

Flore et habitats naturels

En raison de sa localisation, les formations riveraines méditerranéennes du Lez (*Populetum albae*, etc.) sont souvent enrichies, sur son cours amont par des espèces à affinités montagnardes ou médio-européennes. Lorsque la pression de la forêt riveraine est moindre, l'existence de milieux ouverts permet à l'ophrys Frelon de s'installer (Valréas). Les formations à hydrophytes et à héliophytes sont moins développées que sur d'autres cours d'eau de même nature car les habitats favorables y sont toujours rares. Les lits de graviers du *Gladium flavi*, occupent des surfaces réduites mais sont souvent colonisés par un fort contingent d'espèces naturalisées. Sur les secteurs restés sauvages, on peut rencontrer, mais de façon fragmentaire, les formations méditerranéennes des limons riverains du Paspalo-Agrostidion, limons profonds et humides, riches en matières azotées. En revanche, la très forte artificialisation du cours aval n'a pas permis le maintien des espèces (*Scirpus pungens*, scirpe piquant par exemple) observées à la fin du XIXe siècle par de Saulces-Larivière, à une époque où le cours du Lez devait méandrer et où il n'était pas encore chenalisé.

II.3.1.2 – Natura 2000

La démarche NATURA 2000 vise à créer au niveau européen un réseau de sites de façon à préserver la diversité du patrimoine biologique. Il s'agit par conséquent de maintenir ou de rétablir dans un état de conservation favorable les habitats et espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire. Le réseau NATURA 2000 est défini par deux directives européennes :

- la directive du 2 avril 1979, dite « oiseaux ». Elle propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 617 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière.
- la directive du 21 mai 1992, dite « habitats ». Elle établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat.

A titre indicatif, l'ensemble des zones Natura 2000 couvre près du tiers du département du Vaucluse. **Le territoire communal de Mondragon est concerné par le réseau Natura 2000 :**

Nom	Code	Superficie	Observations
Le Rhône aval	FR9301590	12 579 ha	Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
Marais de l'Île Vieille et alentour	FR9312006	1 463 ha	Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Le Rhône Aval

Description du site

Le Rhône constitue un des plus grands fleuves européens. Dans sa partie aval, il présente une grande richesse écologique, notamment plusieurs habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire. Grâce à la préservation de certains secteurs, de larges portions du fleuve sont exploitées par des espèces remarquables, notamment par le Castor d'Europe et diverses espèces de poissons. L'axe fluvial assure un rôle fonctionnel important pour la faune et la flore : fonction de corridor (déplacement des espèces tels que les poissons migrateurs), fonction de diversification (mélange d'espèces montagnardes et méditerranéennes) et fonction de refuge (milieux naturels relictuels permettant la survie de nombreuses espèces).

Les berges sont caractérisées par des ripisylves en bon état de conservation, et localement très matures (présence du tilleul). La flore est illustrée par la présence d'espèces tempérées en limite d'aire, d'espèces méditerranéennes et d'espèces naturalisées. Ce site abrite la dernière station de *Aldrovanda vesiculosa* en France (non revue depuis 1990).

Site continu comprenant le fleuve et ses annexes fluviales, de Donzère-Mondragon à la Méditerranée (environ 150 kilomètres).



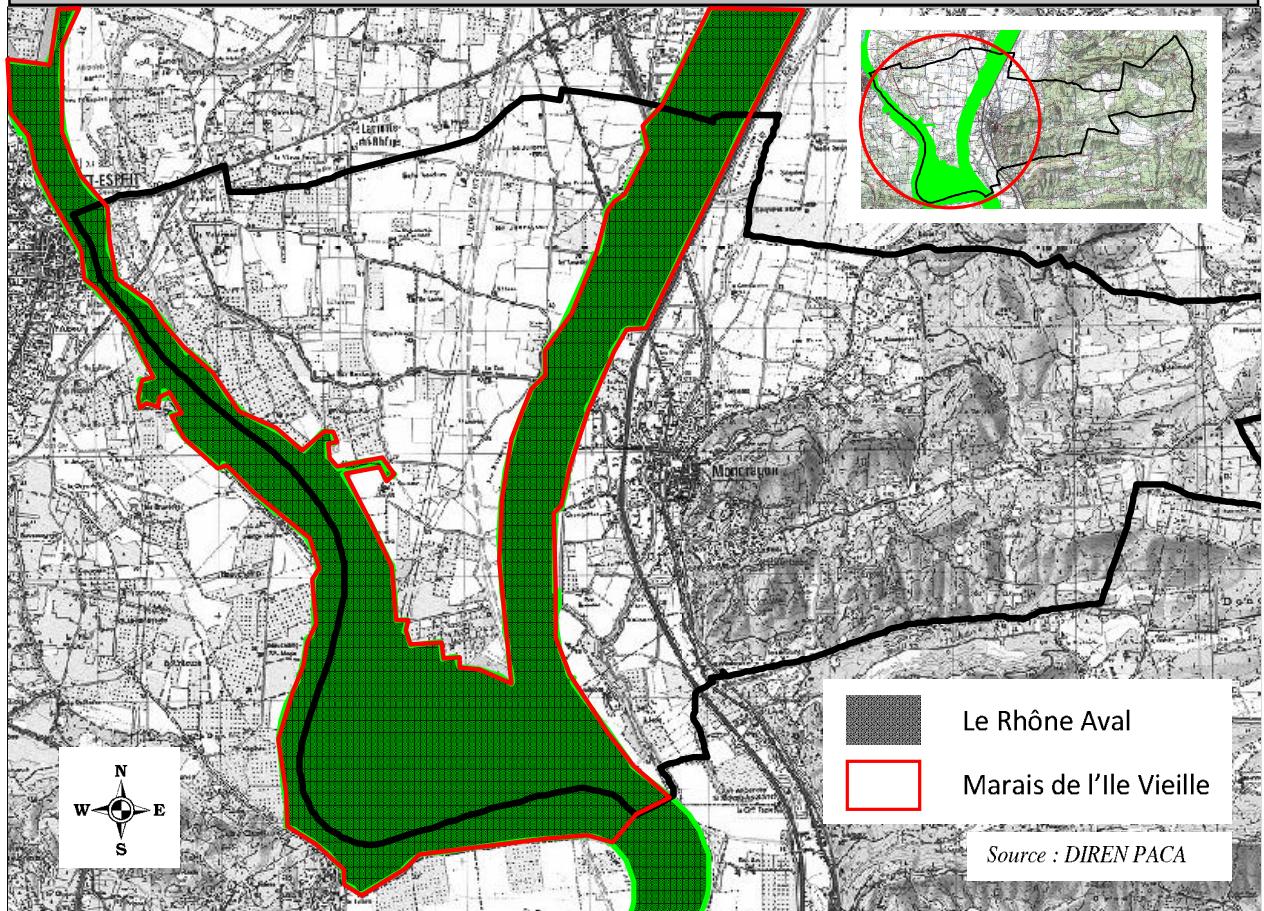
Composition du site

Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	40 %
Forêts caducifoliées	30 %
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	8 %
Marais (végétation de ceinture), Bas Marais, Tourbières,	5 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	5 %
Autres terres arables	5 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	3 %
Mer, Bras de Mer	2 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	2 %

Habitat naturel présent

Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	30 %
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition	5 %
Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves (<i>Ulmenion minoris</i>)	5 %
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>	5 %
Rivières permanentes méditerranéennes à <i>Glaucium flavum</i>	5 %
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin	3 %
Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodion rubri p.p.</i> et du <i>Bidention p.p.</i>	2 %
Mares temporaires méditerranéennes	1 %
Galeries et fourrés riverains méridionaux (<i>Nerio-Tamaricetea</i> et <i>Securinegion tinctoriae</i>)	1 %

Les zones Natura 2000 sur la commune de Mondragon



Marais de l'Île Vieille et alentour

Description du site

Le site constitue une zone de confluence entre différents cours d'eau : le Rhône, l'Ardèche, le canal de Donzère-Mondragon et le Lez.

Ce site constitue un carrefour migratoire fréquenté par près de 200 espèces d'oiseaux, dont plus de 30 espèces d'intérêt communautaire. Il accueille notamment plusieurs espèces de forte valeur patrimoniale inféodées aux zones humides (hérons, sternes, Marouette ponctuée). Le canal de Donzère-Mondragon constitue en outre un des principaux quartiers d'hivernage (canards notamment) du département du Vaucluse.

Divers types d'habitats naturels sont représentés : eaux courantes, étangs, roselières, forêts de berges, bancs de galets, zones agricoles. Cette mosaïque d'habitats confère au site un caractère attractif pour l'avifaune.

Composition du site

Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	40 %
Forêts caducifoliées	40 %
Marais (végétation de ceinture), Bas Marais, Tourbières,	5 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	5 %
Autres terres arables	5 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	4 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	3 %

II.3.2 – Les continuums écologiques (Source : SRCE)

II.3.2.1 – Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) PACA

Le SRCE a été initié par la loi dite Grenelle II de juillet 2010 en son article 121 (codifié dans les articles L.371-1 et suivants du code de l'environnement), dont un des objectifs est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité : la Trame Verte et Bleue (TVB). Il s'agit d'une démarche visant à maintenir et à reconstituer un réseau de « continuités écologiques » sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, etc.

A l'échelle du SRCE, la réalisation de cet objectif de conservation passe par l'identification des réservoirs de biodiversité et corridors qui les relient entre eux (constitutifs de la TVB) et la proposition d'un plan d'actions stratégiques. Ainsi, le SRCE constitue la pierre angulaire de la démarche TVB à l'échelle régionale, en articulation avec les autres échelles de mise en oeuvre (locale, inter-régionale, nationale, transfrontalière).

Le SRCE PACA, co-piloté par l'Etat et la Région, **a été adopté en séance plénière régionale le 17 octobre 2014 et arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014**. Ce schéma est opposable aux documents d'urbanisme et aux projets d'infrastructures linéaires d'Etat et des collectivités. Il est opposable selon le niveau de « prise en compte ».

La couverture de la TVB, à l'échelle de la région PACA représente 63% de la surface du territoire : 59% identifiés comme réservoirs de biodiversité et 4% ayant une fonction de corridors écologiques.

Le plan d'actions stratégiques

Le plan d'actions stratégiques se compose de 4 grandes orientations stratégiques et de 5 orientations stratégiques territorialisées.

Les grandes orientations stratégiques constituent la partie opposable du plan d'actions du SRCE et sont déclinées en 19 actions (dont 2 actions prioritaires localisées et 100 pistes d'actions) :

- Orientation stratégique 1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques
- Orientation stratégique 2 : maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques

- Orientation stratégique 3 : développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture
- Orientation stratégique 4 : restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.

Le bon état des continuités écologiques s'évalue au regard des éléments susceptibles d'altérer significativement les fonctionnalités écologiques. Elle repose notamment sur :

- la diversité et la structure des milieux naturels ou semi-naturels,
- le niveau de fragmentation de ces milieux (par les infrastructures linéaires et la tâche urbaine),
- les interactions entre milieux, entre espèces et, entre espèces et milieux,
- une densité suffisante de ces espaces naturels ou semi-naturels.

II.3.2.2 – Approche locale de la trame verte et bleue

Selon l'atlas régional, la commune est concernée par cette approche. En effet, la présence d'importants massifs boisés et le passage du Rhône et du Lez montrent une fonction écologique remarquable sur le territoire de Mondragon.

Trois réservoirs de biodiversité sont recensés sur la commune :

- le Massif boisé de Bollène/Uchaux qui traverse la commune du Nord vers le Sud en plein centre du territoire communal.
- Le Rhône ainsi que le canal de Donzère-Mondragon disposant d'une ripisylve favorisant l'accueil d'espèces animales,
- Le Lez qui joue la même fonction que le Rhône mais dans une proportion moindre.
- Le Rieu à l'Est du territoire communal qui participe au rôle de corridor écologique sur le territoire voisin d'Uchaux.

La commune ne compte aucun corridor écologique, le plus proche étant situé au Sud sur les communes d'Uchaux et Mornas principalement.

Mondragon dispose de milieux naturels riches, fortement perturbés par les nombreux aménagements qui se sont réalisés dans la vallée du Rhône. En effet, le Rhône ainsi que le Canal de Donzère-Mondragon sont deux continuités écologiques majeures, recensées notamment par les deux sites Natura 2000. Le marais de l'Île Vieille est d'ailleurs une zone humide riche, située à l'intérieur du coude formé par le Rhône au Sud-Ouest du territoire communal. Les boisements alluviaux jouant le rôle de ripisylve sont d'ailleurs dans un bon état de conservation le long de ces deux cours d'eau. Le couloir rhodanien est ainsi un vaste corridor écologique pour de nombreuses espèces d'oiseaux. La diversité des milieux (boisements, zones humides, milieux agricoles) est favorable à l'accueil de l'avifaune. On note tout de même que des lignes à haute tension et la ligne LGV peuvent avoir des effets négatifs dans les déplacements de certaines espèces animales.

Sur la partie Est du territoire communal, le Massif d'Uchaux bien que colonisé par la viticulture, dispose encore d'une fonction écologique non négligeable. La mosaïque de milieux agricoles et boisés est bénéfique à de nombreuses espèces, qui alternent chasse en milieux ouverts et repos/nidification en milieux boisés. C'est le cas notamment des chiroptères et de l'avifaune. On note également la présence de ruisseaux tels que le Rieu, identifié par le SRCE comme réservoir de biodiversité lié à la trame bleue.

Entre ces deux grandes entités naturelles et paysagères, l'urbanisation est prégnante. Le village de Mondragon et les zones d'extensions urbaines se sont implantés en bordure de la plaine ainsi que la façade Ouest du massif. Les grands axes de communications ont été réalisés sur la partie Est de la vallée du Rhône, où les contraintes liées de relief sont faibles. Ces espaces constituent donc une vaste barrière physique, rendant difficiles les liens entre les deux réservoirs de biodiversité du Rhône et du Massif d'Uchaux. Néanmoins, le Lez traverse le village avant de se jeter dans le Rhône, pouvant potentiellement conduire à des déplacements d'espèces sur ce secteur. Au sein des espaces urbanisés, sont essentiellement présents des espèces animales et végétales communes qui ne présentent pas d'intérêt majeur en termes de biodiversité.

Les objectifs assignés aux éléments de la Trame vert et bleue régionale (source : SRCE PACA)

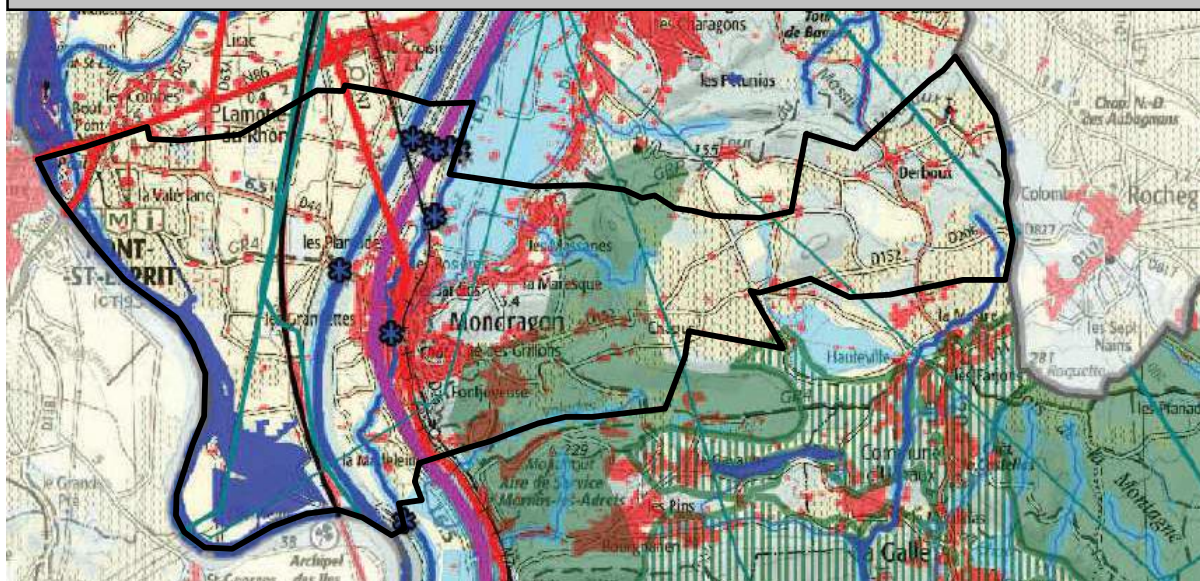


FIGURE	LEGENDE	FIGURE	LEGENDE
	Objectif de recherche de préservation optimale pour les réservoirs de biodiversité de la trame verte		Objectif de recherche de préservation optimale pour les réservoirs de biodiversité de la trame bleue
	Objectif de recherche de préservation optimale pour les corridors écologiques de la trame verte		Objectif de recherche de remise en état optimale pour les réservoirs de biodiversité de la trame bleue
	Objectif de recherche de préservation optimale pour les réservoirs de biodiversité de la trame verte en zones urbaines		
	Objectif de recherche de préservation optimale pour les corridors écologiques de la trame verte en zones urbaines		Occupation du sol
	Objectif de recherche de remise en état optimale pour les réservoirs de biodiversité de la trame verte		Espace naturel
	Objectif de recherche de remise en état optimale pour les corridors écologiques de la trame verte		Espace agricole
	Objectif de recherche de remise en état optimale pour les corridors écologiques de la trame verte		Espace artificialisé
	Objectif de recherche de remise en état optimale pour les corridors écologiques de la trame verte		Type autoroutier
			Liaison principale
			Liaison régionale
			Bretelle
			Tension supérieure à 150Kv
			Tension inférieure à 150Kv
			Cours d'eau
			Espace de fonctionnalité des cours d'eau

Synthèse concernant les mesures de protection recensées sur le territoire communal

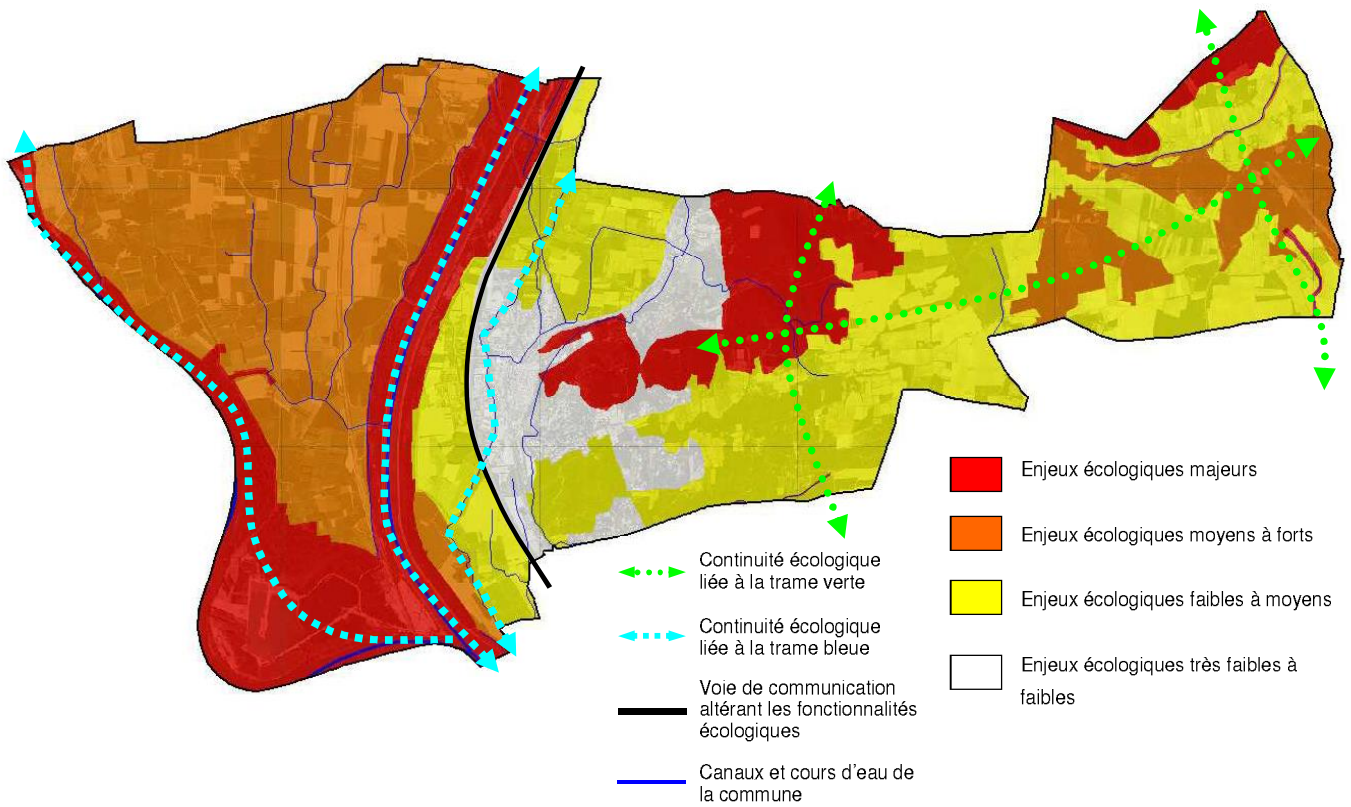
La superposition des mesures de protection recensées sur le territoire permet d'identifier clairement les espaces où les enjeux écologiques sont importants.

