

Département du Gard
Uzège Pont du Gard

SAINT HIPPOLYTE DE MONTAIGU



Plan Local d'Urbanisme *II_Projet d'Aménagement et de Développement Durables*



Approbation

CROUZET URBANISME

19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03.

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr



SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	P4
Promouvoir une croissance démographique équilibrée et à l'échelle de Saint Hippolyte	P4
Diversifier l'offre en logements	P5
Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement	P6
La cohérence entre développement urbain et organisation historique du territoire	P6
La centralité du village	P7
Assurer la cohérence entre réseaux, communications numériques et développement urbain	P8
Orientations générales des politiques de transports et déplacements	P9
L'accès à la R.D.982 et les déplacements doux	P9
Les nuisances de la route départementale	P11
Les politiques de développement économique et commercial	P12
Les politiques de développement des loisirs	P13
Les politiques de protection des paysages	P14
La composition du paysage d'ensemble	P14
La protection du village et de l'architecture locale	P15
Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer	P16
Les politiques de protection des espaces agricoles	P17
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P18
Les politiques de prévention contre les risques naturels	P21
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P22

INTRODUCTION

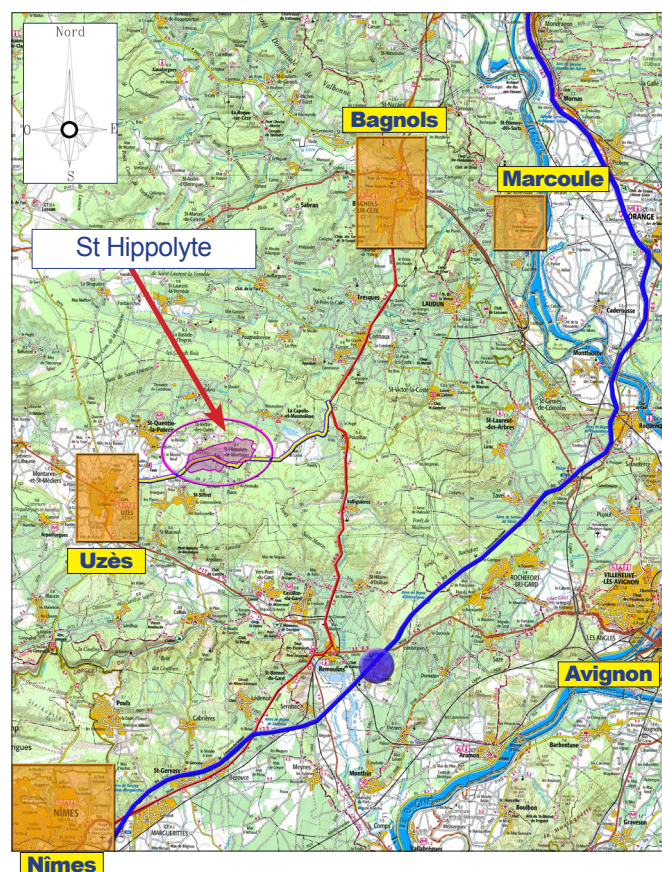
Le P.A.D.D. exprime le projet de développement pour Saint Hippolyte de Montaignu, établi sur la base du diagnostic territorial, des objectifs de la commune et dans le cadre de la réglementation.

Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'un village durablement attractif, situé au sein de l'Uzège mais aussi voisin de l'axe rhodanien, dans un cadre rural prisé, proche de pôles de services et d'emplois importants.

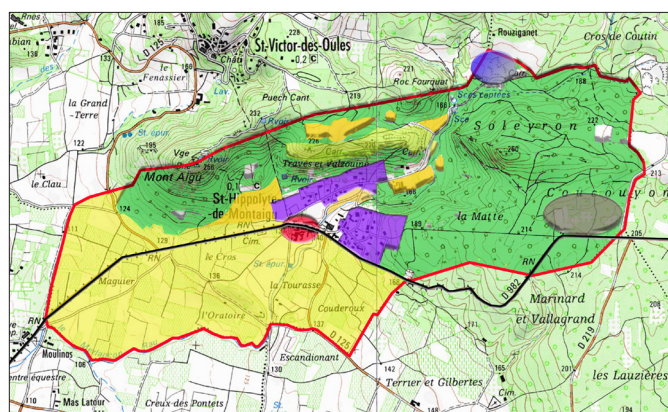
Après une extension très soutenue de l'espace bâti ces dernières années, l'objectif est de valoriser l'attractivité de la commune pour assurer un développement de moyen terme à son échelle pour :

- _favoriser les équilibres démographiques et socio-économiques,
- _respecter l'identité locale, les paysages, éviter la banalisation du territoire,
- _diversifier l'habitat et soutenir la mixité sociale, en cohérence avec les grandes orientations de la loi et au regard de la trop grande homogénéité du parc de logements,
- _gérer la cohabitation entre urbanisation, agriculture et environnement naturel, ne prélever que le strict nécessaire à la satisfaction de besoins avérés en logements.

Il est rappelé par ailleurs que la commune fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Uzège - Pont du Gard et qu'à ce titre, le projet a été défini dans le respect des orientations du SCoT.



Saint Hippolyte de Montaignu, au cœur de l'Uzège mais aussi proche de la vallée du Rhône.



Le village historique, coupé en deux par la R.D.982.



L'habitat récent pavillonnaire.



La plaine viticole .



L'espace agricole du vallon du Merlançon.



Les pentes boisées - la garrigue .

ORIENTATIONS GENERALES

Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Le P.L.U. a créé les conditions d'une croissance démographique maîtrisée, qui assure un développement à l'échelle de Saint Hippolyte de Montaigu et favorise l'équilibre dans la répartition par classes d'âges.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec la volonté d'équilibrer la pyramide des âges. Il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur de terrain que l'habitat pavillonnaire.

Orientations générales des politiques d'urbanisme

L'objectif est de produire une urbanisation qui s'inscrive dans le fonctionnement du territoire et qui respecte les fondements de l'organisation historique de Saint Hippolyte, ses composantes bâties, agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités, qui renforce la centralité du village. Il s'agit aussi d'assurer la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux.

Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

L'objectif est d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- _ en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services (le pôle d'Uzès et la vallée du Rhône),
- _ en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette).
- _ s'assurer d'aucune incompatibilité entre projet de développement et possible déviation de la R.D.982.

Les politiques de développement économique et commercial

Saint Hippolyte de Montaigu ne possède pas de structure commerciale et son tissu artisanal demeure peu dense. Le projet s'est donc d'abord appuyé sur les atouts propres à la commune (agriculture notamment) sans rechercher de manière forcée l'implantation d'activités nouvelles, dans un territoire aujourd'hui peu propice à un développement artisanal ou industriel de moyenne ou grande échelle, par ailleurs potentiellement impactant pour l'exploitation agricole ou l'attractivité pour l'habitat.



ORIENTATIONS GENERALES

Les politiques de développement des loisirs

Ces politiques sont intégrées au projet par l'affirmation du rôle de zone de loisirs de l'espace public situé entre le village historique et la mairie.

Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité de Saint Hippolyte de Montaigu, de son cadre de vie, le P.L.U. a développé :

- _des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels qu'urbains,
- _des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis dans la trame paysagère.

Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures :

- _de protection des espaces agricoles, en préservant les secteurs de production,
- _de préservation des grandes continuités écologiques (trames verte et bleue) et des espaces naturels d'intérêt majeur mis en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

Les politiques de protection contre les risques

Le projet tient compte des zones inondables du Merlançon et du risque incendie qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le P.L.U. satisfait les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers de la densification de l'urbanisation et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant.



