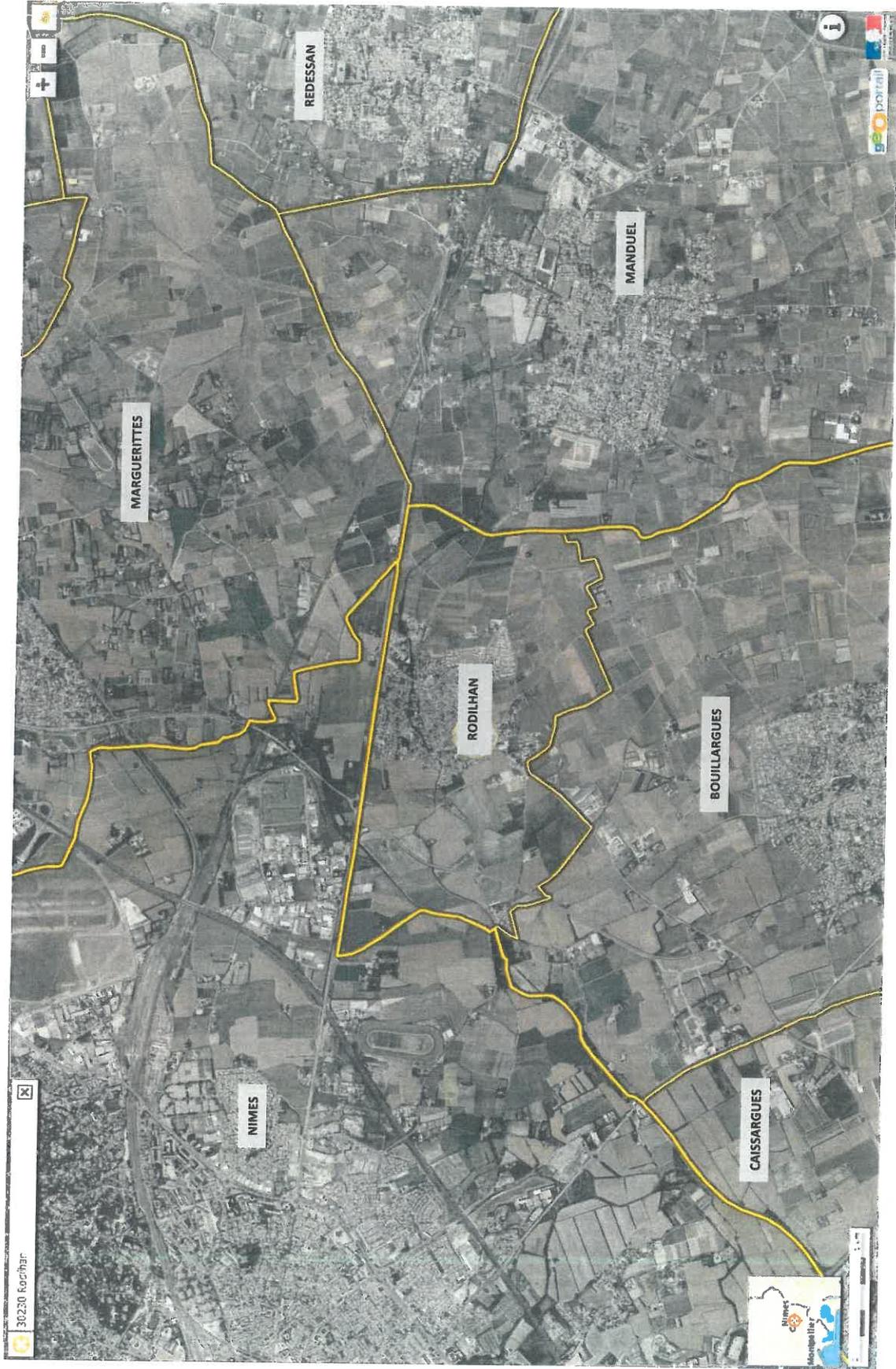


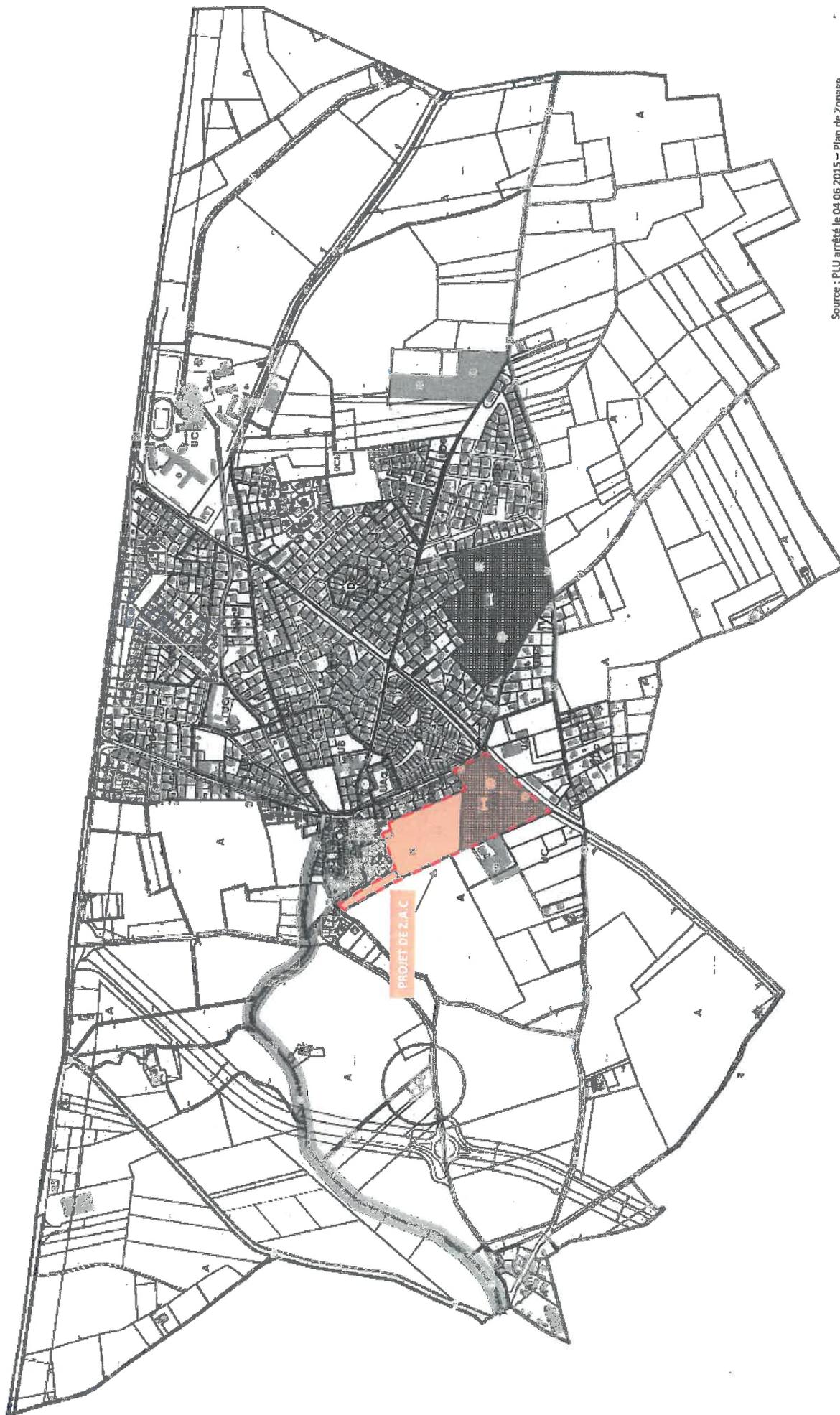
Annexe 2a

Plan de situation de la commune - échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000^{ème}



Annexe 2b

Plan de situation du projet – échelle estimée autour de 1/10 000^{ème}



Annexe 3

