAP du PLU révisé en 2017 ont été reconduits dans les nouvelles OAP :

L'incidence va être réduite avec :

- les bassins de rétention qui constitueront une zone tampon entre urbanisation et bois,
- un accès nouveau qui aura moins d'impact pas de Grands chênes (qui seront préservés de l'élargissement du chemin au Nord, accès initial),
- l'oliveraie enherbée en frange Ouest sera préservée,
- le pierrier et sa bande boisée en limite Nord sont préservés.



B. L'environnement naturel - Les périmètres d'inventaires et les périmètres réglementaires

La commune est concernée par plusieurs zones d'inventaire et/ou de protection de sites ou d'espaces naturels. La zone IIAUc du Mas de Rey dans son format issu de la modification du PLU n'est toutefois concerné par aucune de ces zones ni n'en est limitrophe.

1. LES ZNIEFF

Les Z.N.I.E.F.F. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ont le caractère d'un inventaire scientifique, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent des enjeux d'environnement de niveau supra communal qui doivent être pris en compte :

- Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- Les Z.N.I.E.F.F. de type 2 correspondent à de vastes ensembles naturels dont les grands équilibres doivent être préservés.

2. LES ZONES HUMIDES

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

3. LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

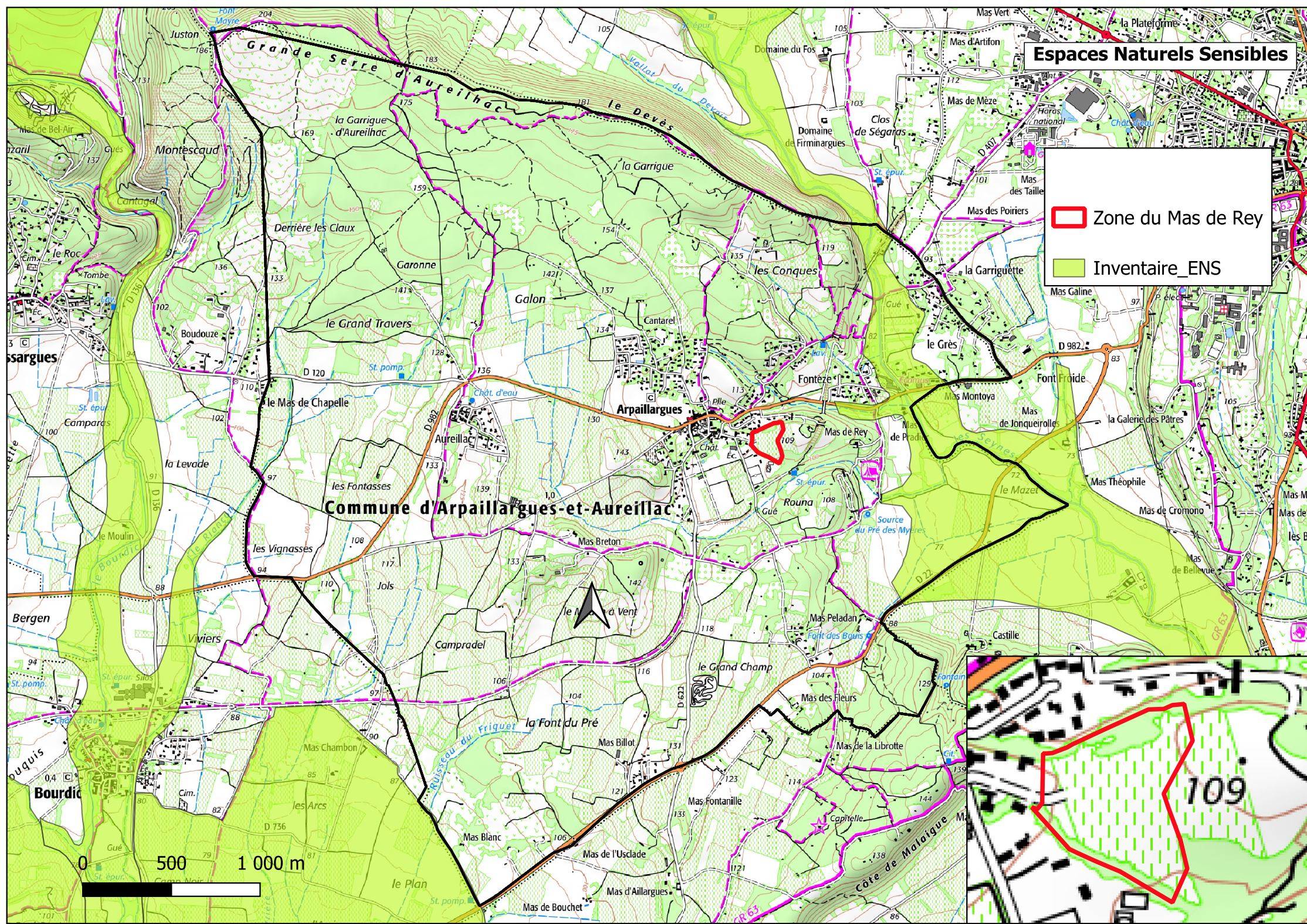
Un espace naturel sensible (ENS) est un espace « dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ».

