



## Commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues (30)

### PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

|                   | Prescription | Arrêt           | Publication | Approbation    |
|-------------------|--------------|-----------------|-------------|----------------|
| Elaboration PLU   | 7 mai 2004   | 8 novembre 2006 | 11 mai 2007 | 5 octobre 2007 |
| Révision générale | 17 mai 2021  | 14 avril 2025   |             |                |

phase arrêt

## 1 - Rapport de Présentation

# SOMMAIRE

|    |                                                              |    |
|----|--------------------------------------------------------------|----|
| 1. | LES RAISONS DU PLU                                           | 7  |
| 1. | CHRONOLOGIE<br>DU PLAN LOCAL D'URBANISME                     | 7  |
| 2. | OBJET DE LA RÉVISION                                         | 7  |
| 3. | LA DÉMARCHE DE CONCERTATION                                  | 8  |
| A. | PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC<br>: ENJEUX            | 9  |
| 1. | ENJEUX                                                       | 10 |
| 1. | CONTEXTE INTERCOMMUNAL                                       | 10 |
| 2. | ANALYSE SOCIOLOGIQUE ET ÉCONOMIQUE                           | 10 |
| 3. | URBANISATION                                                 | 10 |
| 4. | ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT                              | 11 |
| 2. | INVENTAIRE ET CAPACITÉS DE MUTATION DES STATIONNE-<br>MENTS  | 16 |
| 1. | INVENTAIRE DES CAPACITÉS<br>DE STATIONNEMENT                 | 16 |
| 2. | LES POSSIBILITÉS DE MUTATION                                 | 16 |
| 3. | CONSOMMATION D'ESPACE                                        | 18 |
| 1. | ÉVOLUTION DE L'URBANISATION ET CONSOMMATION D'ESPACE         | 18 |
| 2. | CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE                                 | 18 |
| 3. | CONSOMMATION DES 10 DERNIÈRES ANNÉES AVANT ARRÊT (2014-2024) | 23 |
| 4. | CAPACITÉ DE DENSIFICATION                                    | 24 |
| 1. | MÉTHODOLOGIE DE L'ENVELOPPE URBAINE                          | 24 |
| 2. | MÉTHODOLOGIE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION                 | 24 |
| B. | ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE                                  | 27 |
| 1. | MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE                                        | 28 |
| 1. | OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE                   | 28 |



|     |                                                                              |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.  | CONTENU RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE                       | 28 |
| 3.  | COMPOSITION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE                                 | 29 |
| 4.  | ÉQUIPE DE TRAVAIL                                                            | 29 |
| 2.  | ÉTAT DE RÉFÉRENCE SANS MISE EN ŒUVRE DU PLAN                                 | 30 |
| 3.  | LES MESURES «ERC» GLOBALES                                                   | 33 |
| 1.  | MESURES D'ÉVITEMENT                                                          | 33 |
| 2.  | LES SITES ÉTUDIÉS                                                            | 36 |
| 3.  | LIMITE DE LA MÉTHODE                                                         | 42 |
| 4.  | LES SCÉNARIOS ÉCARTÉS                                                        | 42 |
| 5.  | LE SCÉNARIO RETENU                                                           | 45 |
| 6.  | LES MESURES DE RÉDUCTION                                                     | 45 |
| 7.  | LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET DE GAIN                                      | 47 |
| 4.  | ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT                           | 49 |
| 1.  | INCIDENCES SUR LES RISQUES                                                   | 49 |
| 2.  | INCIDENCES SUR LA POPULATION                                                 | 54 |
| 3.  | INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE                                                 | 54 |
| 4.  | POLLUTIONS ET NUISANCES                                                      | 55 |
| 5.  | INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITÉ ET LA TRAME VERTE ET BLEUE                    | 56 |
| 6.  | INCIDENCES SUR LES SOLS                                                      | 60 |
| 7.  | INCIDENCES SUR L'EAU                                                         | 60 |
| 8.  | INCIDENCES SUR L'AIR, LE CLIMAT ET LA VULNÉRABILITÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE | 61 |
| 9.  | INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE                                                 | 62 |
| 10. | INCIDENCES SUR LE PAYSAGE                                                    | 62 |
| 11. | INCIDENCES SUR LE SOL                                                        | 62 |
| 12. | INCIDENCES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS                                         | 62 |
| 13. | INCIDENCES CUMULÉES AVEC D'AUTRES PROJETS                                    | 63 |
| 14. | INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000                                         | 63 |
| 5.  | SYNTHÈSE                                                                     | 64 |
| 6.  | ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHÉMAS, PROGRAMMES                      | 67 |
| 1.  | SCOT                                                                         | 67 |
| 7.  | INDICATEUR DE SUIVI                                                          | 68 |

|    |                                                                                                                                      |     |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| C. | JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT ET SES DOCUMENTS GRAPHIQUES                           | 71  |
| 1. | «To» 2021                                                                                                                            | 72  |
| 2. | MÉTHODE DE DÉCLINAISON DU SCOT                                                                                                       | 72  |
| 3. | EXPOSÉ DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS | 72  |
| 1. | CONSOMMATION PASSÉE                                                                                                                  | 72  |
| 2. | MOBILISER LE POTENTIEL DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES                                                                                     | 72  |
| 3. | LES OBJECTIFS                                                                                                                        | 73  |
| 4. | LE PROJET DE PLU                                                                                                                     | 78  |
| 5. | LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET DE PLU                                                                                            | 79  |
| 6. | TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE                                                                                 | 79  |
| 4. | ARTIFICIALISATION DES SOLS                                                                                                           | 81  |
| 1. | DÉFINITION                                                                                                                           | 81  |
| 2. | ARTIFICIALISATION DES SOLS DU PROJET DE PLU                                                                                          | 81  |
| 3. | PROJET DE LOI «TRACE»                                                                                                                | 82  |
| 5. | JUSTIFICATION DU PROJET                                                                                                              | 83  |
| 1. | JUSTIFICATION DU PADD                                                                                                                | 84  |
| 2. | COHÉRENCE DES OAP AVEC LES OBJECTIFS DU PADD                                                                                         | 84  |
| 3. | NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ET COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES OAP                                                              | 86  |
| 4. | STRATÉGIE ENR                                                                                                                        | 96  |
| 5. | DÉLIMITATION DES ZONES                                                                                                               | 97  |
| 6. | ZONES URBAINES PRÉVUES PAR L'ARTICLE R.151-19                                                                                        | 99  |
| 7. | TOUTE AUTRE DISPOSITION NÉCESSITANT UNE JUSTIFICATION                                                                                | 99  |
| 8. | JUSTIFICATION RÉSEAUX                                                                                                                | 100 |
| D. | ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPÉRIEURS                                                                                  | 103 |
| 1. | RAPPORT DE COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT                                                                                                | 104 |
| 1. | 1 <sup>ER</sup> DÉFI : FAIRE REVIVRE LES CÉVENNES                                                                                    | 104 |

|    |                                                                               |     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. | 2 <sup>ÈME</sup> DÉFI : CONNECTER LE TERRITOIRE                               | 104 |
| 3. | 3 <sup>ÈME</sup> DÉFI : ORIENTER LES DYNAMIQUES ACTUELLES DE RE-DÉVELOPPEMENT | 104 |
| 4. | 4 <sup>ÈME</sup> DÉFI : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ                             | 104 |
| 5. | 5 <sup>ÈME</sup> DÉFI : PRENDRE NOTRE PART DES GRANDS ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | 105 |
| 6. | 6 <sup>ÈME</sup> DÉFI : DÉVELOPPER LA COOPÉRATION TERRITORIALE                | 105 |
| 2. | PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)                                            | 105 |
| E. | INCIDENCES DU PROJET SUR LES AUTRES RÈGLES D'URBANISME                        | 107 |
| 1. | INCIDENCES SUR LE DROIT DE PRÉEMPTION                                         | 108 |
| 2. | LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT ENTRE L'AR-RÊT ET L'APPROBATION       | 109 |
| F. | RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE                         | 111 |
| 1. | MÉTHODOLOGIE                                                                  | 112 |
| 2. | ÉTAT DE RÉFÉRENCE SANS MISE EN ŒUVRE DU PLAN                                  | 113 |
| 3. | LES MESURES «ERC» GLOBALES                                                    | 116 |
| 4. | ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT                            | 122 |
| 5. | SYNTHÈSE                                                                      | 133 |
| 6. | ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHÉMAS, PRO-GRAMMES                      | 136 |
| 7. | INDICATEUR DE SUIVI                                                           | 137 |

## A. INTRODUCTION

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) est le document planificateur de l'urbanisme à l'échelle d'une ou de plusieurs communes.

L'établissement d'un PLU est le préalable essentiel à la maîtrise, par la commune, de son urbanisation.

Le rapport de présentation présente la commune, son PLU et ses perspectives.

### ■ Article L.151-4 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

### ■ Art. R. 151-3 « Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre. »

## VIII. LES RAISONS DU PLU

### VIII.1. CHRONOLOGIE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La Commune de Saint-Jean de Ceyrargues dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 octobre 2007.

Ce P.L.U. a fait l'objet de recours avec annulation partielle de la zone UC, par la cour administrative d'appel de Marseille, en date du 16 juin 2011.

La commune avait prescrit une révision générale le 21 décembre 2009, mais n'avait pas mené les études à terme. Le P.L.U. étant assez ancien et fortement clivant, la commune a (re)prescrit la révision générale de son P.L.U. par délibération du 17 mai 2021 (annulant la délibération du 21 décembre 2009).

### VIII.2. OBJET DE LA RÉVISION

Plusieurs lois fondamentales, ont été adoptées depuis lors, ayant considérablement modifié les dispositions en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il s'agit, pour l'essentiel de :

- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Loi Grenelle II, modifiant plusieurs aspects du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment en fixant de nouveaux objectifs pour la planification territoriale
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR
- La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (Notre)
- Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Ainsi sont précisés les objectifs de la commune et les modalités de la concertation dans la délibération du 16 mai 2021 prescrivant la révision générale du P.L.U..

Cette mise en révision du PLU s'inscrit dans le respect des principes d'aménagements définis par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en particulier et sans exhaustivité :

- Une utilisation de l'espace de façon économe,
- L'équilibre entre développement et renouvellement urbain, tout en préservant l'espace rural,
- La protection de l'environnement, notamment des espaces agricoles et naturels ainsi que des paysages,
- Prévenir les risques naturels prévisibles et/ou technologiques éventuels, ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature,
- Faciliter et accompagner la mixité sociale et fonctionnelle,
- Préserver les activités agricoles, touristiques et économiques existantes et potentielles.

Le marché doit ainsi aboutir à la conception d'un outil permettant de cadrer les conditions et modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans une perspective de préservation des enjeux naturels, agricoles et paysagers. (...)

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide: (...)

- De reprendre les objectifs poursuivis par la révision :
  - > Retrouver une dynamique démographique positive, et attirer une population active sur la commune, sans pour autant perdre l'identité villageoise et rurale de la commune.
  - > Réactualiser le projet de développement communal au regard du contexte nouveau :
  - > Sortir d'un PLU difficilement applicable du fait des différents recours, de son annulation partielle et de l'impossibilité d'ouvrir l'unique zone AU,
  - > Prendre en compte les capacités d'assainissement nouvelles ainsi que les contraintes pluviales clairement établies par un schéma pluvial,
  - > Sortir des contraintes d'urbanisation liées au périmètre d'inconstructibilité aux abords des poulaillers,
  - > Porter une réflexion sur les dents creuses et l'usage des espaces mêlant bâti et zones agricoles.
  - > Encadrer la densification des secteurs résidentiels, et se doter d'outils pour maintenir un habitat et des densités adaptées au caractère villageois de la commune.
  - > Envisager l'urbanisation d'un secteur nouveau, de manière structurée et encadrée, pour pallier l'absence de développement des dernières années (pas d'ouverture à l'urbanisation de la précédente Zone AU).
  - > Mener une réflexion sur les déplacements doux au sein du village, en particulier du centre vers les équipements, et sécuriser la traversée du village.
  - > Se doter d'un PLU compatible avec les dernières évolutions réglementaires, en particulier les lois Grenelle et ALUR.

#### □ LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

---

## VIII.3. LA DÉMARCHE DE CONCERTATION

---

Afin de s'appuyer sur une concertation plus importante qu'elle ne l'est dans l'élaboration classique des PLU, la commune a souhaité requérir l'appui spécifique du Conseil Départemental du Gard pour s'intégrer dans la démarche qualité « label PLU Gard Durable ».

A ce titre, les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- > Information de la population par voie de presse et affichage en mairie et sur les lieux habituels d'affichage,
- > Mise à disposition d'éléments (documents et plans d'études) relatifs aux objectifs communaux avec la possibilité de consigner les observations sur un registre à feuillets non mobiles ouvert à cet effet aux heures d'ouverture de la mairie,
- > La tenue de réunions publiques avec la population,
- > La participation à la démarche PLU Gard Durable du Département du Gard,

A l'issue de la concertation et avant l'arrêt du projet de PLU un bilan a été réalisé par Monsieur le Maire et présenté au Conseil Municipal.

---

## A. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC : ENJEUX

---

*Voir diagnostic complet dans le document «Ibis - annexe au rapport de présentation»*

---

# I. ENJEUX

---

---

## I.1. CONTEXTE INTERCOMMUNAL

---

- > Prendre en compte les grandes orientations à l'échelle régionale et départementale en particulier en termes de développement de l'habitat et de préservation des espaces agricoles et naturels
- > Intégrer les objectifs de développement durable aux échelles départementales et régionales
- > Prendre en compte les attendus du ScoT, notamment :
  - densité minimum de 13 log/ha
  - croissance démographique envisagée: 1,50% par an en tant que « Bassin d'Alès » / 1,67% par an en tant que commune appartenant à la « Région de Vézénobres »
  - Répartition des typologies urbaines : 0% de collectif (50 log/ha) + 45 à 65% de mixte : petit collectif ou individuel dense (30 log/ha) + 20 à 35% de logements groupés (12 log/ha) + 15 à 20% d'individuel (5 log/ha)

---

## I.2. ANALYSE SOCIOLOGIQUE ET ÉCONOMIQUE

---

### I.2.1. POPULATION

---

- > Encadrer la croissance démographique
- > Freiner le vieillissement de la population et rechercher une population équilibrée en âges

### I.2.2. HABITAT

---

- > Diversifier la taille des logements
- > Développer le logement locatif et le logement social
- > Atteindre les objectifs chiffrés du PLH 2021-2026 : 3 log/an; remise sur le marché de 3 logements vacants

### I.2.3. ACTIVITÉS, TOURISME

---

- > Favoriser le maintien de l'activité, notamment touristique
- > Accompagner le projet de voie verte
- > Organiser les départs de balades

### I.2.4. AGRICULTURE

---

- > Éviter la spéculation foncière.
- > Permettre le maintien et le développement des exploitations existantes sur le territoire.

---

## I.3. URBANISATION

---

### I.3.1. HISTORIQUE ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

---

- > Considérer le potentiel du village avant toute nouvelle consommation d'espace agricole et naturel
- > Réévaluer le potentiel de l'enveloppe urbaine suivant les enjeux paysagers, de risque et de biodiversité
- > Améliorer l'indice de compacité et la densité des quartiers d'habitat. Favoriser une consommation économe de l'espace
- > Questionner le centre ancien aux regards du délaissement du bâti ancien
- > Préserver et mettre en valeur le centre ancien
- > Revaloriser les espaces publics du village
- > Favoriser la mixité et la diversité des formes urbaines
- > Mettre en valeur le végétal urbain
- > Restructurer les entrées
- > Questionner les écarts, et leur devenir, et en particulier les anciens hangars agricoles

### I.3.2. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

#### ☐ ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- > Maintenir le niveau d'équipements
- > Améliorer la qualité de l'espace public école / salle polyvalente (parking actuellement)
- > Améliorer la qualité / la lisibilité de l'aire de jeux
- > Envisager la création d'un espace sportif pour les jeunes
- > Questionner le fonctionnement du local des chasseurs (beaucoup de voitures aux abords du centre ancien)
- > Améliorer la qualité paysagère du nouveau cimetière et de son parking
- > Continuer les acquisitions foncières lorsque des opportunités se présentent

#### ☐ RÉSEAUX

- > Améliorer le rendement du réseau d'eau potable et prendre en compte les difficultés de pression en bout de réseau
- > Confirmer la mise à niveau et la régularisation de la ressource en eau
- > Maintenir la qualité de service assainissement collectif
- > Prendre en compte la gestion des eaux pluviales
- > Accompagner l'amélioration du réseau téléphonique mobile
- > Prendre en compte la servitude I4 (réseau aérien électrique)



### I.3.3. DÉPLACEMENT ET

#### STATIONNEMENTS

---

- > Traiter la traversée du village par la RD7
- > Rechercher des liaisons piétonnes alternatives à la RD7 pour accéder à l'école
- > Limiter l'usage de la voiture individuelle
- > Favoriser les déplacements doux et l'usage des transports en commun
- > Prendre en compte la servitude T7 en dehors des zones de dégagement aérien
- > Répondre au besoin en stationnement dans le village ancien
- > Poursuivre une gestion du stationnement groupée dans le centre ancien
- > Anticiper les besoins de stationnement dans les nouvelles opérations, en complémentarité du stationnement public

---

## I.4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

### I.4.1. MILIEU PHYSIQUE

---

- > Prendre en compte le climat favorable
- > Prendre en compte le potentiel éolien et solaire

### I.4.2. BIODIVERSITÉ

---

- > Prendre en compte les milieux naturels reconnus : ZNIEFF, ENS, PNA
- > Prendre en compte les cours d'eau, zones humides
- > Préserver les espaces naturels à forte valeur écologique afin de garantir des espaces de vie pour les espèces présentes sur le territoire;
- > Garantir la libre circulation des espèces sur le territoire en protégeant les corridors écologiques et alignements arborés identifiés et en empêchant la fragmentation des espaces naturels réservoirs - traduire la Trame Verte et Bleue;
- > Veiller à interdire toute activité potentiellement polluante aux abords des cours d'eau afin de maintenir leur bonne qualité chimique;
- > Continuer de privilégier les haies végétales pour séparer les parcelles, protéger les beaux espaces de nature au sein du village ainsi que les vieux spécimens d'arbres.

### I.4.3. RESSOURCES

---

- > Prendre en Compte le SDAGE et le SAGE
- > Favoriser les énergies renouvelables sur la commune pour limiter la précarité énergétique.
- > Veiller à la bonne qualité de la ressource en eau.

### I.4.4. POLLUTIONS ET NUISANCES

---

- > Diminuer la pollution lumineuse nocturne, même si elle reste modeste vue la taille du village.
- > Veiller à éviter toute pollution sur les zones de dépôts de déchets recensés.

### I.4.5. RISQUES

---

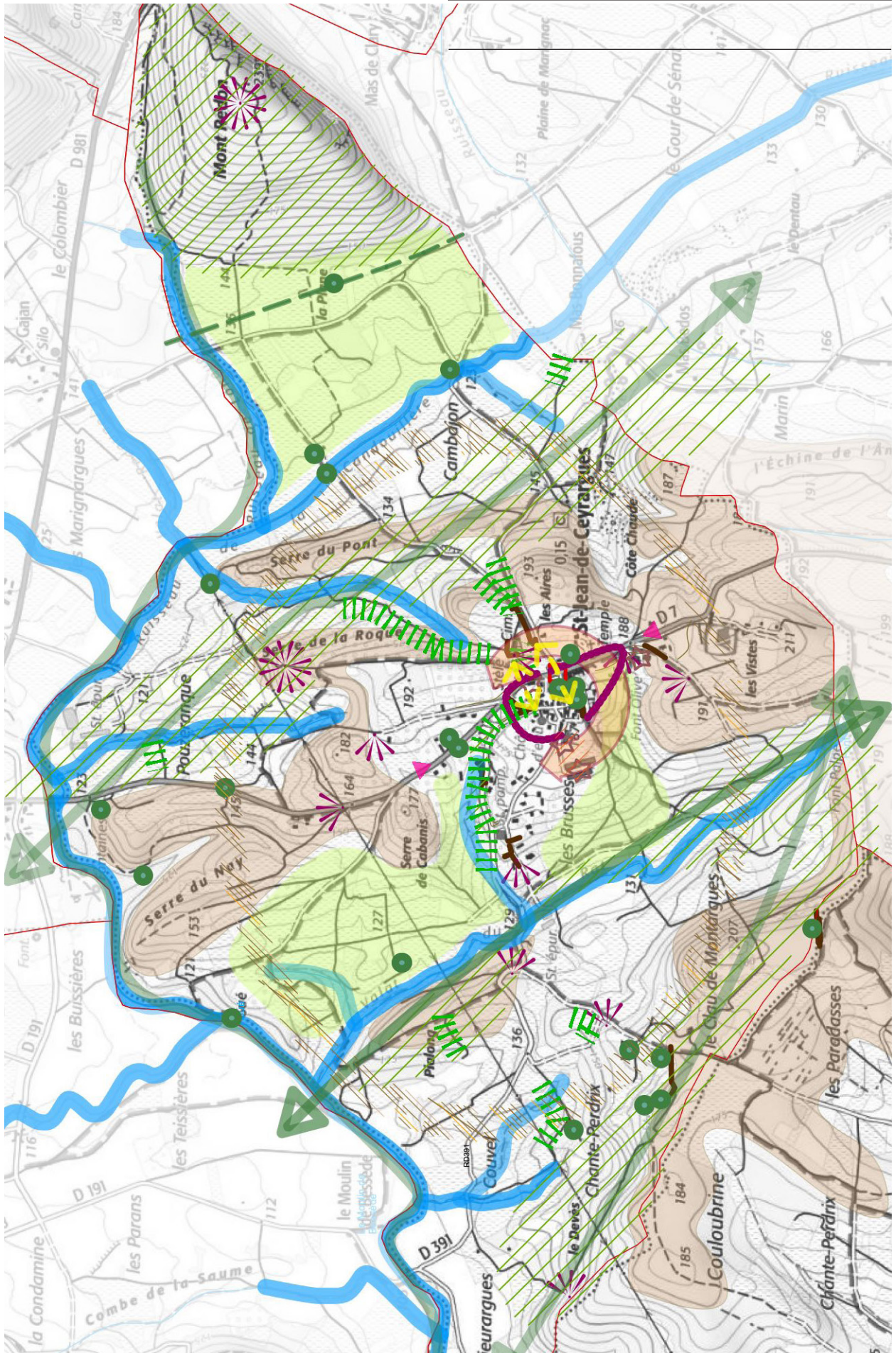
- > Prendre en compte le PPRI, la carte EXECO et le risque ruissellement
- > La protection contre le risque feux de forêt doit être intégrée dans la réflexion sur le développement de l'urbanisation par un traitement adapté de la zone de contact entre la forêt et les habitations. Penser la conception-réalisation d'aménagements préventifs collectifs de type « interface aménagée forêt-habitat » pour la zone du camping.
- > Prendre en compte les autres risques : mouvement de terrain, chute de blocs, sismique, radon

### I.4.6. PAYSAGE ET PATRIMOINE

---

- > Préserver la diversité des paysages
- > Préserver les points de vue
- > Intégrer les extensions urbaines
- > Préserver le petit patrimoine

## 01. ENJEUX (COMMUNE)







Maintenir la diversité des paysages garante de la typicité du paysage ouvert et de la biodiversité  
Préserver les paysages spécifiques et espaces ouverts



Préserver les corridors écologiques  
Préserver les espaces naturels à forte valeur écologique  
- Limiter la fragmentation des espaces naturels  
réservoirs



Traduire et Préserver la trame verte et bleue



Privilégier et développer des haies végétales de séparation des parcelles et Protéger les beaux espaces de nature et les vieux spécimens d'arbres



Mettre en valeur le patrimoine vernaculaire (capitelle, murs, grande Muraille...)



