



VILLE DE SOMMIÈRES

COMMUNE DE SOMMIÈRES
DEPARTEMENT DU GARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du

Le Maire
Guy MAROTTE

MODIFICATION N°1 DU PLU

NOTICE DE PRESENTATION

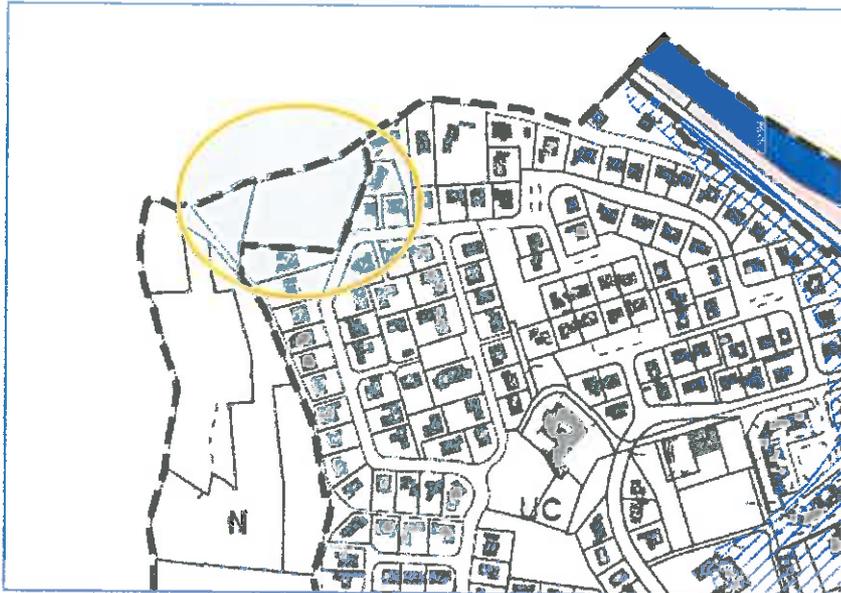
PIECE N° 0

Ville de SOMMIÈRES – Service Urbanisme

NOTICE DE PRESENTATION

Création de l'Orientation d'Aménagement Particulière du secteur UC «Les Hauts de Bousquéry».**PREALABLE**

Carte du plan de zonage du PLU opposable



Par décision du Tribunal Administratif de Nîmes en date du 22 janvier 2010, la délibération du conseil municipal de Sommières du 26 février 2008 approuvant le plan local d'urbanisme et les décisions de rejet des recours gracieux sont annulés en tant qu'elles classent en zone N les parcelles cadastrées section AP n° 1 et 3.

il convient de considérer que l'Article L123-1 du Code de l'Urbanisme dispose qu' « en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. »

Ces parcelles, du fait de cette décision de justice ne sont donc plus considérées comme étant en zone N mais en zone IINA (POS de 1983), classement antérieur à l'approbation du PLU révisé. De ce fait, la modification de zonage sur ce secteur n'affecte pas une zone naturelle.

La zone IINA inscrite au POS antérieur était une zone dont la constructibilité nécessite une superficie minimale de 1 hectare. Les parcelles AP n) 1 et 3 totalisent 5.620 m². Il convient donc de faire évoluer cette condition de constructibilité. Un rattachement à la zone UC mitoyenne permet de s'affranchir de cette condition, la zone UC n'imposant pas de superficie minimale pour construire.

Toutefois, il ne saurait être envisagé de simplement intégrer ces deux parcelles à la zone UC sans autre disposition, leur desserte, tant en terme d'accès (voirie) que de réseaux d'eau potable et d'eaux usées, n'étant admissible que par les voies et réseaux du lotissement des Hauts de Bousquéry.

Par ailleurs, ses caractéristiques physiques (dénivelé, continuité du boisement de la crête de Montredon), nécessitent une prise en compte dans le parti d'aménagement de ce secteur.

DISPOSITIONS GENERALES**Analyse au regard du réseau viaire**

Le raccordement au réseau routier doit être imposé par la rue des Amandiers, dans le quartier des Hauts de Bousquéry.

