



Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC "Coeur de Village"

Commune de Langlade

mars 2016



agate

aménagement et gestion
pour l'avenir du territoire



territoires

| Elément | |
|-----------------------|---|
| Titre du document | Rapport de présentation de la ZAC de Langlade |
| Version | mars 2016 |
| Rédacteur | Judit Rouland Mandy Albertengo |
| Vérificateur | Mandy Albertengo |
| Directrice des Etudes | Véronique Coquel |

| | |
|---|----|
| Préambule | 4 |
| 1. Objet et justification de l'opération | 5 |
| Situation géographique | 6 |
| Définition du périmètre d'étude | 8 |
| Objet de l'opération | 9 |
| Le choix de la ZAC | 10 |
| Le périmètre d'étude | 11 |
| 2. Présentation du site et de son environnement | 13 |
| Occupation du sol | 14 |
| Parcellaire / foncier du site d'étude | 17 |
| L'environnement humain | 18 |
| L'environnement naturel | 32 |
| 3. Le parti d'aménagement de la ZAC | 51 |
| Objectifs du projet | 52 |
| Eléments estimatifs de programmation | 52 |
| Les grands principes d'aménagement de la ZAC | 55 |
| 4. Compatibilité avec les documents d'urbanisme | 64 |
| Les prescriptions d'aménagement et d'urbanisme | 65 |
| Le document d'urbanisme communal | 68 |
| 5. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu | 75 |
| Evolution des réflexions | 76 |
| Prise en compte de l'environnement du projet | 85 |

Préambule

- Article L311-1

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 7

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est régie par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de création est réalisé conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme qui précise le contenu de ce dossier :

« Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composants la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

1. Objet et justification de l'opération

| | |
|--|----|
| <i>Situation géographique</i> | 6 |
| <i>Définition du périmètre d'étude</i> | 8 |
| <i>Objet de l'opération</i> | 9 |
| <i>Le choix de la ZAC</i> | 10 |
| <i>Le périmètre d'étude</i> | 11 |

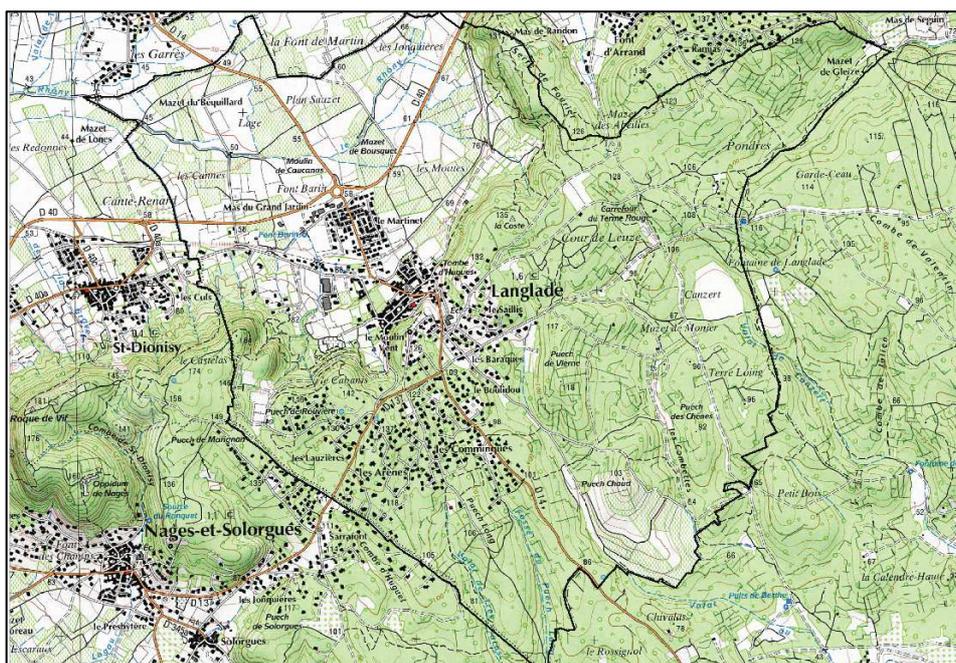
SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Langlade est située dans le département du Gard, à proximité de Nîmes. La commune bénéficie d'une situation stratégique aux portes de l'agglomération nîmoise et à proximité du nœud autoroutier A9 / A54 permettant de rallier Avignon au Nord, l'Espagne au Sud et Salon-de-Provence à l'Est.

Langlade bénéficie ainsi d'une situation privilégiée qui lui confère une forte attractivité résidentielle.



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade



Sources : Carte IGN

Langlade est une commune périurbaine qui a connu un fort développement pavillonnaire dans les années 70/80, ainsi qu'une forte croissance démographique. Elle comptait 2079 habitants selon le recensement INSEE en 2011.

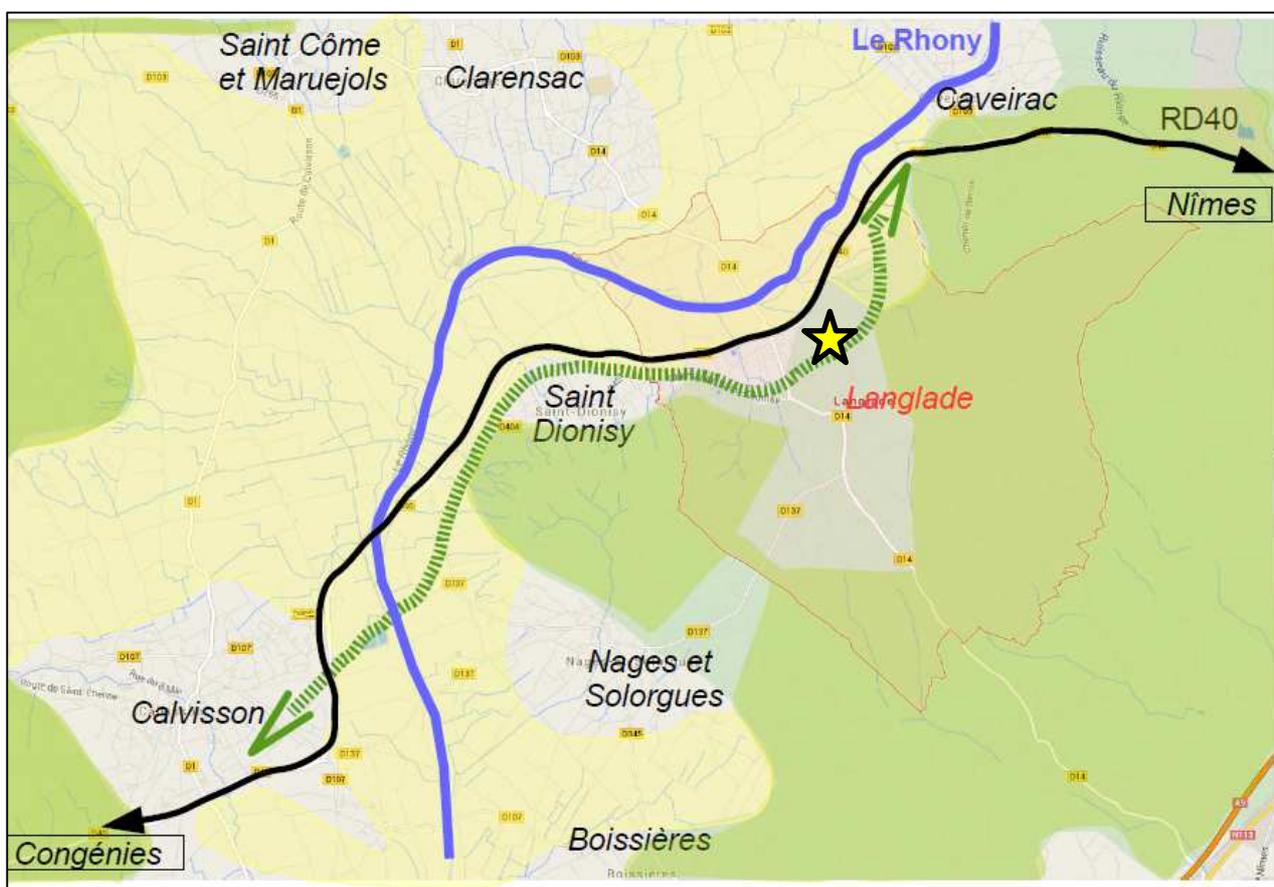
La commune appartient à la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole créée en janvier 2002 et regroupant aujourd'hui 27 communes autour d'un projet commun de développement territorial.

La commune appartient à une entité paysagère : la Vaunage. Le territoire de la Vaunage couvre une surface d'environ 10 000 ha et est composé de 9 communes : Caveirac, Langlade, Clarensac, Saint Côme et Maruéjols, Saint Dionisy, Nages et Solorgues, Calvisson, Boissières et Congénies.

Le territoire de la Vaunage est défini en fonction de ses caractéristiques, notamment topographiques et paysagères. Il s'agit d'une plaine ceinturée de collines en amphithéâtre, s'étendant de Nîmes à Sommières, la Vaunage fait partie intégrante de l'identité de Langlade. Support d'une activité agricole et riche d'une biodiversité diversifiée, la Vaunage propose des paysages de qualité, d'où son qualificatif de « jardin de Nîmes ». La Vaunage et le village de Langlade sont marqués par la présence du Rhony traversant la plaine agricole. Le paysage agricole de la Vaunage est marqué par la viti/viniculture.

Les communes qui le composent présentent également des similitudes dans les phénomènes qui les impactent. Ces communes périurbaines de Nîmes se développent au profit de l'agglomération.

En plus de la localisation, le cadre de vie de la commune est un facteur premier de l'attractivité de la commune.

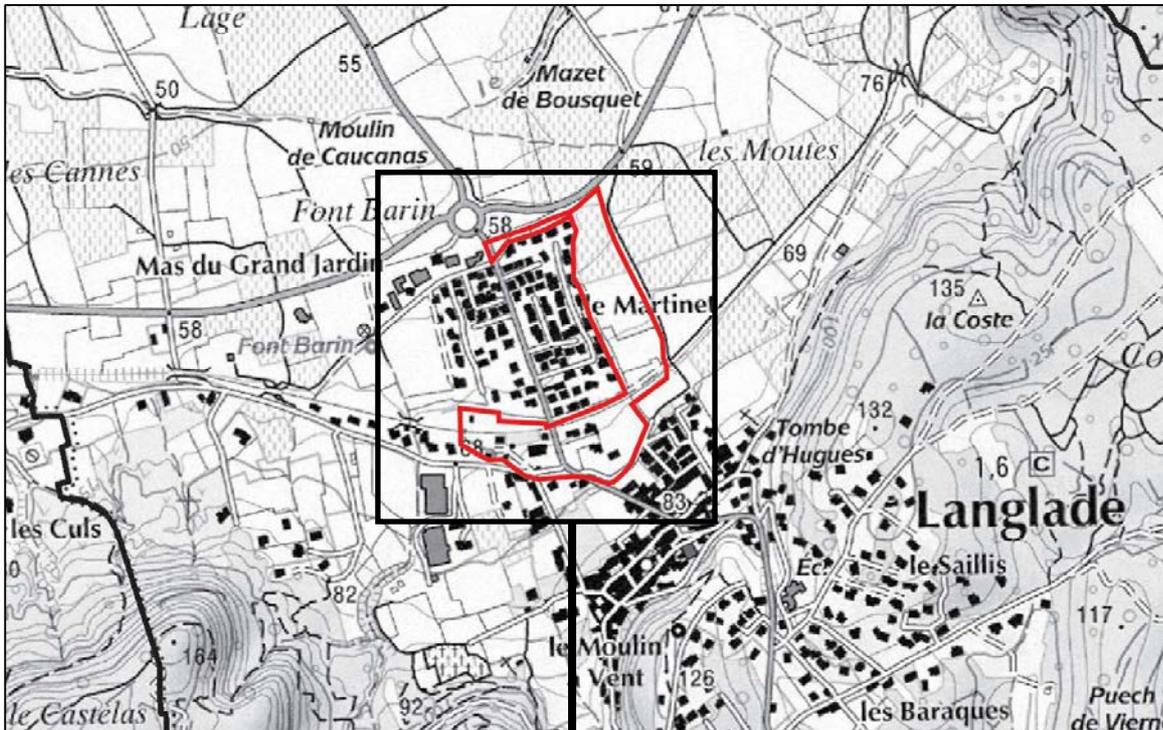


Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

DEFINITION DU PERIMETRE D'ETUDE

La zone d'étude est localisée au Nord du noyau villageois, à proximité de la RD14 permettant d'accéder à Nîmes et de la Voie Verte intercommunale.

Périmètre de la zone d'étude

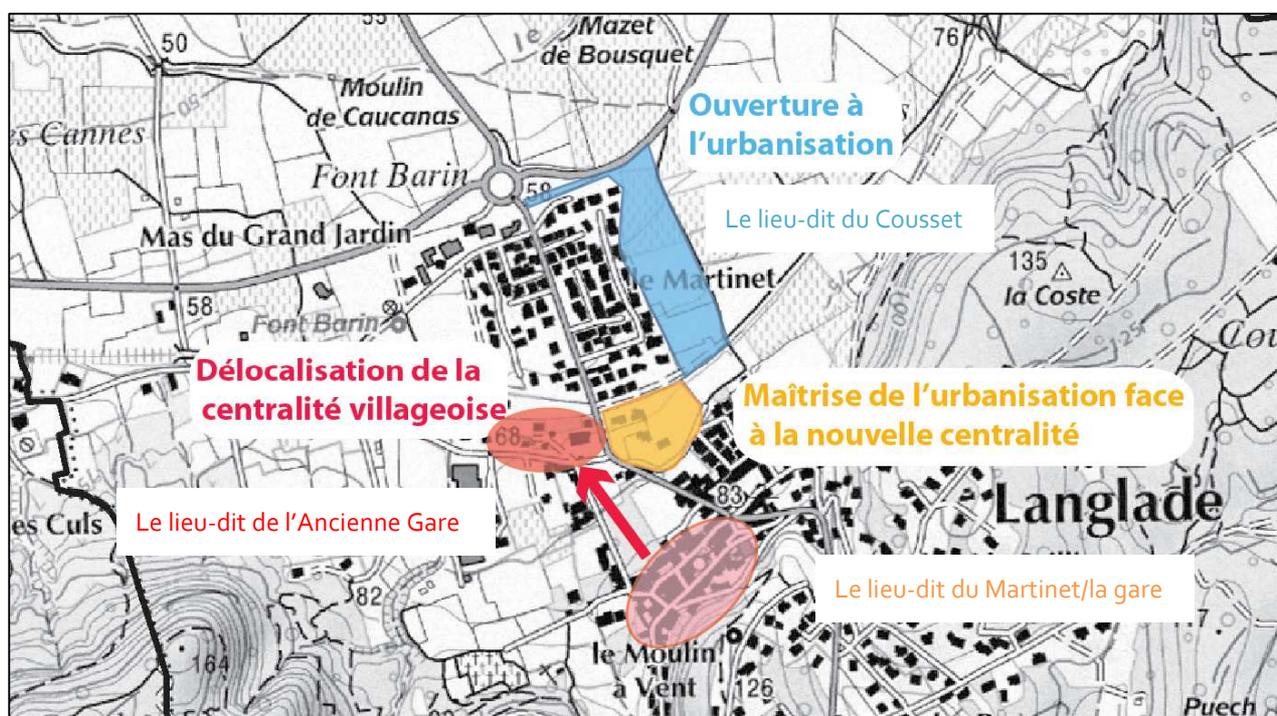


Sources : G2C Territoires – Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC

OBJET DE L'OPERATION

Lors de la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, et après consultation des personnes publiques associées (DDTM du Gard, représentants du SCOT Sud Gard, représentants du PLH Nîmes Métropole, Conseil Général du Gard...), la commune a défini un développement urbain portant sur plusieurs projets :

- La délocalisation des équipements publics (La Poste, la mairie) et des commerces de proximité situés dans le noyau villageois vers le site de l'Ancienne Gare, en vue de créer une nouvelle centralité urbaine et d'améliorer le cadre de vie des habitants,
- La maîtrise de l'urbanisation face au secteur de l'Ancienne Gare, au lieu-dit du Martinet/la Gare, afin de pouvoir proposer des formes urbaines denses et recréer une centralité urbaine,
- L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles terres au nord-est de la commune, au secteur des Cousses, pour accueillir les logements nécessaires au maintien de la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants à Langlade dans les années à venir.



Sources : G2C Territoires – Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC

Par délibération du 12 Mars 2015, la commune a décidé de lancer les études préalables à une Zone d'Aménagement Concerté.

L'outil d'aménagement de la ZAC a notamment été choisi dans le but de permettre la réalisation de ces projets dans une logique d'ensemble, d'avoir une meilleure maîtrise foncière et d'optimiser les coûts de financements des aménagements et équipements. La commune souhaite disposer d'un cadre juridique, financier et technique adapté à la réalisation de cette opération d'aménagement de l'espace.

LE CHOIX DE LA ZAC

Le périmètre d'étude est localisé sur le territoire de Langlade, au Nord du noyau villageois (en contrebas d'un point de vue topographique), à la croisée de la RD14 permettant d'accéder à Nîmes, et de la Voie Verte intercommunale.

L'accessibilité du périmètre d'étude de ZAC, situé à proximité de la RD40, en fait un secteur attractif et stratégique.

La zone d'extension, au secteur du Cousset, constituera la nouvelle interface entre le tissu urbain pavillonnaire et l'espace agricole de la Vaunage. Traversé par la Voie Verte, **le périmètre d'étude bénéficie d'un véritable atout en termes d'attractivité et de cadre de vie proposé aux futurs habitants.**

Les Zones d'Aménagement Concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Cette procédure a été choisie par la commune car elle permet de maîtriser l'urbanisation de la zone et de voir émerger un projet qu'elle a elle-même choisi. L'outil de la ZAC permet également d'organiser la participation au financement de certains équipements tels que les réseaux ou les équipements publics.

LE PERIMETRE D'ETUDE

Le périmètre d'étude du projet de ZAC portait sur une surface de 7,96 hectares répartie sur environ 46 unités foncières.

Parmi ces unités foncières, le secteur pour la création de la nouvelle centralité est de propriété communale. La Voie Verte quant à elle est de propriété départementale.

Le périmètre d'étude était le suivant :



2. Présentation du site et de son environnement

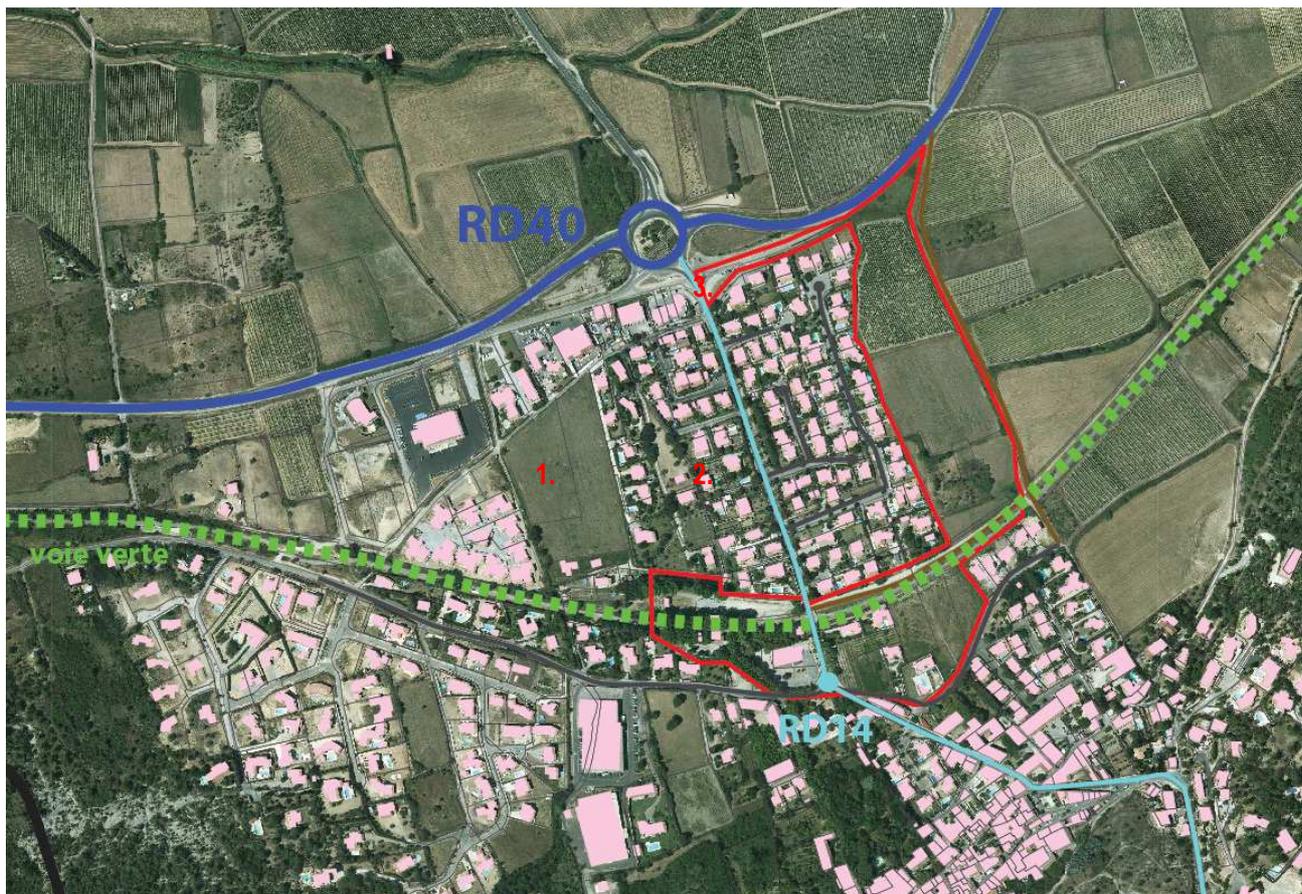
| | |
|--|----|
| <i>Occupation du sol</i> | 14 |
| <i>Parcellaire / foncier du site d'étude</i> | 17 |
| <i>L'environnement humain</i> | 18 |
| <i>L'environnement naturel</i> | 32 |

OCCUPATION DU SOL

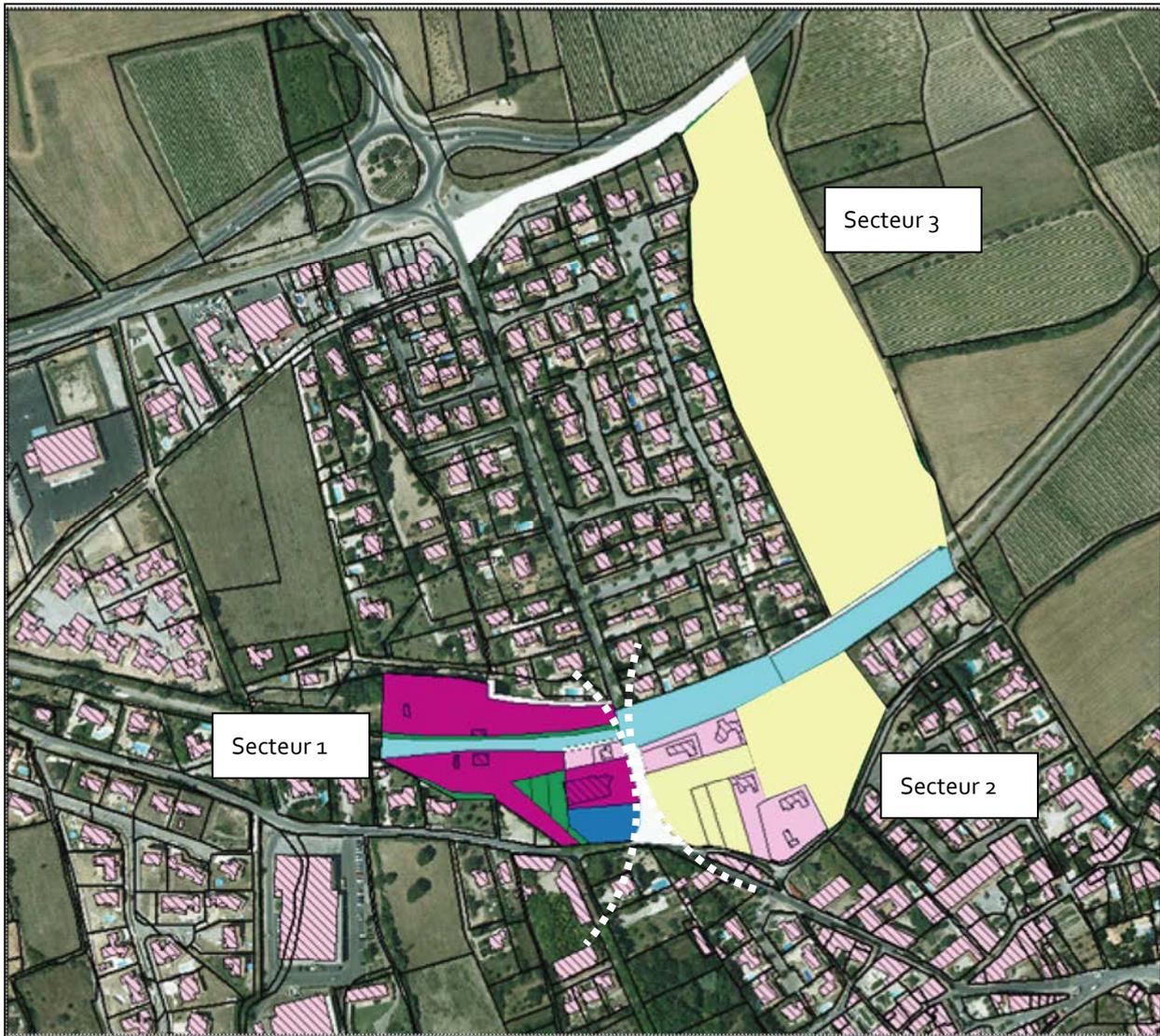
Le périmètre d'étude fait une superficie de 7.96 ha. Il est composé de 3 entités distinctes reliées entre elles par la Voie Verte et la RD14 :

1. Le site de la nouvelle centralité au lieu-dit de l'Ancienne Gare de Langlade,
2. Le lieu-dit le Martinet/la Gare faisant face à la nouvelle centralité urbaine,
3. Le secteur des Cousses, nouvelle zone à urbaniser.

Le périmètre d'étude est longé au nord par la RD40. Il est traversé par la RD14 selon un axe nord/sud, assurant sa desserte routière, et par la voie verte selon un axe est/ouest, support de déplacements cyclables.



Sources : G2C Territoires – Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC



| | | | |
|---|---------------------|---|------------------------------------|
|  | Parking public |  | Maisons individuelles |
|  | Equipements publics |  | Terrain non bâti |
|  | Voie verte |  | Terrain non bâti – friche agricole |
|  | Voirie | | |

Sources : G2C Territoires – Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC

Secteur 1. :

Le secteur de l'ancienne gare accueille essentiellement deux équipements publics :

- La bibliothèque municipale,
- La salle polyvalente de Langlade,
- et le parking permettant l'accès à ces équipements.

Le secteur est principalement composé de terrains non bâtis, non artificialisés et de bâtiments abandonnés, non utilisés, anciennement liés à la gare. On trouve également les locaux des services techniques sur le terrain au nord de la bibliothèque, ainsi qu'une maison individuelle. Le secteur est traversé par 2 allées de platanes ainsi que par la Voie Verte.



Secteur 2 :

Le secteur 2, au lieu-dit des Martinets/la Gare, présente une superficie de 2.17 ha. Il est séparé du secteur de l'Ancienne Gare par la RD14 et par le giratoire à l'ouest. Ces deux infrastructures routières sont incluses dans le périmètre d'étude.

Le secteur est circonscrit au Nord par la Voie Verte, véritable lien de connexion entre les 3 secteurs du site d'étude de la ZAC.

On dénombre quatre maisons individuelles existantes et habitées et des terrains anciennement agricoles, plantés de vignes non exploitées. Le reste des terrains sont des terrains naturels en friche.



Secteur 3 :

Le secteur des Cousses est principalement composé de terrains naturels en friche. Au nord, le site est circonscrit par un réseau de valats et une zone pouvant être qualifiée d'humide.

La zone d'étude est circonscrite par la RD40 et une contre allée de la RD40 au Nord et un chemin longeant la Voie Verte au Sud.



PARCELLAIRE / FONCIER DU SITE D'ETUDE

Le périmètre d'étude de la ZAC fait 7,96 ha. Il concerne 46 unités foncières.



 Propriétés communales

 Propriétés départementales

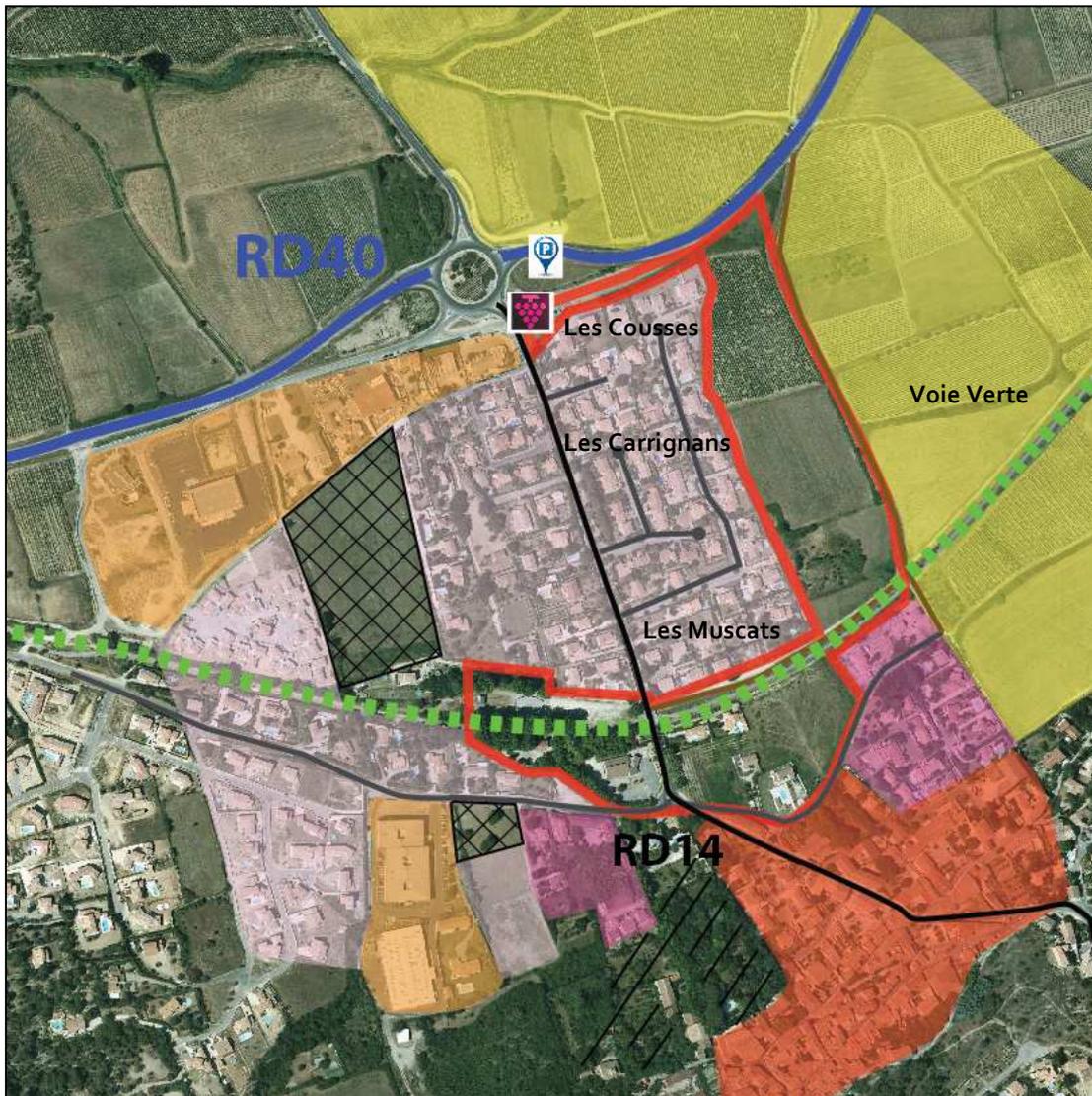
Sources : Données communales – G2C Territoires – Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC

 Périmètre d'études

On note que le foncier sur le secteur 1 au lieu-dit de l'ancienne Gare, destiné à devenir la nouvelle centralité urbaine, est de propriété communale, réduisant la charge foncière du projet de ZAC. La Voie Verte est de propriété départementale.

