

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Commune de Saze

Département du Gard

2

Projet d'Aménagement et
de Développement Durables
(PADD)

*Approbation du POS : DCM du 05/12/1986
Prescription de la révision du P.O.S. : DCM du 18/07/2007
Arrêt du projet de P.L.U. : DCM du 07/04/2016
Approbation du P.L.U. : DCM du*

Vu pour être annexé à la délibération du

ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir 30900 Nîmes
tél/fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr

Débatu en Conseil Municipal du 29/01/2013

ADELE ■ ■ ■
SFI
urbanisme

SOMMAIRE

Avant propos : la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
1. Objet du PADD.....	4
2. Contenu du PADD	4
Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saze	5
Principes fondateurs du P.A.D.D. de Saze.....	6
Les grands enjeux pour la commune de Saze a l'horizon 2025	6
Le SCoT du Bassin de vie d'Avignon	6
Le P.L.H. de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon	6
Axe 1 : Maîtriser et organiser le développement urbain.....	8
1.1. Maintenir un équilibre social et urbain de l'habitat.....	8
1.2. Favoriser la qualité des nouveaux espaces urbanisés	11
Axe 2 : Préserver et développer la qualité du cadre de vie.....	12
2.1. Préserver, Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti.....	12
2.2. Développer une approche environnementale et durable du développement sazain.....	13
Axe 3 : Soutenir l'économie locale et développer les équipements	15
3.1. Prévoir la création d'une zone d'activités aménagée et adaptée aux besoins locaux.....	15
3.2. Développer l'activité touristique et de loisirs.....	15
3.3. Soutenir et dynamiser l'activité agricole	16
3.4. développer le niveau d'équipements de la commune	16

AVANT PROPOS : LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues des **lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat)** 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).**

Lorsqu'une commune souhaite 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, le PADD est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet communal. 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.

2. CONTENU DU PADD

Article L151-5 du Code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE SAZE

PRINCIPES FONDATEURS DU P.A.D.D. DE SAZE

LES GRANDS ENJEUX POUR LA COMMUNE DE SAZE A L'HORIZON 2025

La commune de Saze appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, elle s'inscrit dans un contexte de croissance urbaine continue depuis trente ans, tout en conservant son aspect de « village » situé dans un cadre attractif de grande qualité.

L'enjeu principal pour la commune est de poursuivre son développement de manière maîtrisée, en diversifiant l'offre tout en préservant son caractère de village situé dans un contexte agricole et paysager de qualité.

La commune est peuplée de 1950 habitants environ en 2013 et la population maximale attendue à l'horizon 2025 est d'environ 2150 habitants, soit l'accueil d'environ 200 habitants supplémentaires et donc la construction de 160 logements environ (en tenant compte du desserrement des ménages), au maximum.

LE SCoT DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin de Vie d'Avignon a été approuvé le 16 décembre 2011, le P.L.U. de Saze doit être cohérent avec ce document cadre.

Saze est considérée comme un « pôle villageois » dans le cadre du SCoT.

Les principales orientations du SCoT en matière de développement urbain concernant la commune de Saze sont donc de :

- Réduire la croissance démographique des dernières années (pour rappel elle d'environ 2,5% par an à Saze entre 1999 et 2009) et la limiter à 1,3% par an au maximum.

- Réduire la consommation d'espace et s'attacher à promouvoir une certaine densité urbaine avec la réalisation de :
 - 60% maximum des nouveaux logements en « individuel pur » (15 logements / ha),
 - 30% des nouveaux logements en « individuel groupé », (25 logements / ha),
 - 10% minimum des nouveaux logements en « collectif » (50 logements / ha).

LE P.L.H. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND AVIGNON

Le premier Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) du Grand Avignon a été approuvé le 10-12-2004. Il mettait notamment en évidence le risque de blocage de la chaîne du logement (en particulier pour les jeunes actifs et les ménages modestes)

Un second P.L.H. a ensuite été élaboré et adopté par le conseil communautaire du 21 novembre 2011.

Le PLH du Grand Avignon pour la période 2011-2016 prévoit que la commune de Saze produise 80 logements en 5 ans, soit en moyenne 16 logements par an, répartis de la manière suivante :

- 20% en accession maîtrisée (soit 16 au total, et 3 par an en moyenne),
- 70% en accession libre ou locatif privé (soit 56 au total, et 11 par an en moyenne)
- 10% en logements locatifs sociaux (soit 8 logements sociaux au total, et 2 par an en moyenne).