Les ENS sont le cœur des politiques environnementales des conseils départementaux. Ils contribuent généralement à la trame verte et bleue nationale, qui décline le réseau écologique paneuropéen en France, à la suite du Grenelle de l'Environnement et dans le cadre notamment des SRCE que l'État et les conseils régionaux doivent mettre en place en 2011, avec leur partenaires départementaux notamment.

Espaces Naturels Sensibles

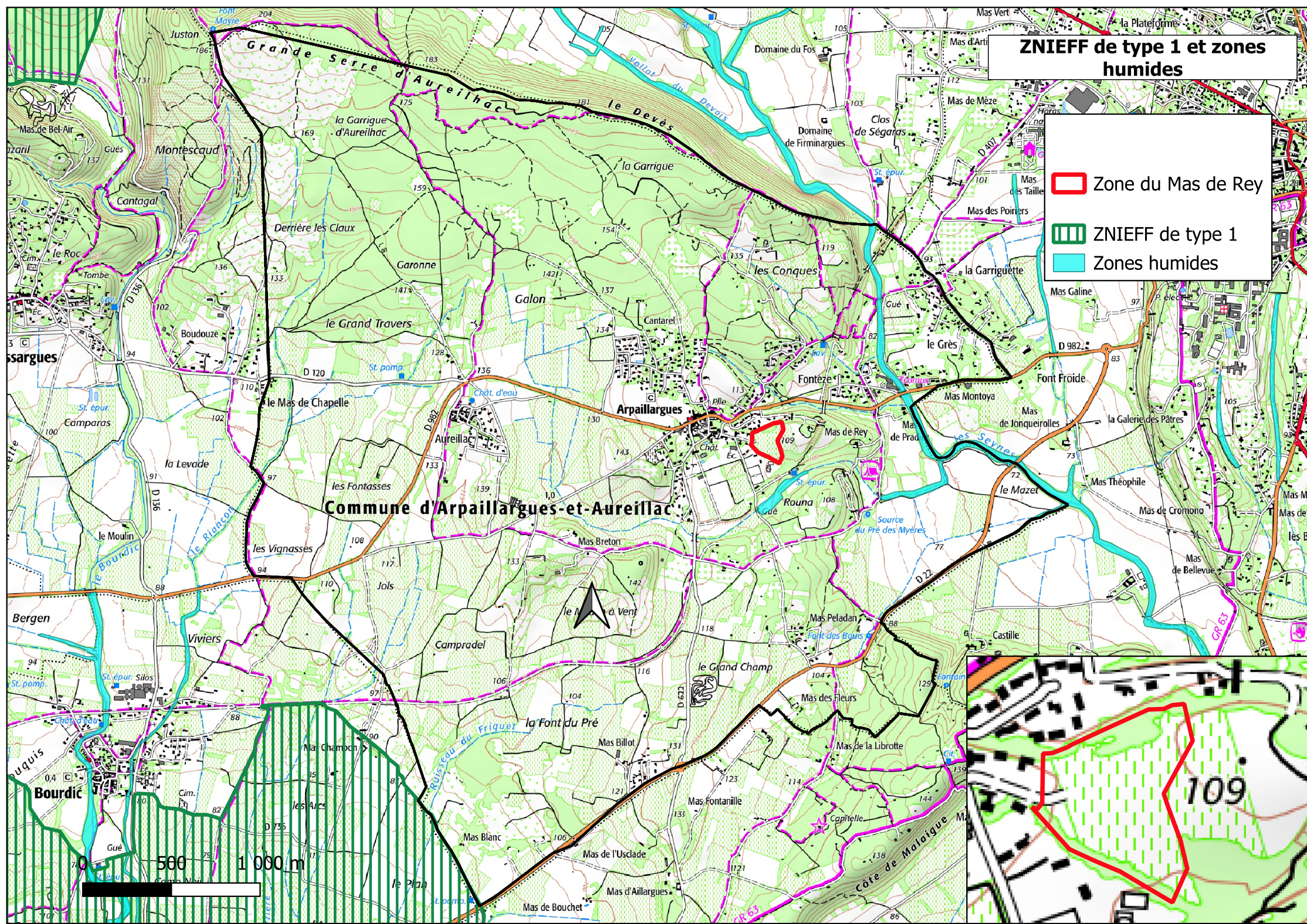
 Zone du Mas de Rey

 Inventaire_ENS



ZNIEFF de type 1 et zones humides

-  Zone du Mas de Rey
-  ZNIEFF de type 1
-  Zones humides



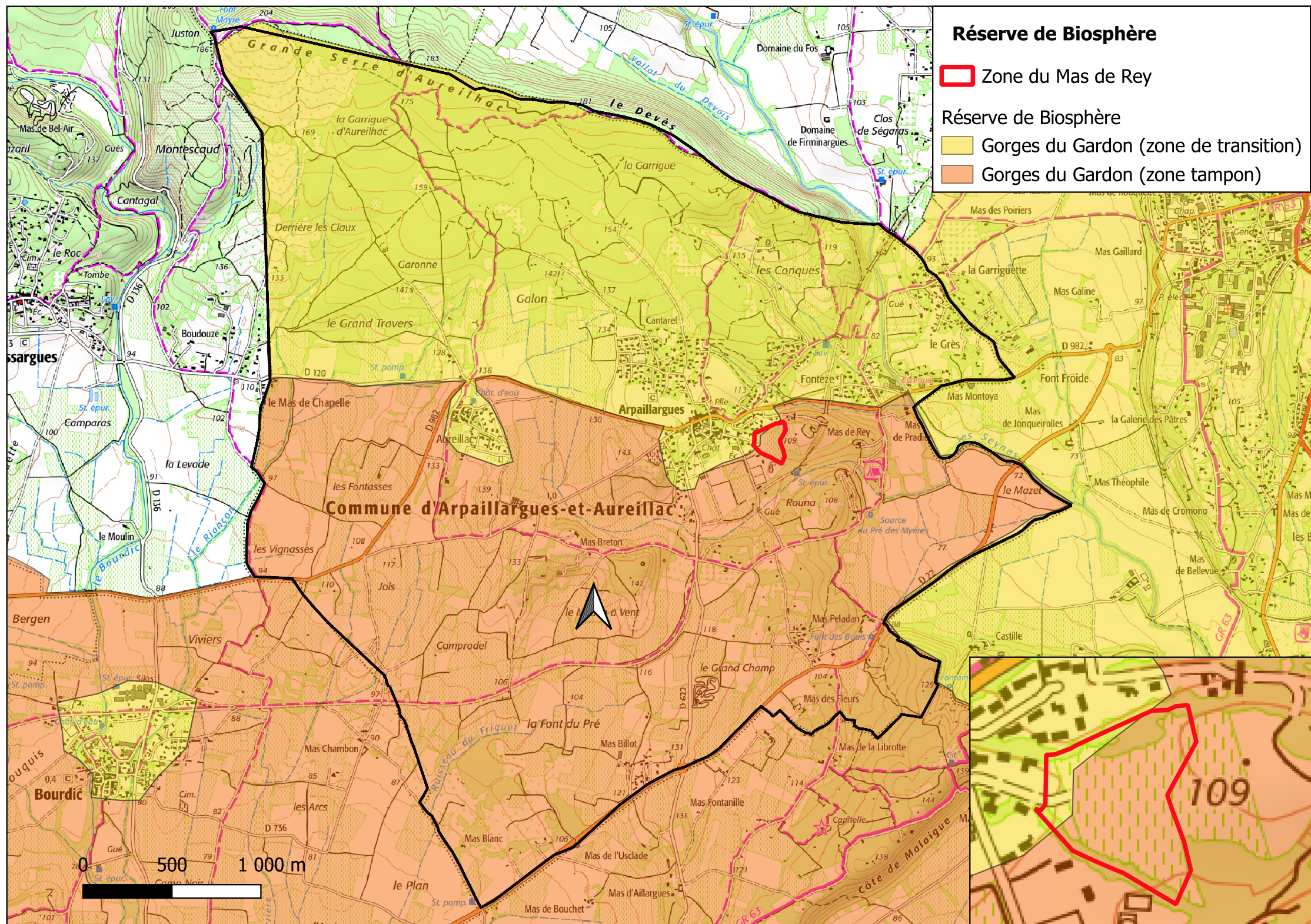
Réserve de Biosphère

 Zone du Mas de Rey

Réserve de Biosphère

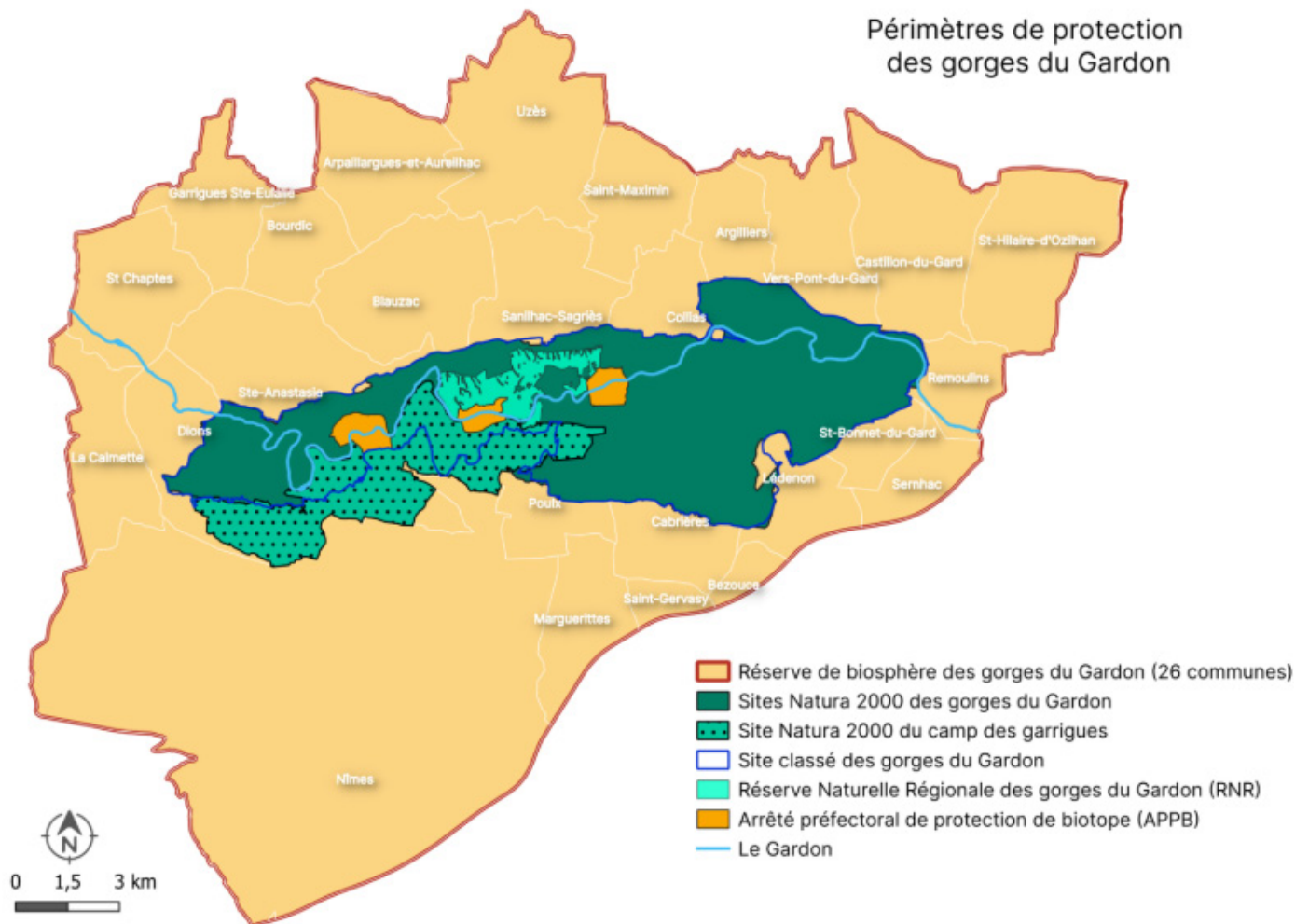
 Gorges du Gardon (zone de transition)

 Gorges du Gardon (zone tampon)



4. LA RESERVE DE BIOSPHERE DES GORGES DU GARDON

La commune est incluse entièrement dans la réserve de biosphère des Gorges du Gardon. Ce label souligne l'appartenance de d'Arpaillargues et Aureillac à un territoire qui porte des enjeux de préservation patrimoniaux très forts (historiques, floristiques, faunistiques, paysagers...). Ces enjeux impliquent un urbanisme intégré à tous points de vues. L'emprise de l'aire centrale de la réserve de biosphère se confond avec celle du grand site classé :



