



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRANOUX LES TAILLADES



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Dates :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par DCM du 20/06/2013
Mise à jour n°1 du PLU par Arrêté de M Le Maire du 23/05/2019
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 17/06/2021
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par DCM du 20/06/2022
Débat sur les orientations du PADD par DCM du 09/11/2022
Arrêt du PLU par DCM du 06/06/2023
Approbation du PLU par DCM du 27/02/2024

AM : Arrêté du Maire - DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT APPROUVE LE 27/02/2024





SOMMAIRE

LA PROCEDURE	3
Rappel législatif	3
Rappel des objectifs communaux.....	3
ORIENTATION 1 : CONFORTER L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE AUTOUR DE BRANOUX EN TENANT COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS ET DES RISQUES	5
Objectif 1.1 : Relancer une dynamique démographique et bâtie raisonnée sur le territoire	5
<i>Action 1 : Viser une croissance démographique compatible avec les objectifs du SCoT du Pays des Cévennes</i>	5
<i>Action 2 : Prévoir un parc bâti suffisant et diversifié pour accueillir de nouvelles familles</i>	6
Objectif 1.2 : Modérer la consommation foncière en réduisant le potentiel urbanisable du PLU....	7
<i>Action 1 : Lutter contre la vacance et valoriser le parc existant</i>	7
<i>Action 2 : Recentrer l'urbanisation sur Branoux et poser des limites claires à l'urbanisation</i>	7
<i>Action 3 : Revoir l'étendue des zones urbanisables</i>	8
Objectif 1.3 : Tenir compte du cadre de vie et des besoins de la population	9
<i>Action 1 : Conforter les équipements, services et activités économiques sur Branoux</i>	9
<i>Action 2 : Poursuivre la politique d'amélioration des déplacements</i>	9
<i>Action 3 : Tenir compte des enjeux paysagers et bâtis</i>	10
<i>Action 4 : Poursuivre la prise en compte des risques</i>	11
ORIENTATION 2 : RENFORCER LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DU TERRITOIRE EN TENANT COMPTE DES ENJEUX ECONOMIQUES ET DES QUARTIERS ET BATIMENTS EXISTANTS	12
Objectif 2.1 : Préserver le patrimoine naturel du territoire.....	12
<i>Action n°1 : Valoriser la trame verte et les corridors écologiques associés</i>	12
<i>Action n°2 : Renforcer la protection de la trame bleue</i>	12
<i>Action n°3 : Prendre en compte les enjeux liés à la trame noire</i>	13
Objectif 2.2 : Tenir compte des enjeux économiques du territoire.....	13
<i>Action 1 : Promouvoir le développement agricole sur le territoire</i>	13
<i>Action 2 : Accompagner un développement économique raisonné en préservant les paysages locaux</i>	13
Objectif 2.3 : Tenir compte des bâtiments existants	14
<i>Action 1 : Permettre l'amélioration de l'habitat existant</i>	14
<i>Action 2 : Prendre en compte les spécificités de certains quartiers situés dans les écarts</i>	14
<i>Action 3 : Poursuivre la prise en compte des risques</i>	15
Illustration de l'orientation n°2.....	16





ETUDE DE DENSIFICATION DES ZONES DEJA URBANISEES	18
La consommation foncière depuis 10 années	18
Analyse du potentiel urbanisable des zones U et AU du PLU	20
Prise en compte de la Partie Actuellement Urbanisée	22
Rappel des besoins fonciers et conséquence sur la tâche urbanisée	25





LA PROCEDURE

Rappel législatif

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.

[...]

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme précise qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Rappel des objectifs communaux

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU par délibération en date du 17/06/2021. Lors de cette délibération, les objectifs communaux ont été fixés :

- Revoir la réglementation des zones urbaines pour y permettre des constructions tout en tenant compte des caractéristiques d'un quartier et d'un cadre de vie de qualité ;
- Redéfinir la limite des zones et secteurs urbanisés pour améliorer la cohérence d'ensemble, harmoniser la réglementation ;
- Retravailler le règlement écrit pour le rendre plus compréhensif, améliorer certaines règles et ainsi faciliter l'instruction des permis ;





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Prendre en compte certaines évolutions législatives et réglementaires en matière de droit de l'urbanisme ;
- Revoir la liste des emplacements réservés et les mesures de gestion des écoulements pluviaux ;
- Accompagner la réalisation d'un projet agro-touristique sur Blannaves ;
- Permettre des extensions mesurées et annexes en zones agricoles et naturelles pour encadrer les constructions situées dans les écarts et accompagner les habitants dans l'amélioration de leurs biens ;
- Tenir compte des nouvelles connaissances en matière de risques naturels ;
- Etudier et intégrer les enjeux liés aux corridors écologiques ;
- Prendre en compte le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Cévennes approuvé le 30 décembre 2013 ;
- Tenir compte de la charte du Parc National des Cévennes.





ORIENTATION 1 : CONFORTER L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE AUTOUR DE BRANOUX EN TENANT COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS ET DES RISQUES

Objectif 1.1 : Relancer une dynamique démographique et bâtie raisonnée sur le territoire

Action 1 : Viser une croissance démographique compatible avec les objectifs du SCoT du Pays des Cévennes

Depuis 2012, la population de Branoux les Taillades décroît alors que dans le même temps, plusieurs permis sont refusés au regard d'une réglementation du PLU très contraignante (PLU approuvé en 2013). C'est tout le paradoxe d'un PLU aux zones urbaines et à urbaniser très étendues mais à la réglementation bloquant toute densification.

Le territoire reste donc attractif mais il est urgent de revoir le PLU pour permettre aux projets de se réaliser concrètement. La relance de la dynamique locale est le premier objectif du PLU.

Vis-à-vis de la relance démographique, l'objectif est d'atteindre **une croissance annuelle de +1,0%** compatible avec les objectifs du SCoT du Pays des Cévennes.

En théorie, la population atteindrait 1 508 habitants en 2032, **soit 156 habitants de plus** entre 2021 et 2032. La relance démographique doit permettre de **stopper le desserrement des ménages**, la moyenne de 2,2 personnes / logement restant constante.

CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE +1,0% COMPATIBLE AVEC CELLE EVOQUEE DANS LE SCoT	
Année	Population
2020	1 338
2021	1 351
2022	1 365
2023	1 379
2024	1 392
2025	1 406
2026	1 420
2027	1 435
2028	1 449
2029	1 463
2030	1 478
2031	1 493
2032	1 508

La croissance démographique visée





Action 2 : Prévoir un parc bâti suffisant et diversifié pour accueillir de nouvelles familles

En tenant compte de 156 habitants supplémentaires et d'une moyenne de 2,2 pers/logt, le besoin en **résidences principales est de 71 logements**. En théorie, le PLU permet largement d'accueillir ces 71 logements mais entre la réglementation des zones U, la disposition de certaines parcelles, les zones à urbaniser non réglementées ou encore le souhait de plusieurs propriétaires de ne pas construire, l'objectif est difficile à atteindre.

Au-delà des 71 logements principaux visés, il faut également **tenir compte du phénomène de résidences secondaires**. Ces résidences constituent aujourd'hui 20% du parc. De fait, si le PLU ne permet la réalisation que de 71 logements, 20% risquent d'être des résidences secondaires ce qui ne permettra donc pas d'atteindre la croissance démographique visée (+1,0% annuel). En conséquence, le PLU doit également prévoir l'espace suffisant pour **14 logements supplémentaires**.

BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES D'ICI 2032 (12 ANNEES)	
Année	2032
Population estimée	1 508
Population supplémentaire pour la durée du PLU (2021-2032)	156
Taille moyenne foyer en 2032	2,2
Besoin en résidence principale	71
<i>Prendre en compte le phénomène de résidences secondaires (20%)</i>	<i>14</i>
Besoin total en logements	85

Les besoins en logement

Concernant les logements à venir, la Commune vise une **diversification du parc** pour répondre aux besoins du plus grand nombre. Ainsi, au-delà des villas, le PLU permettra la réalisation de programmes plus denses (villas mitoyennes notamment), voire d'appartements.

Ainsi, parmi les 71 résidences principales, l'objectif est de proposer 6 appartements réhabilités (8% de l'offre), 8 villas mitoyennes (11%) et 57 villas (81% de l'offre). Les 14 logements secondaires seront très certainement des villas.

Branoux Les Taillades n'est pas concerné par l'obligation de réalisation de logement social en application de l'article 55 de la loi SRU (source : <https://geo.data.gouv.fr>). De plus, le Programme Local de l'Habitat d'Alès Agglomération ne fixe pas d'objectif en matière de production de logements locatifs sociaux dans la mesure où la commune possède déjà un parc important avec 69 LLS recensés en 2020 (soit 11% du parc de résidences principales).

Cependant, la Commune **accompagnera les bailleurs sociaux si ces derniers ont des objectifs de réalisation sur le territoire**. Cela ne semble pas le cas actuellement, la priorité des bailleurs étant la gestion du parc existant (particulièrement important et assez ancien dans le pays Grandcombien).