- **Les zones à enjeux majeurs** concernent les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologiques. Ils représentent les espaces compris dans les périmètres ZNIEFF et Natura 2000, c'est-à-dire les cours d'eau majeurs et leurs rives (Rhône, Lez, canal) ainsi que le massif boisé de Bollène. Le Rieu identifié dans le SRCE comme réservoir de biodiversité en fait également partie.

Ils constituent des sites d'habitats abritant la majeure partie de la biodiversité remarquable du territoire (espèces protégées en France et celles d'intérêt communautaire).

- **Les zones à enjeux moyens à forts** représentent les zones à potentialités pouvant jouer un rôle de continuités écologiques, ou encore de zones humides. Ce sont principalement les espaces agricoles situés à l'Ouest de la commune entre le passage du Rhône et du canal de Donzère-Mondragon, où des échanges peuvent s'effectuer. Des surfaces boisées non urbanisées sont également des zones à enjeux modérés.
- **Les zones à enjeux faibles à moyens** concernent la moitié du territoire communal. Ce sont les secteurs dominés par l'agriculture et où le bâti dispersé est important. Ces zones, impactées par l'Homme, présentent des potentialités écologiques de moindre importance mais peuvent assurer un rôle de transit pour les espèces animales par exemple.
- **Les zones à enjeux très faibles à faibles** représentent les espaces artificialisés au cours de ces dernières décennies. Il s'agit du centre du village, des secteurs récemment urbanisés et le tracé de l'autoroute A7 qui abritent des espèces animales et végétales communes ne présentant aucun intérêt majeur en termes de biodiversité.

Synthèse des enjeux écologiques en lien avec les habitats naturels



II.4 – LES PAYSAGES

II.4.1 – Contexte local : Entre Couloir Rhodanien et Massif d'Uchaux

L'occupation des sols présente deux dominantes associées à la topographie :

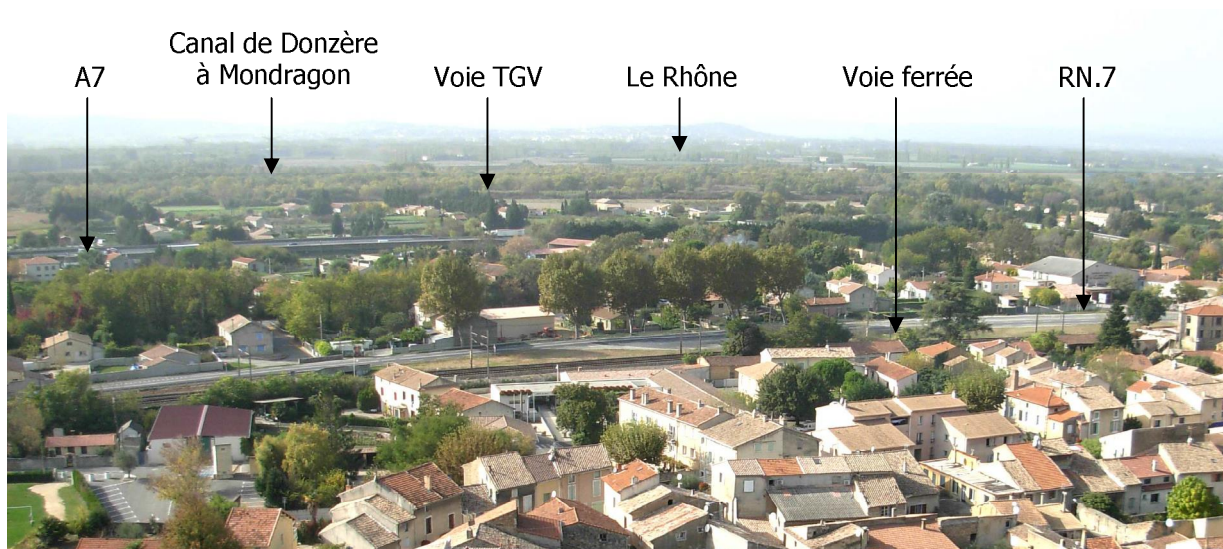
- la plaine du Rhône où se concentre l'essentiel des activités et des infrastructures ;
- le massif d'Uchaux où se mêlent bois et vignes.



II.4.1.1 – Le couloir Rhodanien

Ce couloir naturel a attiré les grandes infrastructures et les centres urbains. Le fleuve, aujourd'hui canalisé, est bordé de collines calcaires qui forment plusieurs seuils naturels. Dans cet espace intensivement mis en valeur seules quelques îles ont encore un caractère naturel.

La vallée est un axe très fréquenté qui permet de découvrir les paysages du département du Nord au Sud. Elle offre des vues majeures sur les principaux reliefs et sommets (Dentelles, Ventoux). C'est un axe historique et économique : d'importantes villes du département s'y succèdent, abritant un riche patrimoine bâti. Le Rhône est un lien physique et écologique entre les principaux cours d'eau qui irriguent le département.



a) Relief et hydrographie

De Lapalud à Avignon, le Rhône constitue la limite administrative du département. Il est bordé de reliefs qui rendent parfois la vallée étroite : massif d'Uchaux, colline de Châteauneuf-du-Pape, ligne de collines du Comtat, "montagne" de Pujaut-Villeneuve et rocher des Doms. Plusieurs seuils naturels compartimentent la vallée : à Mornas, Châteauneuf et Avignon ; lieux d'implantation de places fortes devenus des petites ou grandes cités.



Le massif d'Uchaux vu depuis la plaine du Rhône

Le fleuve a considérablement changé de visage depuis les aménagements réalisés dans les années 50 pour l'hydroélectricité, l'irrigation et la navigation. En amont, le canal de Donzère-Mondragon est venu doubler le cours du fleuve sur 28 km. Plusieurs barrages-écluses enjambent le fleuve : à Bollène, Caderousse, Sauveterre et Villeneuve. Le cours a été régularisé, le fleuve endigué, mais plusieurs îles sont encore présentes ainsi qu'un étang à Mondragon (île vieille). Dans son parcours vaclusien, le fleuve reçoit de nombreux affluents, notamment en rive gauche : le Lez, l'Aigues, l'Ouvèze et la Durance.

b) Géologie et Géomorphologie

La vallée du Rhône est structurée par une série de fossés bordés de failles d'origine hercynienne, avec alternance de bassins tertiaires et de seuils calcaires du crétacé. Les bassins correspondent aux sites de confluences (Lez et Ardèche à hauteur de Bollène, Aigues et Cèze pour Orange, Ouvèze et Durance pour Avignon).

Lors de la crise Messinienne (fermeture et assèchement de la Méditerranée à la fin du Miocène), son lit s'est profondément creusé, formant des défilés et seuils comme à Mornas. Les fluctuations glaciaires et du niveau marin ont engendré des lits successifs avec la formation de terrasses : la présence de galets en témoigne, à Châteauneuf-du-Pape par exemple. La plaine alluviale est recouverte par les dépôts fertiles récents du Rhône et de ses affluents.

c) Agriculture et Forêt



La vallée est largement mise en valeur par l'agriculture, à l'exception des versants boisés et habités, et de petits espaces en bord de fleuve qui ont gardé une végétation naturelle. De vastes parcelles sont cultivées pour des grandes cultures, du maraîchage et quelques vergers. Le paysage est là très ouvert : les versants boisés des collines sont fortement perçus dans le paysage.

En revanche des secteurs offrent des paysages de bocage, clos par des haies, comme sur l'île de la Barthelasse. Les vergers sont ici très présents.

d) Formes du bâti et réseau viaire

Les villages se sont implantés à l'origine à l'abri des zones inondables sur les reliefs bordant le fleuve. En rive droite comme en rive gauche les châteaux médiévaux et les centres anciens sont perchés (exemples : Mondragon, Mornas, Bollène).



Quelques implantations exceptionnelles sont à noter comme Lapalud et Caderousse situées dans la vallée. Le nom de Lapalud témoigne du passé de ce village lié à l'installation des Templiers et à leur travail d'assèchement de la zone. Jusqu'au XVIIIe, le Rhône est resté un fleuve instable et menaçant : la basse plaine était continuellement balayée par les crues et le cours était divaguant. Jusqu'au XIXe le Rhône est resté difficile à franchir. Historiquement seules deux villes-ponts se sont développées dans cette partie du cours : Avignon (pont depuis 1177) et Pont-Saint-Esprit (pont depuis 1265). Les deux berges ont été longtemps isolées ; le fleuve était une véritable frontière.



C'est dans une période plus récente que la vallée a été colonisée par des fermes et un habitat dispersé. Les villages sont descendus dans la plaine et ont souvent une typologie de village-rue, notamment le long de la RN7.

Depuis l'époque romaine, la vallée du Rhône est un axe majeur de communication : la via Agrippa relie Orange et Avignon pour se diriger vers Nîmes ou Lyon. Le fleuve lui-même est

largement utilisé. Les infrastructures se sont multipliées ces dernières décennies, principalement sur la rive vaclusienne : A7, RN7, voie de chemin de fer et TGV, réseaux EDF THT.

e) Architectures, ambiances urbaines

Le bâti de la vallée se singularise par des éléments architecturaux liés aux risques d'inondation. Les fermes implantées en zone inondable comportent un plan incliné destiné à mener les bêtes à l'étage en cas de crue ; à l'intérieur, le "récati" constitue l'endroit protégé, toujours à l'abri de l'eau. Des

ouvrages plus importants marquent le paysage. Ainsi Caderousse a une architecture exceptionnelle avec une digue qui ceinture le village. Les fermes isolées se composent de plusieurs corps de bâtiments accolés, orientés est-ouest avec une façade nord aveugle pour se protéger du mistral.



f) Structures végétales et bâties



Une ripisylve, parfois épaisse, borde les tronçons non canalisés. C'est à proximité des villes que celle-ci a été le plus souvent mise à mal (concurrence des infrastructures etc.). Des haies ou bandes boisées limitent des parcelles agricoles dans quelques petits secteurs comme l'île de la Barthelasse. Des alignements d'arbres, le plus souvent des platanes, bordent des itinéraires routiers, notamment en entrée de ville.

g) Monuments, patrimoine, sites

Des châteaux, citadelles, accrochés aux coteaux ou isolés sur des buttes, dominant le fleuve (Mondragon, Mornas, L'hers au pied de Châteauneuf-du-Pape, etc.). Ils témoignent de l'implantation historique des villages. Les villes abritent un patrimoine exceptionnel : vestiges romains d'Orange, constructions du XI^{ème} au XVIII^{ème} à Bollène et site troglodyte de Barri, vieille ville d'Avignon autour de Palais des Papes.



Le village de Caderousse constitue par sa structure un patrimoine bâti d'intérêt. Les barrages-usines font partie du patrimoine moderne et constituent des sites fréquentés d'où l'on a des vues intéressantes sur le fleuve. Les îles sont des sites très peu bâtis, riches tant du point de vue du paysage que de l'écologie. Certaines ont conservé un caractère sauvage (île d'Oiselet), d'autres offrent un paysage jardiné avec une mise en valeur agricole intensive (Barthelasse).

Plusieurs ponts sur le Rhône et des ouvrages liés au réseau de canaux d'irrigation constituent un patrimoine de qualité.

h) Paysages routiers

Vue de la RN.7



Les principaux axes de communication ont des caractéristiques de voies rapides. Le paysage de la RN7, axe mythique, a été profondément transformé : des déviations contournent les villes ; les abords de la route présentent un paysage déstructuré qui ne répond plus à l'image que l'on pouvait s'en faire. Des routes secondaires offrent en revanche des itinéraires de découverte des paysages intéressants.

II.4.1.2 – Le massif d'Uchaux

Ilot boisé entre Rhône et Aigues, ce massif composé de calcaires gréseux, abrite une végétation silicicole peu commune dans le département. La vigne y est très présente, mais c'est surtout l'urbanisation dispersée qui caractérise l'espace.

Dans ce massif très largement boisé, les éléments d'architecture, les tracés routiers, ainsi que les espaces ouverts gérés par l'agriculture, se signalent fortement dans le paysage. Ce relief offre des vues lointaines qui donnent à voir les grands paysages alentours.



a) Relief et hydrographie

Le massif d'altitude modeste (point culminant à la Roquette, 281 m) constitue un relief isolé : ses crêtes boisées dominant fortement les horizons depuis la vallée du Rhône ou la plaine de l'Aigues et de l'Ouvèze. Son versant ouest surplombe le fleuve et constitue un seuil naturel à Mornas. Le massif est vallonné ; plusieurs vallées intérieures sont drainées par des cours d'eau intermittents. D'anciens étangs asséchés constituent des vallons abritant des zones humides riches écologiquement.

Cette entité est bien délimitée par le Lez au Nord et l'Aigues au sud. Autrefois, le canal de Pierrelatte longeait le pied du relief entre Bollène et Uchaux.

b) Géologie et Géomorphologie

C'est un massif ancien du Secondaire (crétacé), composé de calcaires gréseux et sables siliceux. Les gisements de sables sont depuis longtemps exploités ; cinq sites sont actuellement en activité. Les collines de Piolenc (Valbonette, Cargaule) sont de même origine géologique. Les affleurements de sables et calcaires gréseux ont favorisé le développement d'une végétation silicicole rare dans le département : pins maritimes, bruyères etc.

c) Agriculture et Forêt



La forêt occupe une grande partie du territoire. Elle est principalement composée de pins d'Alep, chênes verts et chênes pubescents mais aussi de pins sylvestre et pins maritimes. Les résineux sont prépondérants, alors qu'au siècle dernier les feuillus prédominaient. Ces boisements relèvent pour l'essentiel de petits propriétaires privés ; globalement, ils sont peu exploités.

Dans les zones basses et sur certaines parcelles défrichées, des vignes ont été plantées : elles constituent la principale culture du massif. Celui-ci est presque en totalité classé en appellation Côtes-du-Rhône (A.O.C.). Ces cultures ont un rôle pare-feu.

d) Formes du bâti et réseau viaire

Aucun village n'est implanté sur le massif pourtant très habité. Les villages groupés sont situés au pourtour, en pied de relief ou accolés aux premières pentes. Ils constituent une véritable auréole. Sur

le massif, l'habitat ancien se compose de plusieurs hameaux et de fermes isolées qui ont constitué la commune d'Uchaux.

Mais un habitat diffus récent de maisons individuelles a colonisé de vastes portions du territoire boisé. Aucune voie importante ne traverse ce relief. Le réseau se compose essentiellement d'une voie nord-sud et de deux voies vers l'ouest (vers Mondragon et vers Mornas). Le tracé nord-sud correspond à la voie romaine "Agrippa" qui joignait Arles à Lyon en traversant le massif.



e) Architectures, ambiances urbaines



Les hameaux des Farjons ou de la Galle constituent des ensembles bâtis de qualité. La pierre calcaire est très présente, en façade des constructions mais aussi pour des murs de clôture.

f) Structures végétales et bâties

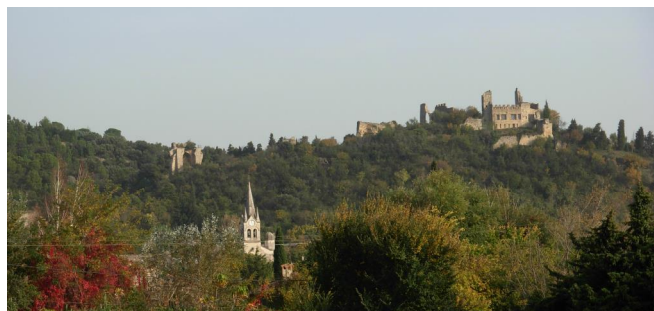
Les peuplements de pins maritimes, comme au massif de la Valbonnette, constituent des éléments caractéristiques de cette entité.

Un alignement de platanes marque l'entrée du hameau de la Galle : il constitue une des rares structures végétales présentes sur le massif, hormis les zones boisées. Des murs de clôture maçonnés participent à structurer le paysage.

g) Monuments, patrimoine, sites

Le Castelas domine de sa présence le hameau de la Galle et symbolise le cœur physique et historique du massif. Il s'agit des vestiges d'un château du XIII^e érigé par la famille des Baux, princes d'Orange ; c'est un site protégé. En contrebas, sur le même site, la Chapelle romane Saint-Michel remonte au XII^e.