Promouvoir une croissance démographique équilibrée et à l'échelle de Saint Hippolyte

Objectifs

La commune souhaite :

- _promouvoir à son échelle une croissance démographique durable mais aussi équilibrée dans la répartition par classes d'âges,
- _participer à un juste niveau à l'effort de production de logements permanents nécessaire à la satisfaction des besoins, dans un canton touristique où le marché de l'habitat subit une pression importante pour l'implantation de résidences secondaires.

A l'échelle du SCoT la perspective de croissance démographique attendue est de 2,2% par an. Même si ce taux ne constitue ni un plancher, ni un plafond absolument indépassables, l'ambition démographique du P.L.U. ne doit pas s'en éloigner trop sensiblement pour rester compatible avec les orientations du SCoT.

Cette croissance de 2,2% par an affichée par le SCoT converge avec l'objectif de la commune de revenir à une évolution démographique moins brutale que celle qu'elle a connu ces dernières années. Elle éviterait aussi un nouvel "effet de palier" que produirait un trop brutal ralentissement de la croissance (avec à la clé un vieillissement rapide de la pyramide des âges).

En considérant une population totale de 243 habitants en 2013, en se projetant à 10 ans et avec une croissance annuelle moyenne de 2,2% l'objectif de la commune est donc d'amener Saint Hippolyte de Montaigu à environ 300 habitants à l'horizon 2023, soit une soixantaine d'habitants en plus.

Moyens

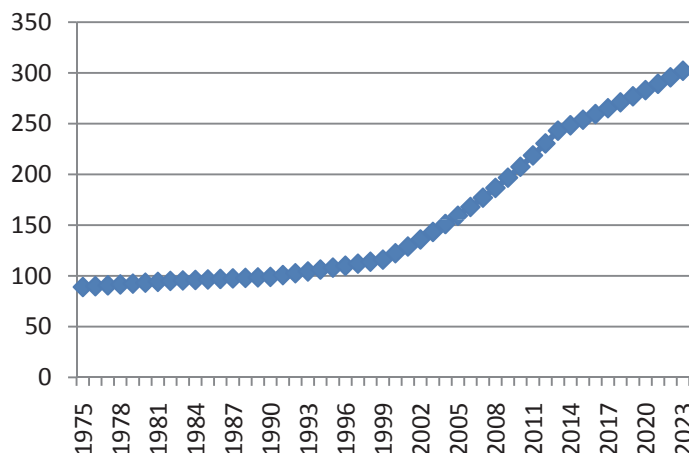
La capacité à bâtir définie par le projet regroupe :

- _Les espaces classés en zone urbaine et non bâtis. Ces dents creuses mobilisables* à court terme représentent une capacité à bâtir d'environ 20 logements : la densité y a été estimée à une petite quinzaine de logements à l'hectare (il s'agit ici d'une estimation au regard de l'analyse du développement récent et de la tendance à la densification modérée).

**On entend par dent creuse mobilisable à court terme les terrains non bâtis classés en zone urbaine*

- _Le projet d'opération d'aménagement d'ensemble à coté de la mairie. Ce secteur, d'une superficie de 0,45 hectare environ, possède une capacité d'accueil de 18 de logements environ (densité de 40 logements à l'hectare).

Au total et hors rétention foncière, la capacité d'accueil théorique est d'une quarantaine de logements permanents. La capacité d'accueil définie par le P.L.U. est donc très proche de l'objectif de production de logements nécessaire pour atteindre 300 habitants (44 logements).



Diversifier l'offre en logements

Objectifs

Après un développement récent conduit uniquement par la construction de maisons individuelles, il s'agit de favoriser une urbanisation plus dense, plus économe en espace, qui respecte le caractère rural de la commune et évite la banalisation des paysages. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux, de diversité.



L'habitat résidentiel "banal". S'il peut se poursuivre localement pour compléter l'espace bâti, il ne doit plus être l'unique mode d'urbanisation.



Il est aujourd'hui nécessaire de tendre vers un habitat plus dense et mieux organisé.

Au-delà du simple aspect quantitatif, diversifier l'offre en logements et développer l'habitat locatif favorisera l'équilibre socio-économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts d'accession à l'habitat individuel en propriété (qui constitue la totalité de l'offre à Saint Hippolyte actuellement) excluent du marché une part croissante de la population.

Pour encourager l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle d'habitat pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible.

Moyens

A l'Ouest de la mairie, le long du chemin des Sources, le projet a défini une zone urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui permettra d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements :



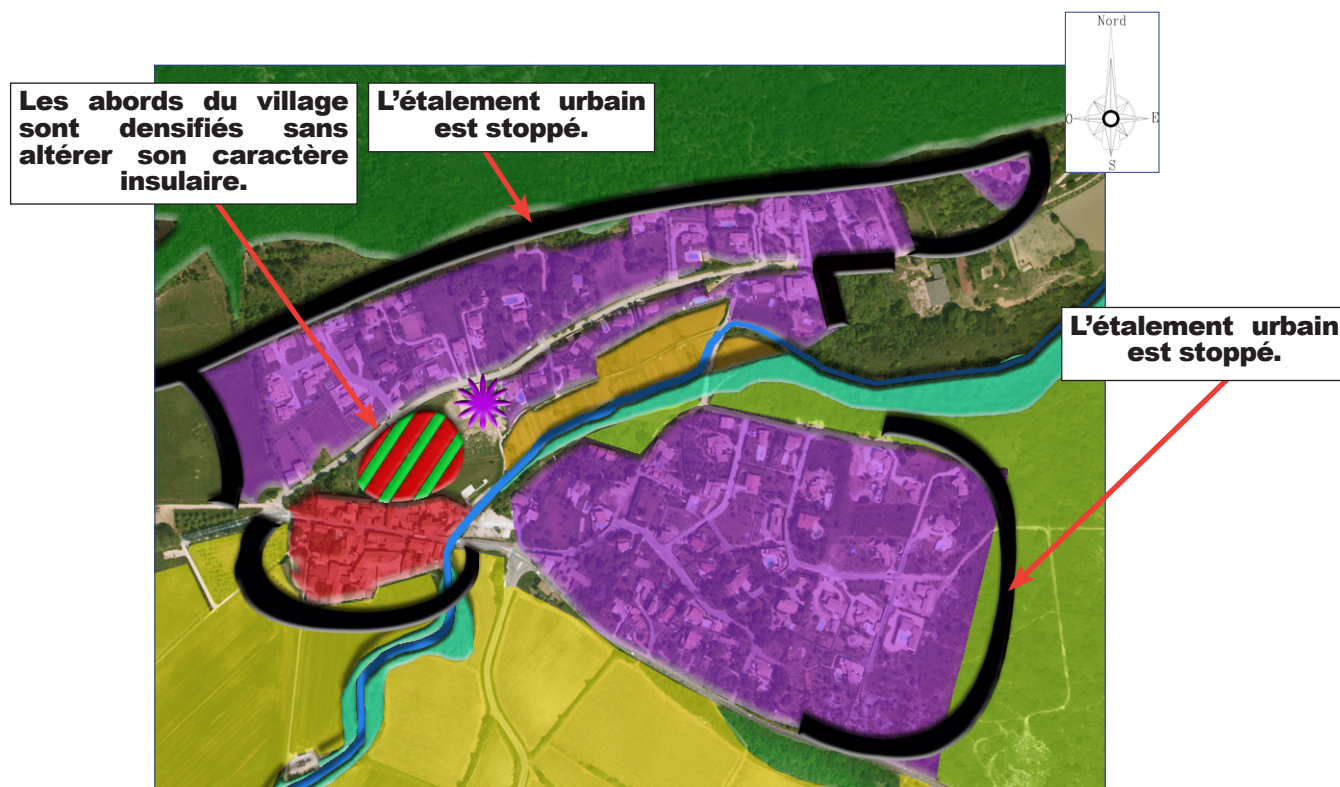
Le potentiel de cette zone sera utilisé pour l'aménagement d'un quartier d'habitation qui assurera un habitat cohérent avec les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier.