L'ENVIRONNEMENT HUMAIN

Les abords du périmètre d'étude



Sources : G2C Territoires – Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC

Occupation du sol

| | | | |
|---|--|---|------------------------------------|
|  | Tissu villageois - dense |  | Lotissement récent |
|  | Tissu pavillonnaire – moyenne de 20 logements / ha |  | Dent creuse concernée par le PPRif |
|  | Tissu pavillonnaire – moyenne de 14 logements / ha |  | Projet de Parking relais |
|  | Zone d'activité économique |  | Projet de vinothèque |
|  | Zone agricole |  | Périmètre d'étude |

Le périmètre d'étude est localisé au Nord du noyau villageois de Langlade (en contre bas d'un point de vu topographique) Le périmètre est également en situation d'interface avec l'espace agricole de la Vaunage localisé à l'est du secteur des Cousses.

Le périmètre d'étude de la ZAC est circonscrit par :

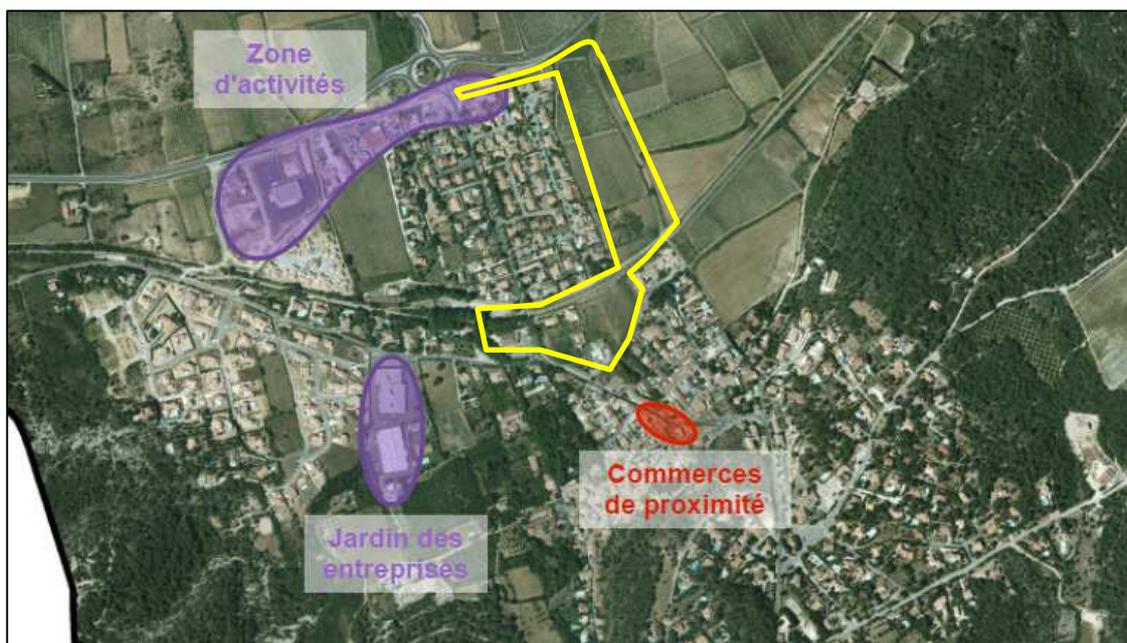
- La RD40 au Nord,
- Des espaces agricoles à l'est,
- Un tissu pavillonnaire récent dense à l'est caractérisé par une densité de logements d'environ 14 logements / ha (consommation d'environ 700 m² de foncier par logement), (lotissements des Cousses, des Carribans et des Muscats),
- Un tissu urbain pavillonnaire dense au sud caractérisé par une densité de logements d'environ 20 logements / ha (consommation d'environ 500 m² de foncier par logement).
- Il est traversé par la Voie Verte qui dessert les 3 secteurs du périmètre d'étude.

Le noyau villageois de Langlade est situé à moins de 500m. Le lieu-dit le Martinet/La gare est situé en continuité du noyau villageois. Les maisons de village sont en R+1 et alignées à la rue.

On note également la proximité de la zone d'activité économique du Vignaud, du projet de parking relais de Nîmes Métropole, et du projet de vinothèque en entrée de ville depuis la RD40.

Fonctionnement du territoire

■ Les activités économiques



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

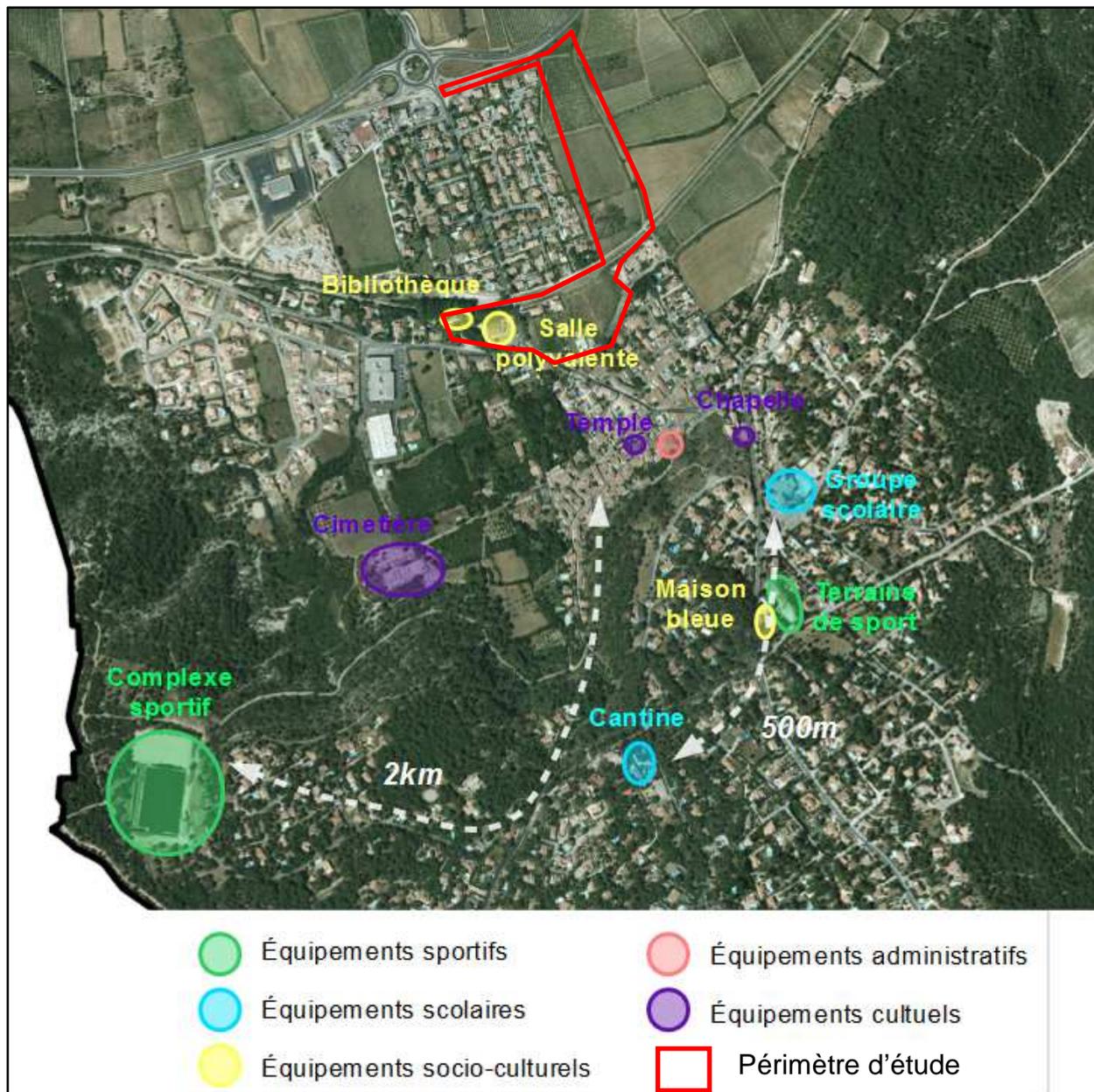
Les principaux secteurs regroupant l'emploi à Langlade sont :

- la **zone d'activités** du Vignaud en entrée de ville Nord le long de la RD40 accueillant des activités commerciales (supermarché, restaurant), de services (pharmacie) et des PME ; son positionnement sur la frange Nord de la tache urbaine permet de concentrer les éléments les plus anthropisés (ZA et RD40) ; la ZA constitue ainsi la vitrine de Langlade sur la RD40, aujourd'hui peu valorisante ;
- le **Jardin des Entreprises** concentrant des PME en un même lieu, à l'Ouest du village ; l'urbanisation résidentielle ayant également progressé vers l'Ouest, le Jardin des Entreprises se trouve aujourd'hui au sein du tissu urbain de la commune ;
- un petit pôle de **commerces et de services de proximité** au cœur du centre ancien où l'on trouve notamment la Poste, un boulanger, un coiffeur et un buraliste. Malgré leur proximité, ces éléments ne constituent pas un véritable pôle de vie générateur d'attractivité. Le projet de délocalisation des commerces et équipements publics du village a pour objectif l'aménagement d'une véritable centralité urbaine à Langlade.

Il est à noter qu'une part importante des emplois à Langlade est occupée par des travailleurs indépendants travaillant la plupart du temps à domicile. En outre, l'activité agricole est également importante à Langlade (viti/viniculture).

Le site périmètre d'étude est localisé à proximité de la zone d'activité économique du Vignaud et du jardin des entreprises. Les cheminements piétons entre les entités seront à penser dans le cadre du projet de ZAC.

■ Les équipements publics



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

La commune de Langlade dispose d'une offre en équipements particulièrement riche et diversifiée. Elle dispose notamment d'un complexe sportif proposant de nombreuses activités et jouissant d'un cadre paysager privilégié.

L'offre en équipements de Langlade est caractérisée par une dispersion sur le territoire communal, induisant des déplacements la plupart du temps motorisés pour aller d'un point à un autre.

La création de la nouvelle centralité à vocation à rassembler des équipements, notamment la mairie et la Poste près de la bibliothèque et de la salle polyvalente. La création d'une salle socioculturelle intercommunale, et le projet de

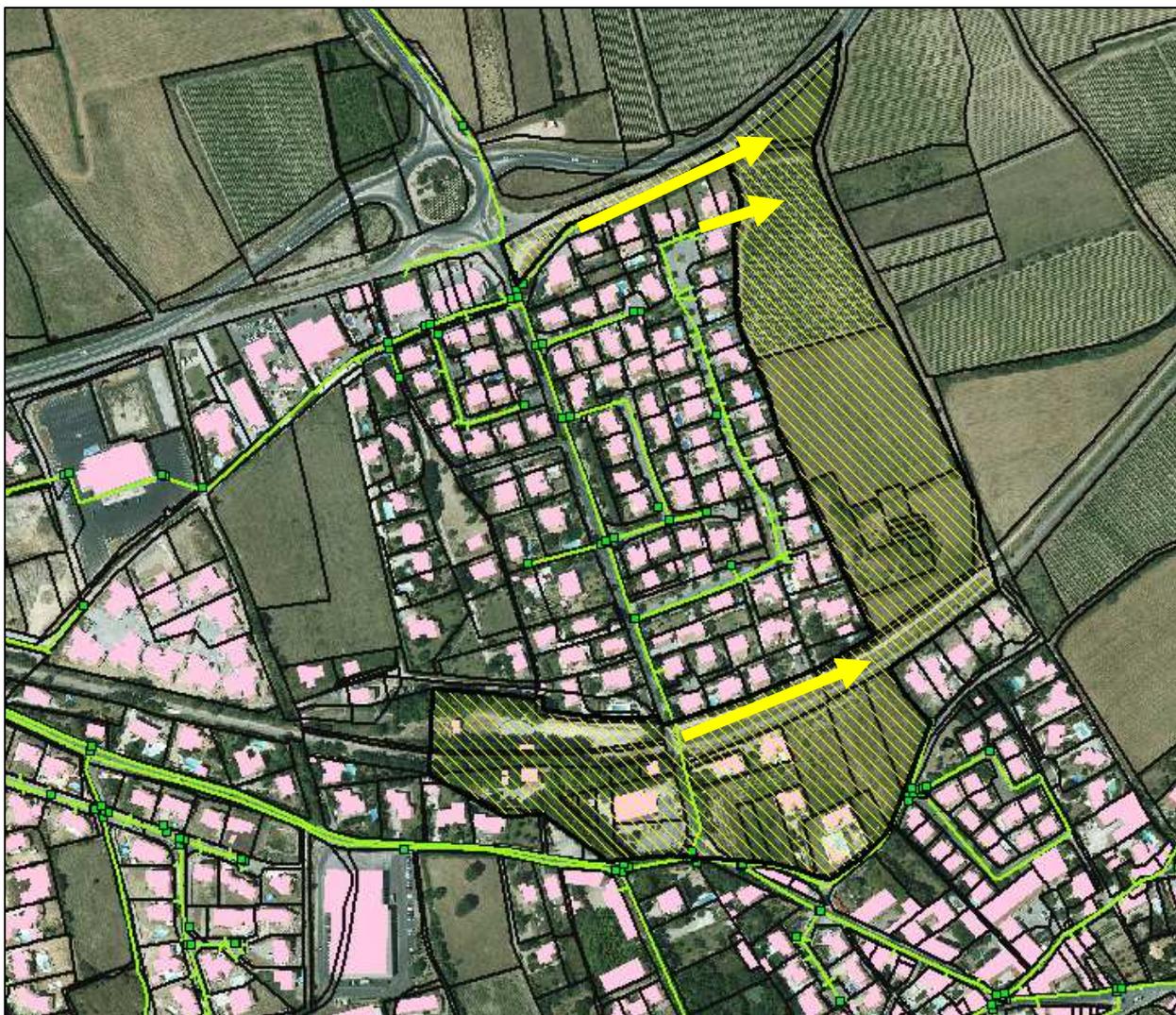
délocalisation des commerces de proximité du noyau villageois vers le secteur de l’Ancienne Gare, va renforcer cette centralité urbaine.

Le Groupe scolaire de Langlade accueille les maternelles et les primaires. L’effectif total des élèves en 2015 était de 167 enfants (source communale).

Si l’école se trouve à environ 500 m du périmètre d’étude, la topographie accidentée est dissuasive et les aménagements piétons sont inexistant sur une partie du trajet (rue des écoliers). A ce titre, les déplacements piétons ne sont pas encouragés.

■ *La desserte en Réseaux*

▪ *Le réseau d’eau potable*



- Réseau d'alimentation en eau potable
- Point de raccordement au réseau AEP
- Potentiels raccords

Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

La commune de Langlade dispose d'une très bonne desserte en eau potable ; le réseau couvre en effet l'intégralité des secteurs urbanisés de la commune. La compétence eau potable a été déléguée à Nîmes Métropole qui met actuellement à jour son schéma directeur d'eau potable.

La commune est alimentée en eau potable grâce aux captages de Canferin, des Rochelles et de Treize Termes situés à Bernis et gérés par le syndicat de la Vaunage (SIEV).

Une desserte partielle est également assurée par la station de potabilisation de Nîmes Ouest gérée par la société BRL. La possibilité de raccorder le réseau à celui de la commune de Caveirac afin d'assurer un « bouclage de secours » est à étudier.

Il existe à Langlade trois réservoirs dont deux d'une capacité de 350m³ chacun et un d'une capacité de 1000 m³.

Le réseau d'eau potable propose un rendement de 64% et un indice linéaire de perte de 9,34m³/j/km.

Le dernier avis de l'ARS (Agence Régionale de la Santé) fait état d'une eau de bonne qualité.

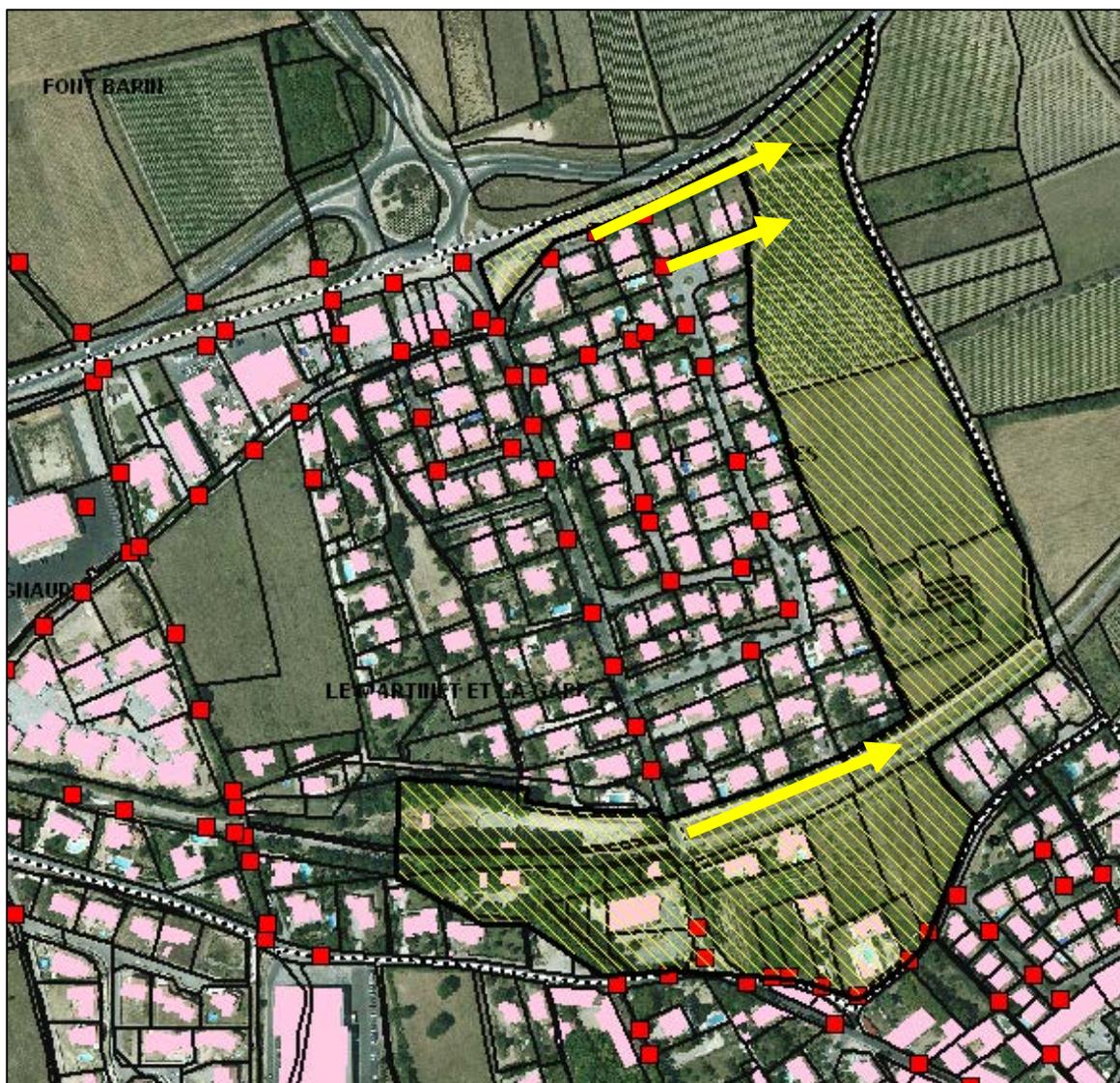
Le secteur de l'Ancienne Gare et le lieu-dit du Martinet/la Gare sont desservis par le réseau d'Alimentation en Eau Potable (AEP). Le tracé du réseau AEP suit le tracé de la RD14.

Le raccordement de l'extension urbaine au lieu-dit des Cousses, peut se réaliser par extension du réseau soit :

- depuis le lotissement des Cousses
- soit via le prolongement du réseau sur la contre allée de la RD40 au Nord,
- soit par l'extension du réseau sur l'impasse des Canabières longeant la voie verte.

Le réseau d'alimentation en eau potable et la ressource en eau sont suffisants pour permettre de réaliser le projet de ZAC.

▪ *Le réseau d'assainissement collectif*



- Regards de raccordement au réseau d'assainissement collectif
- ➔ Raccordement envisageable au réseau d'assainissement collectif

Sources: G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

La commune de Langlade dispose d'un réseau d'assainissement collectif peu étendu. Ce réseau ne dessert en effet que 42% de la population (données datant de 2011) soit 846 équivalents habitants (EH). Ainsi 58% de la population est équipée d'un dispositif d'assainissement autonome. Les constructions concernées sont principalement implantées en garrigue.

Les effluents de Langlade sont traités par la STEP de la Vaunage située à Clarensac. Il s'agit d'une STEP intercommunale gérant également les effluents de Saint Dionisy, Saint Côme et Maruejols, et Clarensac.

La capacité nominale de cette STEP est de 9500EH. En 2011, on considère au regard des populations raccordées sur cette STEP, que la station reçoit entre 60% et 70% de sa charge nominale.

La commune de Langlade dispose d'un zonage d'assainissement établi en 2004 par le syndicat d'assainissement de la Vaunage. La compétence assainissement a aujourd'hui été transférée à Nîmes Métropole. Une modification du zonage d'assainissement a lieu parallèlement à l'élaboration du PLU afin de s'assurer de la cohérence de ces deux documents.

En décembre 2010, Nîmes Métropole a prescrit l'élaboration de son schéma d'assainissement couvrant l'ensemble de l'agglomération (y compris Langlade).

Dans ce cadre, une réflexion a été menée sur le raccordement des communes de la Vaunage aux stations d'épurations actuelles et projetées. Il s'avère en effet qu'au-delà de 2015 les stations d'épuration de Caveirac et Clarensac seront saturées.

La stratégie retenue dans le cadre du schéma directeur consiste à regrouper sur un site unique (à proximité de la déchetterie intercommunale) les effluents des communes de Caveirac, Clarensac, Langlade et Saint Côme et Maruejols. La future station sera construite en deux tranches identiques de 8500EH soit une capacité totale de 17000EH pour couvrir à l'horizon 2030 les besoins des 4 communes.

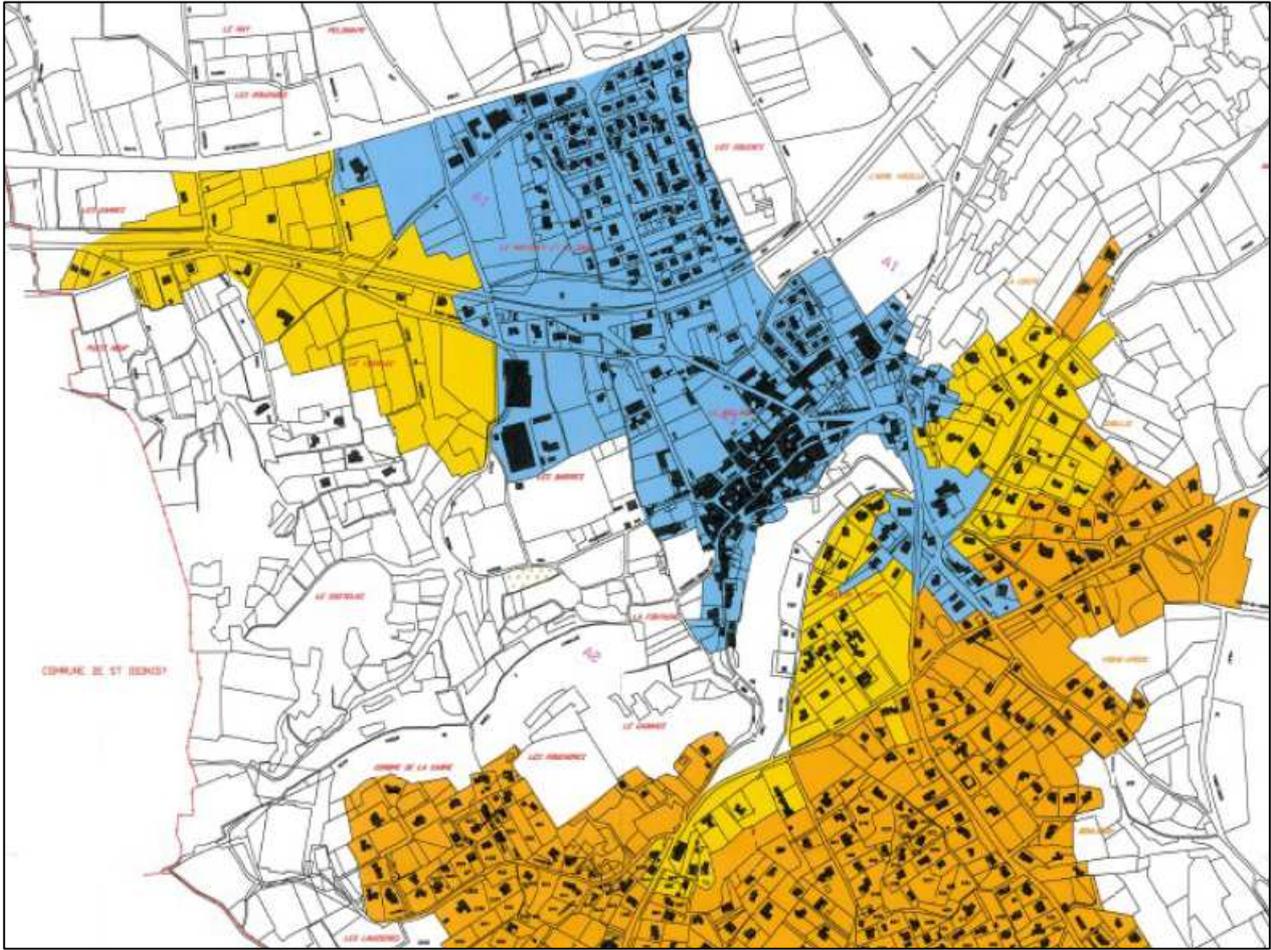
A Langlade, le raccordement des nouvelles zones constructibles au réseau d'assainissement a été étudié en fonction de la faisabilité technique et financière du raccordement. Le site d'extension urbaine, localisé en continuité même d'un tissu pavillonnaire desservi en assainissement collectif, sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur de l'Ancienne Gare et le lieu-dit du Martinet/la Gare sont desservis par le réseau d'assainissement collectif via la RD14.

Le raccordement à l'assainissement collectif de l'extension urbaine, peut se réaliser par extension du réseau soit :

- depuis le lotissement des Cousses,
- soit via le prolongement du réseau sur la contre allée de la RD40 au Nord,
- soit par l'extension du réseau sur l'impasse des Canabières longeant la voie verte.

Le réseau d'assainissement collectif et la STEP sont suffisants pour permettre de réaliser le projet de ZAC.

