

VILLEVEYRAC (34)

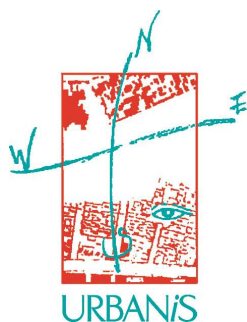
Plan Local d'Urbanisme

2^{ème} Révision du POS valant élaboration du PLU

3- Projet d'aménagement et de développement durable

Dossier d'approbation

Procédure	Prescription	Approbation
Elaboration	27/10/1983	31/03/1987
1 ^{ère} modification		12/11/1989
1 ^{ère} révision		10/08/1994
2 ^{ème} modification		26/01/1999
3 ^{ème} modification		19/12/2000
4 ^{ème} modification		09/01/2001
1 ^{ère} révision simplifiée		17/10/2005
2 ^{ème} révision simplifiée		09/05/2006
3 ^{ème} révision simplifiée		09/05/2006
4 ^{ème} révision simplifiée		19/12/2005
5 ^{ème} modification		12/06/2006
6 ^{ème} modification		22/09/2008
5 ^{ème} révision simplifiée		02/12/2009
7 ^{ème} modification		12/07/2010
2 ^{ème} révision	26/03/2002	



Agence de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie de Villeveyrac

4 route de Poussan
34 560 Villeveyrac
Tél. 04 67 78 06 34
Fax 04 67 78 09 50

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

Sommaire

Introduction	5
Orientation n°1 du PADD : la prise en compte des risques	7
• Concernant le risque inondation	7
• Concernant le risque minier	7
• Concernant le risque des argiles gonflantes	8
• Concernant le risque incendie - feux de forêt	8
Orientation n°2 du PADD : le développement de l'économie locale	9
• Permettre la reconversion et le développement de l'exploitation minière	9
• Permettre la promotion des énergies renouvelables	9
Orientation n°3 du PADD : la préservation de l'agriculture pour ses fonctions économiques, paysagères, environnementales	11
• Respecter l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels.	11
• Faire de l'inconstructibilité stricte de la zone agricole, une règle générale, pour lutter contre le mitage.	11
• Permettre la diversification de l'activité agricole	11
• En corollaire, créer un hameau agricole afin de répondre aux besoins des agriculteurs (Installation de nouveaux sièges agricoles notamment)	12

Orientation n°4 du PADD : le maintien de l'identité paysagère de la commune	13
• Conserver les perceptions visuelles contrastées des entrées de ville entre les deux versants	13
• Protéger durablement les territoires	13

Orientation n°5 du PADD : la promotion du renouvellement urbain	14
• Ramener la croissance à 1% en moyenne par an, selon les perspectives du SCOT (avec 1/3 en renouvellement urbain).	14
• Maintenir la diversification de l'offre de services et de commerces, dans le centre ancien et les faubourgs, cœur de l'identité villageoise.	14
• Favoriser des formes urbaines alternatives, plus denses et cohérentes avec l'identité du village.	14

Introduction

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

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

Les objectifs du PADD de Villeveyrac sont définis autour de deux thèmes principaux :

- Sur la prise en compte de la problématique de village dortoir
 - Assurer l'avenir du secteur des Usclades en termes de développement économique.
 - Permettre la réalisation du projet de ferme photovoltaïque
 - Conserver le patrimoine agricole
- Sur la stratégie de développement :
 - Dans un premier temps, orienter la stratégie de développement vers le renouvellement urbain
 - Dans un second temps (prochaine révision générale), créer des zones de développement en lien avec une évaluation environnementale globale

Orientation n°1 du PADD : la prise en compte des risques

Quatre risques principaux sont recensés sur la commune : le risque inondation, le risque minier, le risque argile gonflante et le risque feux de forêt. **La prise en compte de ces risques est un préalable à toute autre réflexion.**

• Concernant le risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) en cours d'élaboration est pris en compte dans l'élaboration du présent document. Il détermine trois zones de risques différenciés d'aléa fort, d'aléa modéré et d'aléa résiduel. Les trames ainsi déterminées comme le règlement projeté du PPRI seront insérées dans les pièces réglementaires du PLU.

Au-delà du PPRI, les mesures de précaution liées à la proximité de l'ensemble des cours d'eau s'imposent : des reculs inconstructibles de part et d'autre de ces derniers sont instaurés tout comme des règles limitant le ruissellement pluvial lors de fort épisode pluvieux.