Photographies du site-projet (novembre 2015)



Source : GéoPortail – Vue aérienne du site-projet

Annexe 3 (suite)

Photographies du site-projet (novembre 2015)



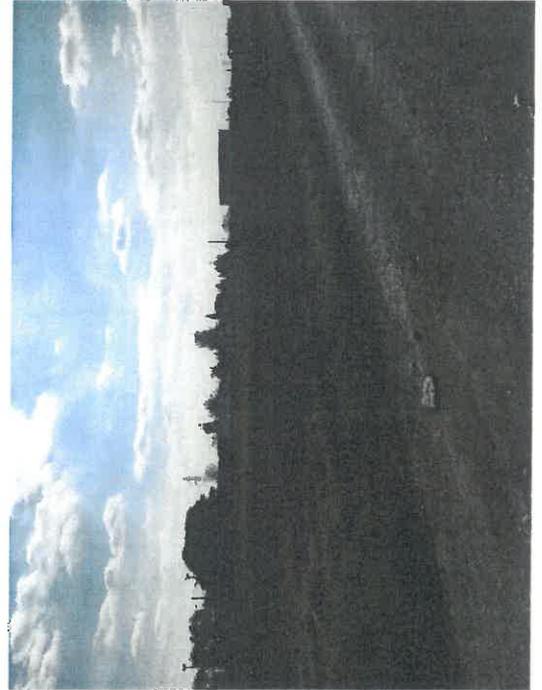
> Vue 0
Aperçu du chemin des Canaux
longeant le site-projet situé à
droite de la photographie