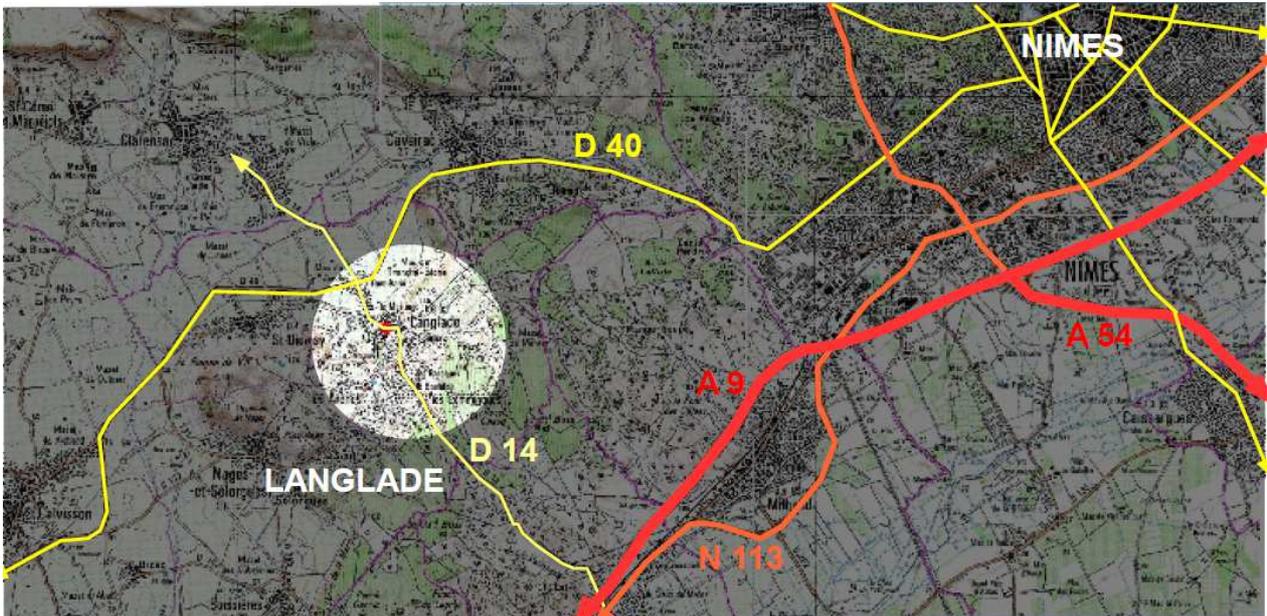


- Zone en assainissement collectif
- Zone en assainissement autonome
- Zone en assainissement autonome raccordable à terme
- Zone inapte à l'assainissement autonome (hors réhabilitation)

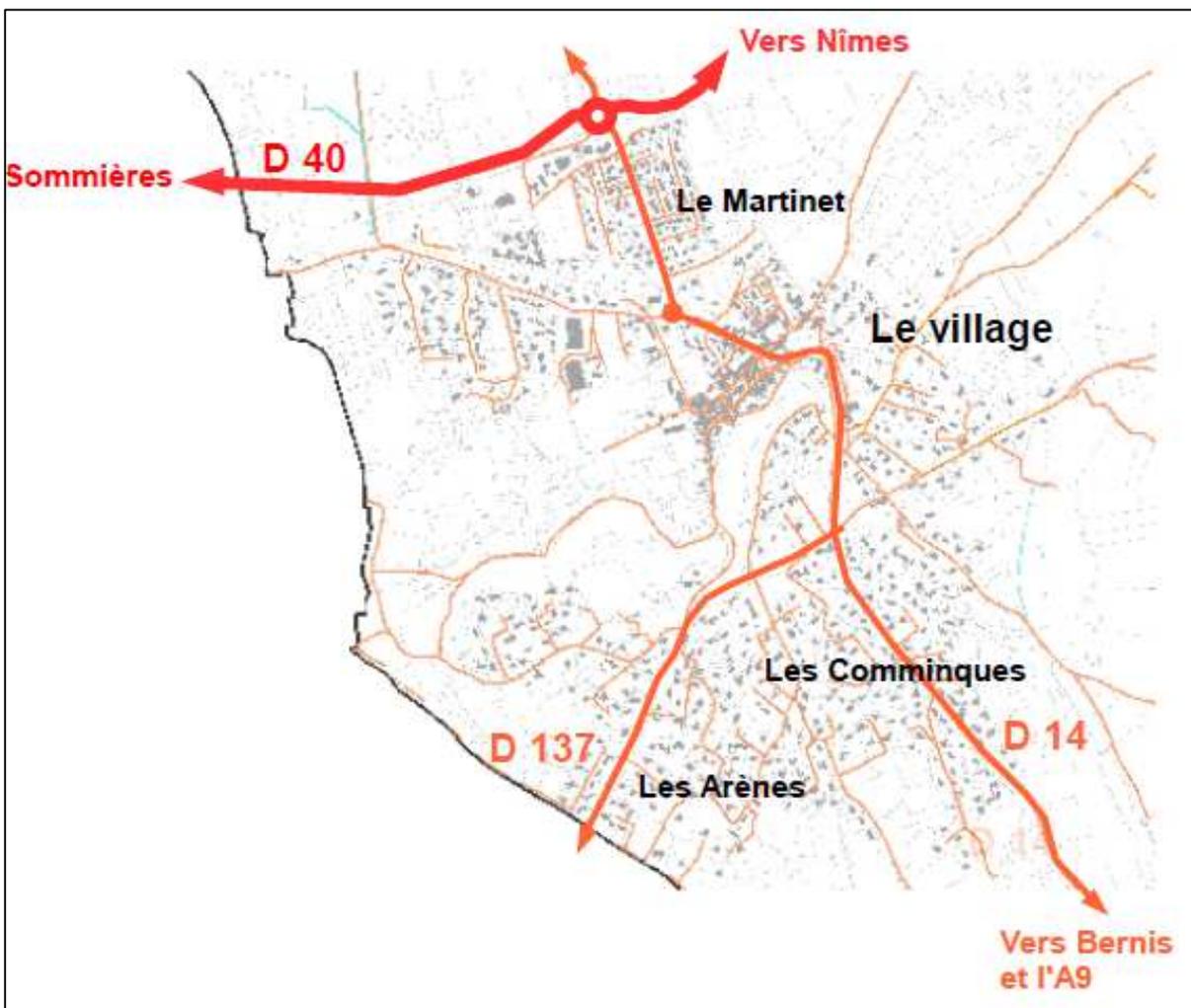
Sources : Schéma d'assainissement de Langlade

Voirie, Transports et Déplacements

■ Le Réseau viaire communal



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

La commune de Langlade jouit d'une très bonne accessibilité ; l'accès à la commune de Nîmes, pôle d'attractivité majeur, est possible via la RD40 au Nord ou via la RD14 puis la RN113 au Sud. Ces axes permettent de rallier Nîmes en environ 15min en voiture ou en transports en commun. La proximité de l'autoroute A9 (direction Montpellier et Orange) est également un point fort pour le territoire.

Sur la commune, la trame viaire s'organise autour de 3 axes structurants :

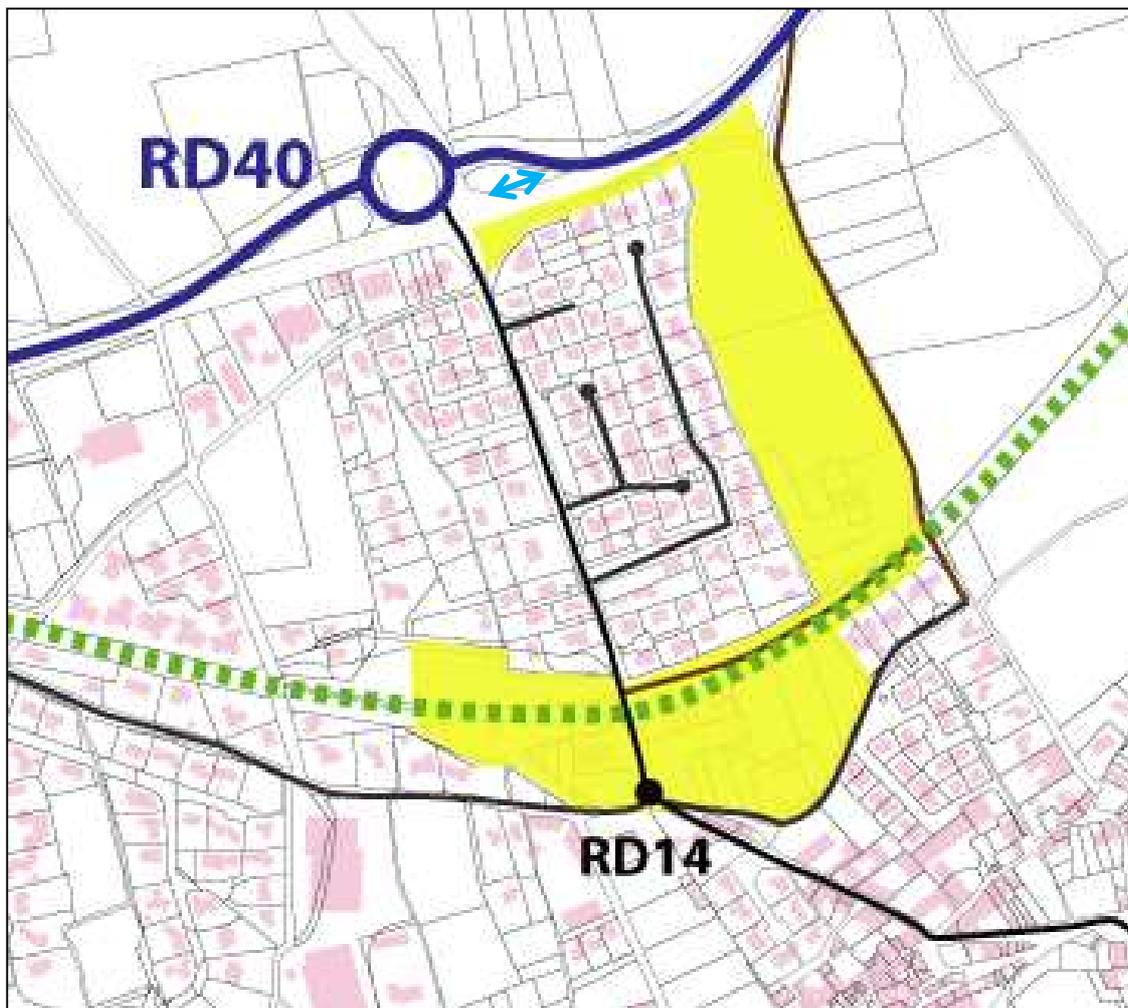
- la RD40 qui traverse la partie Nord du territoire sur un axe Est-Ouest et permet de rejoindre Nîmes et Sommières ;
- la RD14 qui sillonne le territoire sur un axe Nord-Sud et permet de rallier la RN113 et l'A9 ; cet axe traverse le village et représente une source de danger et de nuisances ;
- la RD137 qui se connecte à la RD14 et dessert la commune de Nages-et-Solennes.

A partir de cette armature s'articule un réseau de routes secondaires ayant pour principal rôle la desserte des quartiers résidentiels.

Les voies de desserte locale proposent une simplicité de traitement qui leur permet de bien s'intégrer dans le contexte urbain. Si ces voies sont larges et si le croisement des véhicules y est aisé, elles se terminent souvent en impasses et ne permettant pas de circuler d'un quartier à un autre.

La RD14 bénéficie d'aménagements qualitatifs et sécuritaires : trottoirs aménagés et paysagés, ralentisseurs en entrée de ville, notamment au niveau du périmètre d'étude.

■ *Le réseau viaire du périmètre d'étude*



- Voies secondaires
- Chemin non goudronné
- ↔ Possible lien entre les deux quartiers
- ■ ■ Voie Verte

Sources : G2C Territoires – Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC

Le périmètre d'étude est traversé par la RD14 selon un axe nord/sud, reliant la RD40 et le village. Un giratoire se trouve sur son tracé et est inclut dans le périmètre d'étude.

La Voie Verte traverse également le périmètre d'étude selon un axe est/ouest. La Voie Verte intercommunale relie Langlade aux autres communes de la Vaunage. Elle est réservée aux modes doux cyclables de déplacements. La circulation automobile y est interdite.

La Voie Verte est longée par un chemin de terre, l'impasse des Canabières, appartenant actuellement au Conseil Général mais en cours d'acquisition par la commune. Une fois redimensionné, l'accès de ce chemin depuis la RD14 pourrait également devenir un accès du périmètre d'étude.

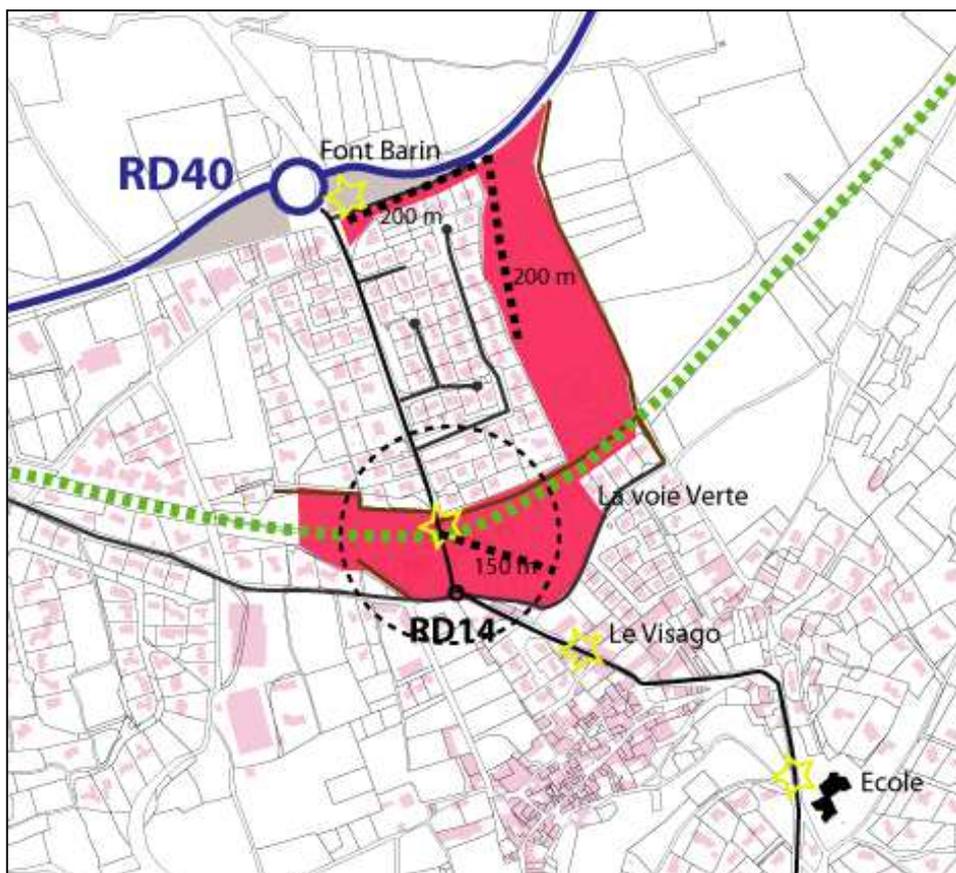
La zone d'extension urbaine est bordée à l'est par un chemin privé en terre débouchant sur la RD40. Cet accès sur la RD40 est considéré comme dangereux. A ce titre, le franchissement de la RD40 depuis ce chemin sera interdit (panneau sens interdit). Cette amélioration est issue d'une négociation avec le Conseil Départemental dans le cadre du projet de ZAC.

Une contre voie de la RD14, se terminant actuellement en impasse, longe le site au nord et peut devenir le principal accès au secteur des Cousses.

Les lotissements bordant la zone d'extension (lotissements les Cousses, les Carignans et les Muscats), sont caractérisés par un réseau viaire en impasses. Ce type de réseau viaire est à proscrire dans les futurs aménagements. Il aurait été judicieux de penser les futurs accès au niveau des quartiers périphériques. Cet enjeu est à prendre en compte dans la programmation du nouveau quartier.

Une connexion entre le lotissement des Cousses et la nouvelle extension urbaine est toutefois envisageable (voir carte ci-dessus) Cette connexion pourra être réservée exclusivement à la circulation piétonne.

■ *Transports en commun*



Arrêts de bus



Projet de parking relais



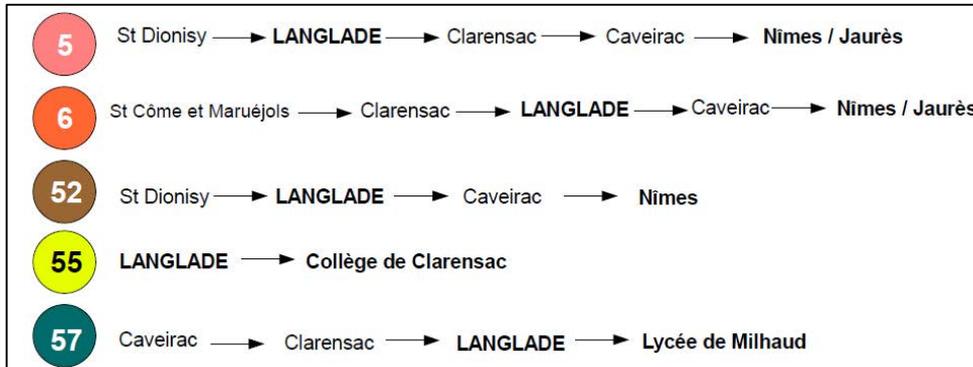
Distance autour des arrêts de bus

Sources : G2C Territoires – Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC

Le périmètre d'étude est directement desservi par le réseau de bus Navigo (de compétence Nîmes Métropole), permettant aux élèves de Langlade d'accéder aux établissements d'enseignements supérieurs (collège de Clarensac et lycée de Milhaud) et aux actifs de se rendre à Nîmes / Caveirac / Clarensac.

Le projet de centralité urbaine et le lieu-dit le Martinet/la Gare se trouvent à moins de 150m de l'arrêt de bus de la Voie Verte.

Le site d'extension urbaine se trouve à 400 m à pied de l'arrêt de bus de la Font Barin.



Le projet de ZAC se trouve à proximité du projet de Parking Relais programmé par Nîmes Métropole en entrée de village, au niveau du giratoire de la RD40. Les habitants pourront ainsi être plus nombreux à utiliser les transports en commun dans leurs migrations pendulaires (lieux de travail / commune de domicile)



Arrêt de bus de la Voie Verte



Arrêt de bus de Font Barin

■ Les déplacements doux

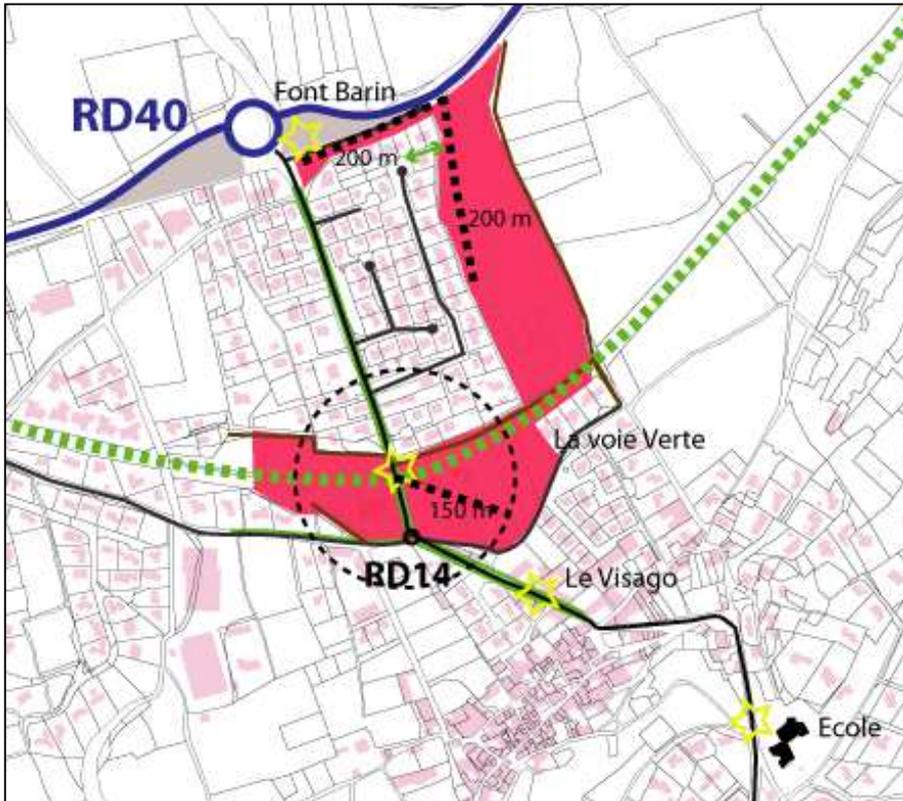
Le périmètre d'étude est traversé par la Voie Verte intercommunale. Cette Voie Verte permet de relier les communes de la Vaunage en vélos, en rollers, à pied. Il s'agit de créer un maillage piéton reposant sur cette Voie Verte.

La RD14 traversant selon un axe nord/sud le périmètre d'étude est doublé de trottoirs permettant les déplacements piétons. Du village, les piétons peuvent donc se rendre à la nouvelle centralité villageoise, à la zone d'activités et accéder aux arrêts de bus en toute sécurité.

Lors de la réalisation de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme réalisée en amont du PLU auprès de la population et des acteurs du territoire, les cheminements piétons localisés près du site d'étude ont été évalués comme fonctionnels, sécuritaires pour l'utilisateur et agréables.



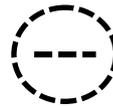
Sources : G2C Territoires – Rapport de Présentation du projet de PLU de Langlade



Arrêts de bus



Projet de parking relais porté par Nîmes Métropole



Distance autour des arrêts de bus



Réseau viaire doublé de trottoirs



Accès possible pour des cheminements piétons

Sources: G2C Territoires – Etude de faisabilité en vue de la création du dossier de création de la ZAC

Le périmètre d'étude est traversé par la Voie Verte, véritable support de déplacements doux sur le territoire communal et intercommunal. La Voie Verte est un véritable atout améliorant le cadre de vie des habitants.

La proximité entre les arrêts de transport en commun et le périmètre d'étude de la ZAC bénéficiant d'une localisation centrale encourage le développement des cheminements piétons afin de réduire l'utilisation de la voiture dans la mobilité quotidienne. De plus, le projet de ZAC se trouve près des zones d'activités économiques actuelles et à venir. Le développement des cheminements piétons doit permettre de se rendre à la zone d'activité du Vignaud à pied.

La RD14 propose des trottoirs à destination des piétons afin de relier le village, la nouvelle centralité, les quartiers pavillonnaires existants. Le périmètre d'étude bénéficiera directement de ces cheminements piétons qu'il convient de renforcer dans le projet de ZAC.

■ Reculs imposés par le schéma routier départemental du Gard

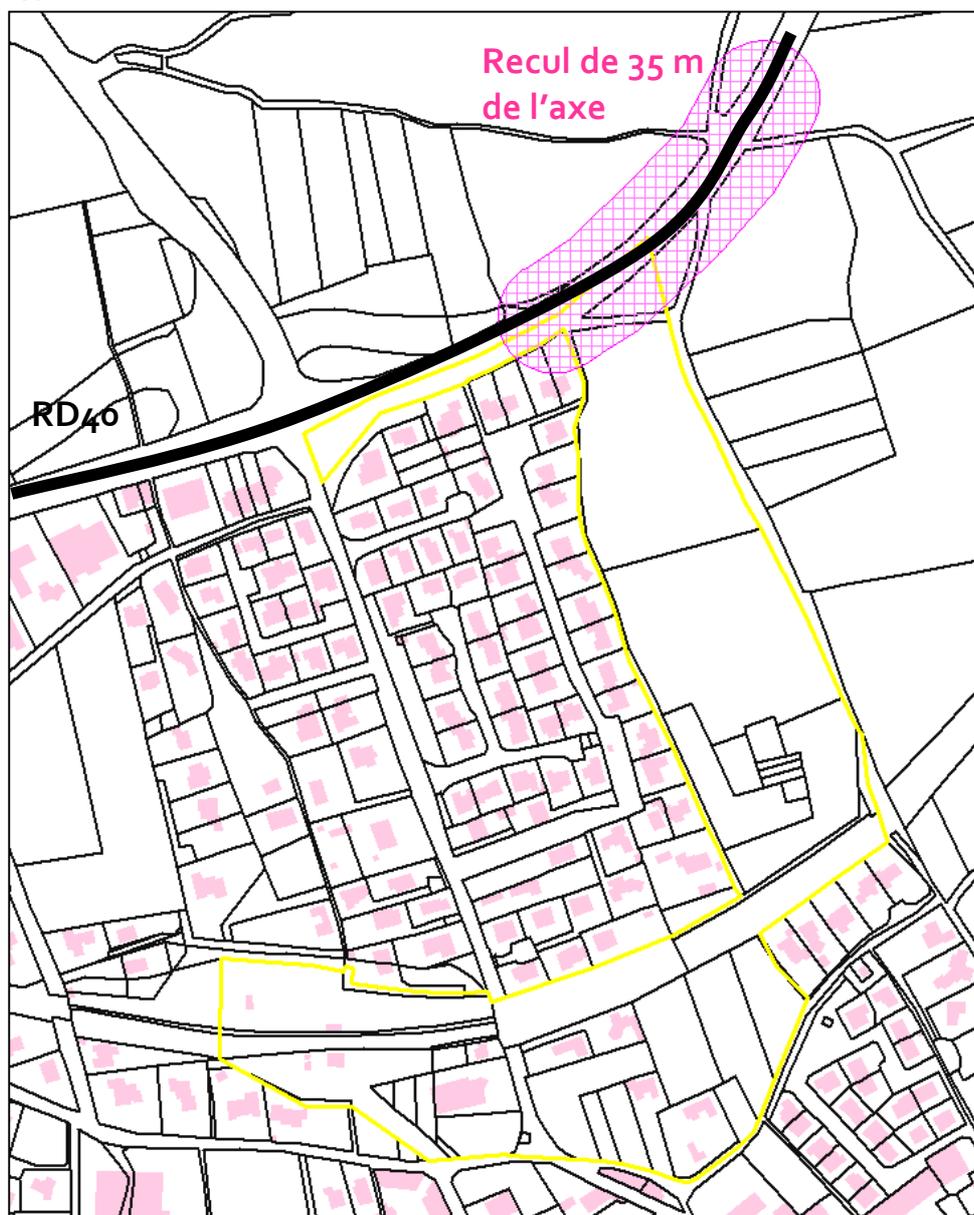
Le schéma routier départemental approuvé par le Conseil Général par délibération du 17 décembre 2001 prévoit des marges de recul, sur certaines routes départementales, qui sont classées par niveau 1, 2 ou 3. Ce document doit être considéré comme valant demande du Conseil Général pour que les documents d'urbanisme, notamment les plans, intègrent ces dispositions, les rendant ainsi opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

Selon ce schéma :

- Les voies de niveau 1 (voies structurantes) hors agglomération, se voient affectées une marge de recul des constructions, de 35 m par rapport à l'axe de la voie. Sur la commune est concernée la RD 40.
- Les voies de niveau 3 (voies d'accès) hors agglomération, se voient affectées une marge de recul des constructions de 15 m par rapport à l'axe de la voie. Sur la commune est concernée la RD 14.

Le périmètre d'étude est concerné par le recul de la RD40. Le site d'extension urbaine au lieu-dit des Cousses est situé hors agglomération. Cependant la limite d'entrée dans l'agglomération peut être redéfinie par négociation avec le Conseil Général.

Le recul de la RD14 ne concerne pas le périmètre d'étude car on se trouve dans l'agglomération et non hors agglomération.



■ Recul imposé le long de la Voie Verte

La Voie Verte qui traverse la commune de Langlade est inscrite dans le Schéma Départemental des Aménagements Cyclables. Elle est concernée par un recul de 15m à respecter de part et d'autre de la voie.

Ce recul concerne le périmètre d'étude.

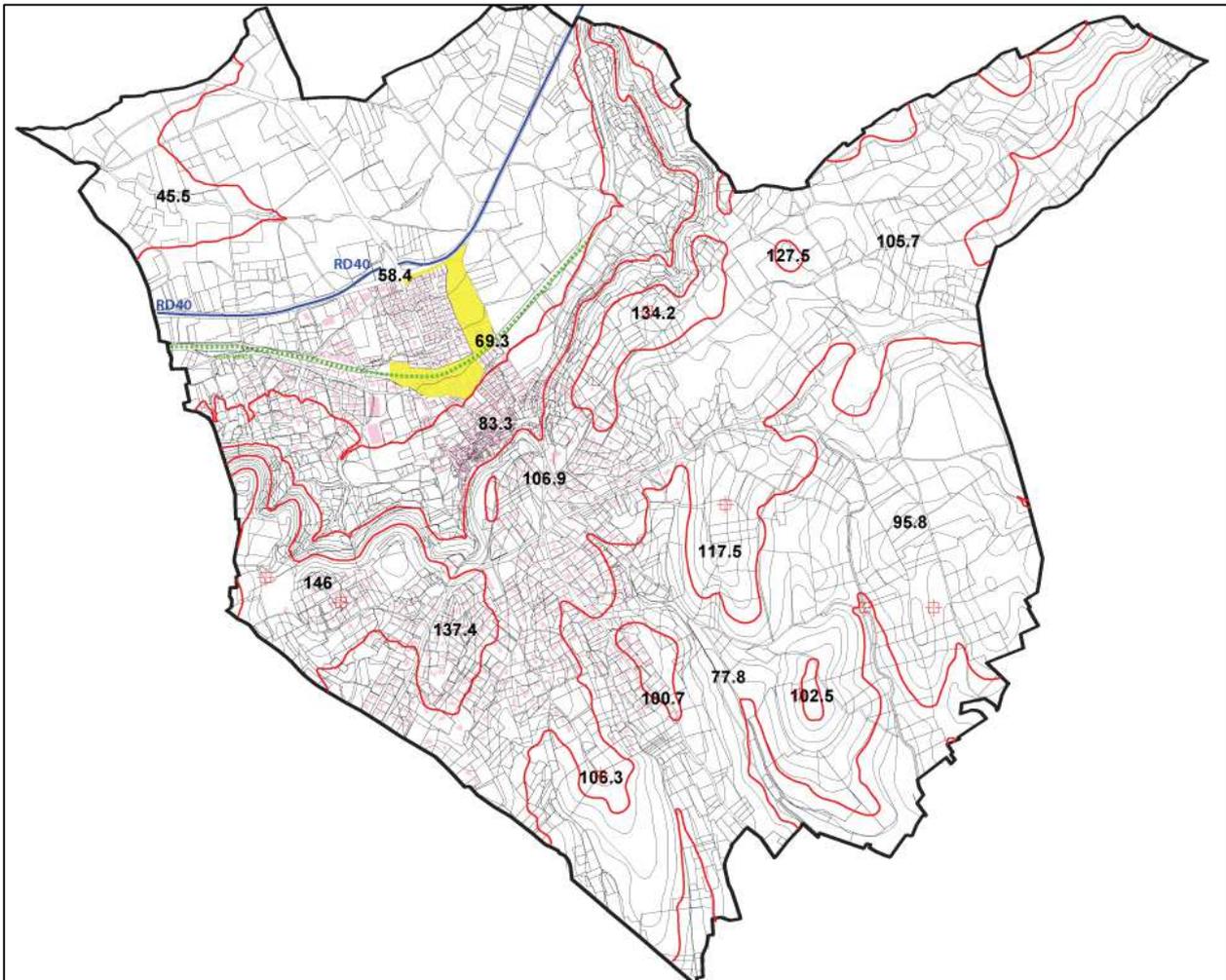
L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Topographie

La commune de Langlade est marquée par une fracture importante en termes de relief permettant de distinguer deux entités bien distinctes :

- la plaine agricole au Nord à une altitude moyenne de 60m,
- le plateau de la garrigue où l'altitude moyenne varie entre 100 et 130m.

La topographie à Langlade façonne le territoire, oriente les occupations de sol et influe sur les modes de déplacements.



Sources : G2C Territoires – Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC

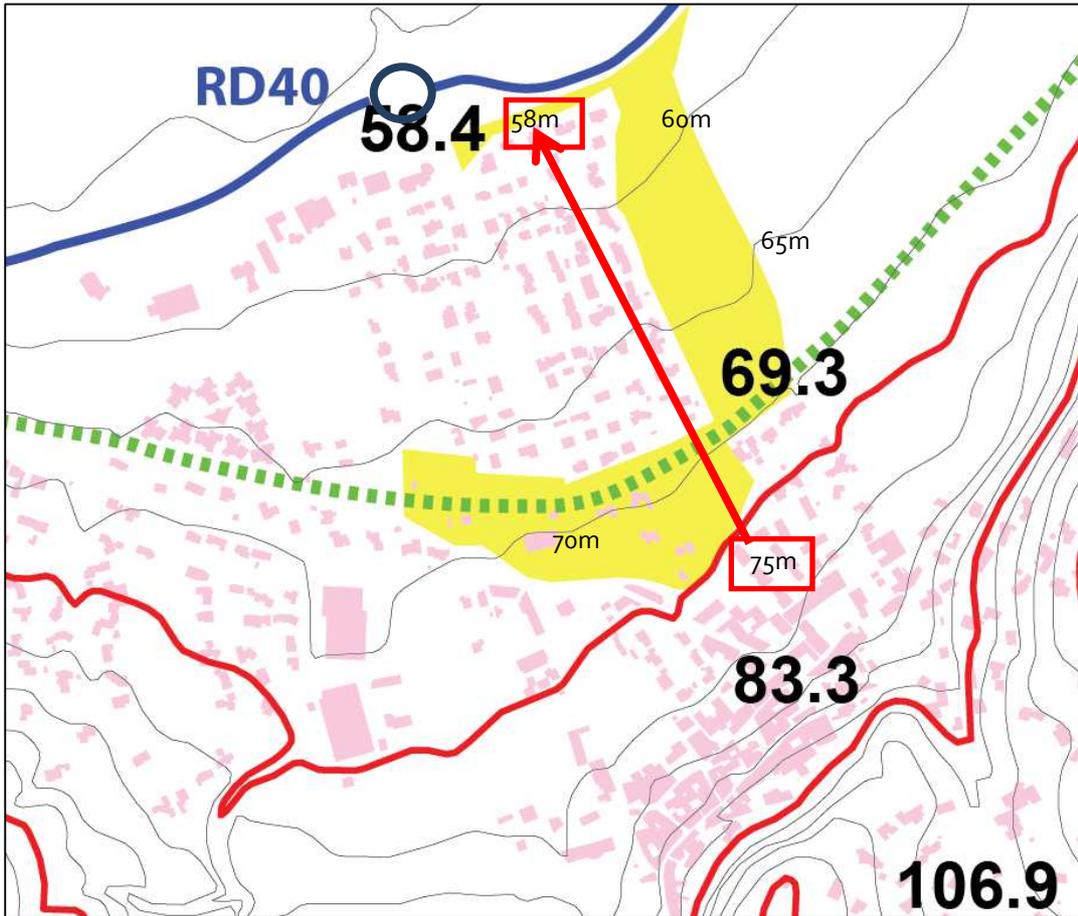
Le périmètre d'étude est localisé en contrebas du village et de la garrigue de Langlade, dans la plaine de la Vaunage marquée par la présence du Rhony. Le site présente une déclivité sud / nord.

