

**Commune
de
CHUSCLAN
Département
du Gard**

**Plan Local
d'Urbanisme**

ÉLABORATION

1-2

**Projet
d'Aménagement
et de
développement
Durable**

PROCÉDURE	Délibération de prescription	Délibération arrêtant le projet	Délibération d'approbation	
Élaboration du P.L.U.	25/10/2000	31/08/2010	21/03/2012	ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME Philippe LOINTIER Architecte d.p.l.g. 192, Chemin Guillaume Laforêt 30000 NÎMES
				Mars 2012

INTRODUCTION

La commune de Chusclan se situe simultanément dans la basse vallée de la Cèze et la vallée du Rhône sans être réellement au confluent des deux cours d'eau. Le développement du complexe nucléaire de Marcoule a représenté à partir de 1975 une source importante d'emplois, générant une croissance démographique et corollairement une urbanisation résidentielle qui s'est opérée sous forme d'habitat individuel pour former de nouveaux quartiers à l'écart du village historique. L'exploitation du vignoble représente par ailleurs une activité agricole importante produisant un paysage soigné et une source importante de revenus pour un quart de la population. Ainsi la commune présente deux visages séparés par la colline de Monticaut, l'un industriel en bordure du Rhône, l'autre agricole et rural dans la vallée de la Cèze et sur le plateau de Gicon. L'activité touristique, malgré la qualité de l'espace rural ou naturel et des paysages, est resté limité. Si, le musée technique du Visiatome situé en limite de l'enceinte de Marcoule, n'a pas de réelles retombées sur le village, seule la mise en valeur du site du château de Gicon présente un réel potentiel touristique.

Dans l'objectif d'organiser le territoire communal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur

1- Le résultat du diagnostic qui met en évidence :

- l'urbanisation de 80 % des terrains dans les secteurs équipés,
- un périmètre très limité pour le développement urbain,
- mais une capacité très satisfaisante des équipements existants ;

2- Les contraintes majeures qui constituent la limite au développement urbain :

- Les contraintes physiques et paysagères :
 - l'inconstructibilité des zones inondables et la protection de la ripisylve de la Cèze,
 - la préservation des terrains de forte valeur agricole classés en zone d'A.O.C. « côte du Rhône »,
 - la protection des secteurs boisés sur le plateau, au nord, dominant le village et la vallée du Rhône, à l'est en périphérie de la butte de Monticaut entre le village et le complexe de Marcoule permettant de conserver un rapport d'échelle villageois.
- Les contraintes liées au centre de l'industrie nucléaire de Marcoule, impliquant une zone de danger et de protection où tout Équipement Recevant du Public et nouvelle opération importante d'habitat ne sont pas autorisés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable répond aux objectifs retenus par la municipalité en tenant compte des principes d'équilibre édictés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains et Urbanisme et Habitat ainsi que par les documents supra-communaux. Il s'articule autour de cinq points essentiels :

- 1- Préserver les espaces naturels et paysagers et maintenir le caractère agricole par la maîtrise de l'urbanisation.
- 2- Préserver et valoriser le patrimoine bâti.
- 3- Assurer l'équilibre social et la diversification de l'habitat.
- 4- Maintenir les activités existantes et favoriser leur développement, accompagner la mutation du site de nucléaire de Marcoule.
- 5- Améliorer les équipements en rapport avec le développement urbain.

La prise en compte de l'ensemble de ces paramètres conduit à organiser un développement urbain pour accueillir de 250 à 270 nouveaux habitants, soit plus d'une centaine de logements, portant ainsi la population, suivant une croissance de l'ordre de 2,2 % par an, à 1200 habitants environ à l'horizon de 2020.

I PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, MAINTIEN DU CARACTÈRE AGRICOLE MAÎTRISE DE L'URBANISATION

Quatre grandes entités paysagères facilement reconnaissables, rehaussées par les lignes de force et les particularités naturelles marquent l'identité du territoire :

- au sud, la vallée de la Cèze où s'est établie l'agriculture,
- sur le plateau au nord, le massif des bois de Gicon et de Marcoule,
- en pied du plateau les extensions urbaines récentes indépendantes du village, situées en légère surélévation par rapport à la vallée,
- à l'est le centre industriel de Marcoule en bordure du Rhône. Ce dernier est séparé du village par la colline de Monticaut qui occulte la co-visibilité.