Objectif 1.2 : Modérer la consommation foncière en réduisant le potentiel urbanisable du PLU

Action 1 : Lutter contre la vacance et valoriser le parc existant

En premier lieu, **les actions contre la vacance** doivent se poursuivre avec deux interventions possibles :

- La destruction de biens qui ne peuvent être réhabilités (notamment lorsque le bâti est longé par la RN 106 ou situé en zone de risque). C'est notamment le cas sur Les Taillades ou Le Moulin.
- La réhabilitation de logements en informant au mieux les habitants sur les démarches à entreprendre, les aides financières possibles, etc. Ces réhabilitations se traduiront certainement par la fusion de plusieurs logements aujourd'hui exigus. Pour exemple, deux bâtiments vacants sur Les Taillades comptent à eux seuls 10 des 78 logements vacants recensés par l'INSEE en 2018.

L'objectif est de voir **disparaître 12 logements vacants (15% de la vacance)**, soit 6 logements réhabilités et 6 logements détruits (sur Les Taillades et/ou contre la RN106). Ces 12 logements vacants qui disparaissent sont compatibles l'objectif du Programme Local de l'Habitat approuvé le 09/12/2021 (objectif de 10% de lutte contre la vacance).

BESOINS EN PRODUCTION NEUVE DE RESIDENCES PRINCIPALES		
Besoin en résidence principale	Objectif de lutte contre la vacance (15% des 78 logt dont 6 réhabilitations et 6 destructions)	Logements à créer
71	6	65

La révision du PLU doit également permettre **l'amélioration du parc existant** (extensions mesurées et annexes), quelque soit la zone du PLU (hors contraintes liées aux risques), afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir. Tout un patrimoine serait ainsi valorisé.

Action 2 : Recentrer l'urbanisation sur Branoux et poser des limites claires à l'urbanisation

Le développement urbain doit se **concentrer sur Branoux** comme annoncé dans le PADD du PLU approuvé en 2013 (même si la traduction réglementaire du PADD n'a pas permis de concrétiser cet objectif).

Ce hameau constitue aujourd'hui le principal lieu de vie avec un nombre important de logements, des équipements publics et des services. **Au moins 90% des logements à venir dans le PLU doivent être édifiés sur Branoux.**

Cela suppose dans un premier temps de revoir la réglementation des zones U et AU pour **autoriser la densification du tissu urbain et la diversité typologique** des parcelles situées au cœur de l'agglomération de Branoux.

A l'inverse, au regard du relief, de l'étroitesse des voies, des parcelles enclavées ou encore de l'impact hydraulique, il convient de **limiter l'urbanisation / la densification des lieudits Arénas et L'Abri, des abords nord-ouest de la RD 154 ou encore du chemin des Abeils.**

Enfin, il s'agira de **poser des limites claires à l'urbanisation** en tenant compte du relief, d'une voirie, etc.





Action 3 : Revoir l'étendue des zones urbanisables

Estimation des besoins

Le PLU vise les densités suivantes : Environ 20 logt/ha pour les villas semi-groupées et 11 logt/ha pour les villas. Les 6 appartements projetés ne nécessitent pas de foncier spécifique étant donné que l'objectif est de réhabiliter le parc existant.

Aussi, en tenant compte des objectifs bâtis évoqués dans l'objectif 1.1, action n°3 (8 villas mitoyennes et 71 villas), le besoin foncier peut être estimé à 6,87 ha.

BESOINS FONCIERS POUR LES RESIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES D'ICI 2031			
Type de logements	Appartements (biens existants à réhabiliter) - 8% des résidences principales	Individuel semi-groupé (11% des résidences principales)	Individuel pur (81% des résidences principales + 14 résidences secondaires)
Nombre d'unités	6	8	71
Densité visée	-	20 logt/ha	11 logt/ha
Taille moyenne d'une parcelle (m ²)	-	500	909
Besoin foncier (m ²)	0	3 908	64 753
			68 661

85 logements nécessitant 6,87 ha, la densité visée est de 12,4 logt/ha ce qui est compatible avec les recommandations du SCoT (13 logt/ha).

La densité des opérations individuelles constituant un comblement de dents creuses au sein de la partie actuellement urbanisée (PAU) ne pouvant être contrôlée, toute extension urbaine (au-delà de la PAU) sera, elle, soumise à orientation d'aménagement imposant une densité compatible avec celle du Schéma de Cohérence Territoriale (autour de 17 logt/ha).

Evolution des zones entre les deux PLU

Au regard des besoins exprimés et du potentiel de densification des zones urbanisées (cf. étude de densification dans le 3^e volet de ce PADD), **les zones urbanisables vont se limiter aux dents creuses ou abords de la partie actuellement urbanisée sur Branoux.**

Ainsi, il convient de :

- **Classer en zone naturelle le site du Moulin (zone urbaine au PLU en vigueur)** au regard du relief existant et de la RN 106 très fréquentée (dangerosité).
- **Classer en zone naturelle le site de Becquefum (zone urbaine au PLU en vigueur)** située en discontinuité de l'urbanisation, soumise à fort risque feu de forêt et insuffisamment bien desservie (pour certaines parcelles, il faudrait un nouvel accès en plein virage de la RN 106).
- **Ne pas étoffer le quartier des Taillades** au regard des risques naturels, notamment miniers, aux alentours
- **Réduire la zone urbaine à vocation de logements sur Camp des Nonnes** pour ne pas se rapprocher du terroir (ce quartier étant longé par la RN 106, un projet économique peut cependant y être étudié)
- **Classer en zone naturelle les habitations sur La Planquette (zones urbaines au PLU en vigueur)** au regard du relief existant et de la proximité de





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

la RD 154 (qui longe bien souvent les constructions existantes). Ce type d'urbanisation ne doit pas être conforté.

- **Réduire les zones urbanisables au sein et autour de Branoux** pour tenir compte de la desserte en eau, du risque feu de forêt, de voies parfois étroites et du potentiel urbanisable des différentes zones qui dépasse largement les 6,87 ha nécessaires au projet PLU

En conclusion, au regard de la consommation foncière constatée depuis 10 ans, du potentiel de la Partie Actuellement Urbanisée sur Branoux (environ 7,37 ha disponibles pour du logement) et des besoins exprimés dans le PADD pour le logement (6,87 ha), **il conviendra de travailler au sein même de la PAU et sur ses abords immédiats** pour répondre concrètement aux besoins en matière de logement. Trois actions en découlent :

- **Etudier au plus près l'actuelle tâche urbaine et rendre inconstructible des terrains qui seraient enclavés, mal desservis par les réseaux et/ou dont l'impact paysager serait trop important.** Les futures zones urbanisables du PLU doivent être affinées au plus juste : Un terrain constructible doit pouvoir accueillir des constructions.
- **Les extensions de la tâche urbaine à des fins de logement doivent représenter au maximum 1,50 ha** (-30% comparé à la consommation foncière hors PAU ces dix dernières années).
- En cas d'extension(s) de la tâche urbaine suffisamment exploitable(s), elle(s) devra (devront) faire l'objet d'orientations d'aménagement **fixant une densité avoisinant 17 logt/ha.**

Objectif 1.3 : Tenir compte du cadre de vie et des besoins de la population

Action 1 : Conforter les équipements, services et activités économiques sur Branoux

Branoux étant voué à accueillir la majeure partie des logements projetés au PLU, il conviendra d'y **autoriser les commerces, restaurants, services et équipements collectifs**. Le PLU doit par ailleurs **tenir compte des besoins des activités économiques existantes, notamment sur Branoux et Les Taillades**.

Le PLU ne doit pas être un frein à la réalisation d'équipements et aménagements collectifs tels des parcours de santé, un city stade, des aires de jeux, etc. Il conviendra par ailleurs d'**entretenir le parc existant** (bibliothèque, salle polyvalente, etc.) et de **poursuivre les actions sur les réseaux d'eau** (entretien des canalisations, des réservoirs d'eau, etc.) pour en augmenter la rentabilité.

Enfin, il convient de poursuivre les politiques visant à **développer la fibre numérique sur le territoire et à améliorer la desserte en électricité et téléphonie**.

Action 2 : Poursuivre la politique d'amélioration des déplacements

Le PLU est l'occasion de rappeler le souhait des élus de voir **la desserte en transport collectif augmenter sur le territoire pour réduire l'usage de la voiture** (compétence d'Alès Agglomération et du Conseil Régional). Il s'agirait notamment d'augmenter les liaisons vers la gare ferroviaire de La Grand Combe et vers Alès. L'éclatement du tissu économique dans le bassin est à prendre en compte dans les réflexions sur le développement des transports en commun.





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Des projets sont également en cours avec Alès agglomération pour **développer le co-voiturage**. Un parking spécifique est prévu au droit de la mairie.

