

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Commune de Brouzet-les-Alès

Département du Gard



2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Approbation du POS : DCM du 1^{er} juin 1995

*Prescription de la révision du POS et d'élaboration du
PLU : DCM du 27 juin 2011*

Approbation du PLU : DCM du 13 avril 2015

ADELE-SFI
434 rue Etienne Lenoir
30900 NIMES
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE ■ ■ ■
SFI
urbanisme

*Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du*

SOMMAIRE

I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	3
OBJET DU PADD	4
CONTENU DU PADD.....	4
PORTEE DU PADD	5
II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE BROUZET-LES-ALES	7
CONTEXTE ET EVOLUTION DE BROUZET-LES-ALES A L'HORIZON 2025	8
II.1. AFFIRMER LA POSITION DE BROUZET COMME « PORTE D'ENTREE EST » D'ALES AGGLOMERATION ET RENFORCER AINSI LA VITALITE ECONOMIQUE ET SOCIALE DU VILLAGE	9
II.1.1. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ECONOMIQUE DE QUALITE ET SEDENTAIRE	9
II.1.2. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS	9
II.1.3. REORGANISER LE STATIONNEMENT ET SECURISER L'ACCES AUX COMMERCES ET AUX EQUIPEMENTS	10
II.2. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE FAÇON RATIONNELLE ET COHERENTE POUR REpondre AU ROLE DE POLE DE PROXIMITE DONNE À BROUZET-LES-ALES	11
II.2.1. PRENDRE EN COMPTE LES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT DU TISSU URBAIN EXISTANT	11
II.2.2. OUVRIR DE NOUVELLES ZONES A L'URBANISATION EN CONTINUITE DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE ...	11
II.3. PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS.....	13
II.3.1. PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES REMARQUABLES	13
II.3.2. PRESERVER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	13
II.3.3. PRENDRE EN COMPTE ET GERER LES RISQUES NATURELS.....	14
III. CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD DE BROUZET-LES-ALES.....	15



I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat), du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »), et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, pour l'établissement du P.L.U., la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable.

Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires.

Ce P.A.D.D. constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

CONTENU DU PADD

Suite à la **Loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010**, l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

L'Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise également que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports. »



PORTEE DU PADD

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est pas opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

Lorsque la commune souhaitera modifier le document, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- ➔ si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffit,
- ➔ si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il faut engager une procédure de révision.





II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE BROUZET-LES-ALES

CONTEXTE ET EVOLUTION DE BROUZET-LES-ALES A L'HORIZON 2025

La commune de Brouzet-les-Alès se situe dans le Gard le long de la route départemental 6 qui relie les villes d'Alès et de Bagnols-sur-Cèze dont elle est respectivement distante de 15 et 38 Km. Le village est implanté au pied du massif forestier du Mont Bouquet.

Petit village résidentiel, Brouzet-les-Alès a connu une expansion démographique qui s'est renforcée depuis le début des années 2000 (+3,4% de variation annuelle moyenne de la population). En 2012, elle compte environ 645 habitants.

Cet apport de population a engendré un développement urbain important notamment dans les zones boisées le long de la départementale 7, axe de desserte principal de Brouzet-les-Alès.

Aujourd'hui, la commune souhaite poursuivre son développement et ce d'autant plus qu'elle a été identifiée comme **pôle de proximité** dans le SCOT Pays des Cévennes (en cours d'élaboration). Cette fonction nécessite d'atteindre un certain niveau de population pour pouvoir prétendre à l'implantation et au maintien des commerces, services et entreprises à rayonnement intercommunal. L'objectif étant d'accompagner le développement démographique du Piémont Est du Pays.

De plus, la commune envisage également de valoriser davantage sa **position d'entrée Est d'Alès Agglomération** notamment au niveau économique en favorisant l'installation de nouvelles entreprises et ainsi créer de l'emploi.