Objectifs :

1- Organiser les surfaces ouvertes à l'urbanisation en fonction,

- de la structure des réseaux et de leurs possibilités d'extension,
- des enjeux paysagers,
- de l'activité agricole,
- des risques affectant le territoire de la commune.

2- Définir l'organisation des nouvelles zones d'urbanisation en relation avec le village pour constituer une capacité d'accueil en accord avec le potentiel de la commune (ressources et contraintes).

Mise en œuvre :

En conséquence le projet d'aménagement de la commune prévoit :

- 1- De densifier le petit quartier déjà ancien des Minines à l'est du village.
- 2- De compléter le bâti existant de part et d'autre de la rue du Ruisseau pour créer une continuité urbaine avec la partie ancienne du village.
- 3- De ne prévoir aucune extension à l'est du quartier des Costes et au nord de celui des Minines, zones humides de sources résurgentes du plateau, mais aussi secteurs inclus dans la zone de protection du site nucléaire de Marcoules.
- 4- L'organisation de trois nouvelles zones à urbaniser
 - L'une au nord du village incluse dans la zone résidentielle du quartier des Abeilles, en bordure du chemin des Rogations ; ce secteur est destiné à la réalisation d'équipement collectifs et publics (maison de retraite intercommunale, salle des fêtes et de réunion avec ses annexes, ...) qui permettent de recentrer la vie du village élargie.
 - La seconde, à l'ouest du quartier des Bergassons, desservie par le chemin de la Combe de Carmignan qui rejoint Bagnols sur Cèze en rive gauche de la Cèze ; cette localisation nécessite la création de voies et de réseaux pour la desserte à l'intérieur du secteur, la mise en œuvre d'ouvrage de maîtrise du risque de ruissellement pluvial et une interface avec le talus boisé en pied du plateau de Gicon à l'aplomb de la corniche du plateau. Ces équipements seront à réaliser dans

le cadre d'une opération d'ensemble, préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de ce quartier.

- La troisième en bordure sud du quartier des Minine, de part et d'autre de la voie communale après réalisation des réseaux de desserte ; cette dernière, située dans la zone de protection du site de Marcoules, restera de ce fait très limitée avec des prescriptions constructives visant à la possibilité de confinement des habitants.

- 5- De limiter au strict nécessaire toute extension en périphérie des fermes traditionnelles isolées points forts du paysage.
- 6- De préserver de toute nouvelle construction :
 - le secteur inondable de la Cèze en dehors du village historique,
 - les terres agricoles dans la vallée, paysage ouvert et identitaire de la commune.
- 7- De préserver en y proscrivant toute urbanisation, les bois, forêts, pelouses et landes présentes sur les reliefs qui constituent des paysages de qualité.
- 8- De conserver et renforcer la ripisylves de la Cèze limitant l'érosion et participant au caractère champêtre du territoire et à l'épanouissement de la biodiversité.

II MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI

La commune de Chusclan possède des éléments de patrimoine qui, sans pour autant être classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques, ont forgé son identité. Sur le plateau, le château de Gicon et la chapelle Saint Madeleine représentent des entités très individualisées dont les bâtiments sont progressivement restaurés en extrémité nord-est du territoire. Dans la vallée, ce patrimoine à prendre en compte et à préserver comporte le bâti du centre ancien et son organisation urbaine, mais aussi quelques mas isolés, en bord de Cèze le château de Villeméjeanne et les bâtiments de l'aérium de Saint Émétéry

Objectifs :

Il s'agit d'assurer la préservation des édifices existants et permettre leur mise en valeur en évitant que des extensions dont l'architecture n'est pas comparable à celle du bâti traditionnel ne soient en rupture avec l'authenticité des lieux. Le corollaire de cette exigence est d'autoriser en l'encadrant l'emploi de techniques et l'utilisation de matériaux visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Dans les secteurs d'extension récente ou prévue, l'organisation en fonction du relief et des voies constituera une condition de l'intégration du futur bâti à l'ensemble villageois. D'autre part, il convient d'autoriser la restauration du château de Gicon et son évolution vers un usage collectif participant à l'économie agricole.

