

Département de l'Ardèche

FONS

Plan Local d'Urbanisme



II_Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Mal 2012
APPROBATION



CROUZET URBANISME

4 impasse Les Lavandins - 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03 - Fax 04 75 04 71 13

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

SOMMAIRE

Introduction	P1
Préambule	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	P4
Promouvoir une croissance démographique équilibrée	P4
La diversification de l'offre en logements	P6
Orientations générales des politiques d'urbanisme	P8
La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire	P8
La centralité du village	P9
Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P10
Orientations générales des politiques de transports et déplacements	P12
Les politiques de développement économique	P15
Les politiques de protection des paysages	P16
Préserver le grand paysage	P16
Préserver le paysage de coteau	P17
Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer	P18
Les politiques de protection des espaces agricoles	P20
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P22
Les politiques de prévention contre les risques naturels	P24
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P25

INTRODUCTION

Préambule

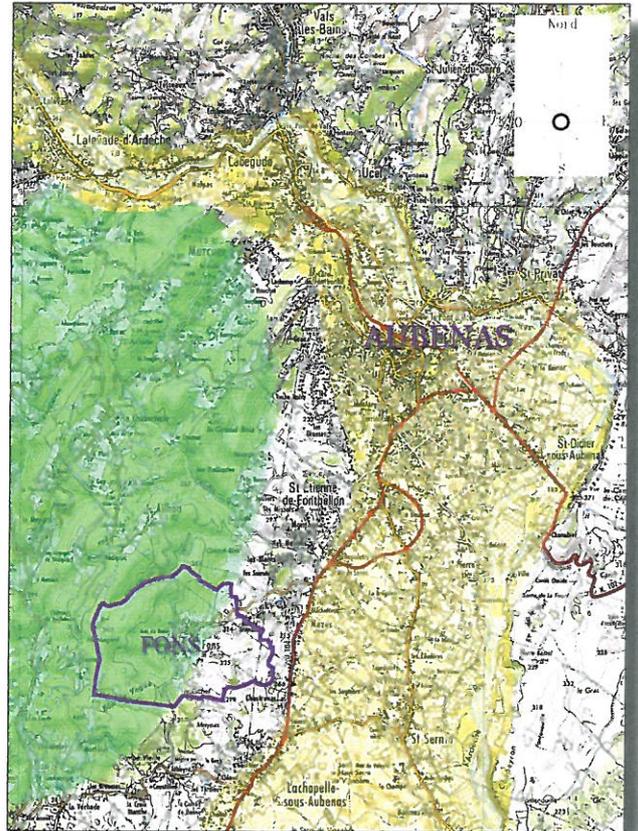
Le P.A.D.D. exprime le projet de développement pour Fons, établi sur la base d'un diagnostic territorial et des objectifs formulés par la commune.

Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'une commune à l'attractivité croissante, par le cadre de vie rural qu'elle propose et par sa proximité avec le pôle de services et d'emplois d'Aubenas.

Dans ce contexte et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le projet se veut avant tout respectueux de l'identité de la commune, parfois mise à mal par l'urbanisation récente.

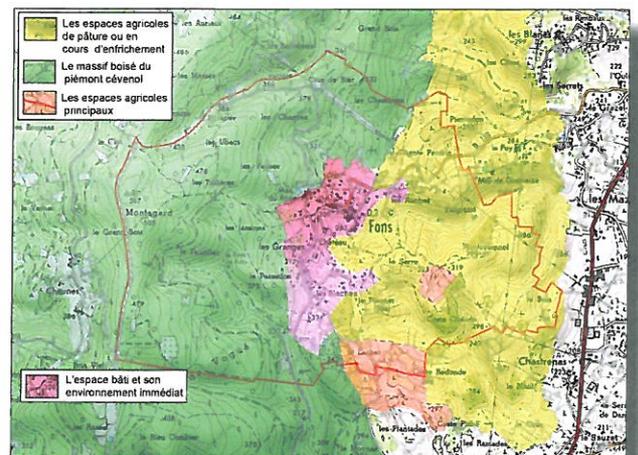
Il recherche aussi un équilibre entre habitat, équipements, activité agricole, protection de l'environnement naturel et des paysages.

Il s'agit d'encadrer le développement à venir pour qu'il dégage une véritable valeur ajoutée, sans remettre en cause les bases de l'identité communale et notamment sa nature rurale encore marquée.



Fons, entre la forêt Cévenole et la plaine de l'Ardèche. La commune se situe aujourd'hui dans la sphère d'influence du pôle urbain d'Aubenas.

En jaune : la vallée de l'Ardèche, en vert, la forêt cévenole,



Le territoire communal : à l'Ouest la forêt, à l'Est, les landes et les îlots agricoles. Au centre, l'espace bâti, partagé entre urbanisation ancienne très dense et habitat récent diffus.

Orientations générales

Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Le P.L.U. a créé les conditions d'une croissance démographique maîtrisée, qui assure un développement à l'échelle de Fons et favorise l'équilibre dans la répartition par classes d'âges.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec les objectifs de croissance démographique et d'équilibre de la pyramide des âges. Il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur de terrain.

Orientations générales des politiques d'urbanisme

L'objectif est de produire une urbanisation qui s'inscrive dans le fonctionnement du territoire et qui respecte les fondements de l'organisation historique de Fons, ses composantes bâties, agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités, qui renforce la centralité du village. Il s'agit aussi d'assurer la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux actuels et projetés à court terme.

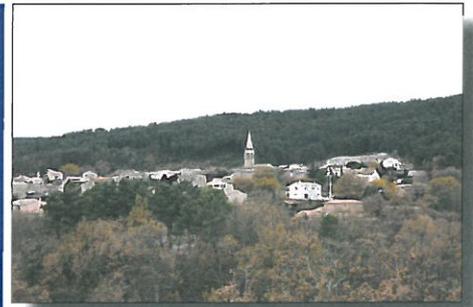
Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

Il s'agit d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- _en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services (le pôle d'Aubenas essentiellement)**
- _en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette).**

Les politiques de développement économique

Dans l'esprit du développement durable, le projet promeut la production d'énergies renouvelables et met en valeur la filière bois.



Orientations générales

Les politiques de développement des loisirs

L'objectif est de préserver le cadre de vie rural qui constitue le champ d'expression « naturel » des loisirs dans la commune.

Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité du territoire communal, du cadre de vie, le P.L.U. a développé :

- _des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels qu'urbains,
- _des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis dans la trame paysagère de leurs sites d'implantations.

Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures :

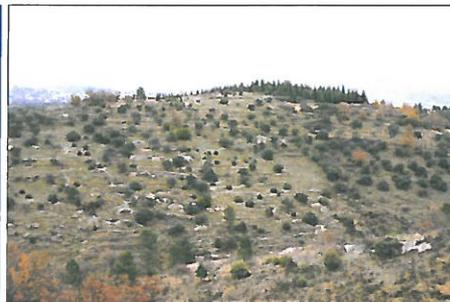
- _de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière croissante,
- _de préservation des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

Les politiques de protection contre les risques naturels

Le projet a tenu compte des risques naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il s'agit de satisfaire les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers de la densification de l'urbanisation et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant.



1 Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

Promouvoir une croissance démographique équilibrée

Objectifs

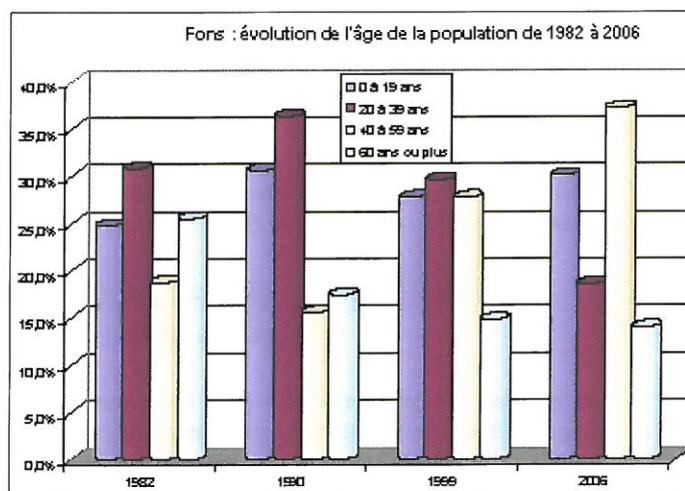
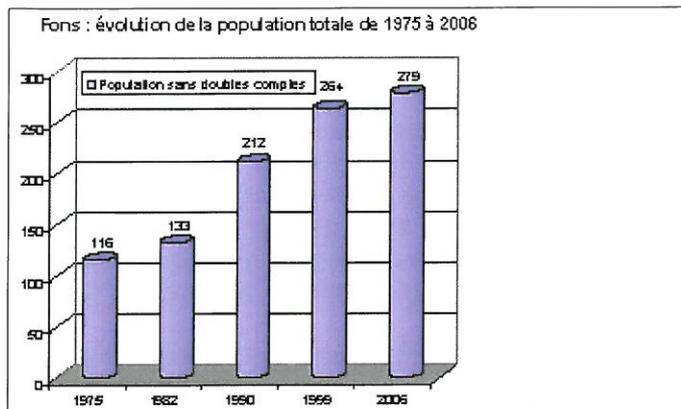
Fons jouit aujourd'hui d'une attractivité croissante.

