PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Révision allégée n°3

Arrêt le 18/12/2024

Approbation le 24/09/2025

Introduction....3
Objectifs de la révision allégée....3
Périmètre de la révision allégée....3
Justification du recours à la procédure de révision allégée....5
Déroulé de la procédure administrative....6
Description de la révision allégée....8
Justification du contenu de la révision....10
Définition et critère de réajustement et de modification....15
Évolutions apportées au plu....15
Synthèse de la modification simplifiée....15
Ajustement du périmètre de l'Espace Vert Protégé et ajout des prescriptions ponctuelles au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme....16
Conclusion....17

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Bagnols-sur-Cèze a été approuvé le 27 juillet 2013. Le conseil municipal a engagé une procédure de révision allégée par délibération en date du 25 septembre 2024. Le conseil municipal avait auparavant déjà engagé trois procédures de modification simplifiée et de deux procédures de révision allégée :

- Modification simplifiée n°1 délibérée en conseil municipal le 24 mai 2024
- Modification simplifiée n°2 délibérée en conseil municipal le 7 octobre 2017
- Révision allégée n°1 délibérée en conseil municipal le 23 novembre 2019
- Modification simplifiée n°3 délibérée en conseil municipal le 12 octobre 2021
- Révision allégée n°2 délibérée en conseil municipal le 5 avril 2023

Le PLU en vigueur s'est construit autour de cinq grands objectifs afin d'affirmer la commune comme étant la troisième ville du département du Gard et la ville centrale du Gard Rhodanien :

- Une amélioration de la qualité de vie pour tous
- Un renforcement des pôles économiques
- Une valorisation du potentiel touristique et de loisirs
- Un embellissement de la place du paysage
- Une optimisation de l'usage de l'eau

Conformément à l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial). Dans le cadre de Bagnols-sur-Cèze, le PLU doit ainsi être compatible avec le SCoT du Gard Rhodanien. Rassemblant les quarante-quatre communes de la communauté d'agglomération du Gard Rhodanien, le SCoT a été approuvé le 14 décembre 2020 par délibération du conseil communautaire.

OBJECTIFS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Monsieur le Maire a engagé la mise en œuvre d'une procédure de révision allégée du PLU en vigueur pour **la réduction d'un Espace Vert Protégé** par le règlement du PLU en vigueur, situé dans la zone urbaine U en raison notamment de son manque d'intérêt environnemental et paysager, de l'existence déjà d'autres espaces verts alentours et du besoin en densification dans le secteur.

PÉRIMÈTRE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

La révision allégée du PLU porte sur une réduction de l'Espace Vert Protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme par le règlement du PLU dont le périmètre recouvre actuellement les parcelles BY 627, BY 629 et BY 630 sur une superficie de 3 450 m^2.

PLU

Bagnols-sur-Cèze

Périmètre de la révision allégée n°3 du PLU

Éléments de repère

- Périmètre de la révision allégée
- Limites parcellaires

Prescriptions surfaciques du PLU en vigueur

- Espace Vert Protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Source(s) : Google Satellite, prescriptions du PLU en vigueur

Réalisation : Écovia - Planèd, 2024.

JUSTIFICATION DU RECOURS À LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE

Les articles L.153-34, L.153-35 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme disposent que :

Article L.153-34 : *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-35 : *Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L.153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L.153-34 peuvent être menées conjointement.*

En l'espèce, la révision ne prévoit pas de modifier les orientations définies par le PADD du PLU en vigueur ou de porter atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, mais d'ajuster le périmètre d'un espace vert protégé sur le territoire. Ces changements entrent dans les champs précédemment cités.

Dès lors, le PLU de la commune de Bagnols-sur-Cèze fait l'objet d'une procédure de révision dite « allégée » telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

La procédure de révision allégée est effectuée selon notamment les articles L.153-11 à L.153-30 et L.153-31 à L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

1. **Délibération de prescription de la révision allégée par le conseil municipal :**
   - La délibération précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation. Elle est notifiée aux personnes publiques associées et aux organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ;
   - Elle est soumise à concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;
   - Elle doit faire l'objet d'un examen cas par cas pour déterminer le besoin d'une évaluation environnementale en application de l'article R.104-11 ; Elle fait l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme : affichage pendant un mois en mairie, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, sur le site internet de la commune.

