

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique  
Présentation du Projet  
d'Aménagement et de  
développement Durables  
(PADD)

Lundi 26 mars 2018

Rappel du contexte réglementaire

Les orientations du PADD

Poursuite de l'élaboration du PLU



*Rappel du contexte réglementaire*



## Loi ENE dite Grenelle II en juillet 2010

- Instaure la notion de développement durable
- Évaluation environnementale des plans et programmes
- Objectifs de limitation de la consommation d'espaces

## Loi ALUR en mars 2014

- Suppression des COS et des superficies minimales dans le règlement
- Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis
- Obligation d'inscrire des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de limitation de l'étalement urbain



## Loi LAAF en octobre 2014

- Autorise l'extension des habitations en zones agricoles et naturelles



## Le PLU doit être compatible avec les grands documents supra-communaux

- Le SCOT Sud Gard : aménagement du territoire
- Le programme Local de l'Habitat (PLH) : habitat

Ces documents fixent les grandes orientations à respecter sur le territoire et à décliner dans le PLU

## Rapport de présentation

- 1 - Diagnostic - Etat initial de l'environnement
- 2 - Analyse des choix de développement et incidences du PLU sur l'environnement

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Démarche d'élaboration du projet communal

**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**  
Pour organiser l'urbanisation

## Zonage

- Document graphique qui délimite :
- les zones urbaines U
  - les zones à urbaniser AU
  - les zones agricoles A
  - les zones naturelles et forestières N

## Règlement

Règles de construction et d'occupation du sol pour chaque zone

## Annexes

Servitudes d'utilité publique  
Annexes sanitaires  
Annexes informatives

Procédure de validation du PLU – Services de l'Etat – Enquête publique

→ Le conseil municipal a débattu des grandes orientations du PADD le 9 octobre 2017



*Les orientations du PADD*

## **1 – Caducité du POS**

Le POS est caduc depuis mars 2017 et n'est plus applicable sur le territoire

→ règlement national d'urbanisme (RNU)

## **2 – Le PLU n'est pas élaboré à partir du POS**

Dans le contexte législatif actuel, l'élaboration du PLU ne revient pas à reprendre le POS et à le modifier

→ nouveau travail sur la base d'un territoire sans document d'urbanisme

## **3 – Création d'un projet général pour le développement communal**

Le PLU crée le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet à l'échelle du territoire pour répondre aux besoins de développement, de protection, de mise en valeur, etc, dans le respect du développement durable

## 4 – Une remise à plat des règles de constructibilité

Le droit des sols est un droit qui évolue

Les règles du POS et les limites constructibles ne sont plus valables

Les nouvelles règles de constructibilité s'établissent à partir de l'état des lieux du territoire et de l'occupation actuelle des sols :

- Espaces urbains, construits, et notion d'enveloppe urbaine
- Espaces agricole cultivés ou à vocation agricole, friches
- Espaces naturels, espaces boisés, terrains non bâtis, friches

### Méthode :

- définition des enveloppes actuellement construites du village et du hameau
- choix de développement pour l'intérêt général de la commune (habitat, équipements, activités, tourisme, agriculture, etc)
- interrogation des choix par rapport au contexte législatif et documents réglementaires

## Axe 1 – Améliorer durablement le cadre de vie des habitants

### O1 – Programmer un développement démographique maîtrisé

Taux de variation annuel d'environ +1,2 %/an, soit un objectif de 1020 habitants à l'horizon 2030

Besoin estimé autour de **90 logements**.

### O2 – Établir des choix pour le développement communal autour d'un projet d'intérêt général

Privilégier le développement du village qui concentre les services et équipements publics

Conforter de manière modérée le village et le hameau de Saint Etienne d'Escattes

Prévoir une extension urbaine pour le long terme au nord du village sur une propriété communale

Resserrer les limites constructibles autour des enveloppes urbaines construites

Privilégier la densification des espaces résiduels / Organiser l'urbanisation des grandes dents creuses à enjeux

## Axe 1 - Améliorer durablement le cadre de vie des habitants

### O2 - Etablir des choix pour le développement communal

- Une densification plus affirmée au sein des espaces centraux du village et du hameau
- Une densification intermédiaire au sein des espaces de transition du village
- Une densification maîtrisée dans les espaces périphériques du village et du hameau