On note une différence d'altitude de près de 17 m entre le point le plus haut du périmètre d'étude (75 m) et le point le plus bas près de la RD40 (58.4 m).

Le secteur de l'Ancienne Gare est caractérisé par une topographie relativement plane, à près de 70 m au niveau de la bibliothèque.

Le secteur du Martinet/la gare présente un profil topographique similaire avec une pente nord / sud vers la Voie Verte, de 75m au niveau des secteurs pavillonnaires à 70m au niveau de la Voie Verte.

L'extension urbaine des Cousses présente une déclivité de près de 10m : de 69.3m au niveau de la Voie Verte à 58.4m près de la RD40.



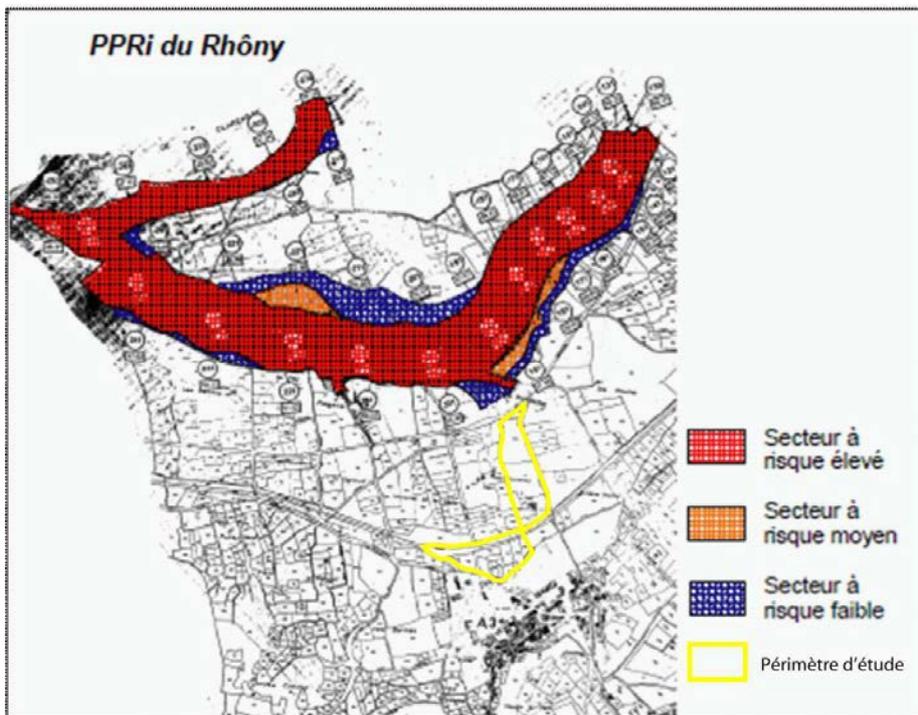
Sources : G2C Territoires – Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC

Hydrologie

■ Le Plan de Prévention du Risque inondation du Rhône

La commune de Langlade est couverte par le PPRI du Rhône (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé le 26 avril 1996.

La zone d'étude n'est pas concernée par le risque inondation identifié dans le PPRI du Rhône, cependant, une révision de ce document est en cours (source : Demande d'examen au cas par cas pour l'élaboration des 11 PPRI sur le bassin versant du Rhône par la DDTM, courrier de la DREAL du 15 janvier 2015). Le PPRI de 1996 ne prenait en compte que le risque de débordement des cours d'eau, et non le risque de ruissellement. Le risque de ruissellement devrait être pris en compte dans le PPRI à venir qui impactera de fait plus de foncier.

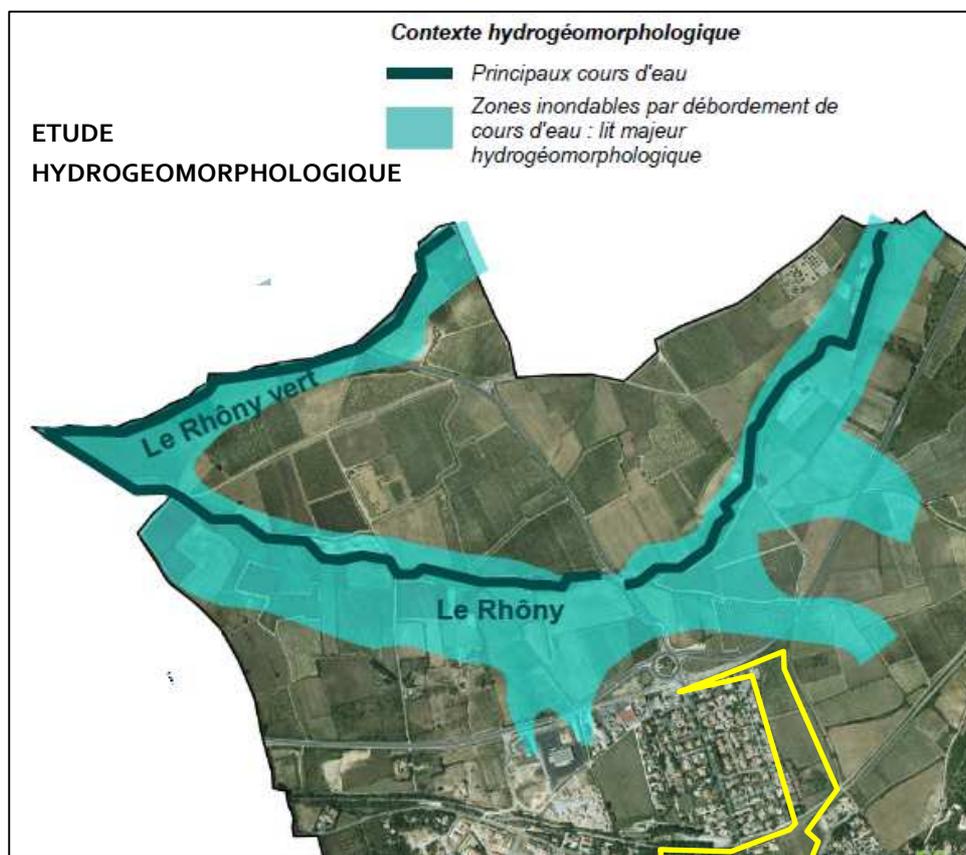


Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

Depuis l'approbation du PPRi, une étude complémentaire a été menée en 2004 : une analyse hydrogéomorphologique (cf figure en page suivante). Ce document sert de support à la révision du PPRi en cours.

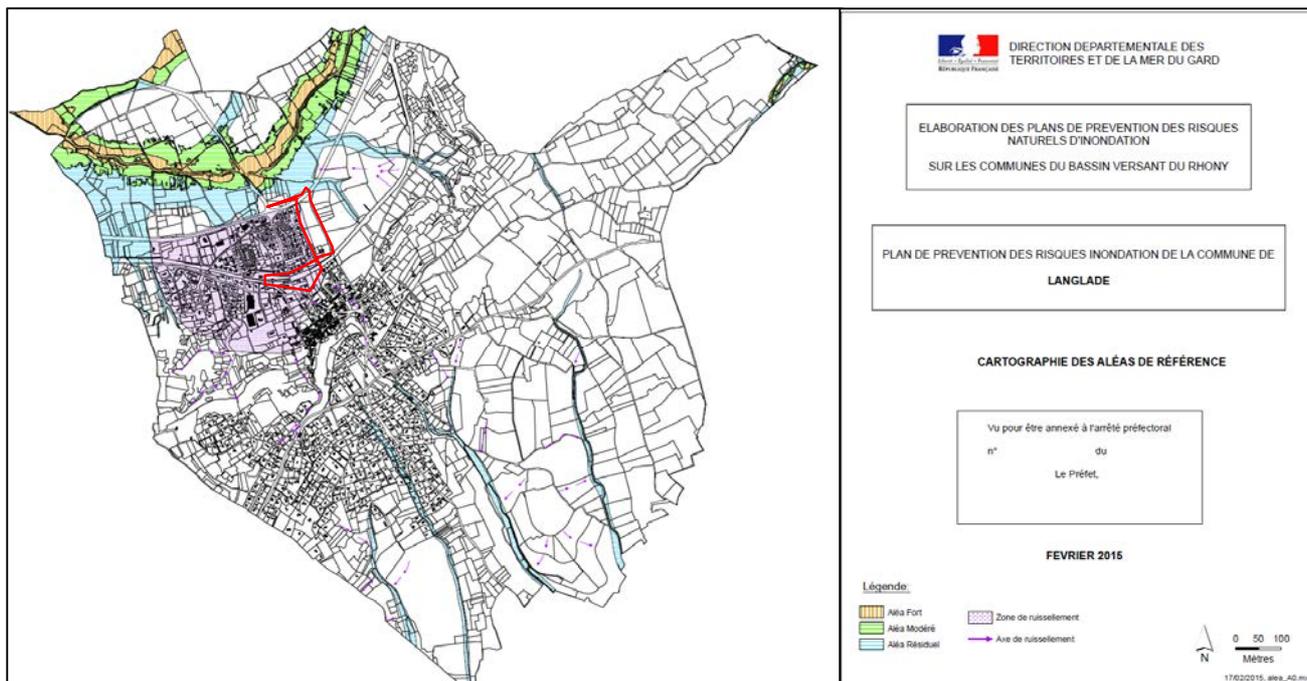
Le risque d'inondation par débordement à Langlade affecte peu les secteurs urbanisés à vocation résidentielle ; seuls quelques centaines de mètres carrés sont affecté au niveau de la zone d'activités et près de la RD40.

Le périmètre d'étude n'est pas localisé au sein du périmètre des zones inondables par débordement du Rhône.

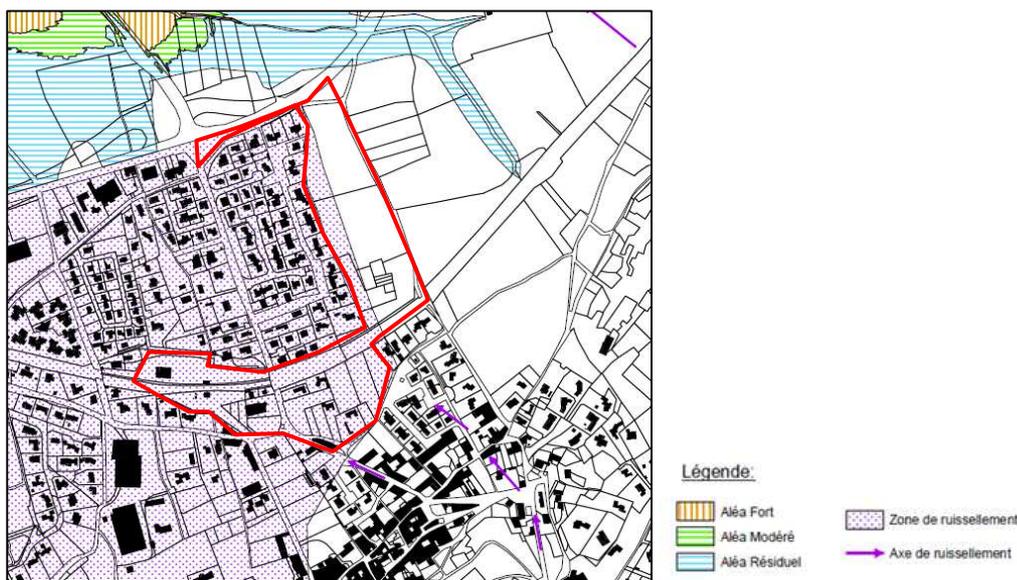


Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

Une carte d'aléa, servant de base de travail pour la révision du PPRi, a été transmise par la DDTM 30. Il s'agit d'un document de travail.



Sources : Egis – DDTM 30 – cartographie des aléas de référence – PPRi de Langlade - document de travail – Février 2015



Sources : Egis – DDTM 30 – cartographie des aléas de référence – PPRi de Langlade - document de travail – Février 2015

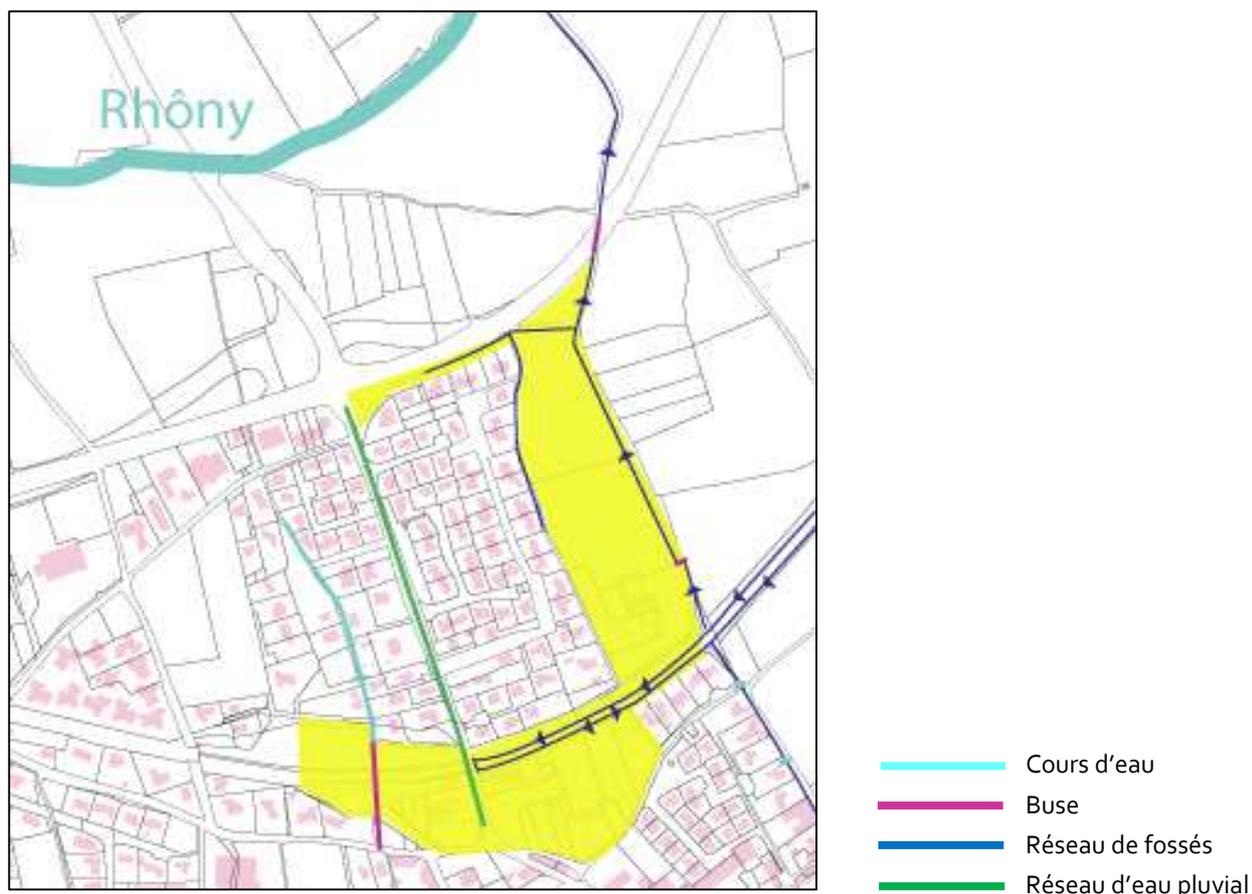
La carte des aléas de référence met en évidence que le périmètre d'étude de ZAC n'est pas concerné par le risque résiduel d'aléa inondation par débordement du Rhôny. Seule la parcelle au Nord, longeant la RD40 est concernée dans sa partie nord, qui est exclue du périmètre d'étude de ZAC.

A l'heure actuelle cette carte est un document de travail et a vocation à être modifiée. Des réunions de travail sur la révision du PPRi vont être organisées entre la commune et la DDTM30. Une fois validée par les élus, elle sera notifiée par le préfet dans un Porté à Connaissance complémentaire (courant 2016) et devra être prise en compte dans le projet de ZAC ainsi que dans le projet de PLU.

La DDTM30 a confirmé que l'emprise de la ZAC n'est pas concernée par la zone inondable par débordement identifiée dans le PPRi. En revanche elle est en partie concernée par un aléa ruissellement pluvial.

On constate que le secteur de projet est concerné par l'aléa ruissellement notamment au niveau du quartier de l'ancienne gare et du quartier le Martinet/la gare. Des études supplémentaires doivent être menées pour qualifier ce risque ruissellement et identifier le bassin versant de ces cours d'eau. Si la ZAC génère des rejets de ruissellement, elle devra évaluer les impacts, les compenser et montrer que les terrains sont exondés

■ Organisation estimée des écoulements



Sources : G2C Territoires – Rapport de présentation du dossier de création de la ZAC

Le territoire est traversé longitudinalement par plusieurs axes hydrauliques :

- Un réseau pluvial canalisé le long de l'axe de la RD14,
- Un axe hydraulique busé sous le quartier de l'Ancienne Gare (nouvelle centralité),
- Un réseau de fossés récoltant les eaux de ruissellement en cas de fortes pluies maille également le périmètre d'étude, dont un qui rejoint le Rhôny, bordant le périmètre d'étude (zone d'extension des Cousses) à l'est.

■ Prise en compte de l'aléa de ruissellement

Les connaissances actuelles sur l'organisation des écoulements sont issues d'une première approche hydraulique menée dans le cadre des études préalables au projet de ZAC. Une concertation avec les services de la DDTM₃₀ a également été mise en place afin de prendre en compte cette thématique dans la définition des futurs aménagements. Il est important de prendre en compte l'aléa « ruissellement » dans la définition des futurs aménagements car cet aléa ruissellement est, à l'heure actuelle, indifférencié.

La doctrine du Gard stipule les éléments suivants en termes de risque de ruissellement des eaux :

« Pour ce qui concerne l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial en secteur peu ou pas urbanisé, cette extension n'est possible que dans la mesure où des aménagements permettent de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour 100 ans.

L'extension de l'urbanisation est ainsi subordonnée à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains, et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement. »

Par défaut la commune est soumise à ces dispositions pour le projet. Afin de préciser le risque et de le qualifier, des études hydrauliques doivent être réalisées sur le site pour les cours d'eau et les fossés, avec pour objectifs :

- De caractériser la capacité des nombreux ouvrages de franchissement,
- De définir l'occurrence de débordement des cours d'eau en caractérisant l'aléa inondation et ruissellement sur le projet,
- De déterminer les mesures compensatoires à mettre en œuvre dans le cadre du projet, consécutives à l'augmentation de l'imperméabilisation.

Dans tous les cas, le projet est soumis au Code de l'Environnement (dossier « Loi sur l'Eau ») au titre de l'article L214.

Suite aux réunions de concertation avec la DDTM₃₀ le projet prendra en compte les éléments suivants :

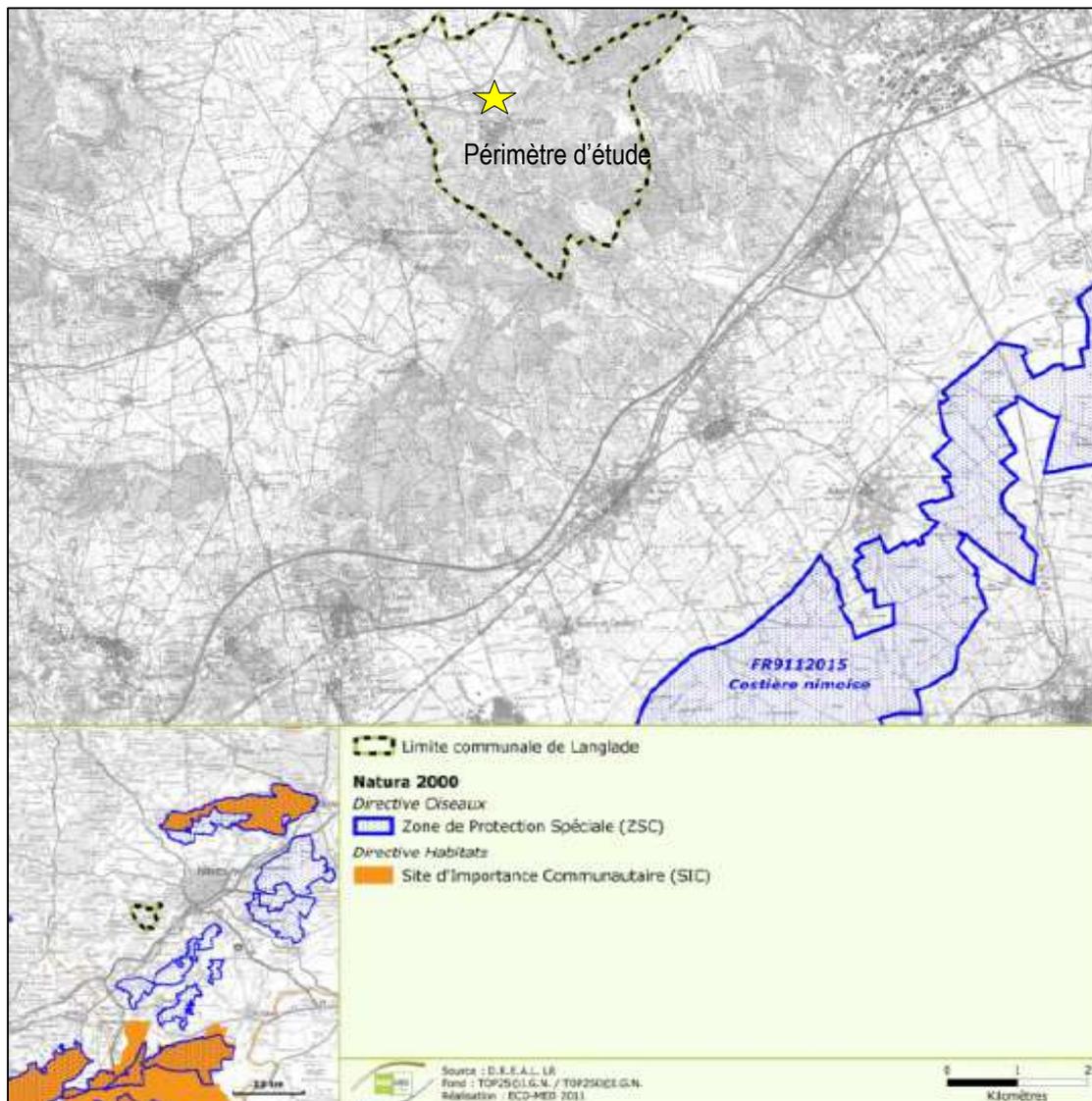
- A l'Est de la zone d'étude, une zone tampon de 10 m par rapport au bord des berges est nécessaire pour l'écoulement pluvial interne de la zone, les aménagements paysagers et le chemin d'entretien/promenade.
- La DDTM₃₀ préconise de concevoir un aménagement hydraulique intégrant au maximum une gestion alternative des eaux par rapport au système 100% canalisations/zone de compensation hydraulique, qui intègre le principe de la gestion des eaux « au fil de l'eau » et favorise l'infiltration partout où cela est possible en fonction de la perméabilité du sol.
Par ailleurs, le futur SDAGE 2016-2021 prévoit dans ses orientations que, dans le cas d'une création de zones de compensation hydraulique, ces zones doivent être utiles à différents titres et notamment une diversification vers un usage de loisirs par exemple.
- La commune envisage un aménagement de surface de la RD₁₄, avec réhabilitation du réseau pluvial souterrain, en collaboration avec le Conseil Départemental. En effet l'impact de ce réseau sera très important dans l'écoulement hydraulique de la zone

Protections Environnementales

■ Le réseau Natura 2000

La commune de Langlade n'est pas directement concernée par le réseau Natura 2000. Elle est néanmoins située à proximité de la ZPS FR9112015 « Costière nîmoise ». Ce périmètre est situé à environ 5km de la commune sur des territoires naturels et géomorphologiques différents.

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par le réseau Natura 2000.

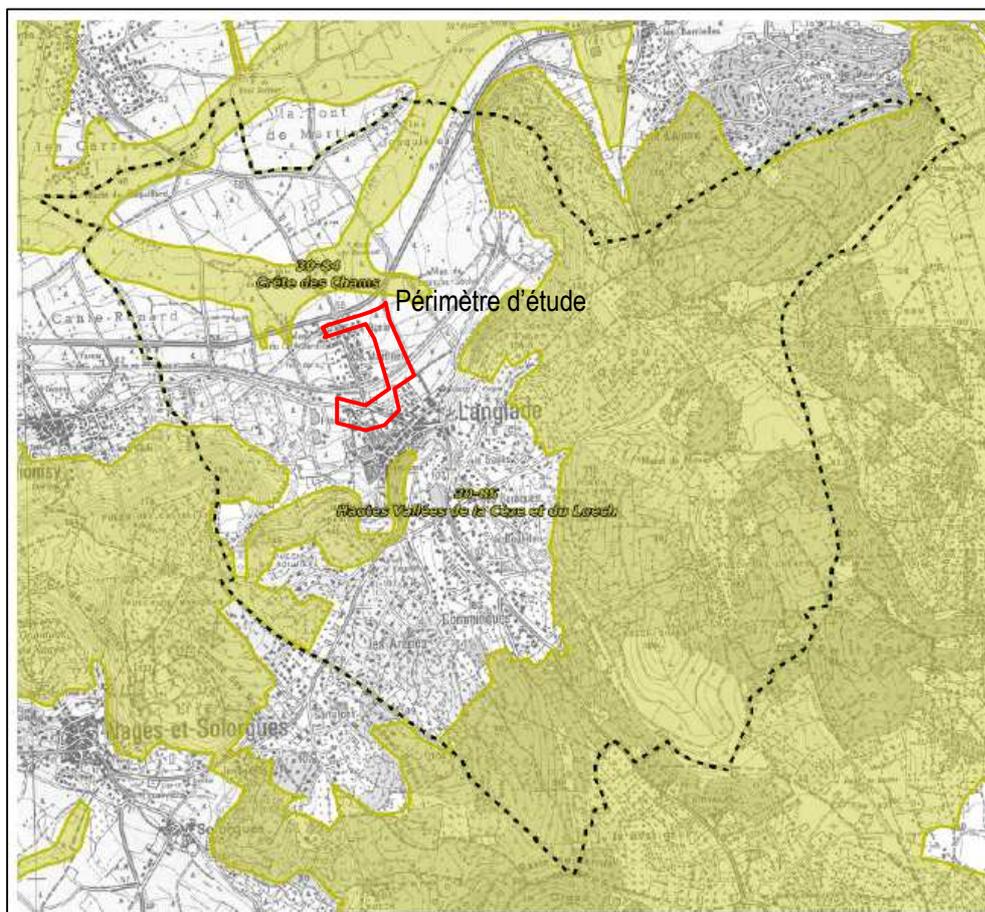


Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

■ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

Seule une ZNIEFF de type I est présente sur le territoire communal de Langlade : **ZNIEFF terrestre de type I n°0000-2099 « Cuvette de Clarensac et Calvisson »**. Les ZNIEFF de types 1 correspondent à des secteurs d'une superficie généralement limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

Cette ZNIEFF est fortement marquée par la présence humaine, presque entièrement couverte de vignobles ou de prairies. Plusieurs villages sont implantés dans ou en périphérie de son périmètre. Elle est traversée par de nombreuses routes, pistes et chemins. Pour la majeure partie des espèces d'oiseaux présentes, ce sont les pratiques culturelles qui peuvent avoir un impact direct sur leur maintien (ou pas) sur son territoire. En effet, certaines d'entre elles sont strictement insectivores et l'usage intensif de produits phytosanitaires peut leur être néfaste. Enfin, elles ont besoin d'une mosaïque de milieux sur une petite superficie pour survivre (arbres pour la nidification, zones de



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

Ecologie / Biodiversité

- *Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique*

Le Conseil Régional du Languedoc Roussillon a engagé l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en septembre 2012. Il identifie la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale autour des composantes suivantes : les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

La Trame Verte et Bleue du SRCE ainsi que les inventaires écologiques, ont permis d'identifier la Trame Verte et Bleue de Langlade.

Le périmètre d'étude de la ZAC n'est pas concerné par les réservoirs de biodiversité du SRCE.

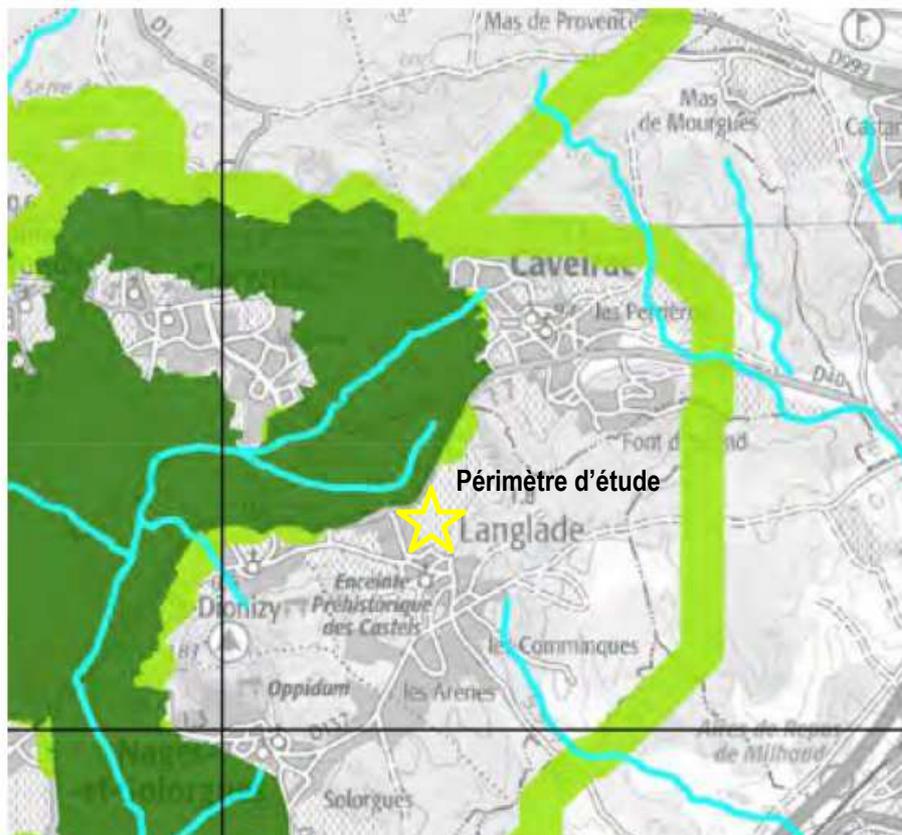
SRCE L-R : Trame verte et bleue

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

Trame bleue

- Réservoirs de biodiversité : cours d'eau
- Corridors écologiques : cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité : ZH, plans d'eau et lagunes



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

■ Les continuités écologiques identifiées dans le PLU

Les trames vertes et bleues et les continuités écologiques du territoire de Langlade ont été identifiées sur le territoire de Langlade par des écologues experts (EcoMed) dans le cadre de la réalisation de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Du point de vue des continuités écologiques, plusieurs effets ont été relevés sur le terrain :

- Les effets ripisylves,
- Les effets lisières,
- Les effets voirie d'accès.