Dans une des deux zones IIAU du Village, il est par ailleurs fait application de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme, qui permet d'imposer dans des secteurs définis par la commune, un pourcentage minimum de logements locatifs aidés. Ce pourcentage minimum a été fixé à 15% (soit au moins deux logements pour ladite zone).

2 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'URBANISME ET D'ÉQUIPEMENT

La cohérence entre développement urbain et organisation historique du territoire

Objectifs et moyens



A la frange de la plaine agricole, à proximité du Merlançon et en pied de coteau, l'implantation historique du village s'inscrit dans des limites géographiques facilement identifiables.

Cette logique d'implantation constitue la « signature », la spécificité du village.

Pour le développement à venir, il a été décidé :

- _de ne pas agrandir l'enveloppe bâtie,
- _de renforcer le cœur historique en développant une urbanisation dense entre la mairie et le village.



Le village historique (en rouge).



Les excroissances bâties récentes : elles s'affranchissent de la logique historique de développement de l'urbanisation en investissant sur un modèle d'habitat peu dense d'anciennes zones agricoles ou naturelles.

Si les zones d'habitat récentes ont permis un renouveau démographique salubre, elles ont aussi constitué une singularité dans l'organisation séculaire du territoire, caractérisée par un bâti ancien ponctuel, dense. Pour un développement respectueux du territoire, les premiers principes intégrés par le P.L.U. ont été :

- _l'absence de nouveaux points d'ancrages de l'urbanisation,**
- _l'arrêt de l'étalement en "tâche d'huile",**

pour revenir à une logique historique qui consacre à nouveau le village comme pôle principal de l'urbanisation et qui "rentabilise" l'espace en privilégiant la mobilisation des dents creuses.

La centralité du village

Objectifs et moyens

Au fil des années, l'urbanisation récente s'est détachée du village historique pour coloniser une grande partie des coteaux du vallon du Merlançon, le long du chemin des Sources et à la Matte. Bien que des infrastructures de réseaux aient été développées parallèlement à la production de logements, l'espace bâti produit a conduit à un tissu urbain assez "effiloché", sans véritable structure de quartier.

L'urbanisation a ainsi peu contribué au développement de la vie de village avec comme conséquence une vie locale écartelée entre deux échelles : l'échelle de la parcelle, du terrain sur lequel on a construit sa maison et l'échelle du canton, où la vie sociale et culturelle s'exprime : dans le pôle urbain d'Uzès ou dans la vallée du Rhône. Entre ces deux échelles, l'entité "commune" s'étiolle et le territoire perd de sa richesse socio-économique pour ne plus devenir que le support physique de l'habitat.

Face à ce constat et dans ce qu'il est possible de mettre en place dans le cadre d'un P.L.U., on a donc créé les conditions d'une vie de village renforcée par le recentrage de l'urbanisation dans le prolongement du village et la création d'un vaste espace public entre le village historique et la mairie.



L'opération d'aménagement d'ensemble dense et l'espace public projetés sont facilement accessibles depuis le cœur historique, y compris à pied ou en bicyclette. Ces deux opérations constituent les premiers éléments physiques du renforcement de la centralité du village, du développement de sa vie sociale.

Assurer la cohérence entre réseaux, communications numériques et développement urbain

Objectifs et moyens

L'objectif de cohérence entre réseaux et développement urbain se définit à deux niveaux :

- _ d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité,
- _ puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte des constructions projetées.

L'assainissement

Dans la localisation des zones constructibles comme dans la croissance démographique projetée, le P.L.U. est cohérent avec les capacités actuelles du réseau d'assainissement et de la station d'épuration :

- _ Dans l'objectif de densifier l'habitat et de limitation des dépenses publiques, l'ensemble des zones constructibles est desservi par le réseau public d'eaux usées existant.
- _ La station d'épuration permet une capacité de traitement de 400 Equivalent Habitant (E.H.). et le P.L.U. prévoit d'amener la population totale à environ 300 habitants.

L'eau potable

Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. et le Syndicat Intercommunal (Saint Hippolyte de Montaigu - Saint Victor des Oules) est capable de fournir en eau, y compris à l'été, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2023 additionnée à la population touristique estivale.

Les communications numériques

Les ambitions de la commune s'inscrivent dans celles de la stratégie nationale formalisée autour du Plan national Très haut débit : assurer et planifier un développement numérique bénéficiant au plus grand nombre, sur le long terme, visant à raccorder 70 % des foyers en 2020, puis 80 à 98 % en 2025.

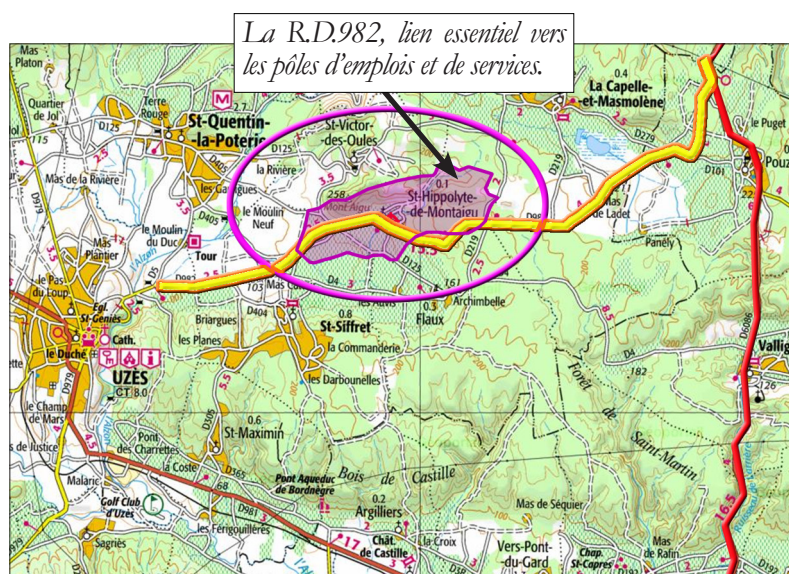
L'accès à la R.D.982 et les déplacements doux

Objectifs

A/ L'accès à la R.D.982

Beaucoup des actifs de Saint Hippolyte de Montaignu exercent leurs professions à Uzès ou dans la vallée du Rhône. C'est la R.D.982 qui est le support des trajets domicile travail induits.

Dans un souci de limitation des déplacements et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent de rallier rapidement et de manière sécurisée cette route départementale.