2. **Élaboration du dossier du projet de révision allégée du PLU et mise en œuvre de la concertation publique**

Dans le but d'assurer l'information et la participation du public au projet de révision allégée du PLU à élaborer, il sera ouvert, du lundi 30 septembre 2024 à 9h00 au vendredi 8 novembre 2024 à 12h00, une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités suivantes, en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme :

- Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation dès l'approbation de la présente délibération dans un journal local diffusé dans le département.
- Article sur le projet de révision allégée sur le site internet de la commune : www.bagnolssurceze.fr.
- Article sur le projet de révision allégée sur les réseaux sociaux (Facebook).
- Mise à disposition du public d'un dossier de concertation comprenant les documents, plans et études relatifs au projet de révision allégée du PLU et d'un registre destiné à recevoir les observations et propositions de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public aux services techniques municipaux situés 53 Avenue de l'Hermitage, Bagnols-sur-Cèze, en zone d'activité de Berret, aux heures et jours habituels d'ouverture.

3. **Arrêt du bilan de la concertation et du projet de révision allégée par délibération du conseil municipal :**
   - Délibération d'arrêt peut simultanément tirer le bilan de la concertation ;
   - Transmission du dossier et convocation des PPA à une réunion d'examen conjoint de celui-ci ;
   - Saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie pour avis sur le dossier en cas d'évaluation environnementale :
     - Saisine N° Saisine 2024-013842 en date du 1er octobre 2024.
     - Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale N° MRAe 2024ACO193 émis le 27 novembre 2024.
   - Mesures de publicité de la délibération et publication sur le site internet.

4. **Organisation et ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision allégée du PLU arrêté**
   - Organisation d'une enquête publique en application des article L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

5. **Approbation de la révision du PLU par délibération du conseil municipal :**
   - Modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis recueillis sur le projet des personnes publiques associées, de la MRAe, des observations du public, et rapport du commissaire enquêteur ;
   - Transmission de la délibération et du dossier au Préfet ainsi qu'aux services de l'État concernés et les PPA ;
   - Mesures de publicité de la délibération du conseil municipal (affichage de la délibération un mois en mairie, publication sur le site internet de la Commune, avis dans un journal diffusé dans le département) ;
   - Publication de la révision allégée du PLU et de la délibération du conseil municipal sur le portail national de l'urbanisme www.geoportail-urbanisme.gouv.fr ;
   - Mise à disposition du public de la révision allégée du PLU sur support papier en Maire et sur le site internet de la Commune.

6. **Opposabilité et exécution du PLU**

Exécution dès que les formalités de publicité ont été exécutées et que le dossier a été transmis au Préfet et publication sur le site Géoportail de l'urbanisme.

DESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

La présente révision allégée porte sur l'ajustement du périmètre d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le règlement du PLU en vigueur, situé actuellement sur une partie des parcelles cadastrées BY 627, BY 629 et BY 630. Les parcelles ne sont pas comprises en totalité dans le périmètre de l'EVP. Ces terrains sont localisés en zone urbaine U du PLU de Bagnols-sur-Cèze, à quatre minutes en voiture du centre historique.