Afin de répondre à ces enjeux le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saze comporte trois axes principaux :

Axe 1 : Maîtriser et organiser le développement urbain

Il s'agit de poursuivre de manière maîtrisée et progressive le développement de la commune et de répondre aux objectifs fixés par le SCoT et le P.L.H. tout en favorisant la qualité des nouveaux espaces urbanisés (développement durable, déplacements, paysages...). Cela permettra de soutenir une certaine vitalité sur la commune (écoles, animations, lien social...)

Axe 2 : Préserver et développer la qualité du cadre de vie

Le cadre de vie de qualité (patrimoine bâti, paysages agricoles et naturels...) est l'atout principal de Saze. Le P.L.U. a pour ambition de préserver ce cadre de vie et de développer des actions visant à l'améliorer (développement des modes de déplacements doux, meilleure gestion de l'eau...).

Axe 3 : Soutenir l'économie locale et développer les équipements

Le tissu économique est peu développé à Saze, la commune souhaite soutenir les activités existantes mais aussi attirer de nouvelles activités diversifiées.

L'activité agricole et notamment viticole revêt une importance particulière et doit être soutenue et dynamisée.

AXE 1 : MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

1.1. MAINTENIR UN EQUILIBRE SOCIAL ET URBAIN DE L'HABITAT

1/ Diversifier le parc de logements

Pour répondre aux besoins évolutifs de la population, la commune doit s'engager en faveur d'une diversification de son parc de logements (notamment en termes de logements sociaux et d'accession à la propriété pour les jeunes ménages).

Actuellement, on observe une inadéquation importante entre le type de ménages et le type de logements occupés (sous-occupation notamment). À cela s'ajoute des difficultés croissantes d'accession à la propriété (pression foncière et revenus modérés).

La diversification du parc doit donc s'opérer notamment :

- en matière de taille (logements adaptés aux familles monoparentales, aux personnes âgées isolées, aux jeunes actifs...),
- de prix (logements adaptés aux ménages à revenus modérés notamment),
- de mode d'occupation (accession, primo accession, location, location à usage social),
- d'accessibilité (logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à proximité des principaux commerces et services...).



Un parc de logements à diversifier



Centre ancien et extensions pavillonnaires : de nouvelles demandes de logements à satisfaire.

- En étendant progressivement l'espace urbain sous la forme d'une opération d'ensemble au Sud du village :
 - en continuité immédiate de l'existant,
 - en respectant les lignes de force concentriques de développement du village,
 - en apportant une attention particulière à l'accessibilité et à la circulation de tous modes (motorisés, cycles, piétons).

Aujourd'hui la RN100 induit une véritable « coupure physique » entre le village au Sud et les zones situées au Nord de la route. De ce fait, à court et moyen termes, le développement urbain principal de la commune va donc se faire en continuité du village.

2/ Organiser le développement urbain

Afin de mieux gérer le développement de la commune, de conserver un équilibre de la pyramide des âges et d'assurer non seulement une bonne qualité de vie, des liens sociaux mais aussi un équilibre environnemental ; trois modes d'urbanisation sont possibles pour créer de nouveaux logements :

- En renouvelant le parc existant (potentiel faible, peu de vacance, beaucoup de réhabilitations déjà réalisées ces derniers temps...),
- En densifiant les espaces déjà urbanisés et en laissant des possibilités d'extensions urbaines ponctuelles et mesurées dans des secteurs desservis par les réseaux sur les marges de la zone urbaine actuelle.



Des terrains stratégiques pour de futures extensions au contact du village. La Vanade

3/ Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le mode d'urbanisation de ces dernières années a été fortement consommateur d'espace, plus particulièrement sur les espaces excentrés par rapport au village.