En restant dans une logique de développement compatible avec le caractère rural de la commune, l'objectif est de libérer des espaces constructibles pour utiliser l'attractivité de la commune afin de promouvoir une croissance démographique durable, équilibrée dans la répartition par classes d'âges.

L'analyse de l'évolution démographique récente de la commune (1999 - 2008) a mis en évidence une croissance annuelle moyenne d'environ 1,7%. Ce rythme traduit une attractivité réelle. Il traduit aussi la situation économique du pôle d'Aubenas, qui induit des besoins en logements qui se répartissent pour partie sur les communes rurales qui lui sont proches.

La commune souhaite prolonger la dynamique démographique actuelle. En chiffre, l'objectif est donc d'amener Fons à l'horizon 2021, à environ 380 habitants (pour une croissance annuelle moyenne de 1,7 % sur la période 2008 - 2021).

La production, pour les dix prochaines années, d'un nombre d'habitations capable de prolonger le rythme de la construction mesuré ces dernières années serait cohérente avec une vision réaliste des besoins en logements au regard des nécessités du bassin d'emplois. Avec une moyenne de 4 logements par an sur 10 ans, le développement démographique induit est significatif, mais demeure à l'échelle de Fons et sans évolution brutale.



A Fons, si la population a plus que doublé depuis 1975, La répartition par classes d'âges montre un vieillissement croissant depuis les années quatre vingt dix.

1 Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

Promouvoir une croissance démographique équilibrée

Moyens

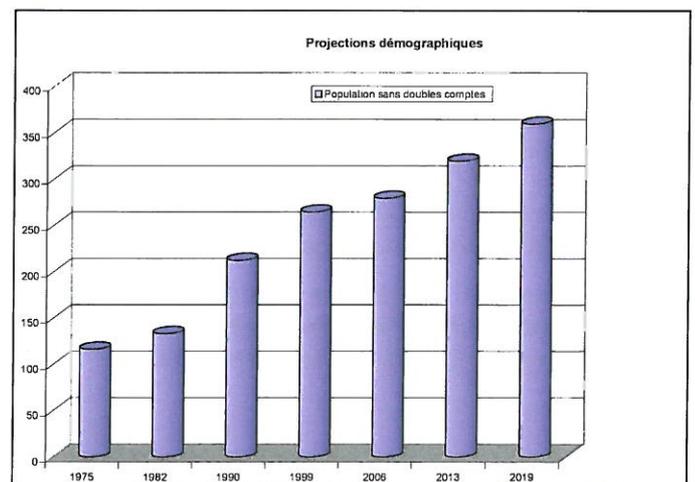
Pour atteindre les objectifs de croissance démographique, on a défini une capacité à bâtir répartie en deux ensembles :

- _ Les zones A Urbaniser (constructibles sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble),
- _ Les zones Urbaines, (constructibles au coup par coup).

Dans les zones A Urbaniser, la densité peut être précisée au travers des orientations d'aménagement. Ainsi, elle a été portée à une moyenne de 12 à 15 logements à l'hectare. Cette densité correspond à un mode d'urbanisation intermédiaire, entre l'ultra densité du bâti historique non reproductible aujourd'hui et l'habitat diffus récent, trop consommateur d'espace.

Au sein de l'espace bâti récent, la densité sera très probablement moindre, malgré les incitations du règlement du P.L.U. Dans les zones en assainissement autonome (l'essentiel de la capacité à bâtir en zones urbaines), cette densité sera encore plus faible à cause des besoins en terrain lié à l'installation des systèmes d'assainissement. Dans ces zones urbaines, la densité sera l'ordre de 5 logements à l'hectare, bridée essentiellement par le mode autonome d'assainissement.

Au final, si l'ensemble des terrains constructibles définis par le P.L.U. sont bâtis, la capacité d'accueil générée est de l'ordre d'une quarantaine de 40 logements, c'est à dire, appliquée au contexte démographique particulier de Fons, une croissance de 80 habitants environ, soit les objectifs fixés par la commune.



1 Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

La diversification de l'offre en logements

Objectifs

Après un développement récent conduit uniquement par la construction de maisons individuelles, il s'agit de favoriser une urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, respectueuse de l'environnement naturel, agricole, social et du paysage. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux, de diversité.

Pour faciliter l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, il s'agira de dépasser ce modèle d'habitat diffus...



...Pour tendre vers un habitat plus dense et mieux organisé.

Ces trente dernières années et malgré la croissance démographique, l'âge moyen a augmenté à cause d'un habitat diffus ultra dominant qui subit particulièrement la décohabitation*

Au-delà du simple aspect quantitatif, diversifier l'offre en logements, développer l'habitat locatif, favoriseront l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts d'accession à l'habitat individuel en propriété (qui constitue la totalité de l'offre à Fons actuellement) excluent du marché une part croissante de la population et notamment les jeunes ménages.

Dans les secteurs les plus propices de l'enveloppe urbaine, il faut donc définir les conditions d'aménagement qui permettent d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.

**Quand les enfants quittent la maison familiale, cela réduit mécaniquement le nombre de personnes par logement et fait augmenter l'âge moyen dans la commune.*

1 Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

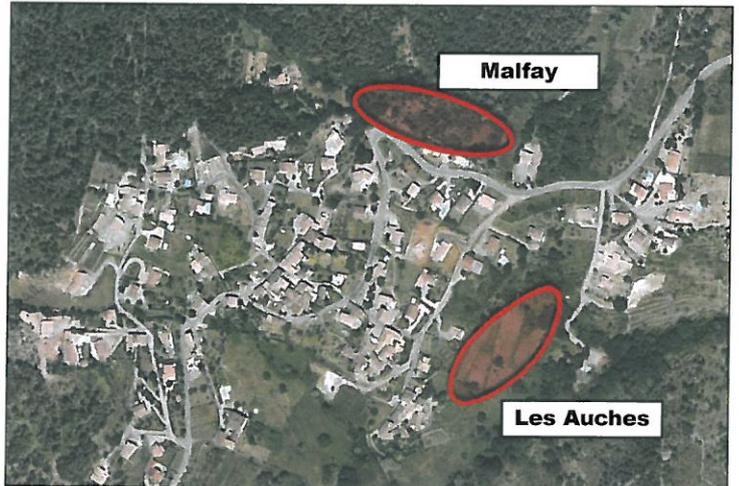
La diversification de l'offre en logements

Moyens

Dans les secteurs compatibles, les orientations d'aménagement imposent la mixité des formes bâties. Ainsi, Ces zones contiendront une partie d'habitat plus dense que le logement individuel « pur », tel qu'il s'est développé ces dernières années.

Dans la zone AU des Auches, il est fait application de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme, qui permet d'imposer dans des secteurs définis par la commune, un pourcentage minimum de logements locatifs aidés.

Ce pourcentage minimum a été fixé à 20%.



Les secteurs du village les plus propices au développement d'une urbanisation dense et diversifiée.



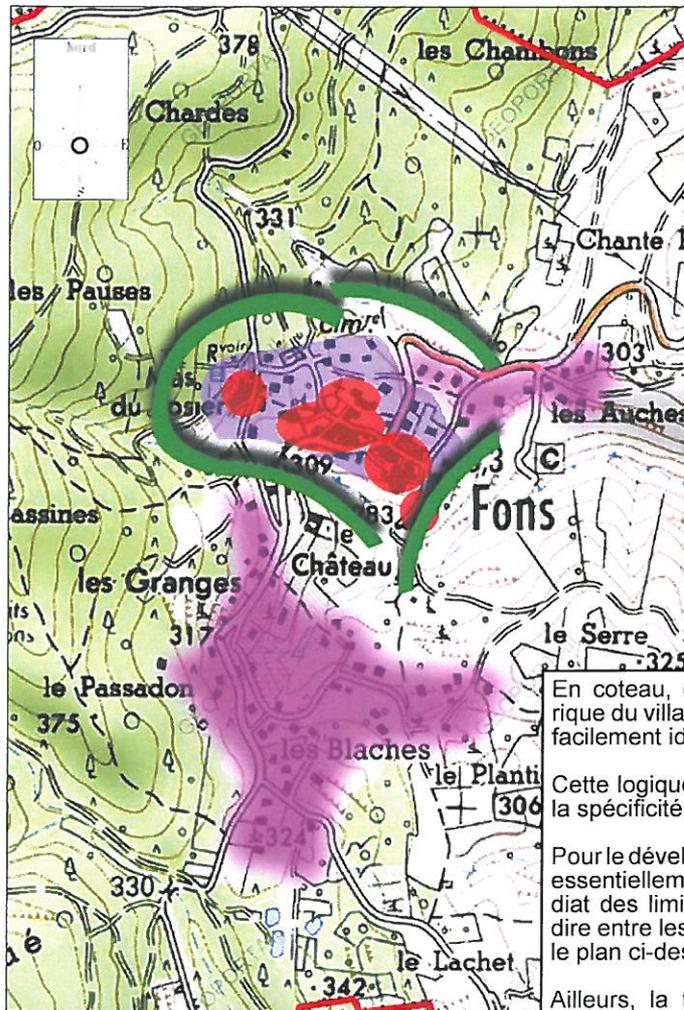
Les Auches / Plan de composition présenté à titre indicatif.