Préserver les points de vue:  
Maintenir les points de vue panoramique  
emblématiques de la commune : sur le village et le lointain



Qualifier les entrées du village et la traversée par la RD7



Questionner le devenir des écarts existants  
Interroger le devenir des bâtiments agricoles inutiles et Qualifier les délaissés agricoles



Intégrer les extensions urbaines dans le fonctionnement global



Clarifier les limites du village et limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

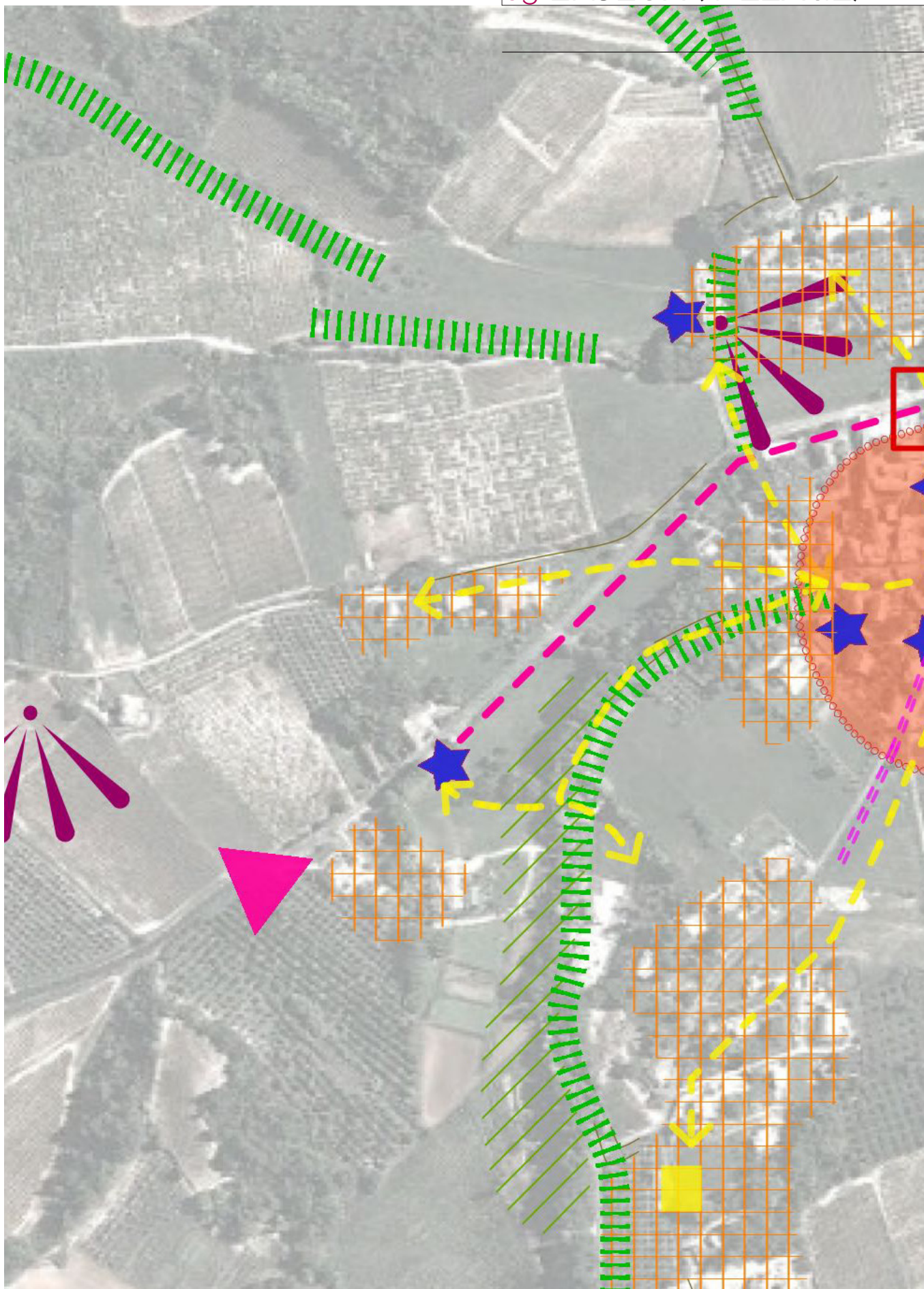


Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles existantes sur le territoire communal



Accompagner le projet de voie verte

### 03. ENJEUX (VILLAGE)







Réinvestir et valoriser du centre ancien dans ses qualités patrimoniales et architecturales, des espaces publics et dans un fonctionnement apaisé pour les piétons et les habitants



Considérer le potentiel de l'enveloppe urbaine et Améliorer la densité des quartiers d'habitat avant toute nouvelle consommation d'espace agricole et naturel



Intégrer les nouveaux quartiers dans le fonctionnement général



Qualifier les délaissés agricoles



Maintenir et Développer le niveau d'équipements  
Mettre en valeur des voies et espaces publics structurant de la commune  
Améliorer la qualité des espaces publics et leur fonctionnement



Développer les liaisons douces  
Rechercher des alternatives à la RD7



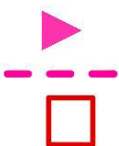
Répondre aux besoins en stationnement dans le centre ancien  
Anticiper les nouveaux besoins en complémentarité du stationnement public



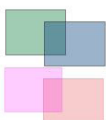
Maintenir des espaces végétalisés et des arbres remarquables



Préserver les points de vue sur le lointain



Qualifier et Mettre en valeur :  
- les entrées  
- la Traversée du village  
- l'entrée du centre ancien



Prendre en compte les risques PPRI , le ruissellement, le risque feu de forêt  
Penser à "l'interface aménagée forêt - habitat" pour la zone de camping

---

## II. INVENTAIRE ET CAPACITÉS DE MUTATION DES STATIONNEMENTS

---

---

### II.1. INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT

---

Le village possède trois parkings principaux :

- Écoles : 45 places dont 1 PMR
- Le Plan : 12 places et emplacements deux roues
- Cimetières : 60 places sur environ 1500 m<sup>2</sup>
- Sud centre ancien : 15 places environ sur 420 m<sup>2</sup>

Il existe ensuite quelques places dispersées sur le village:

- 5 places à proximité de l'église,
- 2 places à la mairie,
- 2 places côté bibliothèque,
- 2 places sur la petite place.
- Rue du Bassin 5 places s'organisent en longitudinal
- 2 places sur la rue de l'Abreuvoir
- 2 places dans la route du château d'eau.
- > Soit un total de 20 places éparpillées dans les petites rues et espaces publics du centre village.

**[ Environ 155 places véhicules aux abords et dans le village.**

**[ Aucun emplacement pour véhicules électriques.**

**[ Aucun parking spécifique pour les vélos.**

---

### II.2. LES POSSIBILITÉS DE MUTATION

---

Le stationnement représente un enjeu important pour la vie du village : à la fois pour accueillir les visiteurs (randonneurs, touristes, invités...) mais aussi pour les habitants du centre du village qui ne peuvent disposer d'un garage ou d'une place de stationnement devant leur porte.

Le nombre global de places sur le village est suffisant, mais l'offre ne semble pas suffisante à proximité immédiate du cœur habité car un certain nombre de voitures se retrouvent garées anarchiquement dans le centre

ancien. Le parking des écoles, pourtant très proche n'est pas très utilisé par le centre ancien car il semble trop éloigné (obligation de passer le long de la RD7 pour y accéder).

**[ Une signalétique et des cheminements piétons plus directs pourront permettre d'optimiser l'utilisation du parking de l'école.**

**[ L'augmentation du nombre de places de stationnement publics associée à une stratégie globale de répartition de l'offre doit être réfléchie dans le cadre du PLU.**

**[ Un besoin spécifique est identifié en lien avec le local des chasseurs.**

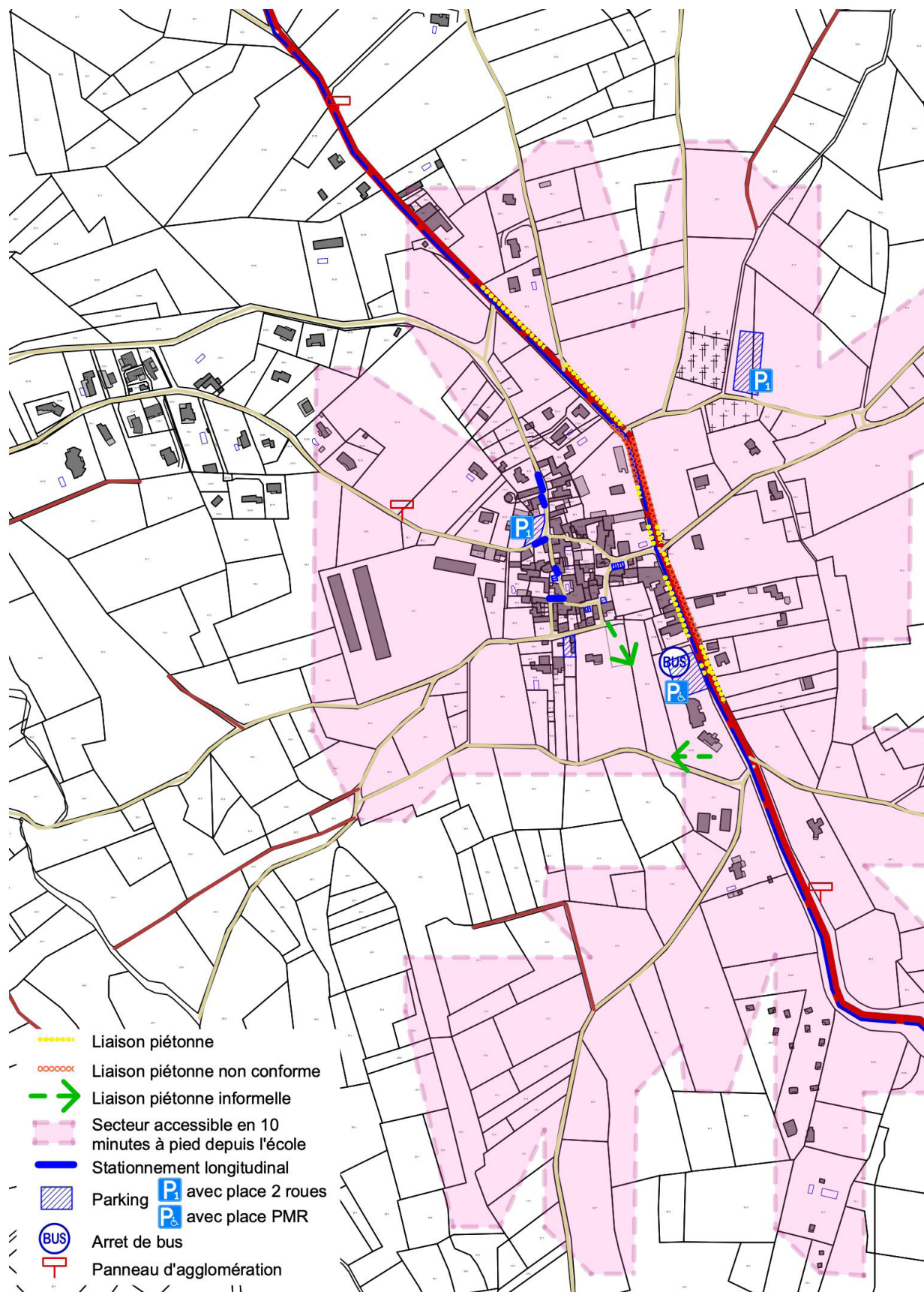
La localisation de nouveaux stationnements devra prendre en compte les différents publics et leurs besoins en tant que visiteurs, touristes ou habitants...

**[ Les espaces de stationnement actuels semblent bien optimisés ; ils peuvent accueillir en complément des places vélos motos, mais ils ne sont pas en capacité d'accueillir plus de véhicules.**

#### ☐ ENJEUX

- > Répondre au besoin en stationnement dans le village ancien
- > Poursuivre une gestion du stationnement groupée dans le centre ancien
- > Anticiper les besoins de stationnement dans les nouvelles opérations, en complémentarité du stationnement public

## 05. STATIONNEMENT



---

## III. CONSOMMATION D'ESPACE

---

---

### III.1. ÉVOLUTION DE L'URBANISATION ET CONSOMMATION D'ESPACE

---

**[ Les chiffres de recensement de la population ne correspondant pas systématiquement aux dates des plans cadastraux disponibles, ces chiffres doivent être considérés comme des ordres de valeur. ]**

En 1944 la superficie de la tache urbaine était de 2,67 ha pour une population 130 habitants. Les constructions sont groupées autour du noyau ancien; seul le Temple se trouve de l'autre côté de la RD et deux mas alors isolés du village (Mas de Gagne et Brusses).

Les extensions se font de manière très éclatée, autour du village, du Mas de Gagne et sur le secteur des Brusses.

L'état des lieux de 1978 montre que malgré une baisse de population (109 habitants alors) la tache urbaine croît quand même : 5,16ha (+2,36ha).

En 1990, la population retrouve un dynamique et atteint 155 habitants, mais la consommation foncière est importante ; la tache urbaine passe à 7,50 ha (+2,34 ha ).

L'état des lieux de 2001 montre une logique sensiblement comparable : 160 habitants (+5 habitants) et 8,28 ha (+0,78 ha). Entre 1990 et 2001, la consommation moyenne pour un habitant supplémentaire est de 1560m<sup>2</sup>.

En 2011 : 162 habitants (+2 habitants) pour une tache urbaine qui continue de croître fortement au regard du peu d'habitants: 11,35ha (+3,07ha), soit 15350 m<sup>2</sup> par nouvel habitant

En 2021, la tache urbaine est de 12,15ha (+0,8ha) et la population est de 167 habitants (+5 hab), soit une consommation d'environ 1600 m<sup>2</sup> par nouvel habitant.

**[ La tache urbaine de 2021 est ainsi de 12,15 ha soit une densité de 13,1 habitants/hectare. ]**

**[ Soit, en considérant 101 logements selon INSEE (résidences principales, secondaires et vacants), la densité moyenne de Saint-Jean-de-Ceyrargues est d'à peine 8 logements par hectare.**

La commune a connu l'expansion naturelle du «hors les murs» qui a marqué une coupure nette entre le type d'urbanisation ancienne et les périodes récentes (depuis les années 1950). Ensuite la commune a continué une consommation d'espace régulière, caractéristique du mode d'habitat individuel, sans équivalence avec l'évolution de la population.

---

### III.2. CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE

---

Différentes méthodes et sources permettent d'évaluer la consommation d'espace. Ces différentes méthodes ne sont pas toujours directement comparables, mais elles permettent de vérifier les données de terrain.

---

#### III.2.1. CONSOMMATION DEPUIS LE DERNIER PLU

---

En 2021, la tache urbaine sur l'ensemble de la commune représente 12,15 ha.

Depuis 2007, date du PLU actuel, d'après le cadastre et la mise à jour des permis de construire, la consommation des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation s'est effectuée dans les zones du PLU prévues pour de l'habitat.

**[ En 14 ans, 2 ha ont été consommés environ, soit 4000 m<sup>2</sup> par nouvel habitant (+5 habitants).**

**[ La zone urbaine UCv prévue par le PLU actuel a été largement consommée, les zones d'extension prévues 1AU n'ont pas été impactées.**

---

#### III.2.2. CONSOMMATION DES ESPACES

---

##### NATURELS ET AGRICOLES 2011-2021

---

Afin de caractériser l'évolution du bâti sur la commune ces 10 dernières années et le type de milieu consommé, il a été comparé les photo aériennes de 2011 et 2021 afin de visualiser les évolutions urbaines puis regardé quel type de milieu avait été consommé grâce à une occupation du sol de 2012 (Corine Land Cover), base la plus proche de 2011 disponible (état zéro).

Cette période d'analyse permet d'être en conformité avec les exigences de la loi climat qui demande d'analyse cette période précisément afin de projeter les possibilités d'extensions pour la commune dans les années à venir.

**[ Ainsi, comme exposé sur les 2 photo-aériennes ci-après, la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues a consommé environ 1,30 ha sur cette période 2011-2021.**

Cette nouvelle consommation concerne pour 0,8ha de l'habitat individuel et pour 0,5ha des structures de loisirs ( extension du camping).

Les nouvelles habitations du village se sont faites sur des espaces ouverts (prairies en dent creuse du village.

En ce qui concerne l'extension du camping, elle s'est faite au sein d'un boisement de feuillus. Les photo-interprétations ci-après localisent les nouvelles consommations d'espaces.



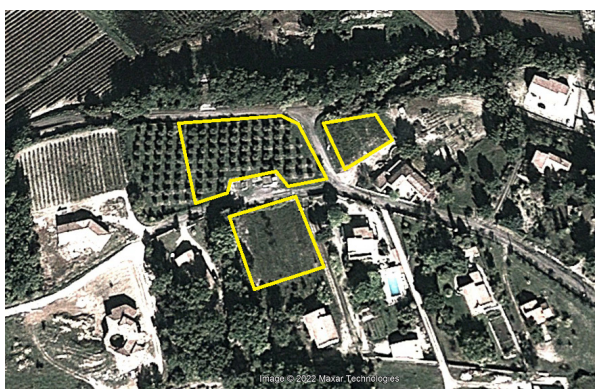
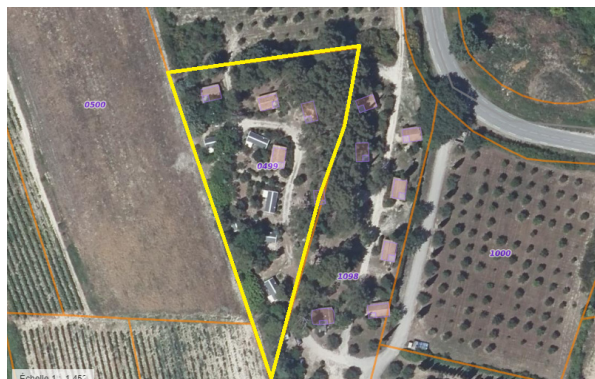


Photo-aériennes de 2011 - source : google earth pro

Photo-aériennes de 2021 - source : géoportail

**En conclusion, environ 50% de la consommation des 10 dernières années s'est faite sur des espaces naturels (boisement camping et parcelle partiellement boisée en bordure du village) et à 50% sur de l'espace agricole (oliveraie et espaces ouverts de type prairie ou friche).**

## □ MÉTHODE CONSOMMATION ENVELOPPE

### URBAINE 2011 - 2021

#### ■ sources

2011 : photo aérienne du 26 / 10 / 2011, source google earth pro

2021 : photo aérienne du 25 / 08 / 2021, source géoportail

Les dates ont quasiment un pas de temps de 10 ans (4 mois de différence seulement). Pour se caler parfaitement sur 10 ans, les déclarations d'ouverture de chantier entre le 25 août 2011 et le 4 octobre 2011 ont été vérifiées : il n'y en a aucune. Donc aucun ajustement n'est nécessaire

#### ■ méthodologie analyse pour état 2011 et état 2021

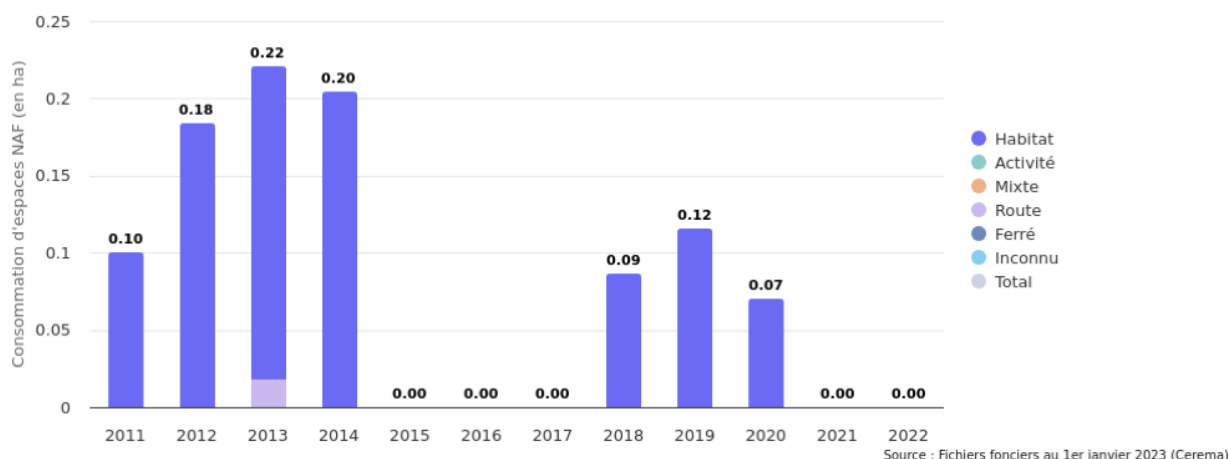
- > Photo-interprétation sur la base des deux photos-aériennes
- > Consommation effective des sols (construction, parking, carrière, ...)
- > Analyse partout sur la commune

- > Analyse du caractère dominant :
  - Un jardin très artificialisé ou très anthropisé (essences non endémiques) sera compté comme « consommé »
  - Un jardin, type grand parc boisé à dominante d'essence endémique ne sera pas compté comme consommé
- > Une très petite construction (type mazet, puits) au sein de l'espace agricole et naturel n'est pas compté, car le caractère agricole ou naturel est largement dominant
- > Les chemins et routes ne sont comptés que lorsqu'il y a consommation d'espace des deux côtés
- > Les hangars agricoles ne sont pas considérés comme de la consommation, ni les serres.
- > Les parcelles peuvent être coupées

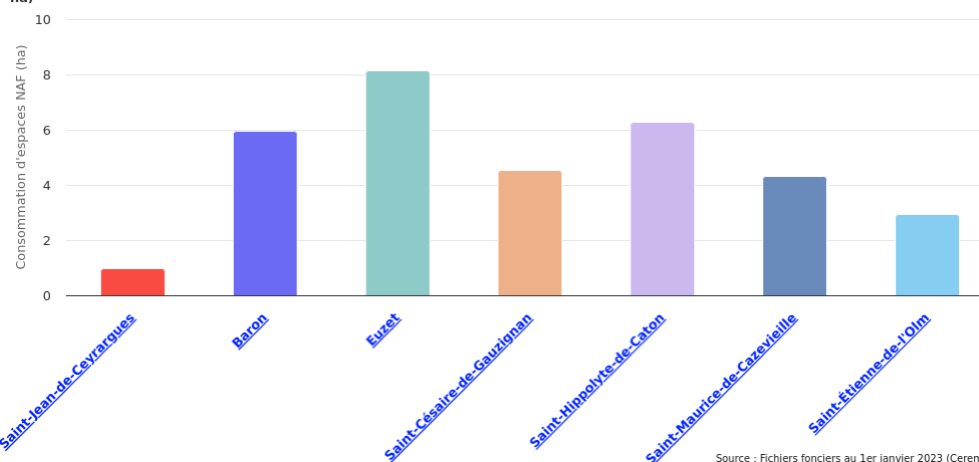
### III.2.3. MON DIAG ARTIF

[ Selon le site «mondiagartif», la consommation d'espaces entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 31 décembre 2020 représente pour le territoire de Saint-Jean-de-Ceyrargues une surface de 0,98 hectares, quasiment exclusivement à destination d'habitat.