Cette urbanisation est génératrice de difficultés de gestion et de coûts importants pour la collectivité (entretien de voiries, raccordement aux réseaux...) et pour l'environnement (mitage des espaces et mutation progressive des paysages, consommation irréversible d'espaces agricoles et naturels...). La commune souhaite notamment :

- Limiter l'étalement urbain,
- Contenir l'urbanisation des quartiers isolés (Le Plan, Gajan, Le Jas),
- Stopper le mitage de la zone agricole inondable (Le Plan),
- Maîtriser le développement urbain du Puech Soullié.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le projet de PLU de Saze sont les suivants :

- **Diminuer le rythme de croissance de la commune** : croissance envisagée d'environ +0,8%/an à l'horizon 2025 contre +1,9%/an entre 2007 et 2012.
- **Utiliser le tissu urbain existant afin de produire des logements** : plus du tiers des 160 nouveaux logements attendus pourra être produit au sein de l'enveloppe urbaine, à la fois par :
 - mobilisation des disponibilités foncières (« dents creuses ») encore existantes au sein du tissu urbain existant,
 - densification ponctuelle par redécoupage parcellaire (peu de possibilités réelles),
 - mobilisation d'une partie du parc de logements vacants.

- **Appliquer une densité moyenne en logement revue à la hausse** : la densité moyenne en logement dans les nouvelles zones d'urbanisation dédiées à l'habitat sera d'environ 30 logements à l'hectare, en compatibilité avec les densités prévues dans le SCOT du Bassin de vie d'Avignon :

- 15 logements / ha, pour les nouveaux logements en « individuel pur » (60% maximum des nouveaux logements),
- 25 logements / ha, pour les nouveaux logements en « individuel groupé » (30% maximum des nouveaux logements),
- 50 logements / ha, pour les nouveaux logements en « collectif » (10% minimum des nouveaux logements).

1.2. FAVORISER LA QUALITE DES NOUVEAUX ESPACES URBANISES

L'organisation du développement urbain doit s'accompagner d'une réflexion d'ensemble sur leur traitement (paysager, urbain) et sur leur insertion au tissu existant.

Ces nouveaux espaces vont se dessiner en continuité des espaces urbanisés et au contact d'espaces agricoles à haute valeur paysagère.

Il est donc important de veiller au traitement des franges et des espaces de transition. Les nouveaux quartiers doivent être pensés de manière globale et s'intégrer au village (en favorisant les circulations piétonnes par exemple) et à l'environnement.

1/ Jouer sur les densités

- Combiner différentes densités et favoriser la mixité des formes urbaines (habitat individuel, individuel groupé, petit collectif),
- Économiser le foncier (formes urbaines moins consommatrices d'espace / préservation de la qualité de vie).

2/ Apporter une plus-value urbaine, architecturale et paysagère

- Traiter les espaces publics, les franges urbaines et les transitions vers l'espace agricole (impact paysager),
- Mener une réflexion d'ensemble sur la connexion des nouveaux espaces urbanisés au tissu urbain existant,

- Permettre une accessibilité aisée pour tous (voitures, cycles, piétons) en mettant en place des modes de circulation doux,
- Implanter des parkings d'incitation à proximité du centre du village,
- Assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- Favoriser la qualité architecturale des constructions (volumes bâtis mais aussi clôtures et abords) : intégration au tissu urbain existant et insertion paysagère (proche depuis les espaces limitrophes, et éloignée depuis la RN100, le Plateau de Signargues...).

3/ Veiller à la bonne qualité environnementale des projets

- Promouvoir les constructions durables notamment en encourageant le recours aux énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales,
- Favoriser la création d'espaces publics et de cheminements doux.



De nouvelles liaisons douces à créer. Entrée Est du village

AXE 2 : PRESERVER ET DEVELOPPER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

2.1. PRESERVER, PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

La qualité du cadre de vie constitue l'atout principal du territoire sazain. Ce cadre de vie est principalement composé d'espaces naturels et agricoles dont la sensibilité et la richesse ont été analysées dans l'étude paysagère.

Plusieurs secteurs ont ainsi été définis comme à haute valeur paysagère. Ces derniers sont à protéger en priorité, au-delà même de la préservation générale des équilibres entre espaces naturels et agricoles et espaces urbanisés. La qualité des paysages viticoles peut être à la base d'un développement touristique de la commune.



Des paysages agricoles et naturels de qualité à protéger. Paysage remarquable de vigne avec les collines boisées en arrière plan depuis l'Est du village.

En ce sens, il s'agit de :

1/ Préserver la biodiversité.

Les espaces naturels à préserver et à valoriser sont :

- Les espaces boisés,
- Les garrigues,
- Les promontoires et points hauts permettant une découverte de l'ensemble du territoire communal,
- Les alignements d'arbres caractéristiques.

2/ Préserver et remettre en état les corridors écologiques qui constituent la Trame Verte et Bleue du territoire.