^ Vues 1 et 1bis
Site-projet vu depuis le rond-
point A

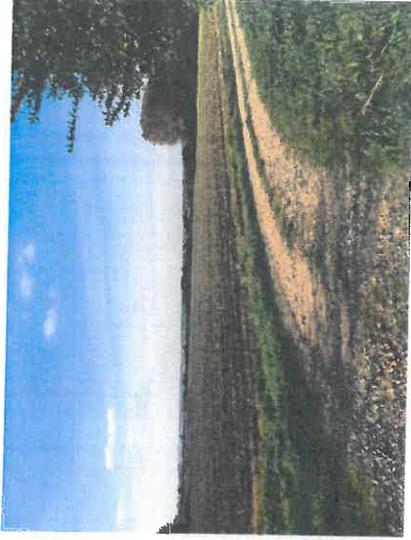


< Vues 2 et 2bis
Site-projet vu depuis l'avenue
Mistral

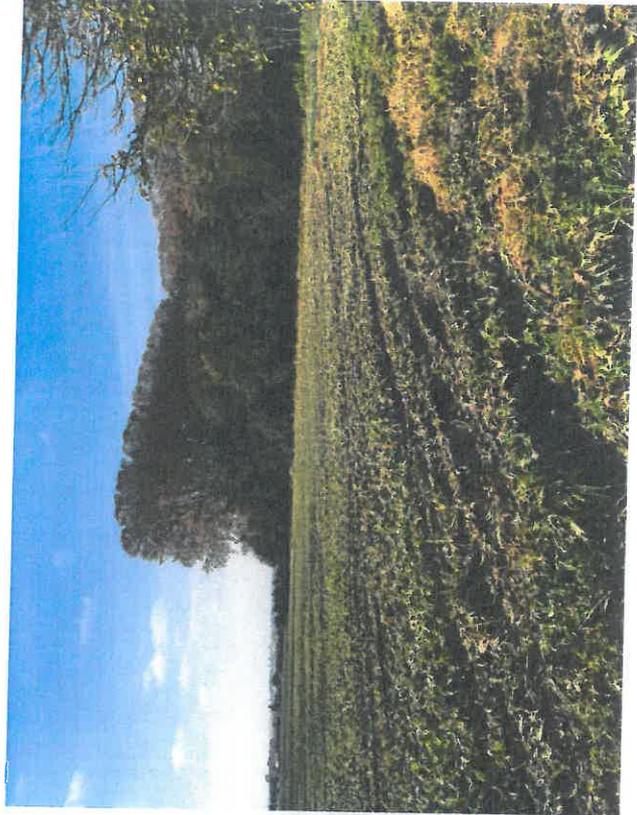


Annexe 3 (suite)

Photographies du site-projet (novembre 2015)



< Vues 3a - 3b et 3c
Vues du site-projet depuis le
Sud-Est



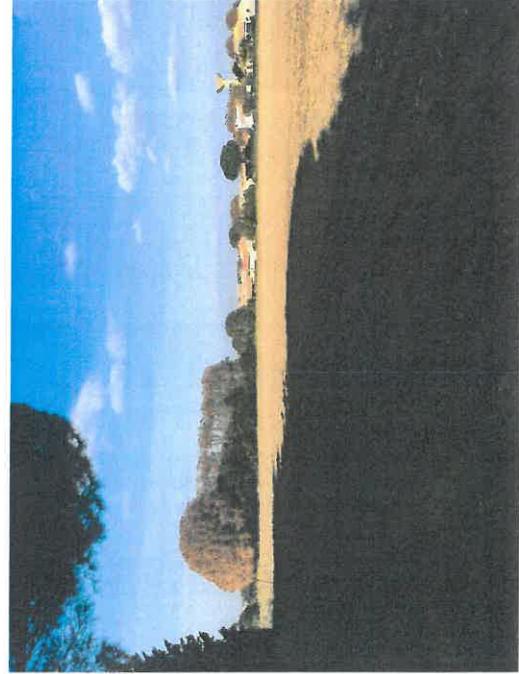
< Vues 4 et 4bis
Vues du site-projet depuis le
Centre-Est

Annexe 3 (suite)

Photographies du site-projet (novembre 2015)



< Vues 5 et 5bis
Vues du site-projet depuis le
Sud-Ouest



Vues 6 et 6bis >
Vues du site-projet depuis
l'Ouest

Annexe 3 (suite)

Photographies du site-projet (novembre 2015)

