



Plan Local d'Urbanisme

Partage du règlement Réunion Publique

20 juin 2017

2300092 - reçu le 13 janvier 2023 à 11:17 (date et heure de métropole)

ACCUEIL - M. TORREILLES - MAIRE DE LÉZAN

Document provisoire



Ordre du jour

- Objectifs de la réunion
- Rappels : étapes de travail pour l'élaboration du PLU et objectifs
- Etapes de travail pour l'élaboration du règlement
- Partage des grands principes du règlement
- Déclinaison du projet de la commune dans le règlement
- Échanges avec les participants
- Suites

Règles de travail

- Respect
- Ecoute
- Pas de jugement
- Bienveillance
- Respect de l'ordre du jour
- Respect des étapes et de l'organisation de la réunion
 - Partage d'informations
 - Echanges de points de vue



Document provisoire

PLU - Lézan

OBJECTIFS DE LA RÉUNION

Objectifs de la réunion

- Partager les **étapes travail** qui ont conduit à une **déclinaison des objectifs du projet de développement communal** (traduit dans le PADD)
- Partager les **grands principes du règlement** :
 - Comment les grands objectifs ont été mis en œuvre sous forme d'un règlement écrit et d'un règlement graphique
- Proposer aux habitants des modalités adaptées pour apporter des **réponses aux questions individuelles**
 - Organisation de permanences pour répondre aux questions individuelles

Document provisoire

PLU - Lézan

RAPPELS : ÉTAPES DU TRAVAIL POUR L'ÉLABORATION DU PLU ET OBJECTIFS

Projet cadre de développement communal

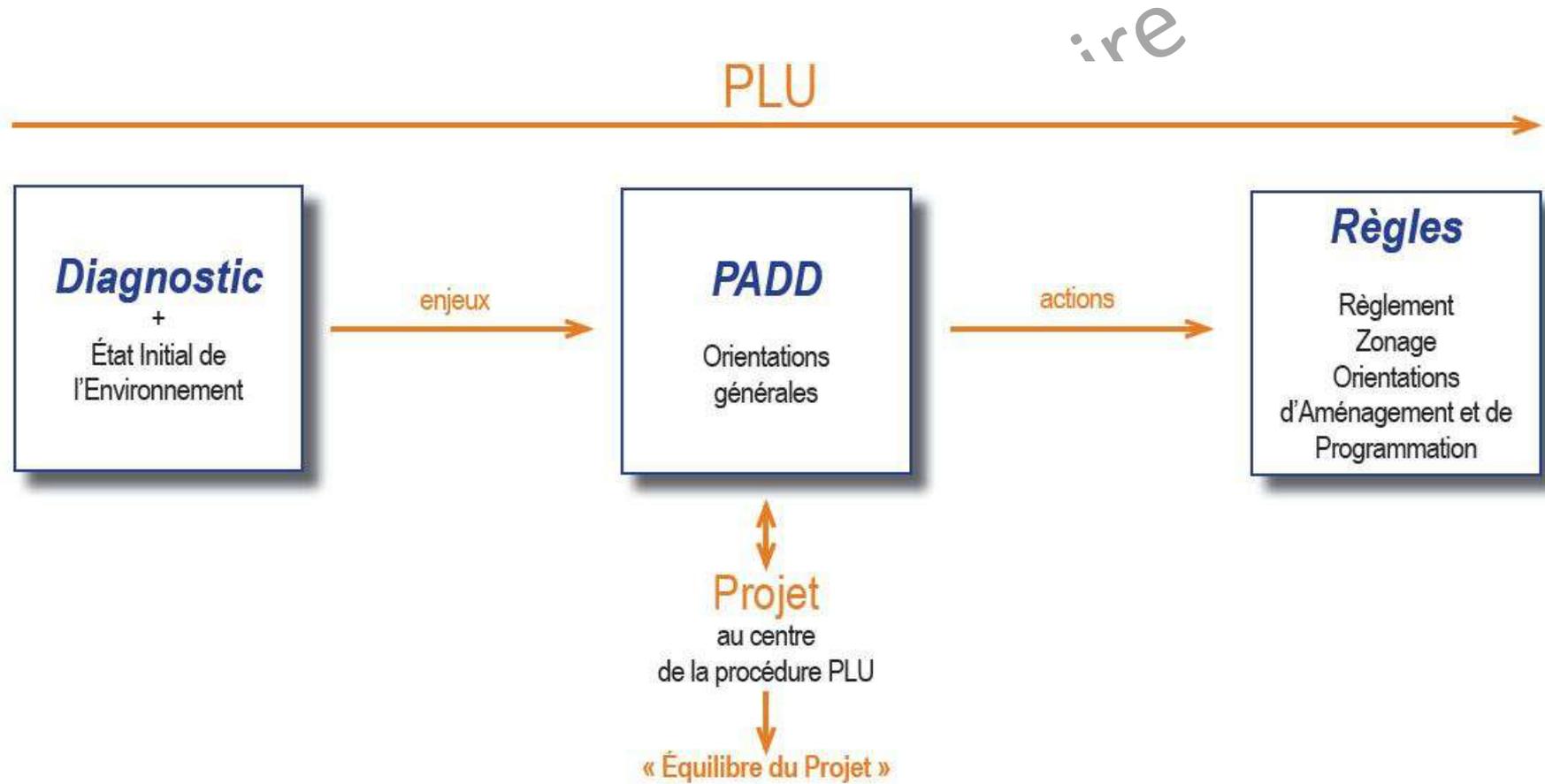
- Continuer de bien vivre à Lézan
- Pérenniser et faire vivre les valeurs de la communauté humaine de Lézan identifiées collectivement
- 8 axes stratégiques :
 - Conforter, développer les activités, commerces, artisanats, services
 - Structurer l'aménagement de notre territoire
 - Développer le tourisme
 - Maintenir et développer l'agriculture et le métier d'agriculteur sur Lézan
 - Développer les transports en commun
 - Développer les usages du haut débit
 - Développer les activités pour les jeunes
 - Dynamiser le cœur de village

Rappel : articulation entre projet de développement communal et PLU

- **Projet de développement communal**
 - Partager les perspectives de développement avec un ensemble d'acteurs : population, acteurs socio-économiques, partenaires, Alès Agglo, ..
 - Partagé et entrepris avec les élus, les lézanais, les partenaires institutionnels, territoriaux, consulaires,...
 - Une base de réflexion et de travail commune : fixe les orientations pour le futur, trace les voies d'un sens commun pour l'avenir de la communauté lézanaise
- **Révision du Plan Local d'Urbanisme**
 - Obligation réglementaire → Passage au RNU depuis fin mars 2017
 - Traduction urbanistique du projet de développement : les intentions et orientations du projet de développement seront déclinées dans le PLU
 - Déclinaison du projet de développement communal en PLU, en cohérence avec les documents de portées supérieure type SCoT, PLH, ...