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

- l'obligation réglementaire pour toute nouvelle construction ou opération quelque soit leur taille, de compenser l'imperméabilisation des sols. La règle préconisée permettra de compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées est de créer des bassins de rétention.
- l'importance de l'entretien des berges et l'interdiction de toute obstruction des exutoires que constituent les ruisseaux permanents ou temporaires ainsi que les valats et les fossés est également rappelée.

• Concernant le risque minier

La présence dans le sous-sol de galeries de mines abandonnées liées à l'exploitation de la Bauxite dans le cadre des concessions (antérieurement détenues par Alusuisse, Alcan ou Péchiney et maintenant par la Sodicapéi) entraîne des risques d'affaissement des sols. Si les zones exploitées depuis 1961 sont parfaitement référencées par les exploitants successifs et la DRIRE, les travaux anciens, antérieurs à 1961 ont été réalisés de manière mal connue et peuvent conduire à des affaissements fortuits lors de la réalisation d'équipements ou d'aménagement.

Les zones de risques identifiées par le POS approuvé seront reportées au PLU en zones de risques. Le principe de précaution, impose de ne pas autoriser la construction en l'absence de reconnaissances de terrain poussées conduites spécifiquement pour s'assurer de l'absence de cavités pouvant présenter un risque pour la stabilité et la sécurité des ouvrages projetés.

Sur l'ensemble des concessions et dans les zones de travaux souterrains identifiée, toute nouvelle construction sera conditionnée à une étude géotechnique préalable permettant de s'assurer de l'absence de tout risque d'affaissement.

Par ailleurs, pour assurer la connaissance maximum des risques, une annexe spécifique du PLU est créée.

• Concernant le risque des argiles gonflantes

Les formations argilo-gréseuses du Rognacien, qui forment le substratum du bassin de Villeveyrac, présentent un risque d'aléa « retrait gonflement » faible à moyen.

Les formations périphériques, en pied de relief, présentent quant à elle un risque d'aléa fort.

La cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » établie par le BRGM à l'échelle du 1/12500^{ème}, est portée en annexe au PLU avec report au règlement des dispositions constructives à respecter dans les zones concernées.

• Concernant le risque incendie - feux de forêt

La commune de Villeveyrac est classée au Schéma Départemental d'Aménagement des Forêts contre l'Incendie (SDAFI, 1994) en commune de lisière de massif à haut risque incendie.

La prise en compte du risque feux de forêt trouve sa traduction :

- dans le zonage du PLU : aucun secteur d'extension de l'urbanisation n'est ouvert en zone à risque et des zones agricoles tampon sont maintenues en limite d'urbanisation, jouant le rôle de coupures de combustible.
- dans le règlement du PLU : rappel est fait des obligations imposées en matière de débroussaillage par l'arrêté préfectoral n°2004. 01.907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé », modifié par l'arrêté préfectoral n°2005.01.539 du 7 mars 2005,

Suite à l'incendie d'un dépôt de pneumatiques, des terrains situés sur le secteur de l'Usclade, à proximité du Domaine de Roquemale, ont subi une pollution. Cette zone, reportée pour information aux annexes du PLU, nécessite un suivi périodique ; toute construction et tous travaux de plantations ou de fouilles (hormis ceux nécessaires à la dépollution des sols) y seront interdits.

Orientation n°2 du PADD : le développement de l'économie locale

• Permettre la reconversion et le développement de l'exploitation minière

L'exploitation minière de bauxite constitue une activité ancienne et prégnante dans le paysage communal, elle fait l'objet de trois concessions de bauxite (Usclades, Mas de Rouch et Villeveyrac I et II) et d'un projet de grande concession.

Cette ressource, la bauxite mono hydratée adaptée à la réalisation du ciment, reste rare à l'échelle française. Il existe sur Villeveyrac des gisements de lentilles de bauxite susceptibles de faire l'objet d'exploitation. **L'objectif affirmé du PLU est de préserver ce potentiel.** Les zones concernées par la présence de bauxite en sous sol et les périmètres de risque en découlant seront préservées de toute nouvelle urbanisation.

Au-delà des activités d'extraction proprement dites, les activités connexes sont amenées à se développer. Un projet d'implantation d'une usine d'homogénéisation et de broyage de la bauxite d'une capacité de production annuelle estimée à 400 000 tonnes, est porté par la société SODICAPEI.