Accrochés au versant à l'Ouest, les châteaux de Mondragon et Mornas témoignent de l'importance de ce site en balcon sur la vallée du Rhône. Quelques fermes ou châteaux isolés constituent également un patrimoine de qualité comme à Uchaux, le château Massillan, le domaine de Hauteville ou le château Saint-Estève.



Le massif abrite également un patrimoine archéologique (traces d'habitats préhistoriques, vestiges romains).

h) Petits patrimoine, Paysages routiers

Les routes s'inscrivent discrètement dans la topographie du massif. Elles sont parfois bordées de murets de pierre ou plus souvent de fossés enherbés. Leur profil simple et discret met en valeur les

espaces traversés. Les bornes (colonnes) de pierre qui marquent l'entrée du département à Uchaux sur la D 117 sont des éléments de petit patrimoine.

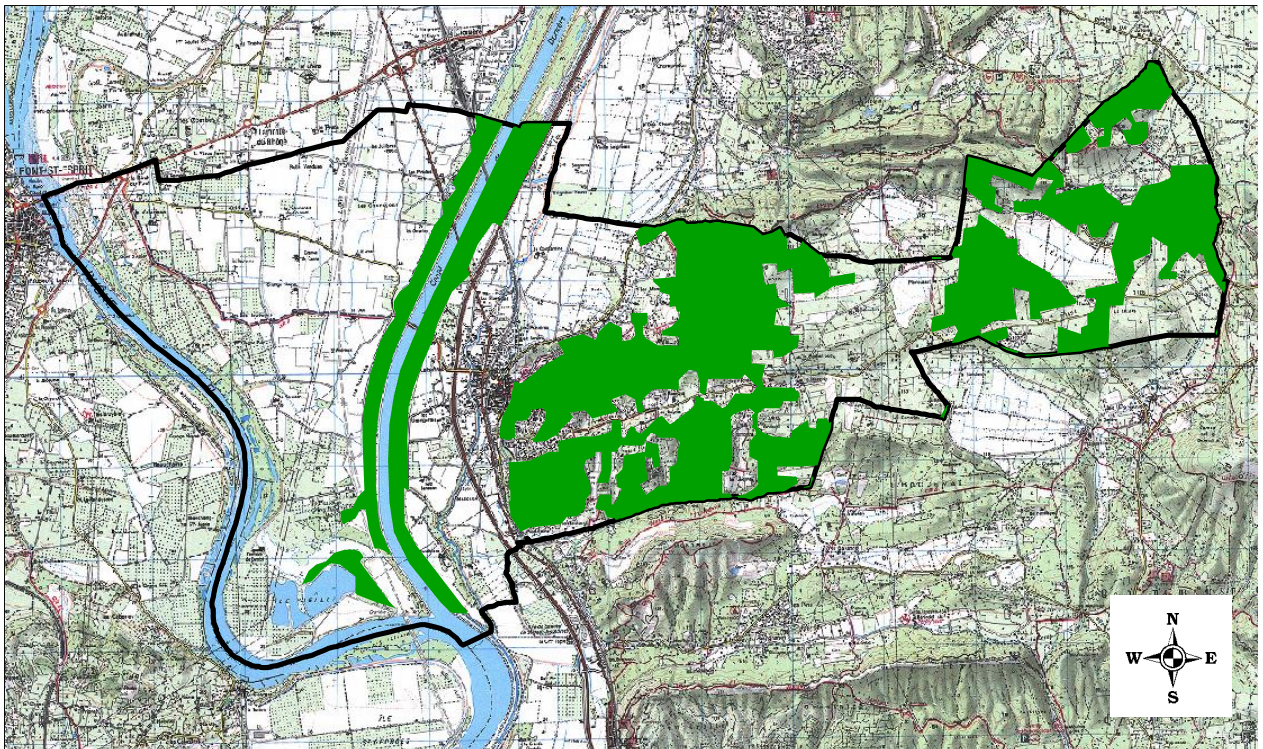
II.4.2 – Les bois et forêts

Outre les ripisylves du Rhone et du canal de Donzère Mondragon, les espaces boisés se trouvent essentiellement dans le massif d'Uchaux.

Mondragon compte plusieurs zones boisées importantes :

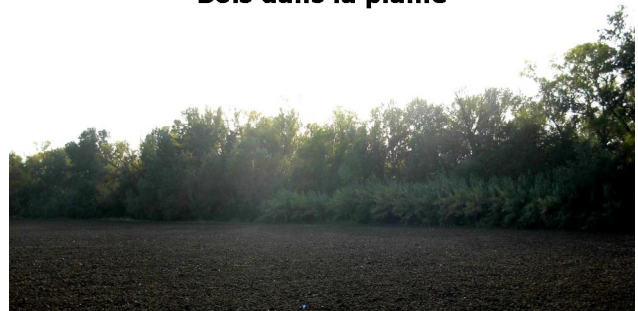
- Serre de Planousset ;
- Mont Piéry ;
- Le Terras ;
- ...

La couverture boisée de Mondragon



Bois dans le massif d'Uchaux

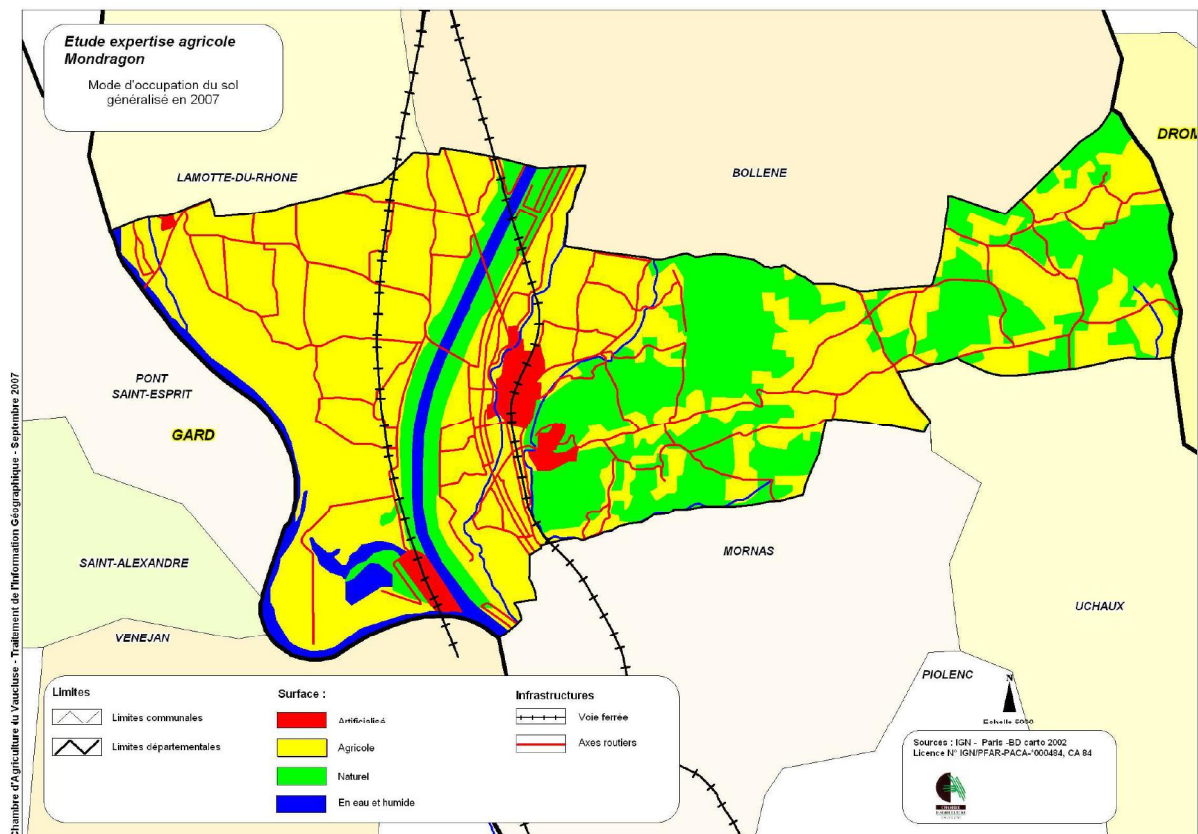
Bois dans la plaine



II.4.3 – Paysage agricole

Le territoire communal est globalement très agricole avec respectivement :

- 2 540 ha de milieux agricoles soit environ 62% du territoire communal ;
- 1 410 ha de milieux naturels et humides soit environ 35% du territoire communal ;
- 115 ha d’espaces artificialisés (habitat, infrastructures, loisirs...) soit environ 3% du territoire communal.



Le paysage communal est fortement structuré par l’activité agricole. Les surfaces agricoles utilisées représentent environ 62% de la superficie de la commune. L’espace agricole à vocation exclusivement viticole est donc solidement implanté sur la commune. Cet espace donne une vision variable selon les saisons.

Ce territoire agricole se décompose en trois principales productions (voir carte ci-dessous) :

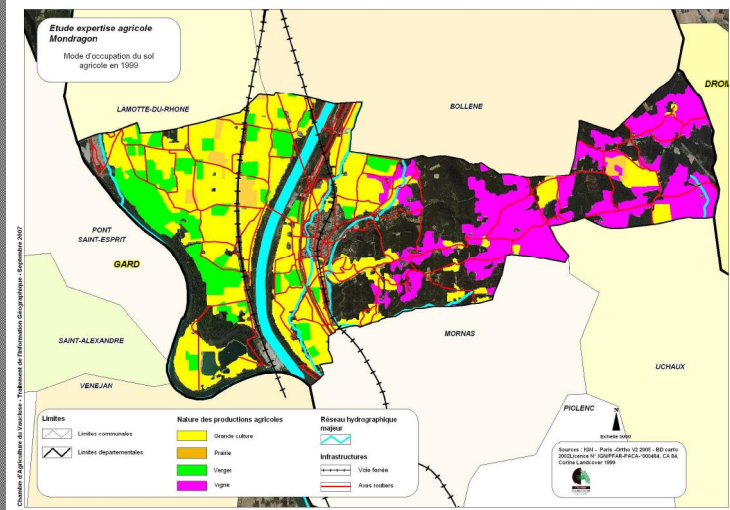
- 1 300 ha de terres labourables (céréales, oléagineux, légumes de plein champ, jachère...) soit environ 51% des espaces agricoles
- 750 ha de vigne de cuve soit environ 29% des espaces agricoles
- 425 ha de vergers soit environ 17% des espaces agricoles
- 65 ha de prairies soit environ 3% des espaces agricoles



Vue dans le massif d'Uchaux



Vignes dans le massif d'Uchaux



Mas dans le massif d'Uchaux



Vignes et prairies dans le massif d'Uchaux



Cultures dans la plaine



Arboriculture dans la plaine



Grandes cultures dans la plaine



Labours et prairies dans la plaine

Le territoire de Mondragon à la topographie contrastée se décompose en deux grands secteurs :

- les coteaux et les vallons viticoles sur la partie Est de la commune avec notamment un îlot de grandes cultures près du hameau.
- la plaine, de part et d'autres du fleuve, majoritairement occupée par des grandes cultures et des vergers.

Entrée de village n°2 : RN 7 (depuis Lapalud) – Entrée Nord

- Trafic dense sur cet axe
- Apparition des premières constructions le long de la voie
- Alignement d'arbres sur la droite de la chaussée restreignant le champ de vision sur le village
- Vue sur le massif d'Uchaux en arrière-plan



Entrée de village n°3 : RD 26 (depuis Bollène) – Entrée Nord-Est

- Garage sur la droite marquant l'entrée de village
- Falaise sur la gauche correspondant au Massif d'Uchaux
- Vue très réduite marquée par le virage et la falaise
- Lotissements en arrière-plan à droite de la chaussée

Entrée de village n°4 : RD 152 (depuis le hameau de Derboux) – Entrée Est

- Entrée de village boisée obstruant la vue sur les constructions
- Environnement rural marqué par l'étroitesse de la route et par peu de traces de construction
- Première pente du Massif d'Uchaux avec une route sillonnant le massif boisé



Entrée de village n°5 : RD 26 (depuis Mornas) – Entrée Sud secondaire

- Alignement d'arbres le long de la voie
- Urbanisation dominante (complexe sportif, activités, habitat)
- Ligne droite et végétation concentrant le champ de vision dans l'axe de la voie, avec au loin le village

Entrée de village n°6 : RN 7 (depuis Mornas) – Entrée Sud principale

- Trafic dense sur cet axe
- Apparition des premières constructions le long de la voie
- Présence de la voie ferrée parallèle à la route sur la droite



II.4.5 – Morphologie urbaine

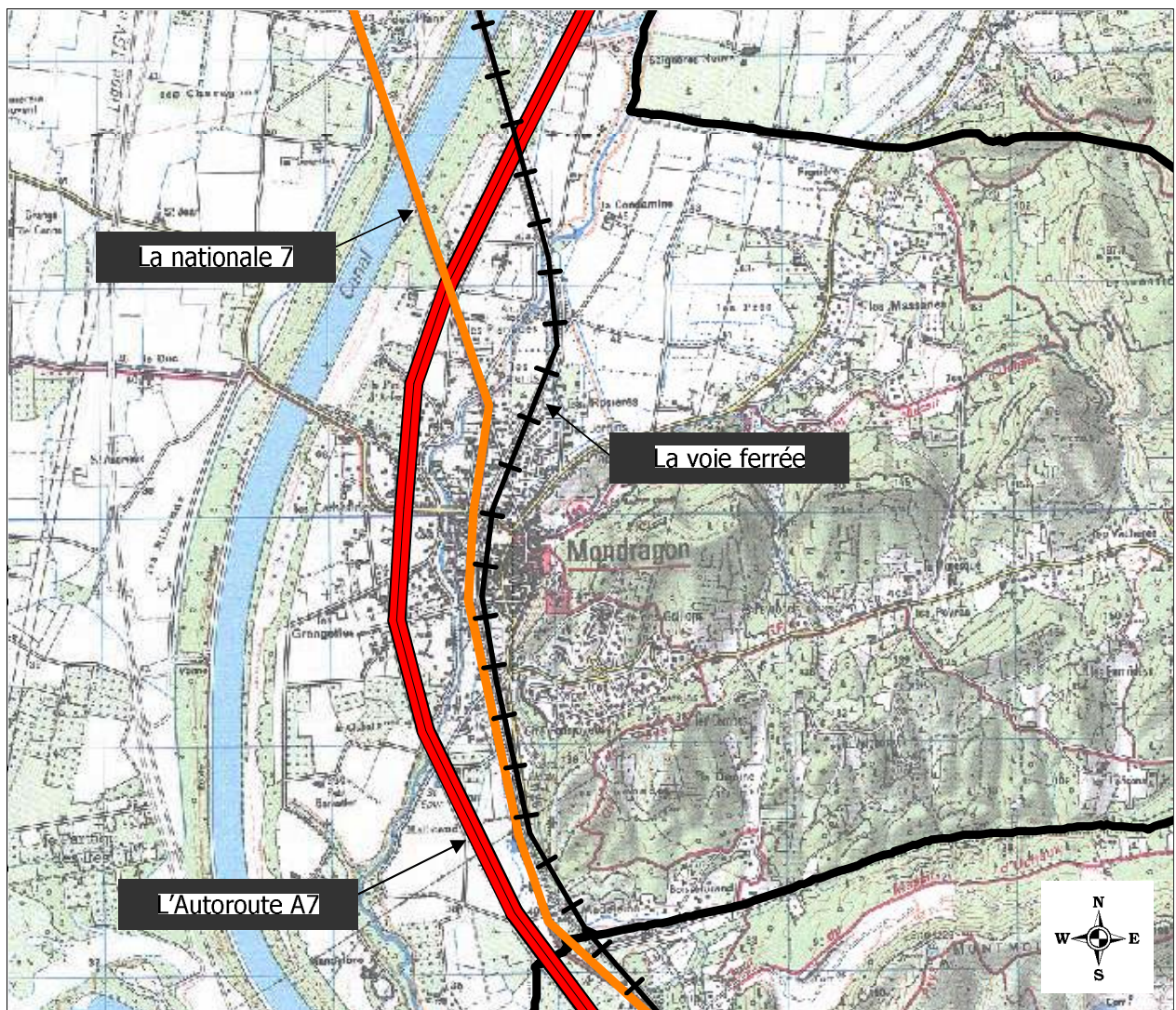
II.4.5.1 – Le village et ses extensions

Le village Mondragon s'est installé au pied du massif d'Uchaux. Il s'est ensuite développé vers l'ouest, dans la plaine. Cependant, ce développement est contraint par des caractéristiques d'ordres physiques et d'infrastructures.

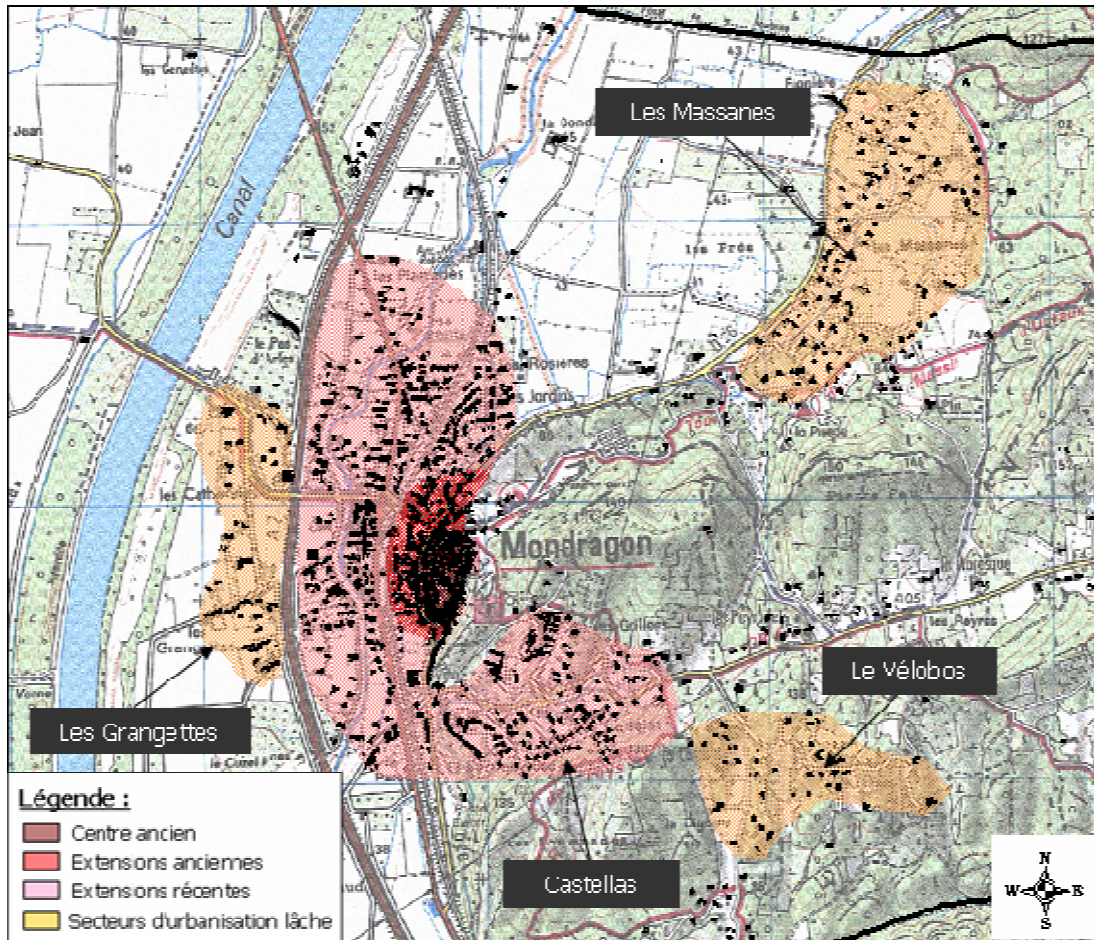
A l'est du centre ancien se trouve le massif d'Uchaux, et le village a donc glissé au cours des années dans la plaine rhodanienne. Le couloir rhodanien accueille des grandes voies de communication orientées nord-sud, et un certain nombre d'entre elles traversent la commune de Mondragon.