La constitution du PLU

2300092 - reçu le 13 janvier 2023 à 11:17 (date et heure de métropole)



Les objectifs du PADD

- Continuer à accueillir de nouveaux habitants et à se développer tout en maintenant le bien vivre à Lézan
- Conforter, mettre en valeur et dynamiser le village
- Améliorer les mobilités en structurant les déplacements et le stationnement
- Maintenir et développer les activités et l'économie locale
- Préserver l'espace, les paysages et l'environnement

Les objectifs du PADD

Population

+1000 habitants

Porter la population communale à environ 2500 habitants d'ici 2030/2040

Habitat

+480 résidences principales

(le rythme de réalisation des logements appelle à s'accroître d'ici 2030, au fur et à mesure de la mise à niveau des réseaux)

Développement urbain

Densification et développement maîtrisé

-50%
de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Document provisoire

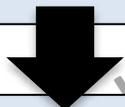
PLU - Lézan

ETAPES DE TRAVAIL POUR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT D'URBANISME

2300092 - reçu le 13 janvier 2023 à 11:17 (date et heure de métropole)

Objectifs du PADD

- Continuer à accueillir de nouveaux habitants et maintenir le bien vivre à Lézan
- Mettre en valeur et dynamiser le village
- Etc.



Défis à relever au cours de l'élaboration du règlement

- Prise en compte du risque ruissellement (zonage)
- Risque inondation (Plan de Prévention des Risques)
- Assainissement et gestion de l'eau potable
- Etc.



Élaboration du Règlement d'Urbanisme

- 9 réunions techniques depuis le printemps 2016
- Acteurs concernés : *Groupe de travail PLU, DDTM du Gard, Bureau d'études en urbanisme, AMO PLU...*

Document provisoire

PLU - Lézan

GRANDS PRINCIPES DU RÈGLEMENT

Grands principes du règlement

- Zones U : zones urbaines → pouvant recevoir des constructions immédiatement
- Zones A : zones agricoles
- Zones N : zones naturelles
- Zones AU : zones à urbaniser → pas ou insuffisamment équipées pour recevoir immédiatement des constructions

Le règlement est opposable aux autorisations d'urbanisme selon **un rapport de conformité** → les constructions envisagées doivent respecter la règle « à la lettre »

Grands principes du règlement

- Zones U :
 - Zones Ua
 - Zones Ub
 - Zones Ud
 - Zones Ue
- Zones A :
 - Zones A
 - Zones Ap
 - Zones Ar
- Zones N:
 - Zones N
 - Zones Nh
 - Zones NI
 - Zones Nr
- Zones AU :
 - Zones Aua(r)
 - Zones Aub(r)
 - Zones Aue

Grands principes du règlement

- Occupations/Utilisations du sol
 - interdites
 - soumises à des conditions particulières
- Accès et voirie
- Desserte par les réseaux
 - eau,
 - électricité,
 - gaz,
 - assainissement, ...
- Implantation des constructions par rapport
 - aux voies et emprises publiques
 - aux limites séparatives
 - aux autres constructions sur la même propriété
- Emprise au sol
- Hauteur maximum des constructions
- Aspect extérieur (façades, toitures, clôtures...)
- Stationnement des véhicules
- Espaces libres et plantations
- Performance énergétique et environnementale
- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Document provisoire

PLU - Lézan

DÉCLINAISON DES PRINCIPES DU PADD DANS LE RÈGLEMENT

ZONES URBAINES (U)

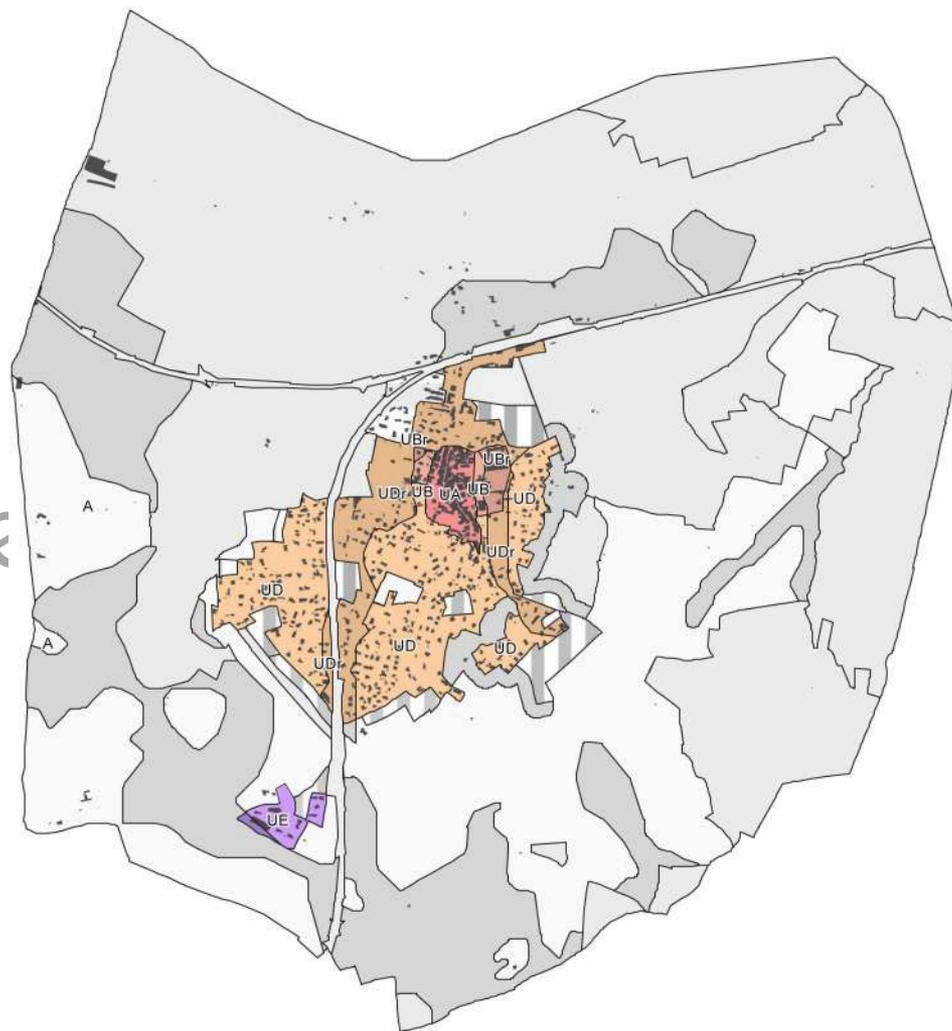
2300092 - reçu le 13 janvier 2023 à 11:17 (date et heure de Métropole)

Zones	Sous-Zones	Caractéristiques
Zone U	UA	Centre ancien → cœur de village
	UB	Faubourgs → bâti plus récent
	UD	Bâti récent → maisons individuelles et lotissements
	UE	Zone d'activités économiques
Zone A	A	Espaces agricoles
	Ap	Espaces agricoles protégés (qualité des sols)
	Ar	Espaces agricoles soumis aux risques naturels
Zone N	N	Espaces naturels
	Nh	Espaces naturels soumis au risque de débordement de court d'eau
	NI	Espaces naturels prévus pour accueillir des activités / loisirs d'extérieur
	Nr	Espaces naturels soumis au risque de feux de forêts
Zone AU	1AUa	Zone à urbaniser dans le futur en privilégiant les opérations d'ensemble (collectives)
	1AUb	Zone à urbaniser dans le futur en privilégiant les opérations individuelles (maisons individuelles)
	1AUe	Zone à urbaniser dans le futur pour des activités économiques

ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont dites " zones U " .