Le Chemin de Montredon n'est pas adapté et difficilement aménageable pour autoriser une desserte en toute sécurité de ces parcelles pouvant accueillir une densité importante de constructions, soit un grand nombre de véhicules supplémentaires. En effet, le Chemin de Montredon qui dessert les parcelles AP n°3 (COPPEL) et AP n°1 (LEBRUN) est de capacité insuffisante, sa largeur par endroit étant limitée à 3 mètres. Cette voie est par ailleurs à cheval sur le territoire de la Commune de SOMMIERES et de la commune de SALINELLES (Chemin de Parlongue) et de ce fait ne peut faire l'objet d'un aménagement sans l'accord, voire la participation de cette dernière.

Par contre, la rue des Amandiers est de caractéristique suffisante (largeur 6 mètres) et bénéficie d'un éclairage public. Il est à noter également que l'article Article UC 3 « Accès et voirie » stipule que l'accès doit se faire sur la voie principale :
« ...Accès

NOTICE DE PRESENTATION

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès principal sur la voie présentant le moins de contraintes et de risques au regard de la circulation et de la sécurité routières. »



Analyse au regard des réseaux d'eau et d'assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées doit être privilégié, imposé, par la rue des Amandiers, quartier des Hauts de Bousquéry. Les parcelles AP 1 et AP 3 ne sont séparées de ces derniers que par une parcelle AP 919 (d'une contenance de 5 m²) qui aura le même classement (UC) que les deux parcelles à intégrer en zone U.

Parcelle AP n° 919



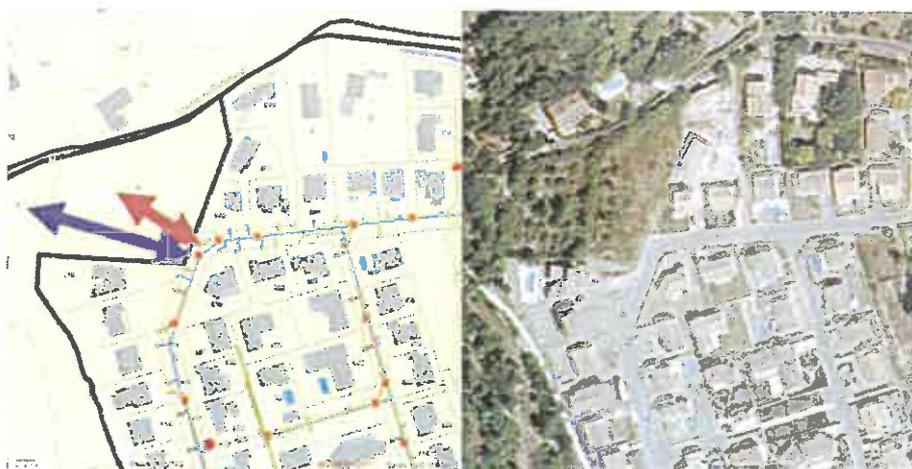
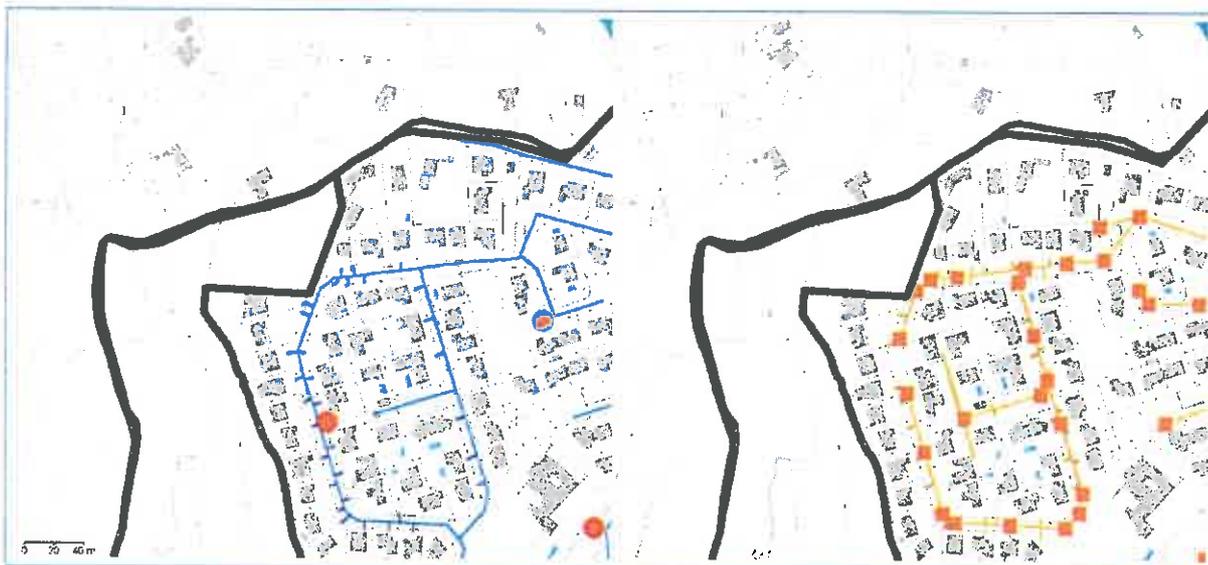