Mise en œuvre :

Les règles d'implantation, de volumétrie et de matériaux, l'exigence architecturale modulée suivant les secteurs, inscrites dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, garantiront un développement respectueux de ce patrimoine existant.

Les orientations prises par la commune portent sur

1. Des exigences architecturales pour la réfection et la restauration du bâti dans le centre ancien à préciser en amont d'opérations de réhabilitation qui permettront de conserver la richesse et la diversité du patrimoine du village.
2. La mise en valeur et la restauration du centre ancien par la création d'espaces publics et l'aménagement des rues dont les travaux sont déjà largement entamés par la collectivité.
3. La préservation des fronts bâtis du village ancien, bien identifiable au milieu du vignoble.
4. Une attention architecturale sur les volumes, les façades sur rue et les alignements dans tous les secteurs et plus particulièrement dans le quartier des Minines de part et d'autre de la route départementale n° 138 et le long de la rue du Ruisseau, afin d'assurer une cohérence avec les abords immédiats du village.

III ÉQUILIBRE SOCIAL ET DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

L'urbanisation des vingt dernières années s'est effectuée exclusivement sous forme d'habitat individuel, consommateur d'espace conduisant à un isolement des individus et familles. La présence d'équipements scolaires et socioculturels ainsi que celle de nombreuses associations qui assurent une animation au travers de manifestations diverses participent à renforcer le lien social.

Le mélange d'une population issue du monde agricole et d'actifs travaillant dans les secteurs de l'industrie, de la technologie du nucléaire, de la recherche et des services, a caractérisé l'équilibre jusqu'alors facteur du dynamisme communal. L'évolution de la variété socioprofessionnelle des habitants est un des composantes à prendre à compte pour maintenir cet équilibre qui impose de concevoir un développement progressif de la population.

Objectifs :

- Favoriser l'installation de jeunes couples afin de rajeunir la structure de la population.
- Permettre le maintien dans le village d'une population âgée par des services adaptés.
- Prévoir l'accueil d'une nouvelle population en regard avec le développement des activités.

Mise en œuvre :

- 1- Réaliser, préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du quartier du chemin de la Combe de Carmignan une opération d'aménagement visant à maîtriser le coût de la viabilisation de ce secteur pour constituer une offre foncière attractive.
- 2- Prévoir dans le secteur du chemin des Rogations, au centre du village élargi, et à proximité du centre ancien, la réalisation d'une maison de retraite intercommunale et d'équipements collectifs et publics mêlant les générations. Cette opération a reçu un avis favorable de l'Autorité de Sûreté Nucléaire compte tenu de la situation en limite de la zone de protection.
- 3- Favoriser la restauration d'une quinzaine de logements vacants dans le centre ancien :
 - par la création de places de stationnement en périphérie,
 - par des acquisitions au profit de la commune de bâtiments au moyen du droit de préemption urbain pour les remettre sur le marché du logement locatif.

Toutefois l'ensemble du centre ancien se situe en zone inondable de la Cèze et dans la zone de protection du centre nucléaire de Marcoule.

IV - FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES

L'activité économique de la commune de Chusclan repose sur :

- les exploitations agricoles,
- la cave viticole,
- de très petites entreprises,
- le centre d'industrie nucléaire de Marcoule avec de nombreuses filiales et entreprises sous-traitantes, le développement du futur parc régional d'activités.

La proximité de la ville de Bagnols sur Cèze concurrence l'implantation de structures commerciales et plus de la moitié des actifs possèdent un emploi hors de la commune.

Objectifs :

Si la collectivité a peu de poids sur l'évolution du centre nucléaire de Marcoule, elle entend dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme favoriser et accompagner cette mutation vers une gouvernance d'activités connexes dans le cadre du réseau des parcs régionaux d'activités. Il s'agit tout en confirmant le secteur inconstructible en périphérie pour raison de sécurité de prévoir la reconversion des secteurs jusqu'alors délaissés ou peu utilisés par le gestionnaire du site pour installer des entreprises sous-traitantes ou ayant des activités connexes à l'activité nucléaire. Cette reconversion participera à créer un parc d'activités offrant un cadre de travail valorisé par un environnement bâti et paysagé soigné prévu dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Compte tenu de la position du futur parc d'activités, conçu comme une reconversion du site de Marcoule totalement à l'écart des secteurs d'habitat, celui-ci sera desservi par les réseaux depuis le site même, la collectivité n'entend pas réaliser leur extension au regard des distances depuis les réseaux communaux.