2

Orientations générales des politiques d'urbanisme

La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire

Objectifs et moyens



En coteau, entre forêt et landes, l'implantation historique du village s'inscrit dans des limites géographiques facilement identifiables.

Cette logique d'implantation constitue la « signature », la spécificité du village.

Pour le développement à venir, il a été décidé d'urbaniser essentiellement au sein ou dans le prolongement immédiat des limites géographiques et historiques, c'est-à-dire entre les arcs verts délimités schématiquement sur le plan ci-dessus.

Ailleurs, la tâche urbaine n'évolue pas significativement.



Les cœurs historiques du village (en rouge) et les extensions récentes attenantes (en violet).



Les excroissances urbaines récentes : elles s'affranchissent de la logique historique de l'implantation humaine.

Les récentes zones d'habitat diffus ont constitué une singularité dans l'organisation séculaire du territoire, caractérisée par un bâti ancien ponctuel, dense, qui ne s'est pas étalé dans les zones agricoles et naturelles. Le premier principe d'un développement respectueux du territoire intégré par le P.L.U. a été de ne plus créer de nouveaux points d'ancrage de l'urbanisation et de stopper l'étalement en « tâche d'huile », pour revenir à une logique historique qui consacre à nouveau le village comme pôle principal de l'urbanisation.

2

Orientations générales des politiques d'urbanisme

La centralité du village

Objectifs et moyens

Au fil des années, l'urbanisation récente s'est détachée du village historique pour coloniser une grande partie du coteau, sur les hauteurs du village, mais aussi et surtout au Sud, en créant un pôle d'habitat diffus aux Blâches. Par ailleurs, l'étalement de l'urbanisation n'a pas été accompagné par le développement d'espaces ou de voies publiques. Il n'y a pas ou peu de structure de quartier. Le résultat a été un tissu urbain "effiloché"

Une des conséquences de ce développement a été la dilution des liens sociaux dans le village, avec une vie locale écartelée entre deux échelles : l'échelle de la parcelle, du terrain sur lequel on a construit sa maison et l'échelle du canton, où la vie sociale et culturelle s'exprime dans le pôle urbain d'Aubenas. Entre ces deux échelles, l'entité "commune" s'étiolle et le territoire perd de sa richesse socio-économique pour ne plus devenir que le support physique de l'habitat.

Face à ce constat, dans ce qu'il est possible de mettre en place dans le cadre d'un P.L.U., **On a donc créé les conditions d'une vie de village renforcée par le recentrage de l'urbanisation au sein et dans le prolongement du village, en favorisant ainsi les accès au centre historique depuis les zones d'habitat qui seront créées dans le cadre du P.L.U.**



Le développement d'opérations denses, facilement accessibles depuis le cœur du village, y compris à pied ou en bicyclette constitue un premier élément physique du renforcement de la centralité et de la vie de village.

2

Orientations générales des politiques d'urbanisme

Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

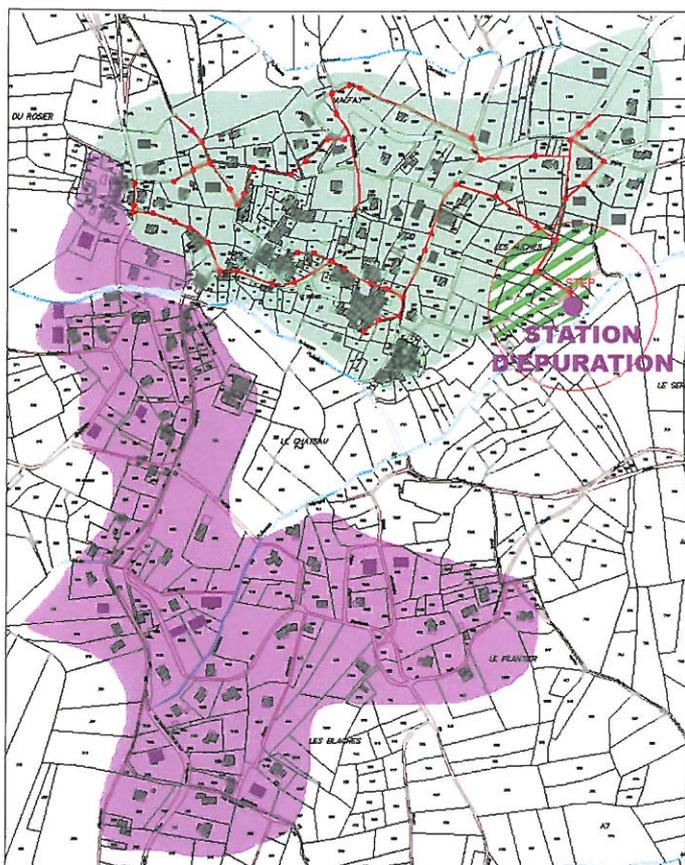
Objectifs et moyens

La cohérence entre réseaux et développement urbain se définit à deux niveaux :

_d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité.

_Puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte des constructions projetées.

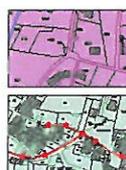
L'assainissement



Logique de définition des zones constructibles principales :

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles de tailles significatives là où le raccordement au réseau d'eaux usées était facile et peu onéreux pour la collectivité, c'est notamment le cas pour les zones A Urbaniser. Le projet a par ailleurs défini une capacité à bâtir compatible avec la capacité de traitement de la STEP.

Dans les zones d'habitat en assainissement non collectif, par souci de limitation de l'étalement urbain, l'enveloppe constructible définie par le P.L.U. correspond à la tâche urbaine existante.



Emprise approximative actuelle ou projetée des secteurs en assainissement collectif.

Emprise approximative des secteurs en assainissement non collectif.

Concernant la zone "verte", certains terrains (hachurés sur le plan), sont situés dans un rayon de moins de 100 m autour de la station d'épuration. Afin de soustraire l'urbanisation à venir des nuisances olfactives liées à cet équipement, il a été décidé d'empêcher l'implantation d'habitations dans ce rayon de 100 mètres.

L'eau potable

Le projet a privilégié le développement de l'habitat dans les dents creuses du village et la densification de l'espace bâti autour, au travers de la programmation de deux opérations d'aménagement d'ensemble (zones AU). Pour assurer la cohérence de ces orientations avec la structure et la capacité du réseau, la commune, en reprenant les conclusions techniques du Schéma Directeur d'Eau Potable :

_a porté le rendement du réseau à 80% en supprimant l'essentiel des fuites,

_a engagé la réalisation du maillage entre les deux réseaux d'eau potable qui desservent la commune, de manière à assurer la desserte en eau potable du village et de l'urbanisation nouvelle qui y est prévue (notamment ses zones AU).

Le rendement de 80% du réseau, la capacité de la ressource en eau et le maillage des deux réseaux assureront donc la desserte en eau potable de l'ensemble des zones constructibles projetées.