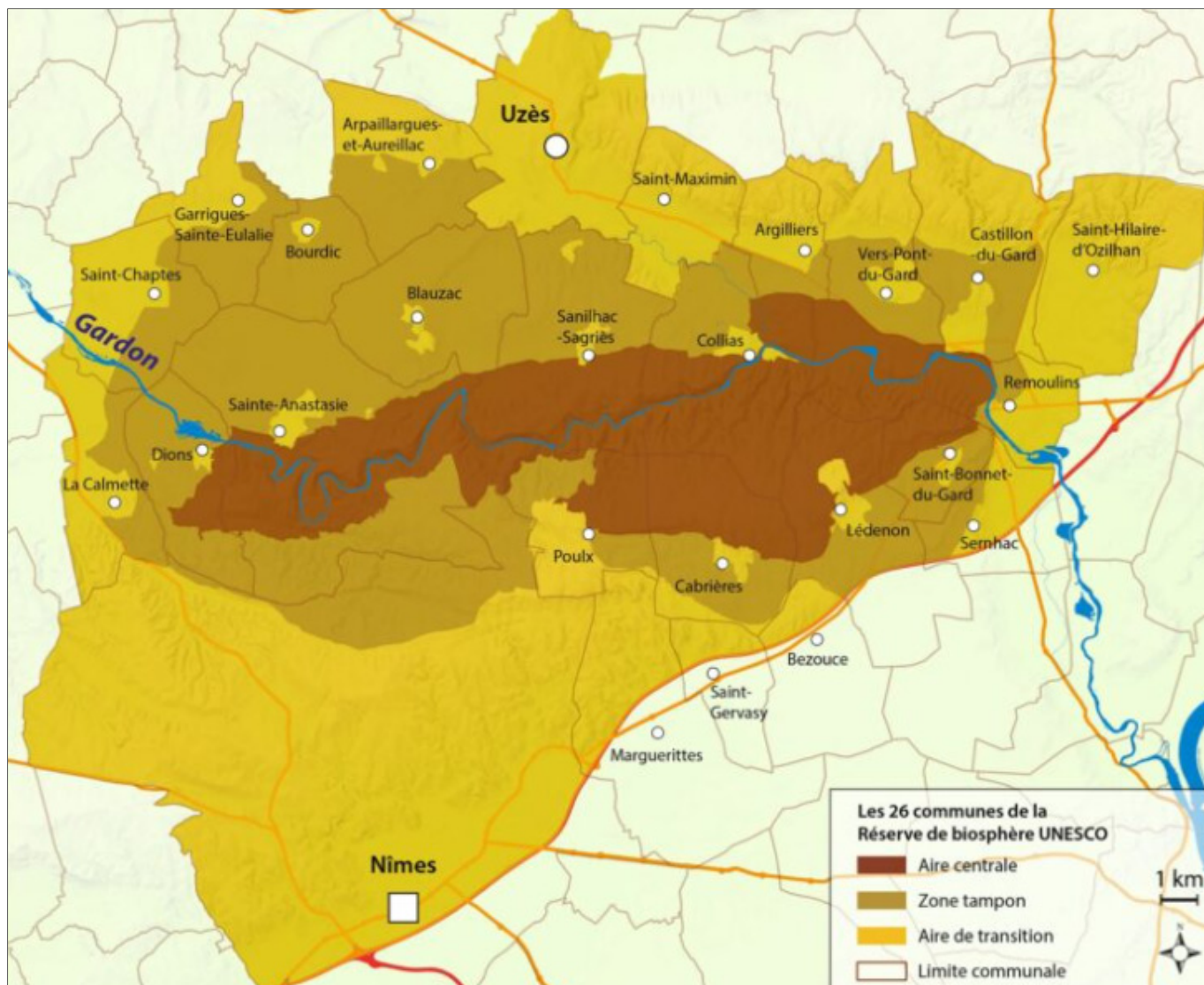


Figure 5 : carte de la réserve de biosphère



Figure 6 : périmètre du site classé "Ensemble des Gorges du Gardon, du Pont du Gard et des garrigues nîmoises"

Le site du projet est pour l'essentiel de sa superficie situé dans la zone tampon de la réserve de biosphère. Les caractéristiques de la zone d'étude ne relèvent pas d'écosystèmes décrits et/ou protégés dans les zones de protection et/ou d'inventaires qui englobent une partie de la commune.

La zone tampon doit participer à la préservation de l'aire centrale. C'est souvent une première « couronne » qui géographiquement jouxte et englobe l'aire centrale. Les activités qui s'y exercent doivent être compatibles avec les objectifs de conservation des milieux naturels. Les actions en faveur de la recherche, de l'observation et de l'éducation doivent être encouragées. Sa surface représente 13 907 ha, soit 30,56% du territoire de la Réserve de biosphère.

Le projet d'urbanisme, en modifiant le règlement et les OAP des terrains dans la zone d'étude pour y renforcer la diversité de l'habitat et garantir une meilleure intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale s'inscrit dans les objectifs de la zone tampon de la réserve de biosphère.

5 EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Le projet d'urbanisation porte sur des zones déjà destinées à l'urbanisation ou en dent creuse de cette urbanisation dont le potentiel en logements a été déjà pris en compte dans le PLU en vigueur. Les terrains sont tous desservis par les réseaux d'eau potable et d'eaux usées. La station d'épuration d'Arpaillargues dispose d'une capacité capable de traiter la charge polluante qui sera issue de l'urbanisation projetée et la ressource en eau potable et la capacité de desserte de cette eau par le réseau d'adduction sont suffisantes.

Le projet est compatible avec la ressource en eau potable et la capacité de traitement de la STEP. Il est sans incidence supplémentaire par rapport au PLU actuel.