Consommation annuelle d'espaces NAF par destination de Saint-Jean-de-Ceyrargues entre 2011 et 2022 (en ha)



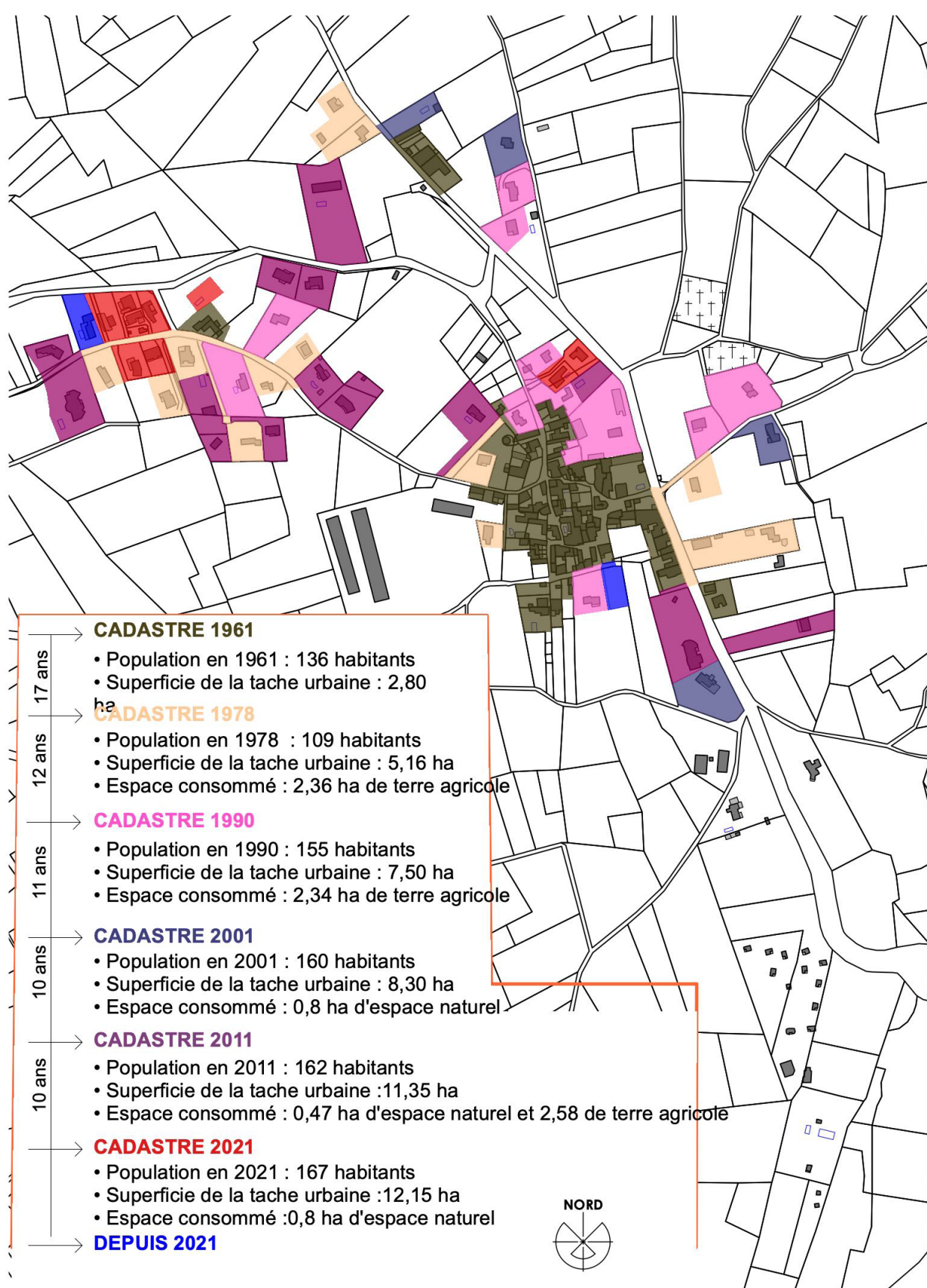
Comparaison de la consommation d'espaces NAF entre Saint-Jean-de-Ceyrargues et les territoires similaires entre 2011 et 2022 (en ha)



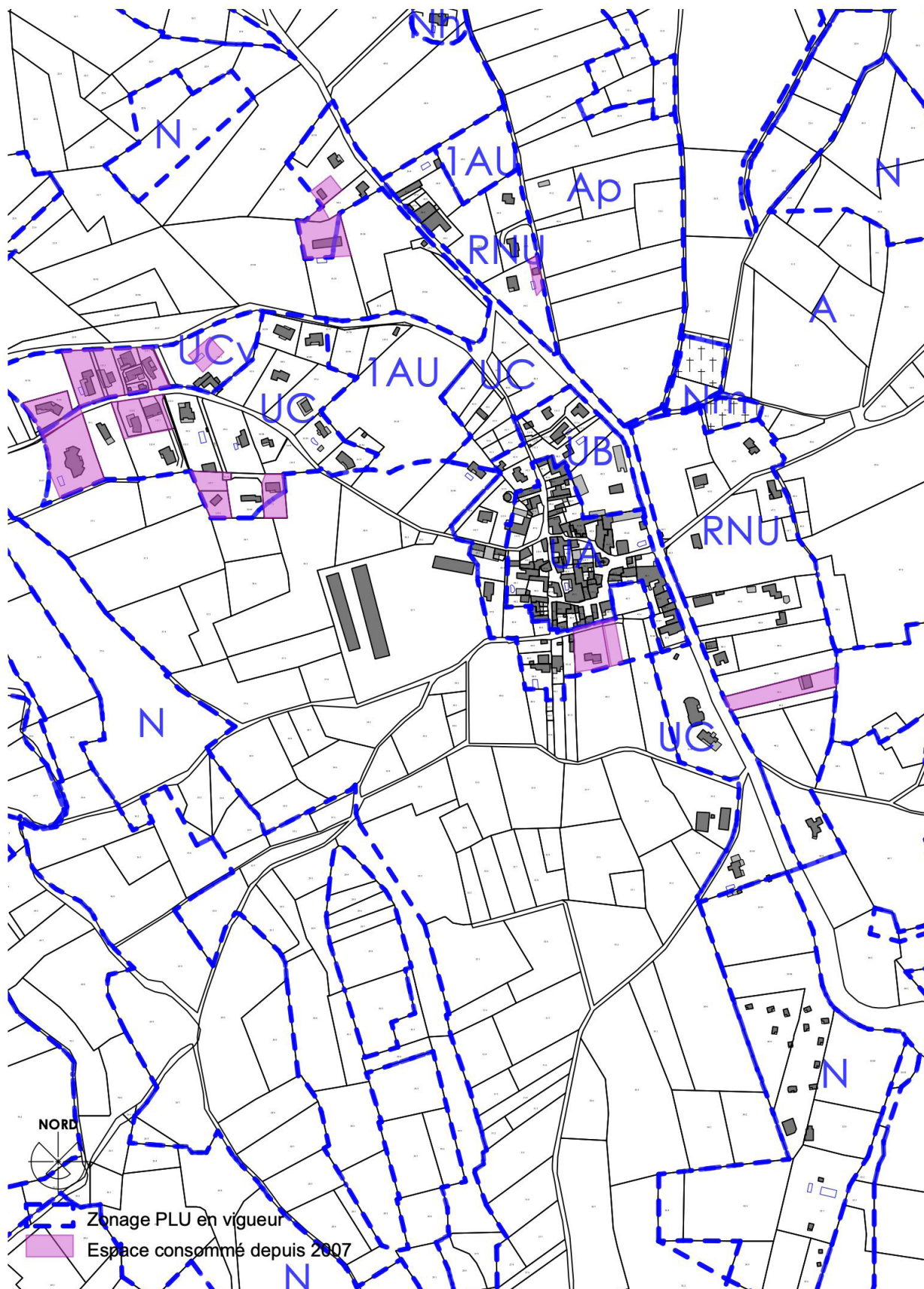
[ La consommation sur St Jean de Ceyrargues est inférieure à tous les territoires voisins comparés.



## 06. ÉVOLUTION



## 07. CONSO DEPUIS PLU





---

### III.3. CONSOMMATION DES 10 DERNIÈRES ANNÉES AVANT AR- RÊT (2014-2024)

---

Les données précises ne sont pas disponibles pour l'état des lieux 2014 (pas de photo aérienne de cette année là, seulement 2011 et 2016).

Aussi la méthode utilisée combine les données connues :

- de 2014 à 2022 : données de «mondiagartif» qui précise les consommations année par année. Total : 0,5 ha
  - 2014 : 0,2 ha
  - 2015 : 0 ha
  - 2016 : 0 ha
  - 2017 : 0 ha
  - 2018 : 0,1 ha
  - 2019 : 0,1 ha
  - 2020 : 0,1 ha
  - 2021 : 0 ha
  - 2022 : 0 ha
- Pour les années 2023 et 2024, utilisation de la photo aérienne, croisement avec les permis accordés et vérification terrain :
  - 1 PC accordé en 2023 (secteur des Brusses) : 0,1 ha
  - 0 PC en 2024

**[ Soit un total de consommation des 10 dernières années avant arrêt (2014-2024) de 0,6ha.**

---

## IV. CAPACITÉ DE DENSIFICATION

---

---

### IV.1. MÉTHODOLOGIE DE L'ENVELOPPE URBAINE

---

L'enveloppe urbaine caractérise l'espace d'urbanité d'une commune et s'appuie donc sur plusieurs critères qui se veulent objectifs. L'enveloppe urbaine renvoie ainsi à :

- la notion d'agglomération : elle délimite les parcelles bâties continues (règle des « 3 côtés » jouxtant des parcelles bâties),
- une organisation collective : elle comprend des espaces bâtis organisés « collectivement » en termes de desserte et/ou de réseau,
- la question de proximité : elle renferme la majorité des lieux de vie de la commune (commerces, services, équipements, espaces publics) et les espaces bâtis proches.

Sa définition permet d'identifier un espace central de la commune et donc de réfléchir au développement et à l'aménagement du territoire communal.

Les autres espaces bâtis de la commune sont considérés comme des écarts : il s'agit de bâtiments ou ensembles de bâtiments qui ne répondent pas aux critères de l'enveloppe urbaine (éloignés des lieux de vie, discontinuité des parcelles bâties et / ou sans organisation collective).

**[ Du fait de son développement, la commune est définie par deux enveloppes urbaines, le village, et le quartier des Brusses .**

---

### IV.2. MÉTHODOLOGIE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION

---

La méthodologie utilisée : la capacité de densification est calculée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Le potentiel énoncé est théorique et indicatif : il est issu d'un repérage cartographique et de terrain (lors duquel ont été recensés les bâtiments transformables, les dents creuses et les parcelles densifiables) et de données INSEE (concernant les bâtiments vacants).

---

#### IV.2.1. POTENTIEL « BRUT »

---

La commune présente actuellement plusieurs types de potentiels dans les enveloppes urbaines :

#### □ LES BÂTIMENTS OU LOGEMENTS À RÉINVESTIR

- 16 logements vacants (INSEE 2021) ;
- 5 bâtiments « transformables » par changement d'usage de bâtiments existants ont été recensés : il s'agit de bâtiments agricoles, d'anciens garages ou de caves,... qui dans l'absolu, pourraient être transformés en habitat.

#### □ LES PARCELLES POUVANT ÊTRE CONSTRUITES OU DENSIFIÉES

Les analyses de terrain montrent aussi un potentiel de création de logements au sein de la partie actuellement urbanisée. Sont identifiés :

- Aucun foncier considéré comme des dents creuses à vocation d'habitat, soit les parcelles non construites dans une zone d'habitat
- 3 terrains considérés comme « densifiables » par divisions parcellaires correspondant au foncier du parcellaire déjà occupé dont la disposition permet un découpage ou des extensions.

La commune présente donc actuellement un potentiel « brut » de :

- 21 bâtiments ou logements à réinvestir : 16 logements vacants et 5 bâtis pouvant changer de destination
- 3 logements en densification

**[ soit 24 nouveaux logements potentiels « brut » au total.**

---

#### IV.2.2. POTENTIEL PONDÉRÉ

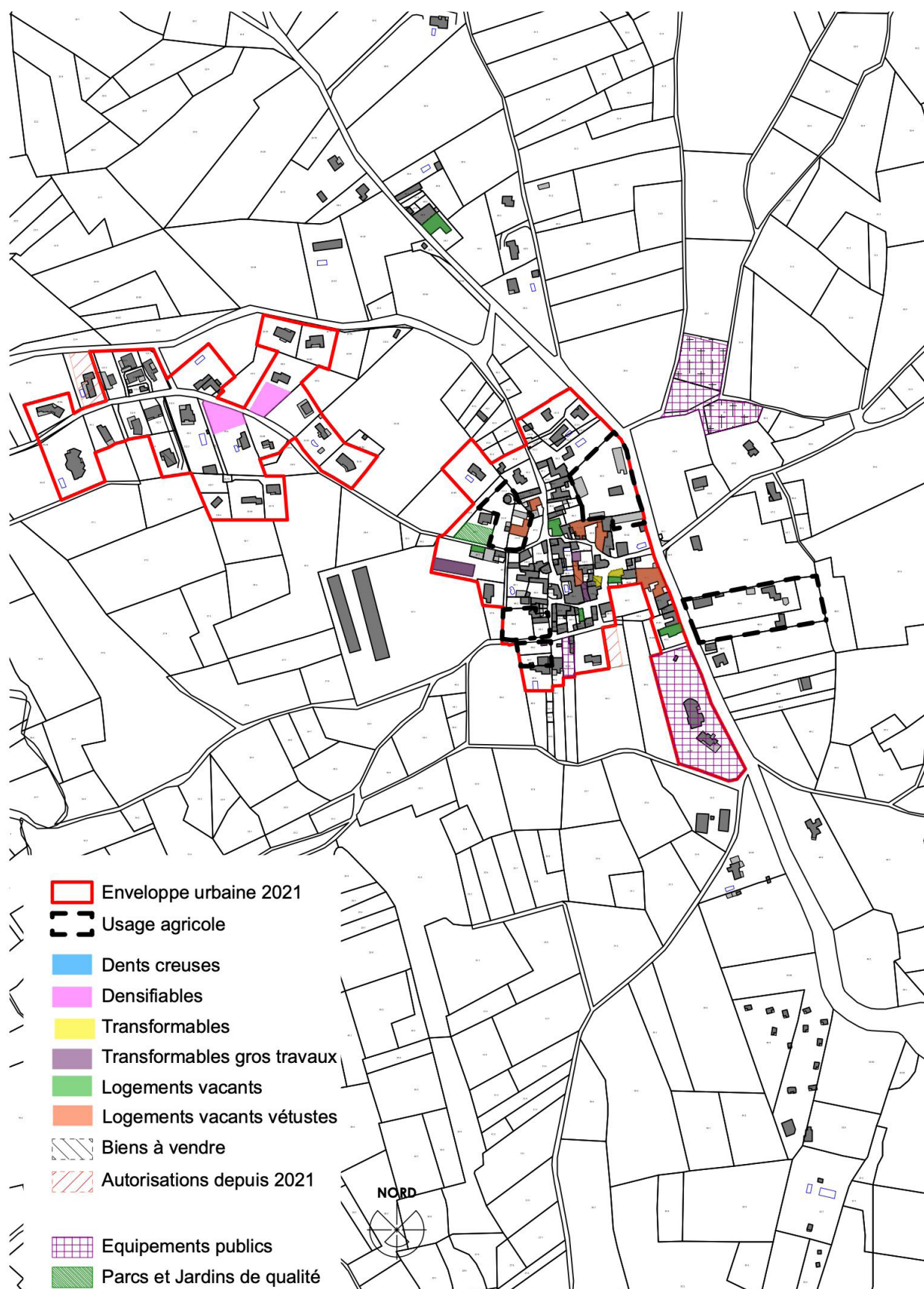
---

Le calcul théorique précédent ne peut pas être entièrement pris tel que. Des contraintes et des choix politiques (préservation d'espaces naturels, risques,...) peuvent modifier ce calcul.

Par ailleurs, la temporalité du PLU (à 2035) ne permet d'envisager l'utilisation de tout le potentiel.

*Voir ci-après dans justification du projet.*

## 08.POTENTIEL (CARTE)



09.POTENTIEL CHIFFRÉ

1. Les données

| BASES DE CALCULS                               |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| nombre de logements / hectare                  |           |
| en neuf                                        | 13        |
| en dent creuse                                 | à l'unité |
| en division parcellaire                        | à l'unité |
| pondération (réalisation dans le temps du PLU) |           |
| dents creuses                                  | 100,00%   |
| divisions parcellaires                         | 20,00%    |
| changements d'usages / transformables          | 20,00%    |

| LOGEMENTS                                           |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| INSEE du 1er janvier 2024 (données de l'année 2021) |       |
| nb de résidences principales                        | 75    |
| nb de rés. secondaires                              | 15    |
| ratio de rés.secondaire                             | 14,2% |
| nb de logts vacants                                 | 16    |
| nb d'habitants par logts                            | 2,39  |
| OBJECTIF 2035                                       |       |
| nb d'habitants par logt                             | 2,10  |
| nombre total de nouveaux logements                  | 25    |
| logements liés à la nouvelle population             | 13    |
| logements liés au desserrement de la population     | 10    |
| ratio de résidences secondaires                     | 14,2% |
| logements liés aux nouvelles résidences secondaires | 2     |

| POPULATION                                             |       |
|--------------------------------------------------------|-------|
| INSEE du 1er janvier 2024 (données de l'année 2021)    |       |
| 2024                                                   | 178   |
| OBJECTIF 2035 (pop qui sera connu au 1er janvier 2038) |       |
| Perspective de croissance                              | 1,00% |
| Objectif 2035                                          | 205   |
| augmentation de la population                          | 27    |

2. Le potentiel dans l'enveloppe urbaine

|                                                   | Surface                                        | Nombre de logements |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|
| dents creuses                                     | brut en ha                                     | 0                   |
|                                                   | ajustement / projet en ha                      | 0                   |
|                                                   | mobilisé (dans le temps du PLU) en ha          | 0                   |
| îlots ou coeurs d'îlots libres                    | en ha                                          |                     |
|                                                   | ajustement / projet en ha                      |                     |
|                                                   | mobilisé (dans le temps du PLU) en ha          | 0                   |
| divisions parcellaires                            | brut en ha                                     | 3                   |
|                                                   | ajustement / projet en ha                      | 2                   |
|                                                   | mobilisé (dans le temps du PLU) en ha          | 0,0                 |
| changements d'usages du bâti (transformables)     | en bâtis                                       | 5                   |
|                                                   | mobilisé (dans le temps du PLU) en logts       | 1                   |
| remise sur le marché de logements vacants         | en logements                                   | 16                  |
| 3 entre 2021-2026 (selon PLU)                     | pondéré (-5% considérés comme incompressibles) | 11                  |
| renouvellement urbain (démolition/reconstruction) | mobilisé (dans le temps du PLU) en logts       | 5                   |
|                                                   | 0                                              | 0                   |
|                                                   |                                                | 0                   |
|                                                   | potentiel brut dans l'enveloppe urbaine        | 24                  |
|                                                   | potentiel pondéré dans l'enveloppe urbaine     | 6                   |

3. Logements déjà créés à ce jour : à décompter

| total de logements produits de 2021 à 2025 | 6 |
|--------------------------------------------|---|
| 2021                                       | 4 |
| 2022                                       | 0 |
| 2023                                       | 2 |
| 2024                                       | 0 |

3. Besoins complémentaires

| Nombre de logements                        |     |
|--------------------------------------------|-----|
| besoins complémentaires en nombre de logts | 13  |
| BESOIN D'EXTENSION EN HA                   | 1,0 |



---

## c. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

# I. MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

## I.1. OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

*Source : extrait du guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, Commissariat général au développement durable, novembre 2019*

C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. C'est une base solide pour un document d'urbanisme conçu comme un projet de développement durable du territoire.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme.
- L'évaluation environnementale a notamment pour objectif de nourrir le projet et tout son processus d'élaboration, des enjeux environnementaux du territoire, afin qu'ils en soient une composante au même titre que les questions urbaines, économiques, sociales, de déplacements,...
- La description de l'état initial de l'environnement est ainsi une étape fondamentale qui conditionnera la qualité du document d'urbanisme et du processus d'évaluation des incidences.
- Avec le diagnostic du territoire, en identifiant les enjeux environnementaux, il constitue le socle pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables. C'est aussi le référentiel au regard duquel l'évaluation des incidences sera conduite.
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme : **il s'agit d'une démarche progressive et itérative.**
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques : en **expliquant les choix effectués au cours de l'élaboration du document d'urbanisme** et la manière

dont les enjeux environnementaux ont contribué à ces choix, l'évaluation est un outil majeur d'information, de sensibilisation et de participation du public et de l'ensemble des acteurs locaux.

- Préparer le suivi et la mise en œuvre du document d'urbanisme.

## I.2. CONTENU RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), au titre de l'évaluation environnementale :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences

dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29 du code de l'urbanisme. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

---

## I.3. COMPOSITION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

La présente évaluation environnementale constitue la suite de l'état initial de l'environnement qui fait l'objet d'un rapport distinct (document 1bis - annexe au rapport de présentation, diagnostic complet).

L'évaluation est composée des parties suivantes :

- Un scénario de référence «état zéro» en l'absence de mise en œuvre du plan
- L'articulation avec les plans de rangs supérieurs
- Une analyse des incidences des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : pour chaque OAP sectorielle sont évalués les effets positifs et négatifs, ainsi que les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) traduites

sous forme de prescriptions ou recommandations

- Une analyse des incidences au titre de Natura 2000
- L'explication et la justification des choix eu égard des effets du projet sur l'environnement : cette partie est une pièce essentielle de l'évaluation environnementale qui relate les étapes de la démarche d'intégration de l'environnement tout au long de la conception du PLU ; elle explicite et justifie les choix opérés en faveur ou au détriment des enjeux environnementaux.
- Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (mesures ERC) : les mesures ERC sont synthétisées dans un tableau qui illustre les mesures intégrées dans le document en précisant l'outil réglementaire utilisé (règlement, zonage, OAP) et le niveau de la mesure (prescriptions ou recommandations).
- Les indicateurs de suivi environnementaux : une liste d'indicateurs permet de suivre les effets du PLU sur les différentes thématiques environnementales.
- Le résumé non technique : synthétise et met en exergue les points essentiels du PLU à retenir.
- Les annexes

---

## I.4. ÉQUIPE DE TRAVAIL

---

### BIODIVERSITÉ

- Normeco (Fanny Secq, ingénieur en environnement) / Antoine Pujol (expert faune).

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Brigitte VILLAEYS, paysagiste-concepteur et urbaniste OQPU

### AUTRES SUJETS DE L'EIE

- Normeco (Fanny Secq, ingénieur en environnement)

## II. ÉTAT DE RÉFÉRENCE SANS MISE EN ŒUVRE DU PLAN

En application du code de l'environnement, l'évaluation environnementale d'un PLU se doit de présenter «un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du plan dans la mesure où les changements naturels peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ».

La présente analyse est traitée de façon synthétique afin de faire émerger les principales évolutions probables de l'environnement en cas d'absence de mise en œuvre du PLU révisé.