2

Orientations générales des politiques d'urbanisme

Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

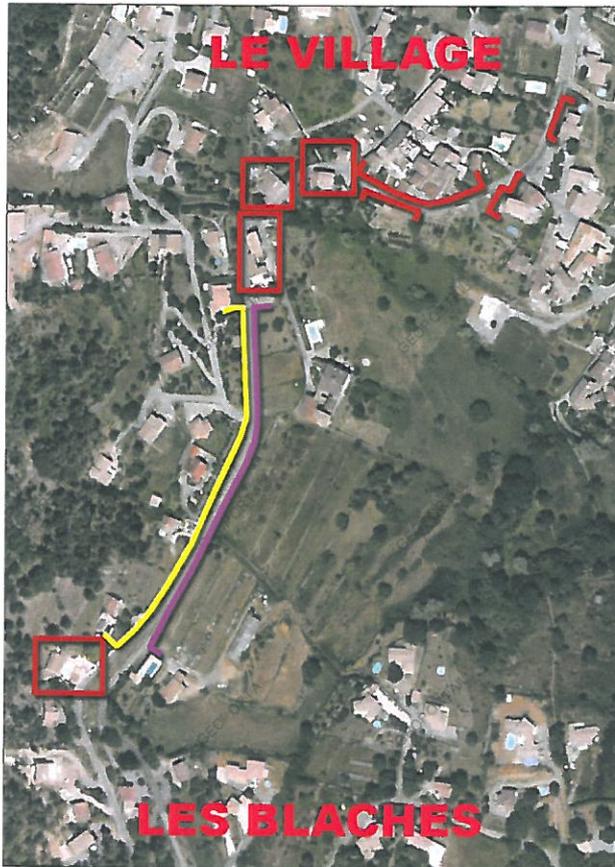
Les communications numériques

Les habitants de la commune bénéficient d'un accès à Internet via l'ADSL mais d'un débit assez faible (512 Ko/s), à cause d'un répartiteur éloigné (localisé à Aubenas). Ce débit relativement faible peut constituer un frein au télétravail et une amorce de fracture numérique par rapport à l'agglomération d'Aubenas proprement dite. Si l'objectif de la commune est d'augmenter le débit pour faciliter l'accès aux services Internet dans la commune et développer le télétravail, elle n'a toutefois pas la maîtrise du renforcement de ces débits. On peut cependant espérer que la présence de fibre optique, qui accompagne la déviation de la R.D.104 permettra d'améliorer le débit Internet.

3

Orientations générales des politiques de transports et déplacements

Objectifs et moyens



L'espace bâti s'est étalé alors que le réseau de voirie a finalement peu évolué par rapport à sa structure historique. La R.D.153 (qui devient Chemin communal n°3 à la sortie Sud du village) forme la colonne vertébrale de ce réseau. S'y connecte un réseau secondaire de voies publiques aux gabarits faibles.

En outre, les conditions de circulation sur le Chemin communal n°3 sont difficilement améliorables pour les flux liés à l'urbanisation du Sud du village : la traversée du Chef-lieu très dense, le tronçon de voirie en encorbellement et les maisons parfois très proches de la chaussée rendent très difficile tout élargissement.

Entre le village et les quartiers Sud (Les Blâches), la R.D.153 (qui devient chemin communal n°3 à la sortie Sud du village) jouxte des terrains bâtis (ligne jaune) à l'Ouest. Elle surplombe les terrasses agricoles à l'Est (ligne violette). D'un côté comme de l'autre, l'élargissement de ce tronçon de route, s'il reste toujours possible, sera long (acquisition des sur-largeurs nécessaires sur des terrains bâtis) et coûteux, avec une topographie qui nécessite la création de murs de soutènement. Si l'élargissement de la voie peut être programmé sur le long terme, à court terme, imaginer la mise en oeuvre des travaux nécessaires à l'élargissement ne paraît pas réaliste.

En outre, plusieurs maisons (encadrées en rouge) viennent tangenter la voie. L'élargissement nécessiterait leur destruction, au moins partielle.

Enfin, s'il est possible d'améliorer les conditions de circulation sur ce tronçon de route, demeurera toujours le problème de la traversée du centre historique par les voitures, peu compatible avec la vie de village.

3

Orientations générales des politiques de transports et déplacements

Objectifs et moyens

A l'échelle de l'ensemble bâti :

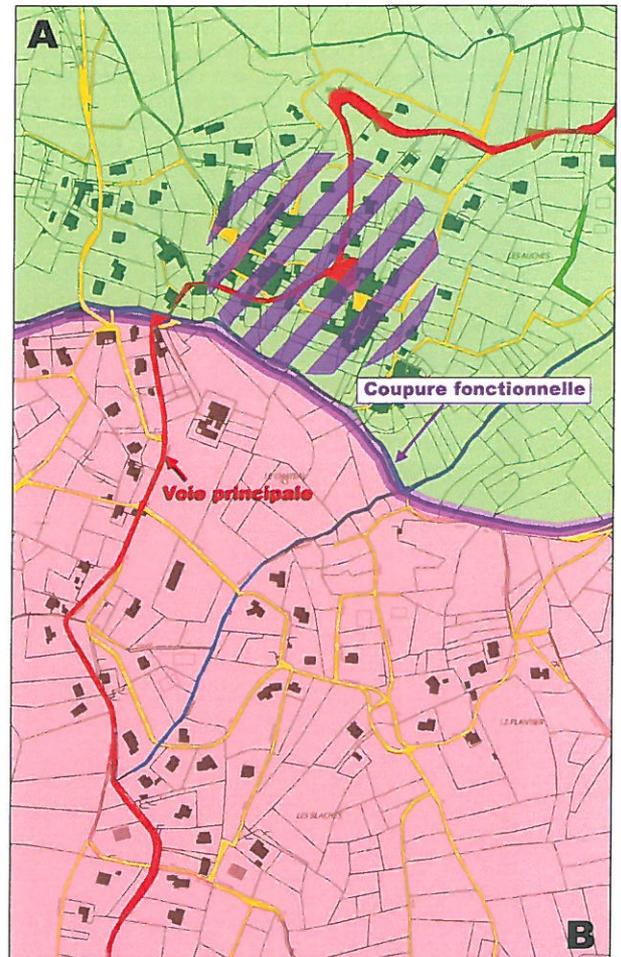
- _ au regard de l'état du réseau de voirie,
- _ considérant que les mesures nécessaires à l'amélioration globale de ce réseau ne peuvent se concevoir, au mieux, qu'à moyen terme,

Deux objectifs se dégagent clairement :

- _ à court terme, il est nécessaire de définir des enveloppes constructibles compatibles avec le niveau de desserte offert par le réseau tel qu'il existe aujourd'hui.
- _ sur le plus long terme : mettre en place les outils pour améliorer le réseau et ainsi dégager, pour le futur, de nouvelles opportunités de développement.

Ensuite, dans ce qu'il est possible d'urbaniser à court terme au regard du réseau de voirie, les objectifs sont :

- _ de minimiser, pour la commune, les coûts induits par l'urbanisation, c'est à dire favoriser l'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, pour transférer sur les aménageurs le financement des voies internes aux opérations,
- _ de favoriser les déplacements doux (à pied, en bicyclette), entre les zones d'habitat entre elles et entre les zones d'habitat et le coeur historique.



Si l'on prend en compte l'état du réseau de voirie actuel, il apparaît clairement une rupture fonctionnelles entre la partie A (en vert) et la partie B (en rouge).