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

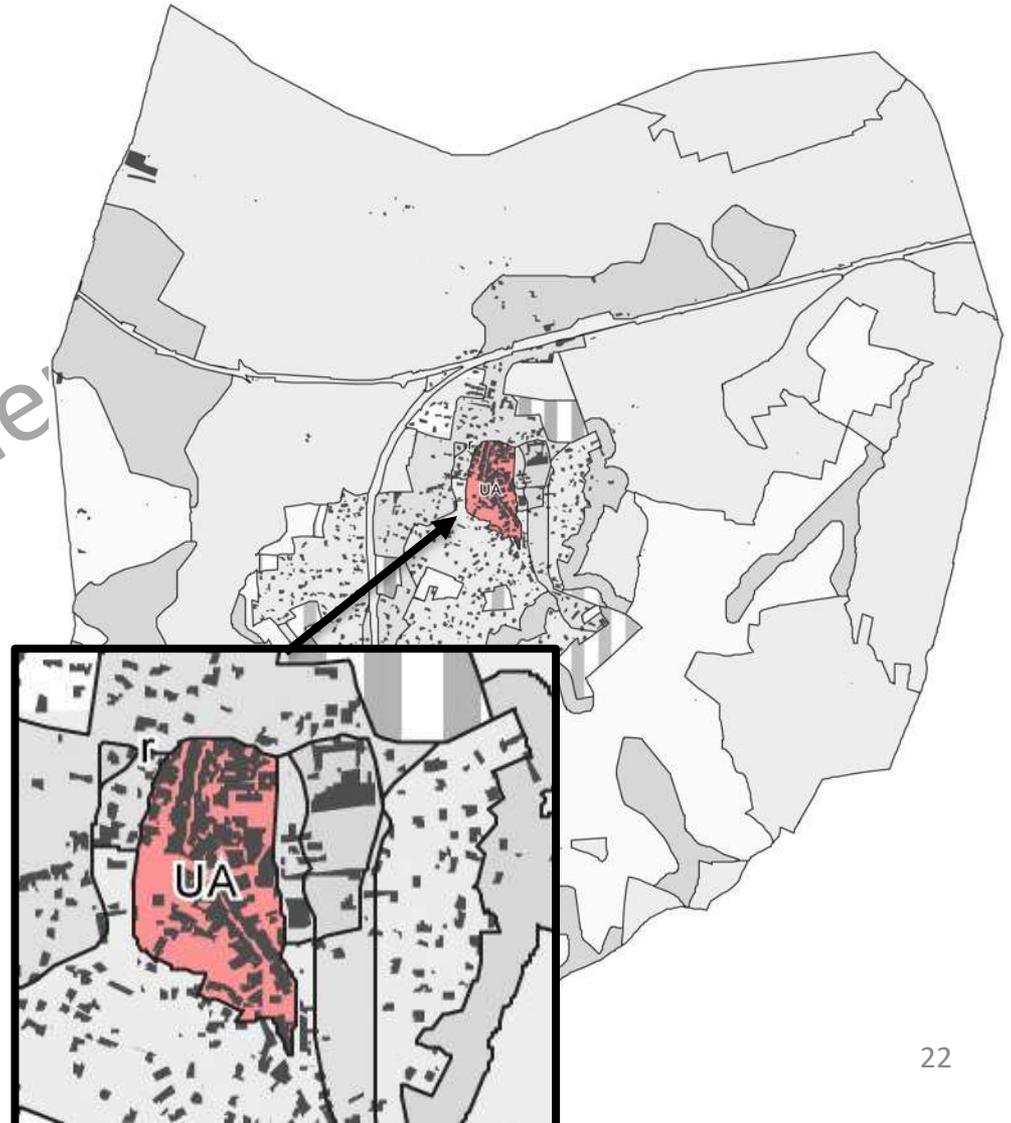


Zones U et déclinaisons (UA, UB, UD, UE)

- UA

Objectifs

- Mixité fonctionnelle → permettre notamment le développement éventuel des commerces, services et équipements
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable (et dense)



Zones U et déclinaisons (UA, UB, UD, UE)

- UB + secteur UBr

Objectifs (UB)

- Mixité fonctionnelle (cave)
- Préservation de la morphologie urbaine

Objectifs (UBr)

- Protection vis à vis des risques identifiés (ruissellement)



Zones U et déclinaisons (UA, UB, UD, UE)

- UD + secteur UDr

Objectifs (UD)

- Confortement de la fonction d'habitat
- Densification raisonnée
- Mixité fonctionnelle + confortement de la zone commerciale

Objectifs (UDr)

- Protection vis à vis des risques identifiés (ruissellement)



Zones U et déclinaisons (UA, UB, UD, UE)

- UE + secteur UEr

Objectifs (UE)

- Maintien et développement des activités économiques

Objectifs (UEr)

- Protection vis à vis des risques identifiés (ruissellement)



ZONES AGRICOLES (A)