En effet, sur une distance inférieure à 1 kilomètre, entre le canal de Donzère – Mondragon et le massif d'Uchaux, se trouvent l'Autoroute A7, la nationale 7 et la voie ferrée Lyon-Marseille. Ces grands axes coupent littéralement le territoire, et les extensions du village ont dû s'adapter à ces contraintes.

Les grands axes de communication à proximité du village



Les extensions du village





Le centre ancien et les extensions anciennes

Le bâti est dense, regroupé. Quelques espaces publics (places, parkings,...) assure créés des aérations dans le tissu urbain. Dans la partie ancienne, et le long de la RD.26, de nombreux commerces sont présents.



Les extensions du village forment un tissu urbain présentant des formes urbaines variées avec des secteurs denses et organisés et des espaces accueillant un bâti lâche et moins organisées. Ces espaces sont caractérisées par une prédominance de pavillons individuels.



La cité Fontjoyeuse

Un quartier organisé, composé de bâtiments collectifs organisé autour d'espaces publics.



Les Grillons

Il s'agit d'un quartier d'extension organisé, composé de logements individuels mitoyens. Ce secteur est situé à proximité du groupe scolaire communal. Il s'agit donc d'un quartier d'extension proche du village et accueillant un équipement public.



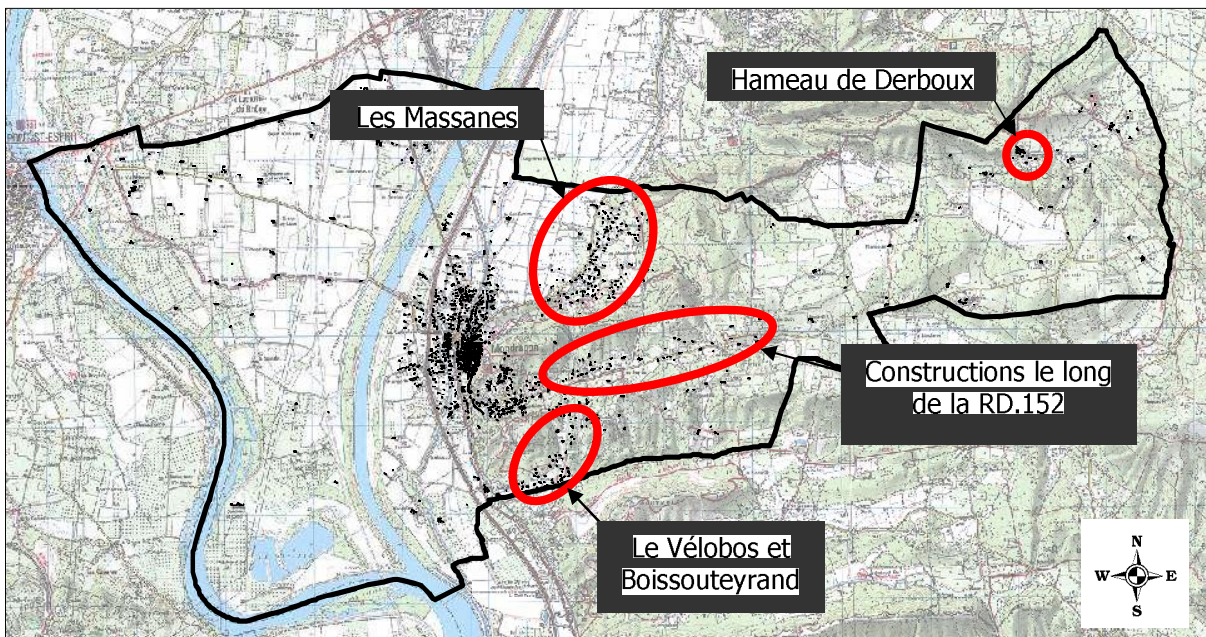
II.4.5.2 – Les hameaux et secteurs d'urbanisation

A l'extrémité est du territoire communal se trouve le hameau de Derboux.

Il s'agit d'un lieu ancien d'occupation comme le montre la chapelle Saint Pierre, édifice datant du XII^{ème} siècle.



Ce hameau constitue un véritable lieu de vie, bien que l'école soit désormais fermée, auquel les habitants sont attachés.



De plus, se trouvent sur la commune des secteurs d'urbanisation situés à proximité du village qui constituent les formes éloignées de son extension, mais dont la configuration et la situation n'en font ni de véritables quartiers du village, ni des lieux de vie propres comme le hameau de Derboux. Ces secteurs, bien que lâches, ont une densité du bâti qui forme des espaces reconnaissables : Il s'agit du secteur des Massanes (au nord du village), des constructions situées le long de la RD 152 (à l'est du village), aux secteurs le Vélobos et Boissouteyrand au sud du village.



Boissouteyrand :

L'urbanisation de cet espace s'effectue sous la forme de villas individuelles sur des grands terrains.



Les Massanes :

Il s'agit d'un vaste secteur d'urbanisation situé entre la RD.26 et le massif d'Uchoux, à mi-chemin entre le village de Mondragon et Bollène. La proximité de Bollène induit une implication moindre de ces habitants à Mondragon (commerces,...)

Le développement de cette zone s'est opéré « au coup par coup », sans organisation globale.

Le Vélobos :

Il s'agit d'une urbanisation de faible densité sans véritable organisation.



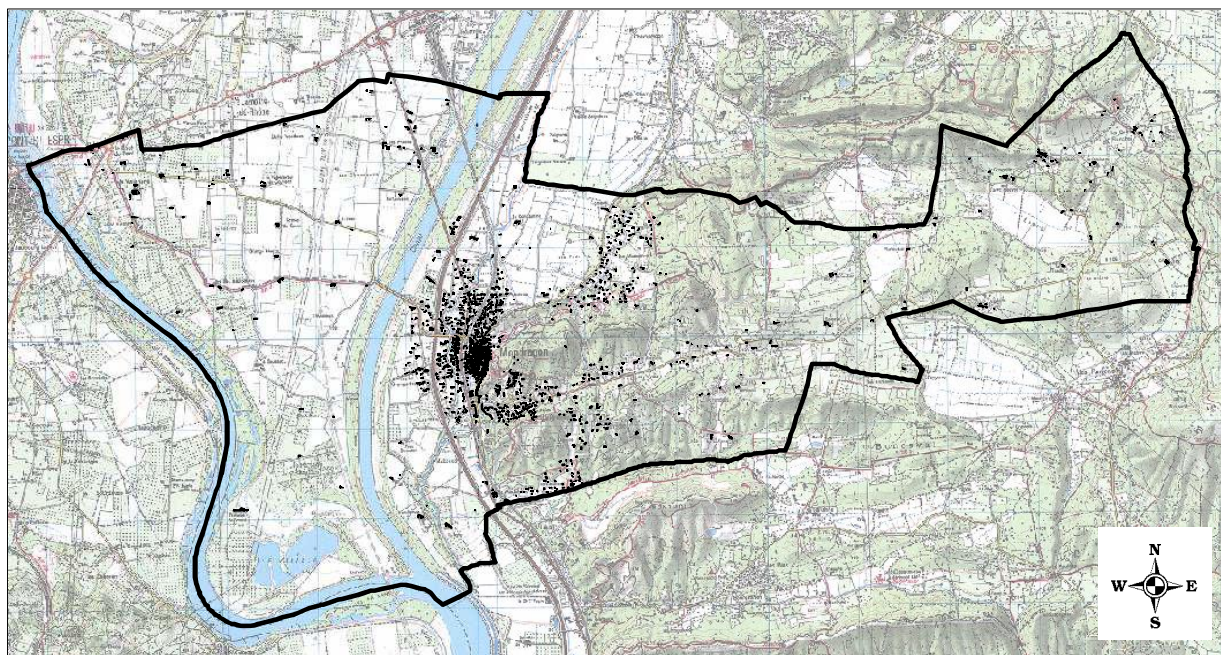
II.4.5.3 – L'habitat diffus

Le terroir agricole de Mondragon comporte un habitat traditionnel dispersé auquel sont venus s'ajouter quelques éléments de bâti dispersés récents.

Cette forme d'urbanisation est visible dans la plaine, dans la partie ouest de la commune. Le massif d'Uchoux, malgré son relief, accueille également plusieurs constructions. Le développement de l'urbanisation dans la partie est, plus accidentée, peut s'expliquer par la présence d'un risque inondation dans la plaine du Rhône.

La dispersion du bâti en campagne est en grande majorité due au développement des fonctions de production, de stockage et de commercialisation des productions agricoles.

Le bâti de la commune de Mondragon



II.5 – RISQUES NATURELS ET NUISANCES

II.5.1 – Le risque inondation

Le territoire de la commune de Mondragon est concerné par plusieurs documents élaborés pour prendre en compte le risque inondation. Il s'agit d'un plan de surfaces submersibles, et de 2 plans de Prévention du Risque Inondation.

Le plan de surfaces submersibles a été approuvé le 6 août 1982. Ce plan régleme les constructions et aménagements dans les secteurs susceptibles d'être inondés lors de crues du Rhône. Les surfaces submersibles sont divisées en 3 zones :

- une zone A dite de grand débit ;
- une zone B dite complémentaire ;
- une zone C dite de sécurité.

Mondragon est concernée par les trois zones du PSS.

Le Plan de Prévention des risques inondation par le Rhône est approuvé depuis le 20 janvier 2000.

Le Plan de Prévention des risques inondation du Lez est approuvé depuis le 13 décembre 2006.

Ces PPR s'impose au document d'urbanisme, il s'agit de servitudes d'utilité publique.

Le PPR a été institué par la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Il constitue l'outil essentiel et le seul document réglementaire spécifique de la politique définie par l'Etat en matière de prévention des inondations et de gestion des zones inondables.

Le PPR poursuit les objectifs suivants :

- Limiter l'urbanisation dans les zones à risques,
- Améliorer la sécurité des personnes et limiter les dommages aux biens et aux activités dans les zones exposées au risque,
- Maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, le PPR inondation doit :

- Délimiter les zones exposées au risque ainsi que celles non directement exposées mais où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations pourraient aggraver ou en provoquer de nouveaux,
- Définir, sur ces zones, des mesures d'interdiction ou des prescriptions vis à vis des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations qui pourraient s'y développer, prescriptions qui concernent aussi bien les conditions de réalisation, que d'utilisation ou d'exploitation.

Le PPR est élaboré à partir d'études qui portent sur :

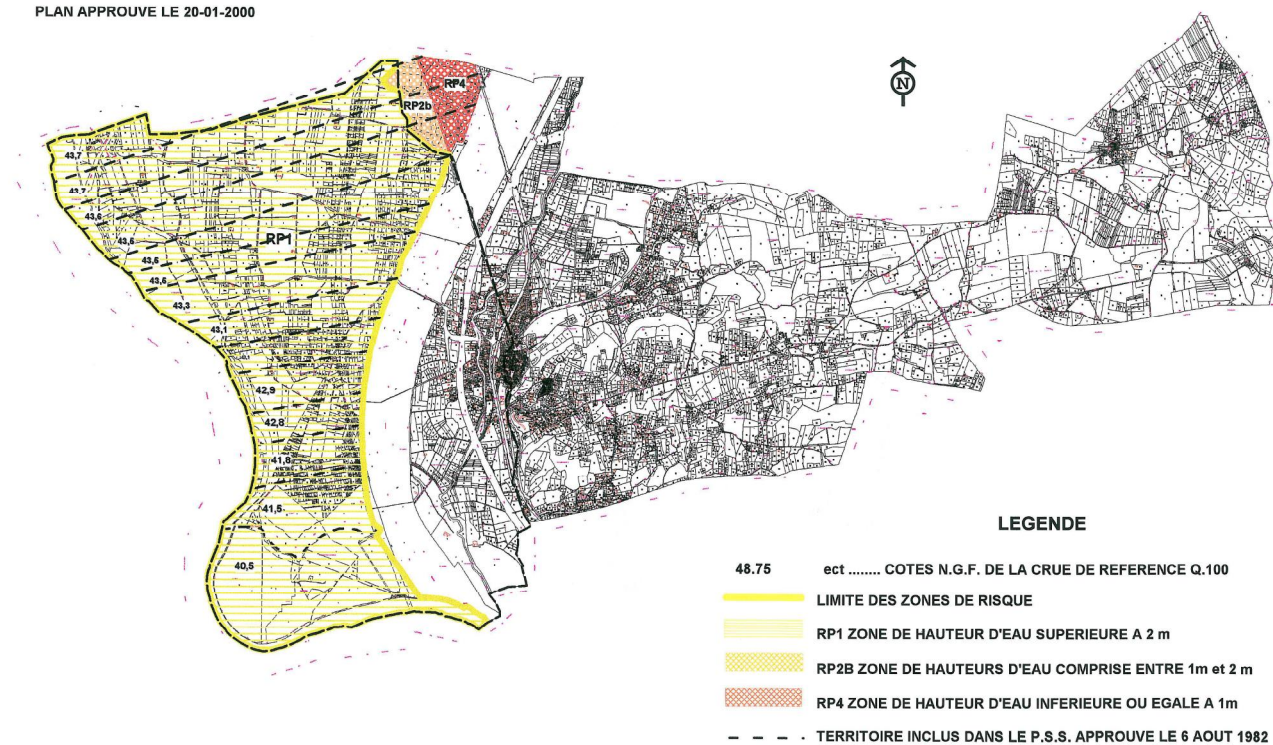
- L'analyse hydrogéomorphologique du bassin versant,
- Les zones inondables du bassin versant, sur la base de la crue la plus forte connue ou d'une crue dite centennale,
- L'aléa,
- Les enjeux (habitats, services publics, infrastructures...) soumis à ces inondations

La révision du PPR Inondation du Rhône a été prescrite le 7 mai 2002.

Plan de Prévention des Risques Inondation par le Rhône

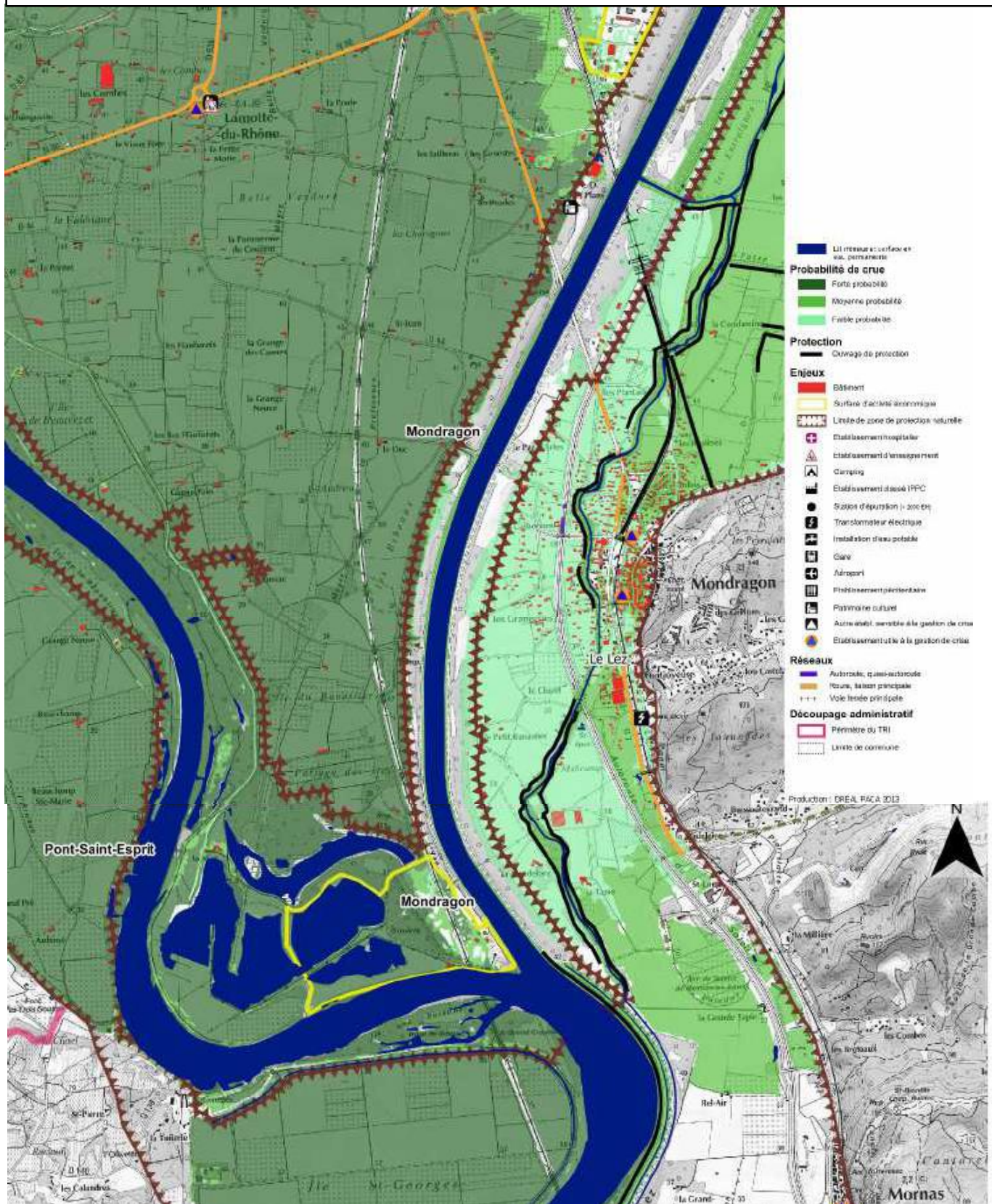
TERRAINS EXPOSES AU RISQUE
D'INONDATION PAR LE RHONE