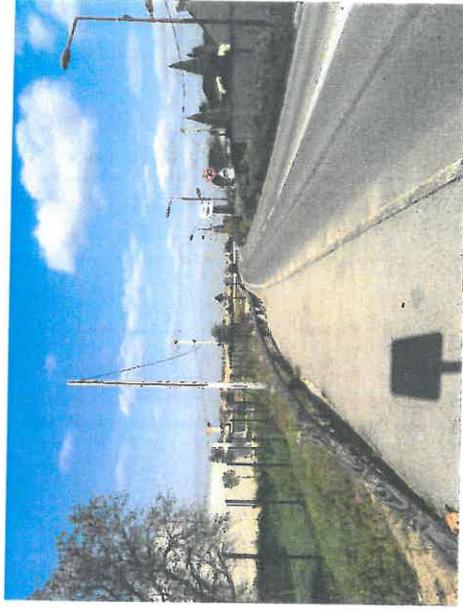


< Vues 7 et 7bis
Vues du site-projet depuis le
Nord

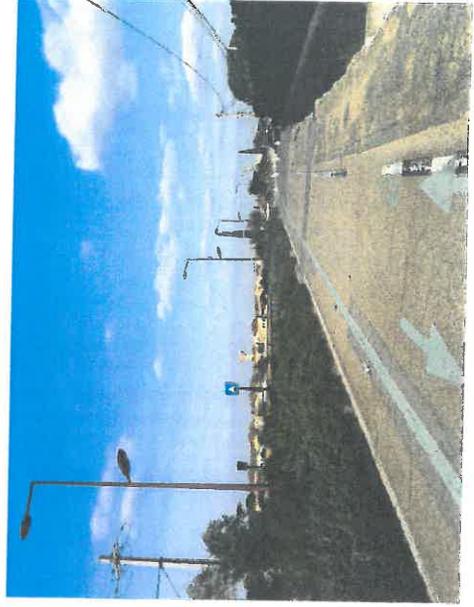


Vue depuis le chemin des
Canaux vers le site-projet
(entrée de ville)

v Vue 8



> Vue 8bis <
Vue de la piste cyclable
parallèle au chemin des
Canaux en direction du site-
projet (entrée de ville)



Esquisse – Plan masse envisagé



Programmation envisagée

Bâtiment	Potentiel en surface de plancher	Nombre maximum d'étages	Nombre maximum de logements
Maison en partage	1200 m ²	R+1	20
Logements associés aux "maisons en partage"	1200 m ²	R+1	15
Centre de loisirs	400 m ²	R+1	---
Crèche	300 m ²	R+1	30 berceaux
Services + logements	450 m ² par niveau, 375 m ² en attique : 1725 m ²	R+2+attique	15
Logements libres	305 m ² par niveau, 230 m ² pour l'attique, 5 blocs : 5725 m ²	R+2+attique	70

Le projet envisagé comprend également un parc public aménagé d'environ 3 hectares.

Annexe 5

Plan des abords du projet – échelle 1/5 000^{ème}



Annexe 6

Extraits du PLU arrêté de Rodilhan Rapport de présentation

Cette annexe est constituée d'extraits exposant la démarche de la Commune afin de localiser ses opportunités foncières de développement, et de combler les dents creuses par la création d'une Z.A.C, objet de la présente demande d'examen au Cas par Cas.

Cette annexe est également constituée du résumé de l'évaluation environnementale du PLU, démarche intégrée par la Commune tout au long de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

«

PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU – P. 173 du Rapport de Présentation du PLU arrêté le 04 Juin 2015.

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE – p.175 du Rapport de Présentation

1.1. LES GRANDES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES
p.175 du Rapport de Présentation

LES CHOIX RETENUS DANS LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE –
p.179 du Rapport de Présentation

[...]

Les choix retenus pour la valorisation du patrimoine naturel et bâti

- Diffusion de la nature en ville

Les espaces de respiration en centre-ville sont peu valorisés et encore peu développés. Afin d'assurer une diffusion de la nature en ville et de créer de véritables continuités vertes, le choix a été fait maintenir les espaces boisés en milieu urbain, de valoriser le Buffalon dans sa traversée urbaine et de créer de nouveaux espaces verts sur le territoire (aménagement d'un square et d'un espace vert ludique).

[...]

1.2. LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME, OBJECTIFS ET ACTIONS A MENER – p.181 du Rapport de Présentation