- Prévoir une extension urbaine pour un développement futur à long terme sous la forme d'une greffe urbaine
- Organiser l'urbanisation de certains secteurs à enjeux par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Resserer les limites constructibles autour des enveloppes urbaines construites

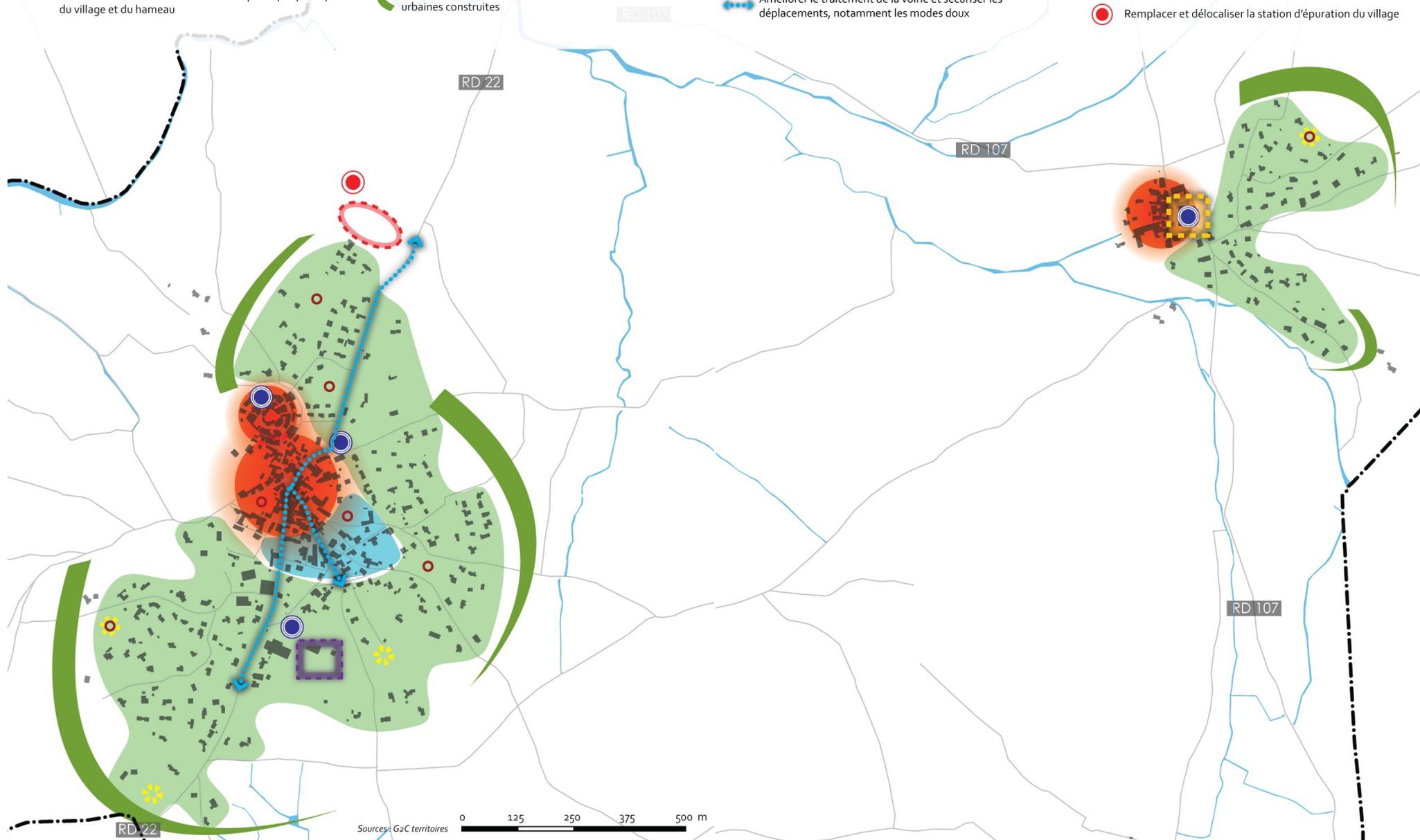
### O3 - Poursuivre la stratégie foncière communale