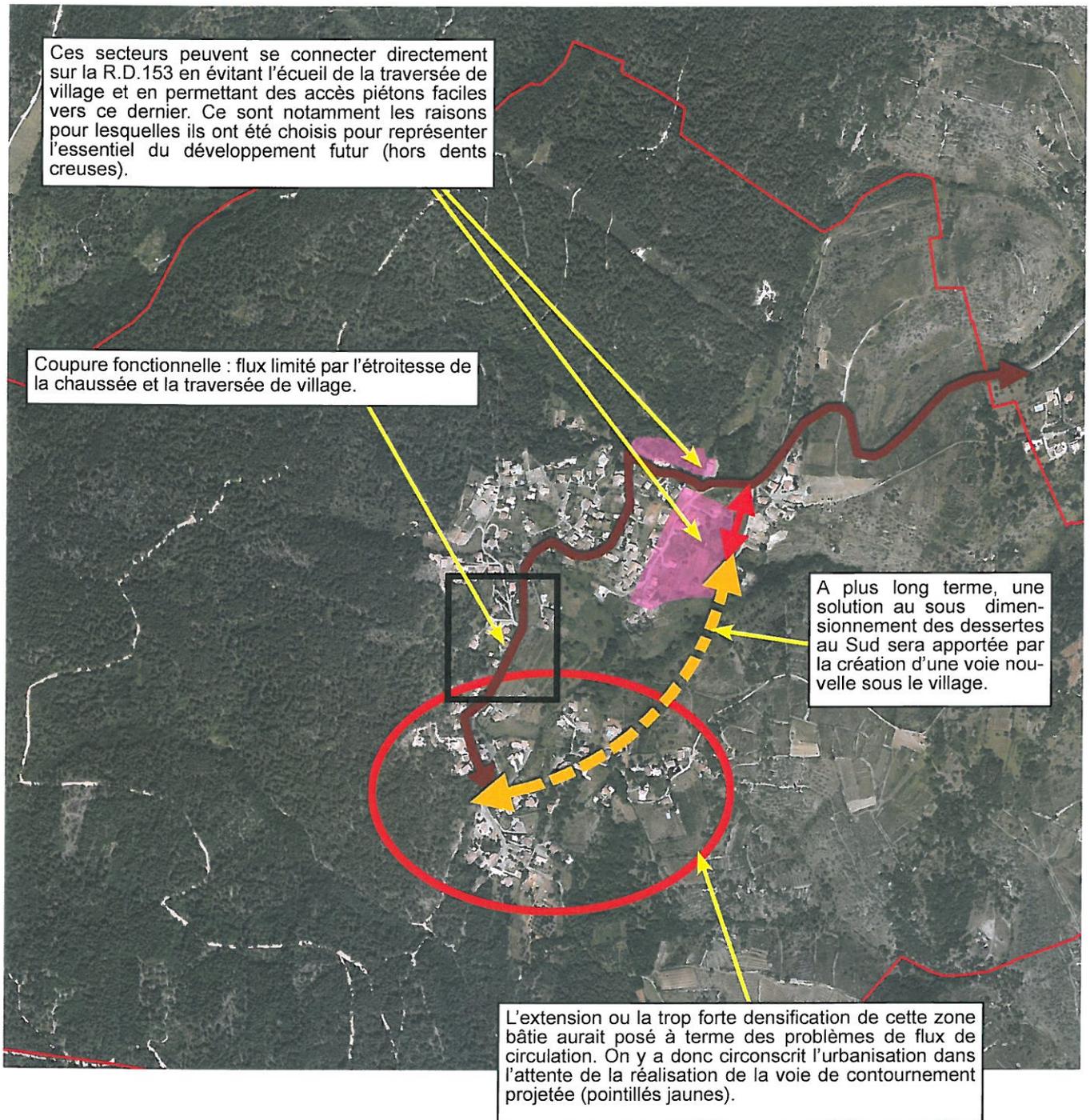
Dans la partie verte, on trouve des secteurs qui peuvent assez facilement se connecter à la route principale sans traverser le village et sans "traumatiser" le tissu urbain actuel (pas d'élargissement nécessaire). Il est aussi possible d'assurer des liaisons piétonnes vers le centre historique.

Dans la partie rouge, on se heurte à la sous-capacité du réseau de voirie secondaire (en jaune), aux difficultés d'élargissement du chemin communal n°3 et à l'obligation de traverser le village pour rallier la vallée.

3

Orientations générales des politiques de transports et déplacements

Moyens



Objectifs et moyens

La filière bois

Au regard du faible potentiel de développement d'activités économiques "classiques" telles qu'elles existent dans la vallée (artisanat, industrie, commerce), il s'agit d'abord d'offrir aux activités de la commune un site dans lequel elles pourraient se développer.

En ce sens, la création d'une petite zone d'activités (urbanisation future compte tenu de la carence en équipement) sur le site actuel de la scie mobile permettra de d'affirmer la destination des sols, tout en dégagant des surfaces supplémentaires pour le développement de la filière bois, avec une double cohérence :

_ Favoriser l'implantation de moyens de production et de transformation du bois sur un site proche de la matière première (limitation des déplacements), mais relativement éloigné du village (gestion facile des nuisances réciproques),

_ Développer une activité qui s'intègre dans l'économie générale d'une commune à l'identité rurale.

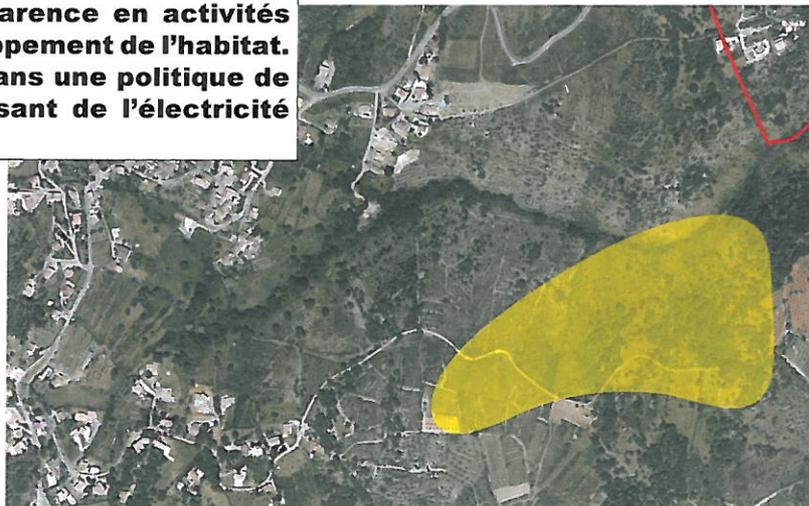
Une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques a donc été créée. Sa construction effective pourra avoir lieu après l'amenée de l'ensemble des réseaux publics nécessaires au droit de la zone.



Localisation de la zone d'urbanisation future à vocation d'activités artisanales.

Le projet photovoltaïque

La commune porte un projet d'implantation d'une centrale solaire de production d'électricité. Un pré-projet est en cours de réalisation. Cette centrale solaire permettrait de valoriser économiquement des espaces de friches, dans un contexte de carence en activités économiques par rapport au développement de l'habitat. Par ailleurs, ce projet s'inscrirait dans une politique de développement durable, en produisant de l'électricité grâce à l'énergie solaire.



La tâche jaune symbolise l'emplacement approximatif du projet. Elle ne préfigure en rien du périmètre définitif, qui sera établi ultérieurement, dans le cadre d'études qui seront propres au projet.

Préserver le grand paysage

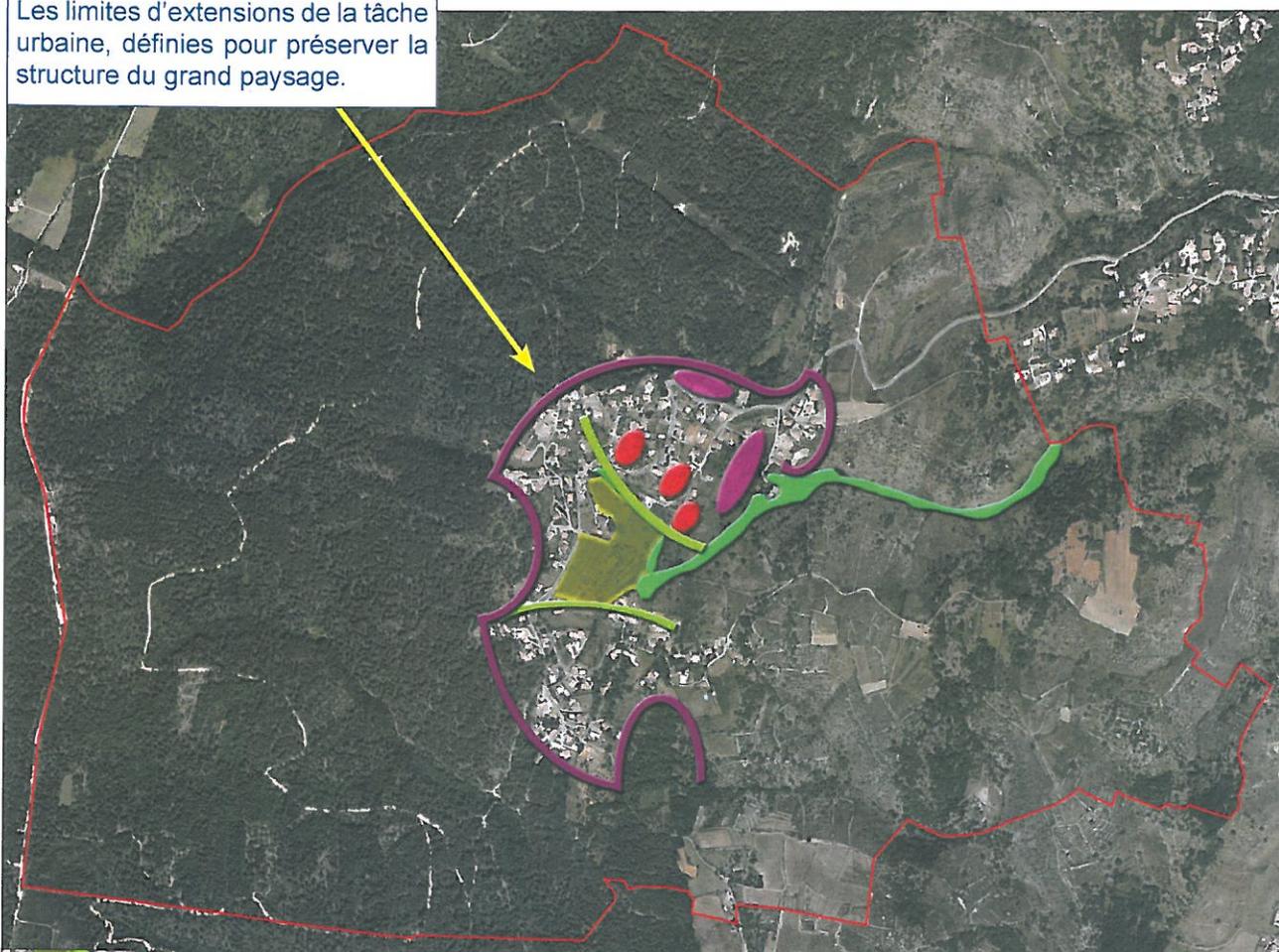
Objectifs et moyens

Au regard de l'importance, pour l'identité communale de la structure paysagère historique de Fons, on a protégé ses principales lignes de force :

_respect des grandes unités du paysage et de leurs contrastes, en définissant des limites facilement identifiables pour l'extension des zones constructibles,

_maintien d'une lecture facile du village, du contraste entre les espaces bâtis denses et les espaces agricoles ouverts à l'Est, la forêt à l'Ouest.