PLAN APPROUVE LE 20-01-2000

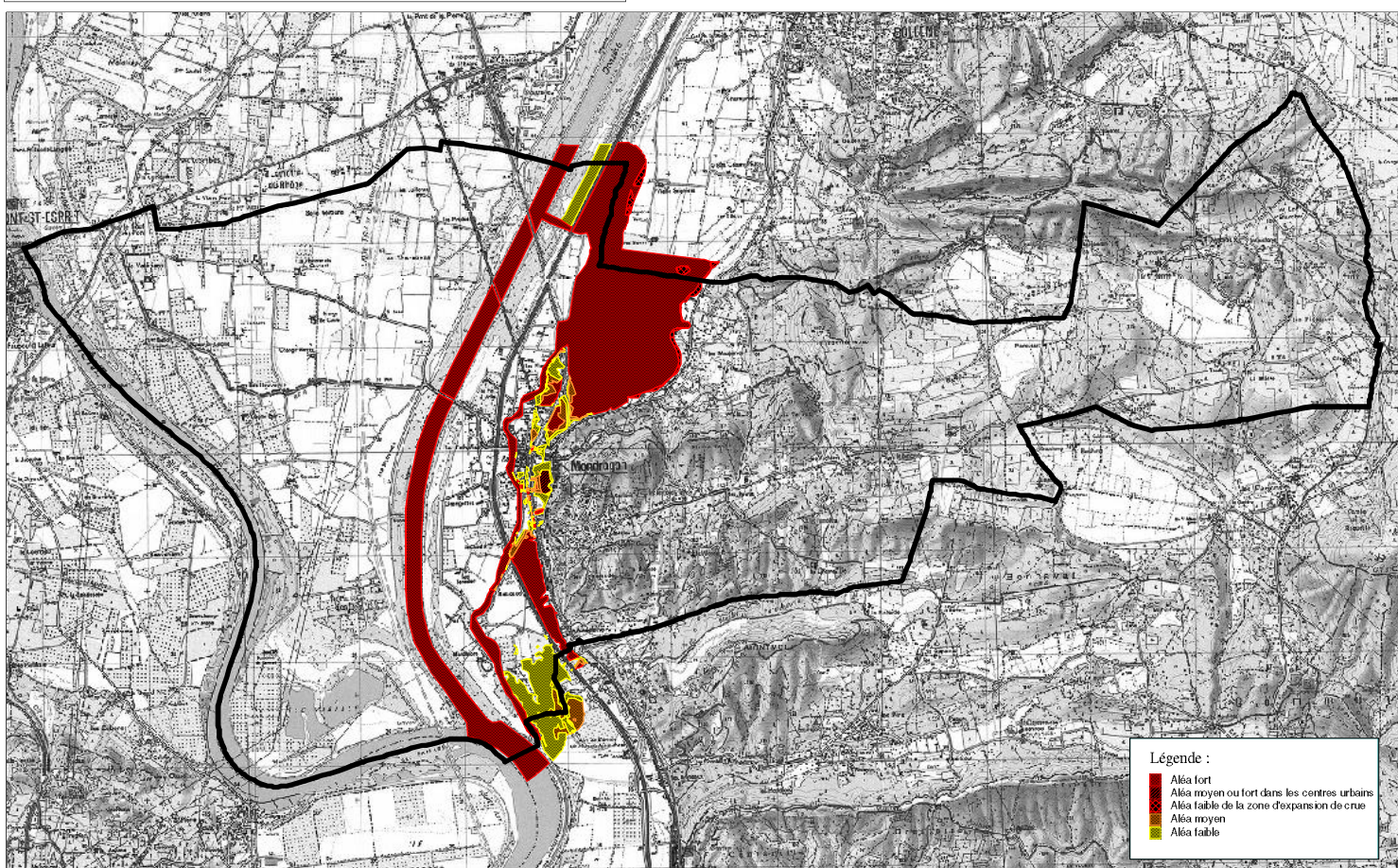


La révision du PPR du Rhône se fonde sur la cartographie du risque issue du document « territoire à risque important ».

Carte des risques - Territoire à Risque Important d'inondation (TRI)



Plan de Prévention des Risques Inondation du Lez



II.5.2 – Le risque feux de forêt

La forêt de notre région est un milieu en équilibre fragile en raison du climat méditerranéen et de la pauvreté des sols en dehors des plaines alluviales.

Des étés chauds et secs, ainsi que des pluies violentes aux inter-saisons caractérisent le climat. Au contraire, l'arbre fixe le sol et augmente l'infiltration et le stockage de l'eau.

La forêt doit être considérée comme une zone à hauts risques ; en cas de sinistre les services de secours et de lutte contre les feux accordent inévitablement la priorité à la sauvegarde des lieux habités, ce qui ne manque pas d'avoir pour conséquence une moindre protection de la forêt.

A priori tout espace boisé peut brûler. Cependant, l'expérience dans le Département de Vaucluse montre qu'il existe des zones plus particulièrement exposées au risque incendie en raison des espèces végétales, de la configuration des lieux (exposition au vent, accessibilité, de la nature du sous-bois) et de la fréquence constatée des feux.

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles pour la prise en compte du risque incendie de forêt du massif d'Uchaux a été prescrit en date du 26 mai 2003.

Ce Plan de Prévention des Risques a été approuvé par arrêté interdépartemental n°2011273-0019 du 30 septembre 2011 et n°2011283-0001 du 10 octobre 2011 par les Préfet de la Drome et du Vaucluse.

La protection contre les incendies de forêts comporte un ensemble d'actions visant à prévenir les éclosions, à limiter la progression du feu tout en facilitant l'intervention des secours :

- par la mise en place d'un réseau de surveillance, d'alerte et d'intervention,
- par la création d'un réseau de pistes pourvues d'une bande débroussaillée conséquente permettant un accès rapide et sécurisé pour les engins de lutte au lieu de l'incendie,
- par la mise en place de points d'eau assurant la réalimentation des véhicules de lutte,
- par l'établissement de coupures de combustible permettant d'établir des lignes de lutte contre les grands feux.

Les activités agricole et pastorale constituent également un moyen efficace de gérer de vastes espaces soumis aux risques d'incendie de forêts. Cette gestion peut être aidée dans le cadre d'un contrat territorial d'exploitation.

L'identification et la caractérisation de l'aléa feu de forêt sur la commune de Mondragon ont été menées par le service départemental de l'office national des forêts de Vaucluse.

L'aléa est évalué à partir d'une connaissance empirique des conditions d'éclosion, et surtout de propagation des feux de forêts, traduisant essentiellement le risque subi par une parcelle si celle-ci est touchée par un incendie de forêt.

Le territoire de la commune a été divisé en trois zones :

- La zone **B1**, où l'aléa feu de forêt fort à très fort interdit l'extension des zones déjà construites mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par des équipements publics existants : la densification ou l'extension limitée de cette zone est alors envisageable.

- La zone **B2**, agréant une urbanisation existante éventuelle et des opérations nouvelles, où l'aléa feu de forêt fort a nécessité la réalisation d'équipements publics de défense avant l'ouverture à l'urbanisation, sous forme d'opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme (ZAC, lotissement, permis de construire groupés), dans le respect du RNU ou des orientations définies dans le PLU, sous réserve que l'étude des besoins et des possibilités d'urbanisation de la commune ait révélé la nécessité de l'admettre.
- La zone **B3**, où l'aléa feu de forêt moyen nécessite uniquement des mesures d'autoprotection des bâtiments qui y sont construits en complément des mesures générales de construction (voirie, défense extérieure contre l'incendie).
- La zone blanche correspond aux secteurs où l'aléa feu de forêt est faible à nul et dans lesquels le respect des prescriptions générales édictées par le code forestier et les textes qui en découlent permet d'assurer un niveau de sécurité satisfaisant.

Le classement des zones est réalisé suivant l'état de la situation générale constatée à la date d'établissement du plan de prévention. L'intégration d'évolutions suffisamment importantes pour influencer de façon durable et garantie sur le niveau de classement ne peut s'opérer que par une procédure de révision du PPRif.

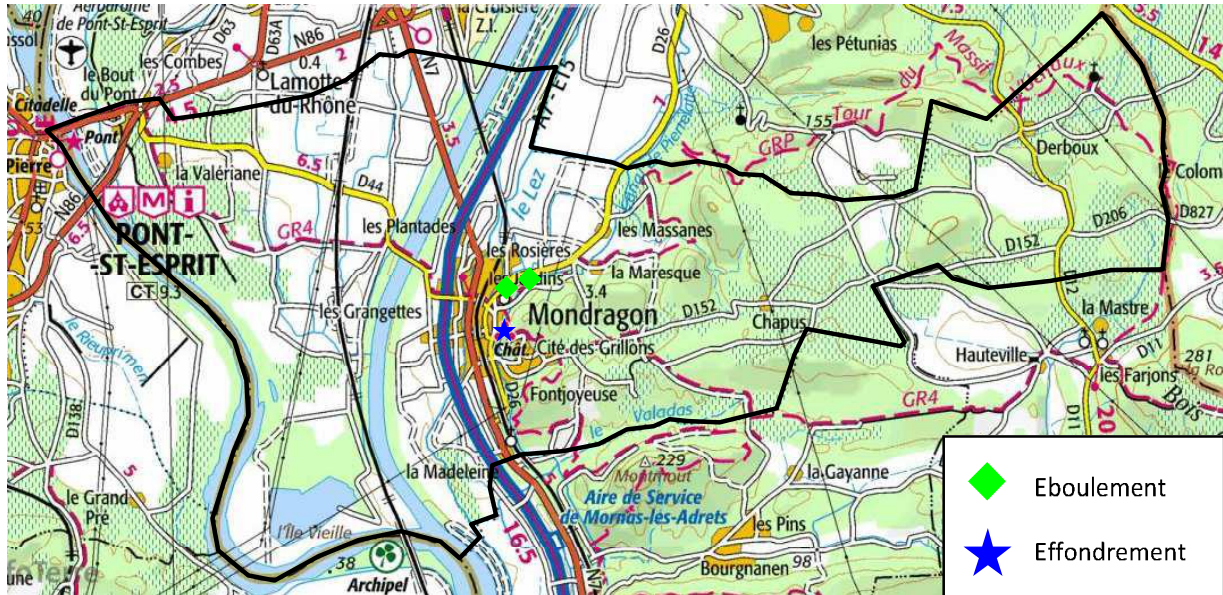
Plan de Prévention des Risques Feux de forêt Massif d'Uchaux



II.5.3 – Le risque mouvements de terrains

La commune de Mondragon est concernée par le risque mouvement de terrain. Une zone située à l'est du centre ville est soumise à des mouvements potentiels de type éboulement.

Des événements se sont déjà produits, mais ils n'ont pas occasionné de pertes humaines ou matérielles.



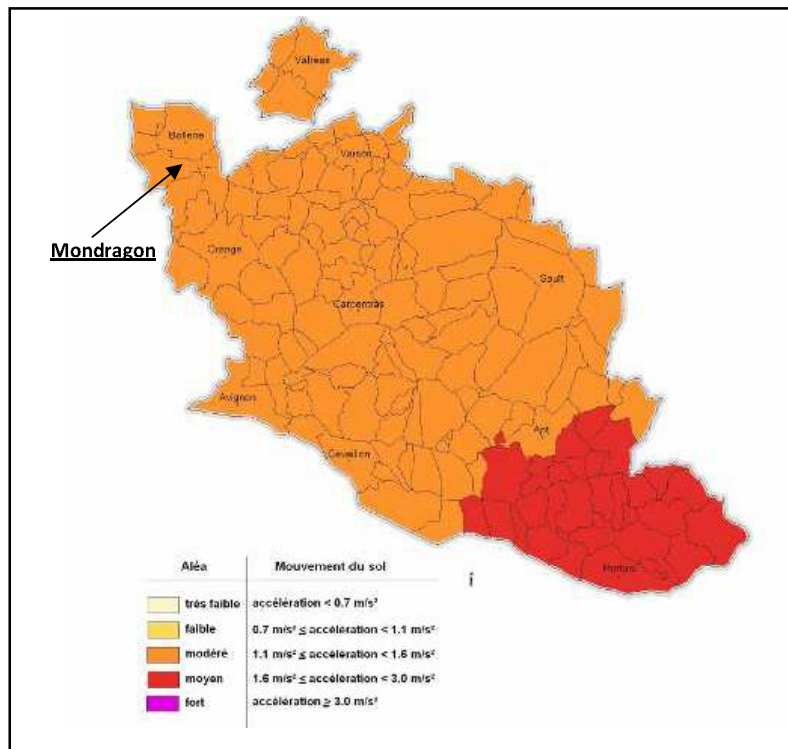
II.5.4 – Le risque sismique

En 757 ans entre 1227 et 1986, le département de Vaucluse a connu 52 secousses sismiques dont trois graves en 1227, 1763 et 1909.

La commune de Mondragon, est classée en zone la au risque très faible.

Même en cas de risque faible ou très faible, des bâtiments peuvent être complètement démolis lors d'une secousse sismique, c'est pourquoi la Direction Régionale de l'Environnement Provence Alpes Côte d'Azur (DIREN PACA) a édité une plaquette mentionnant les recommandations et règles de construction applicables dans les régions sujettes aux secousses sismiques. Ces recommandations ont pour objet principal la sauvegarde des vies humaines et tendent accessoi

Département de Vaucluse - risque sismique - décret du 22/10/2010



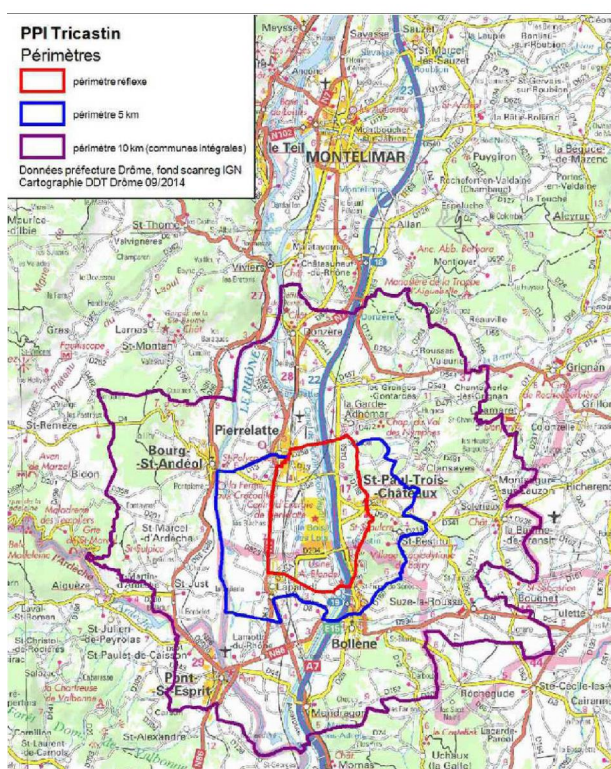
II.5.5 – Le risque nucléaire

Le risque nucléaire impacte la commune de Mondragon puisque un site de production (complexe nucléaire du Tricastin) dans la Drôme et un centre d'études (CEA Valrhô) situé à cheval sur les communes de Chusclan et Codolet (Gard) sont présents à proximité. Le site du Tricastin représente d'ailleurs la plus importante concentration industrielle nucléaire et chimique en France.

Ces deux sites à risque font l'objet d'un PPI.

Le Plan Particulier d'Intervention (PPI) est un plan d'urgence guidant l'action des pouvoirs publics pour la gestion d'une crise radiologique et/ou chimique. Ce document élaboré par le préfet est utilisé par l'ensemble des services avec comme premier objectif la mise en œuvre d'actions de protection des populations. Il prévoit d'une part, les mesures à prendre et, d'autre part, les moyens à mettre en œuvre pour faire face aux situations de crises avec ou sans probabilité forte de rejets radioactifs et/ou chimiques immédiats.

Périmètre du PPI du Tricastin



Périmètre du PPI de Marcoule



II.5.6 – Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

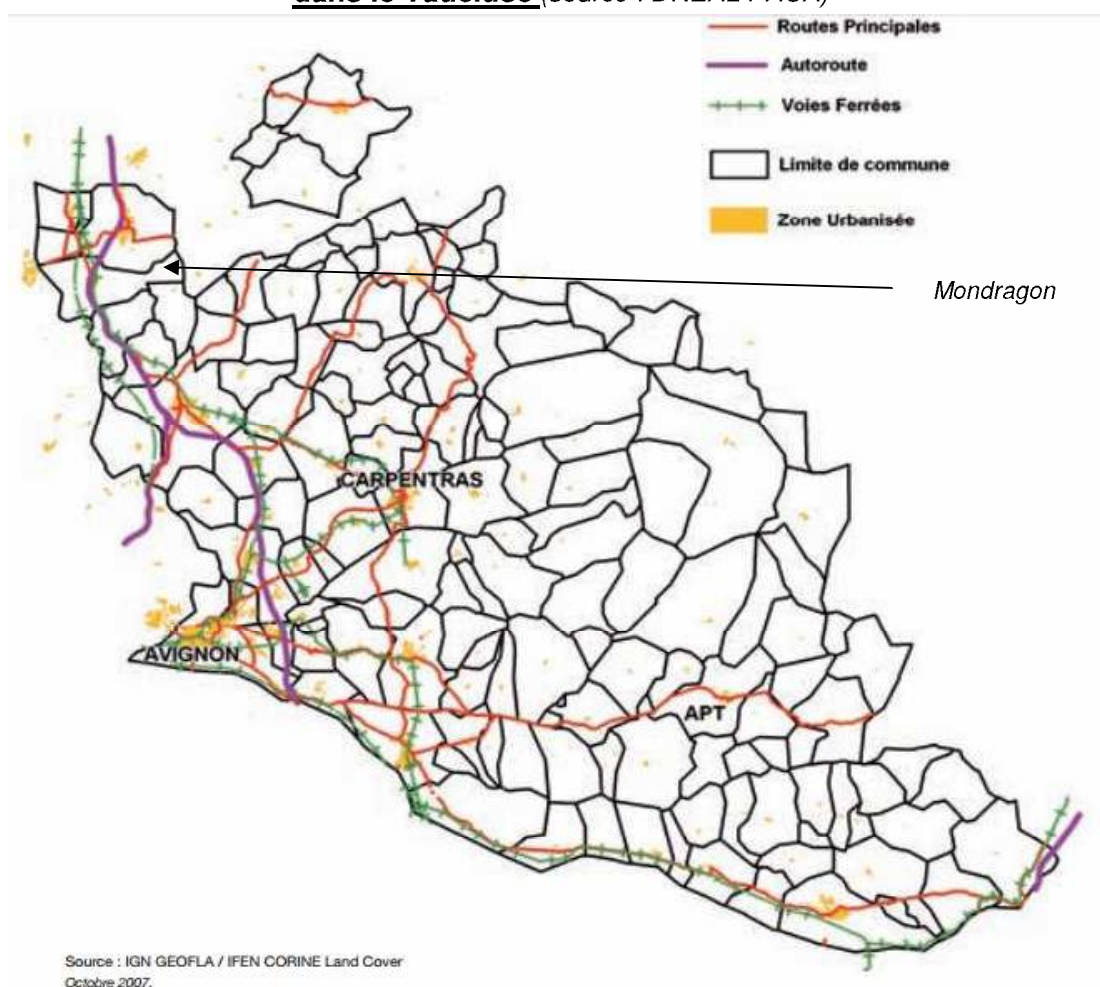
Le territoire communal est sujet au risque de transport de matières dangereuses sous plusieurs aspects.