Toutefois, ce développement sera maîtrisé et concentré autour du cœur de village conformément aux nouvelles exigences réglementaires édictées dans les récentes lois telle que la Loi portant Engagement National pour l'Environnement dite Loi Grenelle II qui impose notamment l'économie de l'espace.

Dans cet esprit, la commune envisage d'atteindre une population d'environ **1000 habitants à l'horizon 2025** (échéance du PLU) soit l'accueil d'environ **350 habitants supplémentaires** (environ +3,4%/an). Cette objectif de population étant notamment en adéquation avec la capacité de la nouvelle station d'épuration réalisée en 2011 ainsi qu'avec la ressource en eau.

Suite aux enjeux dégagés dans le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Brouzet-les-Alès se définit en trois grandes orientations :

- I. **Affirmer la position de Brouzet-les-Alès comme « porte d'entrée Est » d'Alès Agglomération et renforcer ainsi la vitalité économique et sociale du village**
- II. **Organiser le développement urbain de façon rationnelle et cohérente pour répondre au rôle de pôle de proximité donné à Brouzet-les-Alès**
- III. **Protéger et valoriser le patrimoine environnemental et prendre en compte les risques naturels**

II.1. AFFIRMER LA POSITION DE BROUZET COMME « PORTE D'ENTREE EST » D'ALES AGGLOMERATION ET RENFORCER AINSI LA VITALITE ECONOMIQUE ET SOCIALE DU VILLAGE

L'apport de population envisagé dans les années à venir et la fonction de pôle de proximité de Brouzet-les-Alès demande une certaine qualité de services dont la commune envisage de renforcer. L'objectif étant également d'asseoir sa position comme porte d'entrée économique d'Alès Agglomération au travers la réalisation d'une zone d'activité communautaire autour du site de la cave coopérative/

II.1.1. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ECONOMIQUE DE QUALITE ET SEDENTAIRE

→ Faire du site de la cave coopérative une zone économique d'intérêt communautaire

La ZAE de la cave coopérative souffre actuellement d'un manque d'attractivité certain alors qu'elle possède un réel potentiel : situation privilégiée au carrefour de la RD6 (axe Alès / Bagnols-sur-Cèze) et de la RD7 (axe les Fumades / Brignon), peu d'espaces d'accueil à proximité...).

La commune envisage donc de l'aménager en tant que zone d'activités économique d'intérêt communautaire conformément à son identification en tant que tel à l'échelle du Pays Cévennes. Celle-ci sera donc valoriser et étendue (environ 3 hectares supplémentaires) pour qu'elle soit en mesure d'y accueillir de nouvelles entreprises (notamment artisanales) et ainsi de créer de l'emploi, objectif prioritaire de la commune.

Toutefois, cette zone sera aménagée ultérieurement car les conditions actuelles ne permettent pas son développement immédiat (problématiques liées à l'accès à la zone depuis la RD6, au contexte hydraulique et aux coûts importants de viabilisation). De plus, ses conditions d'aménagement sont à prévoir en partenariat avec Alès Agglomération qui possède la compétence « Développement Economique ». L'aménagement de la zone devra notamment prévoir le développement du très haut débit (mise en place de fourreaux) afin d'attirer de nouvelles entreprises.

→ Favoriser l'implantation d'un commerce et des services dans le centre du village

Pour conforter son rôle de « pôle de proximité », la commune souhaite accueillir un commerce et des services de proximité afin de compléter son offre existante. Le commerce devra notamment être implanté à moins de 300 mètres du cœur de village conformément au Document d'Aménagement Commercial du SCOT Pays des Cévennes.

II.1.2. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS

→ Maintenir et revaloriser les équipements existants

La commune souhaite maintenir son offre en équipements actuelle et préserver notamment le Champ de Foire qui représente le lieu de rencontres et de convivialité de la commune.

→ Permettre l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt intercommunal

En complément des équipements existants, la commune souhaite donc en permettre l'accueil de nouveaux et en particulier d'une crèche / halte-garderie qui favoriserait notamment l'installation de jeunes ménages et permettrait également de créer une offre aujourd'hui inexistante dans le secteur Est d'Alès Agglomération.