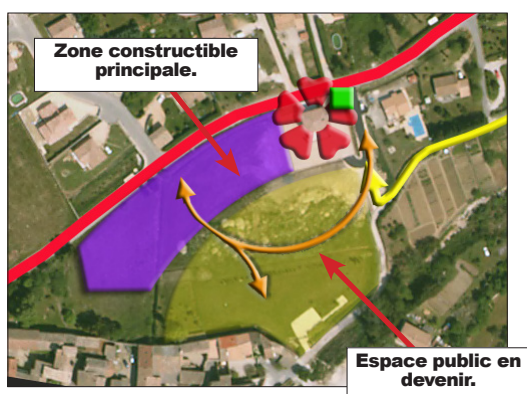
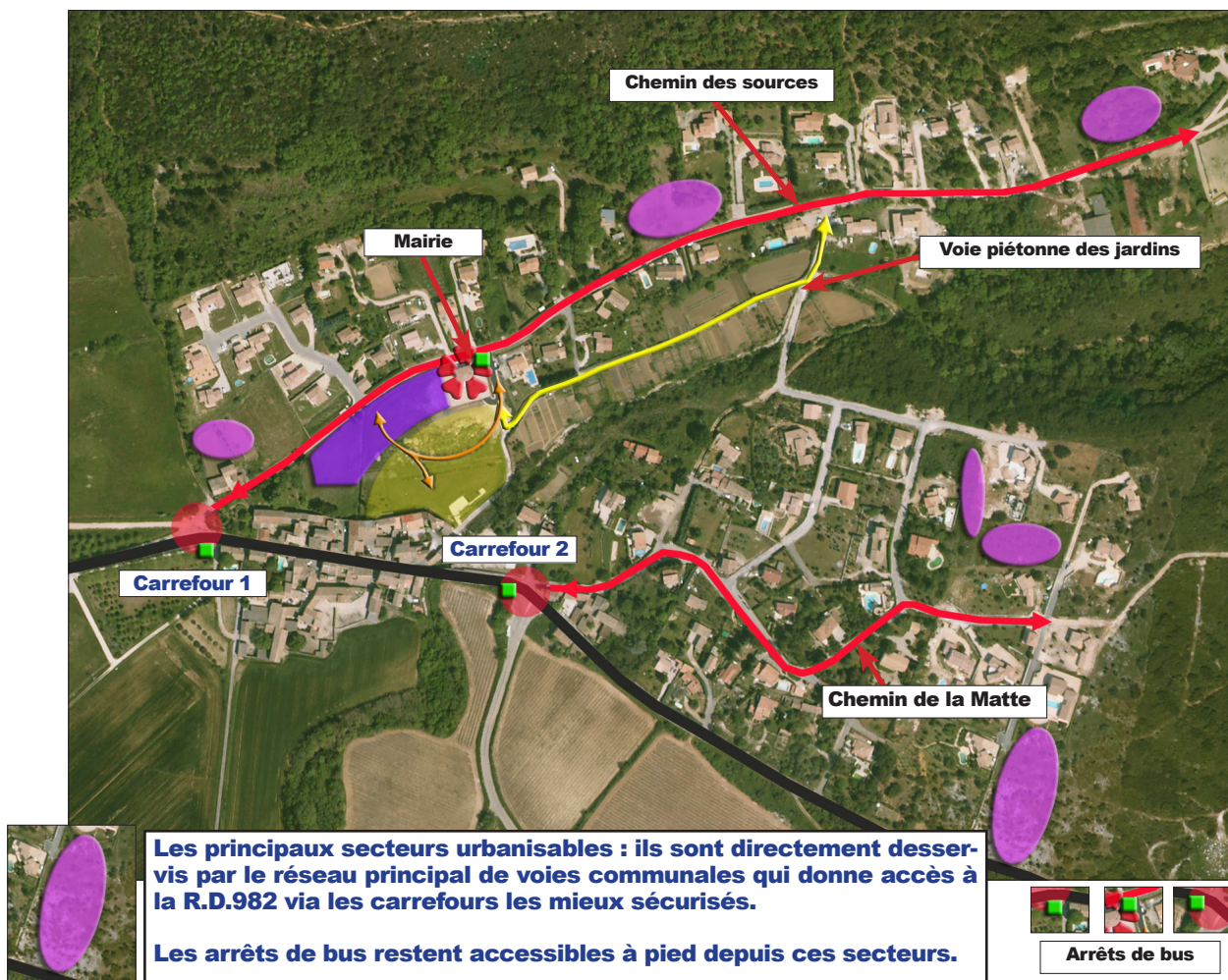
B/ Les déplacements doux

Il est important, pour la vie sociale dans la commune, de favoriser les liens entre habitat et équipements publics, de développer une urbanisation qui puisse fonctionner avec le village, en être proche (en particulier pour lutter contre l'effet "commune dortoir"), d'organiser des liaisons douces entre les principaux espaces et équipements publics, de permettre des accès sécurisés vers les arrêts de bus (c'est à dire des accès qui évitent les cheminements piétons le long de la route départementale et des voies les plus circulées).

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

L'accès à la R.D.982 et les déplacements doux

Moyens



Dans la zone constructible principale, qui se développera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, on s'est attaché à séparer les accès carrossables (sur le chemin des Sources) des voies piétonnes qui rattachent le futur quartier à la mairie, à un arrêt de bus et à l'espace public central.

Cette zone est par ailleurs desservie (accès carrossables) par la voie communale la mieux aménagée, qui débouche sur la route départementale via le carrefour le plus sûr.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

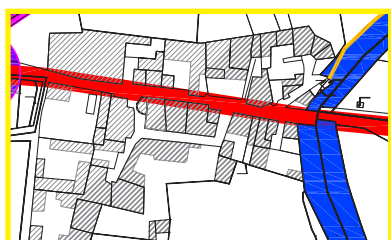
Les nuisances de la route départementale

Objectifs et moyens

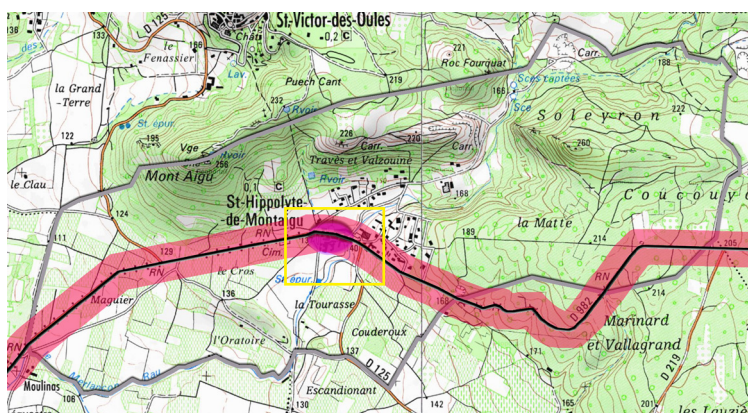
La commune est traversée d'Est en Ouest par la R.D.982. Si cette voie est essentielle aux habitants de la commune, la circulation de transit qu'elle supporte constitue aussi une source de nuisances significatives, notamment pour le village, traversé de part en part par la voie.

Ici les objectifs se situent à deux niveaux :

- _ à court terme, composer avec la route départementale, en développant une urbanisation qui subisse peu les nuisances sonores ou n'interfère pas ou peu avec la fonction de transit de cette voie, pour limiter les risques d'accidents (pas d'accès nouveau sur la voie notamment),
- _ à plus long terme, il s'agit de ne pas compromettre la réalisation d'une déviation par le Sud, qui libérerait le village de la circulation de transit.