Pour cette analyse, les aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement retenus sont :

- La population et la santé humaine ;
- La biodiversité ;
- Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat ;
- Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage.

| Thématique                  | Sous-thématique                          | Description de la tendance évolutive en l'absence de mise en œuvre du PLU                                                                                                                                                                                                                                                    | Tendance globale |
|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Population et santé humaine | Contexte socio-démographique             | L'absence de mise en œuvre du plan ne permettra pas d'envisager de nouvelles populations et d'attirer de nouvelles familles; le potentiel dans l'enveloppe étant assez restreint.                                                                                                                                            | —                |
|                             | Contexte économique                      | L'absence de mise en œuvre du plan ne permettra pas le développement des activités agricoles, actuellement contraint par le règlement. Les autres activités sont globalement possibles en zones urbaines et le camping est aussi traduit dans un zonage qui lui permet de fonctionner (mais sans améliorer ses équipements). | —                |
|                             | Équipements publics / réseaux            | L'absence de mise en œuvre du plan, n'a pas d'impact sur les réseaux, qui fonctionnent correctement.<br><br>Par contre, les besoins en stationnement nouveaux ne pourront pas être satisfaits et le développement des équipements de loisirs seront plus difficiles à mettre en œuvre.                                       | —                |
|                             | Nuisances sonores et Pollution lumineuse | Les nuisances sonores du territoire sont liées aux infrastructures routières. En l'absence de mise en œuvre du plan, ces nuisances n'évoluent pas, et le secteur AU se situe en dehors des zones de bruit. La pollution lumineuse est limitée et aucun nouvel éclairage n'est prévu.                                         | =                |
|                             | Déchets                                  | La population n'augmente que peu vu les possibilités d'urbanisation actuelles et cela n'a pas d'incidences significative sur la production de déchets ménagers.                                                                                                                                                              | =                |
| Biodiversité et agriculture | Agriculture                              | L'agriculture est largement dominée par la viticulture et peut continuer de fonctionner. Par contre, sans mise en œuvre du plan, les conflits d'usages en limite d'urbanisation peuvent s'intensifier, les secteurs U et AU ne traitant pas des franges urbaines.                                                            | —                |



| Thématique                      | Sous-thématique      | Description de la tendance évolutive en l'absence de mise en oeuvre du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Tendance globale |
|---------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Biodiversité et agriculture     | Trame verte et bleue | Les grands espaces boisés identifiés comme réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire ne sont pas dégradés ou détruits par des opérations d'urbanisme car se situant hors enveloppe urbaine et classés en N. Il en va de même pour les cours d'eau et leur ripisylve, protégés de l'urbanisation par le PPRi. Toutefois aucune protection n'existe sur les espaces de nature présents au sein de l'enveloppe urbaine constructible, des alignements arborés et beaux arbres isolés risquent donc d'être détruits ou dégradés par des constructions au coup par coup, remplissant le tissu urbain. De même, les corridors plus secondaires (alignements arborés au sein du tissu agricole par exemple) ne sont pas protégés et peuvent donc être potentiellement dégradés, tout comme les cours d'eau secondaires. | —                |
| Terres, sol, eau, air et climat | Topographie          | La topographie globale du territoire reste inchangée, aucun projet de grande ampleur n'étant prévu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | =                |
|                                 | Terres et sols       | L'urbanisation des sols sur le territoire se fera au droit de l'enveloppe urbaine existante et sur la seule zone AU du PLU en vigueur. La consommation de nouvelles terres naturelles sera nulle, des terres agricoles seront consommées au niveau de la zone AU (prairie).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | =                |
|                                 | Eau                  | Le réseau hydrographique reste inchangé, les conditions d'écoulement des eaux pluviales évoluent au niveau de la zone AU mais sont gérées sur site, n'apportant pas d'impact négatif sur le territoire. Les principaux cours d'eau et leurs abords sont protégés de l'urbanisation grâce au règlement du PPRi. L'écoulement des eaux pluviales est également légèrement modifié au droit des nouvelles constructions qui ont lieu dans le tissu urbain mais les eaux rejoignent le système de collecte urbain actuel, n'entraînant pas de risque d'inondation supplémentaire. La ressource en eau potable est suffisante.                                                                                                                                                                                                      | =                |
|                                 | Air et énergie       | La qualité de l'air restera plus ou moins identique par rapport à l'état actuel. La croissance démographique de la commune avec la zone AU et le renouvellement urbain reste limitée et ne permet pas d'envisager une augmentation sensible du flux de véhicules sur le territoire et donc d'émissions de polluants. Aucune entreprise source importante de pollution de l'air n'est prévue. L'absence de protection des espaces de nature au sein du village pourrait dégrader la qualité de l'air locale en cas de destruction de ces espaces.                                                                                                                                                                                                                                                                               | =                |
|                                 | Climat               | Des effets d'îlots de chaleur peuvent apparaître si des éléments de nature en ville sont détruits, faute de protection actuellement. Les bâtiments construits ne sont soumis à aucune règle liée à l'adaptation au climat (couleur de façade, orientation bioclimatique, plantations ...), ce qui peut engendrer des effets néfastes pour les habitants.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | —                |

| Thématique                                      | Sous-thématique          | Description de la tendance évolutive en l'absence de mise en œuvre du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Tendance globale |
|-------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Biens matériels, patrimoine culturel et paysage | Contexte foncier         | Les projets communaux peuvent difficilement être développés, en l'absence d'emplacement réservé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | —                |
|                                                 | Mobilités                | Le projet de liaison douce du centre ancien vers le secteur des écoles/salle polyvalente est difficile en l'absence d'emplacement réservé et au regard de la constructibilité partielle du secteur.<br><br>Les liaisons vers le cimetière restent dangereuses, en l'absence de traitement des croisements avec la RD.<br><br>Les sentiers de randonnée ne sont pas identifiés et leur usage public n'est pas affiché. | —                |
|                                                 | Patrimoine architectural | Le petit patrimoine n'est pas protégé et peut potentiellement être détruit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | —                |
|                                                 | Paysage                  | Les points de vue et éléments de végétation ne sont pas protégés et peuvent potentiellement être détruits.<br><br>Certaines extensions urbaines viendront en conflit avec les perspectives sur le village.                                                                                                                                                                                                            | —                |
|                                                 | Risques naturels         | Les principaux risques naturels sont gérés via le PPRi et le respect des OLD pour le risque incendie. De même, le risque retrait-gonflement des argiles est géré au cas par cas de chaque construction.                                                                                                                                                                                                               | =                |

---

## III. LES MESURES «ERC» GLOBALES

---

La séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC) est le fil conducteur de l'intégration de l'environnement dans les projets, plans et programmes.

La séquence ERC a pour objectif d'établir des mesures visant à éviter les atteintes à l'environnement, à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si nécessaire, à compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. Le respect de l'ordre de cette séquence constitue une condition indispensable et nécessaire pour en permettre l'effectivité et ainsi favoriser l'intégration de l'environnement dans le projet ou le plan programme.

Cette séquence a été intégrée dès le début des réflexions de projet, pour accompagner la commune vers un projet respectueux de l'environnement. Les principales mesures d'évitement sont donc directement intégrées au PADD.

---

### III.1. MESURES D'ÉVITEMENT

---

#### III.1.1. PADD

---

L'axe 1 : «Conforter le village» permet de limiter l'urbanisation sur les terres agricoles en intervenant en priorité dans l'enveloppe urbaine et en augmentant la densité urbaine ; permet d'encadrer le développement en continuité de l'enveloppe urbaine pour ne pas morceler les espaces agricoles :

- > Poursuivre un taux de croissance autour de 1% d'ici 2035 permettant une dynamisation de la commune
- > Rester dans une dimension villageoise avec une population autour de 200 habitants en 2035
- > Privilégier l'investissement dans les enveloppes urbaines
- > Apporter les réponses complémentaires en logement en lien avec l'enveloppe urbaine principale du village, pour

conforter les lieux de vie et mettre en lien le village et le cimetière.

- > Encadrer qualitativement le développement urbain dans les objectifs d'économie de l'espace et de diversité des typologies des logements.
- > Préserver le reste du territoire de nouvelles constructions destinées à l'habitat
- > Réduire la consommation d'espace au regard de la période 2011-2021 en se fixant une consommation d'environ 1 ha pour 2021-2031, et atteindre progressivement d'ici 2050 le Zéro Artificialisation Nette.
- > Prolonger les réflexions dans le centre ancien, selon les opportunités foncières et les possibilités techniques et financières, en partenariat avec des opérateurs (EPF, bailleurs, ...)
- > Diversifier la taille des logements
- > Développer les logements locatifs et sociaux, en direction des familles et des personnes âgées
- > Aller vers des logements plus compacts,
- > Permettre l'évolution du bâti ancien, (ensoleillement notamment) pour augmenter son attractivité.
- > Encadrer qualitativement la rénovation du bâti ancien, dans le respect de typologies existantes.

L'axe 2 « Structurer le village et favoriser les déplacements doux » permet de d'organiser les déplacements doux pour réduire les déplacements routiers (et éviter l'utilisation d'énergies fossiles), soutient la multi-modalité et vise à réduire les voitures dans le centre ancien :

- > Clarifier les limites urbaines
- > Marquer les entrées et traiter la traversée par la RD7, en mettant en valeur les équipements attenants, le centre ancien.
- > Structurer le village autour de la RD entre village ancien et cimetière
- > Mettre en valeur les voies et espaces publics, notamment dans le centre ancien
- > Compléter l'offre d'équipements par un terrain de sports / loisirs pour les enfants
- > Requalifier la RD7, en proposant un cheminement doux

sécurisé et agréable

- > Permettre une traversée sécurisée de la RD7 pour assurer le lien du village vers les cimetières
- > Proposer un accès direct du centre village au secteur de l'école / salle polyvalente, pour éviter de faire le détour en empruntant la RD7. Favoriser les liens, en modes doux, entre les différents quartiers
- > Conforter les chemins de randonnée
- > Anticiper la transformation de l'ancienne voie ferrée en voie verte
- > Structurer l'offre en stationnement dans le village et dans le secteur des Brusses : anticiper les besoins et rechercher des solutions complémentaires en bordure du centre ancien
- > Conforter et favoriser de pratiques liées à la multimodalité : parking de covoiturage possible sur le parking de la salle polyvalente, faciliter l'accès à l'arrêt de bus.

L'axe 3 « Développer l'activité locale, notamment touristique et soutenir la vocation agricole » permet d'éviter les consommations excessives de terres agricoles et les protégeant en tant ressource :

- > Conforter la vocation agricole des plaines et protéger les terres de fort potentiel agronomique
- > Questionner le devenir des hangars inutilisés
- > Accompagner le projet d'installation agricole
- > Identifier les secteurs propices aux nouvelles installations agricoles en lien avec les terres agricoles, les capacités de raccordement des constructions (eau notamment) et les enjeux paysagers
- > Encourager les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et s'adaptant au changement climatique: plantations endogènes, utilisation de peu ou pas d'intrants (produits phytosanitaires)
- > Promouvoir des productions et des activités agricoles durables et diversifiées permettant le maintien des espaces naturels, en particulier le pastoralisme permettant le maintien des espaces ouverts et l'entretien des espaces boisés
- > Faciliter les projets favorisant l'autonomie alimentaire et les circuits courts (potagers collectifs et individuels, vergers, maraîchage)

L'axe 4 « Valoriser le caractère naturel, agricole, paysager et patrimonial du territoire » permet d'intégrer les enjeux de biodiversité, de paysage et de patrimoine comme fondements des choix de projet ; d'éviter au maximum les impacts sur les terres agricoles ; de limiter les impacts sur le paysage et le patrimoine (points de vue, préservation des jardins) ; d'éviter les impacts sur la TVB :

- > Préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et conforter les continuités des espaces naturels
- > Renforcer le réseau écologique des cours d'eau et des ripisylves
- > Prendre en compte le patrimoine bâti ancien, les alignements d'arbres, les haies et les murets de pierres sèches favorables à la biodiversité
- > Limiter le développement d'essences végétales invasives
- > Encourager des opérations d'aménagement durables
- > Préserver les vues sur/depuis le village et les perspectives paysagères
- > Préserver les éléments patrimoniaux identitaires du centre ancien , mais aussi le petit patrimoine
- > Considérer les espaces paysagers sensibles comme des éléments du patrimoine à préserver : plaine agricole et ouverte, coteaux boisés, coupures vertes, entrée de village et silhouettes du village
- > Limiter et coordonner les nouvelles implantations bâties dans le paysage, y compris les bâtiments agricoles
- > Préserver le végétal urbain présent : jardins et arbres isolés

Cet axe a aussi pour effet de réduire les consommations énergétiques et les pressions sur les ressources, ainsi que d'éviter les zones à risque :

- > Favoriser une gestion de l'eau à ciel ouvert (ruissellement, écoulement, rétention)
- > Favoriser des aménagements perméables (chaussées poreuses, parkings végétalisés) facilitant la biofiltration (fossés, noues, bandes végétalisées)
- > Limiter l'imperméabilisation des sols autant que possible dans les aménagements publics comme privés
- > Favoriser un développement durable de la commune



aux travers d'une utilisation plus étendue des énergies renouvelables et des constructions bioclimatiques

- > Favoriser les projets d'exemplarité énergétique
- > Soutenir le développement des énergies renouvelables,
- > Prendre en compte le risque inondation et exclure les zones identifiées avec un risque
- > Limiter l'imperméabilisation
- > Prendre en compte l'aléa feu de forêt

**[ On note un évitement de tous les secteurs à enjeux écologiques fort et très fort identifiés dans l'état initial du PLU.**

### III.1.2. ZONAGE ET RÈGLEMENT

#### **LE CLASSEMENT EN ZONE N / AP**

Les secteurs naturels liés au secteur de Mont Redon, mais aussi à un riche réseau de trame verte et bleue : ils ont tous été traduits en N, pour éviter toute intervention urbaine (cours d'eau et boisements). Les ripisylves et zones humides identifiées sont traduites en zonage N sur les documents graphiques.

Aux abords du village, en complément de la traduction en zonage N, les éléments de la Trame Verte et Bleue à préserver sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les plans de zonage .

Les secteurs présentant des enjeux paysagers majeurs (entrées du village) ont été traduits en Ap, évitant les nouvelles implantations bâties.

#### **PROTECTIONS LIÉES AU RISQUE INONDATION**

Des dispositions spécifiques concernent le risque inondation. Elles sont aussi applicables pour assurer le bon fonctionnement des cours d'eau et l'intégrité des berges et ripisylves (éléments constitutifs de la Trame bleue)

Toute construction doit être implantée à au moins 20 m du haut des berges des cours d'eau pour préserver les espaces minimum de bon fonctionnement

Ce recul de 20m inclut la règle des francs bords imposant une bande de précaution de 10 m à partir du haut des berges par rapport aux phénomènes d'érosion des berges. Les zones concernées sont totalement inconstructibles.

#### **LA PROTECTION AU TITRE DES ART. L 151.23 ET L.151-19**

Certains éléments ont été protégés au titre de l'art. L151-23 du Code de l'Urbanisme. L'annexe du règlement émet pour chaque espace de biodiversité protégé des prescriptions permettant de pérenniser leurs atouts pour la biodiversité. Il s'agit des ripisylves et tous les éléments composant la trame Bleue.

Les éléments du patrimoine écologique à préserver au titre de l'article L.151-19 et/ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage:

- L'article L-151-19 pour les éléments du patrimoine bâti présentant des caractéristiques anciennes singulières, le petit patrimoine, les parcs, jardins, arbres remarquables... ; il est préconisé une période de travaux évitant les périodes sensibles ; le passage d'un naturaliste voire d'un chiroptérologue est à vivement encourager dans le cadre d'un changement de destination d'un bâti ancien et de sa rénovation
- L'article L-151-23 pour les éléments de la trame verte, il est également préconisé une période d'intervention évitant les périodes sensibles

#### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Le règlement précise : Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat. Celles constituant des haies seront variées et la plantation de Cyprès limitée.

### III.1.3. ÉVITEMENT TEMPOREL SUR BÂTI

#### **ANCIEN ET NOUVEAUX SECTEURS**

#### **URBANISÉS**

#### **L'ADAPTATION DE LA PÉRIODE DE TRAVAUX**

Afin d'éviter au maximum le dérangement des espèces reproductrices et la mortalité d'individus, des périodes de travaux sont à respecter pour les interventions sur le bâti ancien.

## III.2. LES SITES ÉTUDIÉS

Différents sites potentiels de projet ont été étudiés en croisant les différentes thématiques de l'environnement, dans un processus itératif de l'évaluation environnementale.

Au fur et à mesure, certains sites ont été éliminés (mesures d'évitement).

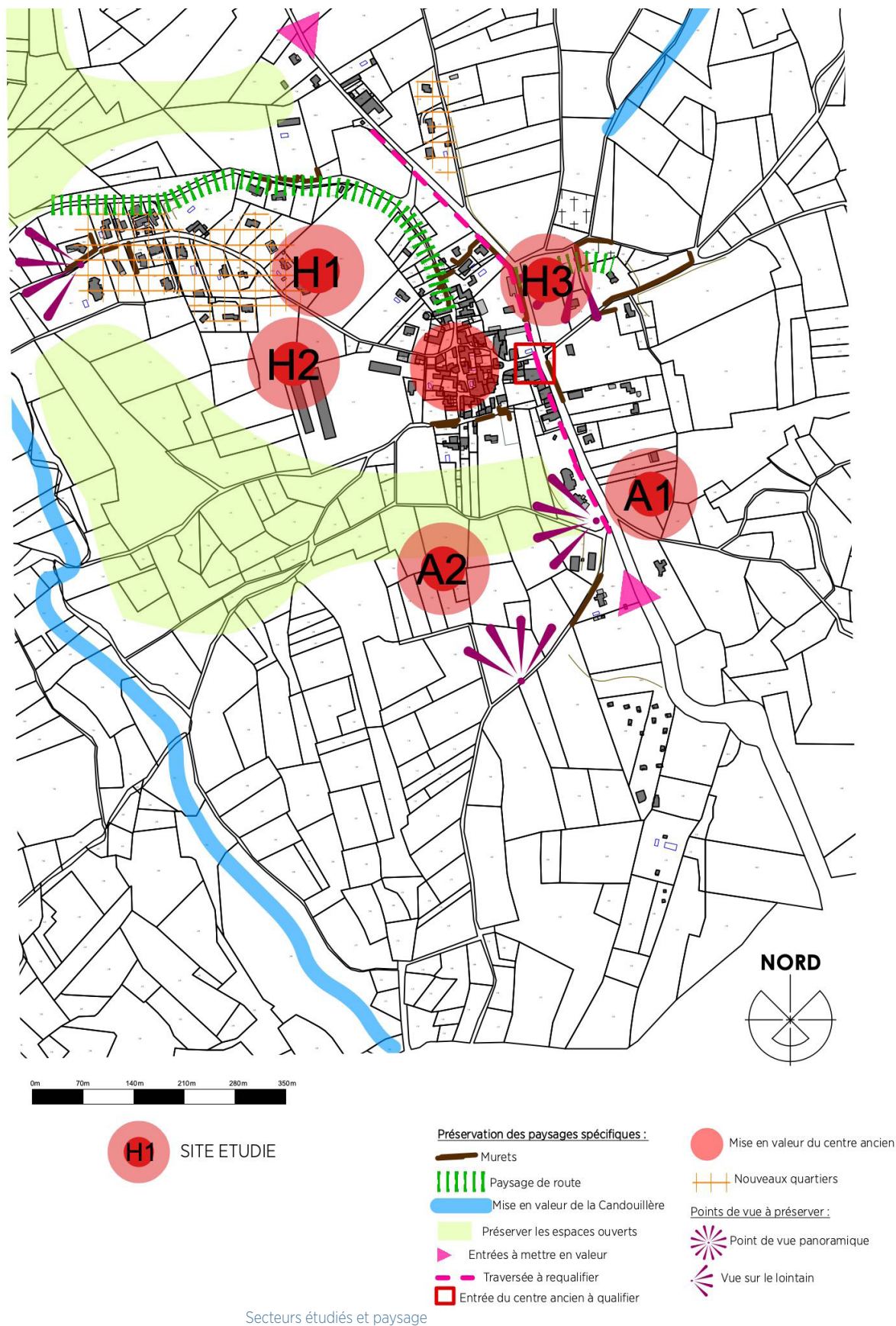
Pour les sites pressentis, les investigations approfondies n'ont pas été réalisées. Ce chapitre en présente la synthèse finale.