Parcelles concernées par l'Espace Vert Protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

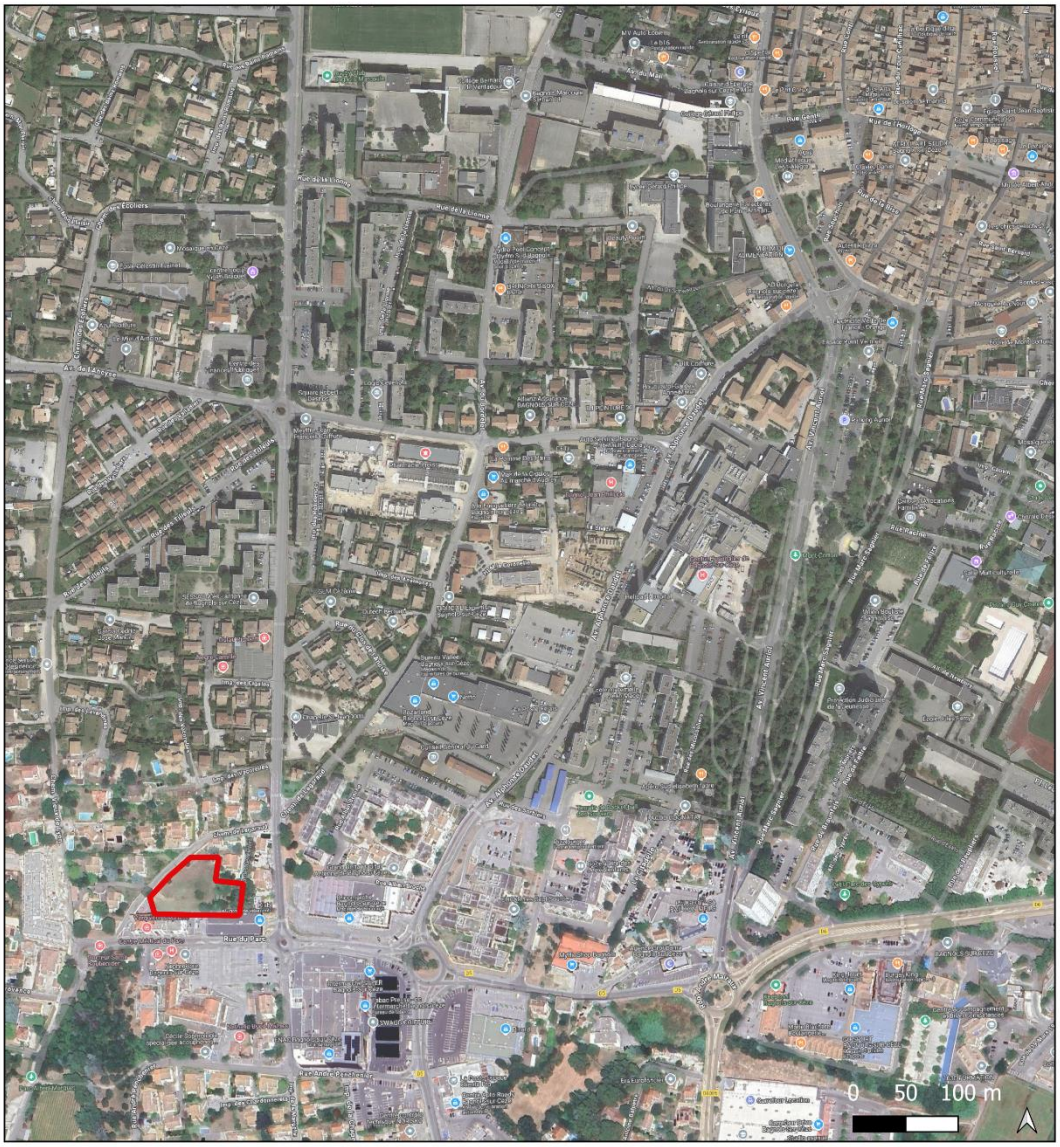
Eléments de repère :
- Limites parcellaires
- Périmètre du secteur concerné par la révision allégée

Prescriptions graphiques du PLU en vigueur :
- Espace vert protégé au titre de l'article L151-23 du CU

PLU

Bagnols-sur-Cèze

Plan de situation de la révision allégée n°3 du PLU de Bagnols-sur-Cèze



Eléments de repère :

Périmètre du secteur concerné par la révision allégée n°3

Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2024.