Il n'est pas prévu d'aménager une piste cyclable sur le territoire (le projet intercommunal de voie douce ne traverse pas Branoux Les Taillades). Cependant, **certaines liaisons piétonnes sur Branoux, notamment vers l'école, peuvent être améliorées**.

Concernant le réseau routier, des aménagements sont déjà en cours sur la RN 106 au nord-ouest du territoire, voie « touristique » définie dans la charte du Parc National des Cévennes.

Sur le réseau interne, une intervention est projetée : **l'amélioration du carrefour RD 154 / chemin de l'Abri** (sens de circulation imposés avec des interdictions de tourner à gauche au sortir des chemins).

A noter que le chemin des Abeils n'a pas vocation à être élargi puisque l'urbanisation du site va être partiellement abandonnée (trop de pente, voie étroite, question des réseaux, etc.).

Concernant les réseaux, la priorité reste la **création d'une nouvelle station d'épuration intercommunale**. Ce projet, porté par Alès Agglomération, devrait voir le jour d'ici à 5 années. Il permettra de remplacer l'actuelle station d'épuration de l'Habitarelle (commune des Salles du Gardon) qui n'est plus conforme depuis de nombreuses années.

Si les **réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées et d'adduction des eaux potables** font l'objet d'extensions et de renouvellements réguliers, les efforts doivent se poursuivre au vu du retard dans le bassin Grand Combien (les concessionnaires de mines ayant laissé un réseau d'eau en très mauvais état). A noter que plusieurs parcelles sont insuffisamment desservies, au cœur même de Branoux, et que leur desserte pose question (rapport coût / nombre de logements éventuels).

Action 3 : Tenir compte des enjeux paysagers et bâtis

Le développement urbain projeté sur Branoux répond à une logique de territoire (renforcer son cœur de vie) mais aussi aux dispositions législatives en vigueur (Loi SRU, Alur, Montagne, etc.) visant à privilégier le renouvellement urbain et la densification des tissus existants plutôt qu'à poursuivre l'étalement urbain relâché (faibles densités).

Il n'en demeure pas moins que **l'identité du territoire, ses atouts paysagers et patrimoniaux, doivent être préservés**. Le développement urbain doit se penser en harmonie avec les enjeux du territoire. Ainsi, il convient de :

- **Renforcer la protection de la ceinture verte autour du village originel**, à savoir les espaces cultivés et en jardins au sud du village (vers le Brémo) et les grandes étendues vertes le long de la RD 154
- **Renforcer la protection des espaces verts le long du Naïzadou**
- **Rédiger un règlement spécifique au village originel** pour en préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères
- **Définir des prescriptions et recommandations propres aux éléments patrimoniaux** situés sur Branoux pour en préserver les caractéristiques
- **Protéger au maximum la nature en ville** et notamment les espaces cultivés ou en jardin
- **Protéger les reliefs boisés aux alentours** (poser une limite visuelle claire à l'urbanisation)





Action 4 : Poursuivre la prise en compte des risques

Le développement de Branoux doit être pensé en tenant compte des risques naturels et technologiques. Ainsi, **le règlement graphique et le règlement écrit doivent rappeler les risques existants sur Branoux et présenter au besoin les mesures à prendre en compte.**

Surtout, **le risque inondation et le risque lié aux écoulements pluviaux doivent être traités de manière cohérente.** Il semble improbable d'interdire des constructions sur des parcelles situées hors zones inondables alors que des parcelles en zone bleue du PPRi sont constructibles sous conditions. Il ne s'agit pas de remettre en cause les éventuels axes d'écoulement ou la préservation des abords de vallats (ces règles seront maintenues) mais plutôt de redéfinir le potentiel urbanisable en fonction des espaces non imperméabilisés maintenus en contre-partie.

De même, le PLU approuvé en 2013 a prévu la réalisation de 4 bassins de rétention sur un même axe d'écoulement permettant en contre-partie une sur-densification de la zone UD (70% d'imperméabilisation possible). Au-delà de la différence de traitement entre les zones urbaines du PLU (alors que les bassins n'existent pas), la Commune souhaite **revoir la localisation des emplacements réservés pour la réalisation des bassins de rétention** de manière plus cohérente.

Concernant le risque feu de forêt, le nouveau porter à connaissance délivré par l'Etat en 2021 conduit à réduire les zones constructibles. Le risque sera porté à la connaissance du public et un rappel sur les mesures préventives à mettre en œuvre sera réalisé (notamment sur les obligations légales de débroussaillage).





ORIENTATION 2 : RENFORCER LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DU TERRITOIRE EN TENANT COMPTE DES ENJEUX ECONOMIQUES ET DES QUARTIERS ET BATIMENTS EXISTANTS

Objectif 2.1 : Préserver le patrimoine naturel du territoire

Action n°1 : Valoriser la trame verte et les corridors écologiques associés

Concernant la trame verte, plusieurs mesures peuvent être prises :

- Traduire les trames vertes et bleues à l'échelle locale (le PLU actuel ne traite pas de cette thématique)
- Communiquer (via le rapport de présentation notamment) auprès de la population et des acteurs économiques sur l'aire d'adhésion du Parc National des Cévennes (FR3400004), le périmètre de la Zone de Transition de la Réserve de Biosphère des Cévennes, les trois zones d'inventaire que sont les ZNIEFF de type 2 FR910014075 - Hautes vallées des Gardons, ZNIEFF de type 1 FR910030212 - Ruisseaux du Lauzas et des Pradasses et ZNIEFF de type 1 FR910030297 - Gardon d'Alès à la Grand-Combe (ensemble du territoire concerné) ainsi que les quatre Plans Nationaux d'Actions avec lesquels interfère le territoire (dont deux sur le territoire même : PNA en faveur de la Loutre et PNA en faveur des Libellules)
- Communiquer (via la notice d'incidence Natura 2000 notamment) sur les quatre sites Natura 2000 à proximité de la Commune (mais loin de toute pression urbaine locale) : La ZSC FR9101369 Vallée du Galeizon en limite communale ouest, la ZSC FR9101364 - Hautes vallées de la Cèze et du Luech située à plus de 7,5 km vers le nord-est, la ZPS FR9110033 - Les Cévennes située à plus de 9,5 km vers le nord-ouest et ZPS FR9112033 - Garrigues de Lussan située à plus de 14 km vers l'est.
- Ne pas impacter les éléments cités ci-avant (ZNIEFF, PNA, etc.)
- Veiller à l'intégrité des milieux boisés qui concourent à une trame verte étendue et de qualité, notamment dans la partie nord-ouest du territoire
- Préserver les coupures d'urbanisation le long de la RN 106 pour permettre des déplacements d'animaux d'est en ouest (notamment entre Le Fraissinet et Les Taillades et entre Camp des Nonnes et Le Galissard)
- Ne pas dépasser les limites des zones U et AU de Branoux vers le nord-est et ne pas étendre celles des Taillades vers le sud-ouest pour ne pas réduire le corridor naturel entre ces deux lieudits

Action n°2 : Renforcer la protection de la trame bleue

Les mesures à mettre en œuvre pour renforcer la protection de la trame bleue du territoire sont les suivantes :

- Stopper le développement des zones urbaines à proximité du Gardon (rester dans l'emprise des zones existantes, voire les réduire)
- Définir des espaces boisés classés le long du Gardon pour protéger sa ripisylve
- Préserver les abords des ravins et cours d'eau (zones naturelles essentiellement) et établir autant que possible des espaces boisés classés pour protéger / recréer les ripisylves





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Etoffer les espaces inconstructibles le long du Brémo et du Neïzadou (enjeu fort car proximité de l'agglomération) : secteur naturel de jardin, espace boisé classé et/ou espace paysager inconstructible
- De manière générale, veiller à ce que les cours d'eau ne soient pas pollués (suivi des systèmes d'assainissement, des dépôts sauvages, etc.)

Action n°3 : Prendre en compte les enjeux liés à la trame noire

La pollution nocturne est un enjeu écologique de plus en plus important, notamment vis-à-vis des espèces de chiroptères (chauves-souris). Ainsi, il s'agira de :

- Faire connaître la trame noire au public via un exposé dans le rapport de présentation
- Mettre en place un maximum de prescriptions / recommandations sur l'éclairage extérieur dans le règlement écrit
- Mettre en place une politique d'éclairage public/privé homogène et cohérente sur le territoire (type d'éclairage, intensité de l'éclairage, etc.) ; Différencier les horaires / durées d'éclairage selon la nature des sites (un quartier d'habitation et un quartier économique n'ont pas les mêmes besoins aux mêmes heures) ; Travailler avec les différents acteurs économiques et lotissements sur cette question de l'éclairage extérieur
- Poursuivre les efforts concernant l'éclairage public au droit des équipements collectifs et encourager les propriétaires à limiter les éclairages (notamment depuis le sol vers le ciel)

Objectif 2.2 : Tenir compte des enjeux économiques du territoire

Action 1 : Promouvoir le développement agricole sur le territoire

Concernant le volet agricole, il s'agit avant tout de tenir compte de la réalité du terrain et d'encourager des projets viables. Ainsi, les actions à mettre en œuvre sont :

- Définir un règlement de la zone agricole qui réponde aux besoins des agriculteurs exploitants.
- Accompagner les projets agricoles cohérents sur le territoire (élevage, châtaigneraie, etc.) en restant à l'écoute d'exploitants agricoles ayant leur siège sur la commune ou à proximité.
- Permettre le développement du projet agro-touristique sur Blannaves
- Tenir compte des difficultés de desserte dans la délimitation et la réglementation des zones agricoles (notamment le passage des ravins et autres cours d'eau)
- Encourager les propriétaires souhaitant étendre leur habitation ou à créer des annexes en limite de zones cultivées à créer des haies « anti-dérive » pour ne pas nuire à l'agriculture et inversement.