Localisation des sites étudiés

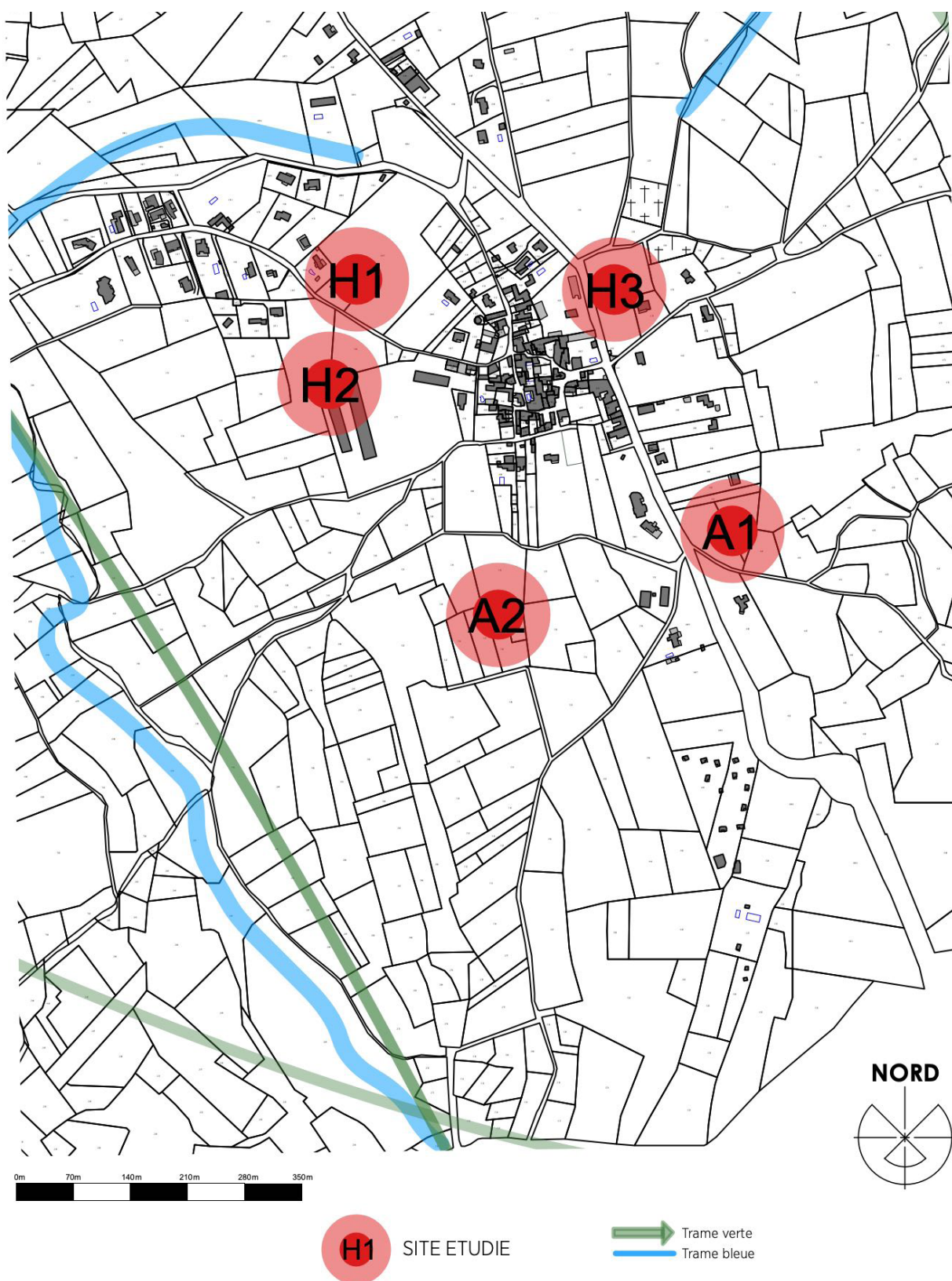
### III.2.1. LES ENJEUX HIÉRARCHISÉS

#### III.2.1.1. Paysage





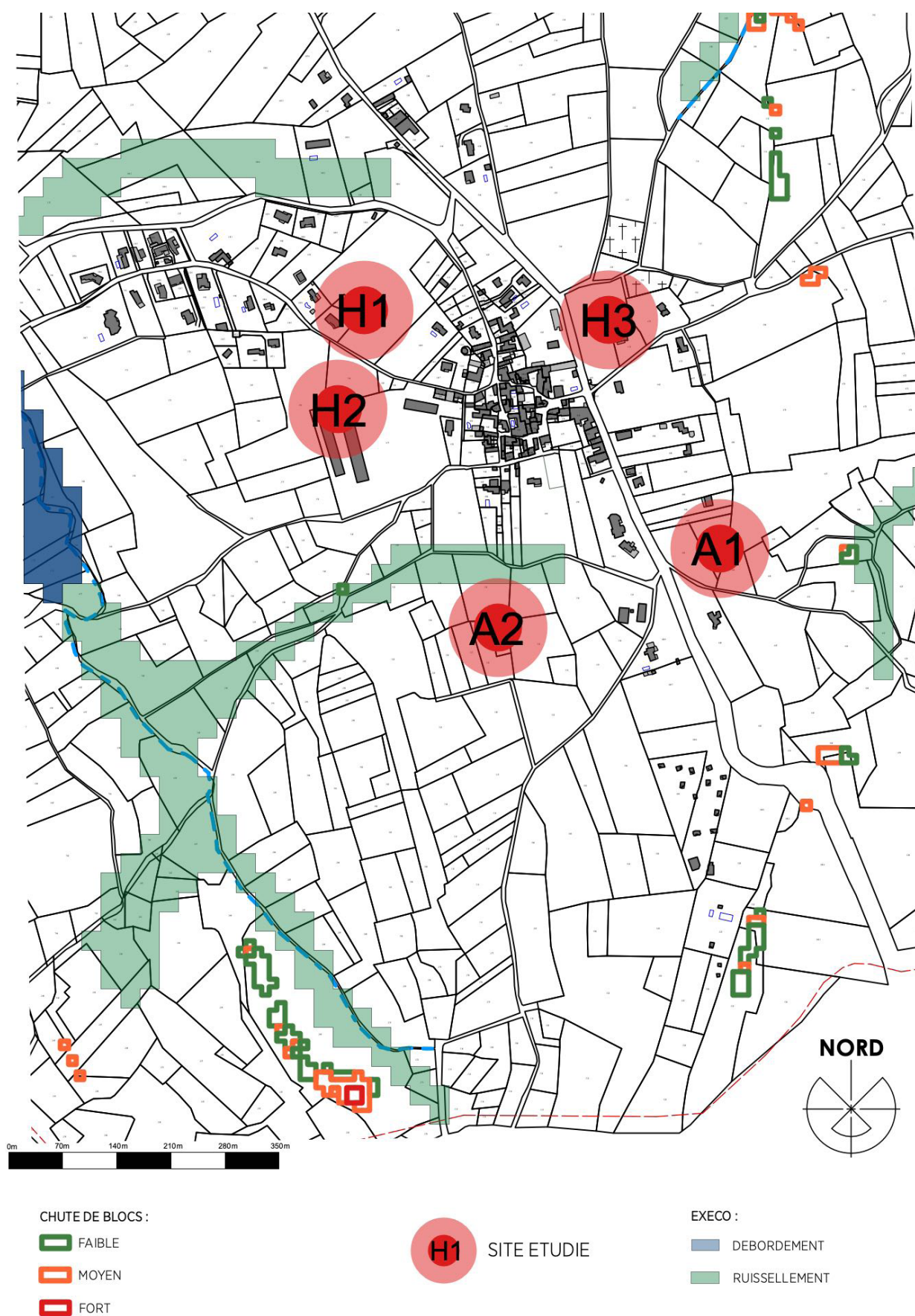
### III.2.1.2. Biodiversité / TVB



Secteurs étudiés et TVB

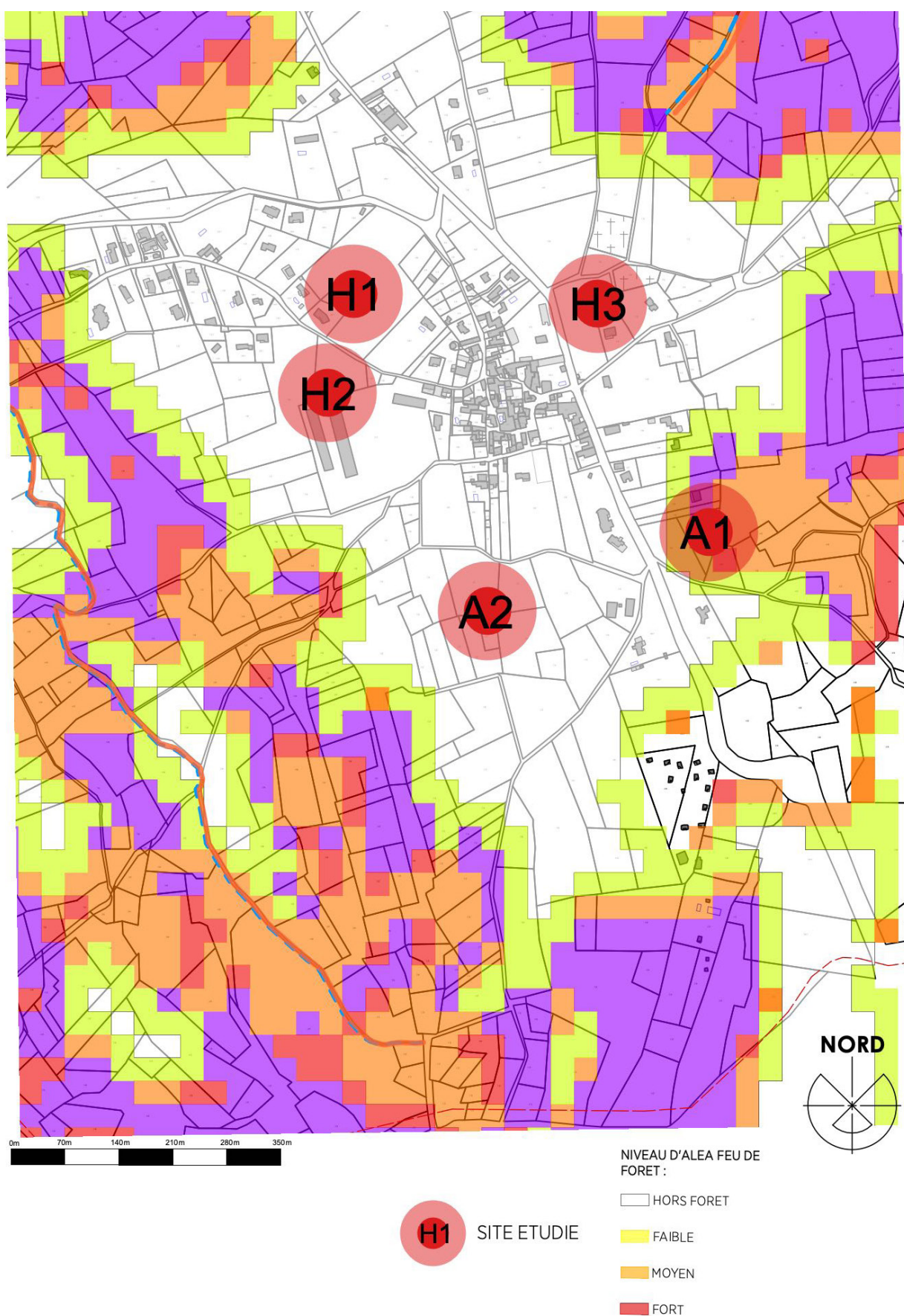


### III.2.1.3. Risques inondation et chute de blocs



Secteurs étudiés et risques inondation et chute de blocs

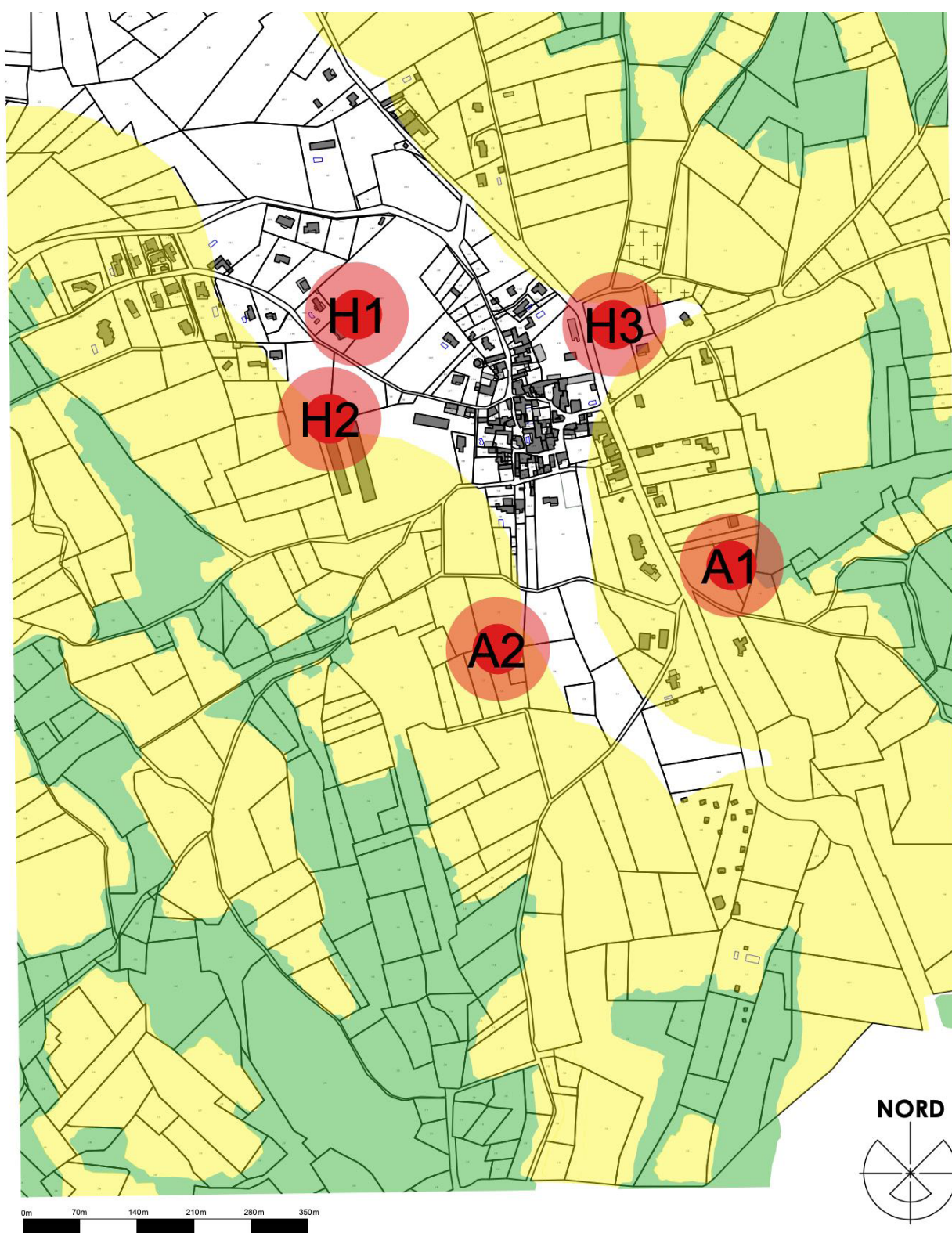
### III.2.1.4. Risque feu de forêt



Secteurs étudiés et risque feu de forêt



### III.2.1.5.OLD



**H1** SITE ETUDIE

Obligations Légales de  
Débroussaillage  
 Zone exposée  
 Bande de 200m

Secteurs étudiés et OLD

Tous les secteurs ont fait l'objet d'une analyse multicritères abordant tous les sujets de l'état initial de l'environnement et évaluant les impacts d'une urbanisation sur chacun de ces thèmes, gradués et quantifiés comme suit :

|                   |     |
|-------------------|-----|
| positif très fort | 5   |
| positif fort      | 2   |
| positif modéré    | 1   |
| neutre            | 0   |
| négatif faible    | -1  |
| négatif modéré    | -2  |
| négatif fort      | -3  |
| négatif très fort | -4  |
| rédhibitoire      | -10 |

Echelle des niveaux d'impact

Cette graduation s'inspire des échelles de valeur généralement utilisées pour l'évaluation des impacts sur la biodiversité.

### III.3. LIMITE DE LA MÉTHODE

#### III.3.1. BIODIVERSITÉ

Les périodes d'inventaire étaient globalement favorables à l'observation de la majorité des groupes faunistiques.

Il est important de préciser que les inventaires réalisés dans le cadre d'une évaluation environnementale de PLU ne peuvent, pour des raisons de surfaces importantes à prospecter et du nombre de passages alloués, être aussi exhaustifs que lors d'études d'impacts par exemple. Ils permettent toutefois de bien appréhender la qualité écologique des milieux rencontrés et les enjeux en termes d'habitats d'espèces protégées ou patrimoniales, et ainsi d'adapter si besoin les projets communaux.

#### III.3.2. THÉMATIQUES AUTRES QUE LA BIODIVERSITÉ

Les passages de terrain et documents sources étaient complets pour avoir une connaissance fine du territoire et des enjeux.

Dans la limite d'une évaluation environnementale relative à un PLU, aucun prélèvement, analyse de sol ou autre n'a été effectué et les investigations ont été réalisées de visu, depuis les voies et espaces publics

### III.4. LES SCÉNARIOS ÉCARTÉS

Suite au travail itératif de l'EE, certains scénarios ont été écartés et ne sont donc pas traduits dans le projet (évitement dès le PADD) :

#### ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT AUX ENTRÉES

Au regard des enjeux agricoles et de paysage, et plus secondairement de bruit de la RD, **tous les secteurs aux entrées Nord et Sud ont été écartés**. Ils n'ont même pas fait l'objet de l'analyse comparative, étant considéré comme ayant au moins un critère rédhibitoire.

#### ÉVITEMENT DES ENJEUX PAYSAGERS MAJEURS

Au regard des enjeux de paysage très forts (points de vue sur le village et sur la plaine, dans un secteur pour l'instant intouché) **le secteur A2 a été écarté**.



## 1. Les thèmes analysés

## 2. Les sites

|                                                   | H1 : habitat                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         | H2 : habitat                                                                     |                                                                       |         |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------|
|                                                   | Les Davalades Nord / B1055                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         | Chemin des Bruses Sud / B0385                                                    |                                                                       |         |
|                                                   | atouts                                                                    | faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | note    | atouts                                                                           | faiblesses                                                            | note    |
| <b>Ressources naturelles</b>                      |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| perimètre captage eau                             | sans enjeu                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | sans enjeu                                                                       |                                                                       | 0       |
| raccordement eaux usées                           | sans enjeu                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | sans enjeu                                                                       |                                                                       | 0       |
| sols, sous-sols<br>qualité agronomique            |                                                                           | bonne qualité sol                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -2      |                                                                                  | bonne qualité sol                                                     | -2      |
| AOP                                               | hors AOP                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | hors AOP                                                                         |                                                                       | 0       |
| terrain en culture                                |                                                                           | champ                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -1      |                                                                                  | champ                                                                 | -1      |
| <b>Biodiversité</b>                               |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| Habitats d'espèces                                |                                                                           | enjeux modérés à fort :<br>prairie calcaire entourée de<br>linéaires arborés et<br>présentant une richesse<br>floristique notable (présence<br>de plusieurs espèces<br>d'orchidées), secteur en<br>pente présentant une partie<br>potentiellement humide et un<br>petit bosquet d'arbres bien<br>développés. | -2      |                                                                                  | enjeu faible                                                          | -1      |
| Zonage                                            | hors zonage de protection                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | hors zonage de protection                                                        |                                                                       | 0       |
| TVB                                               |                                                                           | Linéaires arborés et<br>bossuets, espaces de nature<br>en ville                                                                                                                                                                                                                                              | -1      | hors TVB                                                                         |                                                                       | 0       |
| <b>Paysage</b>                                    |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| paysage                                           | liaison des deux enveloppes<br>urbaines                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1       | liaison des deux enveloppes<br>urbaines                                          |                                                                       | 1       |
| <b>Patrimoine</b>                                 |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| patrimoine                                        | sans enjeu                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | sans enjeu                                                                       |                                                                       | 0       |
| impact sur les silhouettes<br>villageoises        |                                                                           | perception depuis le vallon                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -1      |                                                                                  | perception depuis le vallon                                           | -1      |
| <b>Risques</b>                                    |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| risque inondation / carte Exzeco                  | hors risque                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | hors risque                                                                      |                                                                       | 0       |
| risque feu                                        | hors risque                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | hors risque                                                                      |                                                                       | 0       |
| risque technologique                              | hors risque                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | hors risque                                                                      |                                                                       | 0       |
| site potentiellement pollué                       | sans enjeu                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       |                                                                                  | bâtiment amianté                                                      | -2      |
| <b>Déchets</b>                                    |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| déchets                                           | sans enjeu                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | sans enjeu                                                                       |                                                                       | 0       |
| <b>Bruit et nuisances</b>                         |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| bruit                                             | sans enjeu                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | sans enjeu                                                                       |                                                                       | 0       |
| nuisances                                         |                                                                           | vue sur les hangars abandonnés                                                                                                                                                                                                                                                                               | -1      | sans enjeu                                                                       |                                                                       | 0       |
| <b>Energie</b>                                    |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| énergie :<br>proximité centre / mode doux         | proche centre                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1       | proche centre                                                                    |                                                                       | 1       |
| énergie orientation (favoriser<br>exposition Sud) | favorable exposition Sud                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1       | favorable exposition Sud                                                         |                                                                       | 1       |
| <b>Faisabilité / économie</b>                     |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| amélioration existant                             | permet d'envisager un<br>espace de croisement sur le<br>chemin des Bruses |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1       | espace de croisement +<br>permet de régler la question<br>des hangars abandonnés |                                                                       | 2       |
| accès                                             |                                                                           | chemin étroit<br>génère circulation dans le<br>village                                                                                                                                                                                                                                                       | -2      |                                                                                  | chemin étroit<br>génère circulation dans le<br>village                | -2      |
| foncier                                           |                                                                           | privé                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -1      |                                                                                  | privé                                                                 | -1      |
| réseaux                                           |                                                                           | transfo EDF à renforcer<br>eau                                                                                                                                                                                                                                                                               | -2<br>1 |                                                                                  | transfo EDF à renforcer<br>eau                                        | -2<br>1 |
| coût                                              |                                                                           | élargissement chemin, mais<br>réseaux proches                                                                                                                                                                                                                                                                | -1      |                                                                                  | côté lié aux hangars<br>élargissement chemin, mais<br>réseaux proches | -4      |
|                                                   | total par site                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -9      |                                                                                  |                                                                       | -10     |

## 1. Les thèmes analysés

| I. Les thèmes analysés                         |  | H3 : habitat                                                         |                                                                         | note | total par thème |
|------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|
|                                                |  | Vers cimetière / Le Bouquier A659                                    |                                                                         |      |                 |
|                                                |  | atouts                                                               | faiblesses                                                              |      |                 |
|                                                |  |                                                                      |                                                                         |      |                 |
| Ressources naturelles                          |  |                                                                      |                                                                         |      |                 |
| périmètre captage eau                          |  | sans enjeu                                                           |                                                                         | 0    | 0               |
| raccordement eaux usées                        |  | sans enjeu                                                           |                                                                         | 0    | 0               |
| sols, sous-sols<br>qualité agronomique         |  |                                                                      | qualité sol moyenne                                                     | -1   | -5              |
| AOP                                            |  | hors AOP                                                             |                                                                         | 0    | 0               |
| terrain en culture                             |  | vigne abandonnée                                                     |                                                                         | 0    | -2              |
| Biodiversité                                   |  |                                                                      |                                                                         |      |                 |
| Habitats d'espèces                             |  |                                                                      | enjeu faible                                                            | -1   | -4              |
| Zonage                                         |  | hors zonage de protection                                            |                                                                         | 0    | 0               |
| TVB                                            |  |                                                                      |                                                                         |      |                 |
|                                                |  | hors TVB                                                             |                                                                         | 0    | -1              |
| Paysage                                        |  |                                                                      |                                                                         |      |                 |
| paysage                                        |  | traitement paysager de la traversée                                  |                                                                         | 2    | 4               |
| Patrimoine                                     |  |                                                                      |                                                                         |      |                 |
| patrimoine                                     |  | sans enjeu                                                           |                                                                         | 0    | 0               |
| impact sur les silhouettes villageoises        |  | pas d'impact sur la silhouette du village (de l'autre coté de la RD) |                                                                         | 0    | -2              |
| Risques                                        |  |                                                                      |                                                                         |      |                 |
| risque inondation / carte Ezeco                |  | hors risque                                                          |                                                                         | 0    | 0               |
| risque feu                                     |  | hors risque                                                          |                                                                         | 0    | 0               |
| risque technologique                           |  | hors risque                                                          |                                                                         | 0    | 0               |
| site potentiellement pollué                    |  | sans enjeu                                                           |                                                                         | 0    | -2              |
| Déchets                                        |  |                                                                      |                                                                         |      |                 |
| déchets                                        |  | sans enjeu                                                           |                                                                         | 0    | 0               |
| Bruit et nuisances                             |  |                                                                      |                                                                         |      |                 |
| bruit                                          |  |                                                                      | proximité de la RD                                                      | -2   | -2              |
| nuisances                                      |  |                                                                      | proximité de la RD                                                      | -1   | -2              |
| Energie                                        |  |                                                                      |                                                                         |      |                 |
| énergie :<br>proximité centre / mode doux      |  | proche du centre                                                     | traversée de la RD pour accéder aux écoles, salle, mairie, bibliothèque | -1   | 1               |
| énergie orientation (favoriser exposition Sud) |  |                                                                      | exposition Sud plus difficile                                           | -1   | 1               |
| Faisabilité / économie                         |  |                                                                      |                                                                         |      |                 |
| amélioration existant                          |  | permet d'améliorer l'accès au cimetière et traitement des carrefours |                                                                         | 2    | 5               |
| accès                                          |  | accès aisé                                                           |                                                                         | 0    | -4              |
| foncier                                        |  |                                                                      | privé                                                                   | -1   | -3              |
| réseaux                                        |  | sans enjeu                                                           |                                                                         | 0    | -4              |
|                                                |  |                                                                      | eau                                                                     | -1   | 1               |
| coût                                           |  | accès et réseaux proches                                             |                                                                         | 0    | -5              |
|                                                |  | total par site                                                       |                                                                         | -5   |                 |

---

## III.5. LE SCÉNA- RIO RETENU

---

### HABITAT

**[ Pour l'habitat, les secteurs H1 et H2 présentent des notes globales similaires (-9 et -10) : le secteur H3 a été retenu car il présente une meilleure note globale et permet d'améliorer le fonctionnement entre le centre ancien et le cimetière et de penser traversée de village cohérente, le long de la RD7.**

### PROJET AGRICOLE

Les options du projet agricole n'étaient pas très nombreuses (car liées au foncier disponible par l'exploitant, aux abords du village). Le secteur A2 à l'Ouest de la RD7 a été supprimé dès les premières réflexions du projet car présentant des enjeux paysagers très importants qu'il n'était pas possible d'atténuer.

**[ Le secteur A1, en tant qu'entrée de village, présente des enjeux paysagers, mais il est ici possible de les encadrer, en s'appuyant sur l'urbanisation déjà existante sur les parcelles proches.**

---

## III.6. LES MESURES DE RÉDUCTION

---

### III.6.1. RÉDUCTION DES IMPACTS PAY- SAGERS ET PATRIMONIAUX

---

Les différentes règles de hauteur (réduction de l'impact visuel), d'emprise au sol et % d'espace végétalisé (réduction de l'imperméabilisation et préservation d'un cadre végétal), d'aspect extérieur des constructions et des clôtures (réduction des impacts paysagers et patrimoniaux), d'implantation des constructions, ont toutes pour objectif la réduction des impacts paysagers et patrimoniaux, tant sur les espaces déjà bâtis (amélioration de la qualité actuelle) que sur le secteur d'extension urbaine.

### III.6.2. DIMINUTION DES IMPACTS SUR LA FAUNE AU NIVEAU DES AMÉNA- GEMENTS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

---

En ce qui concerne les aménagements de gestion des eaux pluviales, il est préconisé de mettre en place des pentes douces pour faciliter la remontée de la faune terrestre potentiellement attirée par l'élément aquatique. De plus, des dispositifs (grille, planche, enrochement, marche, etc.) permettant la remontée de faune accidentellement tombée dans les aménagements de gestion des eaux pluviales pourront être installés sur les bordures. Ainsi, les aménagements de gestion des eaux pluviales pourront aussi jouer un rôle d'habitats aquatiques favorables à la reproduction d'amphibiens dont les adultes ou les juvéniles ne se retrouveront pas piégés.

Les aménagements de gestion des eaux pluviales pourront être végétalisés avec des essences locales diversifiées (amandiers, pistachier lentisque, chêne vert et autres arbustes présentés ci-dessous). Cela permettra la création d'un habitat favorable à la nidification de certaines espèces d'oiseaux (Pie-grièche à tête rousse, Serin cini, Fauvette mélanocéphale, Bruant zizi, Bruant proyer, ...), aux déplacements/refuges de la faune terrestre (reptiles, amphibiens, mammifères, etc.).

### III.6.3. L'ADAPTATION DE LA PÉRIODE DE VÉGÉTALISATION

---

La période d'intervention à privilégier est de début septembre à fin octobre (à partir du moment où la zone visée par l'ouverture à l'urbanisation est au moins en partie à enjeu modéré pour les habitats d'espèces). L'adaptation de la période permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant la mortalité des individus, en évitant le dérangement des espèces d'oiseaux en période de reproduction (mars-fin juillet), et celui des reptiles en période de reproduction (mai-août) et d'hivernage (novembre-mars) notamment.

### III.6.4. L'ENTRETIEN DES FOSSÉS FA- VORABLE A LA BIODIVERSITÉ ET NO- TAMMENT LA DIANE

---

La Diane (*Zerynthia polyxena*) est une espèce localisée en France au niveau de la région méditerranéenne (jusque dans l'Aveyron, l'Ardèche et les Hautes-Alpes),

où elle se trouve en extrême limite occidentale de son aire de répartition globale. L'espèce est classée dans la catégorie « Préoccupation mineure » au niveau national (UICN France, MNHN, OPIE & SEF, 2014), mais d'intérêt communautaire (annexe IV) et protégée sur l'ensemble du territoire français. La Diane affectionne les zones humides, les bords de rivière et de torrent. Elle vole aussi dans les zones cultivées, les lieux broussailleux et les escarpements rocheux, jusqu'à 1700 m d'altitude mais surtout à moins de 900 mètres.

La Diane est un papillon printanier, dont la période de vol s'étend de fin mars à début mai, avec un pic d'activité entre le 15 et le 25 avril. Elle fréquente à la fois des habitats ouverts et des zones plus forestières. Toutefois, elle ne s'éloigne pas à plus de 100 mètres de ses plantes-hôtes, ce qui lui confère une capacité de colonisation très faible. La Diane est donc un papillon à exigence écologique forte : il est très casanier, ses populations sont petites et localisées (source : Gard-nature).