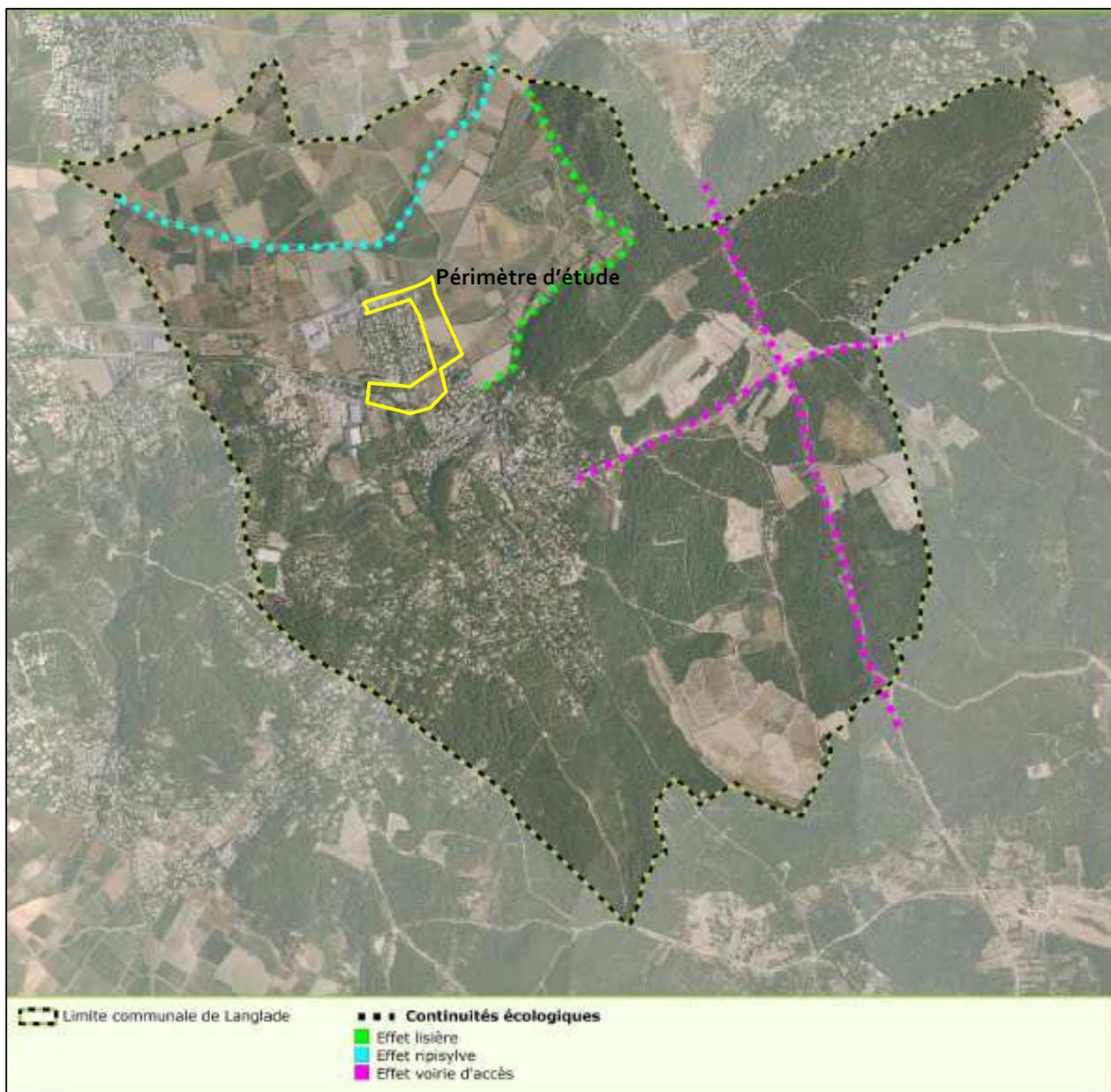
Ces effets sont détaillés ci-après :

« effet ripisylve » : le cours d'eau Le Rhony serpente au sein de la plaine de la Vaunage sur le territoire communal de Langlade. Cet élément linéaire est un élément de continuité écologique notamment pour des espèces de poissons mais également pour les chiroptères ou les invertébrés de type odonates qui sont très attachés aux corridors de transit. Si ce cours d'eau semble aujourd'hui fonctionnel pour les poissons, il n'en est pas de même pour les chiroptères et les odonates. En effet, la ripisylve du cours d'eau du Rhony apparaît très segmentée et dénudée voire inexistante en certaines localités. De plus, le cours d'eau est traversé par des routes qui peuvent rompre la fonctionnalité de cette continuité écologique et provoquer même un risque de mortalité important pour les chiroptères ;

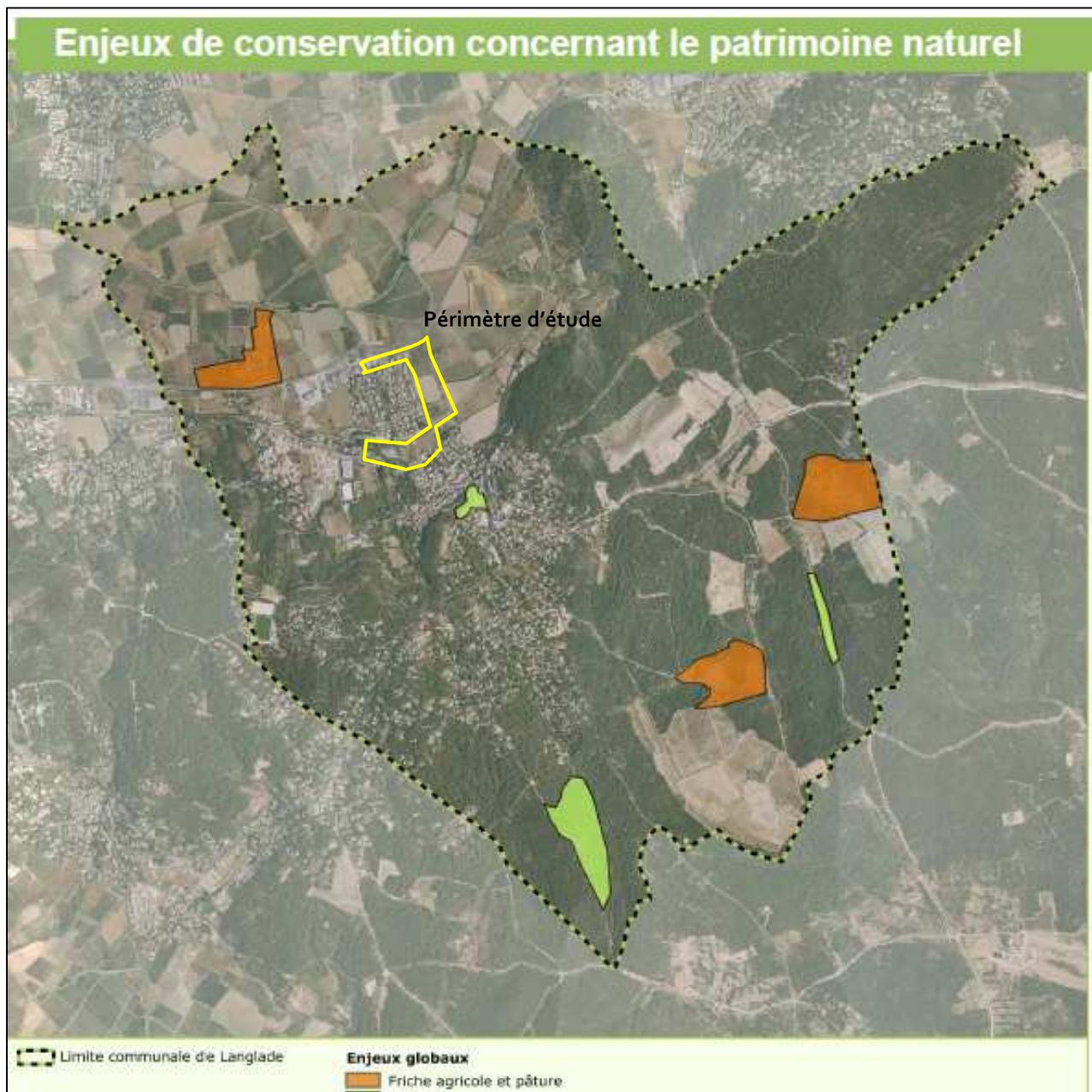
« effet lisière » : les parcelles agricoles, et plus particulièrement les parcelles agricoles du nord de la commune de Langlade, sont ceinturées par des lisières arborées qui constituent d'excellents corridors pour la faune et notamment pour les chiroptères qui y sont très attachés. Ces lisières apparaissent aujourd'hui fonctionnelles et représentent de bons corridors de transit ;

« effet voirie d'accès » : le territoire communal de Langlade, notamment dans sa partie est, présente des voiries d'accès qui créent des lisières dans une matrice arborée très présente. Ces lisières sont également très attractives pour la faune et notamment pour les invertébrés de type Lépidoptère et pour les chiroptères. Ces éléments de continuités écologiques apparaissent aujourd'hui fonctionnels pour la faune.

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des continuités écologiques.



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade



Sources : GzC Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

Du point de vue des zones à enjeux écologiques, la carte ci-dessus, réalisée par des experts écologues dans le cadre de l'élaboration du PLU, fait ressortir les zones de pelouses sèches, les friches agricoles et les pâtures.

Ces habitats ouverts sont les plus intéressants pour une biodiversité dite « patrimoniale ». Ces zones sont relativement limitées sur le territoire communal de Langlade du fait de l'omniprésence de zones forestières.

Il convient également de relever que d'autres éléments naturels peuvent abriter des espèces à enjeu local de conservation. C'est le cas notamment de quelques pelouses au centre du village, des périphéries de routes gérées dans le cadre de la DFCI et également du cours d'eau Le Rhony. Néanmoins, ces zones sont soit relictuelles (pelouses en centre de village) soit sont dans un état de conservation défavorable (ripisylve et bords de route). C'est à ce titre que ces habitats secondaires ne sont pas représentés sur la carte ci-dessus.

Le périmètre d'étude n'est pas identifié dans un secteur présentant un enjeu majeur de conservation du patrimoine naturel.

Analyse paysagère

■ La Charte de la Vaunage

La commune de Langlade est concernée par la charte Paysagère de la Vaunage. La charte paysagère et environnementale de la Vaunage est réalisée par l'association des communes de la Vaunage.

Le territoire de la Vaunage couvre une surface d'environ 10 000 ha et est composé de 9 communes : Caveirac, Langlade, Clarensac, Saint Côme et Maruéjols, Saint Dionisy, Nages et Solorgues, Calvisson, Boissières et Congénies.

Le plan d'actions élaboré en avril 2011 présente les axes suivants :

Axe 1 : Conforter le cœur agricole de la Vaunage

Axe 2 : Valoriser la biodiversité des garrigues sur les coteaux

Axe 3 : Prévenir les **risques naturels**

Axe 4 : Préserver le **cadre de vie** des villages et des bourgs

Respecter **les silhouettes des villages et des bourgs**

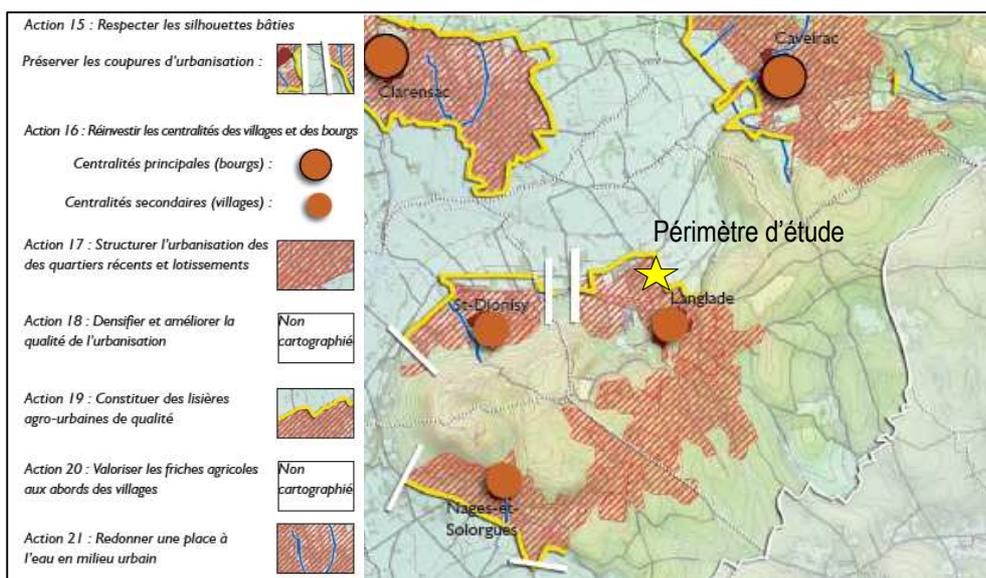
Structurer l'urbanisation des quartiers récents et lotissements

Axe 5 : Améliorer l'**image de la Vaunage depuis les routes**

Mettre en scène le paysage depuis les routes

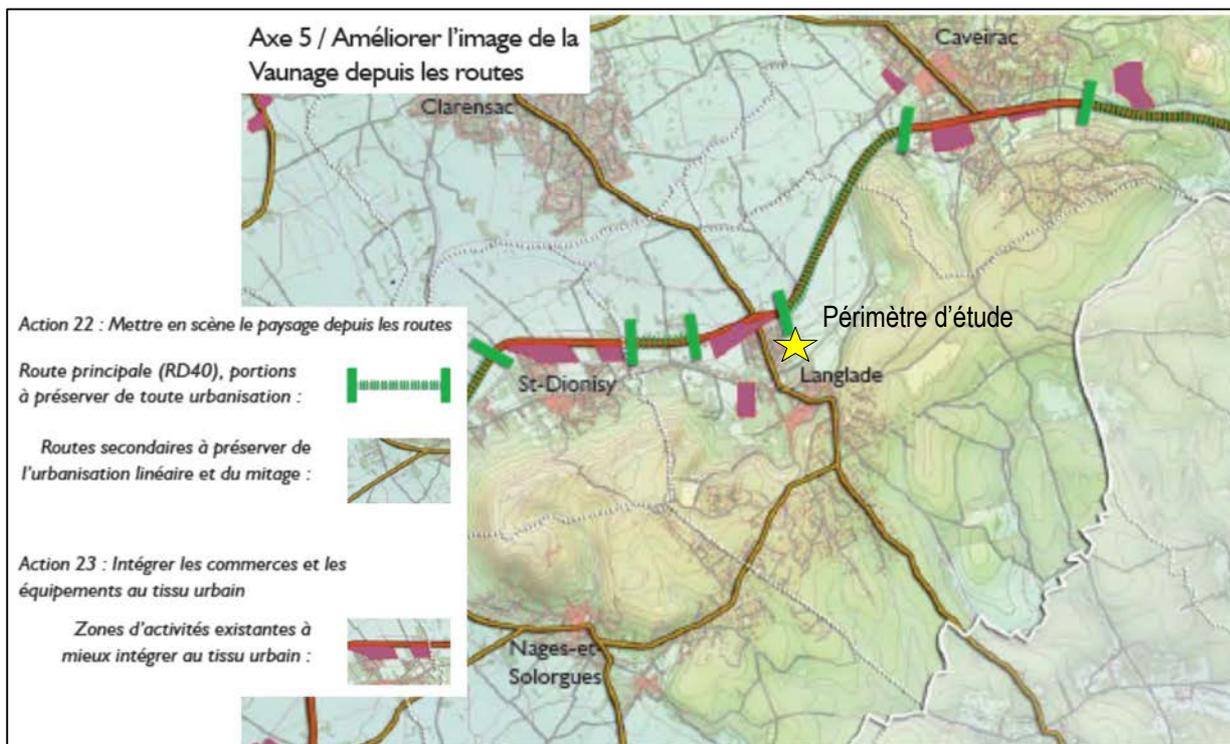
Axe 6 : Développer l'**attractivité touristique** de la Vaunage

Le périmètre d'étude est concerné par l'action 19, **constituer des lisières agro-urbaines de qualité**. Le projet devra veiller à l'intégration paysagère du quartier de logements en extension urbaine le long de la RD40.



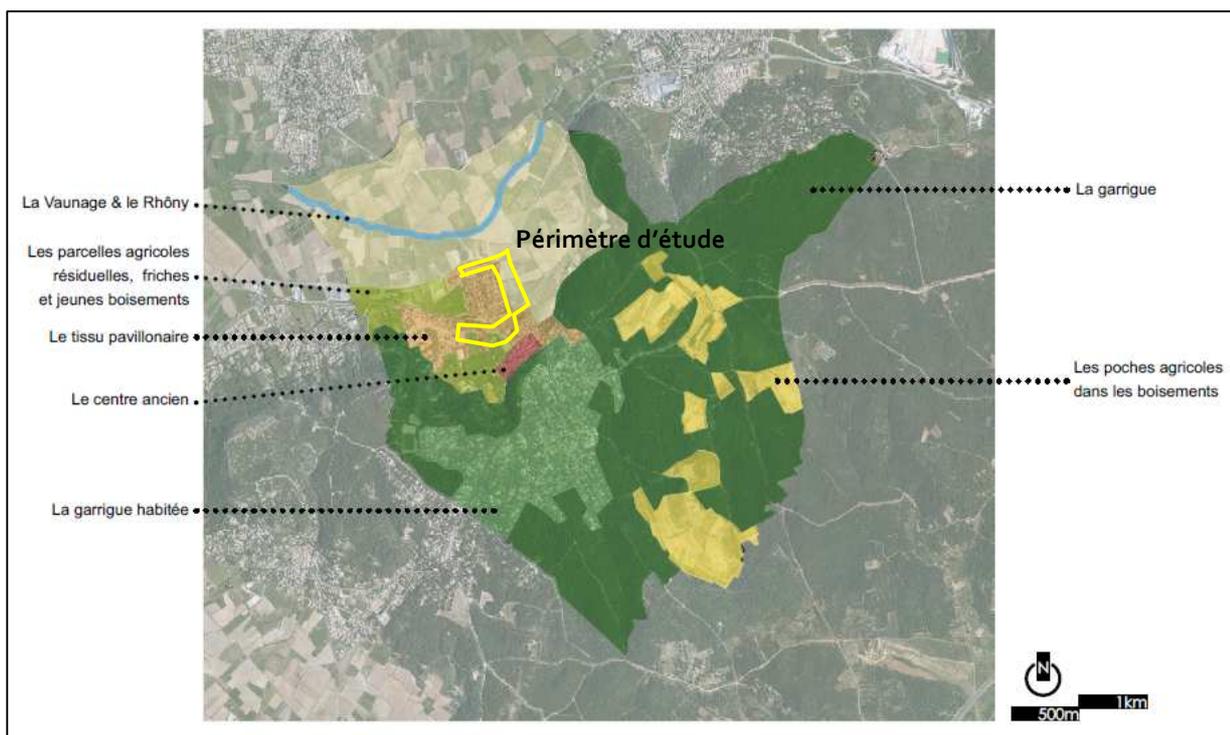
Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

Le périmètre d'étude est également concerné par l'action 22 : mettre en scène le paysage depuis les routes. L'extension d'urbanisation se réalise bien en continuité du tissu urbain bâti existant et le projet prendra en compte la mise en scène de l'entrée d'agglomération depuis la RD40, la préservation des perspectives visuelles depuis la RD40 sur le village et le Moulin (marquant le paysage de Langlade), et la plaine de la Vaunage.



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

■ Les grandes entités paysagères



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

La commune est composée de trois grandes entités paysagères :

- La garrigue, à l'Ouest et au Sud Est du village,
- La plaine agricole de la Vaunage, traversée par le Rhône, au Nord de la RD40,
- Le tissu urbain (village, lotissements denses au nord et peu denses au sein de la garrigue).

■ Les enjeux paysagers

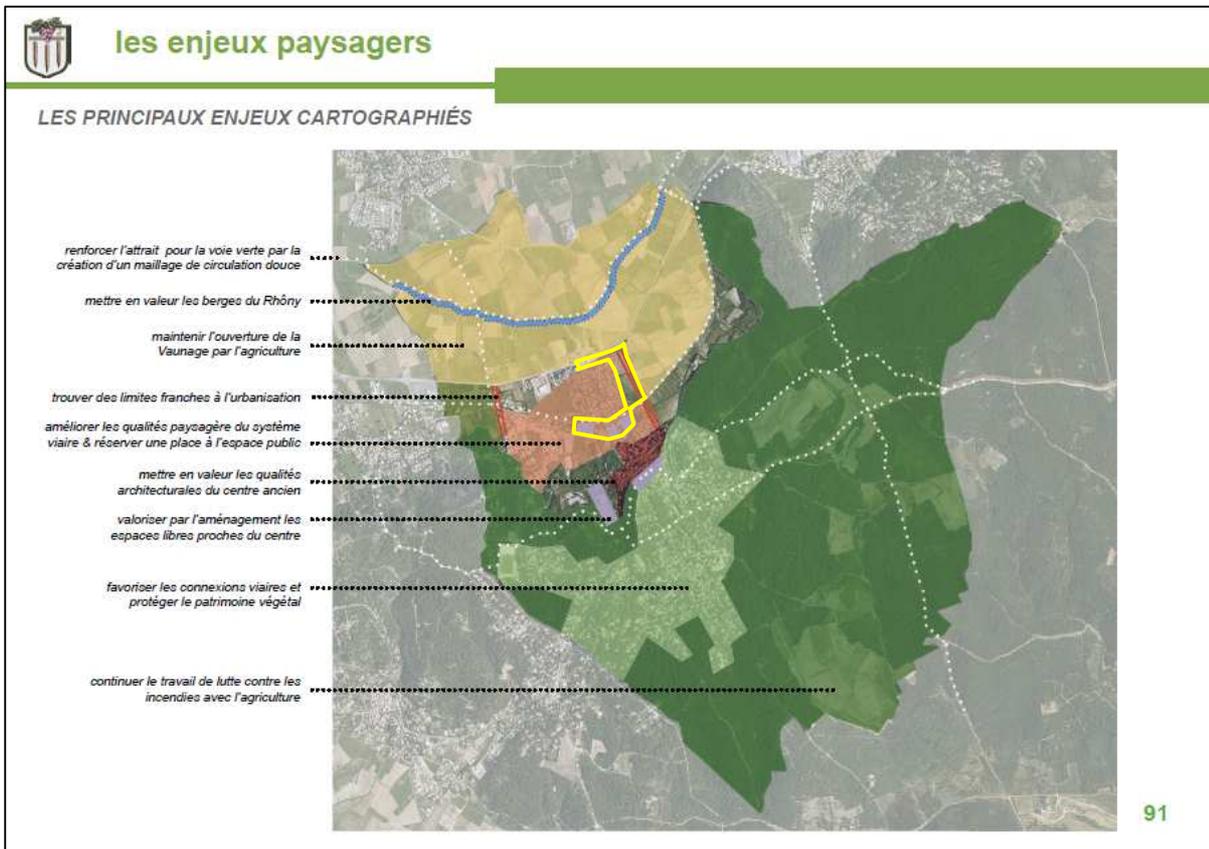
Des enjeux paysagers ressortent à l'échelle de la commune. Le projet de ZAC prend en compte ces enjeux.

Le périmètre d'étude de ZAC définit une limite claire à l'urbanisation entre les tissus pavillonnaires et la plaine agricole. Les espaces agricoles à l'est et au nord sont conservés et valorisés.

Au lieu-dit de l'Ancienne Gare, la qualité paysagère du réseau viaire est amélioré et un nouvel espace public central sera créé. La Voie verte sera au centre du projet et du réseau de cheminements piétons de Langlade.

Au lieu-dit du Martinet/ La Gare, les espaces libres seront valorisés via le projet de création d'une nouvelle centralité, en continuité même du noyau ancien.

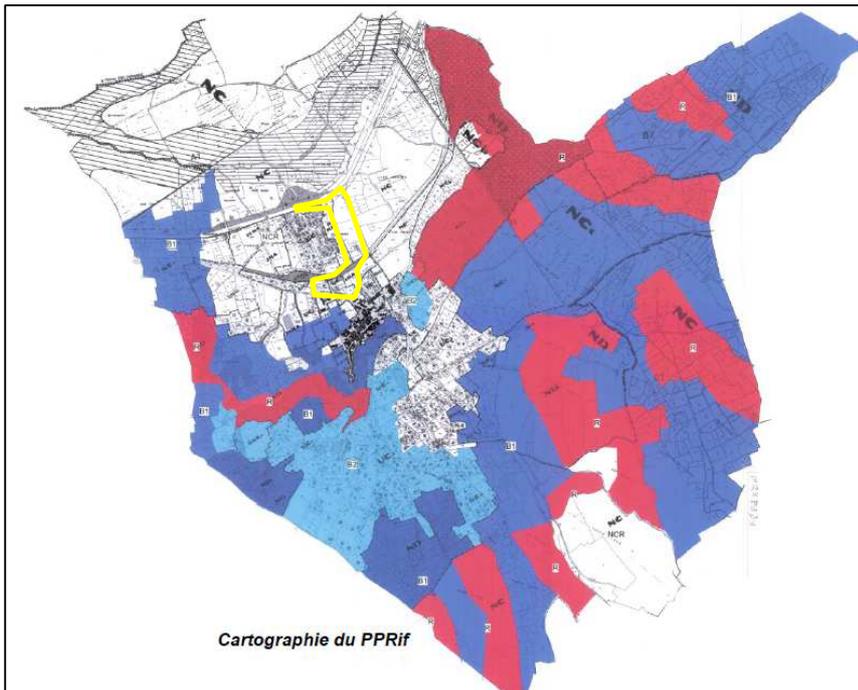
A plus grande échelle, les allées de platanes seront conservées et marqueront le paysage urbain.



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

Les risques naturels

■ Le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt



Zone rouge (R) : Inconstructible

Zone bleue foncée (B1) : pas de constructions recevant du public, habitat autorisé à condition de réaliser une opération d'ensemble et de respecter des prescriptions

Zone bleue claire (B2) : pas de constructions recevant du public.

Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

La commune de Langlade dispose d'un PPRif (plan de prévention des risques incendie de forêt) approuvé le 22 mai 2007. Il est à noter qu'une grande partie du territoire communal est couverte par ce risque, y compris des secteurs urbanisés.

Les surfaces minimales de parcelles souvent imposées jusqu'alors pour construire ont conduit au développement d'un habitat très dispersé donc aussi menacé que difficile à défendre contre les incendies de forêt. Le contrôle de l'urbanisation dans les secteurs sensibles est primordial et une attention particulière est à porter en lisière de zone boisée afin d'aménager des interfaces « tampon » entre urbanisation et boisements.

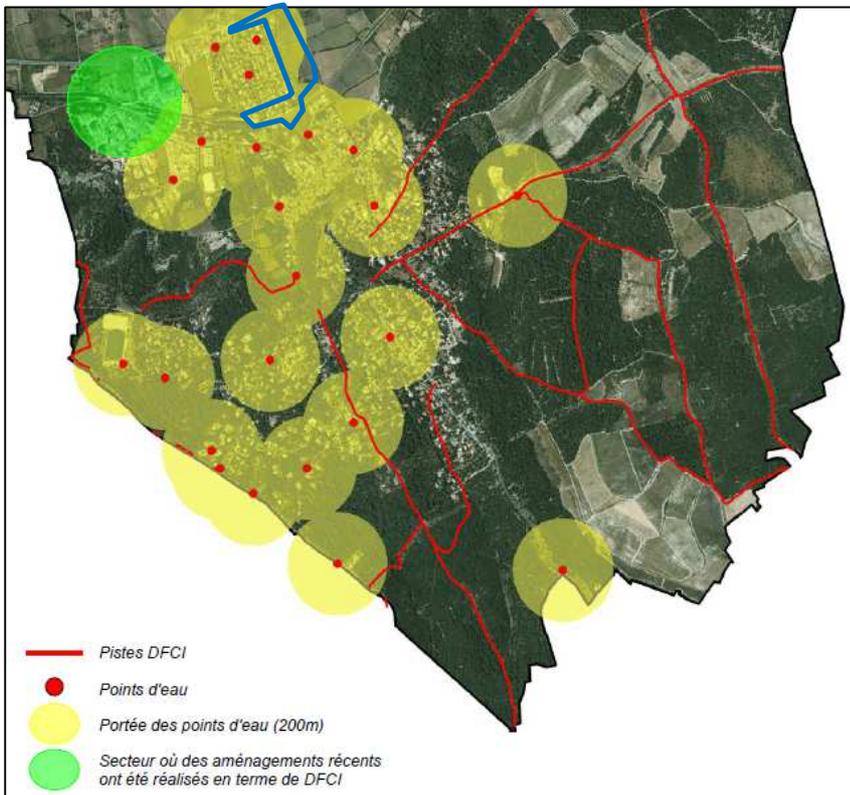
Les actions de récréation de poches agricoles cultivées au sein de la garrigue ont par ailleurs permis d'amorcer des ruptures de combustible ; cette démarche est à poursuivre afin de sécuriser le village.

En revanche, le site d'étude n'est pas concerné par le risque feux de forêt.

Langlade dispose d'un maillage dense de pistes de défense incendie (pistes DFCI + voies de circulation routière). On recense par ailleurs 28 hydrants sur le territoire.

Le périmètre d'étude est protégé en cas d'incendie par un quadrillage du territoire en points d'eau.

Si les secteurs de l'Ancienne Gare et du Martinet/la gare sont protégés par le réseau de défense incendie, le secteur d'extension des Cousses ne l'est pas. Il conviendra de prévoir les aménagements nécessaires.

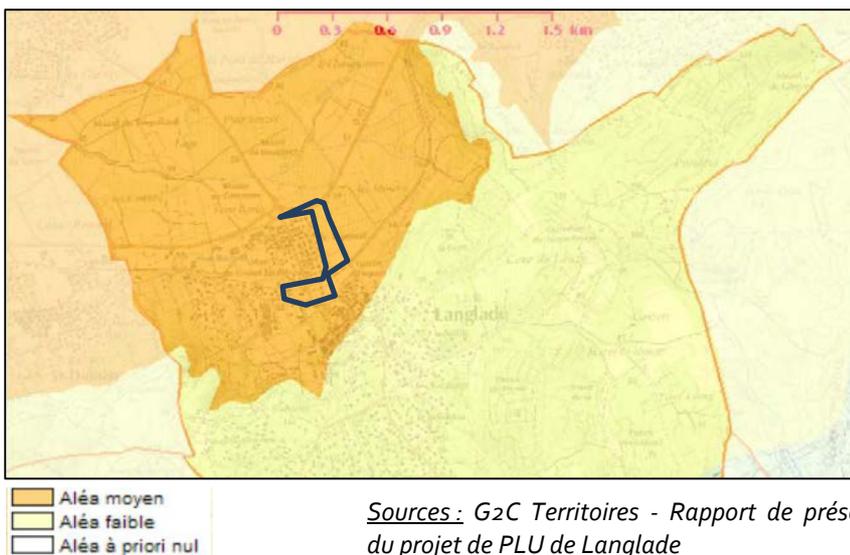


Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

■ *Le risque inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement*

Ce risque, présent sur le territoire communal, est étudié en début d'état initial de l'environnement, dans la partie hydrologie.