Le transport routier est le plus exposé car les causes d'accidents sont multiples : état du véhicule, faute de conduite du conducteur ou d'un tiers, conditions météorologiques. Le développement des infrastructures de transport, de la capacité de transport et du trafic multiplie les risques d'accidents. La commune est fortement concernée par ce risque, avec les traversées de la RN 7 et de l'A7.

Le transport ferroviaire est plus sécurisé : système contrôlé automatiquement, conducteurs asservis à un ensemble de contraintes, pas de risque supplémentaire lié aux conditions climatiques. Il est soumis à des règles strictes : règlement concernant le transport international ferroviaire des Marchandises Dangereuses (RID), Plans Marchandises Dangereuses (PMD), sécurisation des sites, interdiction de croisement dans les tunnels avec des trains de voyageurs... Dans le département de Vaucluse, un transport important d'hydrocarbures et de produits chimiques s'effectue par voie ferrée vers l'Espagne.

Enfin, le Rhône couvre l'axe fluvial principal de la région entre Lyon et Fos-sur-Mer. En 2006, les Transports de Matières Dangereuses, essentiellement en transit sur la partie vauclusienne du Rhône représentent 21 % de la part totale transportée par la voie fluviale (soit 1 million de tonnes et plus de 1 000 voyages). Les matières transportées sont principalement des produits pétroliers + butane liquéfié (54 %) des produits chimiques (39 %) et des engrais (près de 7 %).

Le transport de matières dangereuses par réseaux ferrés et routiers dans le Vaucluse (source : DREAL PACA)



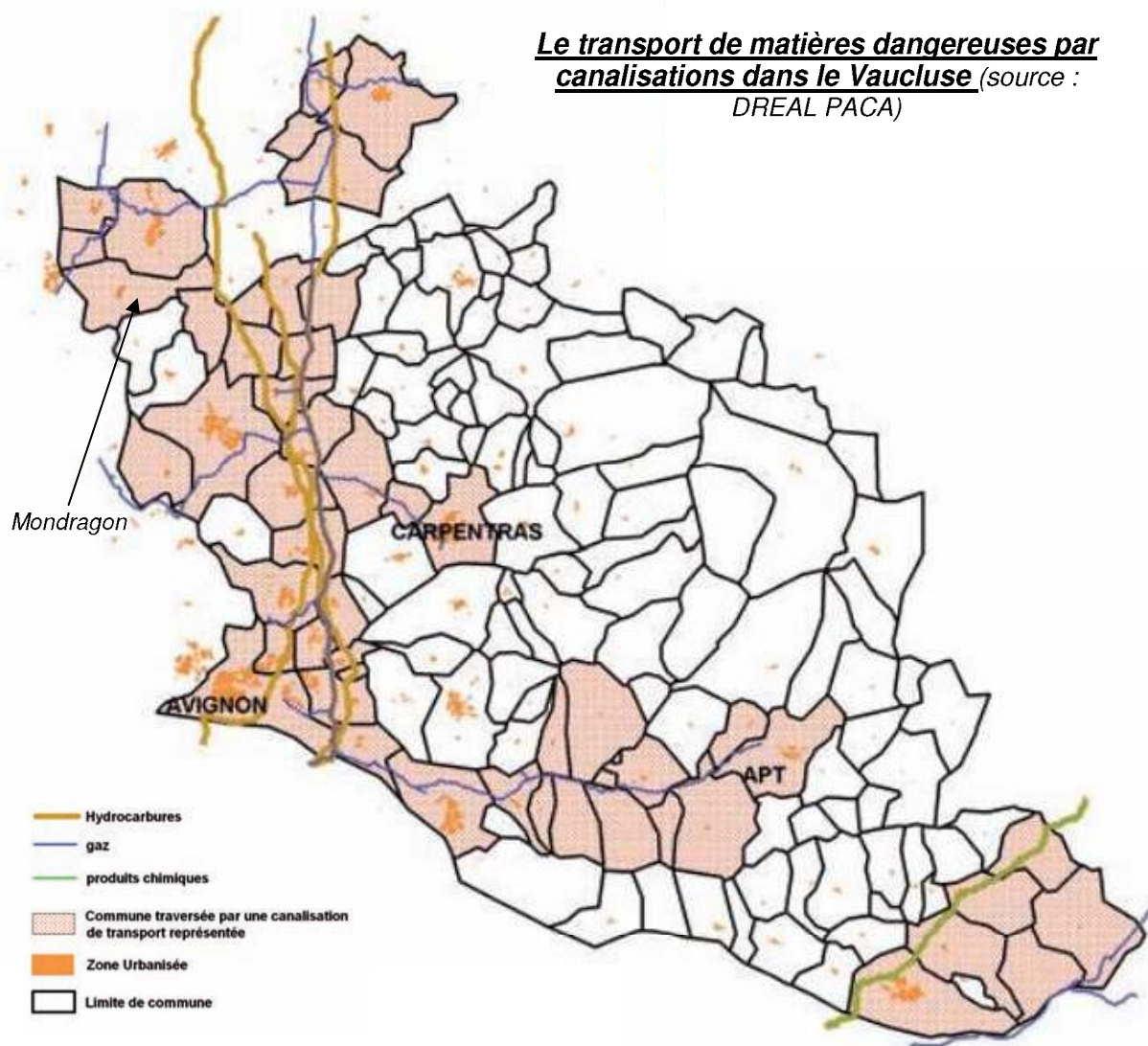
Le territoire communal est également concerné par des canalisations de transport de matières dangereuses que sont :

- Une canalisation de gaz naturel (traverse le territoire de Mondragon);
- Une canalisation d'air liquide - oxyduc - (traverse le territoire de Mondragon);
- La canalisation du Pipeline Méditerranéen Rhône (passe sur la commune de Rochebude).

Or, outre l'institution des servitudes d'utilité publique, ces canalisations présentent des risques potentiels qui donnent lieu à la réalisation d'études de sécurité afin notamment d'assurer au mieux la prévention de ce risque technologique et la protection des personnes qui pourraient y être exposées.

Ces études de danger ou de sécurité définissent trois types de zones, normalement fixées par l'arrêté ministériel du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques :

- zones de dangers significatifs avec effets irréversibles (SEI) ;



- zones de dangers graves avec premiers effets létaux (SEL) (probabilité de décès de 1% de la population concernée) ;
- zones de dangers très graves avec effets létaux significatifs (SELS) (probabilité de décès de 5% de la population concernée).

Les communes doivent faire preuve de vigilance à proximité des ouvrages de transport de matières dangereuses par canalisation :

- de leur propre initiative, elles évitent, si l'utilisation des sols le permet, de densifier l'urbanisation dans la zone des dangers significatifs ;

- si des projets urbanistiques situés dans cette zone doivent malgré tout être réalisés, elles prennent l'attache des exploitants de canalisations, afin que toutes dispositions adaptées de protection puissent être prises et réalisées par ces derniers.

En tout état de cause, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 devrait être proscrite dans la zone des dangers graves pour la vie humaine.

En outre, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (susceptibles de recevoir plus de 100 personnes) devrait être proscrite dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine.

Les largeurs de bande sont définies en fonction du type de canalisation. Ces zones peuvent être réduites par la mise en place de dispositifs de protection des ouvrages.

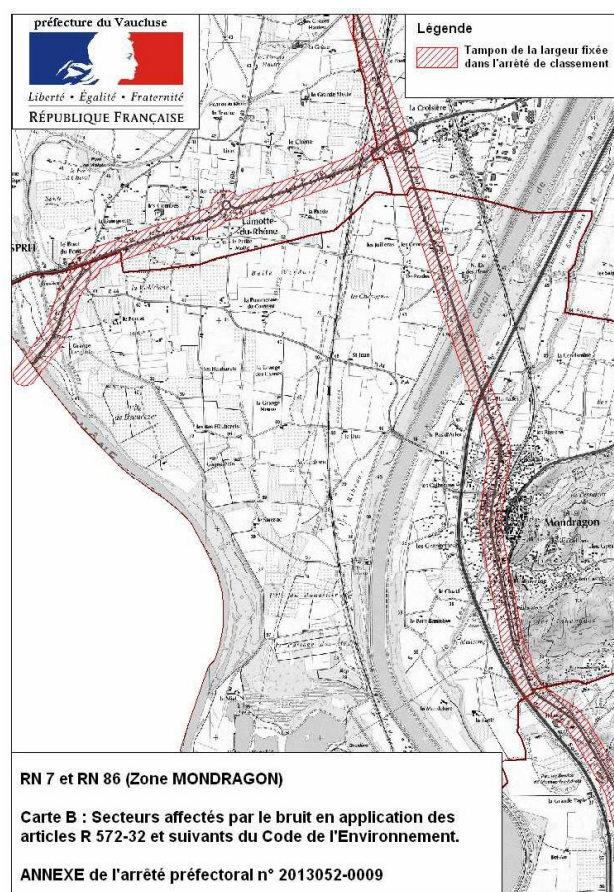
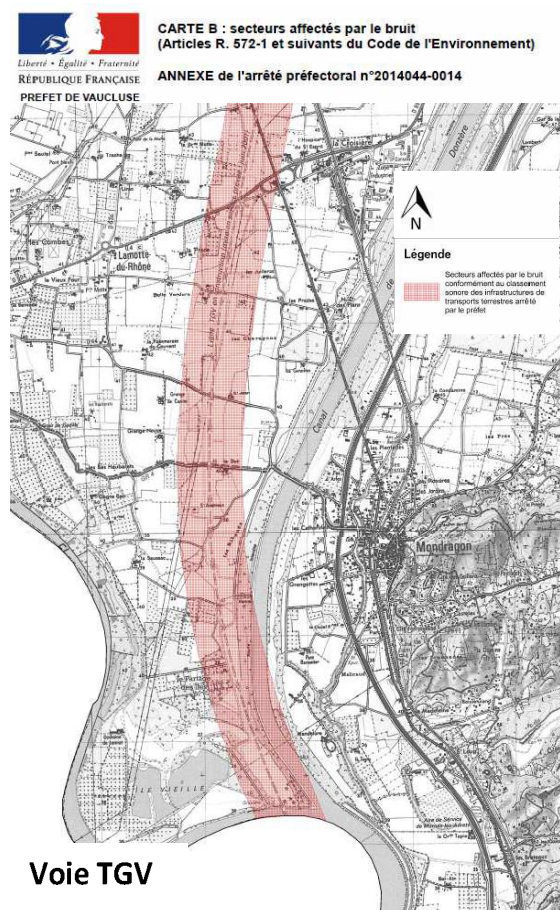
Ces mesures de restrictions ont pour fondement d'une part la volonté de ne pas accroître de façon significative la vulnérabilité des populations et des biens exposés et d'autre part celle de limiter les risques potentiels d'incidents du fait de l'augmentation de la densité de population ou d'activités aux abords d'un pipeline.

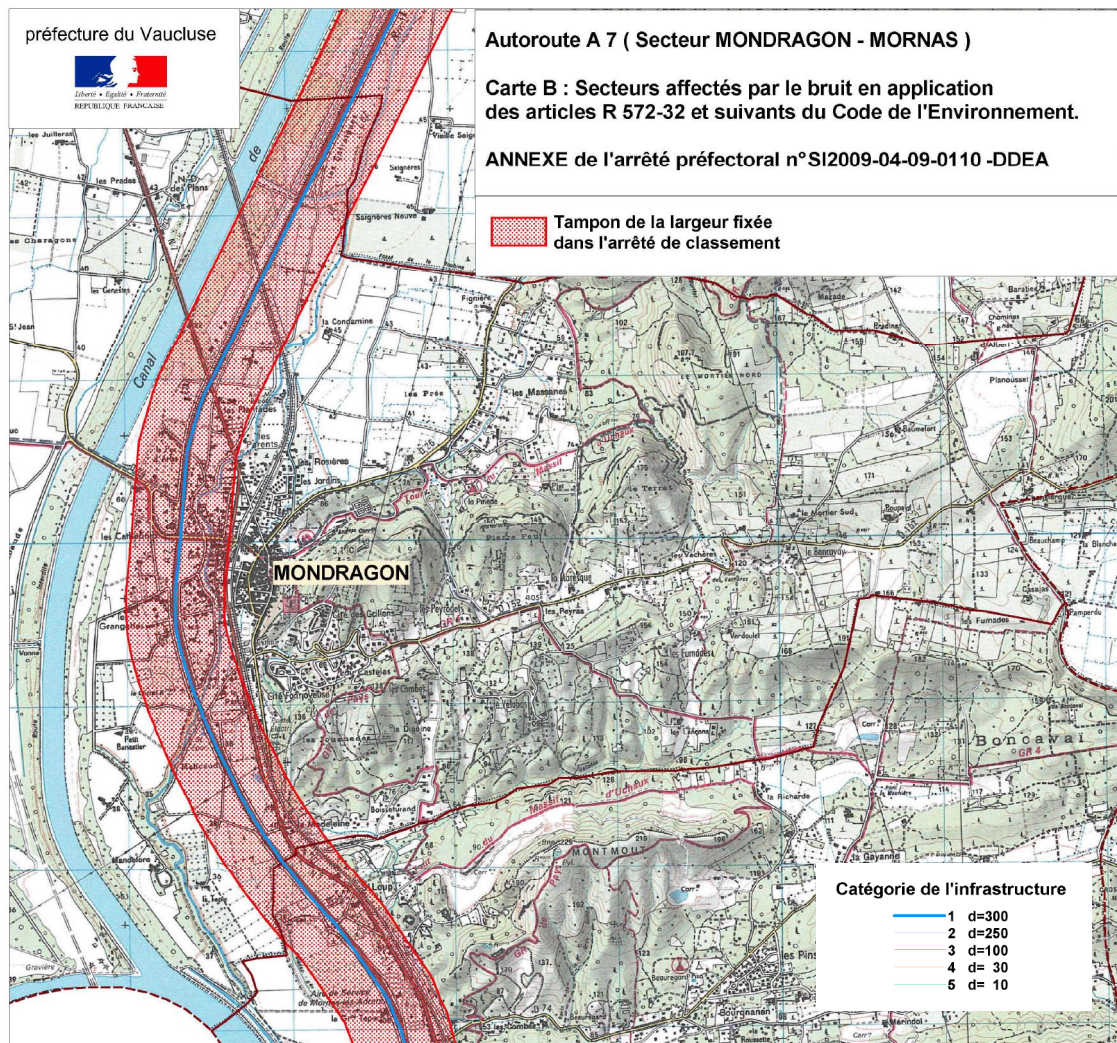
L'oxydure, le projet ERIDAN et le pipeline Méditerranée Rhône (SPMR) font l'objet de servitudes d'Utilité Publiques

II.5.7 – Les nuisances sonores

La commune de Mondragon est traversée par plusieurs axes à fort trafic, dont les 3 principaux sont l'A7, la RN7 et la voie TGV.

Ces infrastructures génèrent des nuisances sonores qui ont un impact non négligeable sur la commune de Mondragon compte tenu des éléments évoqués précédemment.





Les cartes présentées ci-dessous sont issues de la directive européenne sur le Bruit. Elles font apparaître les secteurs affectés par le Bruit. La RN7 et l'A7 sont les plus impactants pour la partie agglomérée de Mondragon. La voie TGV passe à l'ouest du territoire communal, au sein d'un espace peu habité.

II.6 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

II.6.1 – SERVITUDE AC1 : MONUMENTS HISTORIQUES - PROTECTION

Servitude délimitant un périmètre de protection de 500 mètres interdisant toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits, et interdisant également l'installation de camping ou de caravaning à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit.

Services concernés : Unités départementale de l'architecture et du patrimoine

Caractéristiques de la servitude :

- Chapelle St Pierre aux liens située à Derboux ;
- Hôtel de Suze : Façade et toiture.

II.6.2 – SERVITUDE AC2 : SITES INSCRITS ET CLASSES

Servitude relative à la protection sur monuments naturels et dans les sites classés où sont interdits : Toute publicité, les pré-enseignes, l'acquisition d'un droit de nature à modifier le caractère et l'aspect des lieux, d'établir une servitude conventionnelle, d'établir des campings ou caravanings, sauf autorisation ministérielle.

Services concernés : DREAL PACA

Caractéristiques de la servitude :

Ruines du château et leurs abords à Mondragon

II.6.3 – SERVITUDE EL2 : DEFENSE CONTRE INONDATION ZONES SUBMERSIBLES

Servitudes attachées à des zones submersibles et dont les plans de délimitation sont établis en application des articles 48 à 54 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure.

Service concerné : VNF Direction territoriale Rhône Saône ARLES.

Caractéristiques de la servitude :

Les surfaces submersibles sont divisées en 3 zones :

- A : zone de grand débit ;
- B : zone complémentaire ;
- C : zone de sécurité.

L'établissement ou la modification dans les zones ci-dessus définies de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes excavations effectuées pour l'extraction de matériaux, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tous autres ouvrages susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible le champ des inondations doit faire l'objet de la déclaration préalable prescrite par l'article 50 du Code du Domaine public fluvial et de la Navigation Intérieure et prévue à l'article 7 du décret du 20.10.1937 sauf les exceptions ci-dessous:

Sont dispensées de déclaration préalable dans les zones A B et C :

- Les clôtures, à trois fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3m, sans fondation faisant saillie sur le soi naturel.
- Les cultures annuelles et les vignes sur files écartées d'au moins 2m et, pour la zone A, orientées dans le sens du courant de crue.
- Les plantations d'arbres fruitiers, à condition que les files d'arbres soient écartées d'au moins 6m et, pour la zone A, orientées dans le sens du courant de crue.
- En crête de berge, sous réserve des servitudes imposées dans l'intérêt de la navigation, la plantation, par les riverains d'une file d'arbres à condition d'empêcher leur extension par drageons, à l'exclusion des acacias. Dans les zones 8 et C:
- Les constructions de bâtiment d'une superficie au plus égale à 10m² et dont la plus grande dimension n'excède pas 4m.
- Les clôtures présentant dans la section submergée, des parties ajourées ayant une surface au moins égale aux 2/3 de leur superficie totale, à l'exclusion des murs et des haies - Les vignes et les plantations d'arbres fruitiers, les plantations d'arbres non fruitiers espacés d'au moins 6m à la condition que ces arbres soient régulièrement élagués jusqu'à 1m au moins au-dessus des plus hautes eaux et que le sol entre les arbres, reste bien dégagé.