Les plantes hôtes de *Zerynthia polyxena* relèvent du genre *Aristolochia* : essentiellement l'Aristolochie à feuille ronde (*Aristolochia rotunda*), mais aussi dans une moindre mesure l'Aristolochie clématite (*Aristolochia clematitis*), l'Aristolochie pâle (*Aristolochia pallida*) et l'Aristolochie pistoloche (*Aristolochia pistolochea*). Ces plantes étant toxiques, les chenilles et les imagos sont ainsi non comestibles pour les oiseaux et les lézards. Les aristoloches se développent volontiers dans les fossés bordant les routes et les parcelles agricoles. Ces habitats d'origine artificielle abritent d'ailleurs une belle diversité naturelle. Leur entretien peut être favorable à cette biodiversité lorsqu'il évite une fauche draconienne dans la période fin-mars à mi-juin, quand les aristoloches sont en pleine croissance.

Selon le même principe, l'organisation des curages de fossés peut prendre en compte une rotation pluriannuelle dans un même secteur : par exemple curer un seul côté une année, l'autre la suivante, ou bien curer la moitié des fossés la première année, par tronçons séparés par des zones laissées en l'état. Ce type d'organisation pourrait être mis en œuvre par les pouvoirs publics gestionnaires, les sociétés gérant de vastes surfaces et les agriculteurs volontaires. Il semble aussi que l'Aristolochie à feuilles rondes soit sensible à l'utilisation de produits phytosanitaires.

Au niveau de l'entretien des fossés, il faut adopter la technique du tiers inférieur. Il s'agit de curer seulement le fond du fossé sur un tiers de sa hauteur tout en restant mesuré quant à la profondeur curée, comme on peut le voir sur le schéma ci-dessous issu du « guide des bonnes pratiques environnementales pour la protection

des milieux aquatiques en phase chantier » réalisé par l'Agence Française pour la Biodiversité.

### III.6.5. LE CHOIX DE LA PALETTE VÉGÉTALE

Les essences locales sont mieux adaptées aux conditions pédoclimatiques et aux maladies. Elles sont moins exigeantes en entretien et en eau. Elles permettent également de maintenir les caractéristiques (paysagères, écologiques) du territoire et de limiter leur banalisation. Enfin, elles peuvent être sous certaines conditions re-colonisées par les espèces animales locales.

Les aménagements paysagers et les espaces verts de la commune peuvent respecter quelques grands principes :

- L'utilisation d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques ;
- Une diversité d'essences dans la composition. Cela permet d'étaler les temps de floraison et de fructification, d'augmenter le nombre de refuges potentiels pour la biodiversité et de limiter l'impact et la transmission des maladies ;
- Le choix de jeunes plants, le plus souvent en racines nues pour une meilleure reprise ;
- L'exclusion d'espèces ornementales ou à caractère invasif : Canne de Provence (*Arundo donax*), Ailanthé (*Ailanthus glandulosa*), Ambroisie à feuille d'Armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), Sumac de Virginie (*Rhus typhina*), Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*), Sèneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), Erable négundo (*Acer negundo*), Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis*), Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), Figuier de Barbarie (*Opuntia* spp.), Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), Sèneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)...
- Les haies de feuillus seront préférées aux haies de conifères qui présentent une diversité écologique moins importante.



---

## III.7. LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET DE GAIN

---

### III.7.1. LA TRAME VERTE ET BLEUE

---

Les milieux naturels ont été classés en zone N.

Les ruisseaux, ripisylves, ruines, haies, lavognes, mares, restanques et murets de pierres jouent un rôle important dans la qualité des paysages, la gestion des eaux pluviales et la biodiversité (habitats de refuge et de reproduction d'espèces).

**[ Les continuités écologiques, notamment la TVB du SRCE, sont donc préservées et maintenues.**

#### PRÉSERVATION DES GÎTES BÂTIS

La commune possède un patrimoine bâti ancien à forts enjeux écologiques pour l'avifaune et les chiroptères. Lors de la restauration / réhabilitation de ces éléments bâtis, un fort risque de disparition de ces « cachettes » existe. De plus, en fonction de la période de réalisation des travaux les plus sensibles pour la faune, une destruction d'individus (adultes, juvéniles et nids) est fortement probable.

Le document d'urbanisme mentionne donc des préconisations lors de travaux sur ce type de patrimoine (périodes de travaux, choix des matériaux, techniques de réalisation, exemple d'aménagement de combles...).

### III.7.2. LES AUTRES ACTIONS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

---

- Les haies, les ripisylves et les alignements d'arbres sont maintenus. Ces derniers peuvent être intéressants notamment pour l'avifaune et les chiroptères (exemple : alignements de platanes ou de marronniers), tant en termes de gîtes que de couloir de déplacement.

La haie représente aussi à elle seule un écosystème : elle constitue un environnement où un ensemble d'espèces vivent, se nourrissent et se reproduisent. De nombreuses interactions se forment donc autour de la haie et c'est la richesse de ces interactions qui crée les « services » que rendent les haies. Les haies freinent le ruissellement de l'eau de pluie et en favorisent l'infiltration. Elles retiennent la terre en amont et limitent l'éro-

sion superficielle des sols en aval. Les arbres coupent aussi le vent et contribuent ainsi à réduire l'érosion qu'il peut provoquer. Le drainage en douceur de l'eau grâce au système racinaire permet également de dégrader une partie des substances nocives avant l'infiltration de l'eau dans le sol. La haie constitue aussi un corridor écologique qui peut permettre aux espèces de se déplacer. Enfin, bon nombre d'insectes pollinisateurs, en particulier les abeilles, sont attirés par les fleurs des arbres constituant la haie.

- Les ripisylves jouent un rôle important dans le ralentissement du courant et l'atténuation des crues, la régulation de la température des cours d'eau, la filtration des intrants et des eaux de ruissellement, etc. Le système racinaire profond des arbres présents le long des cours d'eau garantit le maintien des berges et limite très fortement leur érosion. A contrario, les espèces végétales qui colonisent les berges lorsque la ripisylve a disparu (Canne de Provence, Buddleia, Ailante...), en plus d'être envahissantes, sont emportées lors de grosses crues et sont à l'origine de la création d'embâcles. Concernant leur rôle écologique, les ripisylves constituent un élément fondamental par leur caractère transitionnel entre milieu aquatique et milieu terrestre, et leur rôle d'habitats d'espèces (espaces de reproduction, lieux d'alimentation et d'abris) et de corridor écologique naturel (repère pour la faune, notamment pour les chauves-souris).
- Le choix d'une gestion écologique et différenciée pour les espaces verts, les entrées de ville, les parkings, les bords de route..., peut permettre d'enrichir le cortège des espèces ubiquistes et anthropophiles en contexte urbain (pas de produits phytosanitaires ; paillage ; désherbage thermique, mécanique, manuel ou pas de désherbage du tout ; fauchage/débroussaillage tardif ; espacement des fréquences de tonte ; prise en compte des cycles biologiques ; taille adaptée au port naturel de l'arbre ou arbustes ; espaces naturels très peu gérés ; conservation de l'existant : arbres, arbustes, fourrés, etc.) mais aussi d'avoir un impact positif sur les milieux naturels situés en aval ;
- Le choix et la durée de l'éclairage peuvent permettre de réduire les impacts sur la faune nocturne (avifaune et chiroptères crépusculaires et nocturnes notamment). Il s'agit : de limiter l'éclairage au strict nécessaire (adapter la puissance lumineuse, la densité des éclairages, les plages horaires de fonctionnement) ; de privilégier des dispositifs ciblant l'éclairage, sans estompage, et orientés vers le sol ; de faire le choix d'ampoules ou de LED émet-

tant dans le jaune ; d'éviter d'éclairer les façades, les haies, la végétation... ; et d'utiliser des dispositifs comme des minuteriers ou des détecteurs de mouvements ;

- La végétalisation des espaces urbanisés (espaces verts, cheminements doux arborés, parkings végétalisés et perméables, techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : noues et bassins paysagers, jardins de pluies, etc.) permet une meilleure infiltration de l'eau localement (moins de distance, moins de risque aussi de pollution aux hydrocarbures), une régulation des îlots de chaleur, une certaine perméabilité écologique, etc. ;
- Le choix de clôtures perméables ; une haie bocagère/champêtre non doublée est considérée comme perméable car elle permet le passage de la faune. Elle est d'autant plus attrayante quand son pied n'est pas désherbé. Sont également considérées comme perméables les clôtures herbagères de 3 à 5 rangées de fils à condition de prévoir des ouvertures de diamètres suffisantes au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères de circuler (espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture), d'y proscrire les soubassements et de ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m. Il en va de même pour les clôtures en bois, de type barbelé, électriques, etc. Dans les zones pavillonnaires, il peut être développé des passages à hérisson, des trous dans les murettes au ras du sol, ... pour la circulation de la petite faune. Les clôtures grillagées à grosses mailles peuvent aussi être privilégiées.
- En cas de présence de bâtis anciens/abandonnés, prendre en compte au mieux les enjeux écologiques liés à l'avifaune nocturne et aux chiroptères. Lors de la restauration / réhabilitation de ces éléments bâtis, un fort risque de disparition des « cachettes » existe. De plus, en fonction de la période de réalisation des travaux, notamment lors des plus sensibles pour la faune, une destruction d'individus (adultes, juvéniles et nids) est fortement probable (faire appel à un chiroptérologue, privilégier l'automne pour les travaux par exemple, etc.).
- En cas de présence d'une zone humide ponctuelle et peu étendue, faire en sorte de maintenir son espace fonctionnel afin de conserver ses services écosystémiques, ses bénéfices (densifier l'habitat, augmenter les surfaces végétalisées perméables, maintenir une bande tampon non imperméabilisée autour de la zone humide, etc.).
- Traduction d'une interface entre les milieux urbanisés et les milieux naturels et agricoles. Cet espace tampon permet le déplacement des espèces, l'infiltration des eaux de ruissellement, la rétention et la dégradation des pesticides, des nitrates, etc. Il peut aussi participer à la lutte contre l'érosion des sols. Il peut être divers et varié : haies bocagères, ripisylves en bord de cours d'eau, noues, espaces verts, jardins partagés, espaces herbacés, espaces arbustifs, etc. Cette variété de milieux favorise également la diversité des espèces animales et végétales.

---

## IV. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Cette partie traite des incidences potentielles des zones de projet du PLU sur l'environnement, à savoir :

- La zone AUh à vocation d'habitat
- La zone Uag chemin de la Croix (entrée de village Sud), accueillant une nouvelle habitation, en lien avec l'implantation d'une activité agricole.

Les ER feront l'objet d'une analyse des incidences simplifiée dans un chapitre dédié.

La zone Nt accueillant le camping se voit réduite par rapport à l'ancien PLU, la capacité d'accueil reste inchangée et n'induit donc pas d'incidences négatives sur l'environnement.

---

### IV.1. INCIDENCES SUR LES RISQUES

---

Les principales incidences théoriques de l'urbanisation sur les risques majeurs peuvent être de différentes natures :

- > Aggravation de l'aléa : l'urbanisation et l'aménagement du territoire peuvent en raison des modifications qu'ils créent sur le territoire favoriser et aggraver des aléas existants qui deviendront par la suite plus fréquents et/ou de plus grande ampleur.
- > Aggravation des enjeux relatifs au risque : L'urbanisation de zones déjà soumises à des risques augmente les enjeux lors du déroulement de l'aléa.

---

#### IV.1.1. RISQUE INONDATION

---

La zone AUh et la future habitation en zone Uag chemin de la croix se situent hors zone inondable identifiée (cf carte jointe ci-après). Elles viendront modifier l'écoulement des eaux pluviales localement. *Les eaux pluviales du secteur AUh seront gérées à la parcelle par infiltration, seules les surverses iront dans le réseau, la*

*règle étant de ne pas augmenter le débit de sortie par rapport à l'état des lieux initial.*

Le règlement prévoit de privilégier des revêtements perméables pour les espaces verts et parkings afin de limiter les ruissellements pluviaux et ainsi le risque d'inondation sur les points bas des secteurs urbanisables lors de fortes pluies (mesure de réduction).

Le projet de PLU prévoit également une bande inconstructible de 20m vis-à-vis des berges des cours d'eau du territoire afin de les protéger, de garantir la bonne circulation des eaux pluviales et d'éviter l'inondabilité d'éventuelles constructions trop proches des cours d'eau.

Le projet de PLU intègre les données du PPRI et EXECO, notamment sur le ruissellement.

**[ Grâce à ces mesures de réduction et ces protections, le projet communal ne mettra pas en danger de nouvelle population vis-à-vis du risque inondation ; Il n'y aura que des incidences négatives faibles du projet communal.**

---

#### IV.1.2. RISQUE FEU DE FORÊT

---

La zone AUh, à vocation d'habitat, se situe en dehors de tout aléa feu de forêt identifié (voir carte jointe ci-après). L'habitation prévue en zone Uag chemin de la Croix est en zone faible, l'occupation du sol est agricole (friche issue de la déprise de la vigne) et ne présente donc pas de risque de départ de feu. Son implantation a été étudiée pour s'éloigner au maximum du massif forestier à l'Est. Les OLD s'appliqueront à la parcelle.

Ainsi, le projet communal n'augmente pas le linéaire d'interface forêt/urbanisation à défendre, il ne crée pas d'urbanisation isolée, il n'ajoute pas d'urbanisation dans les zones où le risque est important et positionne ses nouveaux secteurs urbanisables dans des zones à accès facile pour les pompiers.

A noter que la surface Nt du camping Sud a été réduite par rapport au PLU actuel (et donc par rapport à l'arrêté préfectoral) pour justement retirer les secteurs non encore aménagés et qui sont en aléa fort et très fort. L'autorisation préfectorale délivrée pour 52 emplacements est atteinte et les emplacements existent déjà.

Ainsi, aucun nouvel emplacement n'est prévu dans ces secteurs, ils pourront accueillir du parking par exemple mais ne permettront pas de nouvelle emprise au sol. Le camping est par ailleurs aux normes pour la défendabilité de ses usagers et applique scrupuleusement les OLD.

**[ Le projet communal ne permettant pas de nouvelles constructions permettant l'accueil d'une population en secteur d'aléa incendie, l'impact vis à vis du risque feu de forêt est ainsi jugé faible.**

#### IV.1.3. MOUVEMENT DE TERRAIN

Sur la commune, le risque mouvement de terrain s'exprime par le retrait lié au gonflement d'argiles principalement. Le territoire est concerné quasiment entièrement par un aléa fort. Les secteurs de projet se situent ainsi en zone d'aléa fort, comme le reste du village. Afin d'éviter tout risque pour les constructions, des prescriptions de constructions seront prévues dans le règlement (et les annexes du PLU) afin d'adapter le bâti à cet aléa.

Aucun aléa chute de bloc identifié ne se superpose avec une zone de projet (cf carte jointe ci-après).

**[ Les incidences résiduelles sont donc jugées faibles pour ce risque.**

#### IV.1.4. LES RISQUES

##### TECHNOLOGIQUES

**[ Le territoire communal n'est pas concerné.**

#### IV.1.5. AUTRES RISQUES

**[ Les risque radon et séisme sont jugés faibles sur le territoire, aucune incidence n'est donc attendue.**





Sources : BD TOPO, DDTM 30

*Risque inondation superposé aux zones de développement du PLU*

  AUh

  Uag

PPRI zonage

  Constructible sous prescriptions

  Nouvelle construction interdite

Atlas des zones Inondables

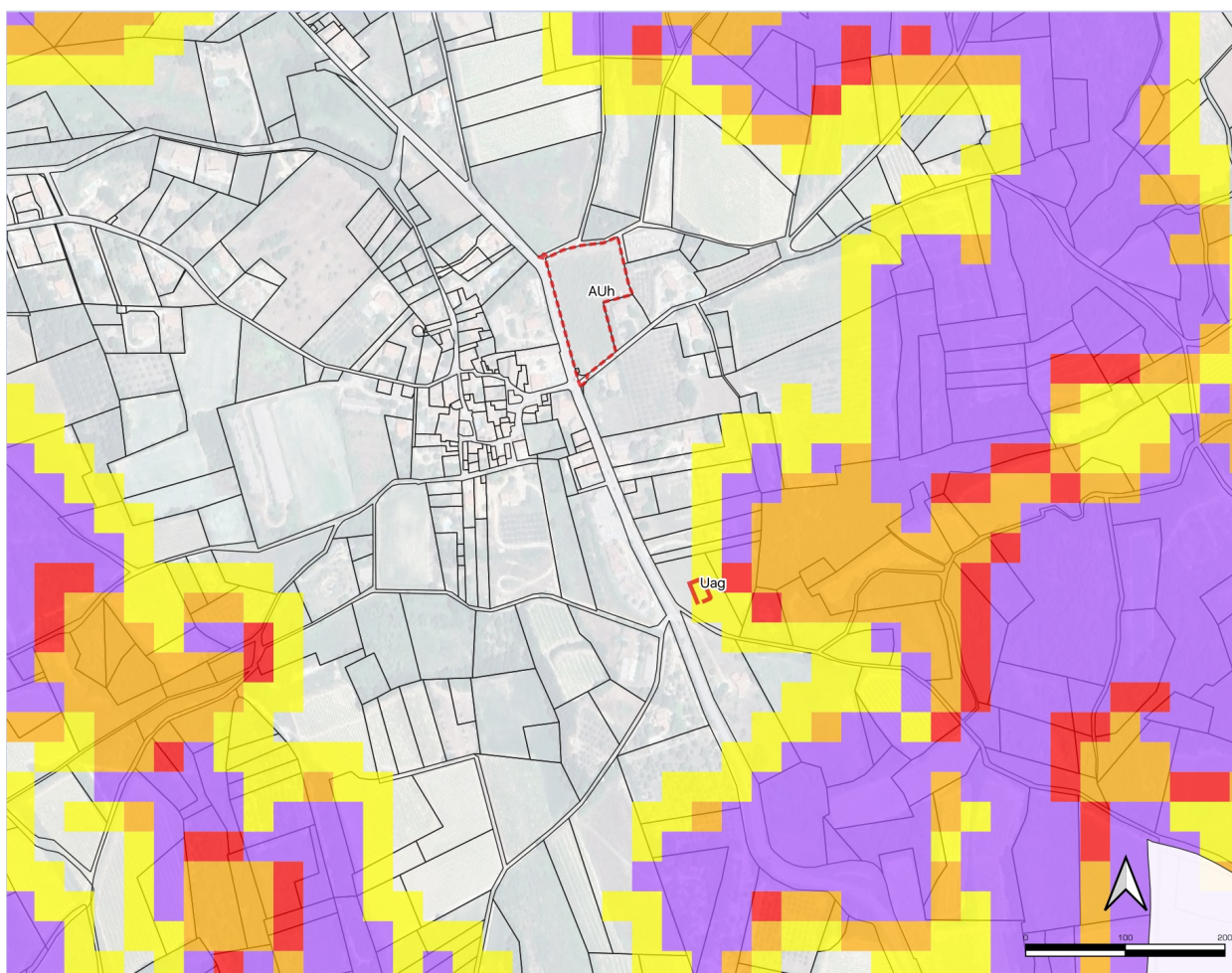
- lit mineur
- lit moyen
- lit majeur
- lit majeur exceptionnel
- plan d'eau naturel
- plan d'eau artificiel
- plan d'eau artificiel ou naturel
- étangs littoraux
- dépression pluviale

Cours d'eau

EXZECO aléa pluvial

Zone de ruissellement indifférencié

Zone de débordement indifférencié



Sources : BD TOPO, DDTM 30

*Aléa feu de forêt PAC DDTM 2021 croisé aux zones  
de développement du PLU*

  AUh

  Uag

Aléa feu de forêt

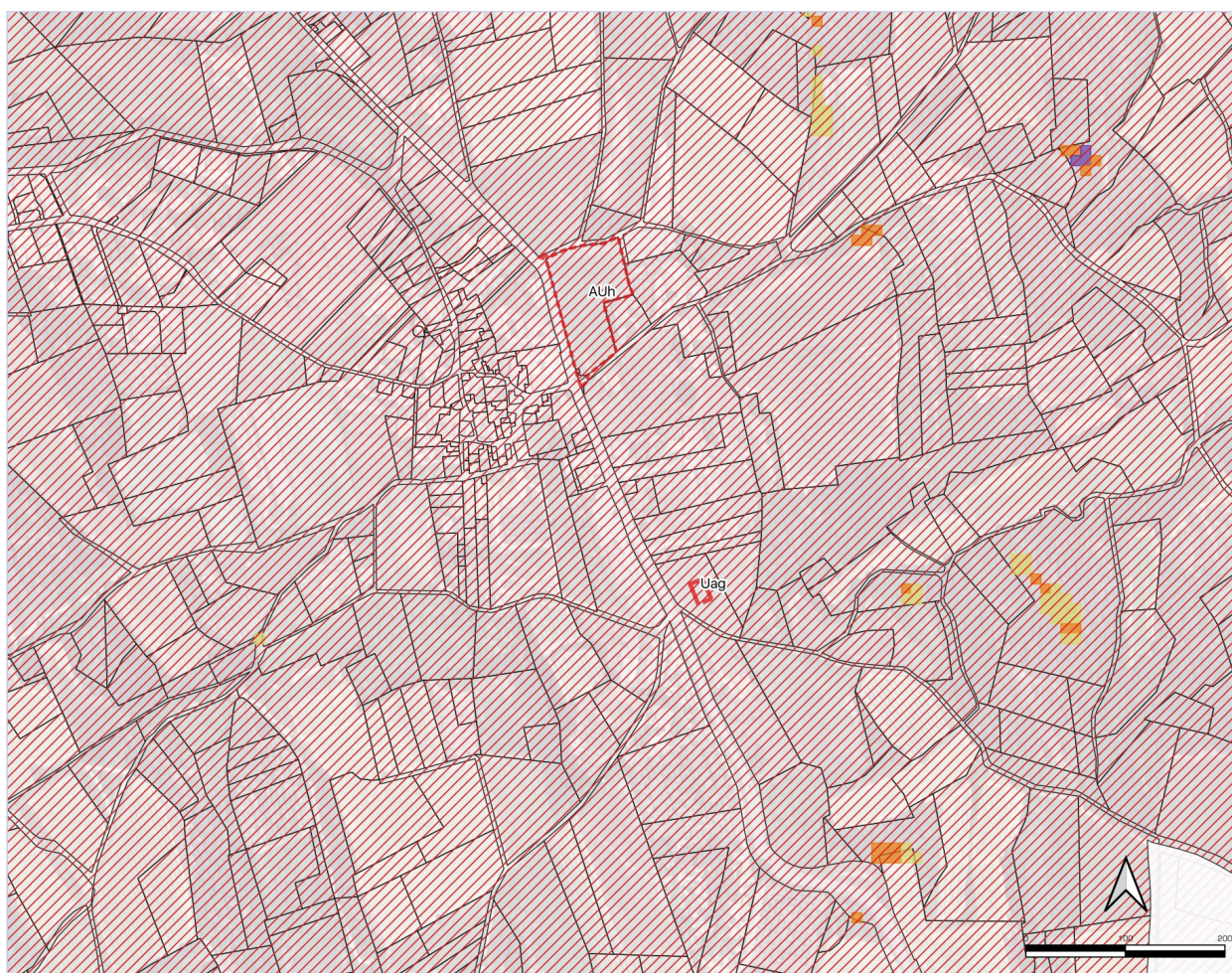
Faible

Modéré

Elevé

Très élevé





*Risque mouvement de terrain superposé aux zones de développement du PLU*

  AUh

  Uag

Aléa retrait-gonflement des argiles

  Fort

  Moyen

Aléa chute de blocs

  Fort

  Moyen

  Faible

---

## IV.2. INCIDENCES SUR LA POPULATION

---

Voir aussi chapitre «justification des choix» qui développe les thématiques urbaines du PLU.

### CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

La mise en œuvre du plan va permettre d'accompagner quantitativement la croissance démographique. Les différentes mesures dans les OAP (diversification de l'offre de logements), la mobilisation du potentiel dans l'enveloppe urbaine vont permettre d'accueillir une population plus équilibrée en âge (familles), revenus (dont familles plus modestes),...