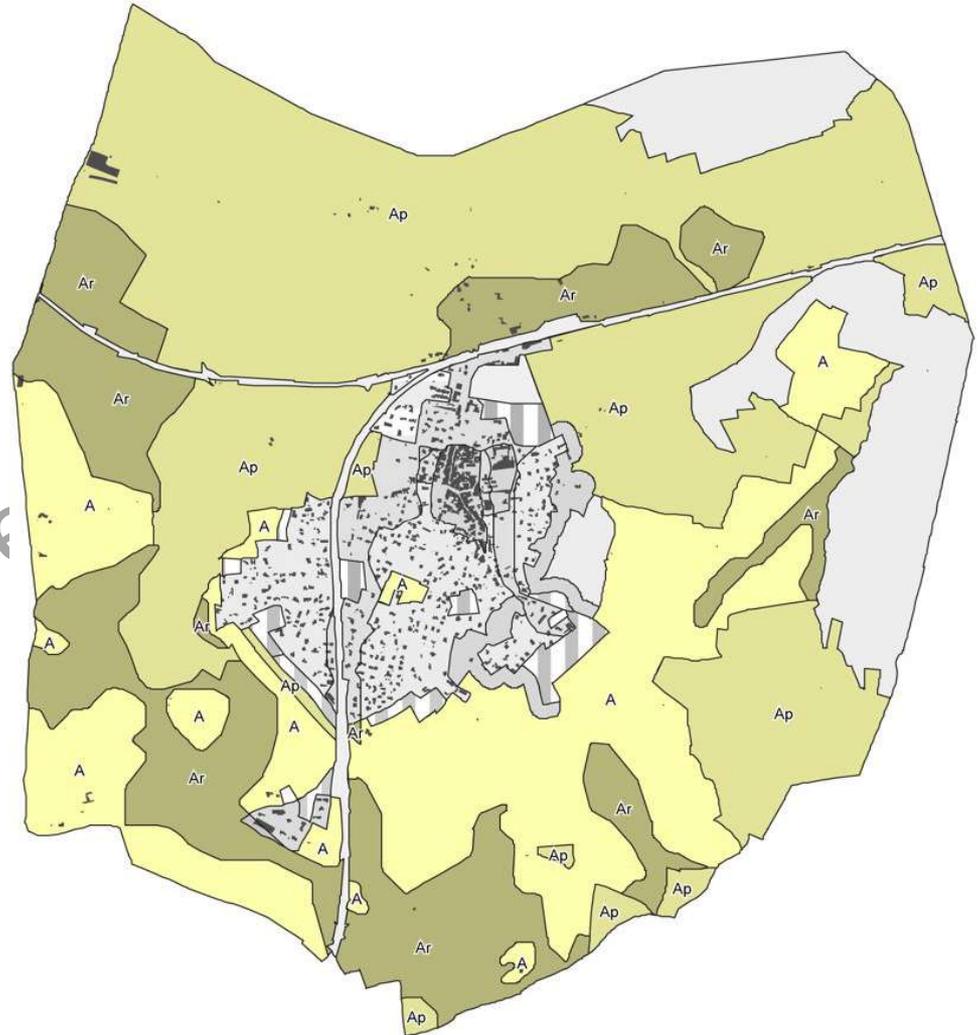
2300092 - reçu le 13 janvier 2023 à 11:17 (date et heure de métropole)

Zones	Sous-Zones	Caractéristiques
Zone U	UA	Centre ancien → cœur de village
	UB	Faubourgs → bâti plus récent
	UD	Bâti récent → maisons individuelles et lotissements
	UE	Zone d'activités économiques
Zone A	A	Espaces agricoles
	Ap	Espaces agricoles protégés (qualité des sols, paysages, risques)
	Ar	Espaces agricoles soumis aux risques naturels
Zone N	N	Espaces naturels
	Nh	Espaces naturels soumis au risque de débordement de cours d'eau
	NI	Espaces naturels prévus pour accueillir des activités / loisirs d'extérieur
	Nr	Espaces naturels soumis au risque de feux de forêts
Zone AU	1AUa	Zone à urbaniser dans le futur en privilégiant les opérations d'ensemble (collectives)
	1AUb	Zone à urbaniser dans le futur en privilégiant les opérations individuelles (maisons individuelles)
	1AUe	Zone à urbaniser dans le futur pour des activités économiques

ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites " zones A ".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



Zones A et déclinaisons (Ap, Ar)

- A + secteurs Ap et Ar

Objectifs (A)

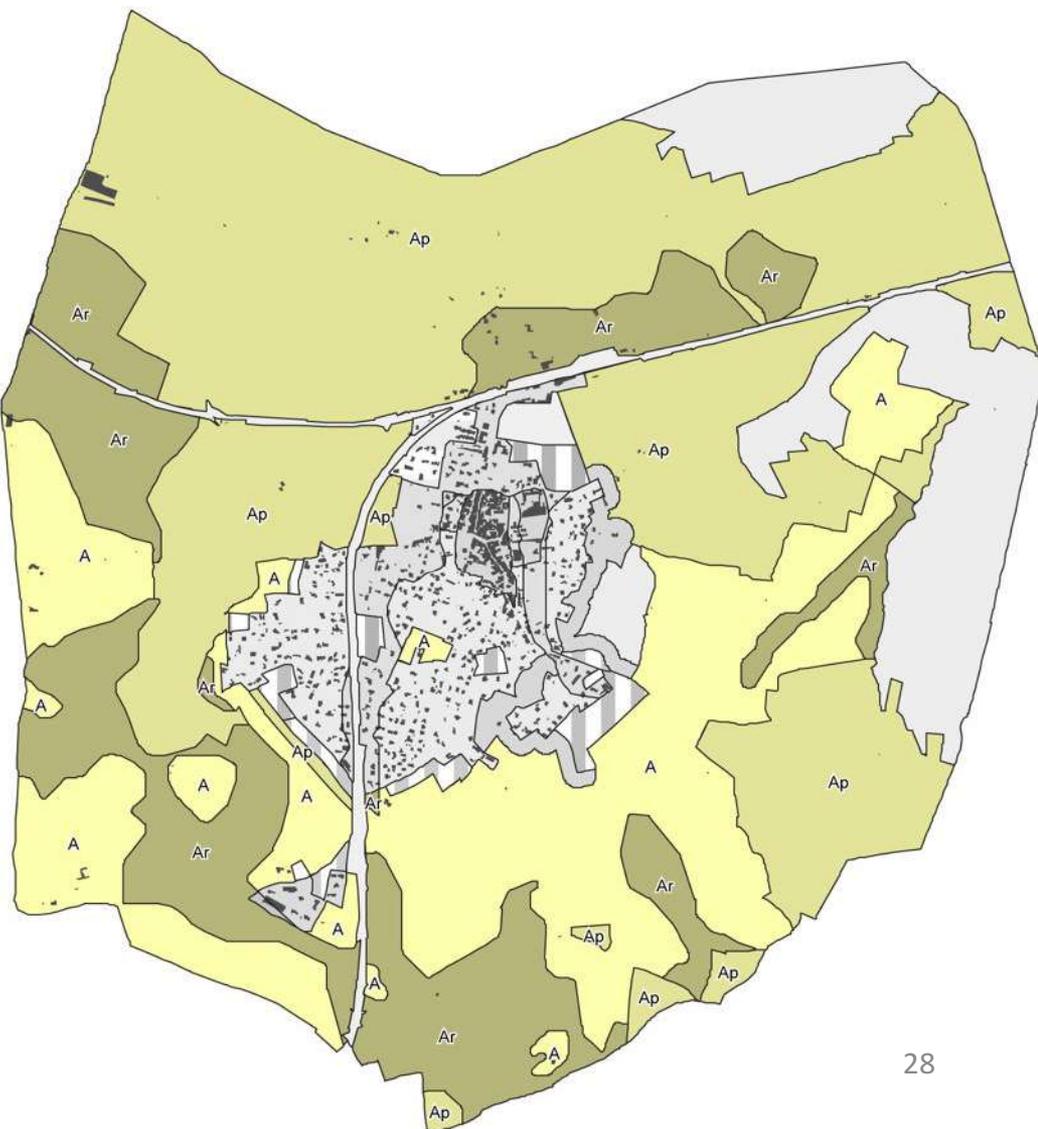
- Maintien et développement de l'activité agricole

Objectifs (Ap)

- Protection des terres agricoles et des paysages de valeur
- Protection vis à vis des risques identifiés (inondation, débordement de cours d'eau, etc.).