Action 2 : Accompagner un développement économique raisonné en préservant les paysages locaux

Au-delà des activités de commerces, d'artisanat ou encore de services sur Branoux (cf. orientation 1), il convient de s'appuyer sur l'ensemble du territoire pour y promouvoir un développement économique raisonné. Ainsi, les mesures à mettre en œuvre sont :

- Maintenir une activité économique sur Les Taillades, aux abords de la RN 106
- Maintenir l'activité d'extraction de matériaux sur le terroir de Camp des Nonnes





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Développer l'activité économique au Camp des Nonnes en lieu et place d'une zone d'habitat, sur environ 1,2 ha pour répondre aux besoins des artisans locaux (notamment pour des bâtiments en lien avec le terroir). Le besoin économique est estimé à environ 1,00 ha.
- Abandonner les deux projets de loisirs sur Les Vernèdes et Ramel aux abords du Gardon (sites insuffisamment étudiés, projets non définis)
- Répondre aux besoins du camping du Font de Merle (Fraissinet) et permettre le développement d'un nouveau camping sur Fraissinet pour une superficie d'environ 1,0 ha (réduire en conséquence la zone UT de l'actuel PLU)
- Permettre le développement du projet agro-touristique sur Blannaves
- Accompagner autant que possible de nouveaux projets touristiques (gîtes, campings, etc.) qui soient à la fois viables, suffisamment desservis par les réseaux et respectueux du cadre de vie local

En conclusion de cet objectif 2.2, l'objectif chiffré de modération de la consommation foncière est le suivant :

- Sur les 30 ha de zones à vocation économiques au PLU en vigueur (UE, UT, 1AU, Nc et NI), reclasser au moins **15 ha en zone naturelle dans le PLU en projet** (soit -50%) ;
- Maintenir à vocation économique deux sites pour partie aménagés : Sur **Fraissinet** (camping pour **environ 1,9 ha**) et sur **Camp des Nonnes** (zone artisanale pour **environ 1,2 ha**)

Objectif 2.3 : Tenir compte des bâtiments existants

Action 1 : Permettre l'amélioration de l'habitat existant

Comme précisé dans l'orientation n°1, le développement de Branoux (au moins 90% des logements à venir) conduit à **réduire les zones urbanisables du PLU à vocation de logement**, notamment le long de la RN 106.

En 2013, plusieurs de ces zones U et AU avaient été définies pour tenir compte de logements existants et leur permettre de s'agrandir ou de créer des annexes (le Code de l'Urbanisme ne permettait pas avant 2015 de gérer le parc bâti situé en zones agricoles ou naturelles). Il n'y avait pas de réelles vellétés de développement urbain.

Quoiqu'il en soit, aujourd'hui, répondre aux besoins des habitants en matière de confort (lumière, isolation, agrandissement, etc.) reste une priorité des élus. Tout un patrimoine serait ainsi valorisé, réhabilité plutôt que de le voir peu à peu disparaître.

De fait, la révision du PLU doit permettre **l'amélioration du parc existant** (extensions mesurées et annexes), quelle que soit la zone du PLU (hors contraintes liées aux risques), afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir.

Action 2 : Prendre en compte les spécificités de certains quartiers situés dans les écarts

En dehors de Branoux, il convient de dissocier :

- Les quartiers existants, clairement urbanisés, qui seront inscrits en zones urbaines au PLU (Les Taillades, Camp des Nonnes et le Galissard)
- Le hameau de Blannaves qui fait l'objet d'un projet agro-touristique (cf. objectif 2.2) et qui disposera d'une réglementation spécifique





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Le hameau rural patrimonial du Castanet qui doit faire l'objet de mesures spécifiques pour en préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.
- Le site du camping touristique au lieudit Fraissinet (cf. objectif 2.2)
- Les autres zones naturelles ou agricoles où des logements existants peuvent s'améliorer mais ne justifient pas un classement en zones urbanisables.

Action 3 : Poursuivre la prise en compte des risques

La densification éventuellement possible sur Les Taillades, Camp des Nonnes ou encore Le Galissard ainsi que les extensions ou annexes pour les bâtiments situés dans les écarts doivent être pensés en **tenant compte des risques naturels et technologiques**. C'est d'ailleurs une des raisons qui conduit à ne pas étoffer le quartier des Taillades.

Ainsi, **le règlement graphique et le règlement écrit doivent rappeler les risques existants sur le territoire** (minier, sismique, rupture de barrage, incendie de forêt, etc.) et **présenter au besoin les mesures à prendre en compte**.

Dans les écarts, la **lutte contre le risque feu de forêt est un enjeu majeur**. Les obligations légales de débroussaillage, le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) ou encore les autorisations de défrichement seront rappelés dans le PLU.

Concernant le barrage de Sainte Cécile, le PLU doit permettre l'intervention du Conseil Départemental (**travaux de sécurisation**). Un secteur spécifique devra être défini dans le règlement graphique et le règlement écrit.





Illustration de l'orientation n°2

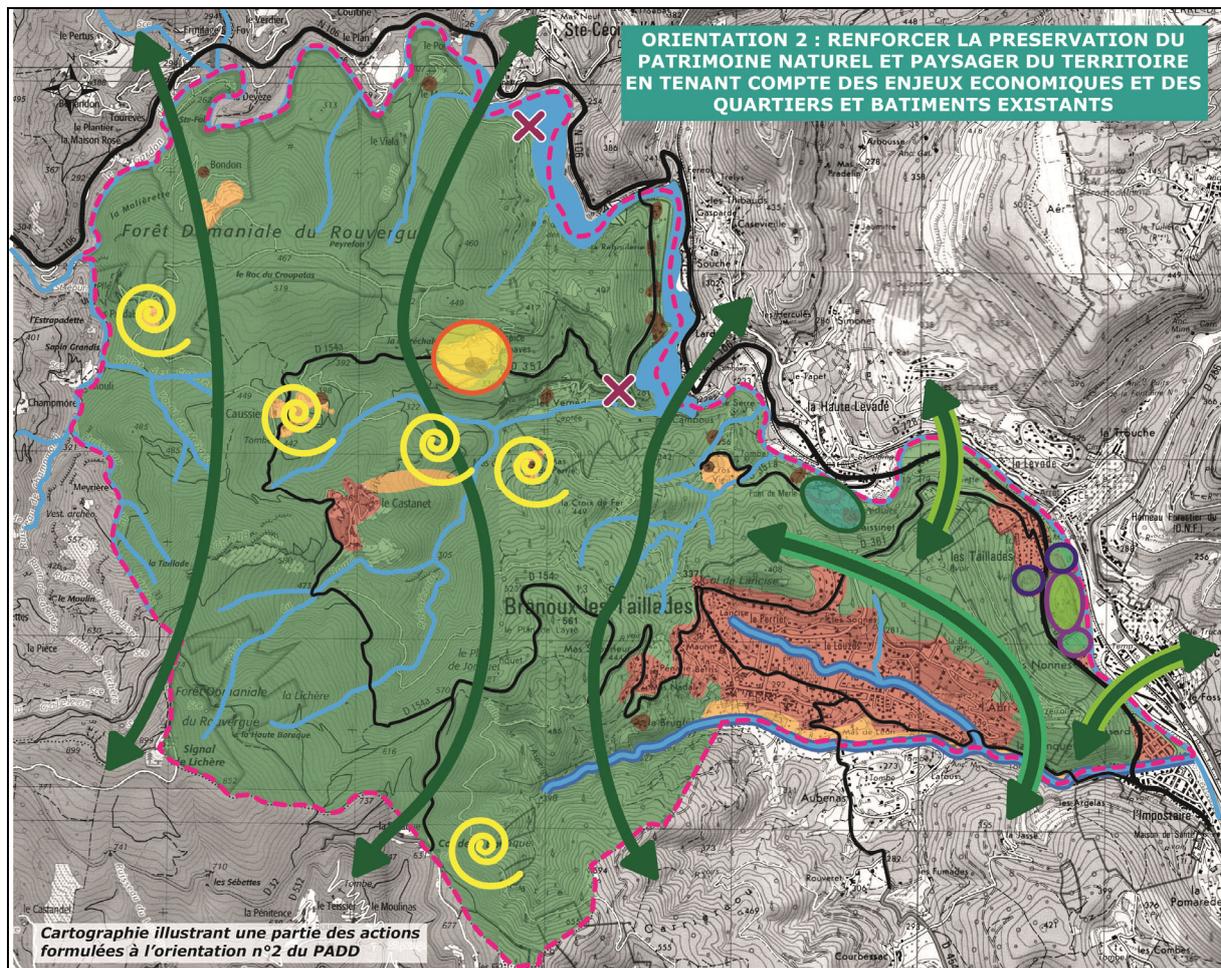


Illustration de l'orientation 2 du PADD



Objectif 2.1 : Préserver le patrimoine naturel du territoire

Action n°1 : Valoriser la trame verte et les corridors écologiques associés



Veiller à l'intégrité des milieux boisés qui concourent à une trame verte étendue et de qualité, notamment dans la partie nord-ouest du territoire