Afin de permettre le déplacement de la faune entre les différents espaces d'intérêt écologique, plusieurs corridors écologiques (terrestres ou aquatiques) sont à préserver ou à remettre en état, notamment le long des roudines dans la plaine agricole et dans les massifs forestiers et de garrigues au Sud de la commune.

3/ Préserver la diversité des espaces agricoles :

- Les paysages viticoles,
- Les cultures en gradins,
- Les espaces à haute valeur paysagère en particulier au contact du village (Puech Soullié, le Fus, Sur la Font, vignobles en entrée de ville...).

4/ Mettre en valeur et préserver la diversité et la qualité du patrimoine bâti

- Les éléments du patrimoine rural, religieux et vernaculaire,
- Les éléments du patrimoine archéologique,
- Les sites emblématiques et identitaires (Les Moulins, Gajan l'Hermitage...).

2.2. DEVELOPPER UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE DU DEVELOPPEMENT SAZAIN

C'est afin de préserver les grands équilibres du territoire, la qualité du cadre de vie qui en découle et afin de réduire les nuisances, que tout le développement sazain doit s'inscrire dans une approche environnementale.

L'approche environnementale couvre de nombreuses thématiques. Elle est constituée d'un ensemble de réflexions et d'actions qui, combinées, participent à la qualité environnementale des opérations et des sites aménagés.

1/ Déplacements et mobilités

À l'échelle nationale, on observe qu'une majorité des déplacements motorisés sont effectués pour des distances courtes (moins de 3 km). À l'échelle du village et des zones d'urbanisation future, les principaux équipements sont accessibles à pied (moins de 500m à vol d'oiseau des quartiers d'habitat du village). Il s'agit donc de limiter les déplacements automobiles.

Ce sont donc de nouveaux comportements en terme de mobilité qui doivent être engagés. Afin de favoriser la mutation de ces comportements, des aménagements appropriés doivent être réalisés. Il s'agit donc de :

- Favoriser les déplacements doux :
 - par des cheminements complets, agréables et sécurisés,
 - en reliant les quartiers d'habitat au centre du village et aux équipements,
 - en conservant et en développant les équipements à proximité immédiate du centre du village.
- Développer des zones apaisées,
- Porter une attention particulière maillage des voiries, aux accès et à la desserte des quartiers nouveaux.

La création de nouveaux stationnements proches du village (accès aux équipements, services et commerces de proximités) est également à prévoir.

2/ Communications numériques

La qualité de vie dans la commune passe également par une bonne desserte en terme de communications numériques (internet haut débit et téléphonie mobile notamment).

Ainsi, le développement urbain au sein du tissu bâti existant ou en continuité immédiate permet d'assurer une bonne couverture numérique des nouvelles constructions projetées.

3/ Réseaux d'énergie et développement durable

À l'heure actuelle, la diversification des ressources énergétiques constitue un enjeu tant environnemental qu'économique.

La commune présente un potentiel éolien et solaire important. Il s'agit d'encourager les initiatives privées et publiques afin d'exploiter ce potentiel. Il s'agit donc globalement de stabiliser les consommations énergétiques d'électricité et les ressources fossiles et d'augmenter la part des énergies renouvelables. Pour cela, le projet urbain de la commune s'attache à :

- Favoriser le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires...) lors de la réalisation d'opérations d'ensemble mais aussi lors de la réalisation d'habitations individuelles,
- Favoriser la qualité de l'isolation thermique et phonique / matériaux de construction écologiques / optimisation de l'orientation des constructions (apports solaires, exposition au vent...).
- Envisager la possible implantation d'un parc éolien sur la partie Sud de la commune le long de la ligne T.G.V.
- Envisager l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, dans le Sud de la commune : secteurs de l'ancienne décharge, « Garrigues de Gardiès », « la Grande Virade », « l'Esquine d'Ane », « Serre des Perrières et Pare-Loup »...

Ces éventuels projets resteront à étudier en terme d'enjeux environnementaux et paysagers notamment.

4/ Gestion du ruissellement pluvial et des inondations par débordement

La gestion globale de l'eau est une thématique importante sur Saze. En effet, une partie de la commune est grevée par le risque inondation par ruissellement et par débordement (impluvium de Pujaut). Une étude du zonage du risque inondation à l'échelle communale a été lancée.

L'objectif est de ne pas soumettre de nouvelles populations à ce risque et de permettre aux habitations existantes de s'adapter afin de mieux se protéger.