Les limites d'extensions de la tâche urbaine, définies pour préserver la structure du grand paysage.



La coupure naturelle et agricole entre le village et la zone d'habitat diffus au Sud est maintenue.



Les espaces boisés principaux sont protégés : la forêt à l'Ouest, pour son rôle d'écran, les ripisylves de ruisseaux, pour le rythme et le caractère bucolique qu'ils octroient au paysage ouvert en contre-bas du village.



Les zones constructibles principales se développent dans un espace déjà largement bâti, sur un modèle plus dense que l'habitat pavillonnaire, de manière à former un tout plus cohérent avec le bâti historique très dense. Elles n'entament pas les grandes unités agricoles et naturelles, respectent l'échelle du coteau sa structure en terrasses.

5 Les politiques de protection des paysages

Préserver le grand paysage

Objectifs et moyens : la composition du paysage de coteau



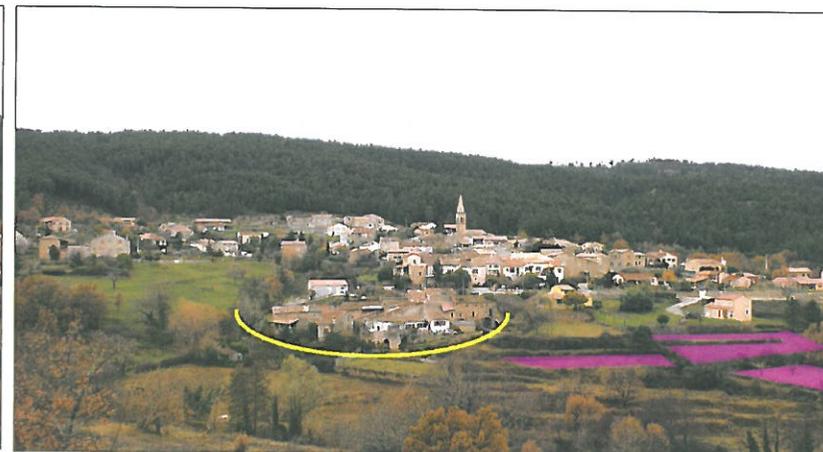
Sur ce panorama, les enjeux de préservation du paysage apparaissent clairement :

Les terrasses (A) sont inconstructibles dans le P.L.U. car importantes dans l'équilibre du panorama entre bâti et espaces ouverts du coteau. Une urbanisation ici (notamment au coup par coup, sur un modèle pavillonnaire) détruirait cet ensemble d'ouvrages qui présente un intérêt paysager mais aussi culturel et identitaire.

L'espace ouvert (B) marque la coupure entre le bâti ancien et le bâti purement résidentiel. Le maintien de cette coupure, qui correspond à un vallon, par un classement inconstructible évite un "nappage" du coteau et pérennise la position dominante du village dans la composition du panorama.

La ligne de ciel définie par les constructions à la frange de la forêt est maintenue pour préserver la lecture du clocher de l'église dans le paysage d'ensemble, en tant qu'élément structurant essentiel. L'urbanisation épargne par ailleurs la forêt de coteau qui domine le village.

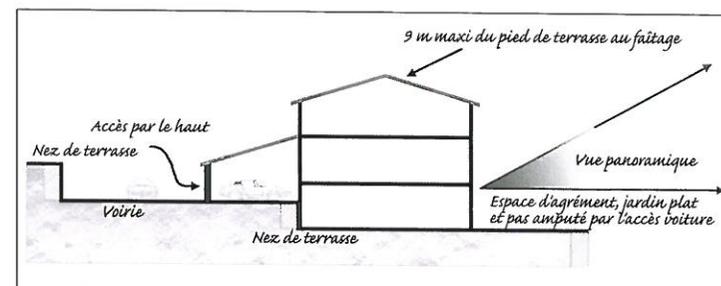
Autour du bâti ancien, on a évité la reproduction d'une urbanisation diffuse qui ignore les lignes de force de l'implantation du bâti ancien (à l'instar des constructions 1 et 2 par exemple). Dans le prolongement du village, le P.L.U. impose une urbanisation dense, étagée sur les lignes de pentes, "en greffe".



La problématique de renforcement par le bâti du village pose la question de l'impact potentiel d'une urbanisation mal maîtrisée dans la partie la plus sensible du coteau.

On a donc (en particulier sur les terrains colorés en violet sur le panorama ci-dessus) :

Imposé sur les terrasses, une urbanisation sous la forme d'une d'opération d'aménagement d'ensemble dense, étagée sur les lignes de pentes formées par les terrasses, "en greffe" avec le village.



5

Les politiques de protection des paysages

Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer

Objectifs et moyens

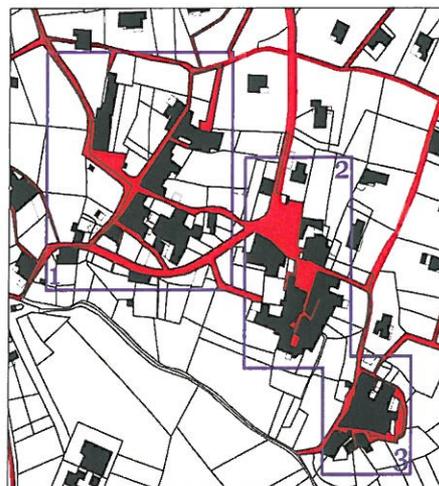
Le P.L.U a protégé et valorisé la structure bâtie et l'architecture des cœurs historiques dans leurs composantes les plus importantes : densité, relation à la rue (entremêlement des constructions), caractère architectural : pierres apparentes le plus souvent, toitures en tuiles rondes, génoises, assemblage "organique" de l'urbanisation.

Pour cela, le projet :

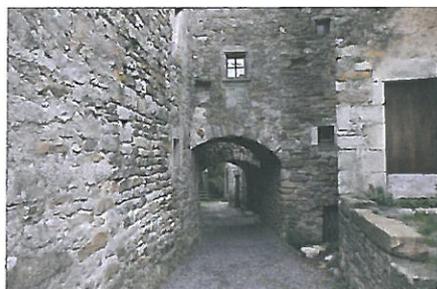
_impose des règles architecturales strictes pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant dans le village.

_crée des règles d'implantation permettant la préservation de la forme urbaine historique.

_Définit des règles architecturales évitant les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir, notamment celles qui sont en co-visibilité avec le bâti ancien (couleurs d'enduits criardes, volumes trop complexes...).



Organisation de l'urbanisation ancienne : un village ultra-dense, segmenté en trois parties étagées sur les lignes de pentes.



Le bâti ancien constitue un élément essentiel de l'identité culturelle de Fons.



Différentes structures de maçonneries anciennes.

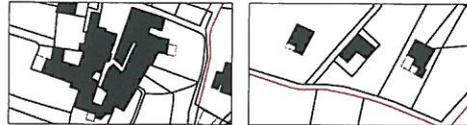
5

Les politiques de protection des paysages

Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer

Moyens

Pour respecter le paysage, autour du cœur historique, le P.L.U. développe un espace bâti intermédiaire, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent, qui a "abîmé" la lisibilité du paysage de coteau :



Le bâti récent, diamétralement opposé au bâti historique dans sa conception.

Le bâti historique.



LA STRUCTURE URBAINE PROJETEE

Les lignes de force de la trame bâtie du village sont prolongées dans les secteurs centraux de la problématique de développement.