Préserver les coupures d'urbanisation le long de la RN 106 pour permettre des déplacements d'animaux d'est en ouest



Ne pas dépasser les limites des zones U et AU de Branoux vers le nord-est et ne pas étendre celles des Taillades vers le sud-ouest pour ne pas réduire le corridor naturel entre ces deux lieudits

Action n°2 : Renforcer la protection de la trame bleue



Stopper le développement des zones urbaines à proximité du Gardon (rester dans l'emprise des zones existantes, voire les réduire) ; Définir des espaces boisés classés le long du Gardon pour protéger sa ripisylve



Préserver les abords des ravins et cours d'eau (zones naturelles essentiellement) et établir des autant que possible des espaces boisés classés pour protéger / recréer les ripisylves



Etoffer les espaces inconstructibles le long du Brémo et du Neizadou (enjeu fort car proximité de l'agglomération) : secteur naturel de jardin, espace boisé classé et/ou espace paysager inconstructible

Action n°3 : Prendre en compte les enjeux liés à la trame noire

Objectif 2.2 : Tenir compte des enjeux économiques du territoire

Action 1 : Promouvoir le développement agricole sur le territoire



Permettre le développement du projet agro-touristique sur Blannaves



Tenir compte des difficultés de desserte dans la délimitation et la réglementation des zones agricoles (notamment le passage des ravins et autres cours d'eau)

Action 2 : Accompagner un développement économique raisonné en préservant les paysages locaux



Maintenir une activité économique sur Les Taillades, aux abords de la RN 106



Maintenir l'activité d'extraction de matériaux sur le terroir de Camp des Nonnes



Développer l'activité économique au Camp des Nonnes en lieu et place d'une zone d'habitat



Abandonner les deux projets de loisirs sur Les Vernèdes et Ramel aux abords du Gardon



Répondre aux besoins du camping du Font de Merle (Fraissinet)



Permettre le développement du projet agro-touristique sur Blannaves

Objectif 2.3 : Tenir compte des bâtiments existants

Action 1 : Permettre l'amélioration de l'habitat existant

Action 2 : Prendre en compte les spécificités de certains quartiers situés dans les écarts

Action 3 : Poursuivre la prise en compte des risques

Fond de plan :

--- Limite communale

— RN et RD

● Emprise urbanisée

● Bâti isolé

● Emprise agricole ou enherbée

● Emprise naturelle, surtout boisée

Légende de l'orientation





ETUDE DE DENSIFICATION DES ZONES DEJA URBANISEES

La consommation foncière depuis 10 années

Depuis 1968, l'évolution du parc bâti est hétérogène sur Branoux Les Taillades.

Ainsi, deux phases de recensement ont constaté une légère diminution du parc bâti : Entre 1968 et 1975 avec 13 logements en moins (-1,9 logt/an) et entre 1990 et 1999 avec 7 logements en moins (-0,8 logt/an). Ce phénomène est assez connu dans le bassin minier d'Alès avec la destruction d'habitat insalubre ou la fusion de plusieurs logements en un seul pour mieux répondre aux nouveaux besoins (lumière, espace, etc.).

D'autres phases sont marquées par un développement important de l'habitat avec 116 logements créés entre 1999 et 2008 (+12,9 logt/an). Par la suite, aucun logement n'aurait été construit entre 2008 et 2013 et seulement 14 entre 2013 et 2019 (+2,3 logt/an).

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	704	691	695	729	722	838	838	852
Résidences principales	571	539	548	544	541	587	627	611
Résidences secondaires et logements occasionnels	66	95	98	114	125	167	159	164
Logements vacants	67	57	49	71	56	84	53	78

Evolution du parc de logements (source : INSEE)

Pour cette dernière phase 2013-2019, le peu de nouveaux logements semble s'expliquer par un PLU très restrictif qui conduit à refuser de nombreux permis au sein même de l'enveloppe urbanisée malgré l'attractivité du territoire.

Cela est confirmé par l'analyse des permis autorisés entre 2010 et 2022 : Deux logements ont été autorisés en 2010, aucun en 2011, deux logements en 2012, un logement en 2013, deux logements en 2014, un logement en 2015, deux logements en 2016 puis aucun de 2017 à 2020. Deux logements ont été autorisés en 2021 tandis que tous les permis déposés ont fait l'objet d'un refus pour diverses raisons en 2022. Ainsi, en 12 années, seuls 12 logements ont pu être autorisés (en moyenne un par an).

Les 12 logements autorisés se trouvent tous à proximité de Branoux. La superficie foncière totale consommée est de 1,5 ha au sein de Branoux.

Dans le même temps, les projets d'extensions, d'annexes ou de réhabilitation pour améliorer le confort d'un logement existant ont été au nombre de 23. En 2020, le bâtiment de l'hospice sur Blannaves a été racheté et des travaux de réhabilitation ont débuté.

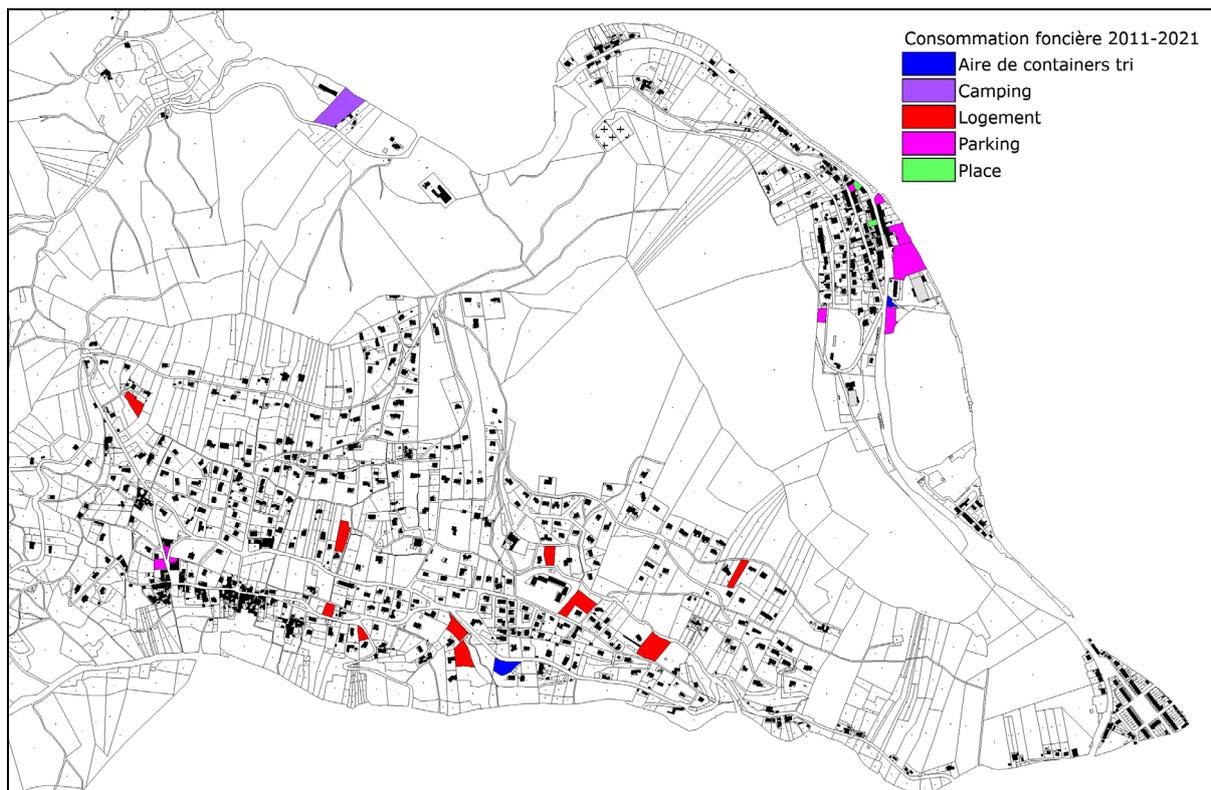
Le camping s'est également agrandi sur Le Fraissinet vers l'Ouest.