JUSTIFICATION DU CONTENU DE LA RÉVISION

L'espace vert protégé est une prescription définie par le règlement du PLU au titre aujourd'hui de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ancien article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme). Il dispose que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres (…) ».

».

Nota : En application de l'article 15 de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, qui a procédé à une nouvelle codification de ce livre, l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme a remplacé l'ancien article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, à compter du 1er janvier 2016. Il est fait référence dans le présent document à cette nouvelle numérotation.

Le périmètre d'Espace Vert Protégé en cause est situé en zone U. La zone urbaine U est définie dans le règlement d'urbanisme comme la zone urbaine équipée essentiellement à vocation d'habitat et pouvant accueillir les activités et services qui en sont le complément.

Il s'avère nécessaire aujourd'hui d'ajuster l'emprise de l'Espace Vert Protégé considéré du PLU. La commune fait face à un besoin de construire davantage de logements dans ce secteur et de densifier son territoire. Le tissu de la zone U se compose principalement d'habitats pavillonnaires ou de petits collectifs. Toutes les parcelles entourant le périmètre de révision sont bâties. Sur les parcelles au nord et à l'est sont implantées des habitations individuelles. Sur les parcelles au sud sont aménagés un immeuble de cinq étages offrant des logements collectifs (figure 1) et un entrepôt commercial. De plus, la présence de commerces et de services divers en contrebas direct de l'EVP justifie de pouvoir accueillir de nouveaux logements sur le secteur.

Figure 1 : logements collectifs à proximité immédiate de l'EVP.
Source : photos Ecovia-Planèd

L'espace vert protégé par le PLU en cause ne présente un véritable intérêt environnementale que sur une partie de sa surface. La parcelle BY 630, la plus importante en superficie (2 692 m^2) est entièrement gazonnée, entretenue, et ne présente qu'une faible diversité végétale au niveau des arbres et arbustes. L'Olivier d'Europe y est prédominant, avec des individus jeunes, de faible hauteur, ne comportant pas de cavité et présentant de ce fait une faible attractivité écologique (figure 2). Cette parcelle ne présente en outre pas ou peu d'intérêt concernant les continuités écologiques : cet espace enclavé dans le centre urbain pourrait être support d'un corridor discontinu pour l'avifaune, mais la faible trame arborée concernant la parcelle BY 630 présente peu d'intérêt pour ces espèces, notamment au regard de l'attractivité écologique supérieure des parcelles BY 627 et BY 629, qui ont les superficies les plus petites (respectivement 1 759 et 331 m^2). De plus, au sud de la parcelle BY 630 se trouvent deux arbres de type résineux et arbre fruitier visible depuis la rue du Parc. Ce cône de vue se situe entre l'immeuble de logements et le Kiabi. Ces deux éléments sont compris dans l'EVP mis en cause. Ils peuvent cependant faire l'objet d'une autre protection, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager et visuel.

Vue depuis la rue du Parc. Source : image satellite google

En revanche, les fragments parcellaires des parcelles BY 627 et BY 629 sont arborés, présentant des individus de haut-jet et dont l'épaisseur des troncs rend possible la présence de cavité. Elles présentent une variété d'essences végétales pouvant servir de support à une faune adaptée aux espaces arborés urbains (figure 3). Il peut s'agir d'avifaune (Fauvette à tête noire, Pigeon ramier, Corneille noire, Choucas des tours, Moineau domestique, Merle noir…), de Chiroptères (Pipistrelle commune), ou encore de petits mammifères (Ecureuil roux). Les parcelles BY 627 et BY 629 présentent donc bien, quant à elles, un intérêt pour la biodiversité et les fonctionnalités écologiques en milieu urbain.

Au vu de sa faible fonctionnalité écologique et du contexte urbain d'insertion des supports naturels existants sur les parcelles adjacentes BY 627 et BY 629, le déclassement de la parcelle BY 630 n'est pas susceptible d'occasionner un impact négatif significatif sur les fonctionnalité écologiques existantes sur la commune.