II.1.3. REORGANISER LE STATIONNEMENT ET SECURISER L'ACCES AUX COMMERCES ET AUX EQUIPEMENTS

→ Réaménager les abords du stade et du foyer

L'installation du commerce à proximité du foyer va engendrer un besoin supplémentaire en places de stationnement. La commune envisage donc de rendre plus fonctionnel l'actuel parking entre le foyer et le Champ de Foire mais également de réaménager la rue du 8 mai 1945 au niveau du stade en créant du stationnement longitudinal.

→ Réaliser de nouvelles zones de stationnement autour du centre village

Il est prévu d'aménager deux nouveaux parkings sur la commune dont l'un au Nord du village au croisement du chemin du Puits et du chemin du Cimetière et l'autre au Sud du village le long de la RD7. Ces deux zones permettront de créer environ 140 places de stationnement. Des aménagements paysagers et des espaces de détente et de loisirs seront également réalisés.

De plus, la commune étudie la possibilité d'aménager un nouveau parking à proximité des équipements sportifs, scolaires et administratifs. Il se positionnerait en complément du parking du foyer et des écoles.

→ Sécuriser les arrêts de bus le long de la RD7

Pour inciter davantage la population à prendre les transports en commun, la commune envisage de sécuriser les arrêts de bus présents le long de la RD7.

II.2. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE FAÇON RATIONNELLE ET COHERENTE POUR REpondre AU ROLE DE POLE DE PROXIMITE DONNE A BROUZET-LES-ALES

Pour maintenir son attractivité et renforcer son nouveau rôle de pôle de proximité inscrit dans le projet de SCOT du Pays des Cévennes, la commune de Brouzet-les-Alès envisage de poursuivre son développement urbain tout en le maîtrisant et en positionnant de manière cohérente les nouvelles extensions (proximité avec les réseaux et le cœur de village, prise en compte des risques, contraintes environnementales...).

II.2.1. PRENDRE EN COMPTE LES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT DU TISSU URBAIN EXISTANT

→ Asseoir une partie de l'urbanisation sur les disponibilités foncières

L'enveloppe urbaine définie dans le POS offre encore une dizaine d'hectares de foncier constructible. Le développement de Brouzet-les-Alès se réalisera donc en partie avec le comblement de ces « dents creuses ».

→ Valoriser le patrimoine foncier et bâti communal

La commune a identifié quatre sites qui pourraient potentiellement accueillir une dizaine de logements locatifs sociaux.

Il s'agit de deux bâtisses à rénover dont l'une qui accueillait autrefois le presbytère catholique (derrière l'église) et l'autre le presbytère protestant (place du 11 novembre 1918).

Un autre logement au-dessus de la Poste sera également rénové en tant que logement locatif social.

Le quatrième site correspond à une partie d'une parcelle située Rue du Pigeonnier.

II.2.2. OUVRIR DE NOUVELLES ZONES A L'URBANISATION EN CONTINUITE DE L'ENVELOPPE URBaine EXISTANTE

Les disponibilités foncières dans le tissu urbain existant étant difficilement maîtrisables par la commune du fait de leur caractère privé, mais également difficilement urbanisables (topographie du terrain, problème d'accès, de stationnement...), de nouvelles zones d'urbanisation doivent donc être prévues pour poursuivre le développement urbain brouzétain.

Trois nouveaux secteurs ont ainsi été identifiés en continuité Ouest du tissu existant pour accueillir la population future. Leur délimitation a été réalisée en prenant en compte le PPRi Auzon-Auzonnet-Alauzène.

Phase 1 : Deux secteurs seront immédiatement urbanisables. Il s'agit des secteurs de « **La Vignasse** » localisé à l'Ouest du lotissement « Les Plans » et « **Le Vignaudet** » qui est déjà en partie urbanisé.

