

Communauté de communes du Pays d'Uzès



Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Lussan

Ajustement de la limite Est de la zone d'activités du Grand Lussan à l'emprise de l'usine Gravier

II_ MISE EN COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME



CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois
Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

1. REPONSE AUX BESOINS DE L'ENTREPRISE

Une partie du terrain d'assiette de l'entreprise Gravier (moins de 2000 m²) est classée en zone A (destinée à l'exploitation agricole), dans laquelle les constructions à usage artisanal, industriel ou commercial sont interdites. Ce classement n'est pas cohérent avec l'occupation du sol réelle. Il est donc proposé de reclasser cette partie en zone Ue (zone urbaine à vocation d'activités économiques) dans laquelle est déjà classé l'essentiel du site de l'entreprise (1,2 ha sur 1,4, soit 86% de son terrain d'assiette).

2. MESURES REGLEMENTAIRES D'ACCOMPAGNEMENT

Pour assurer la défense incendie de l'entreprise, lors de la reconstruction de l'usine et de ses dépendances, divers équipements destinés à la prévention du risque et aux moyens de lutte contre l'incendie ont été réalisés. Parmi ces équipements, une voie permettant à des engins de secours ou de lutte contre les incendies de faire le tour des installations a été réalisée ainsi qu'une réserve incendie, mais pour partie dans une zone A au PLU. La DPMEC du PLU a comme objet premier de reclasser en zone Ue cette partie de zone A désormais artificialisée. Cependant, la procédure permet aussi de définir des mesures nouvelles (dans le cadre de ce que permet un Plan Local d'Urbanisme). Il est donc proposé, outre le reclassement de zone A à zone Ue, des modifications des règlements graphiques du PLU qui participeront à la préservation des paysages et au maintien d'éléments naturels pouvant relever d'enjeux de protection (bosquets d'arbres...):

- Classement en EBC de haies qui participent activement à l'étiollement de la zone d'activités dans le grand paysage,
- Reclassement en zone naturelle N, de la pointe Sud du terrain d'assiette de l'usine.