S'ajoutent la création d'un centre d'intervention et d'entretien en 2010, l'agrandissement des garages municipaux en 2011, l'aménagement de la cantine scolaire en 2013 ou encore l'aménagement d'une cave de la mairie en 2015. Durant la même période, la Commune a investi de nombreux délaissés et autres friches pour réaliser des aires de stationnement, des aires pour le tri sélectif ou encore des places publiques.



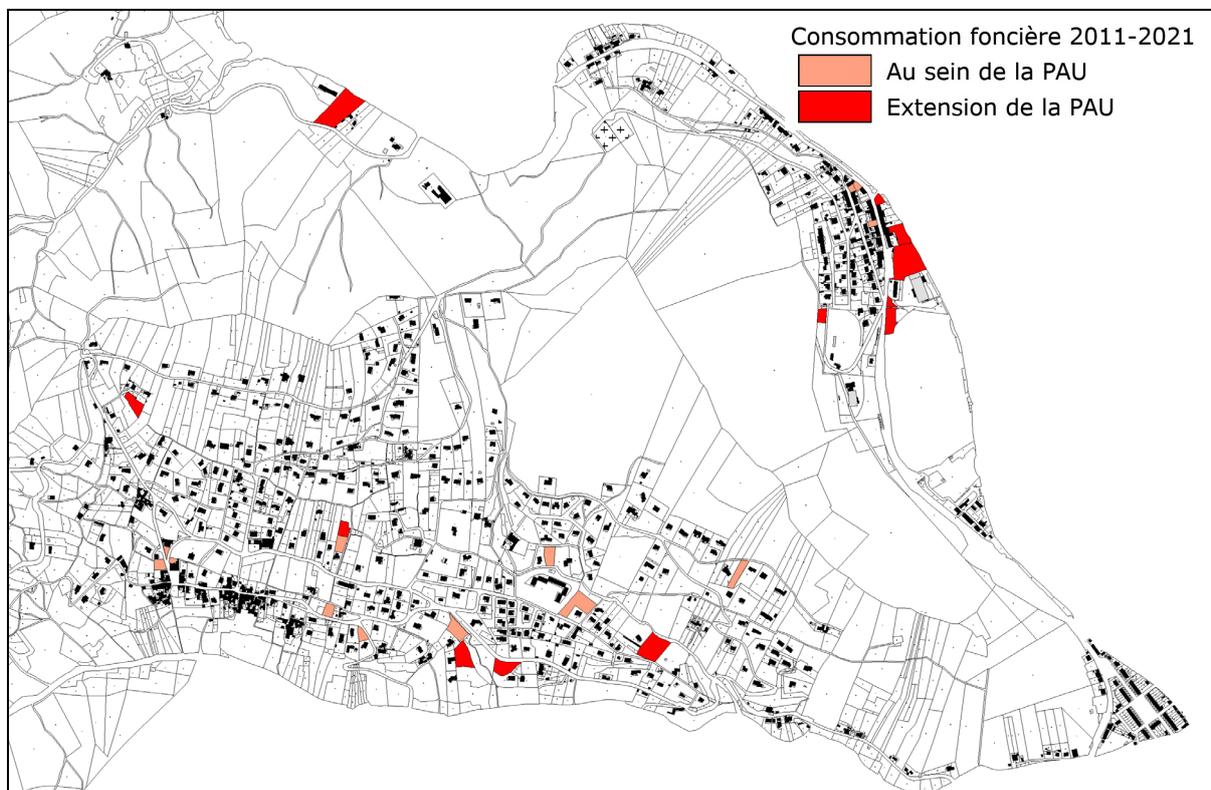


Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Localisation des aménagements autorisés entre 2011 et 2021

Au total, la consommation foncière est estimée à 3,22 ha dont 1,00 ha au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (31,1% de la consommation foncière) et 2,22 ha en extension de cette PAU (69,9% de la consommation foncière).



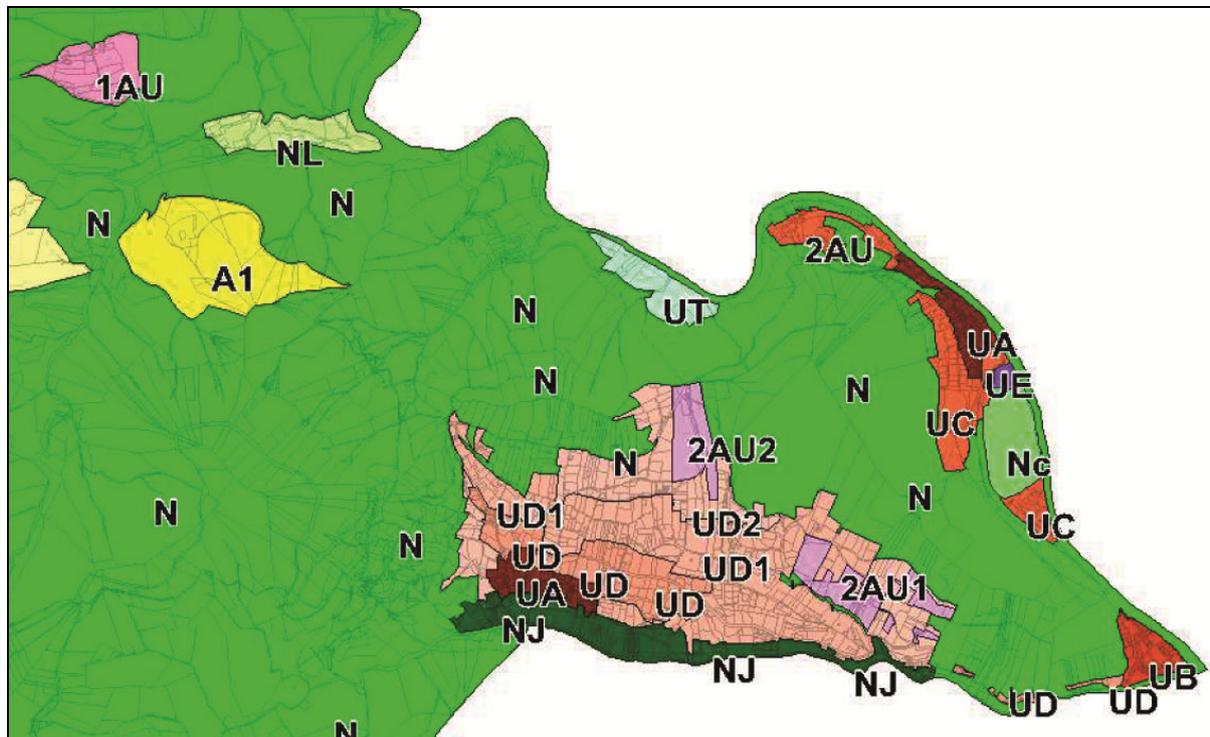
Localisation des aménagements autorisés entre 2011 et 2021





Analyse du potentiel urbanisable des zones U et AU du PLU

Au PLU en vigueur, les zones U et AU s'étendent sur 120 ha.



Extrait des zones du PLU en vigueur

ZONE	DEFINITION DU ZONAGE	SURFACE EN HA	PART EN %
ZONE URBAINE		104	7,0%
UA	Agglomération très dense – Centre village de Branoux et hameau villageois des Taillades	8	0,5%
UB	Agglomération dense favorisant les constructions collectives	3	0,2%
UC	Agglomération dense souvent discontinue – Extension du hameau villageois des Taillades	13	0,9%
UD	Agglomération souvent discontinue – Extension individuelle récente peu dense du centre village de Branoux	74	4,9%
UD	Agglomération souvent discontinue – Extension individuelle récente peu dense du centre village de Branoux	13	0,9%
UD1	Secteur impacté par un risque lié au ruissellement pluvial : risque modéré	40	2,7%
UD2	Secteur impacté par un risque lié au ruissellement pluvial : risque fort	21	1,4%
UE	Zone d'activités économiques – Les Taillades	1	0,0%
UT	Zone de tourisme	5	0,3%
ZONES D'URBANISATION FUTURE		16	1,0%
1AU	Zone d'urbanisation future affectée principalement aux activités médicales, sanitaires et sociales, paramédicales. Non réglementée	6	0,4%
2AU	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat individuel, insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires (voirie et réseaux divers)	0	0,0%
2AU1	Secteur impacté par un risque lié au ruissellement pluvial : risque modéré	3	0,2%
2AU2	Secteur impacté par un risque lié au ruissellement pluvial : risque fort	6	0,4%
ZONES AGRICOLES		137	9,2%
A	Agriculture	137	9,2%
A	Zone agricole	50	3,4%
A1	Secteur agricole de protection stricte	87	5,8%
ZONES NATURELLES		1241	82,9%
N	Zone naturelle	1241	82,9%
N	Zone naturelle stricte de protection de la nature	1210	80,8%
NL	Zone naturelle de loisir	12	0,8%
Nj	Zone naturelle dédiée aux jardins familiaux	13	0,9%
Nc	Zone d'extraction (terril minier)	6	0,4%
TOTAL		1498	100%

Superficie des zones du PLU en vigueur





Le foncier disponible dans le PLU est important et n'a guère évolué depuis. Le rapport de présentation du PLU en vigueur n'a, ni précisé, ni justifié l'étendue du foncier mobilisable. Ce potentiel a cependant été analysé en 2021.