Objectifs (Ar)

- Protection vis à vis du risque ruissellement identifié



ZONES NATURELLES (N)

2300092 - reçu le 13 janvier 2023 à 11:17 (date et heure de métropole)

Zones	Sous-Zones	Caractéristiques
Zone U	UA	Centre ancien → cœur de village
	UB	Faubourgs → bâti plus récent
	UD	Bâti récent → maisons individuelles et lotissements
	UE	Zone d'activités économiques
Zone A	A	Espaces agricoles
	Ap	Espaces agricoles protégés (qualité des sols)
	Ar	Espaces agricoles soumis aux risques naturels
Zone N	N	Espaces naturels
	Nh	Espaces naturels habités soumis au risque de débordement de cours d'eau
	NI	Espaces naturels prévus pour accueillir des activités / loisirs d'extérieur
	Nr	Espaces naturels de protection vis à vis du risque de feux de forêts
Zone AU	1AUa	Zone à urbaniser dans le futur en privilégiant les opérations d'ensemble (collectives)
	1AUB	Zone à urbaniser dans le futur en privilégiant les opérations individuelles (maisons individuelles)
	1AUe	Zone à urbaniser dans le futur pour des activités économiques

ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques...



Document

Zones N et déclinaisons (Nh, NI, Nr)

- N + secteurs Nh, NI et Nr

Objectifs (N)

Maintien et préservation du caractère naturel des sites (à concilier avec les éventuels besoins d'équipement)

Objectifs (Nh)

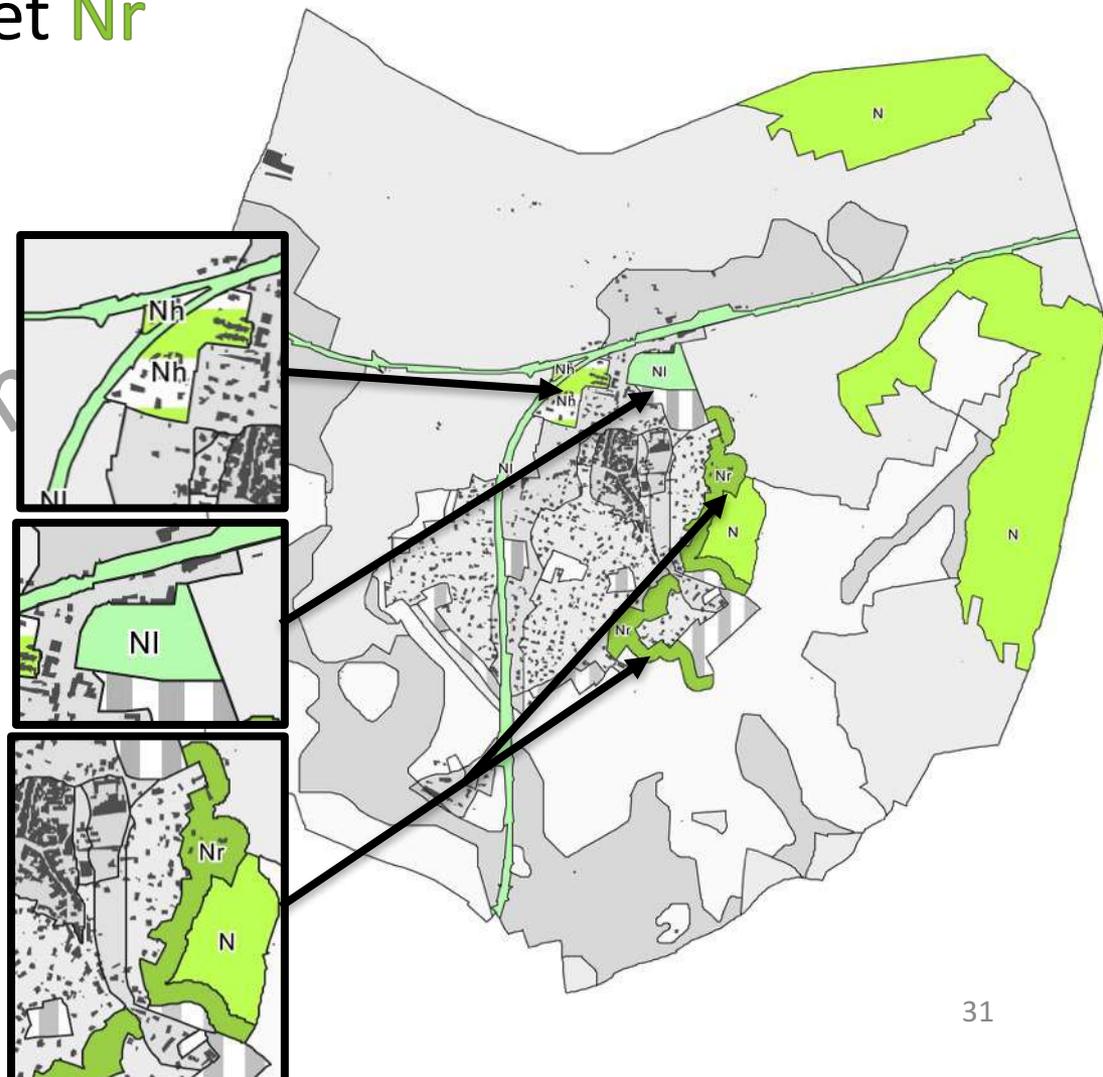
Protéger les biens et les personnes et ne pas aggraver le risque lié au débordement de cours d'eau

Objectifs (NI)

Accueillir des activités sportives et de loisirs d'extérieur compatibles avec l'aléa ruissellement

Objectifs (Nr)

Protection vis à vis du risque incendie de forêt identifié



ZONES A URBANISER (AU)