**[ Incidences positives sur l'équilibre de la population**

### HABITATS/LOGEMENTS

La mise en œuvre du plan va permettre d'encadrer les logements, tant sur les densités, les typologies, les formes urbaines. Il permettra de sortir de l'offre binaire actuelle (bâti ancien / grand pavillonnaire) et d'ouvrir vers des réponses plus variées, notamment du locatif social, actuellement inexistant sur la commune.

**[ Incidences très positives sur la diversité de l'offre en logements**

### ÉCONOMIE

La mise en œuvre du plan va permettre de conforter les activités actuelles (accueil touristique, dont le camping) et de permettre le développement agricole (implantation d'une nouvelle exploitation).

**[ Incidences positives sur le développement économique**

### ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La mise en œuvre du plan conforte les équipements existants et permet de les compléter pour répondre aux besoins identifiés vers les jeunes.

**[ Incidences positives sur les équipements publics.**

---

## IV.3. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

---

La zone AUh et l'habitat prévue en zone Uag chemin de la croix se composent de terres agricoles non cultivées (anciennes vignes). Ils ont été réduits au strict nécessaire pour limiter les impacts sur les terres agricoles.

Il est aussi rappelé que la révision du PLU réduit d'environ 5,5ha les zones U et AU en comparaison du PLU actuel.

Le projet d'implantation agricole en zone Uag prévoit la construction d'un nouveau hangar en plus de l'habitation sur des terrains actuellement non cultivés, dans le but de pérenniser la filière sur le territoire, l'impact est positif pour l'agriculture via ce projet.

**[ La perte de 0,75ha (0,72 + 0,03ha) de friche agricole aura un impact négatif faible, mais permanent sur l'agriculture.**



---

## IV.4. POLLUTIONS ET NUISANCES

---

### IV.4.1. PRODUCTION ET GESTION DES DÉCHETS

---

Les zones de projets du PLU seront composées d'habitat, ce qui donnera lieu à un apport supplémentaire de déchets de type essentiellement ménagers et assimilés. L'impact sur la santé publique peut être considéré comme très faibles, l'agglomération d'Alès ayant la compétence pour la gestion et le traitement des déchets.

L'impact pour la collectivité sera faible vu le nombre de nouveaux logements envisagés et au regard de la charge à collecter et à traiter sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les installations de traitement des déchets sont en capacité qualitative et quantitatives suffisantes pour absorber cette nouvelle production.

**[ Incidences négatives faibles, directes et permanentes. ]**

### IV.4.2. LE BRUIT

---

La mise en œuvre du PLU n'engendrera pas de bruits supplémentaires notables. Les nuisances sonores seront limitées et resteront humainement admissibles. Le trafic routier supplémentaire découlant de l'augmentation de la population engendrera un impact négatif faible pour les populations riveraines. Le choix de l'extension urbaine en lien direct avec la RD7 limite l'impact du futur trafic sur les autres quartiers du village (qui ne seront pas traversés et donc pas impactés).

Cela restera limité avec un niveau sonore similaire à celui existant actuellement. Des emplacements réservés pour l'aménagement de la voirie (croisements RD) permettront de sécuriser et fluidifier le trafic, limitant les arrêts et ainsi les nuisances sonores pour les riverains.

La zone AUh se situe en bordure d'une RD, un recul des premières constructions de 10m par rapport à l'axe routier est prévu, ainsi que la plantation d'une végétation côté route, atténuant ainsi les principales nuisances sonores liées au trafic routier.

**[ Incidences négatives faibles, mais directes et permanentes, atténuées grâce au recul de 10m et à la plantation d'une bande végétalisée en bordure de RD, inscrite à l'OAP sectorielle. ]**

### IV.4.3. QUALITÉ DE L'AIR ET NUISANCES OLFACTIVES

---

La mise en œuvre du plan n'est pas susceptible d'altérer sensiblement la qualité de l'air. Cependant, même si les émissions générées sont effectivement minimales au regard des émissions rejetées à l'échelle de l'intercommunalité, elles participent néanmoins à l'accroissement des émissions polluantes.

Ainsi, les objectifs du PLU visant à limiter l'usage de la voiture constituent des mesures visant à réduire les rejets polluants dans l'atmosphère, exemple : choix du secteur urbanisable en continuité du tissu existant, maintien des espaces de nature présents au sein du village par le I.151-23 ou 19 du CU et EBC...

Pour les nuisances olfactives, elles sont générées par la STEP ou les activités agricoles. Ces nuisances ne sont que temporaires et dépendent du vent. L'ouverture à l'urbanisation d'un seul nouveau secteur n'est pas de nature à créer de nouvelles nuisances olfactives sur la commune, l'impact est nul.

Des nuisances olfactives pourraient néanmoins être subies par les futurs habitants, notamment aux niveaux d'interfaces entre les zones urbaines et agricoles. Le nouveau secteur urbanisable n'est pas en contact direct avec les zones agricoles exploitées, donc ne présente pas d'impact.

**[ Les incidences sur la qualité de l'air et les nuisances olfactives sont globalement faibles. ]**

### IV.4.4. POLLUTION LUMINEUSE

---

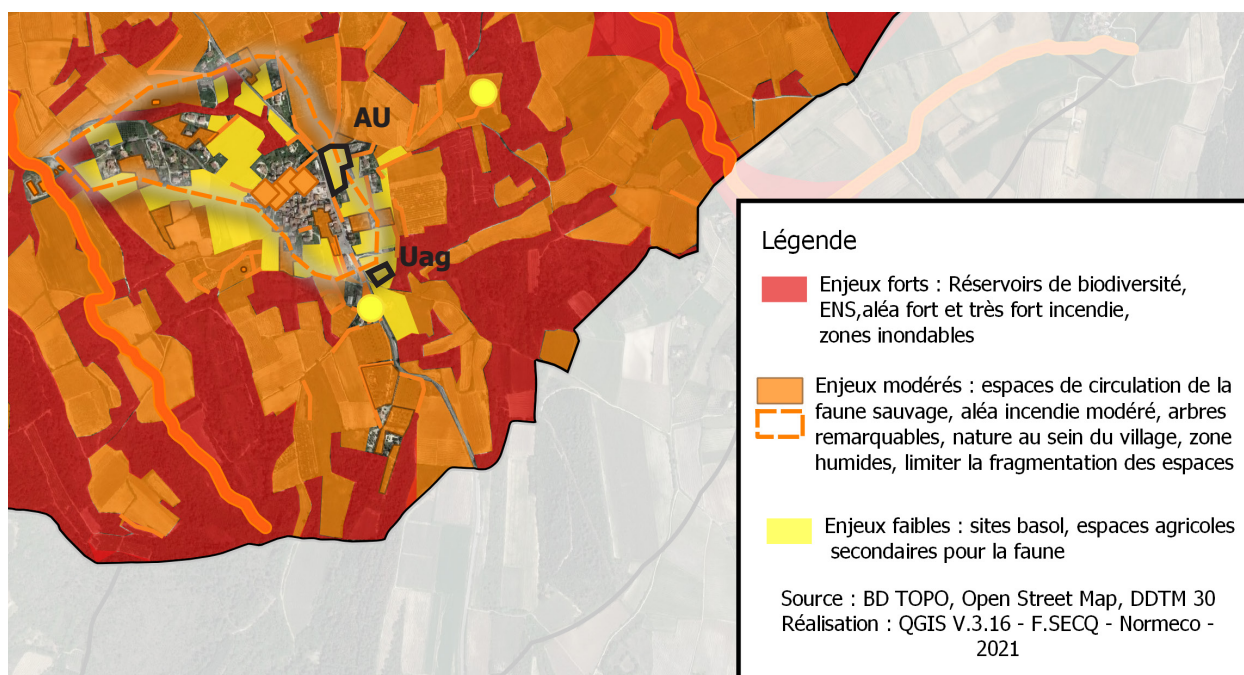
Les émissions lumineuses nouvelles engendrées par la mise en œuvre de la révision générale du PLU seront très minimales car un seul nouveau quartier nécessitera l'extension du réseau de luminaires nocturnes. Ces derniers seront caractéristiques d'un quartier d'habitat, avec des lampadaires le long des trottoirs.

**[ L'impact peut être évalué comme négatif très faible, direct et permanent pour la biodiversité. Les règles obligatoires de gestion des éclairages nocturnes sont rappelées dans une OAP thématique et les recommandations d'extinction indiquées. ]**

## IV.5. INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITÉ ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

### IV.5.1. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ISSUS DE L'EIE

A l'issue de l'EIE, une carte de synthèse des enjeux environnementaux a été établie. La zone AUh et l'habitat en zone Uag projetés se situent en zone d'enjeu faible (cf carte de superposition suivante).



*Enjeux écologiques de l'EIE superposés aux zones de développement du PLU*

### IV.5.2. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les milieux naturels remarquables (réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue, corridors écologiques et zones humides) sont protégés par un zonage spécifique N. Ces zonages limitent de manière importante les possibilités d'aménagement sur les espaces naturels et agricoles à enjeux.

Le règlement du PPRi et la bande de 20m non-aedificandi éditée dans le règlement protègent les principaux cours d'eau communaux et leurs abords de toute urbanisation. Les ripisylves sont également protégées par un zonage N.

En complément, le PLU prévoit la protection des éléments naturels supports de biodiversité présents sur la commune et constituant la trame verte et bleue par classement au titre du L151-19 / L151-23 du CU.

Les zones de développement du PLU se situent au sein de la trame agricole secondaire, enclavés ou au bord direct de l'urbanisation existante, sans enjeu notable pour le maintien de la biodiversité (cf carte ci-dessous).

**[ La révision générale du PLU n'altérera aucun réservoir de biodiversité identifié au sein de la trame verte et bleue communale. La révision générale prévoit la protection des espaces de nature au sein du tissu villageois, ce qui aura un impact positif durable pour la faune locale et pour la perméabilité écologique du tissu urbain. Les secteurs de projet se situent en dehors des réservoirs et ne comprennent aucun corridor. Les incidences sur la trame verte et bleue sont globalement positives avec un gain en protection par rapport au PLU précédent.**



*Trame verte et bleue communale superposée aux zones de développement du PLU*

### IV.5.3. FRAGMENTATION DES ESPACES

Le projet communal a pour but de développer l'urbanisation au sein du tissu bâti existant ou en continuité du tissu bâti existant. Il ne provoquera donc pas de fragmentation des espaces naturels et agricoles.

**[ Les incidences sur la fragmentation des espaces sont donc jugées négligeables, la fonctionnalité écologique du territoire sera conservée.**

### IV.5.4. INCIDENCES SUR LA FAUNE

Les relevés de terrain diurnes réalisés entre avril et juin 2022 n'ont pas relevé la présence d'espèces protégées sur les zones de projet retenues.

#### OISEAUX

Concernant les habitats présents sur les sites, ils sont constitués de secteurs en friche anciennement cultivées en vignes soit entourés d'habitations (AUh) soit en friche mais sans présence d'arbres ou arbustes (Uag). Ces 2 zones peuvent donc convenir au cortège d'espèces des milieux urbains : Serin cini, Mésange charbonnière, Chardonneret élégant, Moineau domestique, Tourterelle tuque, Pigeon biset domestique, etc.

Les zonages PNA de la Pie-grièche méridionale et du Vautour Percnoptère sont localisés en dehors des zones de projet et éloignés du village. Ces espèces ne sont pas

considérées comme potentielles à l'échelle des sites, aucune incidence n'est attendue sur ces espèces.

Au regard des inventaires réalisés, des données communales disponibles (faune-lr.org) et des habitats présents, aucune espèce non observée en 2022 susceptible de constituer un enjeu fort localement n'est attendue comme nicheuse au sein des zones d'étude.

#### REPTILES

Une espèce de reptile a été observée dans les zones étudiées et en périphérie proche. Il s'agit :

- De la Tarente de Maurétanie (enjeu faible) : Un individu a été observé en thermorégulation en bordure de la zone AUh. Il s'agit d'une espèce typiquement méditerranéenne qui affectionne les milieux anthropiques qui lui servent à la fois d'abris et de placette de thermorégulation.

#### ■ Habitats d'espèces

Les zones étudiées sont composées de friches, favorables à diverses espèces communes de reptiles comme la Couleuvre de Montpellier et la Tarente de Maurétanie.

#### LES AMPHIBIENS

Aucun amphibien n'a été observé lors des inventaires et aucun point d'eau n'a été découvert.

Deux grands types de milieux sont indispensables à l'accomplissement du cycle biologique des amphibiens.

Il s'agit :

- Des milieux aquatiques nécessaires à la reproduction,
- Des milieux terrestres utilisés comme site d'estivage et d'hivernage.

Au cours des prospections, aucun habitat aquatique n'a été découvert. Les habitats qui composent les zones d'étude ne sont pas susceptibles d'accueillir des amphibiens en phase terrestre.

### LES MAMMIFÈRES TERRESTRES

La présence d'une espèce a été avérée localement. Il s'agit :

- Du Lapin de garenne : Un individu été observé en bordure de la zone Uag, chemin de la croix. Si cette espèce peut coloniser tout type de milieux, elle affectionne particulièrement les sols meubles en milieu ouvert mais aussi dans les zones buissonnantes et jusque dans les bois.

Les milieux ouverts présents localement, en périphérie urbaine, sont favorables potentiellement au Mièvre d'Europe, à la Fouine, au Blaireau d'Europe au Sanglier ou encore au Hérisson d'Europe.

### SYNTHÈSE DES PRINCIPALES SENSIBILITÉS LIÉES À LA FAUNE

**[ Concernant l'avifaune, les habitats présents et l'environnement de les zones AUh et Uag étudiées ne revêtent pas d'enjeu notable pour les oiseaux, les incidences sont faibles.**

**[ Concernant les reptiles, les enjeux apparaissent faibles vu les espèces contactées et potentielles sur les secteurs.**

**[ Concernant les amphibiens, aucun enjeu n'a été relevé, absence d'incidence.**

**[ Concernant les mammifères terrestres, les espèces inventoriées sont relativement communes localement; L'enjeu global est faible pour les mammifères terrestres à l'échelle des sites.**

### IV.5.4.1. Mesures ERC préconisées en faveur de la faune

A ce stade l'étude et en l'absence de plans de masse précis concernant les futurs projets, seules des mesures génériques sont proposées en se basant sur les enjeux identifiés lors des inventaires.

#### *Mesures de réduction d'impact*

### **R1 - RÉALISER LES TRAVAUX LES PLUS IMPACTANTS EN DEHORS DES PÉRIODES LES PLUS SENSIBLES POUR LA FAUNE**

Afin d'éviter la destruction d'individus et de réduire le dérangement sur les différentes espèces (avifaune et herpétofaune notamment), il est préconisé de réaliser les travaux les plus à risque (opérations de terrassement) hors période de plus forte sensibilité.

|       | J | F | M | A | M | J | J | A | S | O |
|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| aune  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| tiles |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

: rouge : période sensible, travaux à proscrire ; vert : période non sensible, travaux

Concernant l'avifaune, cette mesure vise ainsi à éviter le dérangement et la destruction de nichées au cours de la période de reproduction, période cruciale dans le déroulement du cycle biologique des oiseaux. En effet, dans le cas où les travaux les plus impactants seraient réalisés pendant cette période, il y aurait un risque important de destruction ou d'abandon de nichées d'espèces protégées dont certaines d'intérêt patrimonial. Ainsi, la période à éviter en ce qui concerne les travaux de défrichage et de terrassement est comprise entre mars et mi-juillet, couvrant ainsi la période de reproduction des espèces ainsi que l'élevage des jeunes.

Concernant la petite faune, la période de plus forte sensibilité concerne en particulier les reptiles et correspond à la période de reproduction et d'hivernage. Les travaux de défrichage et de terrassement sont ainsi à éviter de novembre à juillet.

### **R2 - LIMITER L'ATTRACTIVITÉ DE LA ZONE DE CHANTIER POUR LES AMPHIBIENS**

Certaines espèces d'amphibiens sont capables de coloniser rapidement des milieux remaniés. Afin d'éviter la création de sites de pontes favorables en phase de chantier, les éventuelles ornières créées par les engins devront être régulièrement comblées. Ce comblement pourra être réalisé à partir des matériaux extraits sur



place ou par l'apport de sable.

## IV.5.5. INCIDENCES SUR LES HABITATS

### NATURELS ET LA FLORE

Concernant les habitats naturels présents sur les zones de projet envisagées et exposées à la destruction via l'aménagement des secteurs, le niveau d'impact a été jugé faible pour les habitats présents de part leur faible enjeu écologique ou l'impact d'une faible superficie, rapportée à la présence de l'habitat sur l'ensemble du territoire communal (cartes d'habitats naturels présentes ci après pour chaque secteur prospecté).

**[ Les relevés floristiques réalisés sur les zones AUh et Uag (3 sorties terrain au printemps dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU), n'ont pas mis en évidence la présence d'espèces patrimoniales.**

#### FRICHE POST-CULTURALE (EUNIS I.1.5)

Cet habitat naturel correspond à une zone dans laquelle une végétation herbacée puis arbustive, d'abord typique des milieux perturbés puis de plus en plus autochtone, se développe. Les enjeux floristiques de ces milieux sont souvent faibles, seules des espèces dites pionnières adaptées aux milieux perturbés et extrêmement communes s'y développent.

Les friches du secteur AUh et Uag correspondent à d'anciens terrains agricoles à différents stades d'évolution, la friche du secteur AUh étant plus ancienne que celle de la Uag et n'ayant pas été défrichée de ses vignes.

Ainsi la friche du secteur Uag correspond à une parcelle dont l'activité a été arrêtée il y a quelques années seulement (1-2 ans), sol pauvre, faible biodiversité végétale. Intérêt écologique très faible.

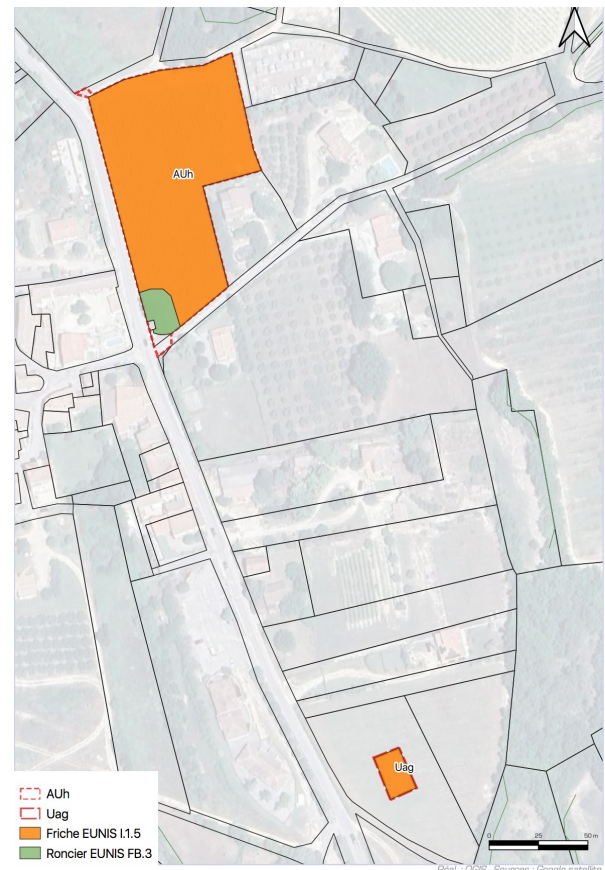
Dans les friches dont l'activité agricole s'est arrêtée depuis plus longtemps, comme c'est le cas au secteur AUh, la biodiversité végétale y est plus importante que pour les friches récentes, les espèces relevées ne sont toutefois pas protégées et sont proches du cortège des rudérales (laurier tin, vignes, chardons, Fausse roquette blanche, dactyle aggloméré, vipérine, clématite des haies, avoine stérilis, potentille, euphorbes, armoise...).

#### RONCIER (EUNIS FB.3)

On observe sur la zone AUh un massif de ronces au Sud du genre *Rubus* sp. Le milieu est épineux, assez dense et fermé, la strate herbacée est quasi inexistante. Le roncier, muni d'un système racinaire dense, mais aussi

grâce à ses nombreuses tiges et à sa végétation serrée, va ralentir le ruissellement des eaux de pluies. Il protège ainsi le sol de l'érosion. L'enjeu concernant cet habitat est faible.

**[ Les incidences sur la flore et les habitats naturels sont donc jugées faibles sur le long terme, les plantations nouvelles prévues via les OAP sectorielles permettront de réduire l'effet d'artificialisation des sols.**



#### PHOTOGRAPHIES DES HABITATS DE LA ZONE UAG



## PHOTOGRAPHIES DES HABITATS DE LA ZONE AUH



## IV.6. INCIDENCES SUR LES SOLS

Les modifications des sous-sols et des sols ont essentiellement lieu durant la réalisation des aménagements et constructions et présentent un effet permanent :

- Terrassements et tranchées nécessaires à la réalisation des chaussées et des réseaux afférents.
- Terrassements et excavations nécessaires à la réalisation des bâtiments, notamment des parcs de stationnement souterrains pour les immeubles collectifs si besoin.
- Excavations nécessaires à la réalisation des ouvrages de rétention et de gestion des eaux pluviales.

La topographie des secteurs urbanisables est relativement plane. Cette topographie initiale sera respectée au maximum. Aucun déblai ou remblai significatif n'est prévu sur les différents secteurs, de même qu'il ne sera fait aucun apport de terres extérieures aux sites pour ne pas perturber la nature du sol. De légères modifications du sol peuvent avoir lieu lors de l'étalement des terres excédentaires liées aux travaux de fondation ou à l'excavation des ouvrages de rétention. Cela impactera légèrement la topographie naturelle des secteurs.

**[ Les incidences sur les sols sont jugées négatives, moyennes, directes et permanentes.**

## IV.7. INCIDENCES SUR L'EAU

L'aménagement urbain des secteurs aura comme conséquence un surcroît des volumes et des débits de rejet des eaux usées et des eaux pluviales.

Cette incidence engendrera potentiellement l'augmentation des rejets de polluants vers les milieux récepteurs et éventuellement la dégradation des milieux aquatiques si les réseaux ne sont pas suffisamment dimensionnés.

L'impact de ces rejets sur la qualité des milieux aquatiques dépend :

- De l'efficacité des équipements et infrastructures de la commune en matière de collecte et de traitement des eaux usées ;

- De l'existence d'ouvrages de régulation et de traitement des eaux pluviales sur la commune ainsi que de l'importance des surfaces imperméabilisées et notamment des surfaces de voiries et de parkings.

Afin de limiter, réduire, voire même supprimer ces impacts, le projet de révision générale du PLU intègre différentes mesures :

- Prise en compte des capacités de traitement des installation d'assainissement des eaux usées de la commune. Les eaux usées générées par les projets programmés seront amenées à la STEP, en capacité suffisante pour les absorber.
- Gestion du pluvial à la parcelle avec intégration des mesures de gestion de l'assainissement pluvial sur les secteurs : création d'un bassin ou noues paysagères végétalisées permettant la rétention des eaux pluviales sur les secteurs et la décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

#### **GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE : ÉQUILIBRE BESOINS/RESSOURCE**

*cf justification du projet urbain PLU.*

L'adéquation besoins/ressources en eau potable est respectée à horizon du PLU et les nouvelles formes urbaines (plus denses) vont vers une réduction des consommations en eau potable.

#### **GESTION DES SYSTÈMES D'ASSAINISSEMENT : ÉVITER LA SURCHARGE DE LA STEP**

*cf justification du projet urbain PLU.*

La station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents supplémentaires dus à la future population qui sera accueillie sur le territoire communal.

## **IV.8. INCIDENCES SUR L'AIR, LE CLIMAT ET LA VULNÉRABILITÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

La révision générale du PLU ne permet pas l'installation de populations sensibles à proximité des routes à fort trafic, évitant ainsi toute exposition de personnes sensibles aux polluants atmosphériques.

Concernant les secteurs urbanisables, plusieurs facteurs peuvent avoir un effet sur le climat : la conception des bâtiments (isolation, orientation, matériaux utilisés...), les aménagements extérieurs (plantations et espaces verts), l'utilisation d'énergies fossiles ou renouvelables et enfin le trafic routier généré.

La localisation de la zone AUh, accolée à l'enveloppe urbaine et proche des services, encourage les déplacements doux (piétons, vélos) puisque l'école, la mairie par exemple sont accessibles rapidement à pieds, réduisant ainsi l'usage des véhicules motorisés au sein du village, première source d'émissions de GES.