NOTICE DE PRESENTATION

Le raccordement au réseau AEP (rue des Amandiers) est dans tous les cas plus favorable. En termes de distance, l'économie porte sur plus de 100 mètres de réseaux par rapport à une desserte via le chemin de Montredon. De plus la canalisation, Rue des Amandiers est de diamètre supérieur (diam. 100 contre 63). Par ailleurs, cette option ne nécessite pas de terrassement.

Qui plus est, le premier hydrant existant est situé à l'intersection de la rue des Amandiers et de l'impasse des Cystes, soit à 90 mètres de la parcelle AP 3 et 160 mètres de la parcelle AP1. A contrario, il n'existe pas d'hydrant Chemin de Montredon.

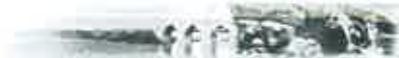
Le raccordement au réseau EU ne peut se faire que sur celui présent Rue des Amandiers, ce dernier n'existant pas Chemin de Montredon. Les parcelles AP n° 23 et 24, sises Chemin de Montredon, sont dotées d'un assainissement autonome.



 Poteau incendie (Hydrant)

 Raccordement AEP et EU Coppel
En limite parcelle AP n°919
Distance (1 mètre)

 Raccordement AEP et EU Lebrun
En limite parcelle AP n°919
Distance (70 mètres)



NOTICE DE PRESENTATION

Analyse au regard du risque incendie

La parcelle AP n°1 de Mme LEBRUN est très boisée.

Elle est implantée en limite Est d'un chemin non carrossable. En effet, l'aménagement du chemin en « accès Pompiers » se termine au droit du lotissement mitoyen des Hauts de Bousquéry. Il importe d'envisager le prolongement de l'aménagement de ce chemin au droit de cette parcelle dans l'hypothèse d'un Permis d'Aménager portant sur un nombre important de constructions.

Dans le cadre du « Porter à connaissance », les services de l'Etat ont indiqué l'obligation de prévoir une interface « feux de forêt » en limite de boisement. Le Plan Intercommunal de Sauvegarde, identifie ce secteur comme étant un secteur à risque « incendie ». Il convient donc d'intégrer à ce secteur une obligation de recul des constructions. Compte tenu de la densité du boisement, cette interface pourrait être estimée à une bande d'une largeur de 15 à 20 mètres. Comme Pour la zone IIAUa, les piscines et leurs annexes pourront être autorisées dans cet intervalle.