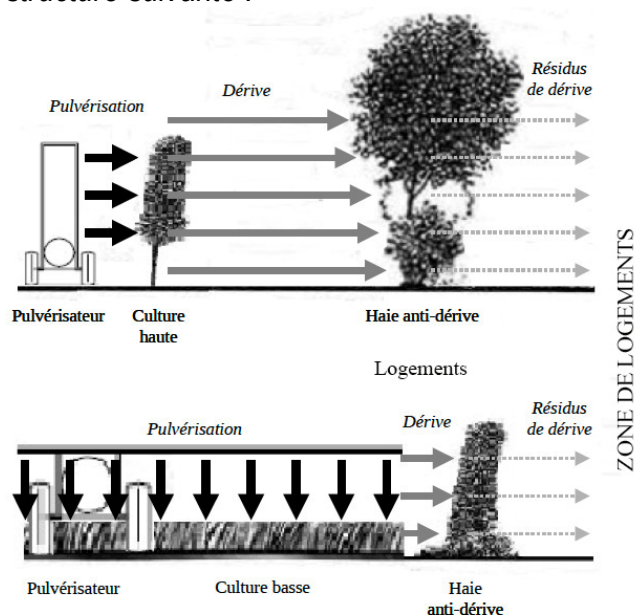
Concernant les eaux pluviales : le règlement du PLU modifié (zone IIAUc) impose le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Les conditions de gestion des eaux pluviales sont davantage détaillées et privilégient l'infiltration.

6 NUISANCES

Les groupes de logements ne produiront pas de nuisances particulières pour le voisinage : pas de covisibilités directes et aucun logement ne sera exposé à des activités bruyantes ou polluantes. Il est sans incidence supplémentaire par rapport au PLU actuel. Sur la limite de la zone A Urbaniser adjacente à une zone agricole (côté Est), la plantation d'une large haie antidérive est imposée dans les OAP et dans le règlement (article IIAUc5 de la zone UC) :

Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles (A), devront être plantées des haies antidérive établies selon la structure suivante :



7 DEPLACEMENTS

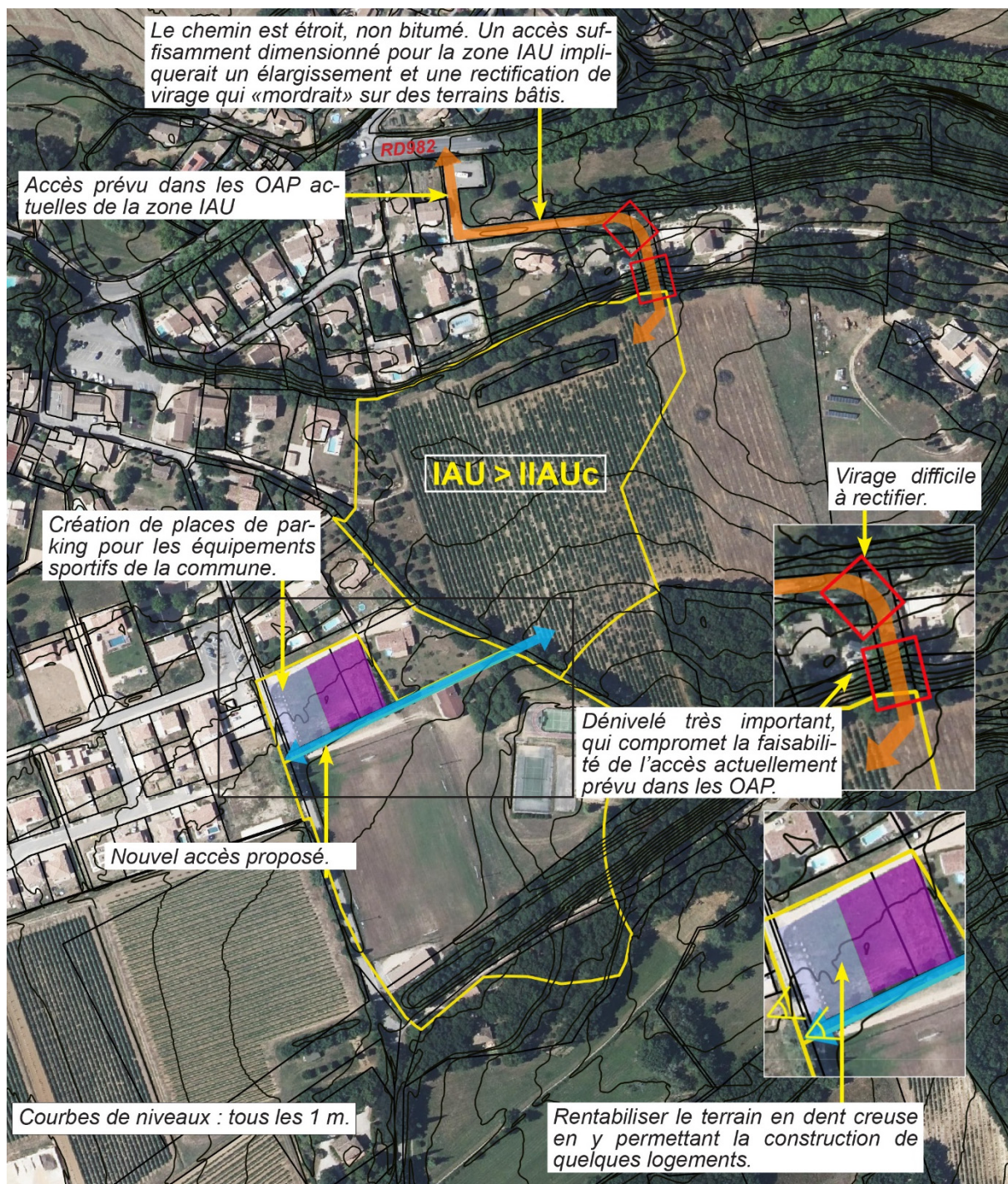
Des voies douces seront créées pour accéder facilement vers le centre-village et à l'école. Les accès sont regroupés sur une voie nouvelle, bien dimensionnée avec des réservations prévues sur d'autres voies pour un maillage futur si possible.