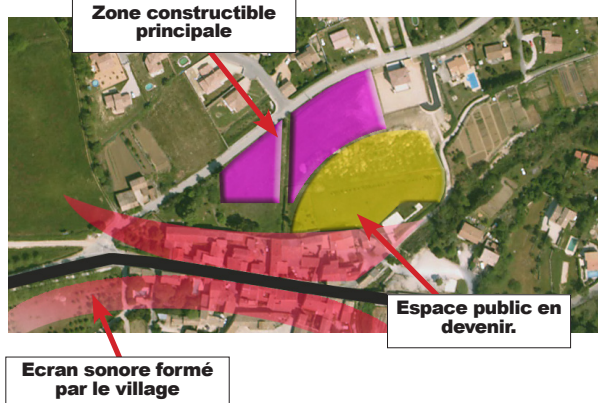
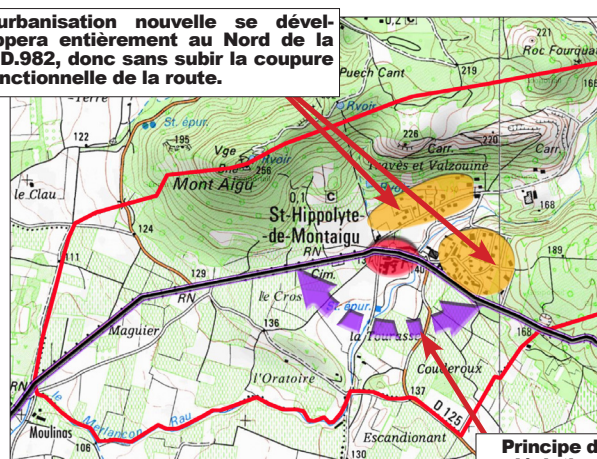


La R.D.982 traverse le village et crée une coupure fonctionnelle ainsi que des nuisances sonores.



Si la mise en œuvre d'une éventuelle déviation du village relève d'une décision du Conseil Général et non de la commune, le P.L.U. s'est attaché à ne pas compromettre cette éventuelle déviation en évitant soigneusement de créer des zones constructibles au Sud de la R.D.982.

L'urbanisation nouvelle se développera entièrement au Nord de la R.D.982, donc sans subir la coupure fonctionnelle de la route.



Objectifs et moyens

L'artisanat et le commerce

La commune présente un profil rural marqué. Elle est sensible sur le plan paysager et son économie agricole, associée au tourisme vert est prépondérante. Elle est par ailleurs proche d'Uzès et traversée par la R.D. 982, ce qui permet aux habitants de Saint Hippolyte de Montaigu de bénéficier de fonctions commerciales via un accès rapide. Aujourd'hui, la commune ne compte aucun commerce et son tissu artisanal est peu étoffé.

Dans ce contexte, le développement économique et commercial n'est pas apparu comme une priorité :

- _ la création d'une zone d'activités aurait consommé des espaces agricoles alors que dans des communes voisines les secteurs dédiés à l'activité économique ne sont pas encore saturés.
- _ la création de commerces paraît à court terme peu viable compte tenu du faible poids démographique de Saint Hippolyte de Montaigu.

Ainsi, avant d'imaginer le développement d'une structure artisanale ou la création de commerces, la commune a préféré préserver son économie agricole et les bases de son attractivité touristique (en protégeant l'agriculture et les paysages). Elle s'est aussi engagée sur une croissance démographique raisonnée, une densification de son espace bâti, qui lui permettront de renforcer son "urbanité", pour, à plus long terme, créer les conditions propices à l'installation de commerces de proximité.

La viticulture

La commune s'est engagée dans la protection de la viticulture, sa principale activité économique.

Les objectifs sont :

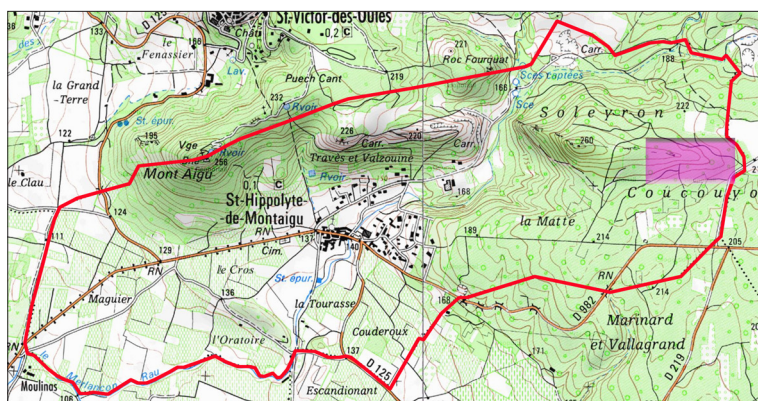
- _ maintenir le potentiel de production,
- _ créer un climat serein pour les acteurs de l'ensemble de la filière viticole pour sécuriser et encourager les investissements dans l'outil de production et de commercialisation du vin produit dans la commune.



La viticulture, première activité économique de Saint Hippolyte de Montaigu

La carrière

La carrière constitue une activité économique importante pour la commune. Le P.L.U. permet la poursuite de l'extraction dans le périmètre actuellement autorisé.



Emprise de la carrière



LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT DES LOISIRS

Objectifs et moyens

Saint Hippolyte s'inscrit dans un ensemble rural en grande partie préservé. Ses habitants jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs, (a contrario nécessaires dans les grands ensembles urbains).

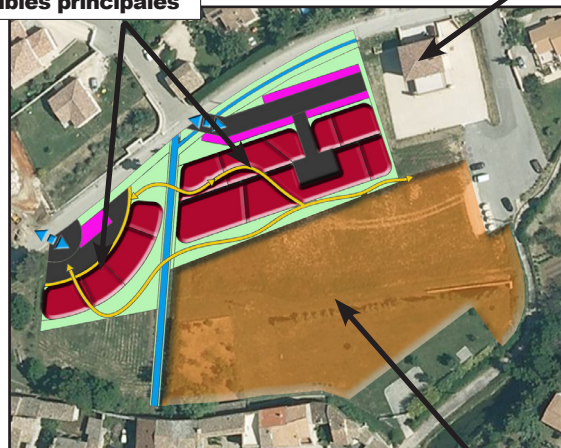
Par ailleurs, la commune dispose, grâce à la récente mairie, de locaux qui peuvent abriter les associations basées dans la commune.

Ainsi les enjeux en terme de développement des loisirs sont tenus dans le cadre du P.L.U.

Cependant, en prévision du développement urbain à venir et pour tenir compte de l'essor très important de l'espace bâti de ces dix dernières années, la commune s'est engagée dans le développement d'espaces récréatifs sur les terrains situés sous la mairie : des jeux pour enfants ont récemment été créés. En accompagnement des zones A Urbaniser projetées voisines, ces terrains continueront d'être aménagés progressivement.

Zones constructibles principales

MAIRIE



Terrains destinés essentiellement au développement d'équipements sportifs et de loisirs - de place publique "verte".



Espaces naturels et jardins potagers constituent des espaces de détente et de loisirs. La question des loisirs, dans une commune très rurale, passe d'abord par leur protection.

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs et moyens

L'attractivité de Saint Hippolyte de Montaigu s'appuie sur sa proximité avec des pôles de services et d'emplois, mais aussi sur le cadre de vie que la commune propose, en particulier au travers de ses paysages en grande partie conservés : le village historique, la plaine viticole, les collines boisées, la garrigue, le vallon du Merlançon... La protection de ces paysages constitue pour la commune un enjeu à la fois patrimonial et identitaire. Cette protection est aussi garante de l'attractivité de la commune.