La question de l'eau doit se traiter de manière globale. Aussi, les réflexions doivent-elles être engagées préalablement à toute opération et à tout aménagement (ruissellement, stockage des eaux pluviales...).

La qualité des milieux est par ailleurs intimement liée à la qualité du traitement des effluents (eaux usées domestiques et pluviales). L'objectif est de faire en sorte qu'un maximum d'habitations soient raccordées au réseau collectif afin de mieux contrôler les rejets dans le milieu naturel. Il s'agit donc :

- D'étendre l'urbanisation uniquement sur des secteurs pouvant être raccordés à la station d'épuration,
- D'encourager la récupération des eaux pluviales,
- De maîtriser les ruissellements et compenser l'imperméabilisation des sols,
- De ne pas développer l'urbanisation des zones soumises au risque inondation par débordement (le Plan) selon les éléments fournis à ce jour par les services de l'Etat.



Une thématique importante : la gestion des eaux de ruissellement. Ici dans les extensions au nord du village

AXE 3 : SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS

3.1. PREVOIR LA CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES AMENAGEE ET ADAPTEE AUX BESOINS LOCAUX

L'activité économique sazaine est actuellement limitée, non seulement par la concurrence forte de pôles à proximité (Les Angles, Avignon...) mais également par des disponibilités foncières réduites.

Pourtant une demande émane localement de la part d'artisans notamment. C'est pour répondre à ces besoins largement exprimés que le P.L.U. doit permettre d'accueillir des activités dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Il s'agit donc :

- D'aménager un parc d'activités pour répondre aux besoins locaux (activités artisanales et commerciales) tout en restant attentif aux commerces du village :
 - en continuité de l'espace urbain existant,
 - en portant une attention particulière à la qualité des aménagements (bâtis, espaces publics, effet vitrine en bordure de la RN100...).

Le projet urbain prévoit par ailleurs de :

- Maintenir la zone d'activités existante et encourager l'amélioration de la qualité de la façade sur RN100 (Labéouradou),

3.2. DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

L'activité touristique est peu développée à Saze qui jouit pourtant d'un certain potentiel en étant situé à proximité immédiate d'Avignon et au cœur des vignobles de la vallée du Rhône. Ainsi, il s'agit donc de :

- Développer une zone à vocation touristique (hébergements, etc...) au contact du village, dans le quartier de la Vanade,
- Permettre la création éventuelle d'une zone à vocation de loisirs et de tourisme le long de la route d'Aramon, sur une surface limitée, (de l'ordre de 1 à 2 ha)
- Développer l'offre d'accueil et en s'orientant vers le tourisme vert, l'écotourisme et agrotourisme...

3.3. SOUTENIR ET DYNAMISER L'ACTIVITE AGRICOLE

Les activités agricoles rencontrent des difficultés de rentabilité importantes qui mettent en péril leur maintien. On note toutefois que la majorité des paysages emblématiques du territoire sont dessinés par l'agriculture et notamment la viticulture. Il est donc important d'accompagner et de promouvoir l'agriculture à travers le P.L.U. :

- Préserver les espaces agricoles à fort potentiel agronomique et / ou paysager qui peuvent être à la base d'un développement touristique du territoire,
- Valoriser les paysages sazains : mise en œuvre des aménagements d'entrée de ville (RN100), définition d'un circuit de découverte du territoire, charte signalétique pour une meilleure localisation des caves particulières...
- Inciter à la diversification des activités agricoles en lien avec le tourisme (gîtes, chambres d'hôte, camping à la ferme...),
- Mettre en valeur et diversifier les produits du terroir (charte signalétique des points de vente, vins, fruits et légumes...).



Des productions agricoles à valoriser. Entrée Ouest de la commune au pied du Puech de Soullié.

3.4. DEVELOPPER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

Si la commune de Saze dispose d'un bon niveau d'équipements, elle doit tout de même poursuivre la création de nouveaux équipements afin notamment de répondre à l'arrivée de nouveaux habitants. Il s'agit donc de :

- Prévoir la création de nouveaux équipements, en particulier d'un centre d'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) dans le quartier de Carlac et Coulouves,
- Répondre au vieillissement de la population en termes d'équipements : offre en commerces de proximité, offre en services médicaux et paramédicaux en liaison avec les communes voisines, offre en structure d'accueil...