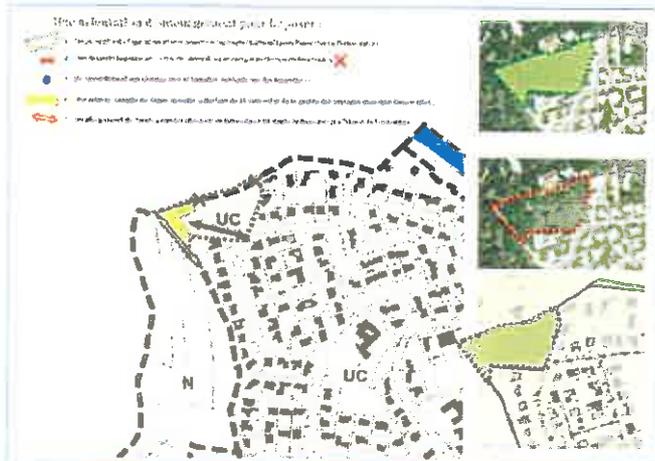


LES DISPOSITIONS CREEES

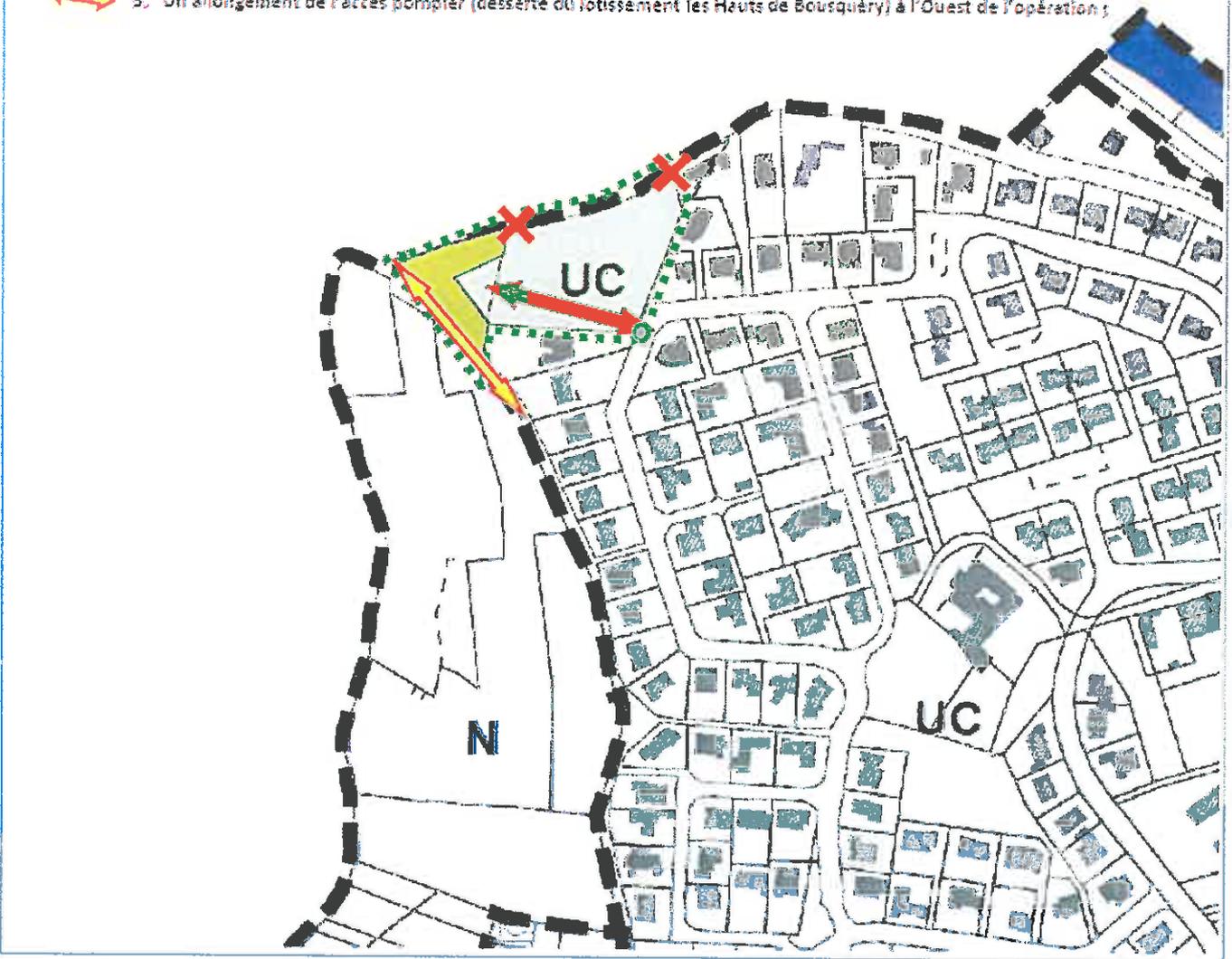
Les grands principes suivants sont mis en place :

- Organisation d'un accès commun et du raccordement aux réseaux depuis la rue des Amandiers,
- Interdiction de créer des accès (sauf piéton et vélos) sur le Chemin de Montredon,
- Respect d'une continuité écologique avec la zone N située à l'Est et mise en place d'une interface « feux de forêt »,
- Obligation de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble garantissant la desserte et l'équipement de l'ensemble des 3 parcelles AP n1, 3 et 919. Il ne saurait être question d'une constructibilité à la parcelle,
- L'ouverture à l'urbanisation exige une superficie minimale de 5.000 m² en raison de la valeur paysagère du site,
- L'orientation d'aménagement prévoit la réalisation de logement de type R ou R+1.