Phase 2 : Un troisième secteur sera ouvert à l'urbanisation à moyen terme dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU et selon les besoins. Il s'agit du secteur de « **La Lauze** » situé en continuité Ouest du secteur du Vignaudet.



Ces trois secteurs, d'une superficie totale d'**environ 4 hectares**, permettront à terme de réaliser environ 50 logements.

La nouvelle station d'épuration réalisée en 2012, dont la capacité est de 800 eq / hab, est en mesure de traiter les effluents futurs de ces secteurs.

Ils seront aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Leur aménagement devra toutefois être de qualité et devra notamment prévoir de :

- développer des formes urbaines plus denses pour conforter la centralité du village située à proximité ;
- traiter et soigner qualitativement les fronts urbains, c'est-à-dire les interfaces entre l'espace agricole et l'espace urbanisé ;
- aménager des cheminements doux le long des principales voies de circulation existantes et des futures nouvelles voies afin de relier ces nouveaux secteurs au cœur de village ;
- recommander des techniques favorisant les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes domestiques...) face au potentiel solaire, éolien et aérothermique du territoire communal ;

II.3. PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

La commune bénéficie d'un cadre environnemental vaste et de qualité, tant au niveau écologique, patrimonial que paysager, qu'elle souhaite protéger durablement pour maintenir un cadre de vie de qualité.

II.3.1. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES REMARQUABLES

→ Protéger le massif forestier du Mont Bouquet

Elément fort du territoire des garrigues gardoises, le massif forestier du Mont Bouquet abrite une biodiversité abondante et remarquable qui en fait le principal continuum écologique terrestre du territoire. La commune souhaite donc le protéger en s'appuyant notamment sur les périmètres d'inventaires et les dispositifs de protection auxquels il est soumis (ZNIEFF, réseau Natura 2000, ENS, PNA¹).

De plus, le massif forestier du Mont Bouquet représente l'opportunité de développer la filière écotouristique notamment par l'aménagement de sentiers de randonnées ou encore la mise en valeur du belvédère dans le respect des enjeux de biodiversité. Ces initiatives sont à développer en partenariat avec le Pays des Cévennes qui dispose de la compétence tourisme.

→ Préserver les espaces agricoles

Pour maintenir la filière agricole sur le territoire et préserver la qualité des paysages, la commune souhaite conserver les espaces agricoles stratégiques, c'est-à-dire ceux qui présentent un potentiel agronomique, biologique et économique avéré.

De plus, la réalisation des constructions en zone agricole sera encadrée et limitée afin d'éviter tout mitage de cet espace. Ces constructions devront être justifiées par l'importance de l'activité agricole en présence, par sa pérennité et par la nature même de l'activité.

Une attention sera également portée à l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles (traitement paysager des clôtures, qualité architecturale du bâti...) afin d'assurer une perception de qualité.

II.3.2. PRÉSERVER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

→ Préserver et sauvegarder les corridors écologiques terrestres et aquatiques

Il s'agira de favoriser la biodiversité en ville et dans les futures zones d'urbanisation (espaces verts, alignements d'arbres...) afin de compléter le réseau de continuités écologiques terrestres de la commune qui est actuellement principalement composé du massif forestier du Mont Bouquet. Cela passera notamment par la préservation des bosquets d'arbres au cœur du village et le long des vallons.

De plus, la ripisylve localisée le long des vallons et cours d'eau doit également être protégée car elle compose en partie le réseau de continuités écologiques aquatiques de la commune.

Ces corridors écologiques participent notamment au maintien et à la qualité des paysages brouzetains.

¹ **ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

ENS : Espace Naturel Sensible

PNA : Plan National d'Actions

→ Préserver les éléments du petit patrimoine qui fondent l'identité locale

Les éléments du patrimoine naturel (haies, bosquets, le champ de foire et ses platanes) et bâti (l'église, le temple, l'horloge, la chapelle du guidon du Mont Bouquet) ponctuant le paysage et qui constituent des composants de l'histoire du territoire communal seront sauvegardés et valorisés.