■ *Risque retrait / gonflement des argiles*

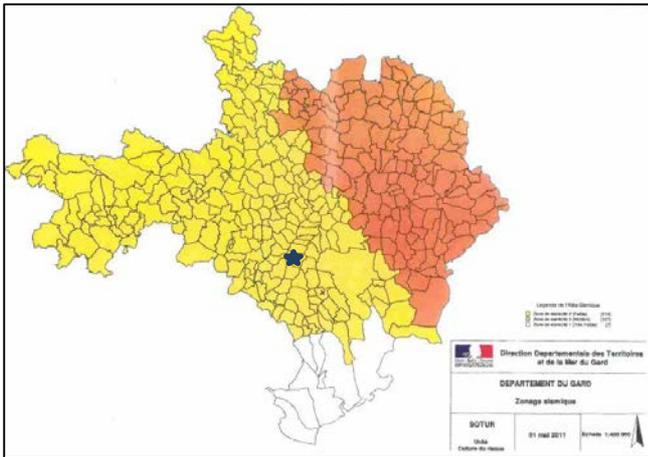


Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Langlade

La commune est faiblement à moyennement exposée à l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le périmètre d'étude est localisé dans une zone présentant un aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.

Il convient de noter que de nombreux sinistres sont recensés dans les quartiers pavillonnaires des Cousses, des Carignans et des Muscats autour de la RD14.

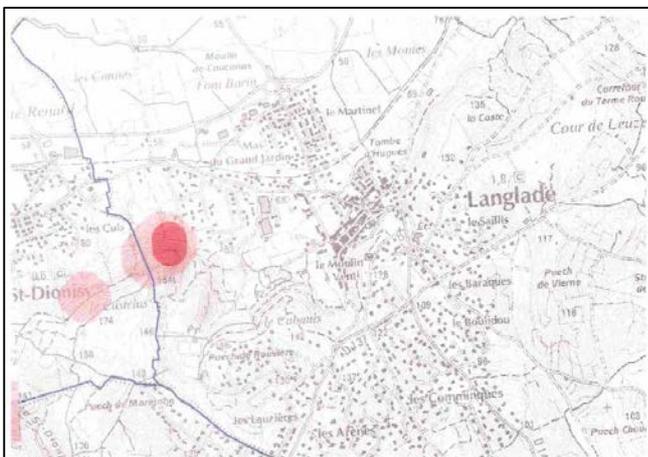
■ *Le risque sismique*



Sources : Zonage sismique du Gard

La commune de Langlade est concernée par un aléa faible de sismicité.

■ *Le risque glissement de terrain*



Sources : Brgm

La commune est concernée par le risque glissement de terrain à l'ouest de son territoire. Le périmètre d'étude de la ZAC n'est pas concerné par ce risque.

Nuisances

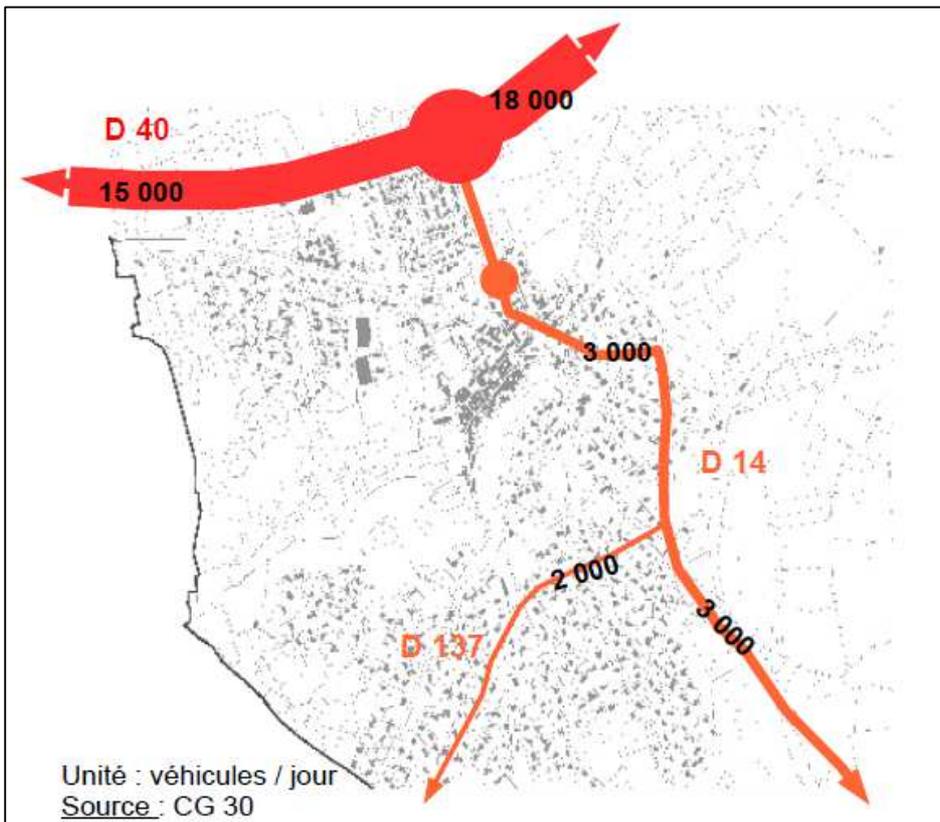
■ *Sites et sols pollués*

Il n'existe pas, à Langlade, de sites et sols pollués.

■ *Nuisances sonores*

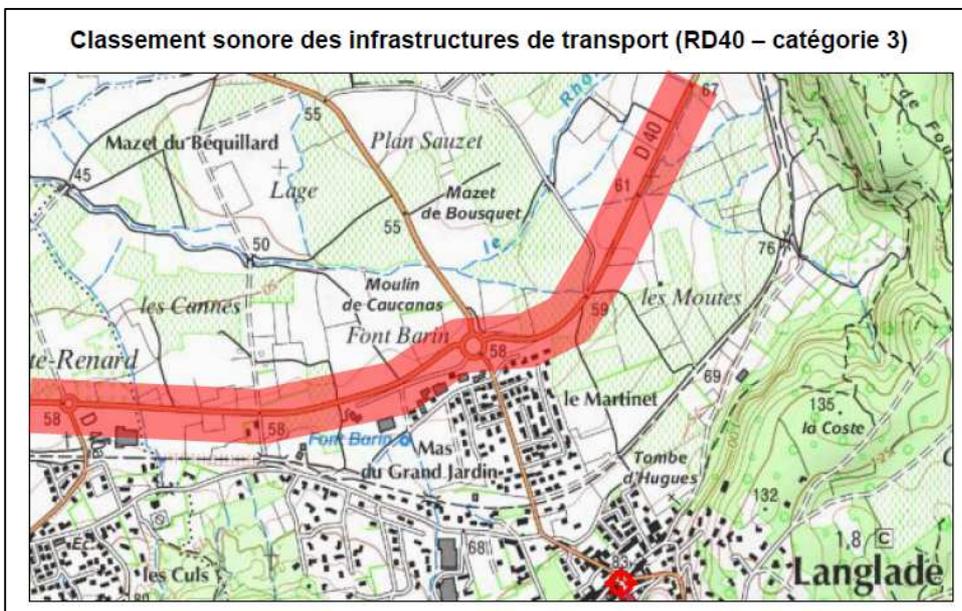
Les principales sources de bruit sur le territoire communal sont la RD40 et la RD14 caractérisées par un trafic important. Environ 18 000 véhicules / jour transitent par la RD40. Les flux enregistrés sur la RD14 sont d'environ 3000 véhicules /jour.

Le périmètre d'étude, localisé en limite d'emprise de la RD40 et traversé par la RD14, est concerné par les nuisances sonores.



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Languade

A ce titre, la RD40 est concernée par le classement sonore des infrastructures de transport du Gard (catégorie 3). La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m.



Sources : G2C Territoires - Rapport de présentation du projet de PLU de Languade

Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et d'hébergement à caractère d'hébergement touristique à construire dans les secteurs affectés au bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

■ Nuisances olfactives

Peu de nuisances olfactives sont observées à Languade. Les odeurs pouvant devenir nuisibles sont liées à la déchetterie (éloignée des zones résidentielles) et au trafic routier, notamment sur la RD14.

3. Le parti d'aménagement de la ZAC

| | |
|---|-----------|
| <i>Objectifs du projet</i> | <i>52</i> |
| <i>Eléments estimatifs de programmation</i> | <i>52</i> |
| <i>Les grands principes d'aménagement de la ZAC</i> | <i>55</i> |

OBJECTIFS DU PROJET

Le projet a pour objectif de créer une nouvelle centralité proposant une mixité fonctionnelle.

Pour ce faire, la commune s'est fixé des grands objectifs :

- Créer un cœur de vie et une nouvelle centralité,
- Proposer un nouveau quartier avec une mixité fonctionnelle (logements, commerces, équipements publics),
- Proposer une offre diversifiée en logements,
- Développer les modes de déplacement doux en lien avec la Voie Verte.

ELEMENTS ESTIMATIFS DE PROGRAMMATION

■ Périmètre de ZAC définitif

Au fil des études, le périmètre a été affiné et a légèrement évolué. Ainsi, le périmètre définitif n'inclus pas le projet de salle socioculturelle dans la mesure où ce projet se concrétisera avant la réalisation de la ZAC. Géographiquement la salle socioculturelle participe à cette nouvelle centralité, mais techniquement, sa construction et ses travaux de raccordement sont indépendants du projet de ZAC. La commune détenant la maîtrise foncière, il était donc inutile de l'intégrer dans le périmètre de ZAC.

Au total se sont 5 500m² qui sont retirés du périmètre, ce qui rapporte le périmètre à 7,16 ha environ.

Le périmètre de projet final de la ZAC est le suivant :

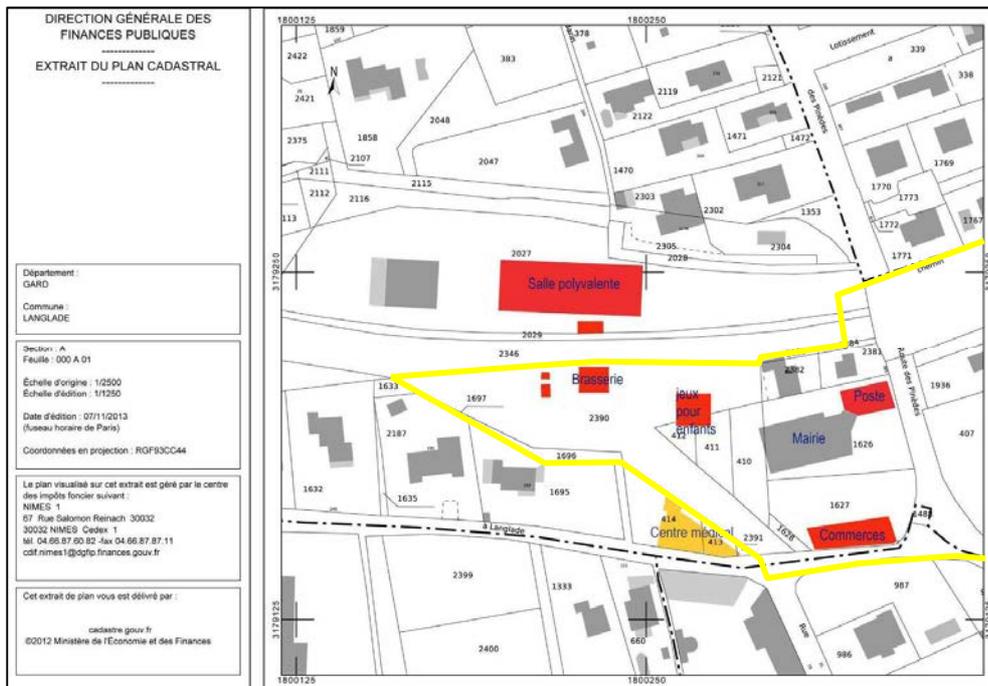


Le projet de ZAC prévoit des éléments de programme déjà définis au préalable et présentés ci-après.

■ *Programmation d'équipements publics :*

- Les locaux de la nouvelle mairie et les locaux de la nouvelle Poste, localisés au sein de la nouvelle centralité au lieu-dit de l'Ancienne Gare,
- Une vinerie en entrée de village, au croisement de la RD14 et de la RD40,
- Un parking public.

L'objectif est de concentrer les équipements publics au sein de la nouvelle centralité, dans un secteur accessible à pied et en voiture.



Sources : commune de Langlade – Projet de délocalisation de la centralité villageoise

Les illustrations ci-après montrent un aperçu de ce qui pourrait être réalisé.



Plan masse

Sources : commune de Langlade – Projet de délocalisation de la centralité villageoise



Vue depuis le rond point de la RD14

Sources : commune de Langlade – Projet de délocalisation de la centralité villageoise



Plan masse de la nouvelle centralité au lieu-dit de l'Ancienne gare

Sources : commune de Langlade – Projet de délocalisation de la centralité villageoise

■ *Programmation de commerces :*

- Des locaux à destination de commerces et de services de proximité ainsi que des locaux pour les professions libérales.

■ *Programmation de logements :*

- Au moins **110 logements** dont **30% de logements locatifs sociaux**, soit 36 logements, sur l'ensemble du site (lieux-dits du Martinet/la Gare, et des Cousses).
- Une forme urbaine de type **maisons de village** face à la nouvelle centralité au lieu-dit du Martinet/la Gare, respectant une densité moyenne de 65 logements / ha.
- Une forme urbaine moyennement dense de **maisons mitoyennes en bande** dans la future zone d'extension de l'urbanisation (secteur des Cousses), respectant une densité moyenne de 40 logements / ha.
- Une forme urbaine moyennement dense de **maisons mitoyennes d'un seul côté** dans la future zone d'extension de l'urbanisation (secteur des Cousses), respectant une densité moyenne de 30 logements / ha.
- Une forme urbaine de **maisons individuelles** moins denses pour quelques espaces résiduels du lieu-dit Martinet/la Gare, respectant une densité moyenne de 17 logements/ ha.

LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZAC

Les études préalables au projet de la ZAC ont permis de dégager les grands enjeux du projet ainsi que les objectifs que la commune souhaite poursuivre :

- Veiller à créer une nouvelle centralité urbaine, cœur de vie de Langlade, dans le secteur de l'Ancienne Gare,
- Proposer des densités de logements plus élevées au lieu-dit du Martinet/ La gare, à proximité du noyau villageois,
- Veiller à l'accessibilité en mode doux de déplacements et en automobile du secteur,
- Créer un réseau de cheminements doux au sein des nouvelles entités urbaines, prenant appui sur la Voie Verte,
- Proposer un nouveau quartier mêlant logements, commerces, équipements publics (mixité sociale et fonctionnelle),
- Veiller à l'intégration paysagère du nouveau quartier au secteur des Cousses, le long de la RD40, en entrée d'agglomération depuis la RD40,
- Gérer les risques d'inondations par ruissellement à proximité de la zone,
- Travailler l'interface entre les zones agricoles à l'est et la nouvelle zone d'extension, tout en anticipant un développement futur vers l'Est.
- Programmer 110 logements selon des typologies variées.

Le diagnostic du périmètre d'étude a permis d'identifier des enjeux et des invariants à respecter dans tous les scénarii d'aménagement du site.

Les invariants du projet

L'étude préalable au projet de ZAC a permis d'identifier les invariants du projet à prendre en compte dans chacun des scénarii proposé.

| LES INVARIANTS DU PROJET | |
|---|--|
| ELEMENTS PAYSAGERS | |
| | Zone tampon par rapport aux berges du fossé à l'est |
| | Alignements de platanes à préserver (le long voie verte + accès à la bibliothèque) |
| | Zones d'impacts visuels à prendre en compte (facteur : topographie) |
| | Ne pas porter de projet sur les parcelles préalablement bâties – les intégrer telles quelles au projet |
| | Une zone de compensation hydraulique paysagère au nord |
| | Une zone compensation hydraulique sous formes de noues le long de la Voie Verte au lieu-dit du Martinet |
| | Recul le long du fossé à l'ouest de l'extension pour entretien de celui-ci |
| VOIRIE / DEPLACEMENTS | |
| | Accès sud de l'extension urbaine, depuis la RD14, via l'impasse des Canabières, voirie à deux sens |
| | Accès Nord de l'extension urbaine, depuis la RD40, par la contre allée de la RD40, voirie à deux sens |
| | Programmer au sein de l'extension urbaine reliant l'accès nord et l'accès sud |
| | Créer un réseau de déplacements doux prenant appui sur la voie verte |
| | Programmer une réserve pour un accès futur à l'est de l'extension urbaine |
| TISSU URBAIN | |
| | Proposer la densité la plus importante en continuité du noyau villageois au lieu-dit du Martinet / la Gare |
| | Programmer seulement des équipements publics et des locaux commerciaux au lieu-dit de l'ancienne gare (pas d'habitation) |
| | Lors de la programmation de maisons de village programmer une densité moyenne de 65 logements / ha |
| | Lors de la programmation de maisons individuelles mitoyennes programmer une densité moyenne de 30 à 40 logements / ha |
| | Ne pas dépasser du R+1 pour les nouvelles constructions |
| | Travailler l'interface avec les quartiers pavillonnaires des Cousses, du Muscat ... |
| | Programmer des lots libres (individuel pur) sur des parcelles de 1000m ² (1 à 3 maximum) |
| Objectif de programmation d'au moins 110 logements dont 30% de logements locatifs sociaux (soit 36 logements). | |



Les invariants des scénarii

Éléments paysager

-  Zone tampon par rapport aux berges
-  Systèmes de récupération des eaux pluviales
-  Recul pour entretien du fossé
-  Alignement de platane à conserver
-  Courbes de niveau

Voirie / déplacements

-  Voirie existante
-  Voie verte
-  Voirie en double sens à créer
-  Cheminements piétons à créer
-  Réserve à créer

Tissu urbain

-  Prendre en compte la topographie dans la typologie de bâti
-  Bâti à conserver
-  Equipements

Ech:1/2500

0 100m



La vocation du projet

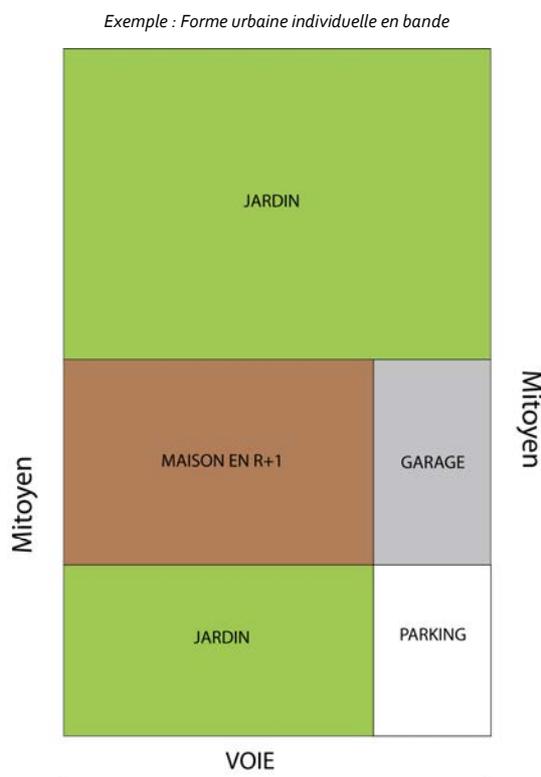
Le projet final programme des formes d'habitat différentes : de l'habitat dense en continuité de la centralité, et des formes urbaines moins denses en extension, dans le secteur des Cousses.

Au secteur d'extension des Cousses, sont planifiées des maisons individuelles mitoyennes ou en bande, en R+1, (voir schéma ci dessous).

Exemple de référence de forme urbaine pour du logement individuel mitoyen

Le projet propose 2 types de formes urbaines mitoyennes :

- des maisons individuelles en bandes, mitoyennes des deux côtés
- des maisons individuelles, mitoyennes d'un seul côté



A l'intérieur de ce quartier, sont programmés deux constructions de type maisons de village (R+1) afin de proposer une mixité de l'habitat et de favoriser la mixité sociale au sein du quartier pavillonnaire. Ces logements seront localisés face à la Voie Verte.

Un parc paysager est prévu en partie Est. Sur la partie Ouest, le long du fossé, une zone tampon est à créer afin notamment de permettre la gestion et l'entretien du fossé. Cette zone tampon peut accueillir un cheminement piéton pour relier la zone d'extension à la voie verte et à la nouvelle centralité d'équipements et de services.

Au nord de ce secteur est prévu, au point topographique le plus bas, un secteur de compensation hydraulique dimensionné en fonction de l'artificialisation du secteur de projet. Pour desservir ce secteur, une voie centrale à double sens est planifiée. Les parcelles les plus à l'est sont desservies par une voie à sens unique. Le stationnement pour les visiteurs se fera le long de la voie centrale.

Le secteur du Martinet/la Gare constitue la nouvelle centralité du projet et du village de Langlade. Sont programmés une place centrale. Le rez-de-chaussée de ces constructions est constitué de locaux destinés à accueillir des commerces, des services ou des activités libérales.

En outre, une mixité de forme urbaine est proposée via l'implantation de constructions de type maisons de village en R+1 et des maisons individuelles mitoyennes sur de petites parcelles. Une voirie centrale est créée reliant le Chemin de l'Aire Vieille et la D14, permettant de desservir l'ensemble du secteur.

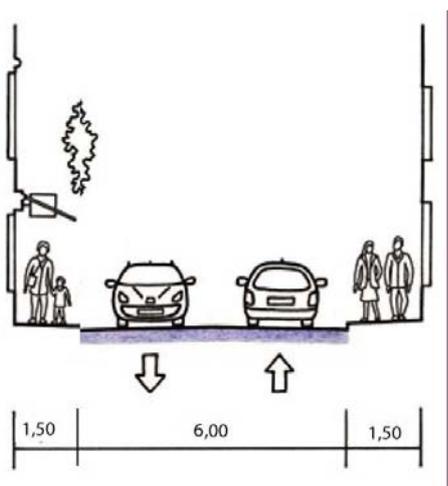
Afin de desservir le secteur de l'extension urbaine, la voie longeant la voie verte au nord est aménagée. Le projet repose sur le renforcement et la sécurisation du franchissement de la Voie Verte entre le Chemin de l'Aire Vieille et l'impasse des Canabières.

Le giratoire actuel, entre le secteur du Martinet / la Gare et le secteur de la Gare est également à redéfinir dans le cadre du projet de ZAC afin d'absorber des flux supplémentaires et de les sécuriser.

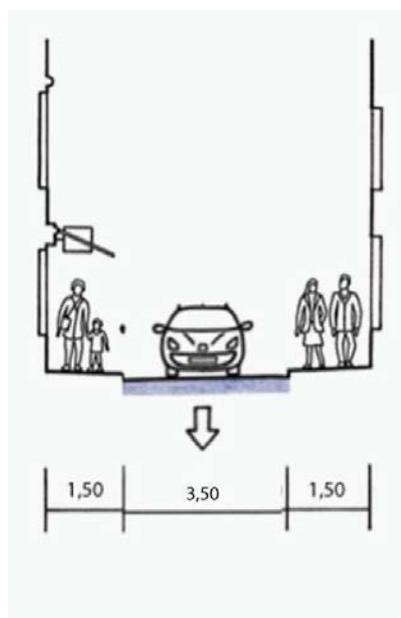
Un deuxième système de récupération des eaux devrait être nécessaire au sud de la voie verte, permettant la récupération des eaux de ruissellement sur le secteur du Martinet / la Gare.

Sur la globalité du projet, il sera question de développer des cheminements doux pour les déplacements inter-quartiers en s'appuyant sur la voie verte afin d'absorber des flux supplémentaires et de les sécuriser.

Profil de voirie 9 mètres - indicatif



Profil de voirie 6,5 mètres - indicatif



■ *Eléments de programme*

| PROGRAMME ESTIMATIF | | |
|-----------------------|---|---------|
| ELEMENTS PAYSAGERS | | |
| Extension urbaine | Zone de compensation hydraulique paysagère (dimensions en attente des résultats du dossier Loi sur l'eau pour un dimensionnement réel) | A créer |
| | Berges aménagées en parc paysager à l'est (recul de 10m des berges pour entretien) | A créer |
| | Cheminement piéton inclus dans le parc paysager à l'ouest de l'extension urbaine pour l'entretien de celui-ci. Prise en compte d'un recul de 3,50 m | A créer |
| EQUIPEMENTS | | |
| Ancienne gare | Un commerce de type restauration (dans le bâtiment de l'ancienne bibliothèque) | |
| | La Poste | |
| | La délocalisation de la mairie dans l'actuelle salle polyvalente | |
| LOGEMENTS | | |
| Le Martinet / La gare | Une construction de type maison de village en R+1, soit environ = 8 logements | A créer |
| | Deux constructions de type maison de village en R+1 avec un RDC disponible pour des bureaux ou des libéraux = RDC + 8 logements | A créer |
| Face à la voie verte | Deux constructions pour des logements de type maison de village en R+1 = 16 logements | A créer |
| | Des maisons individuelles mitoyennes sur des parcelles d'environ 350 m ² = 6 logements | A créer |
| | Maisons individuelles en bande sur des parcelles d'environ 250 m ² = 4 logements | A créer |
| L'extension urbaine | Maisons individuelles en bande sur des parcelles d'environ 250 m ² = 24 logements | A créer |
| | Maisons individuelles en bande sur des parcelles d'environ 300 m ² = 40 logements | A créer |

| | | |
|------------------------------------|---|----------|
| | Un lot composé de deux constructions pour des logements de type maisons de village en R+1 = 8 logements *2 = 16 logements | A créer |
| TOTAL | 122 logements | |
| COMMERCES | | |
| L'ancienne gare | 4 locaux commerciaux | A créer |
| Le Martinet / La gare | 4 locaux commerciaux | A créer |
| SERVICES / BUREAUX | | |
| Le Martinet / La gare | 4 locaux | A créer |
| VOIRIE | | |
| | Voirie double sens de 9m de largeur (intégrant trottoirs) : 770 ml Voirie sens unique (intégrant trottoirs) : 460 ml Linéaire total de voirie : 1230 m | A créer |
| STATIONNEMENT | | |
| Extension urbaine | 2 places de stationnement par maison (sur les parcelles) + 1 place visiteur pour 2 logements créés sur le domaine public. | A créer |
| Le Martinet / la Gare | 2 places de stationnement par maison (sur les parcelles) + 1 place visiteur pour 2 logements créés sur le domaine public. | A créer |
| | 64 places pour les logements (2 par logement) + 1 place visiteur pour 2 logements créés sur le domaine public. + Places commerces et équipements | A créer |
| L'ancienne gare | Environ 70 places publiques | A créer |
| RESEAU DE CHEMINEMENTS DOUX | | |
| | 2 m de largeur Linéaire de : 813 m | A créer |
| ESPACES PUBLICS | | |
| Le Martinet / La gare | Une esplanade avec mobilier intégré constituant un espace de rencontre. | A créer |
| L'ancienne gare | Une aire de jeux | Existant |

■ *Evaluation du programme et du schéma prévisionnel d'aménagement*

| RESPECT DES INVARIANTS DU PROJET | |
|----------------------------------|--|
| ELEMENTS PAYSAGERS | |
| | Zone tampon (10m) par rapport aux berges du fossé à l'est |
| | Alignements de platanes à préserver (le long voie verte + accès à la bibliothèque) |
| | Zones d'impacts visuels à prendre en compte (facteur : topographie) |
| | Ne pas porter de projet sur les parcelles préalablement bâties – les intégrer telles quelles au projet |
| | Une zone de compensation hydraulique au Nord de l'extension urbaine (à dimensionner / dossier Loi sur l'Eau) |
| | Recul de 3,50 m par rapport au fossé à l'ouest de l'extension urbaine |
| | Système de récupération des eaux pluviales au nord du Martinet/la gare |
| VOIRIE / DEPLACEMENTS | |
| | Accès sud de l'extension urbaine, depuis la RD14, via l'impasse des Canabières, voirie à deux sens |
| | Accès Nord de l'extension urbaine, depuis la RD40, par la contre allée de la RD40, voirie à deux sens |
| | Programmer une voie traversante au sein de l'extension urbaine reliant l'accès nord et l'accès sud |
| | Créer un réseau de déplacements doux prenant appui sur la voie verte |
| | Prévoir une réserve pour un accès futur à l'est de l'extension urbaine |
| TISSU URBAIN | |
| | Proposer la densité la plus importante en continuité du noyau villageois au lieu-dit du Martinet / la Gare |
| | Programmer seulement des équipements publics et des locaux commerciaux au lieu-dit de l'ancienne gare (pas d'habitation) |
| | Lors de la programmation de maisons de village, programmer une densité moyenne de 65 logements / ha |
| | Lors de la programmation de maisons individuelles mitoyennes programmer une densité moyenne de 30 à 40 logements / ha |
| | Programmer des lots libres (individuel pur) |
| | Ne pas dépasser du R+1 pour les nouvelles constructions |
| | Travailler l'interface avec les quartiers pavillonnaires des Cousses, du Muscat ... |
| | objectif de programmation de 110 logements + 30% minimum de logements locatifs sociaux (soit 36 logements) |

Ce scénario répond aux objectifs de création de logements dans la mesure où il est programmé environ 122 logements contre 110 comme objectif initial.

Aucun lot libre n'est prévu, afin d'assurer un niveau de densité cohérente.

30% minimum de logements locatifs sociaux devront être programmés (soit 36 logements).