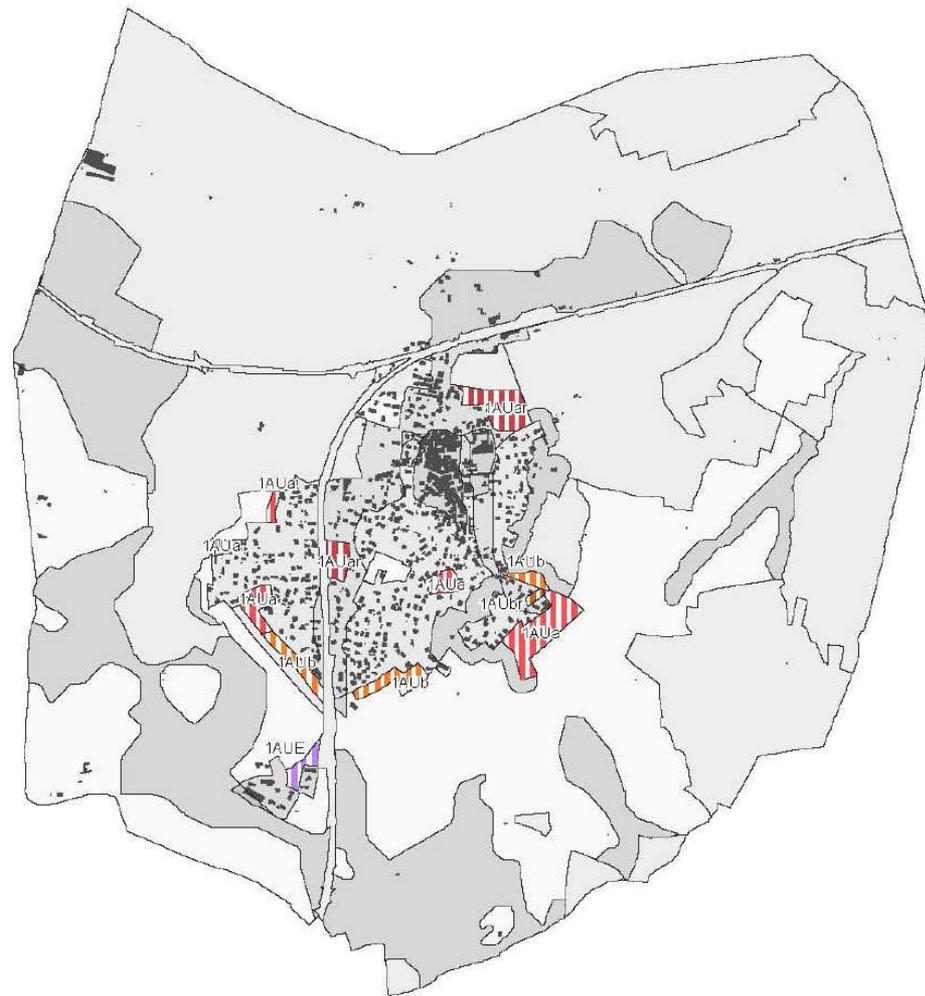
Zones	Sous-Zones	Caractéristiques
Zone U <small>(date et heure de métropole)</small>	UA	Centre ancien → cœur de village
	UB	Faubourgs → bâti plus récent
	UD	Bâti récent → maisons individuelles et lotissements
	UE	Zone d'activités économiques
Zone A	A	Espaces agricoles
	Ap	Espaces agricoles protégés (qualité des sols)
	Ar	Espaces agricoles soumis aux risques naturels
Zone N	N	Espaces naturels
	Nh	Espaces naturels soumis au risque de débordement de court d'eau
	NI	Espaces naturels prévus pour accueillir des activités / loisirs d'extérieur
	Nr	Espaces naturels soumis au risque de feux de forêts
Zone AU	1AUa	Zone à urbaniser dans le futur en privilégiant les opérations d'ensemble (opération intéressant l'ensemble du secteur)
	1AUb	Zone à urbaniser dans le futur en privilégiant les opérations individuelles (opération possible sur une seule parcelle)
	1AUe	Zone à urbaniser dans le futur pour des activités économiques

2300092 reçu le 13 janvier 2023 à 11:17

ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. ³³

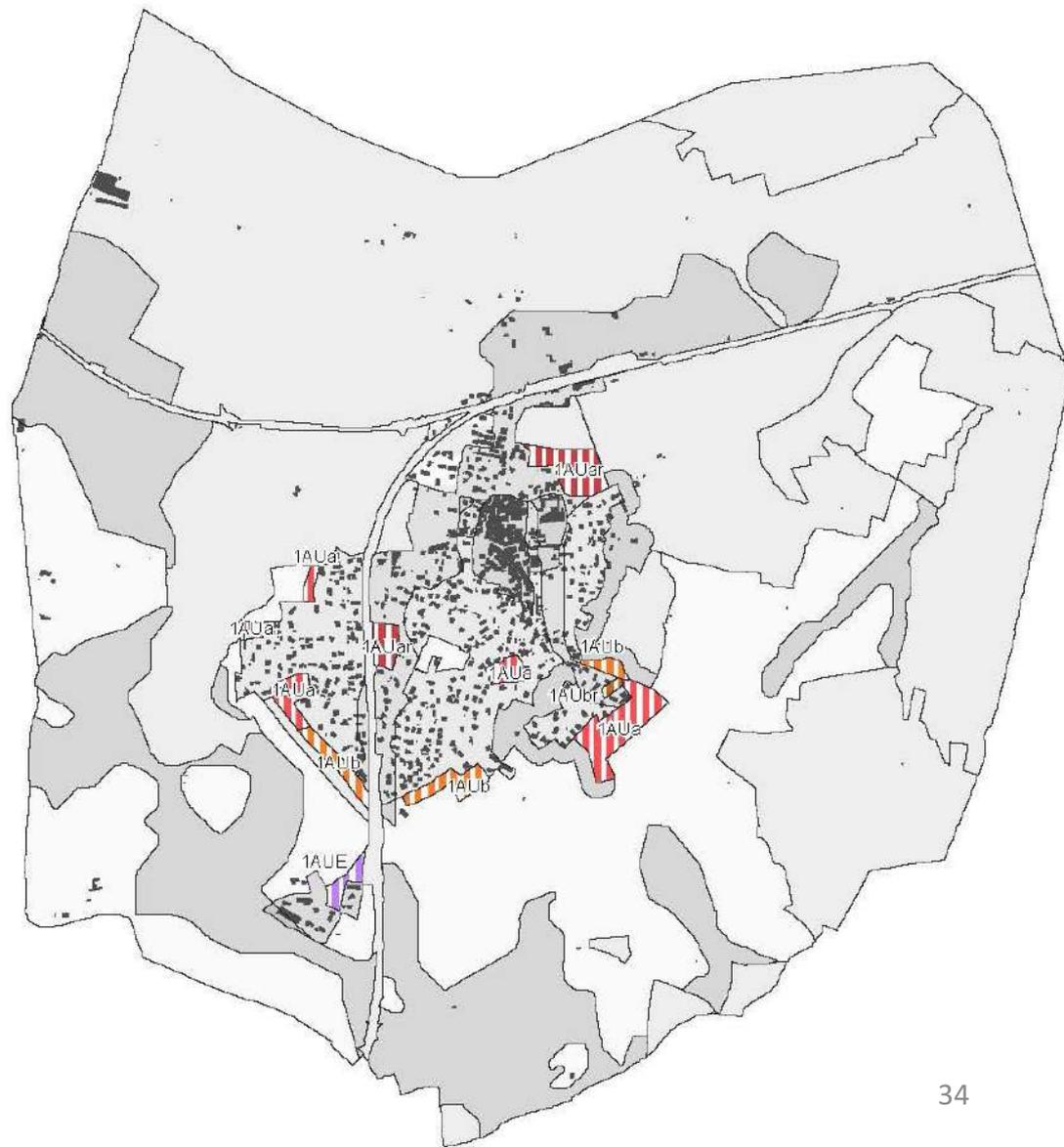


Zones AU et déclinaisons

1AUa, 1AUb et 1AUe

Objectifs (1AUa, 1AUb et 1AUe)

Maintenir les zones
inconstructibles (à court terme)
dans l'attente de mise à niveau
des réseaux