Dessin à titre indicatif

6

Les politiques de protection des espaces agricoles

Objectifs et moyens

Le territoire agricole, peu adapté à la mécanisation, a vu son emprise se réduire de manière très significative au profit d'espaces de landes et de friches qui ont colonisé une grande partie des terrasses anciennement en vergers et en vignes. Toutefois, depuis peu, des oliveraies ont été plantées sur les terrains les mieux adaptés (pentes, ensoleillement, sensibilité au gel). Bien que modestes en emprises, elles constituent des points d'ancrages importants pour le maintien de l'activité agricole à Fons. La protection de ces îlots agricoles est donc fondamentale et il est important de les tenir à l'écart de l'urbanisation. Par ailleurs, si une grande partie de la Surface Agricole Utilisée a disparu, le potentiel agricole des terres en friches demeure.



Les friches.

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, Le P.L.U. a protégé du développement urbain les secteurs les plus importants pour l'activité agricole, en particulier les oliveraies.

Les secteurs du développement urbain se situent en continuité de zones déjà bâties. Les unités foncières visées sont suffisamment morcelées pour ne pas réduire de manière significative la surface utile de telle ou telle exploitation agricole.



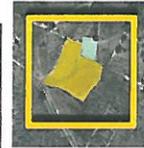
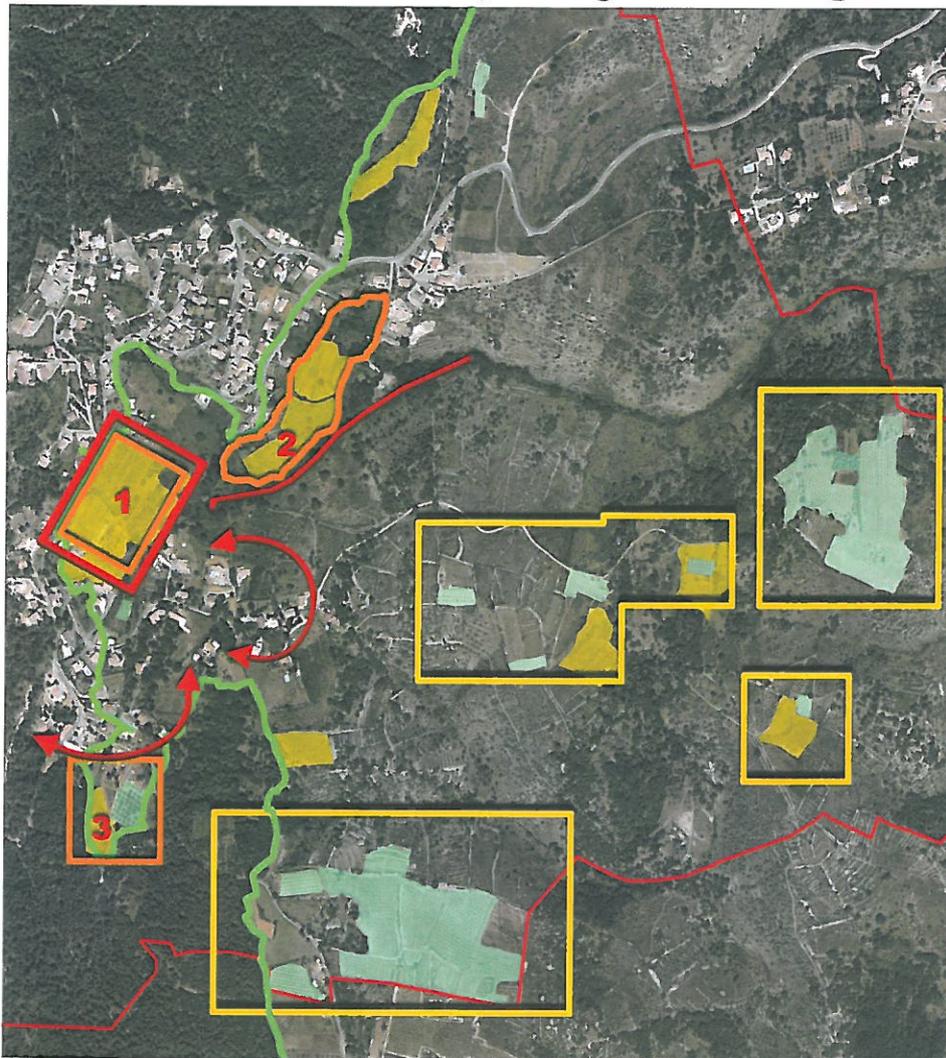
Les jeunes oliveraies.

Les sièges d'exploitations agricoles ont été classés en zone A, pour affirmer la vocation d'outils de travail des bâtiments et éviter leur changement de destination. Un siège a été toutefois classé en zone UC compte tenu de son enclavement au sein de l'espace bâti. On a cependant permis dans le règlement de la zone UC l'évolution du Bâti agricole.

Globalement, si certains secteurs qui présentent un potentiel agricole sont classés en zone constructible, leur devenir urbain est logique au regard de la politique de développement, à savoir une urbanisation dans la continuité de l'ensemble bâti existant. Indirectement, ce choix préserve du mitage les espaces agricoles les plus importants.

Les politiques de protection des espaces agricoles

Objectifs et moyens



Secteurs agricoles protégés strictement dans le P.L.U.



L'étalement de la "tâche" d'habitat diffus est stoppée notamment au Sud (encart n°3), pour protéger les vergers.

Les secteurs agricoles encadrés en jaune sont peu soumis à la pression de l'habitat : éloignés des réseaux et du village, en dehors de mutations liées à l'évolution de l'agriculture elle-même, ils sont pérennes. Ces secteurs sont classés en zone A (agricole), donc protégés.

S'il est "aisé" de classer en zone agricole des secteurs qui n'offrent pas d'enjeu de développement, l'exercice est plus délicat lorsque viennent se confronter projet urbain et principe de protection de l'agriculture, (indissociable de l'enjeu de préservation de l'identité de la commune).

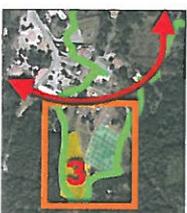
Cette "confrontation" s'exprime essentiellement sur les espaces entourés en orange sur la photographie aérienne.



Le secteur 1 est formé par une succession de terrasses sur un coteau à la pente relativement douce. Il forme une entité de bon potentiel agricole. Le potentiel agricole de ce secteur est protégé strictement : tout bâtiment nouveau est interdit, y compris agricole.



Le secteur 2 se situe dans le prolongement immédiat du village, en contrebas. Sur le plan agricole, les terrains en terrasses sont pâturés, mais les sols sont maigres et peu productifs. Par ailleurs, ces terrains, entre le village et et la ruisseau, ne font pas partie d'un ensemble agricole significatif. L'impact agricole de l'urbanisation de ce secteur est très faible. Le P.L.U. y a créé une zone constructible qui traduit un réel projet urbain.



Le secteur 3 se situe à la transition entre un petit espace agricole et l'urbanisation extensive. Compte tenu des superficies disponibles pour l'habitat ailleurs, créer quelques maisons supplémentaires au détriment de cet espace agricole est apparu incohérent avec l'objectif de protection des terres en production.

7 Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques

Objectifs et moyens

Les enjeux environnementaux de la commune sont:

La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique (l'unicité de la forêt cévenole, la ripisylves du ruisseau de Valgrand, la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).

La préservation de la perméabilité du territoire aux mouvements de faune.

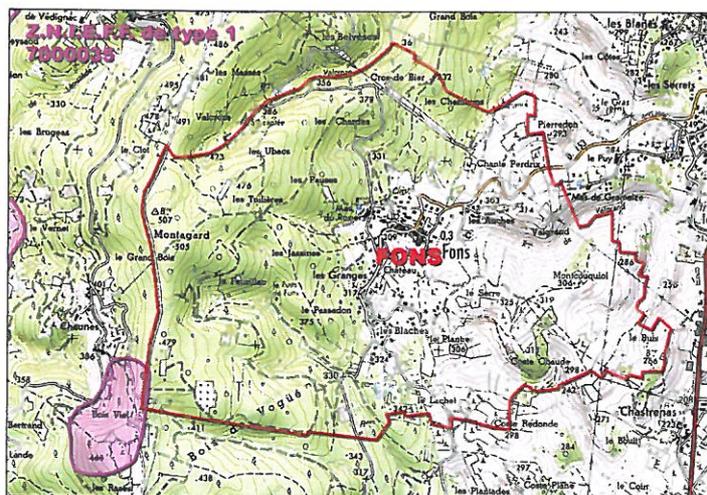
La protection du réseau écologique local :

- *Les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
- *Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune.



La forêt de pins, sur les hauteurs du village.

La protection de la Z.N.I.E.F.F.



La Z.N.I.E.F.F. de type 1, à la pointe Sud Ouest de la commune.

Compte tenu de l'éloignement de la Z.N.I.E.F.F. des secteurs à enjeux de développement urbain ou agricole de Fons, le projet n'interfère pas avec la zone naturelle, qui reste protégée.