- Poursuivre la stratégie foncière de la commune en conservant un potentiel constructible sur des propriétés communales

### O6 - Optimiser le fonctionnement du village et du hameau

- Améliorer le traitement de la voirie et sécuriser les déplacements, notamment les modes doux

- Structurer et développer l'offre en stationnement
- Restructurer la place centrale du hameau afin de repenser l'organisation de cet espace et permettre un meilleur partage des modes de déplacement (transport en commun et stationnement)
- Réserver un secteur dédié aux équipements publics autour de la salle polyvalente, des arènes et du stade
- Remplacer et délocaliser la station d'épuration du village



## Axe 1 – Améliorer durablement le cadre de vie des habitants

### O3 – Poursuivre la stratégie foncière communale pour prévoir le développement futur

Conserver un potentiel constructible sur des propriétés communales du village et du hameau afin de prévoir les besoins futurs (équipements publics, logement)

### O4 – Poursuivre les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Densifier en priorité les espaces résiduels du village et du hameau

Conforter de manière modérée les enveloppes urbaines actuelles

→ afin de répondre à l'ensemble des besoins en développement

Identifier un secteur de développement futur pour le long terme (greffe urbaine sur le terrain de la station)

Interdire le mitage des espaces agricoles et naturels

## **Axe 1 – Améliorer durablement le cadre de vie des habitants**

### **O5 – Promouvoir une mixité sociale, urbaine et fonctionnelle au sein du village, du hameau et de la zone d’extension**

Proposer des logements de tailles différentes pour répondre à tous les besoins

Proposer des formes urbaines plus variées (habitat individuel, intermédiaire, maison de village)

Intégrer des objectifs de mixité sociale afin de diversifier les logements disponibles et réaliser des logements locatifs

### **O6 – Optimiser le fonctionnement du village et du hameau avec le développement d’équipements et d’aménagements publics**

Restructurer les espaces publics et instaurer un partage des modes de déplacements

Prévoir les besoins en matière d’équipements publics et de réseaux

## Axe 1 - Améliorer durablement le cadre de vie des habitants

### O2 - Etablir des choix pour le développement communal

- Une densification plus affirmée au sein des espaces centraux du village et du hameau
- Une densification intermédiaire au sein des espaces de transition du village
- Une densification maîtrisée dans les espaces périphériques du village et du hameau

- Prévoir une extension urbaine pour un développement futur à long terme sous la forme d'une greffe urbaine
- Organiser l'urbanisation de certains secteurs à enjeux par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Resserrer les limites constructibles autour des enveloppes urbaines construites