Schéma prévisionnel d'aménagement

Tissu urbain

Maisons individuelles

- Maisons individuelles en bande
- Maisons individuelles mitoyennes
- Maisons individuelles mitoyennes moins denses

Maisons de village

- Lot de maisons de village en R+1
- Lot de maisons de village en R+1 + RDC commercial

Equipements

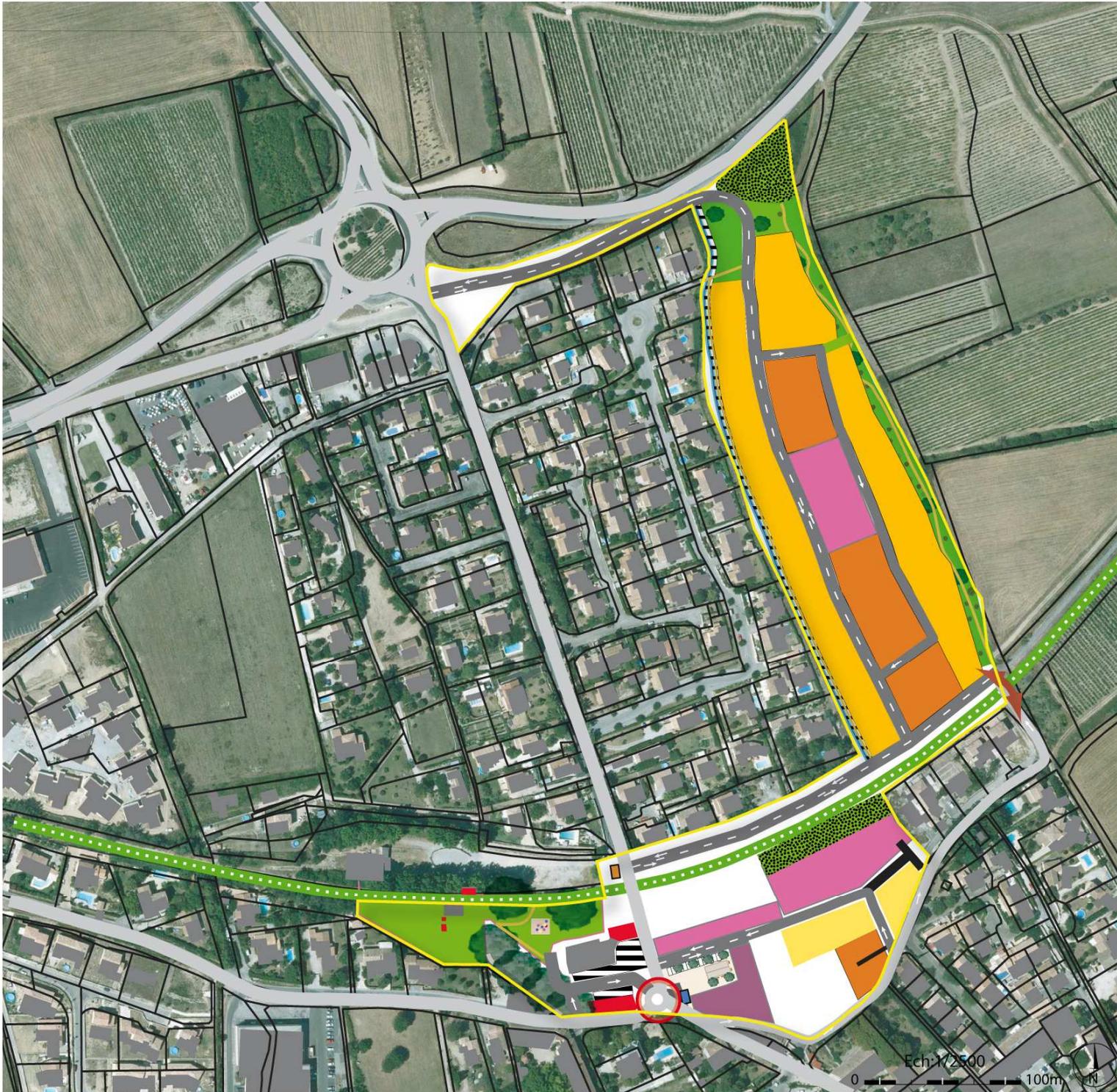
- Equipements projetés

Voirie

- Voirie existante
- Voirie à créer (double sens : 9 m)
- Voirie à créer (sens unique : 6,5m)
- Voirie à réaliser lors d'aménagements de lot
- Voie verte
- Chemins piétonniers
- Giratoire à améliorer
- Stationnement
- Franchissement existant à conforter et sécuriser
- Arrêt de bus à déplacer
- Arrêt de bus existant
- Réserve foncière pour aménagements futur, laissé en espace vert

Eléments paysagers

- Parc paysager
- Recul par rapport au fossé pour entretien (zone tampon)
- Aire de jeux existante
- Systèmes de récupération des eaux pluviales



Ech: 1/2500

0 100m

4. Compatibilité avec les documents d'urbanisme

Les prescriptions d'aménagement et d'urbanisme 65

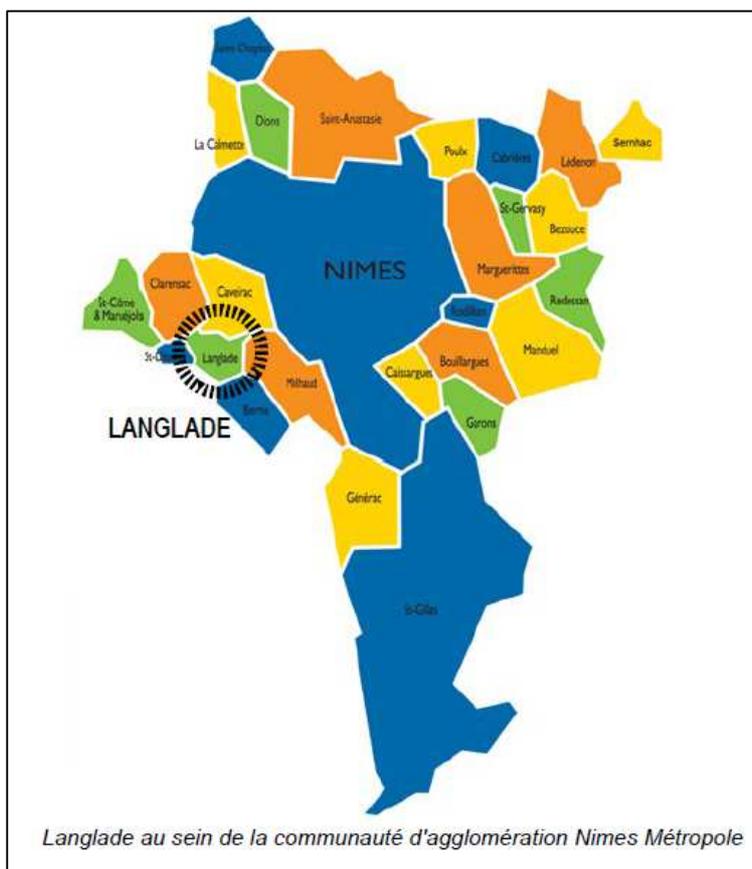
Le document d'urbanisme communal 68

LES PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le Programme Local de l'Habitat Nîmes Métropole

La commune appartient à la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole créée en janvier 2002 et regroupant aujourd'hui 27 communes autour d'un projet commun de développement territorial.

La programmation de la ZAC devra également être compatible avec le Programme Local de l'Habitat.



Sources : G2C Territoires – Rapport de Présentation du projet de PLU de Langlade

Le PLH est établi sur la période 2013-2018 et propose un plan d'actions territorialisées.

Le Programme Local de l'Habitat Nîmes Métropole a été approuvé en Mars 2004, modifié en 2007 et révisé en 2013 afin de fixer des objectifs de production quantitative et qualitative de logements à l'horizon 20013/2018.

Les principaux enjeux du PLH 2008-2013 étaient les suivants :

- Favoriser les parcours résidentiels afin de répondre aux besoins actuels non satisfaits et aux besoins à venir ;
- Diversifier l'offre de logements et contribuer à la mixité urbaine et sociale ;
- Retrouver un marché du logement locatif pour l'ensemble de la population sur tout le territoire ;
- Développer une offre de logements de gamme et de taille intermédiaire ;
- Répondre à la demande en logement social,
- Assurer un développement maîtrisé, équilibré et durable de l'agglomération ;
- Traduire les orientations du PLH dans les documents d'urbanisme des communes ;
- Initier une politique de renouvellement urbain,
- Actionner les leviers opérationnels de façon pertinente pour répondre aux enjeux fonciers de renouvellement urbain.

Le PLH de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole 2013-2018 définit des enjeux en termes d'habitat pour la commune de Langlade :

- Produire 14 logements / an entre 2013 et 2018, (objectifs projetés à l'horizon 2027 à l'échelle du PLU)
- Maintenir un taux de croissance démographique annuel autour de 0.94%/an,
- Assurer une diversité de formes urbaines :
 - . 30% de logements individuels avec une densité de 15 logements /ha,
 - . 40% de logements intermédiaires avec une densité de 34 logements / ha,
 - . 30% de logements en petits collectifs avec une densité de 65 logements/ha.

Le PLH donne également des objectifs de mixité sociale en imposant un nombre de logements sociaux à produire entre 2013 et 2018 : 29% des logements créés doivent être du logement locatif social et une dizaine des logements abordables doivent être produits entre 2013-2018 (PSLA et accession à prix maîtrisés).

Ainsi, le projet de ZAC est compatible avec le PLH en respectant une production de 30% de logements sociaux ainsi que les densités préconisées.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard

La commune de Langlade est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Gard approuvé le 7 juin 2007.

Ce document supra-communal fixe des objectifs à atteindre sur la période 2007-2015. Il est actuellement en révision.

Il s'organise autour de 3 objectifs principaux :

- Organiser la structuration du territoire : aujourd'hui orienté vers une économie résidentielle le Sud Gard doit conforter ses activités économiques et ses capacités d'emplois pour attirer et retenir les actifs,
- Valoriser les ressources propres au territoire : préserver la qualité et le cadre de vie, facteurs de l'attractivité du sud Gard,
- Créer des solidarités à l'échelle du Sud Gard et au-delà : maîtriser le foncier pour répondre aux besoins locaux et à l'accueil de populations nouvelles.

Les orientations concernant la commune de Langlade et traduites dans le PLU se résument comme suit.

En termes de croissance démographique, le SCOT propose une croissance démographique de l'ordre de 8 à 12% entre 2005 et 2015.

Le SCOT a des exigences en matière de développement urbain, notamment en matière de calibrage des extensions urbaines :

Il s'agit de remplir en priorité les disponibilités foncières (renouvellement urbain et dents creuses) au sein du tissu urbain existant avant toute extension de l'urbanisation.

Sur les logements à produire pour maintenir la population actuelle et accueillir de la nouvelle population :

- 30% doivent être réalisés en investissement urbain (renouvellement urbain – dents creuses – divisions parcellaires),
- 70% peuvent être réalisés en extension urbaine (zones 2AU du projet de PLU).

Les réserves foncières (zone 1AU) peuvent représenter jusqu'à 50% des extensions urbaines.

Le SCOT impose également une densité minimale dans les extensions urbaines : minimum 20 logements / ha.

En outre, 20% des logements produits dans les zones futures d'urbanisation devront également être des logements locatifs sociaux.

Ainsi, le projet de ZAC est compatible avec le SCOT en respectant le pourcentage autorisé pour des extensions urbaines soit 70%, ainsi que le pourcentage minimum de logements sociaux soit 20%.

Les servitudes d'utilité publique

La commune n'est concernée que par deux servitudes d'utilité publique :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône approuvé par arrêté préfectoral le 2 avril 1996,
- et le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de feux de forêt, approuvé le 22 mai 2007.

**COMMUNE DE LANGLADE
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

| FICHE | CATEGORIE DE SERVITUDES | REFERENCE AU TEXTE LEGISLATIF QUI L' A INSTITUTE | INTITULE | SERVICE |
|-----------------------------------|---|---|---|----------------------|
| SERVITUDE ZONES INONDABLES | | | | |
| P.P.R.I | - Plan de prévention des risques | Loi n°87.565 du 22.07.87 complétée par la loi du 02.02.1995 et la loi du 30.07.2003 Code l'environnement | Périmètre « Le Rhône » Arrêté Préfectoral n°96.00939 du 02 Avril 1996 | Préfecture D.D.E. |
| SERVITUDE FEUX DE FORETS | | | | |
| P.P.R.LF | - Plan de prévention des risques naturels prévisibles | Loi n°87.565 du 22.07.87 complétée par la loi du 02.02.1995 et la loi du 30.07.2003 Code l'environnement | Périmètres approuvés le 22 Mai 2007 | Préfecture D.D.E. |

Sources : Porté à Connaissance du Gard pour l'élaboration du Plu de Langlade

Le projet de ZAC n'est pas concerné par des SUP.

Autres documents d'urbanisme

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc Roussillon et la Charte Paysagère de la Vaunage sont également à prendre compte dans le projet de ZAC. Ils sont tous deux abordés dans l'Etat initial de l'Environnement, dans la sous partie Ecologie/Biodiversité et dans la partie Paysage.

LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL

Le POS

Actuellement, le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Langlade est le POS approuvé en 1983, révisé en 1992 et 1996. La commune a décidé la révision de son document d'urbanisme pour aboutir à un PLU.

Le dossier de ZAC a été réalisé conformément aux objectifs poursuivis dans le cadre de ce nouveau document d'urbanisme. A ce titre, la ZAC sera compatible avec le PADD ainsi qu'avec l'ensemble du dossier de PLU arrêté. Ainsi, les équipements et aménagements de la ZAC devront être compatibles avec les dispositions du règlement du PLU applicable au moment de leur réalisation.

Du POS au PLU

La commune de Langlade a déclenché une procédure d'élaboration de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mai 2009. La commune est en phase d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme depuis 2011, assistée par le bureau d'études G2C Territoires. L'arrêt du PLU a été réalisé en Mars 2016, pour une approbation du PLU courant 2016.

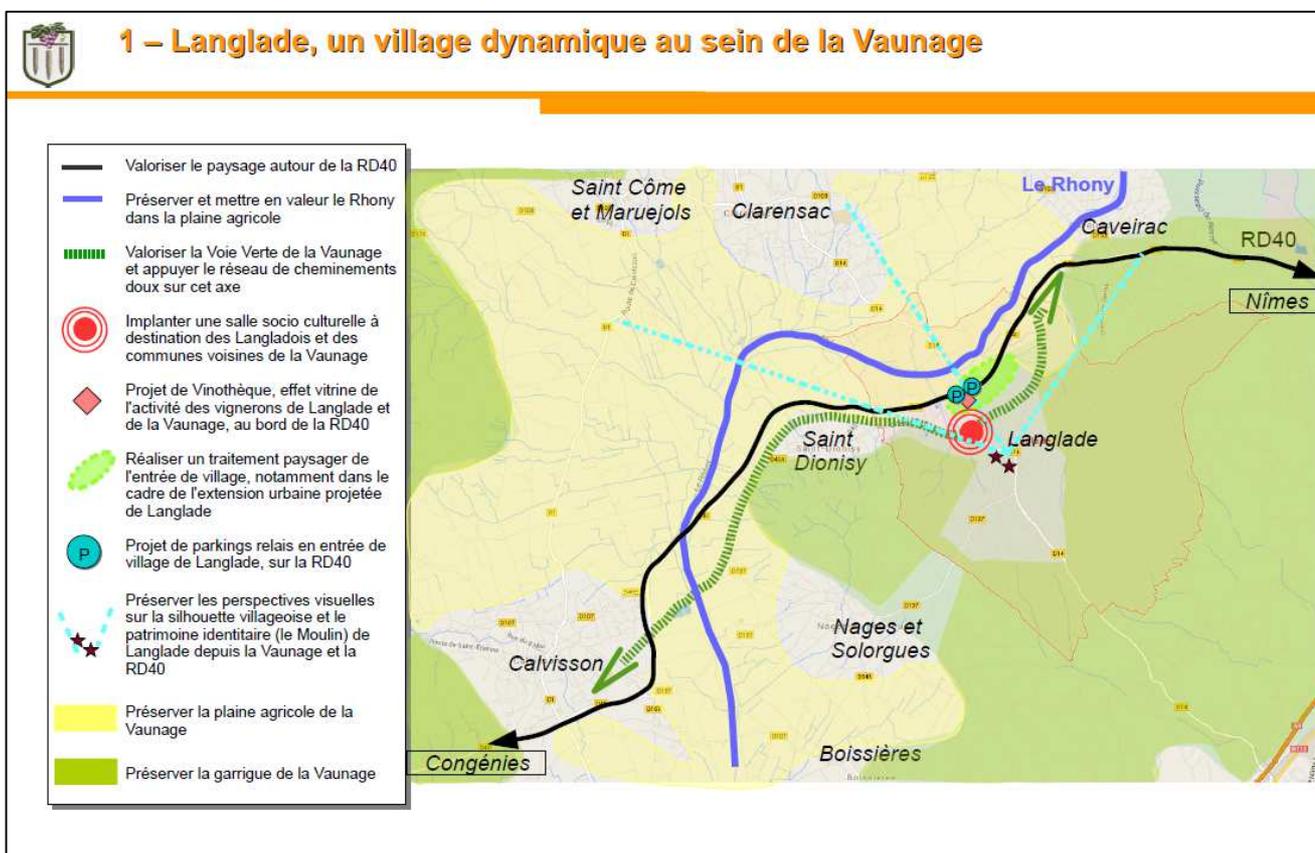
Le document d'urbanisme arrêté est compatible avec la législation nationale (loi SRU de 2000 -> lutte contre l'étalement urbain et objectifs de production de logements locatifs sociaux, Grenelle de l'environnement de 2011 -> objectif de lutte contre la consommation d'espace agricole et naturel et contre l'étalement urbain, Loi ALUR 2014 -> objectif de densification des tissus urbains existants ...), les prescriptions des documents supra communaux, et les nouveaux projets communaux.

Soucieuse de faire de son nouveau document d'urbanisme un projet cohérent et partagé par la population, la commune a choisi de réaliser une Approche Environnementale de l'Urbanisme en préalable à la procédure de PLU. Pour cela des ateliers autour de thématiques environnementales avec la population ont été organisés et une charte rédigée.

Traduction du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Langlade a été débattu en Conseil Municipal le 11 Décembre 2014 et présenté à la population en Réunion Publique le 18 Décembre 2014. Il s'appuie sur 4 « orientations-cadres complémentaires » :

- 1 – Langlade, un village dynamique au sein de la Vaunage,
- 2 – Affirmer une nouvelle centralité villageoise et organiser un développement urbain maîtrisé,
- 3 – Des richesses paysagères et naturelles à protéger, un cadre de vie à mettre en valeur,
- 4 – Une économie locale à développer, principalement autour de l'agriculture, la viti/viniculture et les zones d'activités.



Sources : G2C Territoires - PADD du projet de PLU de Langlade

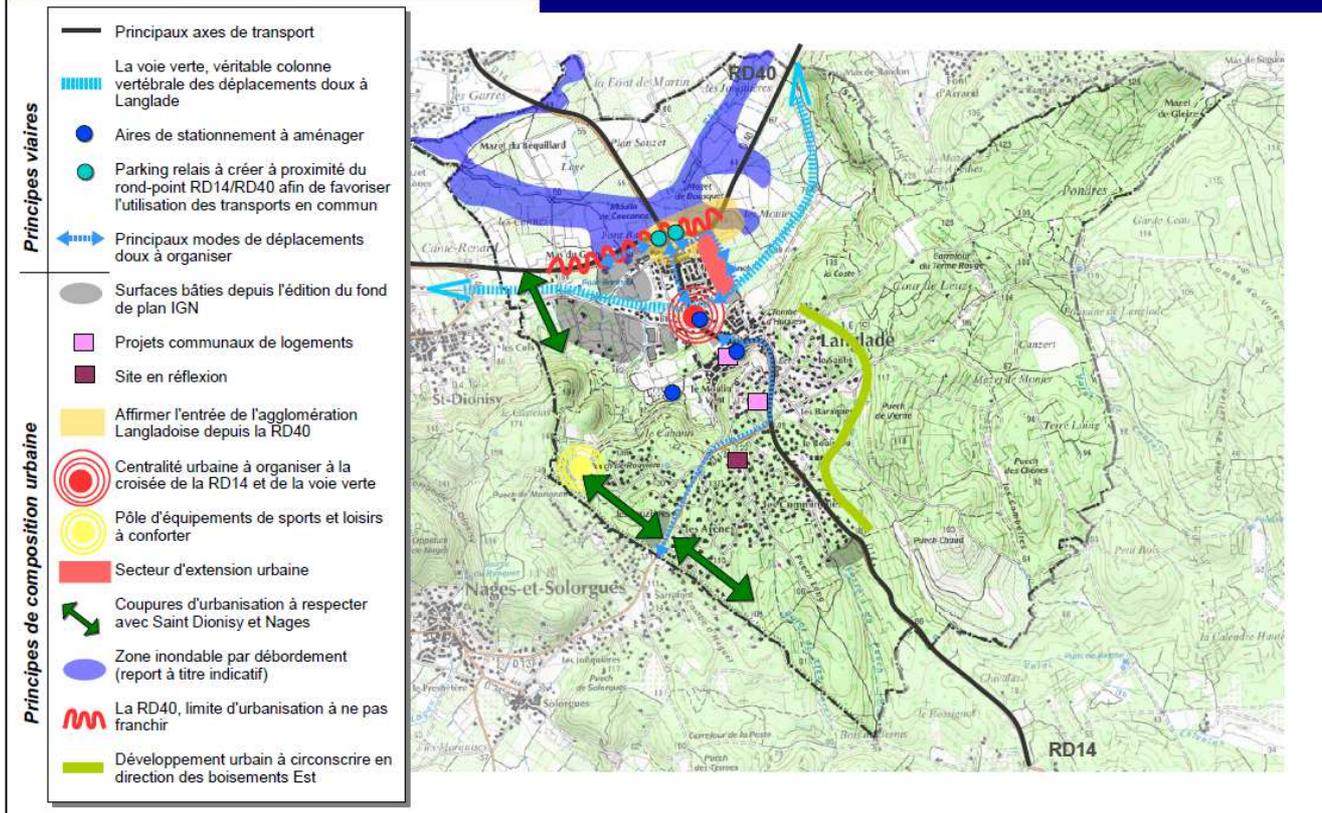
La commune, appartenant à la Charte paysagère de la Vaunage, s'est engagée dans son PADD à affirmer l'entrée de l'agglomération Langladaise via la RD40, notamment en réalisant un traitement paysager de l'entrée de l'agglomération. En effet, le traitement paysager de l'entrée de village et des abords de la RD40 représente un enjeu à l'échelle de la Vaunage et de la commune.

Le périmètre d'étude du projet de ZAC englobe la zone d'extension en entrée d'agglomération depuis la RD40. L'enjeu de requalification paysagère de l'entrée de ville, au niveau du secteur des Cousses, est au cœur du projet.

Les projets d'implantation de la bibliothèque en entrée de village via la RD40 et du parking relais porté par Nîmes Métropole font également partie intégrantes de ce projet.



2 – Affirmer une nouvelle centralité villageoise et organiser un développement urbain maîtrisé



Sources : G2C Territoires - PADD du projet de PLU de Langlade

La commune affiche également son projet de délocalisation de la centralité villageoise et de ses équipements publics existants (la Poste, la mairie), des commerces de proximité vers le site de l'Ancienne Gare en vue de créer une nouvelle centralité. La ZAC est l'outil opérationnel permettant la réalisation de ce projet de développement communal. La commune porte également un projet de salle socioculturelle intercommunale à proximité du périmètre de la ZAC pour renforcer le lien avec la nouvelle centralité et l'offre en équipements public. Une aire de stationnement sera également aménagée au sein de la nouvelle centralité.

Structurer une nouvelle centralité villageoise à la croisée de la voie verte et de la RD14 :

- Délocaliser la mairie et la Poste du noyau villageois originel vers la nouvelle centralité,
- Permettre et inciter l'installation de commerces de proximité au sein de la nouvelle centralité villageoise,
- Aménager, dans ce secteur arboré, un lieu de convivialité de plein air, de type **place de village, générateur de cohésion sociale**,
- Créer une aire de stationnement adaptée aux besoins des commerces et équipements et aux Personnes à Mobilité Réduite,
- Profiter d'une double vitrine sur la D14 et la voie verte afin d'attirer les Langladais ainsi que les promeneurs des environs,
- Renforcer l'offre en équipements (projet de salle socio-culturelle) sur le site de la nouvelle centralité,
- Encadrer l'urbanisation des dents creuses face à la nouvelle centralité via une Orientation d'aménagement et de Programmation,
- Affirmer le caractère résidentiel du noyau villageois originel en créant des nouveaux logements dans les immeubles et locaux libérés.

Sources : G2C Territoires - PADD du projet de PLU de Langlade

La commune souhaite maîtriser l'urbanisation des dents creuses face à la nouvelle centralité, au lieu-dit du Martinet/la Gare, afin de pouvoir proposer des formes urbaines denses et organiser la nouvelle centralité.

Dans son PADD, la commune affirme la volonté de s'appuyer sur la Voie Verte comme une véritable colonne vertébrale pour les déplacements doux à Langlade. Le périmètre d'étude de la ZAC est traversé par ce cheminement cyclable. A ce titre, le projet de ZAC contribuera à relier les différentes entités urbaines à la Voie Verte et participera au maillage du territoire.

Dans son PADD, la commune projette une croissance démographique à hauteur de 1.45%/an entre 2009 et 2027, équivalent à l'accueil de plus de 600 habitants entre 2009 et 2027. Pour permettre le maintien de la population actuelle et accueillir cette population supplémentaire, la commune doit produire environ 300 logements. Ces

logements seront construits en priorité dans les dents creuses et en densification des tissus urbains existants (potentiel de logements constructibles via des divisions parcellaires).

Les dents creuses, au lieu-dit du Martinet/la Gare ; ont été identifiées comme des secteurs stratégiques d'urbanisation pouvant accueillir des formes urbaines plus denses et de la mixité sociale. Leur urbanisation, encadrée OAP dans le PLU, est encadrée et maîtrisée par le projet de ZAC.

Au sein de ces espaces centraux, l'urbanisation doit respecter une densité de près de 34 logements / ha (densité de logements échangée avec les services de l'Etat, représentants du SCOT et du PLH au cours de réunions de travail du PLU). Ce sont donc 39 logements environ qui sont programmés dans le cadre de la ZAC sur ces dents creuses.

Ensuite, pour accueillir la population sur son territoire, la commune prévoit une zone d'extension de l'urbanisation de nouvelles terres au nord-est de la commune, dans le secteur des Cousses, en continuité du tissu pavillonnaire existant (lotissements les Cousses, les Carrignans et les Muscats).

Sur le site de l'extension urbaine du projet de PLU (zone 2AU), une densité de logements d'au moins 20 logements / ha est projetée (densité de logements minimale imposée par le SCOT dans toute zone d'extension de l'urbanisation et négociée avec les services de l'Etat, représentants du SCOT et du PLH au cours de réunions de travail du PLU). Ce sont donc près de 64 logements qui sont programmés sur ce secteur dans le cadre de la ZAC.

Le Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole fixe des densités de logements minimales à respecter et des objectifs de mixité sociale à atteindre sur l'ensemble du territoire de Langlade.

Le PLH impose un nombre de logements sociaux à produire entre 2013 et 2018 : 29% des logements créés doivent être du logement locatif social et une dizaine des logements abordables doivent être produits (PSLA et accession à prix maîtrisés). La même tendance doit être projetée à l'horizon 2027.

Ainsi, entre 2009 et 2027, ce sont près de 83 logements sociaux qui devront être produits sur le territoire de Langlade. Près de 53 peuvent être réalisés dans le cadre des projets de logements communaux prévus dans le PLU. La ZAC permet d'encadrer la production d'environ 36 logements locatifs sociaux restants à produire sur le territoire. Ce sont 30% des logements produits qui seront ainsi des logements locatifs sociaux, permettant à la commune d'être compatible avec les objectifs du PLH.

Prévoir une croissance démographique : La commune de Langlade projette une croissance démographique de **1,45%/an entre 2009 et 2027** permettant l'accueil d'environ **600 habitants de plus qu'en 2009**. Pour accueillir cette population le PLU doit permettre la production d'environ 300 logements (en dents creuses, divisions parcellaires, puis en extension). Cette croissance maximale projetée dépasse les objectifs fixés par le PLH, mais permet de produire les logements locatifs sociaux imposés par le PLH, de manière homogène sur le territoire communal, en ne consommant que peu d'espace agricole et naturel.

Respecter les objectifs définis par le PLH de Nîmes Métropole et notamment les objectifs de **production de logements locatifs sociaux** :

- Produire **83 logements locatifs sociaux** d'ici 2027,
- Imposer des **pourcentages de logements locatifs sociaux dans l'extension urbaine et les secteurs centraux** (via les Orientations d'aménagement et de programmation),
- **Créer du logement locatif social dans les projets communaux** (projet de création de logements locatifs sociaux dans le noyau villageois suite à la délocalisation de la mairie et de la Poste vers la nouvelle centralité) et **inciter les projets privés** à produire du logement locatif social dans les zones centrales (imposer un pourcentage de réalisation de logements locatifs sociaux dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements.).

Planifier les modes d'habitat et d'urbanisation en fixant des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain :

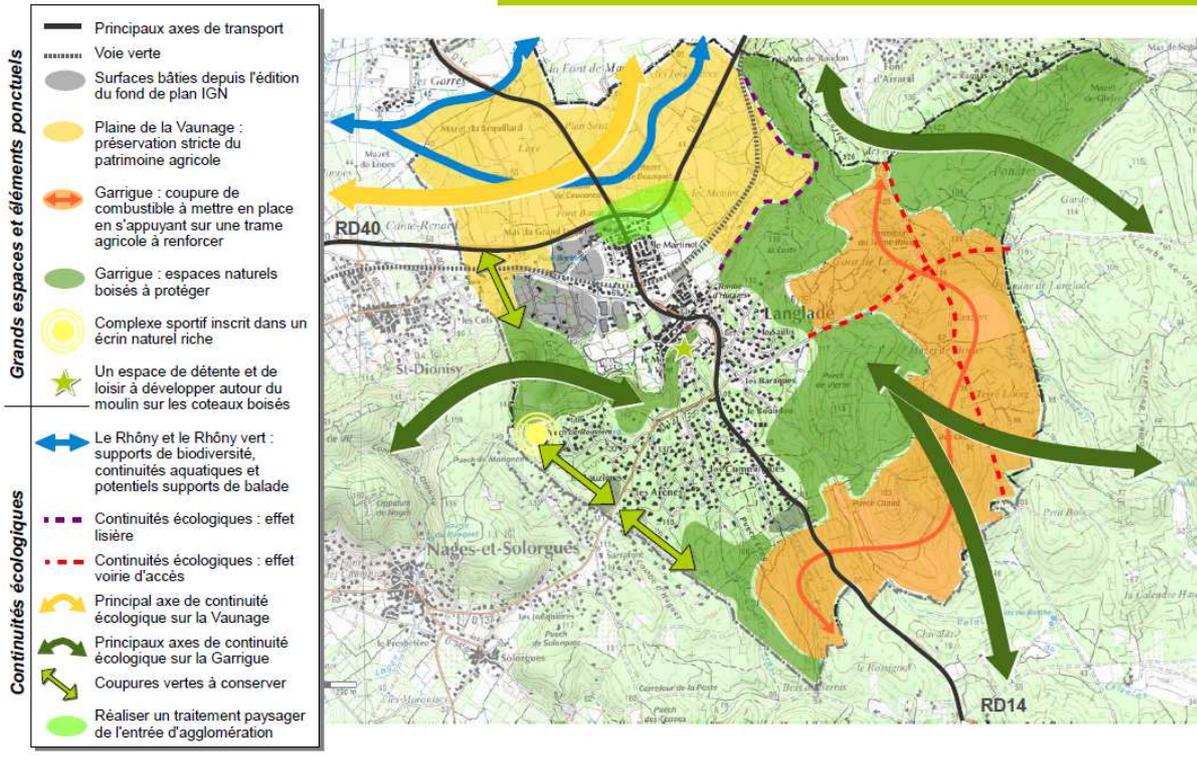
- **Planifier un développement urbain contrôlé** : accueil d'environ 600 habitants supplémentaires entre 2009 et 2027 entraînant la production d'environ 301 nouveaux logements,
- **Proposer une diversité de la typologie de logements** : densités cibles de 15 logements/ha pour les logements individuels, 34 logements/ha pour les logements intermédiaires, et 65 logements/ha pour les logements collectifs (*prescriptions du PLH*) dans les extensions urbaines,
- **Réaliser un inventaire des projets de logements en cours, des dents creuses et du potentiel de divisions parcellaires** au sein de l'enveloppe urbaine existante avant d'envisager toute ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces,
- **Proposer un développement urbain peu consommateur d'espace** : Si le SCOT permettait de réaliser 70% de l'urbanisation projetée en extension (soit 6,3 ha maximum), la zone d'extension ne représentera que 36% de l'urbanisation projetée dans le PLU (environ 3,23ha),
- **Prévoir un développement urbain moins consommateur d'espace que celui observé sur les dix dernières années** : Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 3,23 ha entre 2014 et 2027 soit une consommation de 2500 m² / an, tandis que le POS avait consommé environ 1,46 ha/ an pour de l'habitat ces dernières années,
- **Maîtriser et encadrer l'extension urbaine et l'urbanisation des sites stratégiques** via l'élaboration d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation**,
- **Imposer des densités de logements moyennes à respecter dans le quartier d'extension** : minimum de 20 logts/ha (*prescriptions du SCOT*),
- **Respecter des densités minimales de logements dans les projets communaux en cours.**

Sources : G2C Territoires - PADD du projet de PLU de Langlade

Le PADD du PLU affiche le projet de parking relais porté par Nîmes Métropole sur le territoire, en entrée de village depuis la RD40, structurant le territoire et les pratiques urbaines à venir des habitants. Le projet de Parking relais est également concerné par le périmètre de ZAC.