Le maintien en totalité de l'EVP ne se justifie pas du point de vue environnementale. Outre la présence d'espaces à proximité (cf. carte ci-après), il y a également un absence de corridor ou de réservoir de biodiversité dans le périmètre en cause.

Figure 2 : manque de diversité végétale dans la parcelle BY 630
Source : photos Ecovia-Planèd

Figure 3 : diversité végétale dans la parcelle BY 627
Source : photo Ecovia-Planèd

Les trois parcelles sont localisées en fond d'impasse et manquent de visibilité (figure 4). Elles ne sont visibles que depuis le Chemin de Lagaraud, dont l'extrémité ouest est fermée aux véhicules.

Figure 4 : impasse illustrant la faible accessibilité du site
Source : photos Ecovia-Planèd

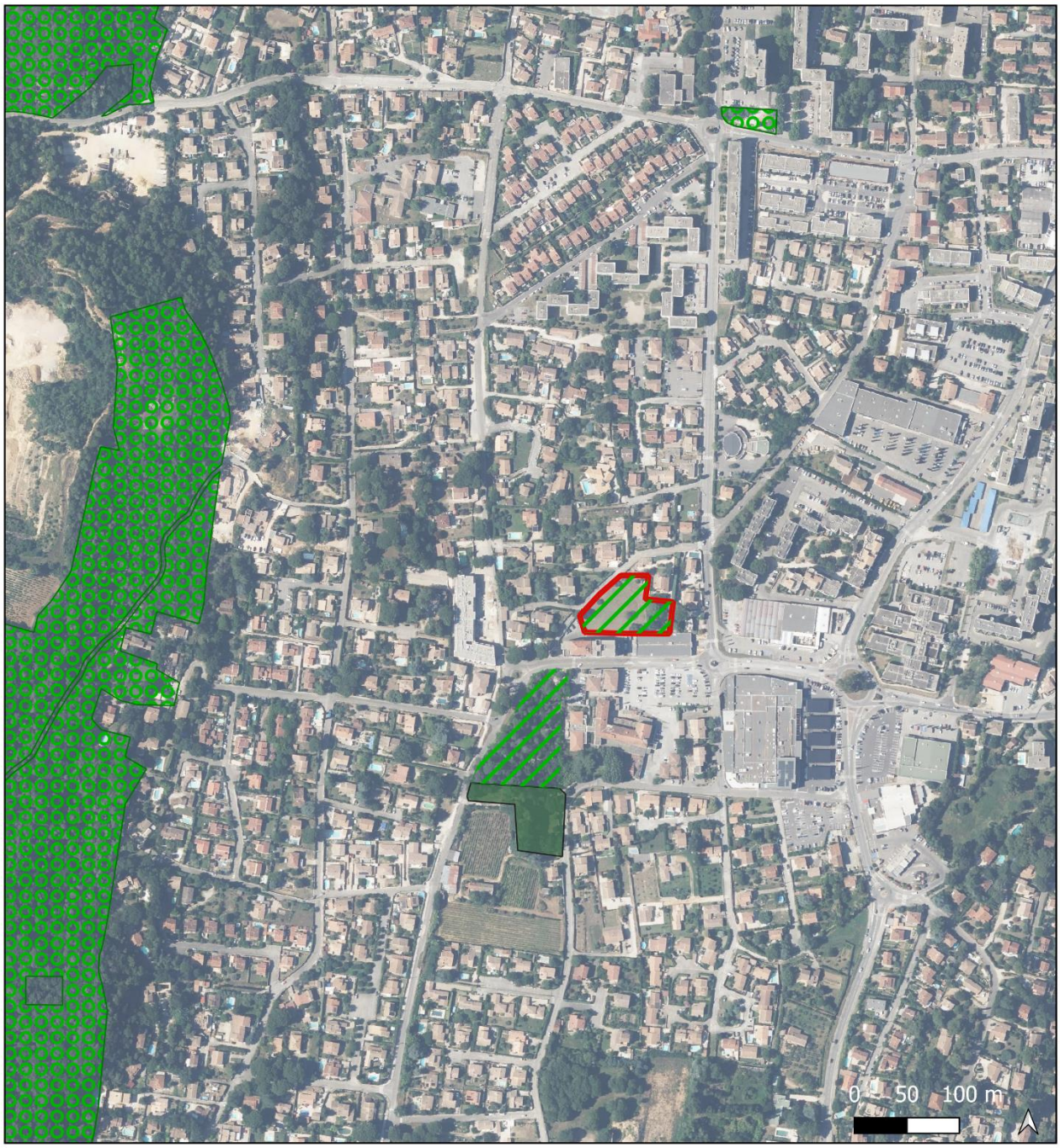
En zone U du PLU, l'objectif est de préserver d'intérêt paysagers au sein de la tache urbaine via un classement en Espaces Verts Protégés notamment de certains parcs/espaces paysagers au sein du centre-ville.