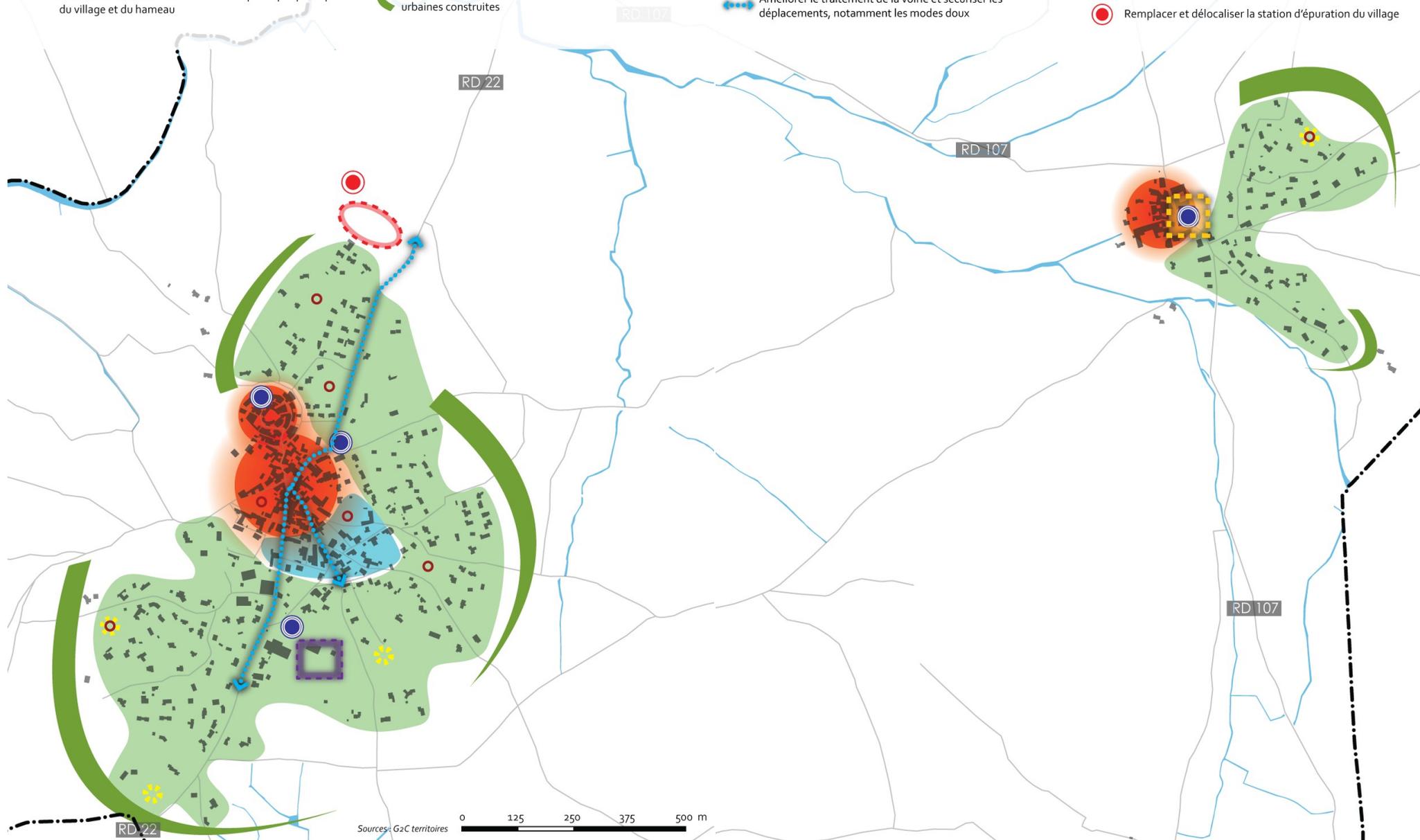
### O3 - Poursuivre la stratégie foncière communale

- Poursuivre la stratégie foncière de la commune en conservant un potentiel constructible sur des propriétés communales

### O6 - Optimiser le fonctionnement du village et du hameau

- Améliorer le traitement de la voirie et sécuriser les déplacements, notamment les modes doux

- Structurer et développer l'offre en stationnement
- Restructurer la place centrale du hameau afin de repenser l'organisation de cet espace et permettre un meilleur partage des modes de déplacement (transport en commun et stationnement)
- Réserver un secteur dédié aux équipements publics autour de la salle polyvalente, des arènes et du stade
- Remplacer et délocaliser la station d'épuration du village



## Axe 2 – Renforcer les dynamiques rurales

### O7 – Préserver le potentiel agricole communal pour sa valeur économique et son intérêt patrimonial

Définir et programmer la réalisation d'un hameau agricole

Stopper la consommation et le mitage des espaces agricoles

Protéger les espaces agricoles ayant un intérêt paysager

Préserver les surfaces agricoles existantes

### O8 – Soutenir le développement des commerces et des services dans le village

Maintenir les commerces existants dans le village tout en permettant leur évolution

Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques et services à proximité du centre-ancien du village

Améliorer l'accès aux commerces et aux services par la requalification des espaces publics et la valorisation des modes actifs.