LES CHOIX RETENUS POUR CREER UN COEUR DE VILLAGE, VERITABLE LIEU DE VIE

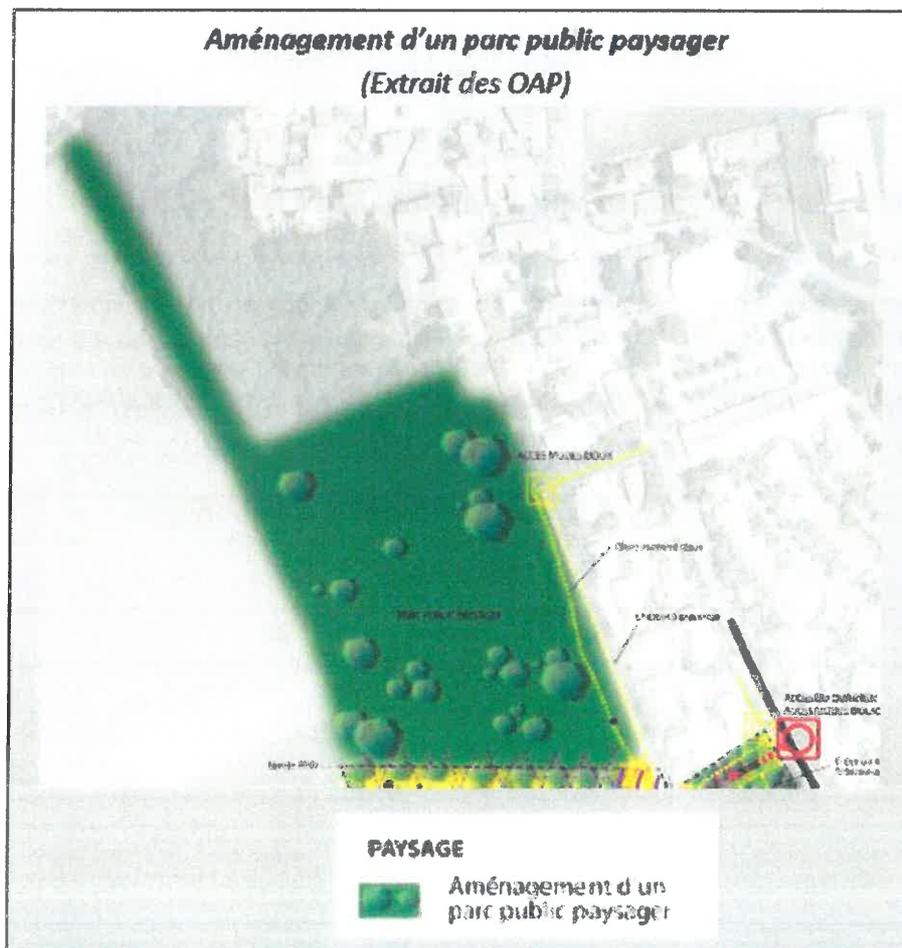
[...]

- Développer les lieux de convivialité

La commune de Rodilhan possède peu d'espaces publics de rencontre. La constitution d'un véritable coeur de village dynamique et attractif est placé au coeur du projet de PLU.

A ce titre, deux espaces publics « structurants » sont envisagés :

- l'aménagement d'une place publique au coeur du village sur un espace libre rendu inconstructible par le risque inondation ;
- la création d'un parc public à proximité du village à l'interface entre le centre du village et le futur quartier en entrée de ville Est – Chemin des Canaux (objet du présent projet). Ce parc public paysager est également soumis au risque inondation et donc inconstructible. La commune a donc souhaité développer un lieu de convivialité sur cet espace sans imperméabiliser les sols. Le parc sera traversé par un accès mode doux permettant de se rendre du centre du village au pôle d'équipement sportif au sud de la commune.



LES CHOIX RETENUS POUR ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'IDENTITE VILLAGEOISE DE LA COMMUNE – p.183 du Rapport de Présentation

- Affirmer une limite à long terme à l'urbanisation et poursuivre le développement urbain en continuité de l'existant

Le développement de la commune, à dominante résidentielle, sera situé dans une enveloppe urbaine définie par la tache urbaine actuelle sur des secteurs non concernés par le risque inondation.

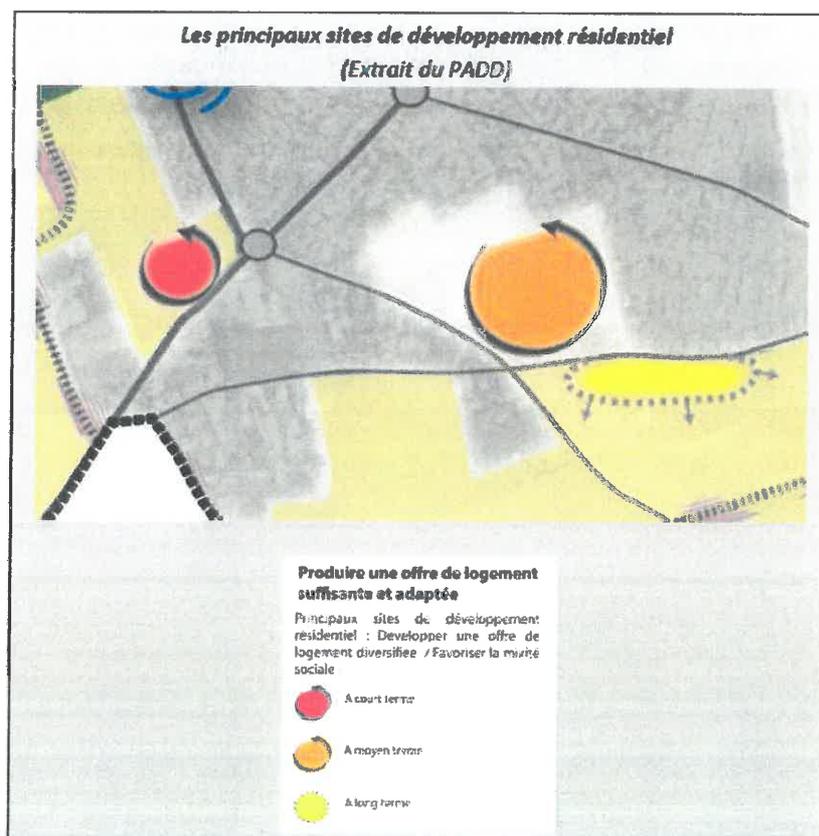
Il s'agit notamment :