Ces orientations nouvelles permettent une meilleure prise en compte de la sécurité routière et des déplacements doux. L'incidence du projet sur les déplacements est positive par rapport au PLU actuel.



L'accès nouveau :

Il regroupe la bande de terrain nécessaire à la route, mais aussi un terrain adjacent, classé en zone Ns au PLU actuel (zone naturelle dédiée aux équipements sportifs communaux), pour un total d'environ 0,31 ha. Cet ensemble foncier permettra, outre la réalisation de la voie nécessaire, la création de places publiques de stationnement au sein de l'espace bâti, notamment pour les besoins de fonctionnement des équipements sportifs de la commune (classés en zone Ns). Une partie du terrain permettra aussi la réalisation de quelques logements :



Le pré concerné par le reclassement en zone urbaine : le parking est déjà existant pour partie et le reste du terrain est un pré en dent creuse de l'espace bâti.

- Au regard de la situation de dent creuse du terrain, de sa faible superficie,
- Compte-tenu du fait qu'il soit déjà pour une petite partie, déjà artificialisé et pour l'autre partie « en nature ordinaire », l'incidence de son urbanisation (voie de desserte + parking + quelques maisons) sur l'exploitation agricole et sur l'environnement naturel sera très faible.



8 CONCLUSIONS

En définissant au travers du règlement et des OAP de la zone IIAUc, des règles qui permettent une meilleure rentabilisation du foncier pour construire des logements, une organisation des accès davantage crédible tout en préservant les espaces, au sein de la zone, qui relèvent d'un intérêt environnemental, l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Mas de Rey telle qu'elle est proposée dans la modification du PLU permet une incidence sur l'environnement légèrement plus faible que celle qui aurait été issue de l'application du PLU sans la modification.

L'incidence de la modification du PLU est positive

9 MODIFICATION : EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

Modifications proposées	Incidences sur l'environnement et évaluation
Clarification des occupations et utilisations du sol interdites et des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions aux articles 1 et 2 des différentes zones.	Cette clarification, qui rend plus lisible les destinations autorisées ou interdites est sans effet sur l'environnement.
Modification des règles d'extension des constructions en zones UC : les zones UC sont principalement destinées à accueillir des logements. La règle actuelle qui y plafonne les extensions, alors que par ailleurs l'emprise au sol limite déjà, par une règle simple, la densité maximale, constitue donc une incongruité. Elle permet une différence de densité maximale possible selon que l'on se trouve dans le cas d'une extension de logement ou dans le cas de la construction d'un logement neuf sans que cela puisse se justifier sur le fond. Dès lors, la règle définie à l'article UC2, imposant un maximum d'extension de 20% de la surface de plancher existante doit être supprimée.	La modification proposée supprime une règle inutile, par ailleurs nuisible à la densification de l'espace bâti dans des zones où cette densification serait utile (en permettant de créer plus facilement des logements sur des terrains déjà bâtis donc sans induire de consommation d'ENAF). Cette modification est sans effet significatif sur l'environnement.