Indépendamment des prescriptions surfaciques et du règlement écrit, le potentiel des zones urbanisables atteint théoriquement 41,51 ha.

Au regard du potentiel urbanisable théorique du PLU, trois outils ont été mis en place pour rendre inconstructible certaines parcelles : Des espaces paysagers inconstructibles dans le village ; Des emplacements réservés pour bassin de rétention (pas moins de 4 sur la seule zone UD) ; Des zones de ruissellement « fort » avec interdiction d'y construire. Grâce à ces éléments, le potentiel constructible du PLU en vigueur tombe à 36,65 ha dont 28,96 ha pour du logement.

Au PLU, ont par ailleurs été ajoutés des retraits à respecter par rapport aux cours d'eau. Certains de ces retraits ne posent pas de question, le cours d'eau étant cadastré. D'autres sont surprenants puisqu'ils ne correspondent ni à des cours d'eau cadastrés, ni à des zones de ruissellement relevées dans l'étude hydraulique. Quoiqu'il en soit, ces zones non aedificandi étant définies au règlement graphique, elles s'imposent. En tenant compte des parcelles en réalité inconstructibles, **le potentiel urbanisable du PLU en vigueur était de 33,15 ha en 2021 dont 26,20 ha pour les logements.**



Le potentiel urbanisable sur Branoux au PLU en intégrant les zones non aedificandi



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

	Superficie zone	Foncier exploitable		
		Emprise non bâtie en zones U et AU	Emprise non bâtie en zones U et AU en tenant compte des espaces paysagers, ER, zone rouge PPRi et zone de ruissellement forte	Emprise non bâtie en zones U et AU en tenant compte des espaces paysagers, ER, zone rouge PPRi, zone de ruissellement forte et zones de retrait
UA Branoux	4,21	0,72	0,72	0,72
UA Les Taillades	3,94	0,00	0,00	0,00
UB Le Galissard	3,40	0,19	0,19	0,19
UC Camp des Nonnes	1,96	1,09	1,06	0,97
UC Les Taillades	7,75	1,71	1,71	1,71
UD La Plaine	11,65	5,18	3,22	3,10
UD Planquette Ouest	0,13	0,00	0,00	0,00
UD Planquette Est	0,39	0,00	0,00	0,00
UD Le Galissard	0,38	0,00	0,00	0,00
UD 1 La Plaine	39,01	10,08	8,76	7,43
UD 1 Lancise	0,41	0,00	0,00	0,00
UD 2 Perrier	3,09	1,59	1,55	1,55
UD 2 Le Traves	12,86	2,44	2,28	2,03
UD 2 Les Abels	5,18	0,56	0,56	0,53
UE Les Taillades	0,68	0,00	0,00	0,00
UT Le Fraissinet	4,83	3,36	2,63	2,37
1AU Blannaves	6,28	5,06	5,06	4,58
2AU Le Moulin	3,65	1,56	1,56	1,48
2AU1 Les Abels	4,01	3,48	3,13	2,70
2AU2 Les Issards	4,41	3,58	3,58	3,15
2AU2 Planquette	0,23	0,11	0,11	0,11
2AU2 Les Abels	1,24	0,80	0,53	0,53
	119,69	41,51	36,65	33,15
		33,09	28,96	26,20

Le potentiel urbanisable au PLU en intégrant les zones non aedificandi

Prise en compte de la Partie Actuellement Urbanisée

Au-delà des zones urbaines et à urbaniser du PLU (cf. chapitre précédent), il importe d'analyser l'enveloppe actuellement urbanisée sur le territoire. Cette enveloppe a été définie de la manière suivante : il fallait que les bâtiments se situent à 50 m tout au plus les uns des autres avec au minimum 5 entités concernées. Les aménagements publics (vélodrome, aire de tri des déchets, etc.) ont également été intégrés à cette enveloppe urbanisée puisque les terrains sont « consommés ». Des limites « claires » ont été prises en compte autant que possible (une route, un ruisseau).

Cette analyse reste une définition « théorique », une « appréciation » de la tâche urbanisée. C'est bien entendu le PLU et ses zones qui définissent le caractère urbanisable d'une parcelle.





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

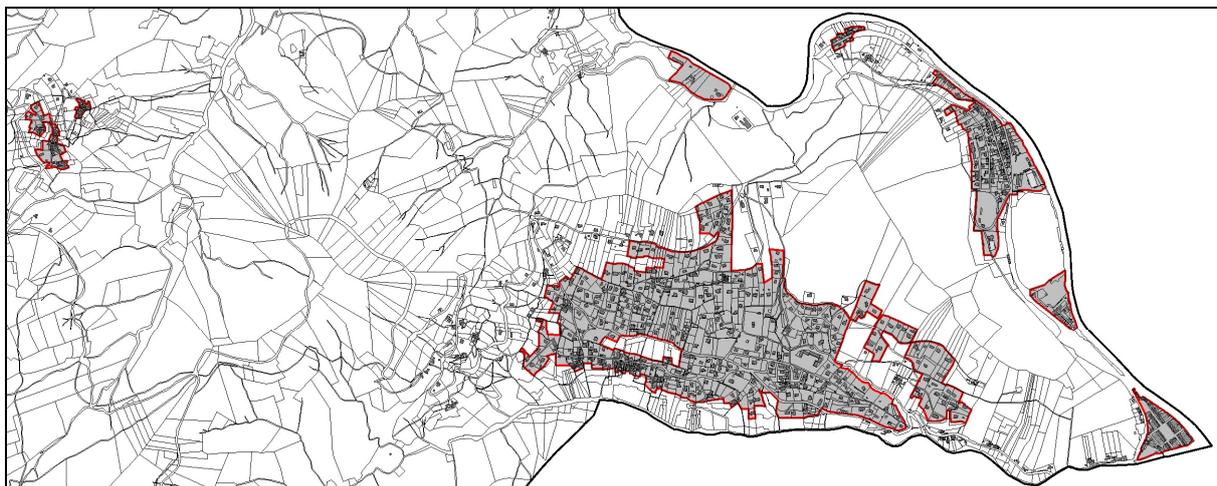
Concernant la tâche urbanisée, elle s'étend essentiellement sur Branoux avec quelques espaces vides en son cœur du fait du cours d'eau, des espaces paysagers imposés au PLU, du relief, de vastes parcelles non construites, etc. Des habitations se retrouvent théoriquement en dehors mais ceinturées par la PAU. Notons que la partie actuellement urbanisée (PAU) est bien moins étendue que l'ensemble des zones U et AU sur Branoux.

Sur Les Taillades, la PAU correspond globalement aux zones U du PLU. Par contre, la PAU sur le Moulin se concentre sur le hameau existant le long de la RN 106. Tous les autres terrains se trouvent en dehors de la PAU ce qui s'explique aisément : relief, accès difficile sur la RN 106, peu de densité, etc.

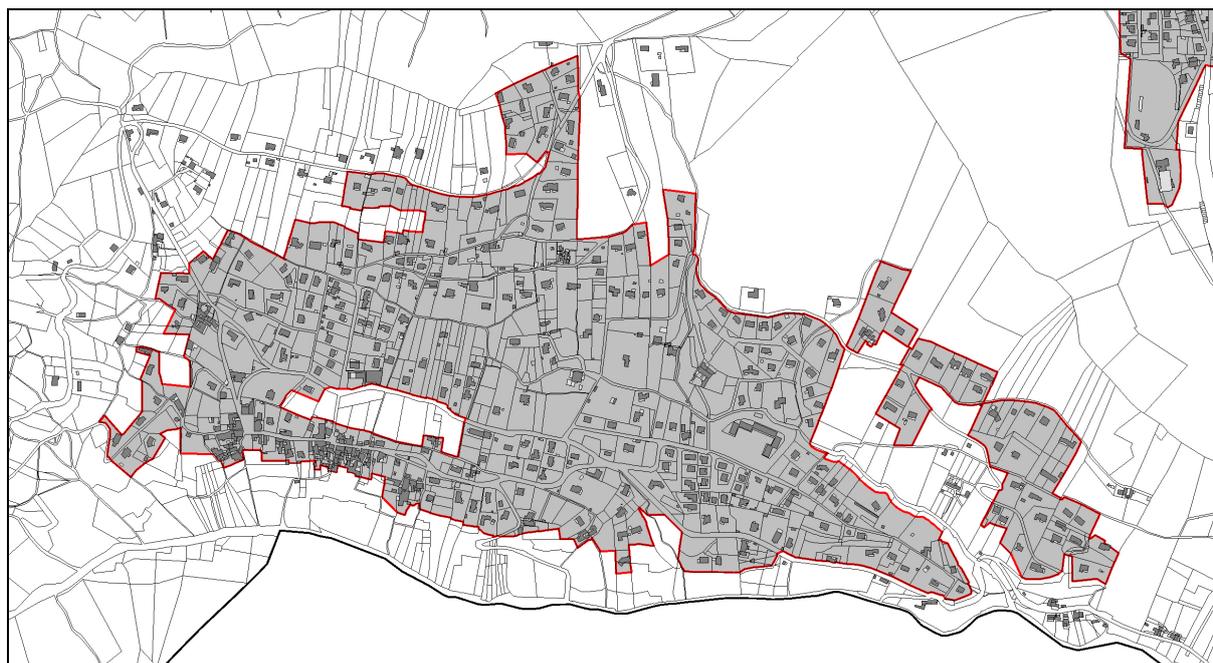
A noter que la PAU sur Camp des Nonnes se limite aux constructions existantes de fait. Ainsi, toute la partie nord en zone urbaine du PLU n'est pas intégrée à cette PAU. Sur Galissard, c'est la partie Ouest (au-delà de la RN 106) qui n'est pas intégrée à la PAU.