II.3.3. PRENDRE EN COMPTE ET GERER LES RISQUES NATURELS

La commune est soumise à deux principaux risques naturels qu'elle doit prendre en compte dans son développement urbain futur afin de protéger les biens et les personnes.

→ Prendre en compte le risque inondation et de ruissellement

Ce risque touche principalement la plaine agricole de Brouzet-les-Alès ainsi qu'une partie de la zone urbanisée. Il est représenté par des zones d'aléa dans le PPRi Auzon-Auzonnet-Alauzène approuvé en octobre 2011 où les constructions sont soit interdites soit autorisées sous conditions.

Il conviendra donc de ne pas développer l'urbanisation dans les zones d'aléa fort et de mettre en place des mesures de réduction du risque dans les zones déjà urbanisées. Cela pourra notamment par la réalisation de systèmes de gestion des eaux pluviales (noues paysagères, bassins de rétention paysagers, utilisation de matériaux poreux...).

Les abords des cours d'eau ainsi que des fossés devront en particulier être bien entretenus afin d'assurer un meilleur écoulement des eaux.

→ Prendre en compte le risque incendie de forêt

Présent sur la partie Est du territoire communal, ce risque doit être pris en compte dans le développement urbain. L'urbanisation dans ces secteurs devra notamment être fortement limitée afin de ne pas aggraver l'exposition au risque et de protéger les biens et les personnes.

Dans les zones déjà urbanisées proches des massifs forestiers (Les Costes, les Sablons, le Taupanas...), les mesures réglementaires de débroussaillage en vigueur devront être respectées.

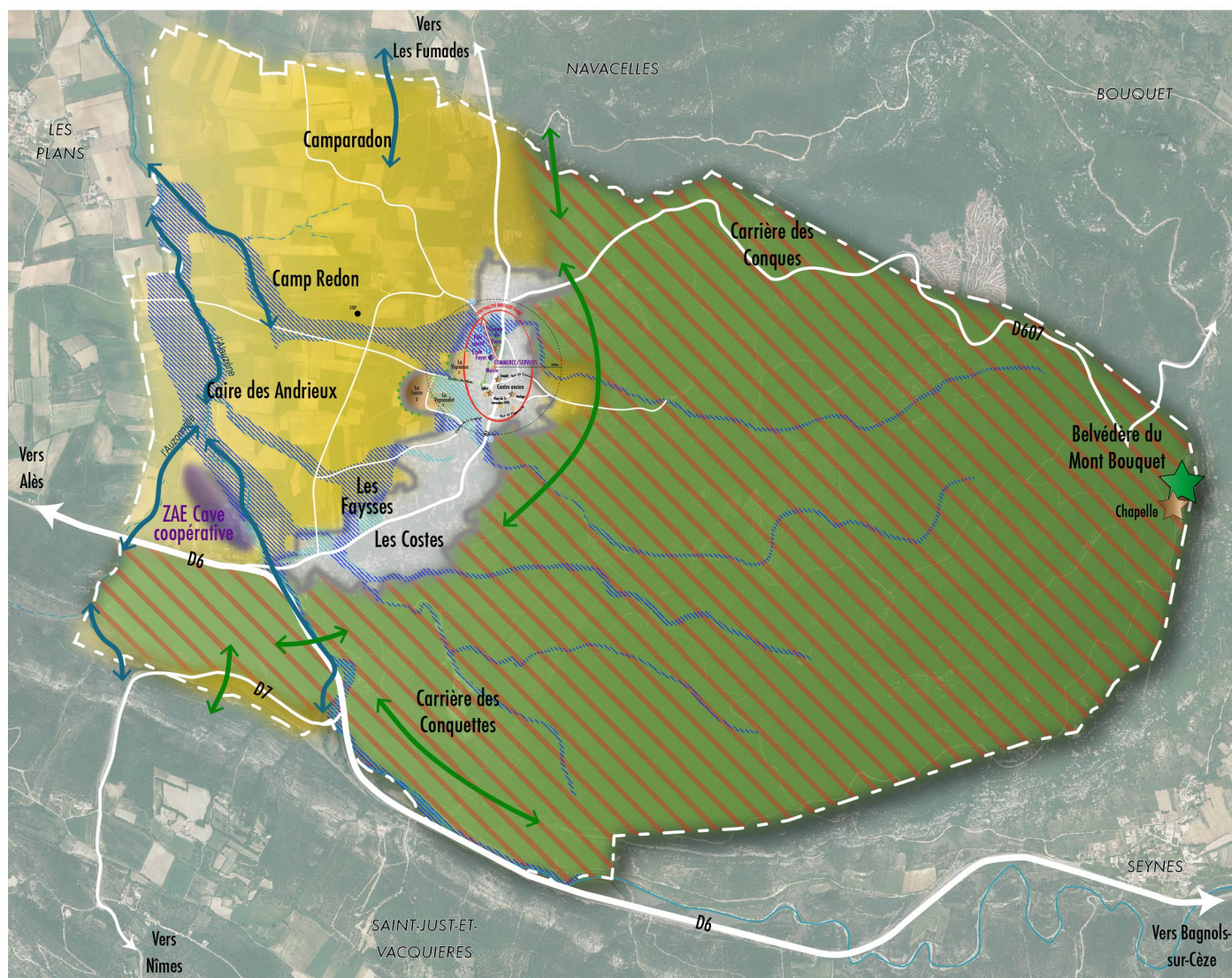
→ Prendre en compte le risque retrait gonflement des argiles