3 - Des richesses paysagères et naturelles à protéger, un cadre de vie à mettre en valeur

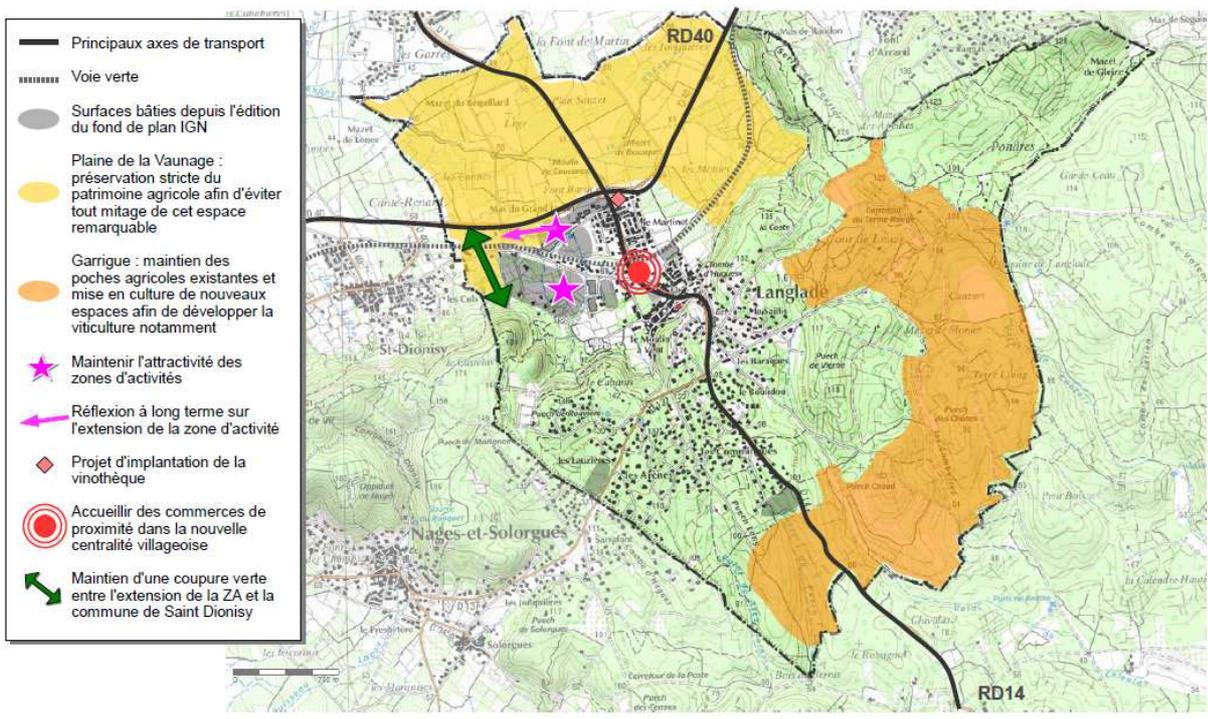


Sources : G2C Territoires - PADD du projet de PLU de Langlade

La commune affirme sa volonté de préserver strictement les terres agricoles à l'est de la future zone d'extension de l'urbanisation. A ce titre, la ZAC intègre un travail d'interface entre l'urbanisation future programmée et l'espace agricole environnant.



4 - Une économie locale à développer, principalement autour de l'agriculture, la viti/viniculture et les zones d'activités



Sources : G2C Territoires - PADD du projet de PLU de Langlade

Le cœur du projet de Langlade réside dans la délocalisation de la centralité urbaine. La commune souhaite pouvoir accueillir les commerces de proximité du village au sein de la nouvelle centralité, en leur proposant de nouveaux locaux commerciaux. Il s'agit de délocaliser la vie de village vers un centre de vie plus fonctionnel proposant du stationnement, une accessibilité piétonne, et regroupant les équipements publics.

La ZAC est l'outil opérationnel pouvant permettre d'encadrer et de maîtriser ce projet. Un projet de vinothèque, au giratoire de la RD14 et de la RD40 est en réflexion afin de requalifier l'entrée de village. Ce projet de développement est concerné par le projet de la ZAC.

Le tableau suivant rappelle les densités de logements à respecter issus des documents SCOT et PLH, et les compare avec les objectifs inscrit au PADD et dans le projet de ZAC.

| | | Projet de ZAC |
|--|---|---------------|
| PLH | | |
| Assurer une diversité des formes urbaines (<u>à l'échelle de la commune</u>) | | |
| 30% de logements individuels / densité de 15 logements /ha | Maisons individuelles (17 lgts/ha) | |
| 40% de logements intermédiaires / densité de 34 logements / ha | Maisons mitoyennes (30 lgts/ha) et maisons en bande (40 lgts/ha) | |
| 30% de logements en petits collectifs / densité de 65 logements/ha | Constructions type Maisons de village (65 lgts/ha) | |
| Logements sociaux | | |
| 29% de LLS | 30% de LLS | |
| SCOT | | |
| Formes urbaines (<u>à l'échelle de la commune</u>) | | |
| 70% en extension urbaines (zone 2AU) | 3,23 ha représentés par la zone d'extension future du projet de ZAC | |
| Densité minimale de 20 logements/ha | Densité moyenne de 30 logements/ha | |
| Logements sociaux | | |
| 20% de LLS dans les zones d'urbanisation future | 30% de LLS | |

Ainsi, le projet de ZAC participe à la mixité de logements fixée par le PLH et le SCOT.

5. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

| | |
|---|----|
| <i>Evolution des réflexions</i> | 76 |
| <i>Prise en compte de l'environnement du projet</i> | 85 |

EVOLUTION DES REFLEXIONS

Proposition de scénarii programmatique et d'aménagement

Une fois les enjeux et les invariants identifiés, plusieurs scénarii de travail ont été élaborés. Une concertation entre la commune, l'AMO et les services de l'Etat a été mise en place, notamment concernant les questions de la gestion des écoulements hydraulique et l'aléa ruissellement. Les scénarii ont évolués en fonction des réunions de travail ainsi qu'en suivant l'avancement du projet de PLU.

Scénario 1

■ *Vocation du scénario 1*

L'objectif de ce scénario est de proposer des densités distinctes entre la nouvelle centralité (densité forte proposant des maisons de village et des maisons individuelles mitoyennes) et l'extension urbaine (densité moyenne proposant essentiellement de l'individuel mitoyen ou en bande)

Dans l'extension urbaine à l'est, il est proposé des maisons individuelles en bande. Certaines sont implantées en fond de parcelles, d'autres sont à l'alignement de la voie. L'objectif est de limiter le vis-à-vis entre voisins.

En outre, des lots libres constructeurs sont proposés sur la partie sud de l'extension.

Sur le secteur du Martinet/la Gare, des locaux commerciaux ouverts sur une esplanade sont proposés, surplombés de deux étages de logements (immeubles d'appartement de type maisons de village). Cette esplanade aura pour but de créer un espace public piéton qui sera relié avec l'extension urbaine, par un réseau de cheminements doux ainsi qu'avec l'ancienne Gare ou seront projetés les équipements publics.

Un parc est proposé entre les maisons de village du secteur du Martinet/la Gare et la piste cyclable permettant un cheminement piéton entre le secteur d'extension et les équipements publics.

Le programme prévoit la création de 100 logements, et de 12 locaux pour du commerce / des services.

■ *Eléments du programme*

| PROGRAMME ESTIMATIF | |
|---------------------|---|
| ELEMENTS PAYSAGERS | |
| Extension urbaine | Une zone de compensation hydraulique paysagère (en attente des résultats du dossier Loi sur l'eau pour un dimensionnement réel) |
| | Berges du fossé à l'est aménagées en parcours sportif (zone tampon de zom à l'est) |
| EQUIPEMENTS | |
| Ancienne gare | Une salle socioculturelle intercommunale |
| | Une brasserie (dans le bâtiment de l'ancienne bibliothèque) |
| | La Poste |
| | La délocalisation de la mairie dans l'actuelle salle polyvalente |

| | |
|-----------------------------------|--|
| En entrée de ville depuis la RD40 | La vinothèque |
| LOGEMENTS | |
| Le Martinet / La gare | Une construction de type maison de village en R+2 Sur le modèle « maisons de village » avec un RDC disponible pour des commerces = RDC + 8 logements |
| | Une construction de type maison de village en R+1 avec un RDC disponible pour des bureaux ou des libéraux = RDC + 4 logements |
| | Une construction de type maison de village en R+1 = 8 logements |
| Face au parc : | Une construction de type maison de village en R+1 = 8 logements *2 = 16 logements |
| | Des maisons individuelles en bande, mitoyennes par un garage, et alignées à la voie = 6 logements |
| | Maisons individuelles avec garage = 2 logements |
| L'extension urbaine | Des maisons individuelles groupées = 18 logements |
| | Des maisons individuelles en bande, mitoyennes par un garage et alignées à la voie = 35 logements |
| | 3 lots libres |
| TOTAL | 100 logements |
| COMMERCES | |
| L'ancienne gare | 4 locaux commerciaux |
| Le Martinet / La gare | 4 locaux commerciaux |
| SERVICES / BUREAUX | |
| Le Martinet / La gare | 4 locaux |
| VOIRIE | |
| | Voirie double sens de 8m de largeur (intégrant trottoirs) Linéaire de voirie : 1680 m |
| STATIONNEMENT | |
| Extension urbaine | 2 places de stationnement par maison (sur les parcelles) + 1 place visiteur pour 2 logements créés. |

| | |
|------------------------------------|--|
| Le Martinet / la Gare | 2 places de stationnement par maison (sur les parcelles) + 1 place visiteur pour 2 logements créés. |
| | Environ 70 places |
| L'ancienne gare | Environ 70 places publiques |
| RESEAU DE CHEMINEMENTS DOUX | |
| | Cheminements de 2 m de largeur Linéaire de : 463 m |
| ESPACES PUBLICS | |
| Le Martinet / La gare | Une esplanade avec mobilier intégré constituant un espace de rencontre. |
| L'ancienne gare | Une aire de jeux |

■ *Evaluation du scenario 1*

| | |
|---------------------------------|--|
| LES INVARIANTS DU PROJET | |
| ELEMENTS PAYSAGERS | |
| | Zone tampon par rapport aux berges du fossé à l'est |
| | Alignements de platanes à préserver (le long voie verte + accès à la bibliothèque) |
| | Zones d'impacts visuels à prendre en compte (facteur : topographie) |
| | Ne pas porter de projet sur les parcelles préalablement bâties – les intégrer telles quelles au projet |
| | Une zone de compensation hydraulique au Nord de l'extension urbaine (à dimensionner / dossier Loi sur l'Eau) |
| | Un parc paysager le long de la voie verte au lieu-dit du Martinet |
| VOIRIE / DEPLACEMENTS | |
| | Accès sud de l'extension urbaine, depuis la RD14, via l'impasse des Canabières, voirie à deux sens |
| | Accès Nord de l'extension urbaine, depuis la RD40, par la contre allée de la RD40, voirie à deux sens |
| | Programmer une réserve pour un accès futur à l'est de l'extension urbaine |
| | Créer un réseau de déplacements doux prenant appui sur la voie verte |
| TISSU URBAIN | |
| | Proposer la densité la plus importante en continuité du noyau villageois au lieu-dit du Martinet / la Gare |
| | Programmer seulement des équipements publics et des locaux commerciaux au lieu-dit de l'ancienne gare (pas d'habitation) |

| | |
|--|---|
| | Lors de la programmation de maisons village programmer une densité moyenne de 65 logements / ha |
| | Lors de la programmation de maisons individuelles mitoyennes programmer une densité moyenne de 30 à 40 logements / ha |
| | Programmer des lots libres (individuel pur) sur des parcelles de 1000 m ² (1 à 3 maximum) |
| | Ne pas dépasser du R+1 pour les nouvelles constructions |
| | Travailler l'interface avec les quartiers pavillonnaires des Cousses, du Muscat ... |
| | Objectif de programmation de 110 logements et de 30% minimum de logements locatifs sociaux (soit 36 logements) |

Ce programme permet de répondre aux invariants à l'exception de :

- Les lots libres ont une surface de 850 m² et non pas de 1000m²,
- Une construction type maison de village en R+2 est programmée,
- La programmation ne permet pas de répondre au besoin de production de 110 logements.



Scénario 2

■ Vocation du scénario 2

L'objectif de ce scénario est de proposer des densités semblables entre la nouvelle centralité et l'extension urbaine, avec la programmation de maisons individuelles et de maison de village au sein des deux secteurs. Il s'agit de répondre à l'objectif de production de 110 logements pour respecter au mieux les enjeux du PLU et assurer la viabilité économique de la ZAC.

En extension urbaine, il est proposé des maisons individuelles mitoyennes 2 par 2, ou en bande ainsi que constructions de type maisons de village en R+1. Les maisons de village sont implantées en fonction de la topographie du site pour moins d'impact visuel depuis la RD40.

Aucun lot libre n'est proposé dans ce scénario.

Sur le secteur du Martinet/la Gare, des locaux commerciaux ouverts sur une esplanade seront proposer avec un étage de logements (de type maisons de village). Aucune construction en R+2 n'est proposée dans ce scénario.

L'esplanade aura pour but de créer un espace public piéton qui sera relié avec l'extension urbaine, par un réseau de cheminements doux ainsi qu'avec l'ancienne Gare ou seront projetés les équipements.

Le scénario 2 répond à l'objectif de production de 110 logements et prévoit la création de 12 locaux à destination de commerces / services.

■ Eléments de programme

| PROGRAMME ESTIMATIF | |
|-----------------------------------|---|
| ELEMENTS PAYSAGERS | |
| Extension urbaine | Une zone de compensation hydraulique paysagère (en attente des résultats du dossier Loi sur l'eau pour un dimensionnement réel) |
| | Berges du fossé à l'est aménagées en parcours sportif (zone tampon de 20m à l'est) |
| EQUIPEMENTS | |
| Ancienne gare | Une salle socioculturelle intercommunale |
| | Une brasserie (dans le bâtiment de l'ancienne bibliothèque) |
| | La Poste |
| | La délocalisation de la mairie dans l'actuelle salle polyvalente |
| En entrée de ville depuis la RD40 | La vinothèque |
| LOGEMENTS | |
| Le Martinet / La gare | Une construction de type maison de village en R+1 avec un RDC disponible pour des commerces = RDC + 4 logements |
| | Une construction de type maison de village en R+1 avec un RDC disponible pour des bureaux ou des libéraux = RDC + 4 logements |
| | Une construction de type maison de village en R+1 = 8 logements |

| | |
|------------------------------------|--|
| Face au parc : | Deux constructions de type maisons de village en R+1 = 8 logements *2 = 16 logements |
| | Des maisons individuelles en bande, mitoyennes par un garage, et alignées à la voie = 6 logements |
| | Maisons individuelles avec garage = 2 logements |
| L'extension urbaine | Des maisons individuelles mitoyennes = 18 logements |
| | Des maisons individuelles en bande = 36 logements |
| | Deux constructions de type maisons de village en R+1 avec un RDC disponible pour des commerces = 16 logements |
| TOTAL | 110 logements |
| COMMERCES | |
| L'ancienne gare | 4 locaux commerciaux |
| Le Martinet / La gare | 4 locaux commerciaux |
| SERVICES / BUREAUX | |
| Le Martinet / La gare | 4 locaux |
| VOIRIE | |
| | Voirie double sens de 8m de largeur (intégrant trottoirs) Linéaire de voirie : 1790 m |
| STATIONNEMENT | |
| Extension urbaine | 2 places de stationnement par maison (sur les parcelles) + 1 place visiteur pour 2 logements créés. |
| Le Martinet / la Gare | 2 places de stationnement par maison (sur les parcelles) + 1 place visiteur pour 2 logements créés. |
| | Environ 70 places |
| L'ancienne gare | Environ 70 places |
| RESEAU DE CHEMINEMENTS DOUX | |
| | 2 m de largeur Linéaire de : 463 m |
| ESPACES PUBLICS | |
| Le Martinet / La gare | Une esplanade avec mobilier intégré constituant un espace de rencontre. |
| L'ancienne gare | Une aire de jeux |

Evaluation du scénario 2

| LES INVARIANTS DU PROJET | |
|--------------------------|--|
| ELEMENTS PAYSAGERS | |
| | Zone tampon par rapport aux berges du fossé à l'est |
| | Alignements de platanes à préserver (le long voie verte + accès à la bibliothèque) |
| | Zones d'impacts visuels à prendre en compte (facteur : topographie) |
| | Ne pas porter de projet sur les parcelles préalablement bâties – les intégrer telles quelles au projet |
| | Une zone de compensation hydraulique au Nord de l'extension urbaine (à dimensionner / dossier Loi sur l'Eau) |
| | Un parc paysager le long de la voie verte au lieu-dit du Martinet |
| VOIRIE / DEPLACEMENTS | |
| | Accès sud de l'extension urbaine, depuis la RD14, via l'impasse des Canabières, voirie à deux sens |
| | Accès Nord de l'extension urbaine, depuis la RD40, par la contre allée de la RD40, voirie à deux sens |
| | Programmer une réserve pour un accès futur à l'est de l'extension urbaine |
| | Créer un réseau de déplacements doux prenant appui sur la voie verte |
| TISSU URBAIN | |
| | Proposer la densité la plus importante en continuité du noyau villageois au lieu-dit du Martinet / la Gare |
| | Programmer seulement des équipements publics et des locaux commerciaux au lieu-dit de l'ancienne gare (pas d'habitation) |
| | Lors de la programmation de maisons de village programmer une densité moyenne de 65 logements / ha |
| | Lors de la programmation de maisons individuelles mitoyennes programmer une densité moyenne de 30 à 40 logements / ha |
| | Programmer des lots libres (individuel pur) sur des parcelles de 1000 m ² (1 à 3 maximum) |
| | Ne pas dépasser du R+1 pour les nouvelles constructions |
| | Travailler l'interface avec les quartiers pavillonnaires des Cousses, du Muscat ... |
| | Objectif de programmation de 110 logements et de 30% minimum de logements sociaux (soit 36 logements) |

Ce programme réponds aux objectifs des 110 logements et répond également à l'ensemble des invariants à l'exception de la programmation de lots libres qui n'ont pas pu être programmés. Il sera donc la base de réflexion sur le dessin du scénario final.



Arbitrage en faveur d'un scénario

Deux scénarios d'aménagement ont été proposés à la commune de Langlade comme base de discussion et de réflexion. Ces deux scénarios ont été évalués avec la grille d'analyse des invariants, afin de juger si ils répondaient aux enjeux et invariants identifiés en amont.

Le scénario respectant au mieux les invariants est le deuxième scénario. Ce dernier a continué d'évoluer au fil de la réflexion jusqu'à aboutir à un schéma prévisionnel d'aménagement final.

Rappel du périmètre de ZAC final

Ainsi, le périmètre du projet de ZAC a évolué vers un périmètre final. Le périmètre définitif n'inclus pas le projet de salle socioculturelle dans la mesure où ce projet se concrétisera avant la réalisation de la ZAC. La commune détenant la maîtrise foncière, il était inutile de l'intégrer dans le périmètre de ZAC. Au total se sont 5 500m² qui sont retirés du périmètre, ce qui rapporte le périmètre à 7,16 ha.

Le périmètre de projet final de la ZAC est le suivant :



PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

La prise en compte des problématiques de déplacement et de sécurité

Le périmètre d'étude est situé à proximité de 2 axes routiers majeurs permettant sa desserte : la RD40 et la RD14.

La Voie Verte intercommunale relie Langlade aux autres communes de la Vaunage. Elle est réservée aux modes doux cyclables de déplacement. La circulation automobile y est interdite. Cet axe majeur de déplacements doux traverse le périmètre d'étude.

Ainsi, ces 3 axes majeurs de la desserte communale sont les éléments supports de la future desserte du projet. Parmi les enjeux identifiés, celui d'une circulation à deux sens nécessaire pour les grands axes traversants du projet, un enjeu de créer un réseau de déplacement doux en appui sur la Voie Verte, ainsi que prévoir une réserve pour la création d'un accès futur à l'est du projet.

Le scénario retenu prévoit en termes de déplacements :

- Créer des voies à double sens pour les axes structurants et traversants du projet,
- Créer un maillage de cheminements piétons,
- Créer des espaces de stationnement à proximité des équipements publics,
- Améliorer le giratoire existant de la RD14,
- Déplacer un arrêt pour les transports en commun,
- Créer une réserve foncière dans le cas d'aménagements futurs à l'est du projet,
- Respecter le recul imposé de 35m le long de la RD40,
- Respecter le recul imposé de 15m le long de la Voie Verte.

La prise en compte des risques et des nuisances

Les risques naturels

La commune de Langlade est concernée par un PPR incendie de forêt ainsi qu'un PPR inondation pour le Rhône. Le périmètre d'étude n'est touché par aucune contrainte réglementaire vis-à-vis de ces PPR.

Le projet est en partie concerné par un aléa de ruissellement pluvial. Une première étude hydraulique sur les écoulements a été menée dans le cadre des études préalables au projet de ZAC. Elles ont permis d'identifier les principaux enjeux et les problématiques concernant le projet.

Une concertation avec les services de l'Etat concernant la problématique inondation et ruissellement a été mise en place dans le cadre de l'élaboration du projet, et se poursuivra jusqu'à l'aboutissement du projet de ZAC.

La commune est soumise aux dispositions de la doctrine du Gard en matière de risque inondation. Afin de préciser le risque et de le qualifier, des études hydrauliques doivent être réalisées sur le site pour les axes d'écoulements identifiés, avec pour objectifs :

- De caractériser la capacité des nombreux ouvrages de franchissement,
- De définir l'occurrence de débordement des axes d'écoulement en caractérisant l'aléa inondation et ruissellement sur le projet,
- De déterminer les mesures compensatoires à mettre en œuvre dans le cadre du projet, consécutives à l'augmentation de l'imperméabilisation.

Par ailleurs, le projet est soumis au Code de l'Environnement (« Loi sur l'Eau ») au titre de l'article L214 (R214-1 titre III, rubrique 2.1.5.0 rejet d'eau pluviale dans les eaux superficielles).

Ainsi le projet de ZAC prendra en compte le risque inondation et ruissellement en réalisant les études appropriées.

Parmi les enjeux identifiés, les invariants du projet prennent d'ores et déjà en compte :

- La création d'une zone tampon par rapport aux berges des écoulements,
- La création d'une zone de compensation hydraulique pour l'extension urbaine au Nord,
- La création d'une zone de compensation hydraulique sous forme de noues le long de la Voie Verte
- Un recul le long du fossé situé à l'ouest de l'extension de l'urbanisation, pour son entretien.

Les nuisances liées aux infrastructures routières

La route départementale RD40 fait partie des voie identifiées par le schéma routier départemental du Gard. La départementale est ainsi concernée par un recul de 35m par rapport à l'axe de la voie.

La RD14 est également concernée par le schéma routier départemental avec un recul porté à 15m hors agglomération. Sachant que le projet se situe dans l'agglomération, le projet n'est pas concerné par ce recul

Le projet de la ZAC prend en compte les dispositions du schéma routier départemental et propose d'appliquer le recul de voirie en créant une zone de récupération des eaux pluviales ainsi que des espaces verts le long de la route départementale.

La prise en compte des réseaux

Réseau d'eau potable

Le diagnostic préalable a permis de démontrer la présence de réseaux en périphérie du site à urbaniser qui facilitera leur raccordement.

La commune de Langlade dispose d'une très bonne desserte en eau potable. La compétence eau potable a été déléguée à Nîmes Métropole qui met actuellement à jour son schéma directeur d'eau potable.

Le secteur de l'Ancienne Gare et le lieu-dit du Martinet/la Gare sont desservis par le réseau d'Alimentation en Eau Potable (AEP). Le tracé du réseau AEP suit le tracé de la RD14.

Le raccordement de l'extension urbaine au lieu-dit des Cousses peut se réaliser par extension du réseau au niveau de 3 points de raccordement à proximité directe du site.

Réseau d'assainissement

La commune de Langlade dispose d'un réseau d'assainissement collectif peu étendu. Néanmoins, le réseau couvre la zone urbaine à proximité ainsi que la partie sud du projet au lieu-dit du Martinet/la Gare.

Les effluents de la commune sont traités par la STEP intercommunale de la Vaunage située à Clensac. Sa capacité nominale est de 9500EH. En 2011, on considère au regard des populations raccordées sur cette STEP, que la station reçoit entre 60% et 70% de sa charge nominale.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement établi en 2004. La compétence assainissement a aujourd'hui été transférée à Nîmes Métropole qui procède à une modification du zonage d'assainissement.

Réseau pluvial

La commune envisage un aménagement de surface de la RD14, avec réhabilitation du réseau pluvial souterrain, en collaboration avec le Conseil Départemental. En effet l'impact de ce réseau sera très important dans l'écoulement hydraulique de la zone. La commune pointe des dysfonctionnements à l'exutoire de ce réseau qu'il faudra prendre en compte.

La prise en compte de l'environnement humain

Activités et économie

Le projet prévoit la création d'un cœur de vie et d'une nouvelle centralité urbaine grâce à la délocalisation d'équipements publics et des commerces de proximité, situés dans le noyau villageois, vers le site de l'Ancienne Gare.

Le cœur du projet de Langlade réside dans la délocalisation de la centralité urbaine. En effet, la commune souhaite pouvoir accueillir les commerces de proximité du village au sein de la nouvelle centralité, en leur proposant de nouveaux locaux commerciaux.

Il s'agit de délocaliser la vie de village vers un centre de vie plus fonctionnel proposant du stationnement, une accessibilité piétonne, et regroupant les équipements publics. La proximité de ce nouveau quartier avec la ZA du Vignaud est également un atout pour le dynamisme économique de la commune.

Equipements

Le projet prévoit également la délocalisation des équipements publics situés à l'heure actuelle dans le noyau villageois, ainsi qu'accueillir de nouveaux équipements :

- Les locaux de la nouvelle mairie, les locaux de la nouvelle Poste, au sein de la nouvelle centralité au lieu-dit de l'Ancienne Gare,
- Une vinothèque en entrée de village, au croisement de la RD14 et de la RD40,
- Un parking public.

L'objectif est de concentrer les équipements publics au sein de la nouvelle centralité, dans un secteur accessible à pied et en voiture.

L'accent est mis sur des déplacements facilités par les cheminements doux. Depuis la nouvelle centralité et le nouveau quartier d'habitation, l'école sera accessible par des cheminements doux qui seront à renforcer.

La prise en compte de l'environnement naturel

Le projet vient modifier une occupation du sol de type terrains en friche et friches agricoles (vignes non exploitées, terrains non exploités).

Le rôle écologique de cet espace est réduit du fait de la nature des milieux et de la proximité des espaces urbanisés.

Les trames vertes et bleues et les continuités écologiques du territoire de Langlade ont été identifiées sur le territoire de Langlade par des écologues experts (EcoMed) dans le cadre de la réalisation de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par les continuités écologiques identifiées ni par des secteurs présentant un enjeu majeur de conservation du patrimoine naturel.

Le projet n'entraînera pas la destruction d'habitats naturels remarquables ni d'espèces à enjeu. La définition du projet veille à une prise en compte optimale de l'environnement immédiat.

Les invariants du projet prévoient notamment de créer une zone tampon le long des axes d'écoulement qui permettra de conserver leur fonctionnalité écologique. Sont également prévus la réalisation de zones de compensation hydraulique et de parcs paysagers qui viendront temporiser l'urbanisation du site et amener un peu de nature en ville. Les alignements de platanes identifiés sur le site de l'ancienne gare seront préservés.

La prise en compte de la qualité paysagère

L'urbanisation de ce secteur va modifier en partie le paysage et notamment les terrains en frange urbaine du lieu dit les Cousses. Aussi l'insertion paysagère du projet dans son environnement est l'une des thématiques importantes abordée dans les invariants du projet.

L'analyse des courbes de niveaux pour l'implantation des espaces bâtis et des voiries est l'un des enjeux premiers pour l'urbanisation du site. La préservation d'espaces verts et de respiration servant aussi à la gestion des eaux pluviales est également un des éléments fondateur du projet. Enfin, la prise en compte de la Voie Verte, la mise en avant de l'utilisation des déplacements doux et la liaison que représente la Voie Verte entre les 3 secteurs du site, en fait un élément clé du projet.

Les invariants pris en compte sont donc les suivants :

- Prendre en compte les zones d'impacts visuels (facteur : topographie),
- Créer une zone tampon par rapport aux berges des écoulements,
- Maintenir un recul le long du fossé à l'ouest de l'extension pour entretien de celui-ci,
- Créer une zone de compensation hydraulique au Nord de l'extension urbaine (à dimensionner / dossier Loi sur l'Eau),
- Créer une zone de compensation hydraulique sous formes de noues le long de la Voie Verte au lieu-dit du Martinet,
- Préserver les alignements de platanes (le long de la Voie Verte et sur le chemin d'accès à la bibliothèque),
- Ne pas porter de projet sur les parcelles préalablement bâties – les intégrer telles quelles au projet.

Le projet interviendra également sur la requalification de l'entrée de ville le long de la RD40. Le traitement paysager de l'entrée de ville est un enjeu important mis en avant dans la Charte de la Vaunage et dans le PADD du projet de PLU. Par ailleurs, l'interface espace agricole / espace urbain dans le secteur des Cousses fera l'objet d'une réflexion paysagère poussée dans la ZAC.