## Axe 2 – Renforcer les dynamiques rurales

### O9 – Conforter l'économie touristique

Maintenir les activités existantes en matière de tourisme

Valoriser les spécificités et les atouts du territoire

Préserver les perspectives visuelles vers le village et les grands espaces naturels

Faciliter les liaisons douces et préserver les réseaux de circuits de randonnées (tout mode confondu) et de partage des voies

### O10 – Favoriser le développement des communications numériques

Permettre le développement d'une desserte numérique adaptée aux espaces de vie et de développement urbain principaux du territoire communal

## Axe 2 - Renforcer les dynamiques rurales

O7 - Préserver le potentiel agricole communal pour sa valeur économique et d'intérêt patrimonial

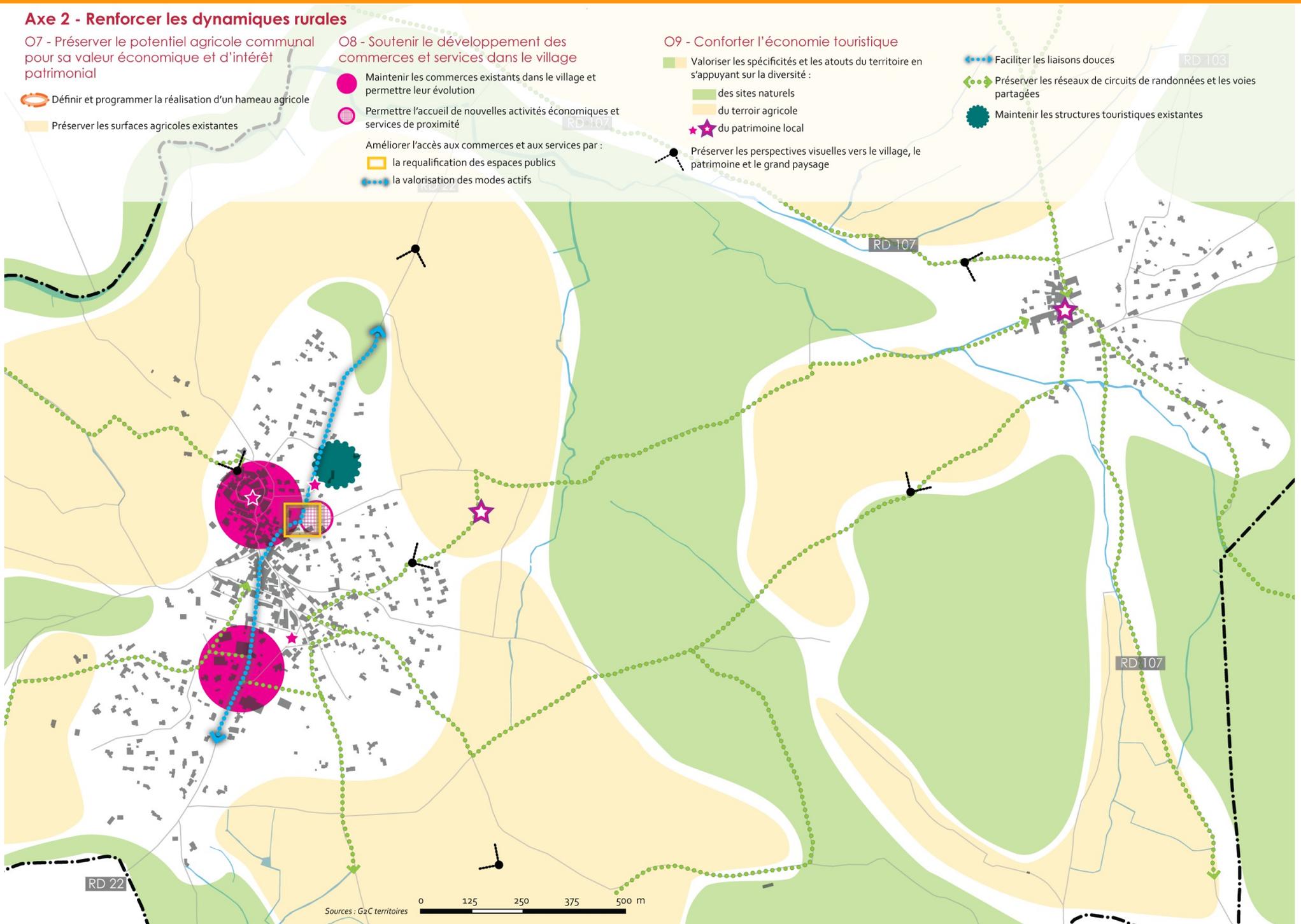
- Définir et programmer la réalisation d'un hameau agricole
- Préserver les surfaces agricoles existantes