Ainsi, le projet :

- _respecte les grandes unités du paysage et leurs contrastes en stoppant l'étalement urbain sur les hauteurs du village,
- _préserve la très grande ouverture de l'espace agricole au Sud de la R.D.982,
- _protège la trame de bandes boisées et la ripisylve du Merlançon qui rythment la plaine viticole,
- _produit aux abords du village une urbanisation nouvelle dense, plus cohérente avec la structure ancienne du bâti et sans remettre en cause le caractère "insulaire" du village"
- _protège de la construction les grands espaces boisés des coteaux, pour éviter l'effet "de mitage".



Depuis la plaine, le village est très peu visible, seules apparaissent les maisons récentes qui se détachent dans le vert homogène de la garrigue, produisant un effet de "mitage" qui nuit à la lisibilité du paysage d'ensemble.



Le village dense et ancien, son parvis de vignes très ouvert et en arrière-plan le Mont Aigu, ses chênes verts et au sommet, la Madone. Un paysage très contrasté, d'une grande lisibilité qu'il s'agit de protéger.



Souvent, des éléments ponctuels participent à la typicité du paysage rural et méditerranéen de la commune. Ici, une petite oliveraie.

La protection du village et de l'architecture locale

Objectifs et moyens

Le P.L.U. protège et valorise la structure bâtie et l'architecture du cœur historique dans leurs composantes les plus importantes : relation à la rue (entremêlement des constructions), caractère architectural, assemblage "organique" de l'urbanisation, ultra densité.

Pour cela, le projet :

_définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.

_impose des règles d'implantations permettant la préservation de la forme urbaine historique du village.

_décline des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir.



Le P.L.U. protège la structure du village et l'aspect extérieur des bâtiments qui le composent.



Le projet maintient un « parvis ouvert » autour du village ancien. Son caractère insulaire, qui participe à son charme est protégé.



Structure du bâti du centre historique.



Une structure de maçonnerie ancienne.

Le bâti ancien constitue un élément essentiel de l'identité culturelle de Saint Hippolyte de Montaigu, un des objectifs du P.L.U. est de pérenniser cet héritage.

Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer

Objectifs et moyens

La volonté de préserver le caractère insulaire du village historique et l'objectif de renforcer sa centralité ont conduit à la définition d'un projet qui évite la continuité directe avec le cœur du village mais qui en reste proche et propose une forme urbaine qui respecte le contexte paysager en s'adaptant à la topographie, en définissant des densités importantes par rapport à celle de l'urbanisation récente.

On a évité de produire un "simple lotissement", en évitant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes.

Pour respecter le paysage, autour du cœur historique, le P.L.U. développe un espace bâti intermédiaire à taille humaine, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent :



Dessin à titre indicatif

Objectifs et moyens

La commune a choisi, dans le cadre de son P.L.U. :

De préserver l'héritage agricole de Saint Hippolyte, en protégeant au mieux les zones d'exploitation : aujourd'hui, le prix du terrain à bâtir est tel que la valeur ajoutée des parcelles agricoles (y compris celles plantées en vignes) ne constitue plus un frein économique à leur urbanisation.

D'éviter les conflits d'usages entre habitat et agriculture, en définissant un zonage qui évite la promiscuité entre ces occupations du sol parfois difficilement compatibles.

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain ces secteurs par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation agricole. Aucune zone actuellement cultivée n'a été classée constructible. Les zones urbanisables sont toutes dents creuses intriquées dans la trame de l'espace bâti, sans valeur agricole.

Ainsi, aucune nouvelle terre n'a été prélevée dans les grands espaces agricoles. L'urbanisation nouvelle se situe sur des terrains dont le devenir urbain est logique au regard de la politique de développement qui préserve les grandes unités agricoles. Les espaces les plus importants pour l'agriculture sont préservés du mitage.

Par ailleurs, les sièges d'exploitations agricoles en activité sont classés en zone A, pour éviter la spéculation sur les bâtiments et à terme, leur mise sur le marché "classique de l'habitat", qui réduirait notablement les possibilités de reprise par d'autres agriculteurs.



Aux Olivettes, un terrain en pâture, mais qui possède un vrai potentiel pour l'arboriculture notamment.



Les enclaves agricoles du vallon du Merlançon.



La vigne omniprésente, au Sud de la route départementale.



Les oliviers, localement présents dans le vallon du Merlançon.

Objectifs

A l'instar des étendues viticoles ou du village historique, les espaces naturels : la forêt de chênes, la garrigue, le Merlançon, les étangs, font partie des composantes fondamentales du territoire.

Les enjeux environnementaux principaux sont :

La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique :

- *la forêt méditerranéenne, la garrigue, la ripisylve du Merlançon,
- *La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 "Mares de la Capelle-et-Masmolène"
- *L'Espace Naturel Sensible du «massif boisé de Valli-guières, partiellement localisé sur Saint Hippolyte.
- *La Zone Natura 2000 "Etangs et mares de la Capelle, FR9101402" (cette zone ne concerne toutefois pas directement la commune, son périmètre ne faisant que tangenter Saint Hippolyte de Montaigu).

La préservation du réseau écologique local :

- *Les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
- *Les zones puits, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
- *Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune.



Le Merlançon et sa ripisylve.



Le renflement du Merlançon au village, propice aux batraciens et à leurs prédateurs.



La forêt méditerranéenne : chênes verts et pins.