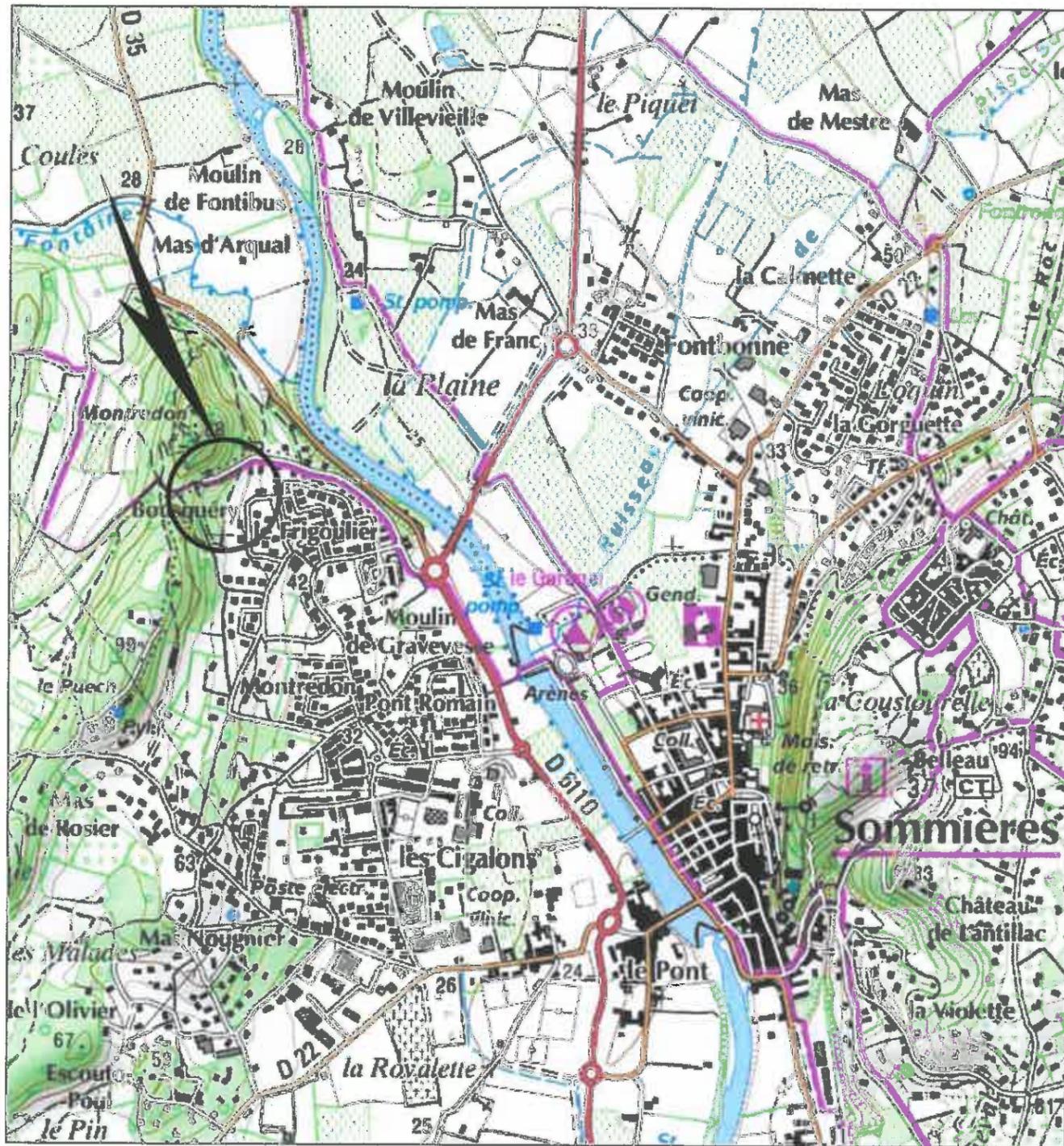
Schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement - modification n°1