O8 - Soutenir le développement des commerces et services dans le village

- Maintenir les commerces existants dans le village et permettre leur évolution
  - Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques et services de proximité
- Améliorer l'accès aux commerces et aux services par :
- la requalification des espaces publics
  - la valorisation des modes actifs

O9 - Conforter l'économie touristique

- Valoriser les spécificités et les atouts du territoire en s'appuyant sur la diversité :
  - des sites naturels
  - du terroir agricole
  - ★ du patrimoine local
- Préserver les perspectives visuelles vers le village, le patrimoine et le grand paysage
- Faciliter les liaisons douces
- Préserver les réseaux de circuits de randonnées et les voies partagées
- Maintenir les structures touristiques existantes



## Axe 3 – Concilier l'aménagement et l'environnement

### **O11 – Garantir une protection stricte des espaces du territoire ayant une valeur environnementale, écologique et paysagère**

Préserver l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleu : réservoirs, corridors, trame verte urbaine...

Limiter, voire supprimer les ruptures et les obstacles à la TVB

Limiter la consommation des espaces et l'étalement urbain

### **O12 – Conserver et valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales**

Poursuivre la requalification du patrimoine bâti et des espaces publics

Garantir la préservation des monuments historiques

Identifier et préserver les éléments patrimoniaux architecturaux, paysagers et écologiques

Préserver et valoriser les cônes de vues et les entrées de village et de hameau

Préserver les espaces agricoles et boisés

## Axe 3 – Concilier l'aménagement et l'environnement

### O13 – Construire une commune durable en prenant en compte les risques naturels

Proscrire le développement urbain dans des secteurs soumis à un risque naturel

Informers la population sur les risques et les principes de sécurité pour les biens et les personnes

### O14 – Construire une commune durable en conciliant l'environnement et les projets d'aménagement

Améliorer le traitement des interfaces entre espaces urbanisés et terres agricoles ou naturelles

Améliorer les entrées de village et de hameau

Permettre la réalisation d'éco-construction ainsi que le développement des énergies renouvelables

## Axe 3 - Concilier l'aménagement et l'environnement

O11 - Garantir une protection stricte des espaces du territoire ayant une valeur environnementale, écologique et paysagère

-  Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité locaux
- Préserver et restaurer les corridors écologiques majeurs
  -  Corridors bleu (cours d'eau, canaux...etc)
  -  Corridors verts (boisements, haies)
-  Limiter, voire supprimer, les ruptures et les obstacles des continuités écologiques

-  Maintenir la trame verte urbaine : alignements d'arbres, arbres remarquables, espaces verts
-  Limiter la consommation des espaces et l'étalement urbain en préservant les espaces naturels et agricoles
-  Fixer des limites à l'urbanisation en dessinant une enveloppe urbaine resserrée