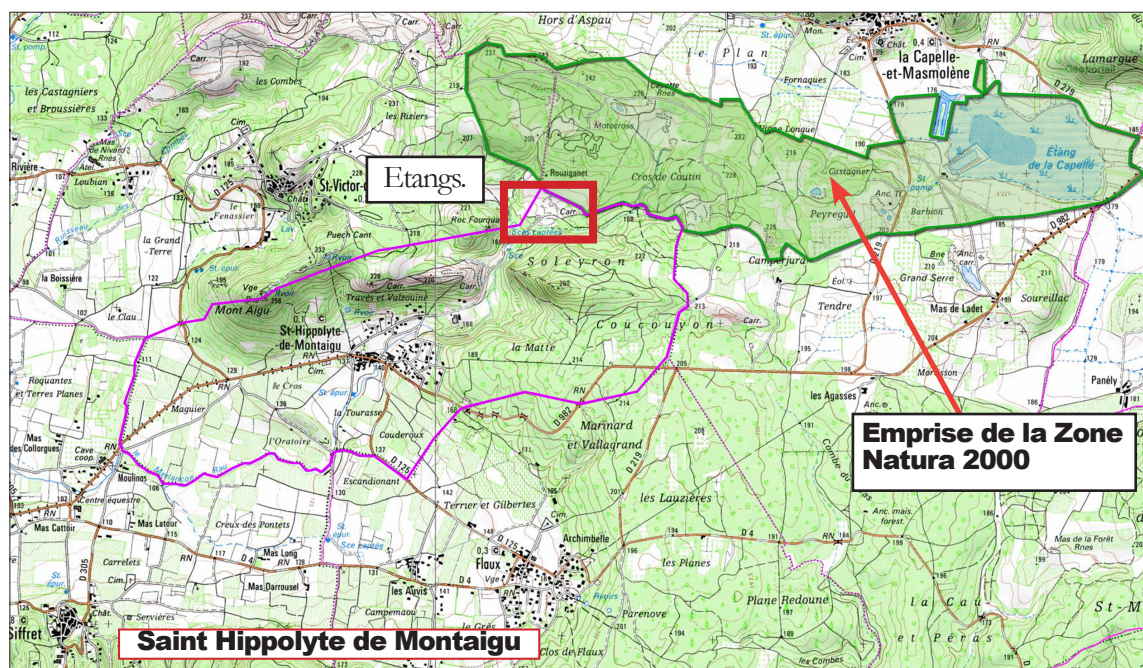
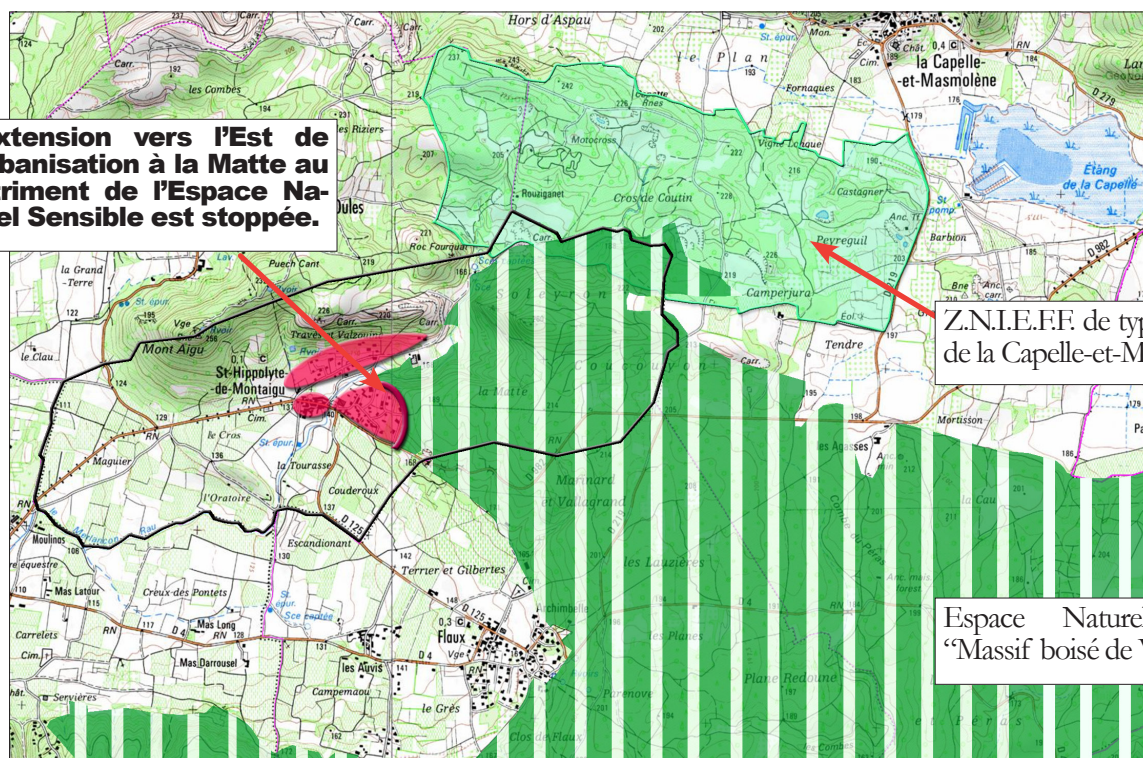


Les étangs et leurs roselières.

Moyens

D'une manière globale, la commune a choisi un projet de développement qui n'interfère avec aucune zone naturelle majeure, directement ou indirectement : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein l'enveloppe bâtie existante**. L'impact impact sur l'environnement naturel ne sera pas accru significativement :

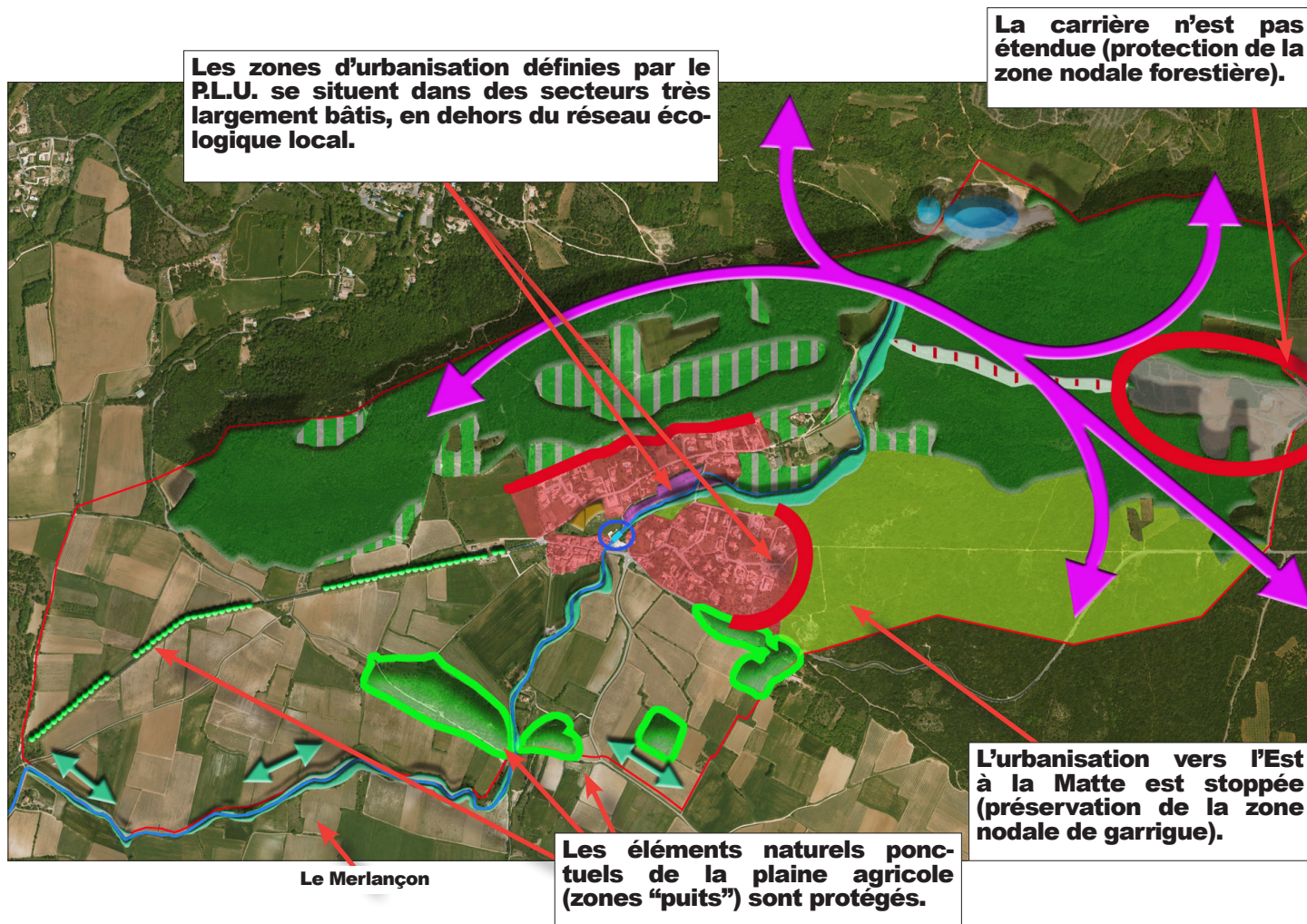
L'extension vers l'Est de l'urbanisation à la Matte au détriment de l'Espace Naturel Sensible est stoppée.



Moyens

Le projet s'attache aussi à respecter le fonctionnement du réseau écologique et ses composantes :

- _les zones nodales (les massifs forestiers, les étangs et le Merlançon essentiellement),
- _les zones "puits" au sein des zones agricoles,
- _les corridors écologiques :



Les secteurs de lisières de forêt (milieux semi-ouverts riches sur le plan faunistique et floristique) sont protégés.