Dans la zone C:

- Les clôtures, murs, haies et plantations.

II.6.4 – SERVITUDE EL3 : NAVIGATION INTERIEURE HALAGE ET MARCHEPIED

Interdiction de clore, planter des arbres, sur une bande de :

- 9,75 m : voies navigables ou flottables (cote chemin de halage) ;
- 3,25 m : voies navigables ou flottables (cote marchepied) ;
- 3,25 m : Lacs et cours d'eau domaniaux (de chaque cote) ;
- 1,50 m : cours d'eau rayés de la nomenclature mais maintenus dans le domaine public.

Service concerné : VNF Direction territoriale Rhône Saône ARLES.

Caractéristiques de la servitude : Le long des berges naturelles du Rhône s'appliquent les servitudes de marchepied, et de halage sauf voies établies par la compagnie Nationale du Rhône ou le service de la navigation du Rhône.

La largeur de ces servitudes est de 3,25m pour le marchepied et de 7,80 m pour le halage. La servitude de marchepied s'applique sur la berge opposée à la servitude de halage.

II.6.5 – SERVITUDE I3 : CANALISATIONS DE TRANSPORT ET DISTRIBUTION DE GAZ

Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz

Service concerné : GRTgaz

Caractéristiques de la servitude : DN 1200 ERIDAN ; DN 150 antenne Bollène-Pont St Esprit

Les distances des Servitudes d'Utilité Publique « d'effets » sont définies dans le tableau suivant :

Désignation des canalisations de transport	SUP n° 1	SUP n° 2	SUP n° 3
	<i>Zone des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence <u>majorant</u></i>	<i>Zone des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence <u>réduit</u></i>	<i>Zone des effets létaux <u>significatifs</u> (ELS) du phénomène dangereux de référence <u>réduit</u></i>
Canalisation enterrée de DN 1 200	660 m de part et d'autre de la canalisation, à partir de l'axe de la canalisation <i>(rupture totale sans fuite des personnes)</i>	5 m de part et d'autre de la canalisation, à partir de l'axe de la canalisation <i>(brèche 12 mm avec jet vertical et tenant compte de la mobilité des personnes)</i>	5 m de part et d'autre de la canalisation, à partir de l'axe de la canalisation <i>(brèche 12 mm avec jet vertical et tenant compte de la mobilité des personnes)</i>
Postes de sectionnement : Installations annexes aériennes	660 m de part et d'autre de la canalisation, à partir de l'axe de la canalisation entrant ou sortant du poste. <i>(l'article 11 de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 précise que cette distance ne peut être inférieure à celle des effets du tronçon de canalisation enterrée adjacent)</i>	7 m à partir de la clôture des installations <i>(brèche 5 mm avec jet horizontal et tenant compte de la mobilité des personnes)</i>	7 m à partir de la clôture des installations <i>(brèche 5 mm avec jet horizontal et tenant compte de la mobilité des personnes)</i>
Station de SAINT-MARTIN-DE-CRAU (13)	765 m de part et d'autre de la canalisation, à partir de l'axe de la canalisation en fosse au niveau du comptage en DN 1 200 de l'artère « ERIDAN » pour les installations projetées (80 bar) 795 m de part et d'autre de la canalisation à partir de l'axe de la canalisation en fosse au niveau de l'artère de CRAU en DN 1 200 pour les installations existantes (94 bar)	7 m à partir de la clôture des installations <i>(brèche 5 mm avec jet horizontal pour les installations en fosse ou vertical pour les parties enterrées et tenant compte de la mobilité des personnes)</i>	7 m à partir de la clôture des installations <i>(brèche 5 mm avec jet horizontal pour les installations en fosse ou vertical pour les parties enterrées et tenant compte de la mobilité des personnes)</i>

II.6.6 – SERVITUDE I4A : TRANSPORT D'ENERGIE ELECTRIQUE

Servitudes d'encrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres relatives aux lignes de transport d'énergie électrique déclarées d'utilité publique.

Service concerné: RTE

Caractéristiques de la servitude:

- Ligne 225 kV L'Ardoise – Bollène 1. Toute construction devant se situer à moins de 50 m de cet ouvrage, devra faire l'objet d'une consultation préalable des services de l'EDF.
- Ligne 225 kV L'Ardoise – Bollène 2. Toute construction devant se situer à moins de 50 m de cet ouvrage, devra faire l'objet d'une consultation préalable des services de l'EDF.
- Ligne 63 kV Bollène – Carpentras dériv. Martinière dérivation Cairanne Vaison dériv. Camaret. Toute construction devant se situer à moins de 25 m de cet ouvrage, devra faire l'objet d'une consultation préalable des services de l'EDF.

- Ligne 63 kV Bollène – Mondragon. Toute construction devant se situer à moins de 25 m de cet ouvrage, devra faire l'objet d'une consultation préalable des services de l'EDF.
- Ligne 225 kV Bollène – Terradou. Toute construction devant se situer à moins de 50 m de cet ouvrage, devra faire l'objet d'une consultation préalable des services de l'EDF.
- Ligne 63 kV Bollène – Viradel. Toute construction devant se situer à moins de 25 m de cet ouvrage, devra faire l'objet d'une consultation préalable des services de l'EDF.
- Ligne 63 kV Bollène – Viradel 3. Toute construction devant se situer à moins de 50 m de cet ouvrage, devra faire l'objet d'une consultation préalable des services de l'EDF.
- Ligne 6 à 2 circuits 90 kV Bollène – Sainte Cécile / Sainte Cécile – Travaillan dérivation Piolenc. Toute construction devant se situer à moins de 25 m de cet ouvrage, devra faire l'objet d'une consultation préalable des services de l'EDF.

II.6.7 - SERVITUDE I5 : PRODUITS CHIMIQUES CANALISATION DE TRANSPORT

Servitudes attachées à la construction et à l'exploitation de canalisations de transport de produits chimiques instituées en application de la loi 65.498 du 29.06.65 et du décret 65.881 du 18.10.65. Bande non aedificandi à moins de 5 mètres de la conduite.

Service concerné : Société Air liquide

Caractéristiques de la servitude : Oxyduc – Pierrelatte – l'Ardoise (l'air liquide). Zone non aedificandi sur une bande de 4 mètres répartis également de part et d'autre de l'axe de la canalisation. Tous travaux de terrassements, de fouilles, de forages ou d'enfoncement :

- a) exécution de fondation, de bâtiment, de mur de clôture ou d'ouvrage quelconque ;
- b) pour déplacement ou enlèvement de canalisation enterrées ;
- c) enfoncement sur battage ou tout autre procédé piquets pieux soudés, perforatrices ou tout autre matériel, à moins de 6 m de la canalisation de transport d'oxygène ; 30 m en cas d'utilisation d'explosifs, doivent être considérés comme dangereux et faire l'objet d'une déclaration, 10 jours francs au moins avant la date précise des travaux auprès du représentant local de l'Air Liquide : Chemin départemental n°59 107000 Pierrelatte.

II.6.8 - SERVITUDE INT1 : PROTECTION DES CIMETIERES

Servitude au voisinage des cimetières

Service concerné : ARS

Caractéristiques de la servitude : Cimetière de Mondragon

II.6.9 - SERVITUDE PM1 : RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Servitudes relatives à l'exposition aux risques naturels prévisibles.

Service concerné: DDT

Caractéristiques de la servitude: Servitudes concernant les terrains exposés au risque inondation par le Rhône et le Lez (PPRi) et au risque feu de forêt du Massif d'Uchaux (PPRif)

II.6.10 – SERVITUDE PT3 : TELECOMMUNICATIONS TELEPHONIQUES TELEGRAPHIQUES CABLES

Servitudes attachées aux réseaux de telecomm. Instituées en application des art L.46 à L.53 et D.408 à D.411 du code des postes et télécommunication. Obligation de réserver le libre passage aux agents d'entretien.

Service concerné: France Télécom

Caractéristiques de la servitude: câble grande distance N°182. Le Pontet – Bollène Tronçon n°4.

II.6.11 – SERVITUDE T1 : VOIES FERREES

Servitudes relatives aux chemins de fer institues en application de la loi du 15.07.1845 sur la police des chemins de fer et de l'article 6 du décret du 30.10.1935 modifié par la loi du 27.10.1942 relative à la servitude de la visibilité concernant les voies publiques.

Service concerné: Direction régionale de la SNCF

Caractéristiques de la servitude: Ligne Paris – Lyon – Marseille.

La servitude applicable aux terrains riverains de la S.N.C.F est mesurée à partir de la limite légale (LL) du chemin de fer ou de la limite réelle (LR) du domaine S.N.C.F.

Détermination de la limite légale (LL) :

- a) Voie en plateforme sans fossé : à 1,5m du bord du rail extérieur.
avec fossé : le bord extérieur du fossé
- b) Voie en remblai sans fossé : l'arrête inférieure du talus
avec fossé : le bord extérieur du fossé
- c) Voie en déblai : l'arrête supérieure du talus
- d) Voie à flanc de coteau : les points extrêmes des remblais et déblais et non la limite du talus naturel
- e) Murs de soutènement - voie en remblai : le pied du mur
- voie en déblai : la crête du mur

Toute construction ou clôture riveraine de la S.N.C.F. doit être soumise préalablement à l'arrêté préfectoral d'alignement. Les arbres de haute tige ne peuvent être plantés à moins de 6 m de la LL ou, moins de 2 m de la LR si autorisation préfectorale.

Les haies vives ne peuvent être plantées à moins de 2 m de la LL ou, moins de 0,50 m de la LR si autorisation préfectorale

Les clôtures sont autorisées à la LR, les constructions doivent être en retrait de celles-ci à au moins 2 m de la LL sous réserve qu'elles n'entraînent pas, par application des règles d'urbanisme la création de prospects sur le domaine S.N.C.F.

Interdiction de creuser en bordure d'une voie ferrée en remblai de plus de 3 m au-dessus du terrain naturel dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus.

Passage à niveau : interdiction de bâtir, clôturer, remblayer, planter, faire des installations de part et d'autre de la voie ferrée, au-dessus d'un niveau déterminé par la S.N.C.F. et dans un polygone dont les sommets sont : sur les rails extrêmes, à 600 m de part et d'autre de leur intersection avec l'axe de la route, sur l'axe de la route, à 50 m de son intersection avec les rails extrêmes.

- TITRE III -

ANALYSE DES ESPACES BÂTIS

III.1 – ANALYSE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

La commune de Mondragon est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis le 12 février 1986. Ce document a connu une évolution à maintes reprises. Il a connu quatre révisions simplifiées : deux en 2004 afin de permettre l'implantation d'une station d'épuration et d'une base nautique, en 2008 pour aménager un bâtiment en salle de réception et chambre d'hôtes et en 2009 afin de permettre l'implantation d'un parc solaire photovoltaïque. A noter également douze modifications (deux en 1988, 1990, 2003, 2004, 2005, 2006, deux en 2009, 2010, 2011, 2012 et 2013) qui ont permis la réalisation de divers projets urbains.

Ce POS est caduc depuis le 27 mars 2017 (loi ALUR).

III.1.1 – Le descriptif du Plan d'Occupation des Sols caduc depuis le 27/03/2017

Le territoire de Mondragon couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. Les zones urbaines sont les zones UA, UC, UD et UF. Les zones naturelles ou non équipées sont les zones NA, NB, NC et ND.

▪ Les zones urbaines

- La **zone UA** est à caractère central d'habitat ancien et d'activités.

Les bâtiments sont construits en ordre continu.

Elle comprend le secteur UAa qui correspond au hameau de Derboux. La partie de zone UA située à l'Ouest du CD 26 se trouve en zone submersible réglementée bien que protégée par les endiguements insubmersibles du canal.

- La **zone UC** est à caractère d'habitat de moyenne densité. Elle correspond à l'emprise des logements récents, réalisés au quartier du Grès et au Nord-Est du centre UA. La partie située au Nord-Ouest de l'agglomération de cette zone se trouve en zone submersible réglementée, bien que protégée par des endiguements insubmersibles du canal.

- La **zone UD** est une zone d'extension urbaine d'habitat de moyenne densité et d'activités non polluantes. Elle englobe les quartiers situés au Nord et à l'Ouest du centre UA. Une partie de la zone UD à l'Ouest de la voie ferrée se trouve en zone submersible réglementée bien que protégée par les endiguements insubmersibles du canal.

Un secteur UDa a été créé au quartier Peyrafeux soumis à des conditions particulières de hauteur.

Un secteur UDbf3 a été créé au quartier Peyrafeux dans lequel des prescriptions particulières ont été définies. Ce secteur est soumis à un aléa feux de forêt moyen.

- La **zone UF** se compose de :

- la zone 1UF correspondant à l'emprise des voies et des installations SNCF.
- la zone 2UF correspondant à l'emprise des installations et des ouvrages de l'autoroute.
- la zone 3UF correspondant à l'emprise des installations et des ouvrages de la CNR.
- la zone 4UF correspondant à l'emprise des installations et des constructions liées et nécessaire à la réalisation et à l'utilisation d'une station radioélectrique comprenant des antennes et des faisceaux hertziens, reliés à des armoires techniques par des câbles, dans le cadre de l'exploitation des réseaux de télécommunication.

▪ Les zones naturelles

- La **zone 1NA** est une zone d'urbanisation à court terme réservée à l'habitat. Elle est située au Nord-Est du quartier du Grès.

- La **zone 2NA** est une zone d'urbanisation à court terme réservée aux activités. Elle est située au Nord de l'agglomération, de part et d'autre du canal de Donzère – Mondragon.

Une autre petite zone 2NAa située au Sud-Ouest de la commune est en zone submersible réglementée, bien que protégée par les endiguements insubmersibles du canal.

Elle comprend également un secteur 2NAb dans lequel sont transcrites les préconisations nécessaires au développement cohérent de cette zone afin de lever la marge de recul de 75 m dans le cadre des exigences de la loi Barnier.

Elle comprend également un secteur 2NAc dans lequel peuvent être autorisées les activités de tourisme, d'hôtellerie et de restauration et un secteur 2NAc1 dans lequel seuls peuvent être autorisés les aires de stationnement et les systèmes d'épuration.

Elle comprend un secteur 2NAe dans lequel peuvent être autorisées les constructions et équipements liés et nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire. Elle comprend un secteur 2NAef1 concerné par un risque incendie de forêt fort. Une zone non aedificandi a été délimitée, dans laquelle aucune construction ou équipement ne peut être autorisé, à l'exception des clôtures.

- La **zone 3NA** est une zone d'urbanisation à court terme réservée à l'habitat. Elle est située au Sud du hameau de Derboux, en bordure du CD 12.

Afin de limiter les accès sur le CD, les constructions ne peuvent être envisagées que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

- La **zone 4NA** est une zone boisée réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle est située à proximité du hameau de Derboux au Sud-Ouest du CD 12.

- La **zone 1NB** est une zone naturelle peu équipée dans laquelle, sous certaines conditions, peut être admis un habitat à faible densité.

Elle est située entre l'autoroute et la rivière « Le Lez ». Une partie de la zone 1NB à l'Ouest de la RN7 se trouve en zone submersible réglementée, bien que protégée par les endiguements insubmersibles du canal.

Elle comprend un secteur 1NBa où sont admises les installations et les constructions liées et nécessaires à la pratique des activités sportives et de loisirs.

- La **zone 2NB** est une zone dans laquelle, sous certaines conditions, peut être admis un habitat à faible densité. Les opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations) sont admises sous conditions.

- La **zone 3NB** est une zone naturelle, peu équipée. Elle englobe un habitat existant à faible densité. Des mesures particulières concernant les constructions dans les secteurs boisés sont édictées dans certains articles du règlement de la zone.

Elle comprend un secteur 3NBd dans lequel les lotissements et groupes d'habitations sont interdits.

Elle comprend un secteur 3NBg dans lequel les surfaces pour construire ne sont pas réglementées.

- La **zone 3NBs** spécifique au lieu-dit « Les Peyrodets » est une zone naturelle, peu équipée. Elle englobe un habitat à faible densité. La majeure partie de cette zone étant boisée, des mesures particulières ont été prises afin de prévenir les incendies de forêts. Ces mesures figurent sous la rubrique « zone boisée » aux différents articles du règlement de la zone. Les opérations devront être compatibles avec les risques inhérents avec cette zone sensible.

- La **zone 4NB** est une zone naturelle, peu équipée. Elle englobe un habitat existant à faible densité. Seules sont admises les opérations de faible importance.

Elle se trouve en zone submersible réglementée bien que protégée par les endiguements insubmersibles du canal.

- La **zone NC** est une zone qu'il convient de protéger en raison de la vocation agricole des sols. La partie de zone NC à l'Ouest de la voie ferrée se trouve en zone submersible réglementée. Elle comprend :

- le secteur **NCa** qui correspond à la zone inondable de grand débit et de forte hauteur de submersion (les constructions sont interdites),

- le secteur **NCb** qui correspond à une zone d'expansion à faible hauteur de submersion, inférieure à 1,80 m à la crue centennale (constructions soumises à conditions spéciales). Ce secteur comprend un sous-secteur **NCbn**, correspondant à l'emprise nécessaire à l'implantation d'une base nautique.

- le secteur **NCc**, situé à l'angle du canal de Donzère – Mondragon et de la RN7, qui correspond à l'emprise nécessaire pour la réalisation d'un quai de transit d'ordures ménagères.