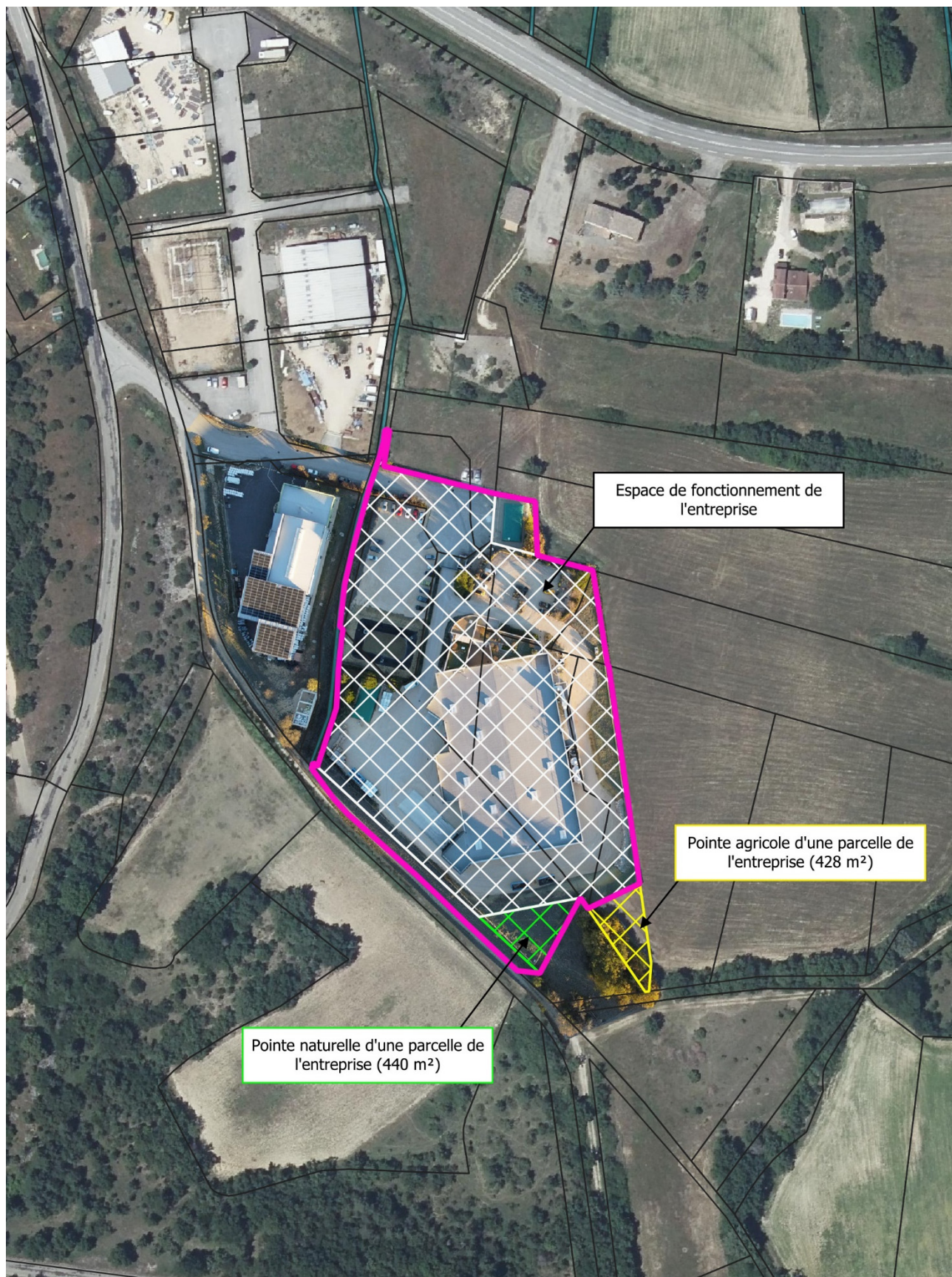


Figure 1 : emprise parcellaire de l'usine Gravier

1. NOUVEAU REGLEMENT GRAPHIQUE

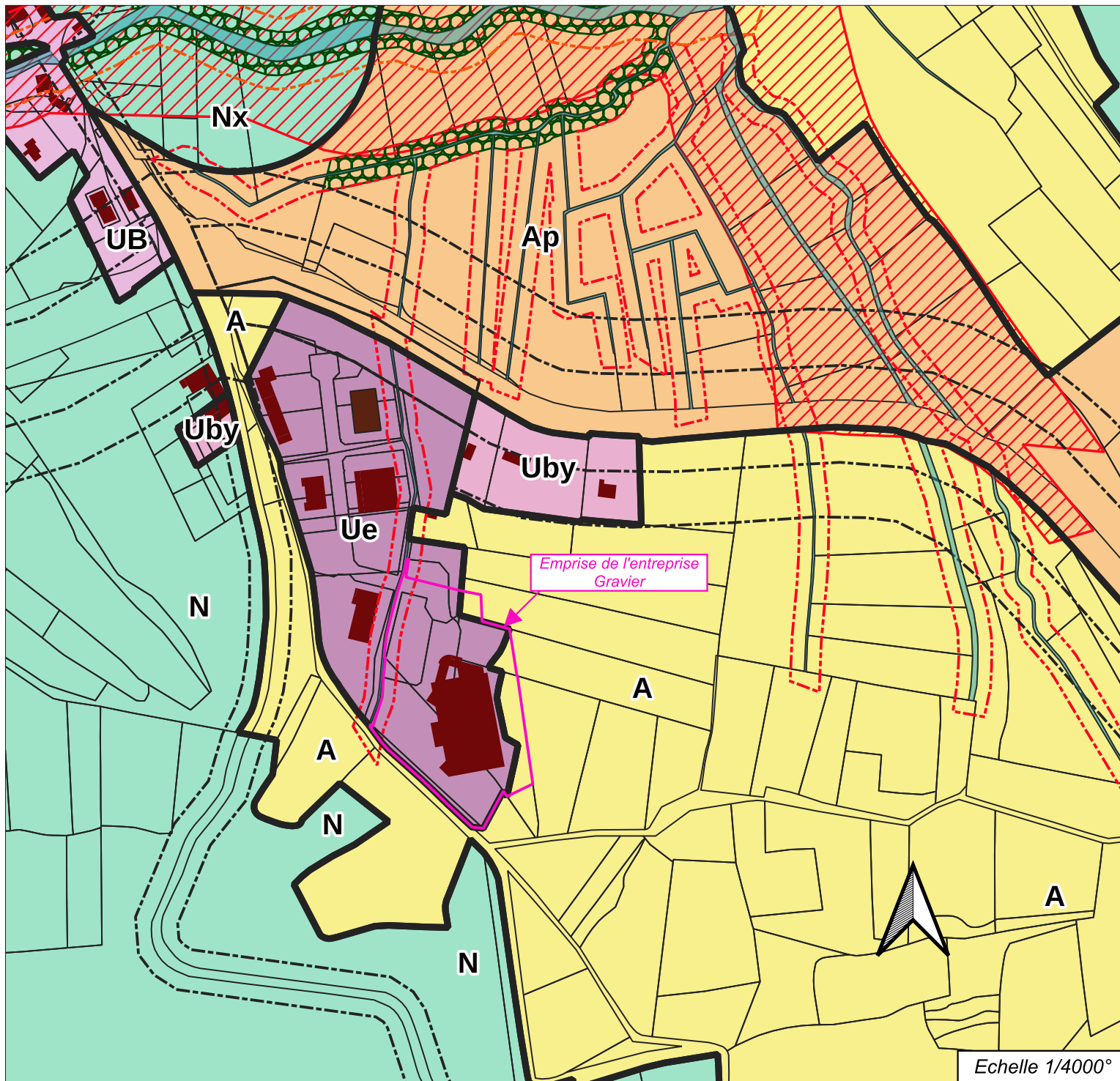
Le terrain effectivement artificialisé et classé en zone agricole (A) au PLU est reclassé en zone Ue (zone destinée à l'accueil d'activités économiques).