- A court terme (**objet du présent projet**): de l'entrée de ville sud chemin des canaux à proximité immédiate du centre-ville et du pôle d'équipements sportifs et de loisirs. Ce secteur d'une superficie d'environ 3 hectares permettra d'accueillir de nouveaux équipements de type structure d'accueil intergénérationnelle, de développer l'offre de logements collectifs et de réaliser un parc public.

- A moyen terme : du secteur est de la rue Jean Bouin localisé au sud de la commune en continuité de l'enveloppe existante, au nord de la rue Jean Bouin. Ce secteur d'environ 6,3ha, permettra de réaliser un quartier d'habitat mixte exigeant en matière de performance environnementale dans lequel les espaces verts seront valorisés et la qualité environnementale des constructions privilégiée.

- A long terme : du secteur est de la rue Jean Bouin en continu de l'urbanisation existante. Par rapport au secteur urbanisé à moyen terme, ce secteur se situe au sud de la rue Jean Bouin.

Ces trois secteurs sont ceux privilégiés pour le développement résidentiel. Les secteurs de développement à court et moyen terme font l'objet d'une orientation d'aménagement.



- Limiter l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines économes en espace et respectueuses de la morphologie existante

Les formes urbaines privilégiées dans les opérations futures sont gérées au travers des orientations d'aménagement réalisées dans le cadre du PLU. Ces orientations privilégieront des formes globalement compactes : petit collectif, habitat intermédiaire de type maisons jumelées, maisons en bande.

- Assurer le dynamisme démographique de la commune / le renouvellement de la population

L'objectif de production de logements retenu dans le projet de PLU est d'environ 200 logements à horizon 2025 (horizon 10 ans), soit environ 20 logements par an. Cette ambition correspond à la production de logements fixée par le second Programme Local de l'Habitat (2013-2018) Nîmes Métropole.

Compte tenu que le risque inondation impacte fortement le centre du village et de nombreuses zones urbaines, la quasi-totalité de la production de logements est prévue en ouverture à l'urbanisation.

Le marché du logement rodilhanais est largement dominé par l'offre monotypée de logements individuels en accession à la propriété. La demande en logement locatif en particulier social est insatisfaite sur la commune de Rodilhan.

Afin de satisfaire les besoins de l'ensemble de la population (en particulier les jeunes actifs et les personnes âgées), dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, le PLU vise à promouvoir une offre de logements diversifiée en cohérence avec les objectifs fixés dans le cadre du second PLH :

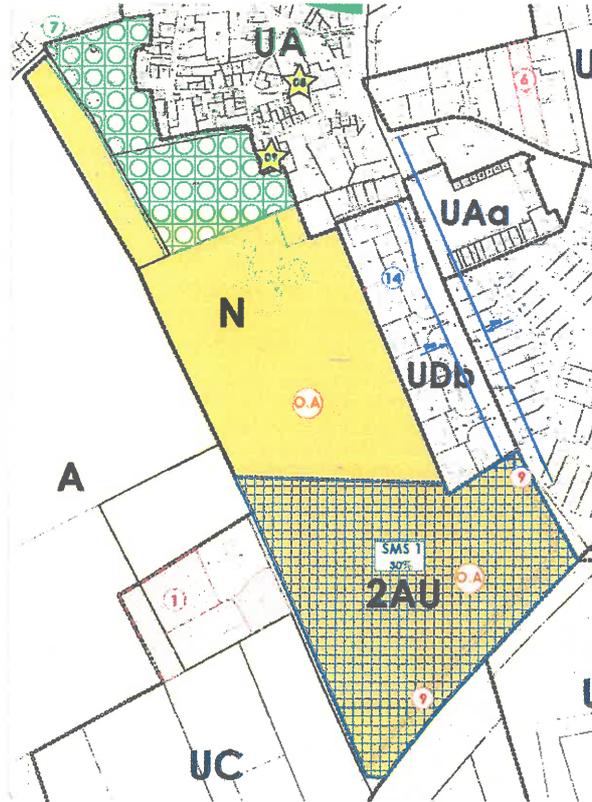
- développement d'une offre de logements locatifs ;
- développement de l'offre de logement social dans l'objectif d'atteindre progressivement une part de 25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (logements locatifs sociaux et accession sociale). A l'horizon des 10 prochaines années, se sont un minimum de 70 logements locatifs sociaux qui seront réalisés, permettant de constituer une offre représentant environ 10% du parc de résidences principales ;
- développement d'une offre de logement spécifique à destination des personnes âgées. La commune souhaite pouvoir accueillir une structure d'accueil pour personnes âgées.

LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES A URBANISER – P. 214 du Rapport de Présentation

[...]

Compte tenu que le risque inondation impacte fortement le centre du village et de nombreuses zones urbaines, la quasi-totalité de la production de logement est prévue en zones à urbaniser.

LA ZONE 2AU ENTREE DE VILLE SUD – CHEMIN DES CANAUX (URBANISATION A COURT OU MOYEN TERME)



La zone 2AU intéresse un secteur insuffisamment équipés autour duquel les équipements sont situés à proximité immédiate, permettant d'envisager une urbanisation rapide du site.

Sur la commune, le choix s'est porté sur la définition d'une zone à vocation mixte mêlant habitat et équipement (accueil d'une structure intergénérationnelle).

Cette zone 2AU est située en accroche aux zones UC, UDa et UDb à caractère pavillonnaire et d'équipements. Elle se localise en entrée de ville sud de la commune, chemin des Canaux, à proximité du centre-ville et des équipements sportifs.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement régissant la future composition urbaine du secteur d'extension de l'urbanisation.

L'orientation d'aménagement définit notamment :

- La morphologie bâtie et le type d'habitat ;
- Les accès et l'organisation des voies et déplacements ;
- L'intégration paysagère et la localisation des espaces publics ou communs.

Evolutions du zonage

La zone 2AU se situe entre une ancienne zone 1NAb et NCa du POS.

Dispositions d'urbanisme particulières

En bordure de l'avenue Mistral et du chemin des Canaux, la création d'un chemin d'accès, de l'avenue Mistral jusqu'au stade est défini par l'ER 9.

Cette orientation d'aménagement est en adéquation avec le règlement de la zone et devra être respectée dans le cadre des futures opérations d'aménagement.

La zone d'une superficie de 3,04 ha, prévoit une offre d'habitat collectif accompagnée d'une offre de services de proximité et d'un équipement public de type structure intergénérationnelle (accueil de personnes âgées, petite enfance et centre de loisirs) en liaison avec un parc public.

Au total la zone prévoit l'accueil d'environ 60 logements et 50 unités d'accueil pour personnes âgées (soit 110 logements).

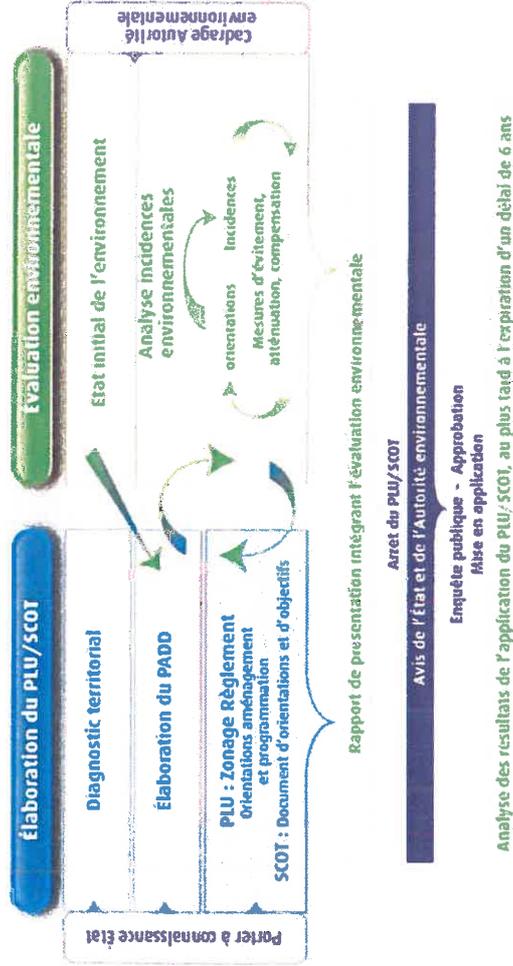
L'orientation d'aménagement garantit donc une densité minimale d'environ 25 logements à l'hectare.

»

5. RESUME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Evaluation Environnementale est une démarche intégrée tout au long du projet de PLU. Elle vise à évaluer les incidences du projet de PLU sur l'environnement, et notamment sur les zones susceptibles d'être touchées (zones sensibles du point de vue environnemental et/ou zones de projets d'extension urbaine).