Zones AU et déclinaisons 1AUA

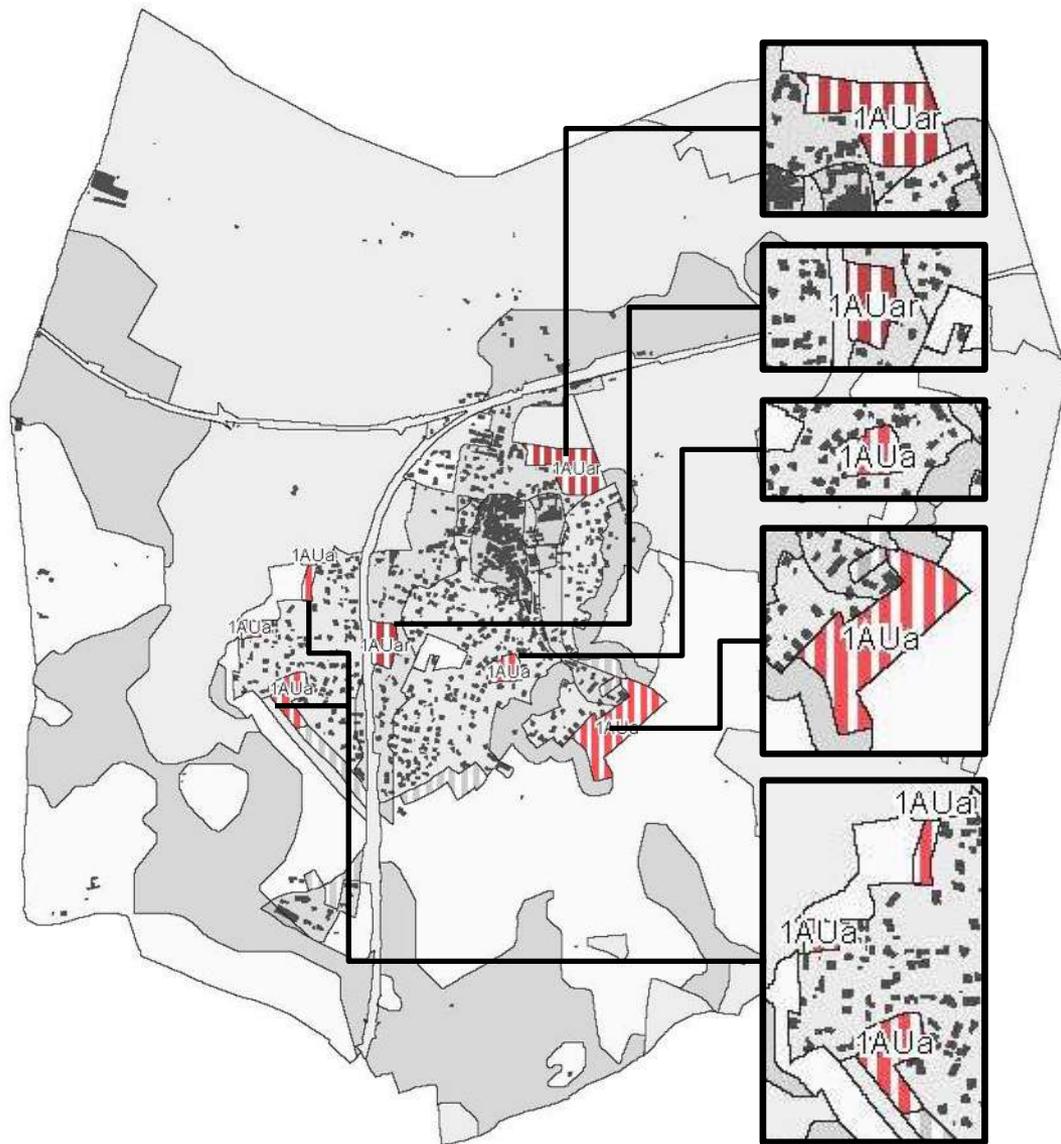
1AUa + sous-secteur 1AUar

Objectifs (1AUa)

Urbaniser la zone (à moyen terme)
en privilégiant les opérations
d'ensemble

Objectifs (1AUar)

Protection vis à vis des risques
identifiés (ruissellement)



Zones AU et déclinaisons 1AUB

2300092 - reçu le 13 janvier 2023 à 11:17 (date et heure de métropole)

1AUB + sous-secteur **1AUBr**

Objectifs (1AUB)

Urbaniser la zone (à moyen terme)
en autorisant les opérations à la
parcelle

Objectifs (1AUBr)

Protection vis à vis des risques
identifiés (ruissellement)



Zones AU et déclinaison 1AUE

- 1AUE

Objectifs (1AUE)

Accueillir (à moyen terme) des activités économiques dont artisanales et industrielles



Déclinaison du projet de développement : les OAP

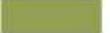
- **OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- L'OAP est un outil de **mise en œuvre du projet d'aménagement** (PADD) du Plan Local d'Urbanisme
- Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme selon **un rapport de compatibilité** (les formes et l'implantation des constructions envisagées conservent une marge de manœuvre tant qu'elles respectent l'esprit global de l'OAP et permettent d'atteindre les objectifs souhaités) **≠ conformité**
- **Objectifs** :
 - Décliner le projet de développement de Lézan sur les zones à urbaniser (zonage AU)
 - Préparer et dessiner le futur de Lézan à partir du projet commun dans le but de « continuer de bien vivre à Lézan »

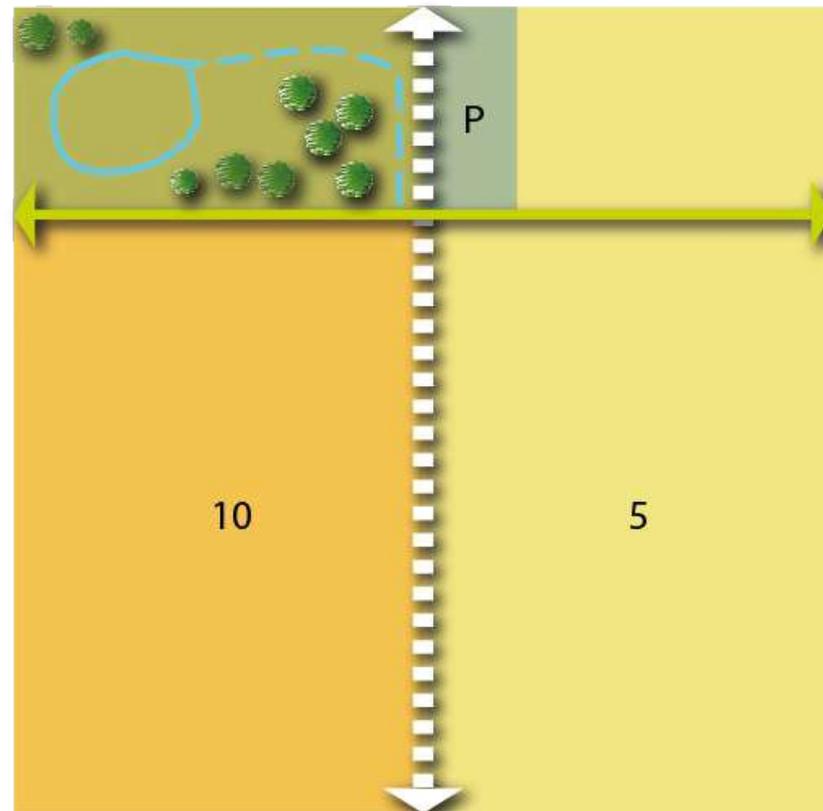
Déclinaison du projet de développement : les OAP

- **Les OAP par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.**
- Elles portent au moins sur :
 - 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - 4° Les besoins en matière de stationnement ;
 - 5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.Etc...