La pointe Sud de la parcelle D1020, propriété de l'entreprise mais non nécessaire à son fonctionnement est maintenue en zone agricole (A).

La pointe Sud de la parcelle D909, propriété de l'entreprise mais non nécessaire à son fonctionnement est reclassée de zone Ue à zone N (naturelle) de manière à préserver ce petit espace de naturalité (pelouse sèche 440 m²).

Les haies qui participent à l'écran végétal qui permettent, à l'échelle du vallon, de masquer la zone d'activités depuis la R.D.6 et d'éviter les co-visibilités entre la zone d'activités et le hameau d'Aubadiac sont protégées par un classement en Espace Boisé Classé à Conserver (EBC).

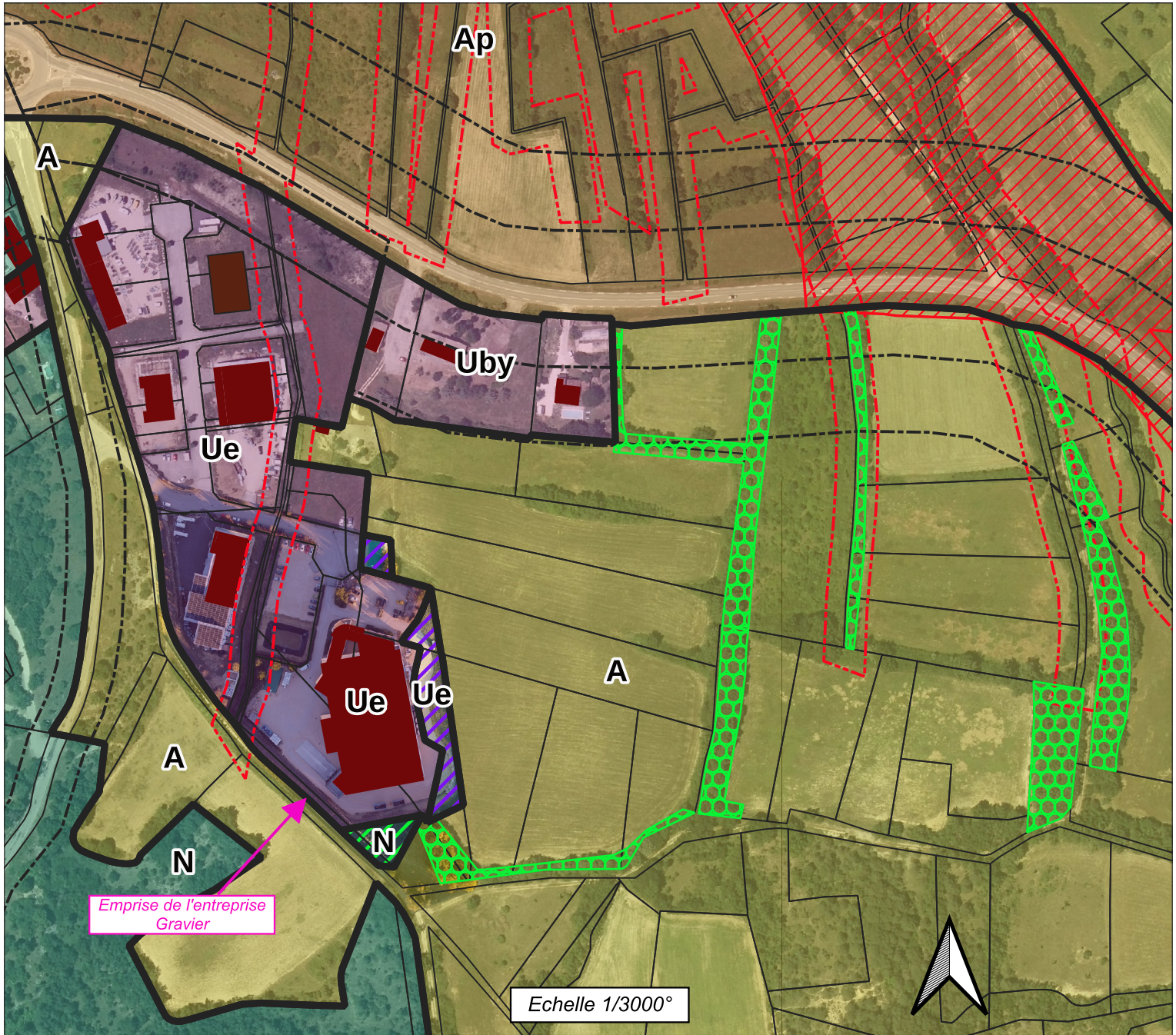
Règlement graphique actuel



Echelle 1/4000°

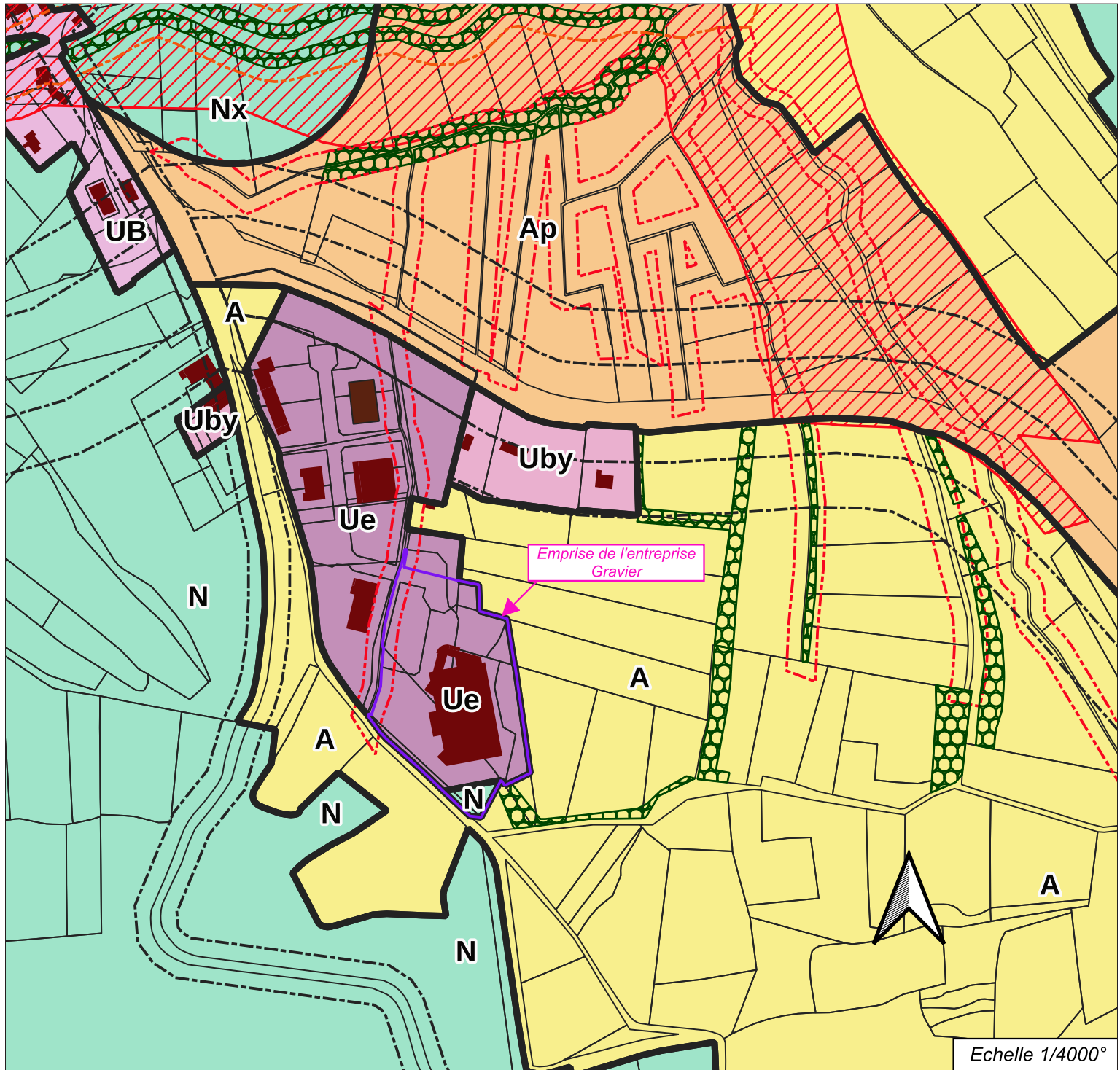
- | | | | |
|------------|--|--|--|
| UB | Zone à vocation principale d'habitat de densité moyenne. | | Espace Boisé Classé à conserver (Art. L113-1 et suivants du code de l'urbanisme). |
| UBy | Secteur de la zone UB en assainissement non collectif. | | Recul minimum des constructions hors agglomération (sauf exceptions) par rapport à l'axe des routes départementales. |
| Ue | Zone à vocation d'activités économiques. | | Zones de francs-bords - Érosion des berges : Reculs de 10 m de part et d'autre des berges des autres cours d'eau. |
| A | Zone agricole. | | Zones inondables - Débordements des cours d'eau |
| Ap | Secteur de la zone agricole particulièrement protégé pour la préservation des paysages. | | |
| N | Zone naturelle. | | |
| Nx | Secteur de la zone naturelle correspondant au périmètre de protection vis-à-vis de la station d'épuration. | | |