Zone nodale forestière.



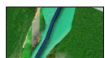
Zone nodale de garrigue.



Zones nodale pour la mesofaune insectivore et l'entomofaune.



Zones nodale (milieux humides) : étangs et Merlançon.



Zone nodale : espace vital pour la faune. Habitats privilégiés et zones de reproduction de l'essentiel de la faune locale.

Zone puits : refuge, zone de station temporaire de la grande faune au sein de la plaine agricole. Sites privilégiés pour la petite faune terrestre (hérissons, mustélidés) et l'avifaune.



Les corridors. Leur fonction dans le réseau écologique n'est pas perturbée par le projet.

A Saint Hippolyte de Montaignu, plusieurs risques naturels ont été identifiés, sur des secteurs parfois déjà bâtis :

Le risque incendie

Dans la commune, il est significatif et il a été mis en évidence à proximité des zones bâties :

- _un aléa modéré à très élevé à La Matte, dans un secteur qui englobe des constructions,
- _un aléa modéré en pied de coteau, le long du chemin des sources à la frange des zones bâties.

La zone inondable du Merlançon

Une étude réalisée il y a quelques années a permis de définir l'enveloppe de la zone inondable du Merlançon.

Le ruissellement des eaux pluviales

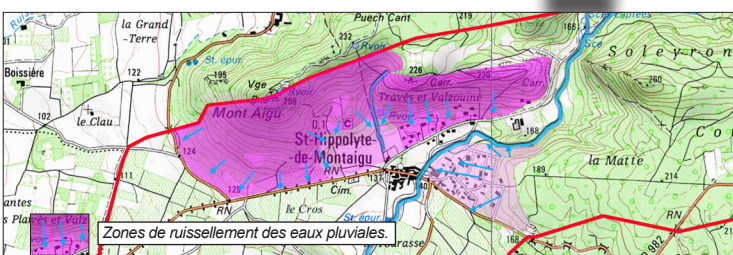
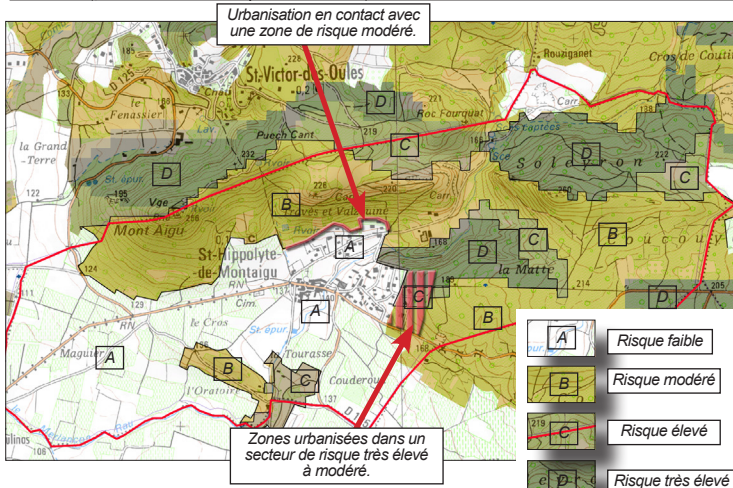
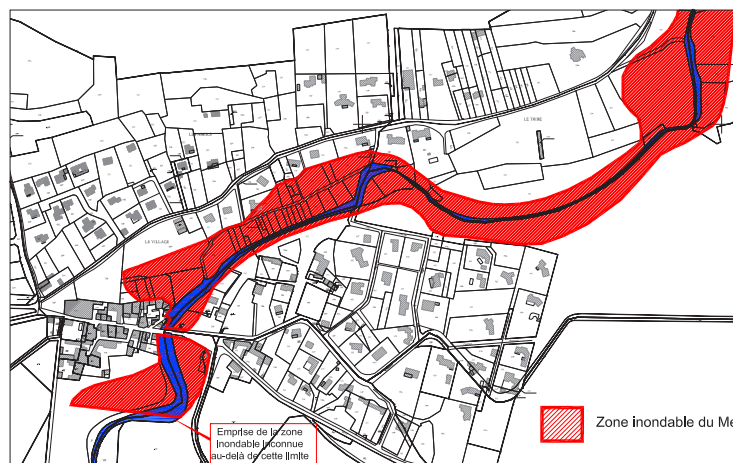
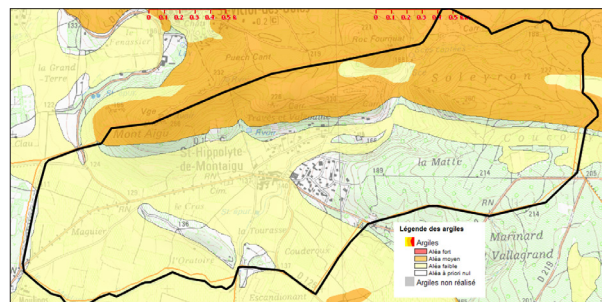
la topographie du vallon du Merlançon et le régime des précipitations dans l'Uzège conduit à un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en pieds de versants, le long du chemin des sources et dans le secteur de la Matte essentiellement.

Le risque de retrait-gonflement d'argile

Objectifs et moyens

La prise en compte des risques fait partie intégrante du développement durable. Il s'agit de ne pas urbaniser dans les secteurs présentant des risques forts et moyens et d'éviter le développement dans les zones à risques faibles lorsque suffisamment de terrains urbanisables peuvent être dégagés ailleurs pour construire :

- _si les secteurs déjà bâtis situés en zone de risque incendie ont été classés en zone constructible (mais seules quelques dents creuses pourront y être urbanisées), aucune zone d'urbanisation nouvelle n'a été définie dans des secteurs soumis au risque.
- _aucune zone constructible n'a été définie en zone inondable.
- _l'enveloppe urbaine n'étant pas étendue dans le cadre du P.L.U., le document d'urbanisme ne sera pas un facteur d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales. Par ailleurs, l'opération d'aménagement d'ensemble du village permettra une gestion commune des eaux pluviales qui limitera les risques de ruissellement.



Les zones susceptibles de subir un retrait - gonflement d'argile incompatible avec l'urbanisation sont localisées dans des secteurs sans enjeu de développement urbain.

Moyens

La lutte contre l'étalement urbain se concrétise dans le P.L.U. par deux mesures fortes :

- _ L'absence d'extension de l'enveloppe urbaine : seules des dents creuses seront urbanisées, sans prélèvement de terrain dans les grands espaces naturels ou agricoles.
- _ La définition d'une zone d'habitat constructible sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble au village, qui permettra une organisation cohérente et rationnelle des constructions, sans "gâchis" de terrain, selon une densité moyenne d'une vingtaine de logements à l'hectare clairement fixée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi, pour une capacité d'accueil estimée à 44 logements environ, l'emprise de la tâche urbaine évolue très peu inchangée et a déterminé les conditions d'une densification moyenne de 17 logements à l'hectare et ceci, sans bouleversement des rapports de voisinage dans les quartiers résidentiels : la densité principale sera portée par la petite opération d'habitat groupé à côté de la mairie (40 logements à l'hectare) alors qu'ailleurs, dans les dents creuses au sein de l'enveloppe bâtie, le PLU table sur une densité moyenne de 14 logements à l'hectare.



La zone d'habitat dense projetée.



L'enveloppe urbaine actuelle.



L'urbanisation nouvelle se réalisera dans les dents creuses de l'espace bâti existant.