Cependant, au cas d'espèce, au vu de la localisation de l'EVP et des espaces verts à proximité, un ajustement du périmètre de l'EVP s'avère adéquat. L'EVP est situé à 360 mètres d'un Espace Boisé Classé à l'ouest d'une superficie de 2,05 hectares. À 170 mètres sud de l'EVP en cause se trouve le parc Albert Marquet d'une superficie de 0,4 hectare.

PLU

Bagnols-sur-Cèze

Localisation des autres protections et espaces paysergers



Eléments de repère :

Périmètre du secteur concerné par la révision allégée n°3

Autres espaces paysagers :

Parc Albert Marquet

Prescriptions surfaciques du PLU en vigueur :

Espace boisé classé (EBC)

Espace vert protégé au titre de l'article L151-23 du CU

Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2024.

DÉFINITION ET CRITÈRE DE RÉAJUSTEMENT ET DE MODIFICATION

La commune procède à une réduction du périmètre de l'espace vert protégé en supprimant la parcelle BY 630 sans intérêt particulier avéré, de l'emprise de l'EVP. Les parcelles BY 627 et BY 629 sont conservées dans l'emprise de l'EVP en cause. Ces deux parcelles conservent un intérêt environnemental au regard au regard de l'attractivité écologique.

ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

SYNTHÈSE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Révision allégée n°3	
Objets	**Pièces modifiées dans le PLUi opposable**
Procéder à la réduction du périmètre d'un Espace Vert Protégé au PLU en vigueur au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Règlement graphique

En plus de l'ajustement du périmètre l'EVP, l'ajout de deux prescriptions ponctuelles au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, s'est avéré pertinent au regard du cône de vue sur le secteur depuis la rue du Parc. Ces éléments n'ont pas d'intérêts écologiques, mais apportent au secteur des caractéristiques paysagères à préserver.

Rappel de l'article L.151-19 du PLU l'urbanisme (ancien article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme) **:**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Nota : En application de l'article 15 de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, qui a procédé à une nouvelle codification de ce livre, l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme a remplacé l'ancien article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, à compter du 1er janvier 2016. Il est fait référence dans le présent document à cette nouvelle numérotation.

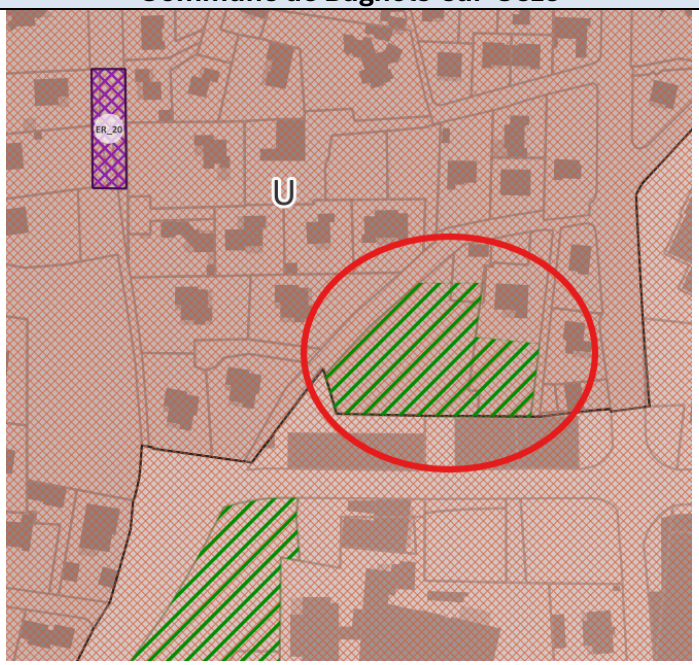
Ces éléments sont identifiés par un pictogramme étoile dans le règlement graphique du PLU à la suite de la révision allégée n°3.