Évolutions du règlement graphique



UB	Zone à vocation principale d'habitat de densité moyenne.		Espace Boisé Classé à conserver (Art. L113-1 et suivants du code de l'urbanisme).
UBy	Secteur de la zone UB en assainissement non collectif.		Recul minimum des constructions hors agglomération (sauf exceptions) par rapport à l'axe des routes départementales.
Ue	Zone à vocation d'activités économiques.		Zones de francs-bords - Érosion des berges : Reculs de 10 m de part et d'autre des berges des autres cours d'eau.
A	Zone agricole.		Zones inondables - Débordements des cours d'eau
Ap	Secteur de la zone agricole particulièrement protégé pour la préservation des paysages.		Bandes boisées proposées au reclassement en Espace Boisé Classé à conserver (Art. L113-1 et suivants du code de l'urbanisme).
N	Zone naturelle.		Secteur proposé au reclassement de zone Ue vers zone N (580 m ²).
Nx	Secteur de la zone naturelle correspondant au périmètre de protection vis-à-vis de la station d'épuration.		Secteurs proposés au reclassement de zone A vers la zone Ue .

Nouveau règlement graphique



Echelle 1/4000°

- | | | | |
|------------|--|--|--|
| UB | Zone à vocation principale d'habitat de densité moyenne. | | Espace Boisé Classé à conserver (Art. L113-1 et suivants du code de l'urbanisme). |
| UBy | Secteur de la zone UB en assainissement non collectif. | | Recul minimum des constructions hors agglomération (sauf exceptions) par rapport à l'axe des routes départementales. |
| Ue | Zone à vocation d'activités économiques. | | Zones de francs-bords - Érosion des berges : Reculs de 10 m de part et d'autre des berges des autres cours d'eau. |
| A | Zone agricole. | | Zones inondables - Débordements des cours d'eau |
| Ap | Secteur de la zone agricole particulièrement protégé pour la préservation des paysages. | | |
| N | Zone naturelle. | | |
| Nx | Secteur de la zone naturelle correspondant au périmètre de protection vis-à-vis de la station d'épuration. | | |