Elle permet de s'assurer de la pertinence des choix effectués au regard des enjeux environnementaux et de développement durable. Comme le précise l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, cette démarche fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU. Elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le PLU.



Il s'agit de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement des PLU et ce à tous les stades de leur élaboration. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.

Le contenu de l'évaluation environnementale est précisé à l'article R122-20 du Code de l'Environnement, ainsi qu'à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme. Selon cet article, le rapport de présentation soumis à une évaluation environnementale d'un PLU :

- 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 414-3 à R. 414-7 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;
- 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles

qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan. Elle repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales. Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

L'évaluation aborde les incidences d'un point de vue thématique et spatial selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU. De nombreuses cartographies ont été réalisées pour confronter le projet de PLU aux diverses sensibilités environnementales.

C'est par cette pluralité et ce croisement des approches qu'il est possible au mieux de mettre en évidence les incidences et les mesures retenues.

Milieux naturels et paysages		Mesures correctrices
<p>Incidences positives</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Préservation des réservoirs de biodiversité ➤ Création d'espaces de « respiration » et de continuités vertes ➤ Maintien de la continuité agricole de la plaine ➤ Protection du patrimoine bâti identitaire ➤ Valorisation des cours d'eau ➤ Préservation des terroirs en AOC ➤ Traitement qualitatif des entrées de ville 	<p>Incidences négatives</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Extensions de l'urbanisation : risque de destruction d'habitats naturels, dérangement de la faune ➤ Extensions de l'urbanisation : modification du paysage 	<p>Mesure d'évitement</p> <p>Le choix des sites pour l'accueil du développement urbain a ainsi porté sur les espaces qui sont les moins contraints d'un point de vue environnemental et écologique, tout en étant inclus dans l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>Mesures de réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perméabilité du bâti / percées visuelles vers le parc depuis la voie principale ; - Recul des constructions le long des voie avec aménagement paysager en espace tampon ; - Création d'un espace vert d'interface avec le parc paysager
Qualité des milieux et ressources naturelles		
<p>Incidences positives</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Protection du captage « Puits des canaux » ➤ Maîtrise des rejets et limitation du risque de pollution 	<p>Incidences négatives</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Augmentation des besoins en eau potable ➤ Augmentation du traitement des eaux usées ➤ Augmentation de la production de déchets ➤ Augmentation des émissions de gaz à effet de serre ➤ Augmentation des besoins énergétiques 	<p>Mesures de réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation du risque de pression et de pollution des milieux naturels - Réduction de l'usage de la voiture : création de cheminements doux - Mise en place d'un chauffage collectif pour les projets d'habitat collectif - Utilisation de matériaux locaux, recyclés ou recyclables ;

Risque inondation		Mesures correctrices
<p>Incidences positives</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Soustraction des espaces inondables au développement de l'urbanisation ➤ Valorisation des espaces inondables en cœur de ville 	<p>Mesure d'évitement</p> <p>En matière de gestion du risque inondation, un secteur particulier a fait l'objet d'une mesure d'évitement : la zone UA de l'avenue de Canale, qui correspond à une véritable « dent creuse » dans le tissu urbanisé à proximité immédiate du village.</p> <p>Malgré cette situation idéale pour l'accueil de nouveaux logements, ce site a finalement été écarté en raison de sa vulnérabilité au risque inondation (aléa fort sur l'ensemble du site). Afin d'éviter une exposition des biens et des personnes au risque inondation, et dans le respect des dispositions du PPRI, le projet qui a été retenu est l'aménagement d'une place publique.</p>	
<p>Incidences positives</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Limitations à l'urbanisation ➤ Bilan équilibré entre zones à vocation urbaine et zones naturelles ou agricoles 	<p>Incidences négatives</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Extensions de l'urbanisation ➤ Confirmation de l'urbanisation programmée dans le document d'urbanisme antérieur 	<p>Mesures d'évitement</p> <p>Le choix des sites pour l'accueil du développement urbain a ainsi porté sur les espaces qui sont les moins contraints d'un point de vue environnemental et écologique, tout en étant inclus dans l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>Les deux secteurs ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme ont ainsi été délimités de manière à être exclus du site Natura 2000, du périmètre ZNIEFF et du champ d'application du PPRI du Vistre. Ce choix de localisation permet ainsi d'éviter des effets néfastes de l'urbanisation sur les richesses écologiques, sur les milieux sensibles, sur l'exposition des personnes au risque inondation et sur la progression de l'étalement urbain.</p> <p>Mesures de réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'imperméabilisation des sols - Limitation des surfaces bâties
<p>Consommation d'espace</p>		<p>Mesures correctrices</p>