Modifications proposées	Incidences sur l'environnement et évaluation
Interdiction de la création de nouvelles habitations en zones Ubp et Uh : cette interdiction est rendue nécessaire compte-tenu de l'absence ou de l'insuffisance du réseau d'eau potable. La règle doit donc évoluer pour y interdire la création d'habitations nouvelles en maintenant néanmoins le classement en zone urbaine, qui traduit l'état effectif de l'occupation du sol, urbaine à l'évidence (qui ne peut être qualifiée d'agricole ou de naturelle).	En interdisant de créer des logements supplémentaires dans des secteurs insuffisamment desservis par les réseaux, le PLU évitera de procéder à de coûteux travaux sur les réseaux pour un bénéfice démographique (quelques maisons) très faible. Cette modification est positive pour l'environnement.
Modification des conditions de desserte des terrains par les voies en zones Ubp3, Uc3, Uh3 : ces modifications suppriment les gabarits minimums de voirie pour la desserte des constructions pour leur préférer une règle plus souple, exigeant que les accès et dessertes soient proportionnés aux projets.	Cette modification est sans effet significatif sur l'environnement.
Suppression de l'obligation d'implantation d'une façade au moins des constructions parallèlement à la voie en zones UA et UC. En zone UA, compte-tenu des autres règles d'implantation imposées, cette disposition était inutilement contraignante. En zone UC, très souvent, il n'y a pas de voie publique principale qui jouxte les terrains d'assiettes de maisons existantes ou projetées. Ainsi, l'obligation d'implantation des constructions parallèlement aux voies publiques n'avait pas de réel sens.	La nouvelle règle facilite l'urbanisation sans remettre en cause la protection de l'espace urbain qui relève d'un intérêt patrimonial. Cette modification est sans effet significatif sur l'environnement.
Homogénéisation des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zones urbaines (sauf UA) et en zone A. En zones Ubp, Uc et Uh, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives contiennent des variations légères. L'homogénéisation traduit un simple souci de simplification.	La nouvelle règle facilite l'urbanisation sans remettre en cause la protection de l'espace urbain qui relève d'un intérêt patrimonial. Elle touche des zones déjà urbanisées. Cette modification est sans effet significatif sur l'environnement.
Introduction des dispositions de la loi « ELAN » en zone agricole : ces nouvelles dispositions prévoient que dans les zones agricoles ou forestières, le règlement du PLU peut désormais autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production sous réserve d'obtention d'un accord avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La commune a jugé ces dispositions particulièrement intéressantes pour une économie agricole essentiellement viticole, où la vente directe est traditionnelle dans les domaines.	Pour chaque demande qui relèvera de ces nouvelles dispositions, outre l'application des règles du PLU, chaque demande de permis de construire sera étudiée au cas par cas par la CDPENAF, qui pourra imposer les moyens d'intégration environnementale adaptée, ou refuser le projet le cas échéant. Cette modification est sans effet significatif sur l'environnement compte-tenu du contrôle qui sera exercé par la CDPENAF.
Autorisation des équipements publics ou d'intérêt collectif en zones A et N	Cette disposition nouvelle, indispensable au fonctionnement des services publics relève

Modifications proposées	Incidences sur l'environnement et évaluation
Dans le PLU en vigueur, les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont autorisés ni en zone agricole, ni en zone naturelle. Cette interdiction pourrait poser des problèmes de fonctionnement et de gestion des services publics, notamment ceux relatifs aux réseaux d'eaux usées et d'eau potable : comme c'est souvent le cas, des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont implantés en-dehors des zones urbaines ou A Urbaniser ou pourraient l'être : un réservoir d'eau potable, un poste de refoulement pour le réseau d'eaux usées, un transformateur électrique...Le code de l'urbanisme prévoit d'ailleurs dans son article L151-11 la possibilité d'implanter des équipements publics ou d'intérêt collectif pour le bon fonctionnement des services publics. Il s'agit donc de rendre possible la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif en zones A et N.	d'avantage de la correction d'un oubli dans le règlement actuel. Elle est introduite, uniquement pour des constructions et installations techniques selon les modalités prévues par le code de l'urbanisme, qui indique que les installations et constructions « <i>ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i> » D'éventuelles consommations d'ENAF sont possibles avec ces nouvelles dispositions mais elles seront très encadrées et en-dehors des espaces spécifiquement protégés par le PLU : Espaces Boisés Classés, zones humides...) Les ouvrages et équipements seront en outre construits par la collectivité. Cette modification pourrait avoir des effets circonscrits sur l'environnement en fonction de la nature des installations, mais sous le contrôle total de la collectivité et en-dehors des zones spécifiquement protégées pour les enjeux environnementaux.
Distinction entre les bâtiments principaux et leurs annexes pour l'aspect extérieur : afin de permettre plus facilement la construction d'annexes qui participent au confort et à la praticité des logements, il est proposé de distinguer les règles d'aspect extérieur qui s'appliquent aux bâtiments principaux d'une part et celles qui s'appliquent aux bâtiments secondaires d'autre part.	Cette modification porte sur des terrains déjà bâtis. Elle est sans effet significatif sur l'environnement.

10 CONCLUSIONS

Les ajustements du règlement écrit ne modifient pas substantiellement l'incidence du PLU sur l'environnement.