Il importe pour la commune que les terrains concernés soient situés dans une zone à vocation d'activité ou l'implantation des installations nécessaires soit autorisée. La zone d'activités des Usclades est agrandie pour tenir compte des besoins particuliers liés au projet :

- proximité du gisement de bauxite
- implantation actuelle des infrastructures
- capacité de production de l'usine
- connexion appropriée entre sorties des produits extraits et l'usine
- contraintes géologiques du site : anciens travaux miniers, affleurement de bauxite

Si le développement économique tient à cœur à la municipalité, le souci de la prise en compte de l'environnement et de l'impact visuel l'est tout autant. Le projet d'usine s'inscrit dans le contexte industriel historique du site de sensibilité faunistique et floristique faible. L'impact paysager potentiellement fort, les hauteurs autorisées allant jusqu'à 35 m, sera compensé par des aménagements paysagers et des couleurs adaptées. Les limites de la zone d'activités ont été basées sur la courbe de niveau 80 m NGF (pour mémoire courbe à 240 m au niveau des éoliennes).

• Permettre la promotion des énergies renouvelables

La commune de Villeveyrac accueille d'ores et déjà un parc d'éolienne. La commune souhaite poursuivre la promotion des énergies liées au soleil et au vent.

Au-delà du maintien de la zone de développement des éoliennes existante au nord de la commune à conserver sans changement, la commune envisage la mise en place d'une zone de développement de ferme photovoltaïque sur un terrain communal impropre à la culture, difficilement valorisable

De même que pour le développement des activités minières et le souci de prendre en compte l'environnement est intégré à la démarche.

Le projet ne crée aucun impact très fort et rédhibitoire. L'impact fort sur la faune, les impacts moyens sur les habitats, le contexte paysager et la géologie sont compensés par les mesures suivantes

- Maintien des abords du chantier le plus propre possible,
- Maintien des zones de garrigues au nord du projet,
- Création de haies le long des clôtures côté extérieur,
- Aménagement des clôtures pour passage de la petite faune,
- Revégétalisation du terrain,
- Travaux en hiver : hors période de nidification et d'activité des plantes et insectes, de fortes pluies,
- Couvert végétal entretenu par fauchage mécanique.

Orientation n°3 du PADD : la préservation de l'agriculture pour ses fonctions économiques, paysagères, environnementales

L'agriculture sur Villeveyrac, est encore fortement présente mais en perte de vitesse.

En termes d'occupation de l'espace et de paysage, 42% de la superficie communale est exploitée, mais on constate une diminution de la superficie agricole utilisée de 1 300 ha entre 1988 et 2000 et une diversification des cultures et des activités.

En terme économique : 167 exploitations sont recensées au dernier Recensement Général Agricole de 2000, dont 61 exploitations professionnelles (contre 295 en 1988).

En terme d'emploi : 11% des actifs ayant un emploi travaillaient dans le domaine agricole en 1999 ; les exploitations agricoles de la communes employaient en 2000, 150 ETP. De jeunes agriculteurs s'installent

En terme de qualité de vie : la zone agricole constitue un réservoir d'espaces récréatifs de proximité.

Le souhait de la municipalité traduit dans le PLU consiste à :

- **Respecter l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels.**

A court terme, dans le cadre de la 2^{ème} révision générale du POS valant élaboration du PLU, l'ouverture à l'urbanisation de zones constructibles est extrêmement limitée. A moyen terme et long terme, la consommation des terres agricoles pour urbanisation sera très encadrée et fonction d'une étude environnementale globalisée.

- **Faire de l'inconstructibilité stricte de la zone agricole, une règle générale, pour lutter contre le mitage.**

Le territoire agricole dans son ensemble y compris celui à fort potentiel agronomique sera protégé. Sont classés en zones agricoles inconstructibles :

- les zones classées AOC Coteaux du Languedoc
- les zones irriguées par le réseau BRL
- les zones ayant fait l'objet d'un remembrement
- les zones à fort potentiel agronomique : la couronne Est et Sud-Ouest de la commune
- Plaine viticole et coteaux
- la zone de richesse du sous sol, présence de Bauxite

- **Permettre la diversification de l'activité agricole**

Toutefois, les agriculteurs ont des besoins particuliers liées à leur activité et à sa diversification, sont ainsi permise l'évolution des activités existantes, par l'extension limitée des bâtiments d'exploitation et des habitations nécessaires à l'activité agricole et l'aménagement de gîtes ruraux et chambres d'hôtes à l'intérieur des bâtiments existants du corps d'exploitation agricole.