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

OAP (schéma type)

-  Voie existante à élargir / à requalifier
-  Voie à aménager ou à créer
-  Voie douce à aménager ou à créer
-  Stationnement
-  Espaces verts
-  Plantations, alignements à maintenir ou à créer
-  Habitat - Densité 1 : collectif ou intermédiaire
-  Habitat - Densité 2 : intermédiaire ou individuel groupé
-  Habitat - Densité 3 : individuel groupé ou pavillonnaire
- 10 Nombre indicatif de logements à créer
-  Principe d'aménagement hydraulique (noue, bassin)



Objectifs : N logements (N logements/ha)

Localisation des OAP

2300092 - reçu le 13 janvier 2023 à 11:17 (date et heure de métropole)

OAP Centre/Camp Perrier

OAP Fondarène

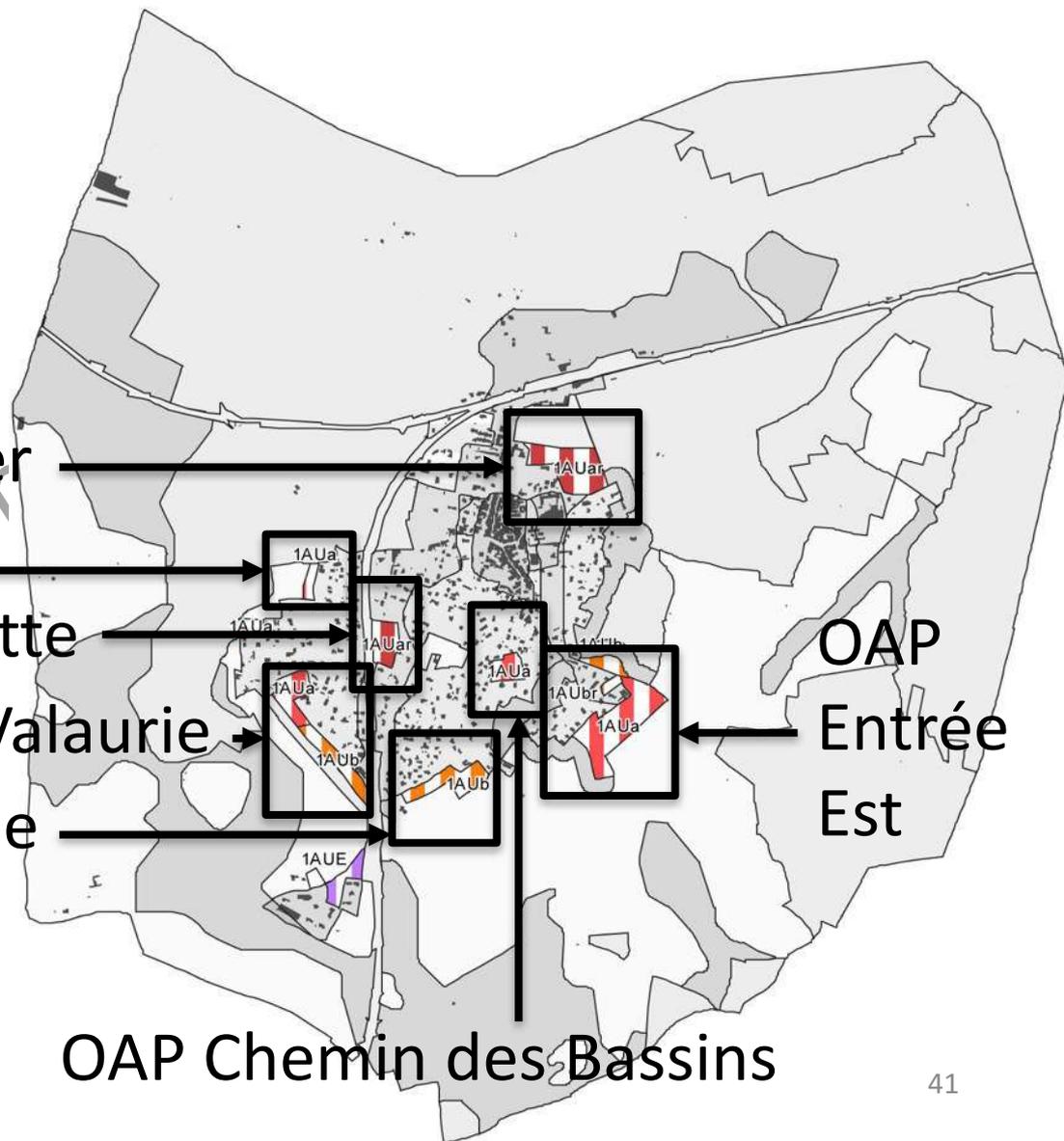
OAP Chemin de la Sauvette

OAP Frange Sud-Ouest/Valaurie

OAP Frange Sud/La Plaine

OAP Chemin des Bassins

OAP
Entrée
Est



Permanences prévues pour aborder les questions précises / individuelles

- 22 juin de 14h à 17h

Date supplémentaire à envisager si nécessaire

Contributions

Vous pouvez transmettre à la commune vos remarques, contributions et questionnements :

- Par mail : projetcommunal@mairielezan.fr
- Sur le cahier de recueil à disposition en mairie

Partage du règlement

Echanges et enrichissements

2300092 - reçu le 13 janvier 2023 à 11-17 (date et heure de métropole)



PLU - Lézan
SUITES

Document provisoire

Planning prévisionnel

2300092 - reçu le 13 janvier 2023 à 11:17 (date et heure de métropole)

- Novembre 2015 Réunion Publique 1 Partage du diagnostic
- Avril 2016 Réunion Publique 2 Partage du PADD
- Mai 2017 Partage du projet PLU au CM



- 02/04/2015 Lancement
- Décembre 2016 Débat du PADD au CM
- Printemps 2017 Constitution du dossier de PLU à arrêter
- début 2018 PLU exécutoire

Document provisoire

Prochaines échéances

- Permanences avec les habitants :
 - 22 juin de 14h à 17h
 - date supplémentaire à envisager si nécessaire
- Réunion avec les Partenaires Publiques Associés
- Ajustements
- Arrêt du PLU
- Instructions et enquête publique
- Approbation du PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEZAN

Merci de votre participation