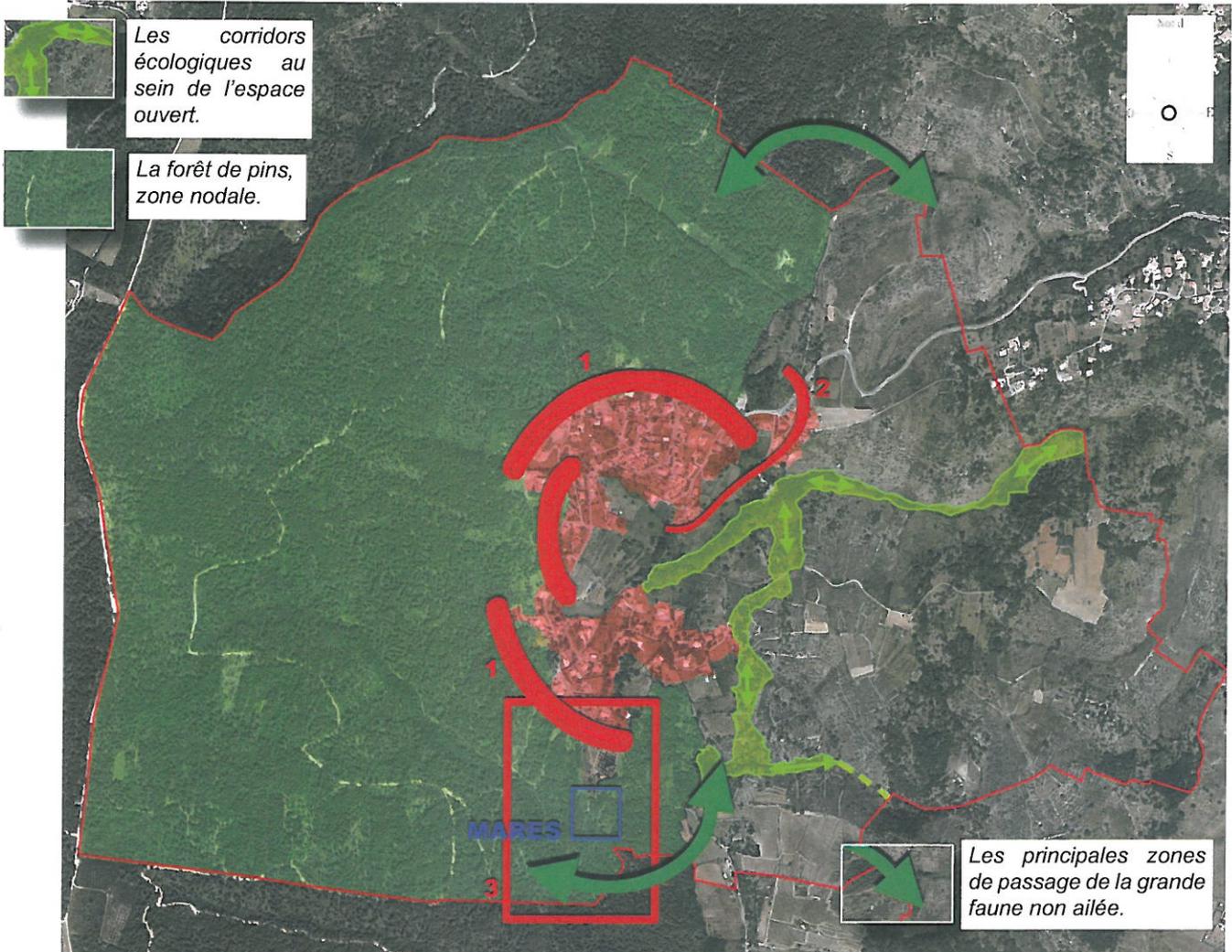


La forêt de pins altérée par l'habitat diffus.



La ripisylve du ruisseau de Valgrand.

7 Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques



Les zones constructibles ne présentent pas d'enjeu environnemental particulier : des prés, proches de zones déjà bâties.

Les espaces naturels forment un “réseau écologique”. Les interactions existantes ou potentielles entre ce réseau et les zones construites se focalisent :

- _sur la zone nodale forestière, qui a été entamée par l'urbanisation récente,
- _sur la zone de passage de faune, au Sud, réduite au fur et à mesure du développement de l'habitat récent vers le Sud.

Le P.L.U. a stoppé le “grignotage” de la zone nodale forestière, en limitant à l'existant l'emprise de l'urbanisation dans les coteaux, à l'Ouest et au Sud (1)

Il a privilégié le développement de l'urbanisation en contrebas du village, sur des terrains largement anthropisés, situés en-dehors des espaces à enjeux environnementaux (2).

Il a maintenu l'emprise de la zone naturelle au Sud pour conserver les possibilités de passage de faune d'Est en Ouest et inversement. Pour préserver également les abords des mares (3)

8 Les politiques de prévention contre les risques naturels

Objectifs et moyens

A Fons, quelques risques naturels ont été identifiés :

Le risque de feux de forêt : dans la commune, il concerne le massif forestier qui surplombe le village.

Le risque de débordement : les ruisseaux, souvent non permanents affluents du ruisseau de Valgrant peuvent très localement, générer un risque de débordement.

La prise en compte des risques naturels fait partie intégrante du développement durable. Il s'agit de ne pas urbaniser dans les secteurs présentant des risques forts et moyens et d'éviter le développement dans les zones à risques faibles lorsque suffisamment de terrains urbanisables peuvent être dégagés ailleurs.

LE P.L.U. NE DEFINIT AUCUNE ZONE CONSTRUCTIBLE DANS LES SECTEURS DE LA COMMUNE SOUMIS A UN RISQUE NATUREL DE DEBORDEMENT. Par ailleurs, l'essentiel des zones destinées à l'urbanisation se situe en-dehors de secteurs soumis au risque de feux forêt, à deux exceptions près :

_la zone AUif, mais il s'agit d'une zone d'urbanisation future, non constructible en l'état. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U. et réalisation des équipements communaux de lutte contre l'incendie (voies et hydrants).

_la zone AU de Malfay : cette zone, urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble est importante dans la problématique du P.L.U. et notamment dans son objectif de recherche d'équilibre dans l'offre en logements, c'est pourquoi, bien que située en lisière de forêt il a été prévu d'y créer des logements. Toutefois, afin de concilier urbanisation et prévention des feux forêt, l'urbanisation a été conditionnée à :

- la suppression de l'état boisé des terrains,
- la création d'une zone tampon inconstructible entre les constructions projetées et la forêt,
- la réalisation des dispositifs communaux de lutte contre l'incendie (voies et hydrants) conformes aux normes en la matière.

9 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs de densité et moyens

L'objectif de densité moyenne de l'habitat (et donc de modération de consommation d'espace) est d'une douzaine de logements à l'hectare.

Cet objectif a été intégré dans les orientations d'aménagement des principales zones constructibles définies par le P.L.U., (les zones AU), qui représentent à elles seules près de 40% des surfaces urbanisables, soit environ 2 ha qui seront urbanisés avec une densité de 12 à 15 logements à l'hectare.

Pour les terrains encore libres classés en zone urbaine, le règlement du P.L.U. (zones UB et UC) incite à la densité :

- _ possibilité d'implanter les annexes en limites séparatives,**
- _ possibilité d'implantation des habitations sur les limites séparatives internes à une opération d'aménagement d'ensemble,**
- _ hauteur maximale qui permet la création de deux niveaux plus combles,**
- _ Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) fixé à un niveau qui permet l'habitat groupé (0,30).**

En zone UA, en dehors d'une hauteur maximale (essentielle pour le respect du paysage), aucune limite à la densité n'a été fixée.

Objectifs de lutte contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain s'est concrétisée dans le P.L.U. par deux mesures fortes :

- _ La définition de deux zones d'habitat nouvelles d'un seul tenant, (les zones A Urbaniser sur environ 2 ha au total), en extension de la tâche urbaine actuelle). Constructible sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, elles permettront un organisation cohérente et rationnelle des constructions, sans "gâchis" de terrain, avec une densité moyenne de 12 à 15 logements à l'hectare.**
- _ En dehors des zones A Urbaniser, la quasi absence d'extension de la tâche urbaine dans le cadre de l'urbanisation au coup par coup : cette tâche urbaine s'accroît de moins de 3000 m².**

Ainsi, pour une capacité d'accueil estimée à 40 logements environ, la tâche urbaine totale n'est agrandie que de 2,3 ha, soit une consommation brute nouvelle, par rapport à l'emprise actuelle de l'urbanisation (y compris voiries, espaces communs, stationnements...) d'environ 550 m² par logement.