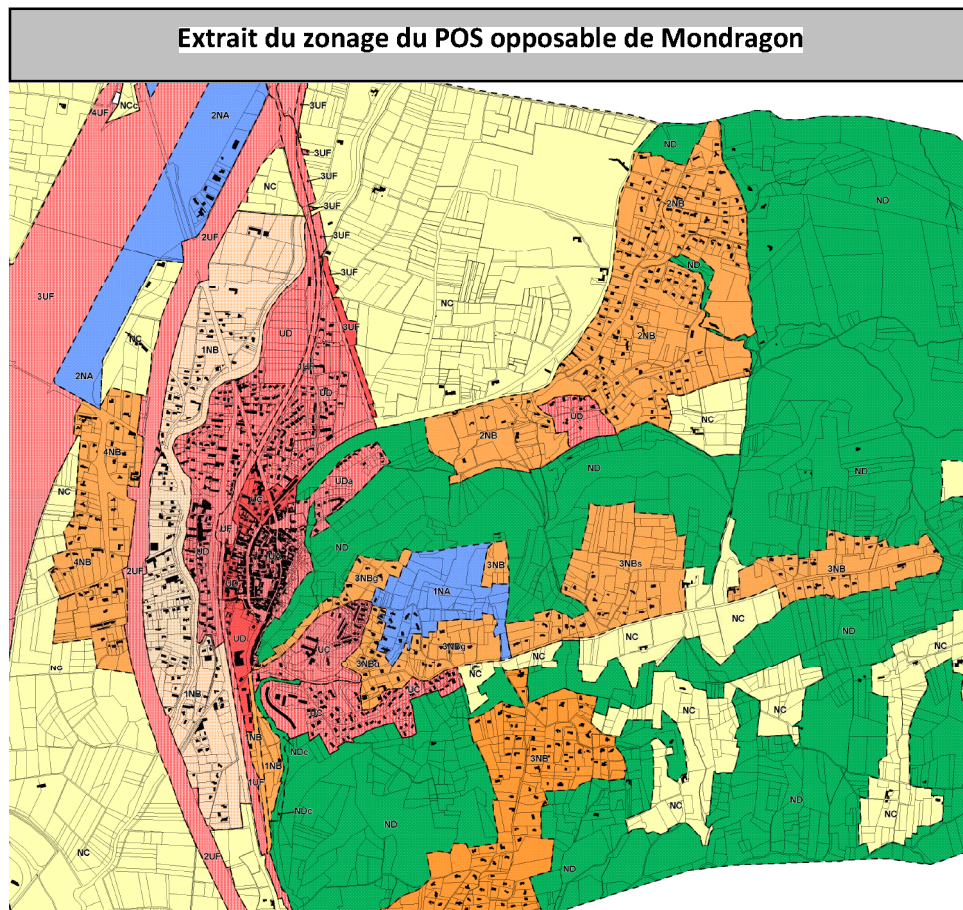
- le secteur **NCd**, qui correspond à l'emprise nécessaire à l'implantation d'infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif (implantation d'une nouvelle station d'épuration). Une zone non aedificandi de 150 m a été définie autour du secteur, dans laquelle les constructions à usage d'habitation sont interdites afin de limiter l'impact d'éventuels risques de nuisances olfactives.

- La **zone ND** est une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger intégralement en raison de la qualité du paysage et des sites.

Elle comprend un secteur **NDc** où sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols afin de permettre l'implantation d'une aire de sport et de loisirs.

Les emplacements réservés

La liste des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts, est annexée au POS.



III.1.2 – L’analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers du Plan d’Occupation des Sols actuellement opposable

L’analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers a été permise par l’analyse comparative des parcelles construites issues du cadastre du milieu des années 2000 avec celles du cadastre actualisé. Cette analyse traite du développement de l’urbanisation de la commune de Mondragon à l’échelle des 10 dernières années. Cette analyse a également pris appui sur les photos aériennes et les permis de construire dont les constructions sont en cours de réalisation et ne figurent pas à ce jour sur les documents graphiques.

Cette analyse comparative a porté uniquement sur les principales zones urbaines (UA, UC et UD) et naturelles (NA et NB) à vocation principale d’habitats et/ou d’activités.

Ainsi, au cours des dix dernières années, la mise en application du POS actuellement opposable a eu pour effet de **consommer environ 27 hectares d’espaces majoritairement agricoles** (espaces qui ont été urbanisés sur les 10 dernières années). Sont comptabilisés au sein de ces espaces, les voiries de desserte, les bâtiments et espaces publics, ...

Toutefois, n’ont pas été intégrées les parcelles déjà construites au milieu des années 2000 ainsi que celles comprenant leurs jardins d’agrément.

III.1.3 – L’analyse de la densité de constructions réalisées avec l’application des règles du Plan d’Occupation des Sols actuellement opposable

L’analyse de la densité moyenne des constructions réalisées, à usage principale d’habitation, au cours des 10 dernières années, prend appui sur l’analyse de la consommation du foncier établie ci-dessus. Cette analyse vise à effectuer un ratio entre le nombre de logements créés et le nombre d’hectares consommés pour la réalisation de ces logements, établi au sein des zones concernées. Il s’agit là encore de réaliser une analyse comparative entre les parcelles construites issues du cadastre du milieu des années 2000 avec celles du cadastre actualisé, en y excluant les surfaces des parcelles concernées par les bâtiments d’activités, les espaces publics et équipements publics.

Il apparaît qu’environ 27 hectares ont été consommés pour l’accueil de 185 logements.

Ainsi, depuis une dizaine d’années et selon cette méthode, on estime que la densité des constructions réalisées sur la commune de Mondragon est d’environ **7 logements par hectare**.

III.1.4 – L’analyse du résiduel constructible du Plan d’Occupation des Sols actuellement opposable

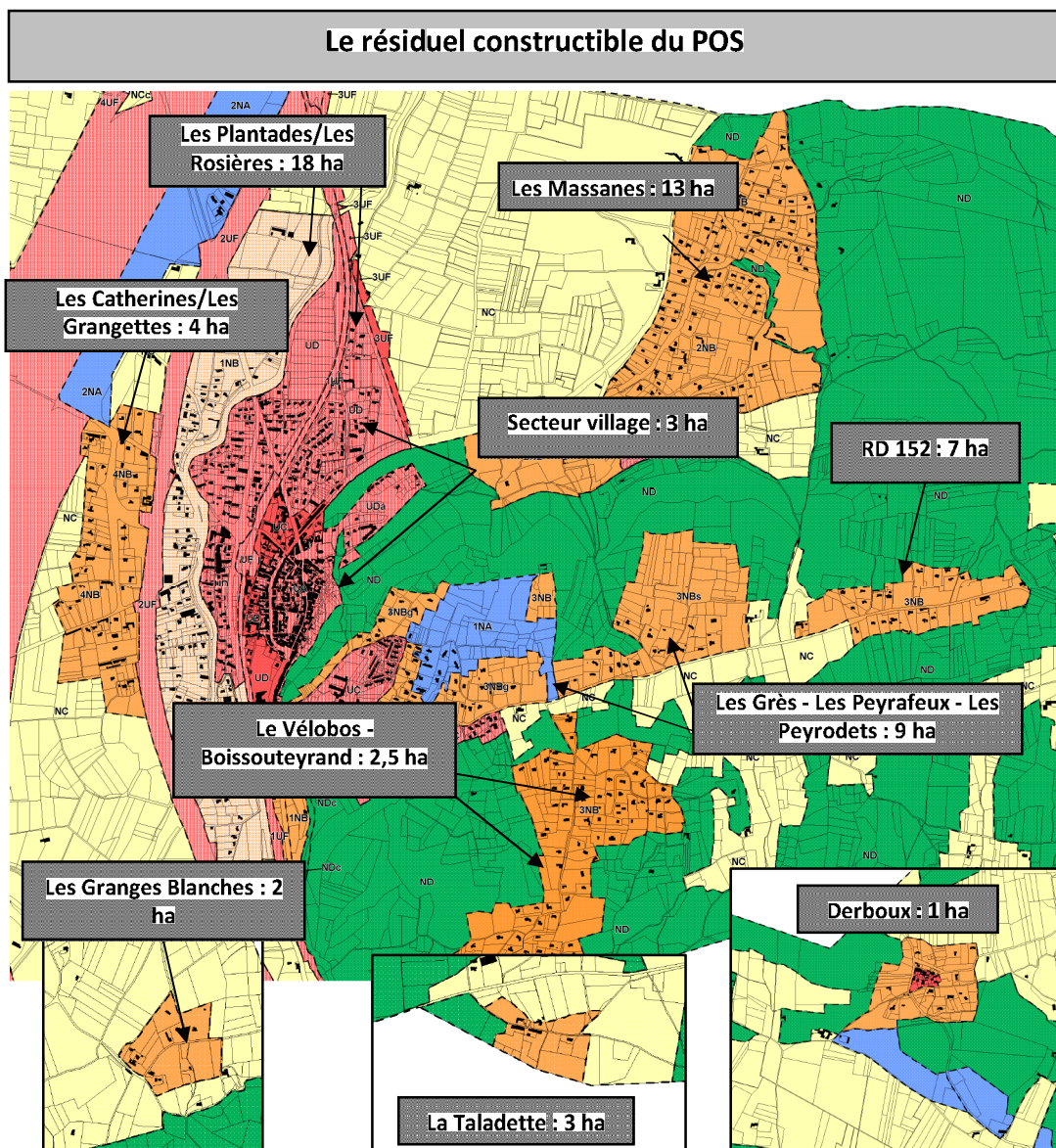
L’analyse du résiduel constructible du Plan d’Occupation des Sols actuellement opposable, s’est faite en prenant appui sur le cadastre actualisé, la photo aérienne et les permis de construire dont les constructions sont en cours de réalisation et ne figurent pas à ce jour sur les documents graphiques.

Cette analyse a porté uniquement sur les zones UD, NB, et 1NA. Il s’agit de définir le potentiel sur lequel va pouvoir s’appuyer le projet de développement démographique souhaité par les élus dans le cadre du Projet d’Aménagement et de Développement Durables qu’ils vont définir.

De fait, mis à part les jardins d’agrément des constructions existantes, les espaces publics ainsi que les parcelles concernées par un projet d’équipement public, aujourd’hui, les potentialités théoriques du POS à vocation principale d’habitat s’élèvent environ à **111 hectares**.

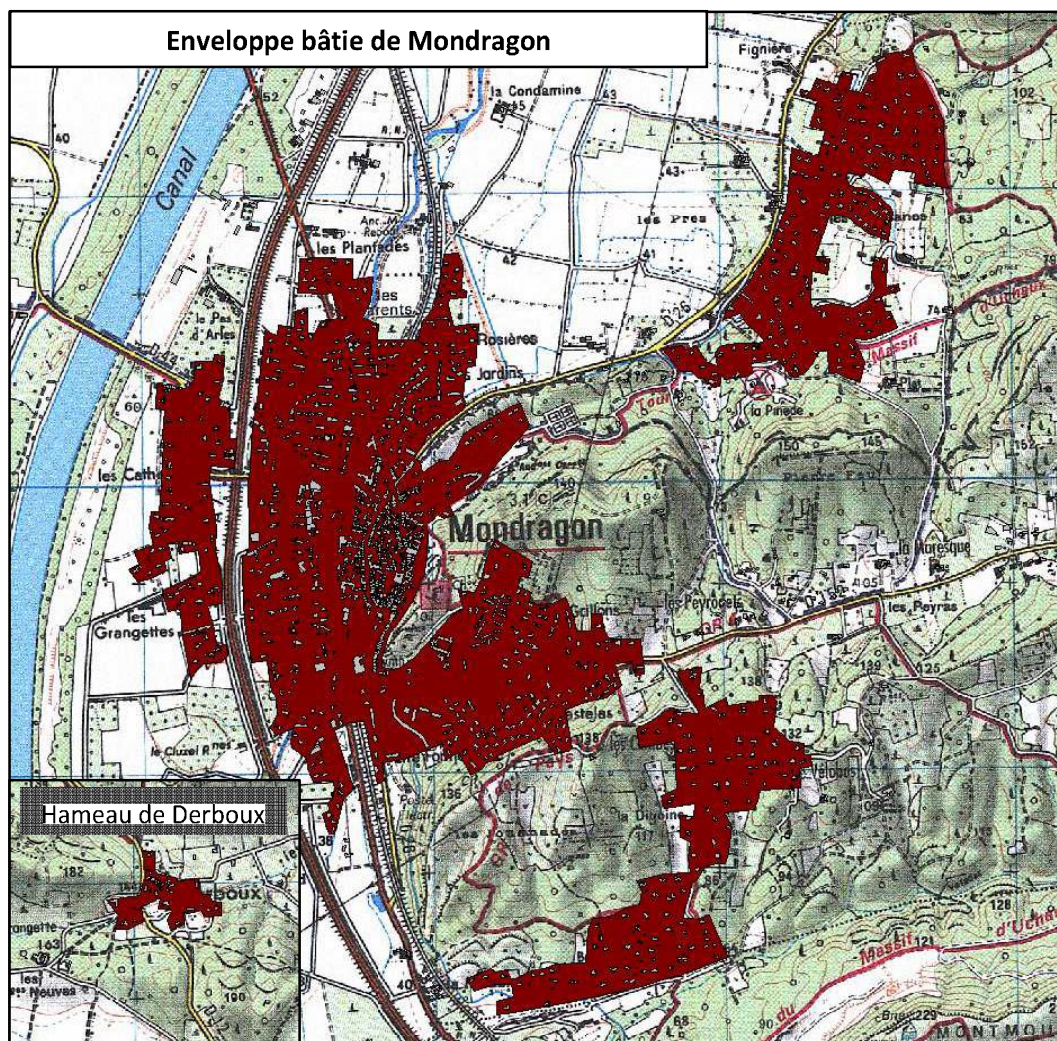
Néanmoins les risques inondation et feu de forêt contraignent fortement le développement potentiel de certains secteurs. Ainsi, en prenant en compte ces risques, le résiduel constructible du POS diminue de moitié et représente **63 hectares** environ dont :

- 3 hectares au sein de la partie agglomérée du village, correspondant essentiellement à des dents creuses ;
- 18 hectares de grandes poches non bâties au Nord du village sur les secteurs des Plantades et des Rosières ;
- 4 hectares à l'Ouest du village sur les secteurs des Grangettes et des Catherines, constitués de grandes dents creuses d'environ 3000 m² et de deux poches non bâties ;
- 13 hectares sur le secteur des Massanes constitués pour l'essentiel de deux grands tènements supérieur à 3 hectares ;
- 9 hectares sur les secteurs des Grès, des Peyrafeux et des Peyrodets dont 2 grandes poches non bâties ;
- 2,5 hectares de dents creuses sur les secteurs du Vélobos et de Boissouteyrand ;
- 7 hectares de dents creuses sur le secteur le long de la RD 152 ;
- Un peu plus d'1 hectare de dents creuses sur le hameau de Derboux ;
- Plus de 2 hectares dont deux grandes poches non bâties sur le hameau des Granges Blanches ;
- Près de 3 hectares au hameau de la Taladette constitués de grandes poches allant de 500 m² à 1,5 hectares.



III.2 – ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

La Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) promulguée le 24 mars 2014, a complété l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme sur le contenu du rapport de présentation. Ainsi, il est désormais spécifié qu'il « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».



Pour se faire, l'analyse porte sur **les dents creuses** recensées au sein de l'enveloppe bâtie (parcelles non urbanisées), **les parcelles bâties pouvant être densifiées**, c'est-à-dire accueillir de nouvelles constructions et **le bâti pouvant faire l'objet d'une mutation** (division de logement, changement de destination, ...). Plusieurs critères ont été pris en compte afin de savoir quelles sont les parcelles qui pourraient accueillir de nouveaux logements :

- Les risques présents sur la commune (inondation et feux de forêt) ;
- Les caractéristiques et capacités des réseaux (eau potable, assainissement) ;
- L'accessibilité par la voirie ;
- La morphologie du bâti existant et la configuration des parcelles ;
- Le paysage et les éléments de protection associés (L123-1-5 III 2°, Espaces boisés classés).

Ainsi, l'analyse fait ressortir les points suivants :

- ⇒ Le secteur du village est actuellement très dense. Il est concerné également par le risque inondation du PPRi du Lez. Néanmoins, quelques dents creuses sont repérables dans les franges de son enveloppe bâtie, notamment à l'Ouest de la Nationale 7, pour un total de 3 hectares. Un potentiel de logements en densification de parcelles bâties est également recensé, un hectare pouvant être dégagé correspondant en partie à des jardins d'agrément « nus ». Ainsi, **environ 75 logements pourraient ainsi voir le jour dont 60 en dents creuses et une quinzaine en densification.**
- ⇒ Les secteurs des Catherines et des Grangettes, à l'Ouest de l'A7, sont caractérisés par de grandes parcelles, avec une fonction résidentielle dominante. Aucun risque ne concerne ces secteurs qui pourraient être densifiés. Environ 4 hectares de terrains seraient disponibles. **Ainsi, une quarantaine de logements supplémentaires pourraient être créés en densifiant des parcelles déjà bâties.**
- ⇒ Les secteurs des Grès, des Peyrafeux et des Peyrodets dans le prolongement Sud-Est de l'enveloppe bâtie du village sont déjà bien urbanisés. Ils sont soumis en majorité aux aléas « feu de forêt » fort et très fort où les règles du PPRif interdisent toutes nouvelles constructions à vocation d'habitat. La partie Ouest soumise à un risque modéré pourrait quant à elle **accueillir environ 10 logements sur dents creuses**, 1 hectare étant disponible.
- ⇒ Les secteurs de Boissouteyrand et du Vélobos, situés à l'extrême Sud du territoire communal sont relativement éloignés du village. Le risque feu de forêt couvre l'intégralité de l'enveloppe bâtie de ces secteurs et ils ne sont pas desservis par le réseau collectif des eaux usées. Ils ne sont donc pas voués à être densifiés. Ainsi, **la capacité de densification est nulle.**
- ⇒ Le secteur des Massanes situé a contrario au Nord du territoire communal, est étendu est déjà bien urbanisé. La vocation résidentielle est caractérisée par un habitat pavillonnaire implanté principalement sur de grandes parcelles. Soumis au risque feu de forêt sur ces parties Nord et Sud, seul l'espace central pourrait accueillir de nouvelles constructions. On recense ainsi 1,5 hectare de dents creuses et 2 hectares de terrains après division de parcelles. Le niveau d'équipements ne permet également pas une forte densification, des dispositifs d'assainissement autonome étant nécessaires. **Une vingtaine de logements pourraient voir le jour, soit une dizaine en comblant les dents creuses et une quinzaine en densifiant les parcelles bâties.**
- ⇒ Enfin, le hameau de Derboux à l'Est du territoire communal, est totalement déconnecté du centre du village. Il est soumis dans ses parties Ouest et Sud au risque feu de forêt mais de manière modérée, ce qui n'interdit pas de nouvelles constructions. Le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas le secteur, mais de grandes parcelles bâties (environ 5000 m² disponibles après division) et quelques dents creuses (2500 m² environ) permettraient la réalisation de 2 à 3 logements en dents creuses et 2 à 3 logements en densification de parcelles bâties.

Au final, les capacités de l'enveloppe bâtie sont estimées à 5,5 hectares de dents creuses qui permettraient l'accueil d'environ 80 logements et 6,5 hectares de terrains disponibles après division pour la réalisation de 75 logements. Donc 155 logements pourraient voir le jour en densifiant l'enveloppe bâtie de la commune de Mondragon.