Ce risque est concentré à l'ouest de la commune. Plusieurs quartiers sont en zone d'aléa fort et modéré retrait et gonflement des argiles (ouest de la D7). Au sud de la commune au niveau de la limite avec la commune de Saint Just-et-Vacquières, quatre zones de glissement de terrain sont aussi identifiées. Ce risque doit être pris en compte lors de la phase de conception des constructions.



III. CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD DE BROUZET- LES-ALES

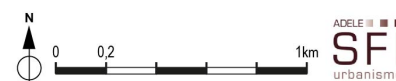
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE BROUZET-LES-ALES A L'HORIZON 2025



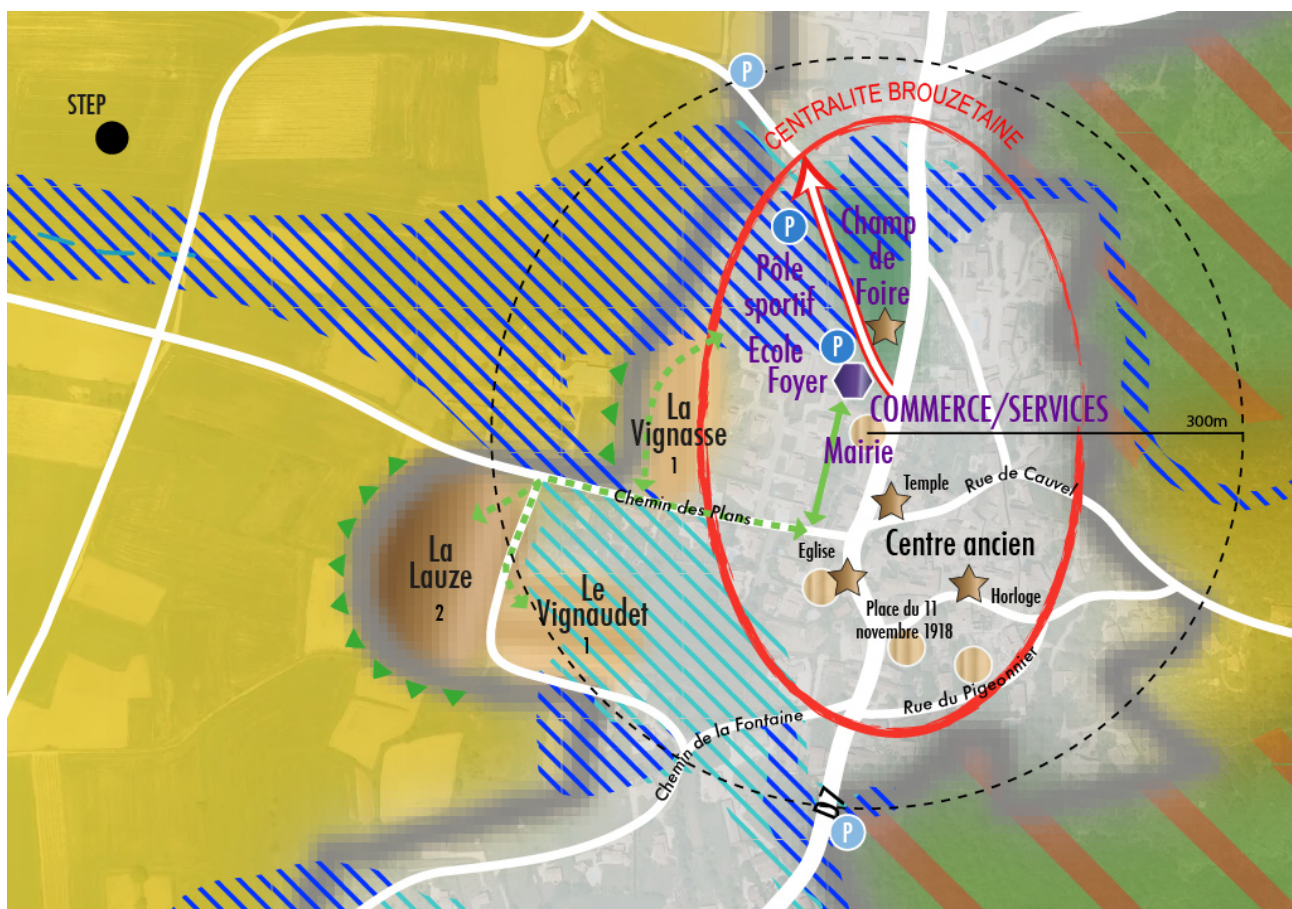
LEGENDE

- Protéger le massif forestier du Mont Bouquet
- ★ Mettre en valeur le belvédère
- Préserver les espaces agricoles
- ↔ Sauvegarder les corridors écologiques terrestres
- ↔ Sauvegarder les corridors écologiques aquatiques

- ★ Préserver les éléments de patrimoine
- ▨ Prendre en compte le risque inondation
- ▨ Prendre en compte le risque incendie de forêt
- Asseoir une partie de l'urbanisation sur les disponibilités foncières
- Maîtriser les contours de l'enveloppe urbaine
- Faire du site de la Cave coopérative une zone économique d'intérêt communautaire



ZOOM CENTRE



LEGENDE

- Protéger le massif forestier du Mont Bouquet
- Préserver les espaces agricoles
- Préserver les éléments de patrimoine
- Prendre en compte le risque inondation (Aléa fort)
- Prendre en compte le risque inondation (Aléa modéré)
- Prendre en compte le risque incendie de forêt
- Asseoir une partie de l'urbanisation sur les disponibilités foncières
- Valoriser le patrimoine foncier et bâti communal
- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation selon les besoins (phases 1 et 2)
- Maîtriser les contours de l'enveloppe urbaine

- Traiter et soigner les fronts urbains
- Favoriser l'implantation d'un commerce et des services
- Préserver le Champ de Foire en tant que lieu de rencontre
- Réaménager la rue du 8 mai 1945 (création de stationnement)
- Cheminement doux existant
- Aménager des cheminements doux
- Réorganiser le stationnement existant
- Créer de nouveaux parkings