Enfin, notons que le lieudit Castanet peut être considéré comme une enveloppe déjà urbanisée au regard de sa densité et du nombre de logements. Cependant, ce n'est pas un hameau urbain destiné à être classé en zones urbaines ou à urbaniser au regard des enjeux paysagers, de la desserte, de l'éloignement du centre-ville, etc.

Au total, la Partie Actuellement Urbanisée s'étend sur **84,88 ha**.



Les parties actuellement urbanisées sur Branoux les Taillades



Les parties actuellement urbanisées sur le hameau de Branoux

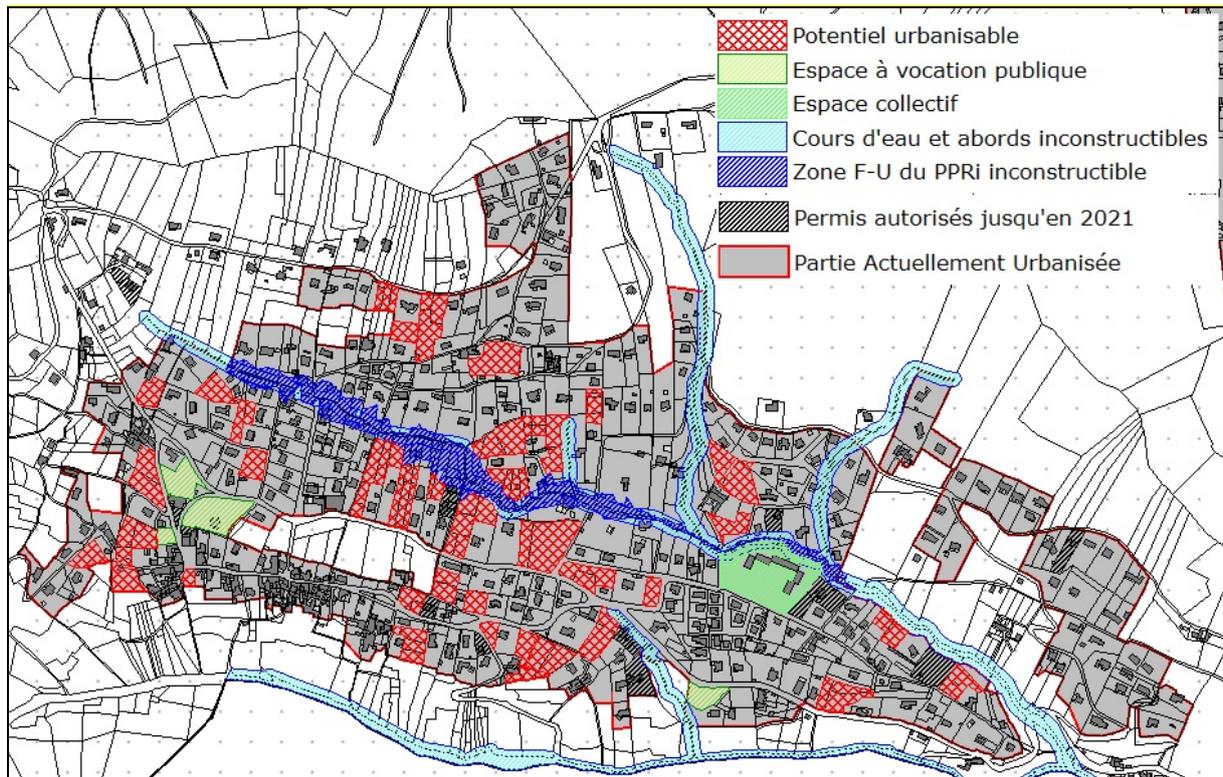
La PAU sur Galissard, Camp des Nonnes, Les Taillades et Le Moulin s'avère complète en ce qui concerne les logements. Elle ne peut être densifiée (absence de dents creuses et densités d'ores et déjà importantes).

Sur Branoux, les zones déjà urbanisées peuvent faire l'objet d'une densification théorique (nonobstant l'actuel règlement écrit et graphique très limitant du PLU). **Les dents creuses sont estimées à 7,37 ha.** N'ont pas été pris en compte les zones F-U inconstructibles du PPRi, les cours d'eau et leur retrait de 10 m inconstructibles, les espaces communs (parc...) et collectif (espace vert d'un HLM) qui n'ont pas vocation à se densifier.

A noter que ce potentiel doit être affiné dans le cadre d'un PLU en fonction de l'enclavement de certains terrains, des enjeux paysagers ou encore de la desserte par les réseaux d'eau. **Mais le potentiel urbanisable de la PAU (7,37 ha) se rapproche du besoin foncier dégagé au PADD pour le logement (6,87 ha).**



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Le potentiel urbanisable / de densification sur Branoux

Rappel des besoins fonciers et conséquence sur la tâche urbanisée

Les besoins fonciers exprimés dans le PADD sont les suivants :

- Logements : Autour de 6,87 ha ;
- Equipements collectifs : 0,00 ha ;
- Economie : Autour de 1,00 ha (pour le projet sur Blannaves, il s'agit de s'appuyer sur les bâtiments existants et leurs proches abords) ;
- Camping (nouveau) : Autour de 1,00 ha

Au regard de la Partie Actuellement Urbanisée (potentiel théorique de 8,37 ha dont 1,00 ha pour de l'économie sur Camp des Nonnes et 7,37 ha pour du logement sur Branoux) et du PLU en vigueur (potentiel théorique de 33,15 ha dont 26,20 ha pour du logement sur Branoux), les besoins exprimés dans le PADD nécessitent les évolutions suivantes :



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Besoins	Conséquence sur le PLU en vigueur	Conséquence sur la Partie Actuellement Urbanisée
Logements (6,87 ha)	<p>Les 107,90 ha de zones U et AU à vocation de logements ont un potentiel théorique trop important (plus de 4 fois les besoins avec 26,20 ha d'espaces urbanisables).</p> <p>Réduction de 35 à 40% des zones U à vocation de logements</p>	<p>La PAU sur Branoux présente un potentiel de 7,37 ha proche des besoins en logements.</p> <p>PAU à redéfinir pour tenir compte des terrains enclavés, mal desservis ou des enjeux paysagers.</p> <p>Réduction de la PAU par endroits et extension mesurée à d'autres.</p> <p>Extension de la PAU qui ne doit pas dépasser 1,50 ha, soit une réduction de 30% de la consommation hors PAU des 10 précédentes années (3,22 ha dont 2,2 ha hors PAU)</p>
Equipement collectif (0,00 ha)	Aucune conséquence sur la superficie des zones U ou AU	Aucune conséquence sur la PAU (les besoins peuvent se faire au sein du tissu existant)
Economie (1,00 ha)	<p>La zone du Camp des Nonnes paraît propice pour répondre aux besoins économiques. La zone à vocation de logement devra être requalifiée en zone économique.</p>	<p>La PAU sur Camp des Nonnes présente un foncier disponible suffisant pour répondre aux besoins économiques.</p> <p>Aucune extension de la PAU.</p> <p>Abandon de la zone 1AU de Blannaves mais création de stecal pour permettre la réhabilitation et l'amélioration de l'existant (projet agro-touristique)</p>
Camping (1,00 ha)	<p>Le projet de camping sur Fraissinet peut se faire sur le site à vocation touristique existant.</p> <p>Un classement en secteur naturel touristique est à étudier en lieu et place d'une zone urbaine touristiques UT.</p>	<p>Le projet de camping n'impacte pas la PAU. Il se trouve en continuité du camping existant et le site est déjà aménagé pour partie.</p>