- **En corollaire, créer un hameau agricole afin de répondre aux besoins des agriculteurs (Installation de nouveaux sièges agricoles notamment)**

Le choix de la localisation du hameau agricole s'est basé sur un site à proximité du village et de ses équipements, (les réseaux notamment) au paysage actuellement délaissé qui nécessite une requalification.

La commune devra acquérir les terrains, elle restera propriétaire des terrains pour éviter le risque de mutation de la zone, elle offrira des parcelles viabilisées à un prix intermédiaire d'une superficie permettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

Orientation n°4 du PADD : le maintien de l'identité paysagère de la commune

Le paysage de la commune de Villeveyrac à dominante naturelle et agricole se caractérise par un topographie marquée, des massifs boisés sur les reliefs ceinturant le territoire communal, une imbrication de parcelles cultivées, de friches et de garrigues dans la cuvette centrale, elle-même entourée d'une ligne de en arc de cercle.

• Conserver les perceptions visuelles contrastées des entrées de ville entre les deux versants

Depuis l'Est, l'ensemble bâti dominé par l'Eglise, le Cimetière et le Château d'eau propose une vue déqualifiée par le développement d'un habitat diffus en pied de relief, un avant plan peu entretenu, un coteau à préserver. Aucune extension urbaine n'est prévue dans ce secteur, l'aménagement de la déviation de la RD 2 sera l'occasion de traiter cette entrée de ville.

Depuis l'Ouest, la vue est toute autre, un ensemble bâti dense, des vues cadrées par les alignements de platanes de la RD2 marquent l'entrée de ville. Le paysage au premier plan constitué de parcelles entretenues de vignes. L'urbanisation reste peu visible car dans un repli de terrain. Cette entrée sera également préservée de toute nouvelle urbanisation.

• Protéger durablement les territoires

Qu'il s'agisse des versants du relief central tant vers l'Est que vers l'Ouest, de la plaine viticole et des espaces boisés les plus remarquables et notamment les boisements de coteaux ceinturant le territoire communal, ces espaces méritent d'être protégés. Le mitage est prohibé en rendant inconstructible les espaces agricoles et naturelles.



Orientation n°5 du PADD : la promotion du renouvellement urbain

La croissance démographique rapide depuis le début des années 1990, de l'ordre de 2 % en moyenne par an s'est encore accéléré au cours des dernières années : 2 837 habitants en 2007 soit un taux de croissance démographique de 3,2% sur la période 1999-2007.

La municipalité souhaite limiter cette croissance selon les possibilités d'absorption d'une population nouvelle tant du point de vue des capacités techniques que sociales.

- **Ramener la croissance à 1% en moyenne par an, selon les perspectives du SCOT (avec 1/3 en renouvellement urbain).**

Une croissance de 1 % par an correspond à un apport de 30 habitants supplémentaires soit un besoin de 12 logements. La disponibilité foncière sur la commune étant importante (estimation de 150 logements) les perspectives de développement, dans un premier temps malgré la rétention foncière forte, peuvent être prises en charge dans le cadre des zones urbaines actuelles.

Il convient parallèlement à la requalification du réseau viaire et l'amélioration des liaisons inter-quartiers, de prendre en compte les potentialités de réhabilitation et de renouvellement urbain existantes par :

- la densification du tissu bâti lâche et l'urbanisation des dents creuses,
- l'achèvement des voiries des PAE dans les zones d'extension,
- la mise en œuvre d'une politique globale d'amélioration de l'habitat et de résorption de l'insalubrité.

- **Maintenir la diversification de l'offre de services et de commerces, dans le centre ancien et les faubourgs, cœur de l'identité villageoise.**

Il s'agit de favoriser une plus grande mixité sociale et générationnelle et pour cela développer une offre de logements diversifiée prenant notamment en compte les besoins spécifiques des jeunes ménages, des classes moyennes et des ménages modestes. Il s'agit notamment de renforcer l'offre locative sociale, il s'agit également de promouvoir l'accession abordable de façon à permettre aux ménages plus modestes, et notamment aux jeunes ménages, d'accéder à la propriété sur la commune.

- **Favoriser des formes urbaines alternatives, plus denses et cohérentes avec l'identité du village.**