1. Un périmètre de l'opération et une superficie minimale (5.000 m²) pour l'ouverture à l'urbanisation.
2. Une desserte imposée par la rue des Amandiers et non par le Chemin de Montredon ❌
3. Un raccordement aux réseaux secs et humides existants rue des Amandiers ;
4. Une prise en compte du risque incendie (interface de 25 mètres) et de la qualité des paysages (insertion dans le site) ;
5. Un allongement de l'accès pompiers (desserte du lotissement les Hauts de Bousquéry) à l'Ouest de l'opération ;

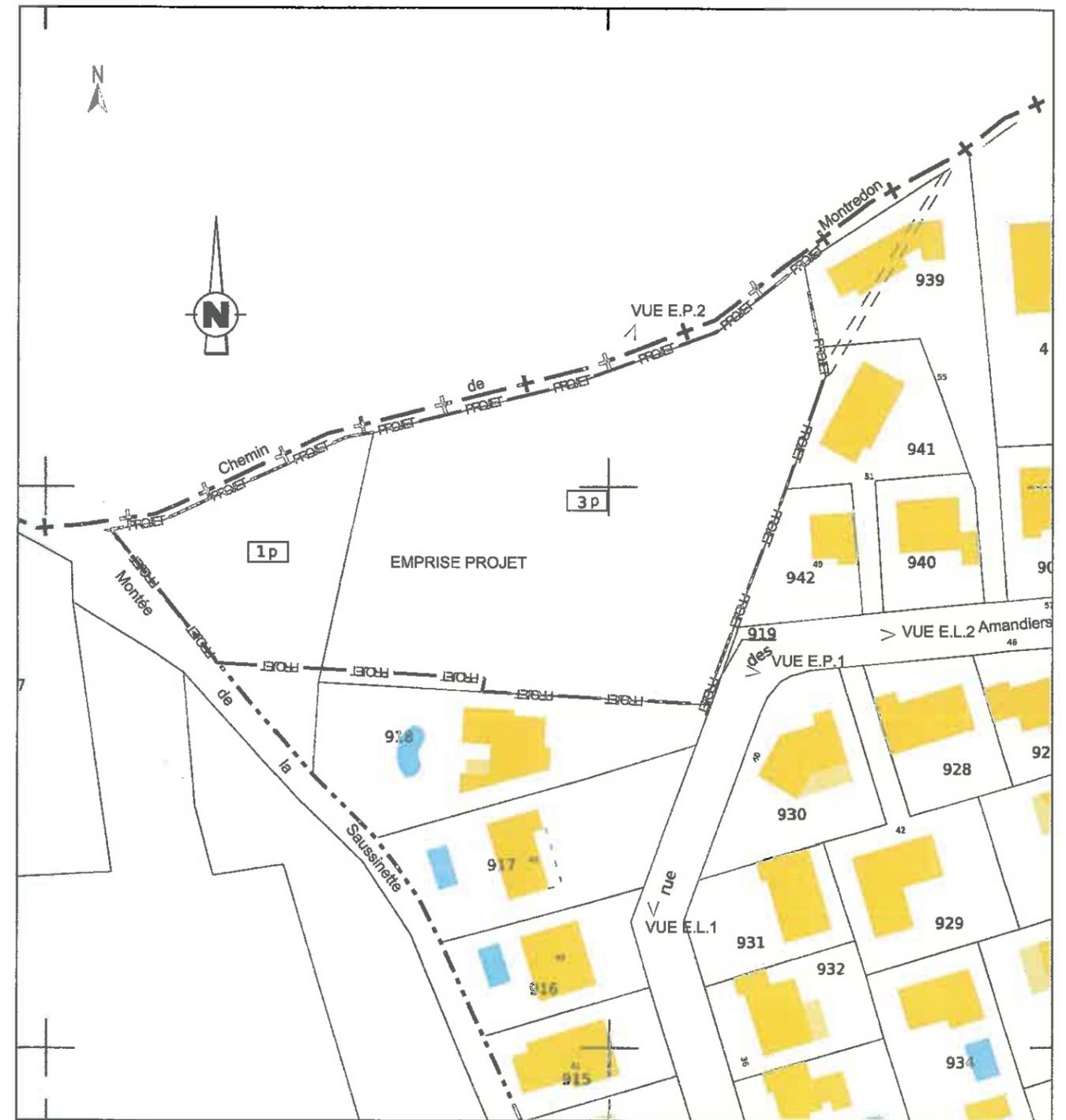


Extrait de Carte Géographique



Sans échelle

Extrait de Plan Cadastral



Echelle : 1/1000