À l'échelle du village, il s'agit de favoriser

- L'implantation de commerces et le maintien de ceux existants en autorisant les travaux de mise en sécurité liés à la zone inondable de la Cèze.
- Le maintien de la cave coopérative, outil de travail produisant une forte valeur ajoutée, située aussi en zone inondable qu'il convient de pouvoir mettre en sécurité.

À l'échelle du territoire communal, la préservation des terres agricoles produisant un vin de qualité supérieur représente un impératif incontournable.

Mise en œuvre :

1. Favoriser la reconversion du secteur sud du site nucléaire de Marcoule sous forme d'une opération d'ensemble desservi par les services et réseaux du gestionnaire et conduisant à une amélioration de l'image du site et offrant pour les futures entreprises des conditions de travail dans un environnement soigné.
2. Autoriser l'implantation d'activités compatibles avec la vie urbaine dans tous les secteurs constructibles.
3. Autoriser les travaux de mise en sécurité des bâtiments d'activités dans les zones inondables chaque fois que la gravité du risque le permet.
4. Protéger strictement les vignobles de qualité.
5. Réglementer l'aspect, les volumes et les hauteurs des bâtiments d'activités à créer ou à aménager suivant la sensibilité de chaque des zones.

V AMÉLIORER LES RÉSEAUX ET LES ÉQUIPEMENTS EN RAPPORT AVEC LE DÉVELOPPEMENT URBAIN.

Plus de 95 % des habitations sont raccordées au réseau collectif d'assainissement dont les effluents sont traités par la station intercommunale de Bagnols sur Cèze, assurant une part prévisible de l'ordre de 1500 EQ.H. à la commune de Chusclan.

La ressource en eau provenant de la nappe phréatique de la Cèze possède une capacité pour 1500 habitants, et le périmètre de protection du Puits de Chusclan a été institué.

Le développement rapide de l'urbanisation n'a pas toujours permis d'appréhender les effets du ruissellement urbain dans les quartiers des Bergassons, des Costes et des Abeilles où l'extension du réseau pluvial collecteur dans ce quartier déjà largement densifié s'avère toutefois délicat, aucun terrain libre de construction ne pouvant être réservé à ces ouvrages. Pour les mêmes raisons, de nombreuses parcelles ne sont pas constructibles par difficulté de desserte.

Objectifs :

- Valoriser les équipements existants, limiter les extensions des réseaux.
- Assurer en sécurité les déplacements internes au village et vers les équipements.
- Centrer la vie du village à partir des équipements.
- Assurer la sécurité des habitants vis à vis du risque identifié de ruissellement pluvial.

Mise en œuvre :

1. Raccorder tous les secteurs d'urbanisation future au réseau d'assainissement collectif et limiter l'assainissement autonome à l'habitat existant excentré.
2. Organiser et l'élargir les voies dans les zones déjà urbanisées au nord du village et aux abords à l'ouest.
3. Élargir le chemin de la Combe de Carmignan, voie de desserte du futur quartier d'urbanisation des Bergassons Ouest et de jonction, hors zone inondable, avec la ville de Bagnols sur Cèze.
4. Favoriser et organiser les déplacements piétons et vélos vers le stade au sud-ouest et dans la partie ouest du village en bordure de la voie départementale n° 865.
5. Replacer la salle des fêtes et de rencontre avec ses équipements connexes hors zone inondable au centre du village élargi, associée à la future maison de retraite pour créer un pôle d'attraction commun aux secteurs d'habitats permettant une mixité des générations.
6. Organiser et mettre en œuvre un réseau d'eau pluviale pour pallier le ruissellement urbain dans les secteurs urbanisés ou d'urbanisation future par :
 - La création de réseaux complémentaires en particulier dans les quartiers des Bergasson, des Costes et des Abeilles,
 - La création de bassins de rétention reprenant les eaux du plateau de Gicon associés à un réseau pluvial aérien pour conduire les écoulements jusqu'à la Cèze, en dehors des zones urbanisées à l'ouest du village et du chemin de la Combe de Carmignan.
 - Le maintien de surface minimale en herbes sur les terrains.