O12 - Conserver et valoriser les spécificités du paysagères et patrimoniales

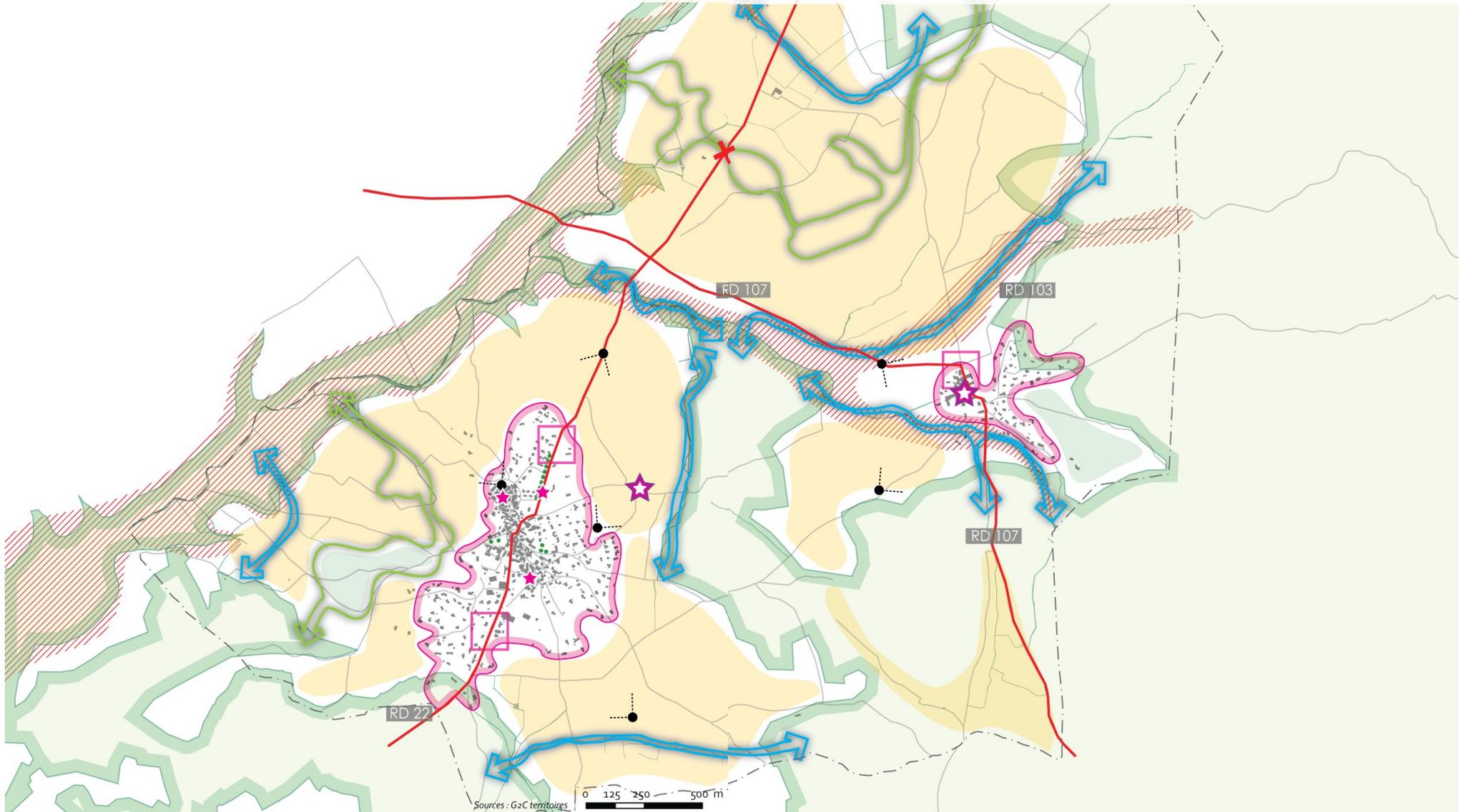
-  Garantir la préservation des monuments historiques dans le village et le hameau.
-  Préserver les éléments patrimoniaux architecturaux, paysagers et/ou écologiques.
-  Préserver et valoriser les cônes de vues et les entrées de village et de hameau.
-  Préserver les espaces agricoles et les espaces boisés pour leurs caractéristiques paysagères et environnementales

O13 - Construire une commune durable en prenant en compte les risques naturels

-  Proscrire le développement urbain dans les secteurs soumis à un risque naturel : le risque inondation

O14 - Construire une commune durable en conciliant environnement et aménagement

-  Améliorer les entrées de village et de hameau lors de projets d'aménagement sur les voiries et dans les opérations en entrée de village et de hameau



## Rapport de présentation

- 1 - Diagnostic - Etat initial de l'environnement
- 2 - Analyse des choix de développement et incidences du PLU sur l'environnement

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Démarche d'élaboration du projet communal

**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**  
Pour organiser l'urbanisation

## Zonage

Document graphique qui délimite :

- les zones urbaines U
- les zones à urbaniser AU
- les zones agricoles A
- les zones naturelles et forestières N

## Règlement

Règles de construction et d'occupation du sol pour chaque zone

## Annexes

Servitudes d'utilité publique  
Annexes sanitaires  
Annexes informatives

**Procédure de validation du PLU – Services de l'Etat – Enquête publique**

**Les outils réglementaires sont en cours d'élaboration : zonage, règlement et OAP**

**Les Personnes Publiques Associées seront consultées dans 15 jours sur le travail réalisé**