☆	Elément de patrimoine/paysage remarquable répertorié au titre de l'article L.151-19 du CU

Extrait de la légende graphique du règlement graphique du PLU de Bagnols-sur-Cèze en vigueur.

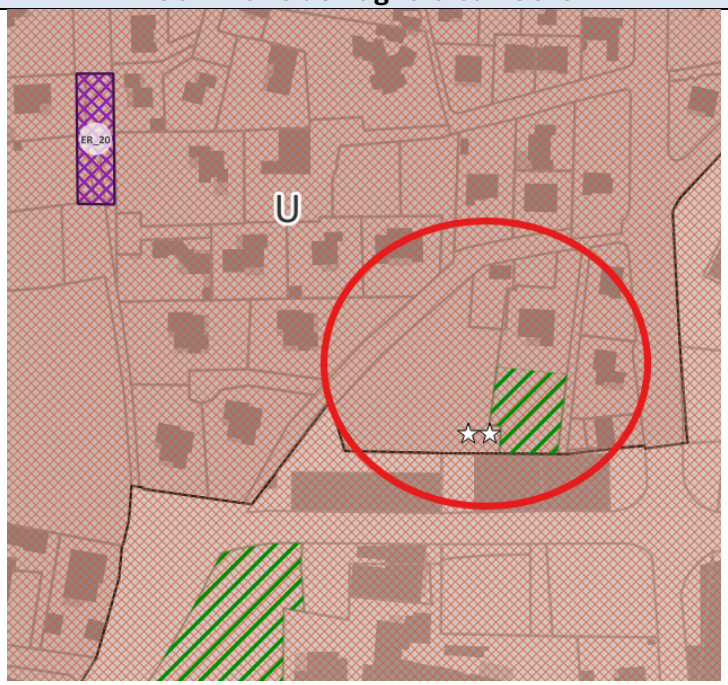
AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE DE L'ESPACE VERT PROTÉGÉ ET AJOUT DES PRESCRIPTIONS PONCTUELLES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PLU en vigueur : règlement graphique
Commune de Bagnols-sur-Cèze



PLU de Bagnols-sur-Cèze règlement graphique – situation actuelle

PLU modifié : règlement graphique
Commune de Bagnols-sur-Cèze



PLU de Bagnols-sur-Cèze règlement graphique – situation modifiée

CONCLUSION

Le secteur EVP initial disposait d'une surface de 3 450 m^2. Après le réajustement de son périmètre, sa surface sera réduite à 898 m^2.

La surface totale des EVP du territoire avant l'ajustement du périmètre de l'EVP concerné par la révision allégée était de 19,93 hectares. La surface passe à 19,66 hectares à la suite de l'ajustement du périmètre de l'EVP. Ce qui représente une réduction de 0,27 hectare d'EVP soit 1,3% de la surface initiale des EVP présents sur le territoire. Par ailleurs, il est ajouté deux prescriptions ponctuelles au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur deux arbres en fond de parcelle.

La nouvelle nomenclature du code de l'urbanisme en vigueur, notamment pour les Espaces Verts Protégés a été intégrée dans le présent dossier de révision allégée. Il est fait référence aux articles L.151-23 et L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sur la planche du règlement graphique de la révision allégée du PLU, et non plus l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme qui est abrogé depuis le 1er janvier 2016.