En protégeant la nature en ville, la révision générale du PLU lutte contre la constitution d'îlots de chaleur au sein de l'espace urbain de la commune. La modération des températures est également favorable à un usage plus modéré de la climatisation en période de chaleur.

Le règlement du PLU prévoit l'orientation bioclimatique des futures constructions afin de profiter de la lumière et la chaleur du soleil dans les pièces de vie et ainsi limiter l'utilisation du chauffage notamment.

Le maintien de la végétation existante des secteurs se ra maintenu en grande partie grâce à l'application d'un % de végétalisation. Des plantations seront obligatoires dans chaque secteurs urbanisables afin de créer ombre et fraîcheur pour les riverains. Les arbres permettront également l'absorption de CO<sub>2</sub> à l'échelle locale. Il sera demandé d'utiliser des essences végétales adaptées au climat méditerranéen, peu gourmandes en eau et supportant les chaleurs estivales et les pluies cévenoles automnales (cf. palette végétale annexée au PLU).

**[ L'impact global de la révision générale du PLU de Saint-Jean-de-Ceyrargues est donc négligeable sur l'air communal et le climat. La protection de la nature en ville et les mesures exigées menant à des modalités**



de construction plus durables auront un effet positif durable sur la vulnérabilité du territoire face au changement climatique.

## IV.9. INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE

Le projet de PLU intègre les enjeux patrimoniaux comme fondateurs des choix urbains.

Les secteurs à enjeux sont évités et les interventions sont en dehors des perspectives urbaines.

Le PLU identifie et protège le patrimoine bâti par l'article L.151-19 : bâtis spécifiques, petit patrimoine.

**[ Le PLU aura un impact positif sur le patrimoine, le PLU actuel n'ayant pas mobilisé les outils réglementaires de protection.**

## IV.10. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Le projet de PLU intègre le paysage comme composante du projet, en évitement des secteurs à enjeux et traduction en zonage N ou Ap.

Parallèlement les éléments plus ponctuels du paysage (jardins, alignement,...) sont identifiés au titre du L.151-19 et protégés.

De nombreuses règles (hauteur, clôtures, aspect extérieur des constructions,...) permettent d'encadrer les futurs projets pour préserver la qualité paysagère des secteurs urbains et à urbaniser.

**[ Le PLU aura un impact positif sur le paysage.**

## IV.11. INCIDENCES SUR LE SOL

L'accroissement de la population sur le territoire communal est de nature à augmenter la consommation d'espace et l'artificialisation des sols.

Afin de limiter la consommation d'espace et les

extensions sur les espaces naturel et agricole, le projet communal s'est fixé des objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'espaces par rapport à la dernière décennie. Il promeut également la densification du tissu urbain existant.

Le projet communal ne prévoit qu'une seule zone d'ouverture à l'urbanisation, qui comprend des terrains agricoles non cultivés. Il n'y a pas d'urbanisation de secteurs considérés comme naturels.

La part d'espaces agricoles consommée reste faible et localisée sur des terrains entourés par l'urbanisation.

**[ L'impact peut être considéré comme négatif, faible, mais direct et à long terme.**

## IV.12. INCIDENCES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU prévoit 7 emplacements réservés. 3 pour des équipements publics et 4 concernant l'amélioration de la circulation routière et piétonne sur la commune.

En ce qui concerne les Emplacements Réservés liés à la circulation piétonne, ils n'amèneront que des changements mineurs afin de relier l'école au village. Les 3 autres sont liés à la sécurisation de la RD 7 et de l'élargissement d'un chemin, les travaux liés ne seront pas de nature à créer de nouvelles incidences sur l'environnement communal, ces derniers se situant sur des routes déjà existantes ou en zone urbaine, les dérangements sont donc déjà présents et les enjeux environnementaux réduits.

Pour les 3 ER liés aux équipements publics, le C1a prévoit une aire naturelle de stationnement sur une parcelle analysée comme à faible enjeu environnemental par l'EIE. Ce stationnement ne permettra pas d'imperméabilisation et n'autorisera pas d'aménagement lourd, les incidences peuvent donc être considérées comme négatives faibles, vu la superficie impactée.

Les ER C1b et C1c ont pour but de créer un espace de loisirs pour les enfants, comprenant des jeux ne nécessitant pas d'aménagements lourds. La parcelle en question est une prairie à enjeux faibles vis-à-vis de l'environnement, sa localisation au sein du village ayant minoré les possibilités d'installations d'une faune à en-



jeux. Toutefois elle est bordée d'un talus arboré identifié comme nature en ville qui sera conservé (protection L.151-23), évitant toute incidence. Une grande partie de la parcelle restera en prairie tondue, pouvant bénéficier à la flore et aux insectes via une gestion raisonnée.

**[ Les emplacements réservés du PLU n'engendreront pas d'incidences négatives notables sur l'environnement.**

## IV.13. INCIDENCES CUMULÉES AVEC D'AUTRES PROJETS

Aucun autre projet de grande ampleur pouvant cumuler des enjeux avec la révision du PLU n'est connu sur le territoire de Saint-Jean-de-Ceyrargues.

**[ Aucune incidence cumulée n'est donc attendue via la mise en œuvre du PLU.**

## IV.14. INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

### CADRE RÉGLEMENTAIRE

De par les articles L.414-4 et suivants et R.414-19 et suivants du code de l'environnement, la commune se doit de réaliser une notice des incidences Natura 2000 dans le cadre de la révision générale de son PLU. Ce rapport permettra de vérifier si oui ou non la révision du PLU aura des incidences sur les sites Natura 2000 situés sur la commune et si elle ne vont pas à l'encontre des objectifs du Document d'Objectif du site.

Dans le scénario où le projet communal n'engendre aucune incidence négative significative sur le site Natura 2000, il sera mis en place une notice simplifiée des incidences Natura 2000. La notice simplifiée comportera un exposé concis et argumenté que les objectifs et projets du PLU n'affecteront pas le site.

### INCIDENCES

Pour rappel, la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues n'est pas concernée par un zonage du réseau Natura 2000- Le site le plus proche est localisé au Nord-Est et concerne la Zone de Protection Spéciale (ZPS) des

Garrigues de Lussan.

Le projet communal est situé hors périmètre d'un site Natura 2000, et les zones AUh et Uag ne sont constituées d'aucun habitat d'intérêt communautaire. La révision du PLU n'est donc pas de nature à détruire des habitats potentiels de chasse ou de reproduction des espèces d'oiseaux inféodées à la ZPS des Garrigues de Lussan.

De plus, le projet communal préserve les grands espaces de nature et espaces agricoles autour du village susceptibles d'être utilisés de manière secondaires par ces espèces. Aussi, les alignements arborés et boisements présents sur la commune peuvent être utilisés pour le déplacement des espèces Natura 2000 à plus large échelle ou comme halte ou zone de chasse secondaire, ils sont protégés au sein du règlement. Les terres agricoles, zones de chasse potentielles, sont également maintenues sur la commune.

Les 2 autres sites situés dans un rayon de 15 km, à savoir la ZSC : Falaises d'Anduze et la ZSC Le Gardon et ses gorges ne seront pas non plus impactés par le projet communal de Saint-Jean-de-Ceyrargues, les habitats et espèces communautaires inféodées à ces sites n'étant pas présents et ne trouvant pas de gîtes potentiels sur les zones de projet. Le transit par le territoire communal est également maintenu (protection des continuités écologiques dans le PLU).

**[ Il est donc raisonnable de conclure à l'absence d'incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 alentours, le projet communal n'altérant aucune zone de reproduction ou d'alimentation d'espèces d'intérêt communautaire ni aucun habitat d'intérêt communautaire.**

## V. SYNTHÈSE

| Thématique                       | Niveau d'impact                   | Synthèse de l'effet                                                                                                                                                                                                                                                   | Mesures                                                                                                                                                                                                                                         | Effet résiduel |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Santé humaine / risques naturels | Négatif indirect faible permanent | Risque inondation par ruissellement pluvial suite aux constructions et imperméabilisation des sols                                                                                                                                                                    | Mesure de compensation : la compensation des sols se fera à raison de 120L/m <sup>2</sup> imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention. Cette mesure permettra de compenser les incidences de l'imperméabilisation des sols      | Faible         |
|                                  | Négatif indirect fort permanent   | Aléa retrait-gonflement des argiles fort sur les zones constructibles                                                                                                                                                                                                 | Mesure de réduction : revêtement perméables des parkings et maintien en espaces verts sur les zones constructibles<br><br>Mesure d'évitement : Prescriptions de construction annexées au PLU pour éviter les effets de cet aléa lié aux argiles |                |
| Population                       | Positif direct Fort long terme    | Diversification de l'offre en logements, ciblée vers des familles et des foyers au revenus plus modestes<br><br>Conforter et développement des activités et des équipements publics                                                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                               | -              |
| Continuité écologique            | Positif direct Fort long terme    | Plantations diversifiées et caractéristiques des zones méditerranéennes pour respecter la biodiversité locale et assurer un faible besoin en eau.                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                                                                               | -              |
|                                  | Positif direct Fort long terme    | Préservation des continuités écologiques grâce à un zonage adapté N ou A ou au L.151-23 du CU, empêchant toute construction potentiellement altératrice des milieux remarquables<br><br>Recul vis-à-vis des cours d'eau inscrit au sein du règlement d'au moins 10 m. | -                                                                                                                                                                                                                                               | -              |

|                            |                                              |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |
|----------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Flore et habitats naturels | Négatif direct<br><b>faible</b> permanent    | Destruction d'un cortège d'habitat et de flore d'enjeu faible                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Faible                |
| Faune                      | Négatif indirect<br><b>faible</b> temporaire | Dérangement des espèces en phase de chantier                                                    | <p>Mesure de réduction : évitement des périodes de reproduction pour les secteurs susceptibles d'accueillir des espèces protégées ou en bordure d'un site naturel remarquable</p> <p>Mesure d'évitement : Recul non-constructible de 20m si réservoirs de biodiversité en limite de zone constructible.</p> <p>Protection des amphibiens lors des travaux</p> | Très faible           |
| Nuisances olfactives       | Négatif indirect<br><b>modéré</b> permanent  | Nuisances au niveau des interfaces espace urbain / agricole                                     | Mesure de réduction : maintien d'une zone tampon, suffisamment épaisse et végétalisée en frange urbain/agricole des nouveaux secteurs urbanisables concernés                                                                                                                                                                                                  | Faible                |
| Pollution lumineuse        | Négatif direct<br><b>faible</b> permanent    | Pollution lumineuse au niveau de la nouvelle voirie éclairée des nouveaux secteurs urbanisables | Mesure de réduction : luminaires adaptés pour réduire les nuisances sur la faune et extinction des éclairages communaux une partie de la nuit.                                                                                                                                                                                                                | Très faible à positif |
| Sols                       | Négatif direct<br><b>Modéré</b> permanent    | Consommation d'espace agricole                                                                  | <p>Mesure de réduction : réduction de la surface consommée par rapport aux 10 dernières années</p> <p>Maintien d'espaces libres de pleine terre ; mobilisation des capacités de densification des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante</p>                                                                                          | Faible                |
| Eaux                       | Négatif direct<br><b>faible</b> permanent    | Pression sur la ressource en eau potable                                                        | Forme urbaine dense en AUh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Faible                |

|               |                                          |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                           |             |
|---------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Paysage       | Positif direct Fort long terme           | Protections des perspectives, de la diversité paysagère<br><br>Protection des éléments ponctuels (L.151-19)<br><br>Protection de la nature en ville et des espaces végétalisés | -                                                                                                                                                                         | -           |
| Patrimoine    | Positif direct Fort long terme           | Identification et protection du patrimoine vernaculaire                                                                                                                        | -                                                                                                                                                                         | -           |
| Air et Climat | Négatif indirect <b>faible</b> permanent | Dégradation mineure de la qualité de l'air et changement climatique entraînant une aggravation des chaleurs et des pouvant aggraver les risques                                | Mesures de réduction : développement urbain à proximité du centre-ville pour limiter les flux ; protection de la nature en ville; orientation bioclimatique des bâtiments | Négligeable |



---

## VI. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHÉMAS, PROGRAMMES

---

---

### VI.1. SCOT

---

#### PADD

> Prendre notre part aux grands enjeux environnementaux

- Favoriser un usage maîtrisé et économe de l'espace
- Préserver les espaces agricoles, pastoraux et forestiers
- Préserver la biodiversité
- Préserver la ressource en eau
- Favoriser la production d'énergies renouvelables
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Réduire la production de déchets et poursuivre leur valorisation

#### DOO

> Les stratégies de préservation et valorisation des ressources naturelles

- Préserver en quantité et en qualité la ressource en eau
- Préserver et développer la biodiversité
- Valoriser les énergies renouvelables
- Préserver et valoriser les patrimoines paysagers
- Maîtriser les impacts de l'exploitation des ressources Naturelles locales

- Réduire l'empreinte des déchets

Le PLU de Saint-Jean-de-Ceyrargues répond à ces objectifs comme suit:

Les espaces naturels, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés et font l'objet d'un classement en zone N. Dans ces espaces, la constructibilité est encadrée et permet une évolution limitée des constructions existantes, aucune nouvelle construction n'est autorisée y compris les exploitations agricoles et forestières. Ce classement constitue une mesure forte d'évitement et d'encadrement des possibilités constructibles dans ces espaces à forts enjeux écologiques. La compatibilité de la trame verte et bleue communale a été démontrée dans l'état initial de l'environnement du PLU. Les continuités écologiques des trames vertes et bleues seront préservées par une zonage adapté dans le PLU, par un objectif dédié dans le PADD et par des éléments de protection au sein du règlement (EBC, L.151-19 ou L.151-23 du CU, recul vis-à-vis des berges etc).

La nature en ville, la trame verte urbaine, fait également l'objet de mesures de protection et des obligations de maintenir des espaces libres en plein terre et plantés sont inscrites dans le règlement.

La trame noire est également conservée. Les nouvelles urbanisations prévues par le PLU viennent en continuité et compacité de l'urbanisation et permettent de limiter le développement de l'éclairage public. Des coupures d'urbanisation sont également maintenues et vont dans le sens de la préservation des corridors écologiques et de leurs fonctionnalités en y développant ni urbanisation, ni éclairage public.

Des espaces de nature seront maintenus ou créés dans chaque secteur ouvert à l'urbanisation, afin de lutter contre les effets de chaleur et s'adapter au changement climatique.

Le développement des ENR est prôné et autorisé dans le règlement en prenant en compte les spécificités du territoire, permettant ainsi de respecter les enjeux environnementaux et paysagers du territoire.

Le choix d'un secteur AU proche des arrêts de bus et permettant de rejoindre à pied le centre village et les services permet de limiter l'usage de la voiture du la commune, participant ainsi à la réduction des GES.

## VII. INDICATEUR DE SUIVI

Des indicateurs de suivi ont été mis en place pour mesurer l'impact du PLU sur les milieux humains et environnementaux et connaître l'évolution « naturelle » du territoire.

| Obtention des données                                                                                                                                                                           | Etat zéro                                                                                                 | Périodicité                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cadastre numérique et photo-interprétation                                                                                                                                                      | Décompte réalisé à compter de l'approbation du PLU                                                        | Donnée traitée annuellement et validée en CM tous les 3 ans                                          |
| Cadastre numérique + autorisation d'urbanisme (Permis d'aménager, Permis de construire de collectifs)                                                                                           | Aucune destruction à l'approbation du PLU                                                                 |                                                                                                      |
| Se référer aux OAP pour voir l'état zéro de la végétation présente sur les zones AU qu'il convient de maintenir, obtention des données auprès de la commune ou du maître d'ouvrage des zones AU | Inventaire et reportage photographique après visite de terrain dans les 3 mois après l'approbation du PLU | À chaque permis d'aménager accepté, vérifier la présence de la végétation une fois les travaux finis |

### indicateurs de suivi du PLU

| Thème                                          | Impacts suivis                                                   | Indicateurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Etat zéro                                                                                                                                                                                                                                                                     | Fréquence                   |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Paysage, patrimoine                            | Dégradation du paysage                                           | • Nombreux indicateurs déjà identifiés dans d'autres thèmes : réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, EBC, haies, surface agricole,...                                                                                                                                                                                                                                                                                    | • Pas d'état zéro                                                                                                                                                                                                                                                             | Durée du PLU                |
|                                                | Destruction du petit patrimoine                                  | • Nombre d'interventions sur le petit patrimoine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | • Pas d'état zéro                                                                                                                                                                                                                                                             | Durée du PLU                |
|                                                | Destruction des sites archéologiques                             | • Nombre d'interventions sur les sites archéologiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | • Pas d'état zéro                                                                                                                                                                                                                                                             | Durée du PLU                |
| Risques                                        | Augmentation du risque inondation (débordement et ruissellement) | • Nombre de demande dans les zones à risque<br>• Nombre, nature et intensité des déclarations d'état de catastrophe naturelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | • Pas d'état zéro<br>• Pas d'état zéro                                                                                                                                                                                                                                        | Annuelle ou<br>Durée du PLU |
|                                                | Augmentation du risque feu de forêt                              | • Nombre de demande dans la zone à risque<br>• Nombre, nature et intensité des déclarations d'état de catastrophe naturelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | • Pas d'état zéro                                                                                                                                                                                                                                                             | Durée du PLU                |
|                                                | Augmentation des autres risques: mouvement terrain, séisme       | • Nombre, nature et intensité des déclarations d'état de catastrophe naturelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | • Pas d'état zéro                                                                                                                                                                                                                                                             | Durée du PLU                |
| Biodiversité, faune flore et habitats naturels | Réduction ou gain des espaces naturels remarquables              | • Surface et ratio de zones naturelles inscrites au PLU<br>• Surface et ratio des espaces verts réalisés dans le cadre d'aménagement<br>• Linéaire de haies créées dans le cadre de futurs aménagements<br>• Linéaire de murets en pierres sèches non jointées, créés dans le cadre de futurs aménagements<br>• Nombre de déclaration autorisant l'abattage de haies<br>• Nombre de permis de construire consistant à la réhabilitation de ruines | • environ 295 ha en N au PLU (44% environ de la commune)<br>• pas d'état zéro sur : espaces verts / linéaire de haies / linéaire de murets / abattage haies / murets en pierres sèches créés<br><br>• 3,17 ha protégés au titre de l'article L.151-19 CU<br>• 59,36 ha en EBC | Durée du PLU                |
|                                                | Impact sur les espèces animales et végétales protégées           | • Espèces protégées nécessitant un dossier de demande de dérogation d'espaces protégés: nombre de dossiers CNPN exigés dans le cadre des aménagements                                                                                                                                                                                                                                                                                             | • Pas d'état zéro (mesure en phase projet)                                                                                                                                                                                                                                    | Durée du PLU                |

indicateurs de suivi du PLU

| Thème                                   | Impacts suivis                                   | Indicateurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Etat zéro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fréquence                |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Pollutions nuisances                    | Détérioration de la qualité des eaux             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de PC en assainissement individuel</li> <li>• Qualité des masses d'eau (SDAGE et SAGE)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'état zéro</li> <li>• Masse d'eau souterraine et masse d'eau superficielle en bon état chimique et écologique (données SDAGE 2021)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                | Annuelle                 |
|                                         | Développement des sites potentiellement pollués  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de sites identifiés comme potentiellement pollués</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 sites potentiellement pollués</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Durée du PLU             |
|                                         | Augmentation des déchets                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de nouveaux points d'apports volontaires pour le tri sélectif</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'état zéro</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Durée du PLU             |
| Climat, réseaux et ressources, énergies | Réduction des espaces agricoles et naturels      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'autorisation de construire en réhabilitation (changement de destination)</li> <li>• Nombre de logements vacants restants</li> <li>• Nombre de permis accordés en densification</li> <li>• Densité des nouvelles opérations</li> <li>• Moyenne de personnes par ménage</li> <li>• Consommation d'espace : Surface consommée en hectare par l'urbanisation et type de sol consommé</li> </ul>                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'état zéro sur PC en réhabilitation</li> <li>• 16 logements vacants en 2018</li> <li>• Pas d'état zéro pour PC en densification</li> <li>• Densité dernière opération : 8 logs/ha</li> <li>• 2,39 pers/ménage en 2019</li> <li>• entre 2011 et 2021 : 1,30ha</li> </ul>                                                                      | Annuelle et Durée du PLU |
|                                         | Réduction spécifique des terres agricoles        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface Agricole Utilisée</li> <li>• Nombre d'exploitations et part d'actifs agricoles</li> <li>• Part en SICQ</li> <li>• Nombre de nouvelles implantations d'exploitation</li> <li>• Surface des déclarations d'arrachage</li> <li>• Surface des déclarations d'aide à la replantation, par type de cultures</li> <li>• Nombre d'interventions dans les zones AOC</li> <li>• Localisation des interventions selon le classement du potentiel des terres agricoles</li> <li>• Surface toujours en herbe</li> <li>• Nombre de cheptel créé</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie agricole utilisée en 2020 : 319 ha</li> <li>• 13 exploitation agricole en 2020</li> <li>• Pas d'état zéro sur : l'utilisation des SICQ / les nouvelles exploitations / les déclarations d'arrachage / les aides / le nombre interventions en AOC / le classement des terres / le nombre de cheptel</li> <li>• Aucun cheptel</li> </ul> | Durée du PLU             |
|                                         | Réduction de forêts soumises au régime forestier | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface des forêts soumises au régime forestier</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 59,36 ha soumis au régime forestier</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Durée du PLU             |
|                                         | Ressource en eau et réseaux                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation moyenne par habitants</li> <li>• Prélèvements en eau potable</li> <li>• Rendement du réseau AEP</li> <li>• Capacité de la station d'épuration</li> <li>• Conformité des assainissements non collectifs</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60,4% de rendement du réseau AEP en 2024</li> <li>• STEP de 450 éq/hab</li> <li>• 1 seul ANC</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                           | Annuelle<br>Durée du PLU |
|                                         | Impact sur les énergies fossiles                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'autorisation de panneaux photovoltaïque, eau chaude solaire, petit éolien</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'état zéro</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Durée du PLU             |





---

## D. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT ET SES DOCUMENTS GRAPHIQUES

---

## I. «T0» 2021

[ Le T0 de la révision générale de la présente révision générale du PLU est fixée à 2021.

Ce T0 à 2021 a été pris pour faciliter l'utilisation des données, notamment :

- Les données INSEE de 2024 sont les données complètes les plus récentes sur lesquelles s'appuyer et elles correspondent aux données légales au 1<sup>er</sup> janvier 2021.
- 2021 est la date de la loi Climat et Résilience. Prendre le même T0 simplifie la compatibilité, notamment pour la période 2021-2031 (pour laquelle la loi fixe l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'espace).

Le SCoT étant ancien (2013), le «T0» du SCoT n'a pas été pris comme critère, car trop éloigné de la situation actuelle.

## II. MÉTHODE DE DÉCLINAISON DU SCOT

La révision du PLU de Saint-Jean de Ceyrargues s'élabore dans un contexte supra-communal particulier :

- > un SCoT, approuvé en 2013, donc ancien, qui traduisait des trajectoires démographiques optimistes, alors que la tendance récente est au tassement démographique dans la région. Pour autant le SCoT de 2013 est en vigueur et le présent PLU doit lui être compatible.
- > une révision du SCoT en cours, mais donc la stratégie n'est pas encore finalisée et validée. Au moment de la finalisation du présent PLU, aucune donnée ne peut donc être prise en compte par anticipation.

Cependant, les échanges avec Alès Agglomération ont été constants tout au long de la réflexion du PLU, l'agglomération participant à la plupart des réunions de travail avec les élus.

Par ailleurs, la très petite taille de la commune ne la cible pas dans les axes stratégiques du SCoT actuel, et vraisemblablement pas non plus dans le futur SCoT.

## III. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

### III.1. CONSOMMATION PASSÉE

Il ressort des analyses :

- depuis le dernier PLU, 2007 : consommation de 2ha
- comparaison des photos aérienne, sur la base de l'enveloppe urbaine 2011 : 1,30ha 2011-2021
- mon diagnostic artificialisation : 0,98ha du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2020
- 10 dernières années avant l'arrêt : 0,6ha 2014-2024

Voir ci-dessus dans la partie «consommation d'espace».

### III.2. MOBILISER LE POTENTIEL DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES

La priorité de la commune est de mobiliser le potentiel à l'intérieur des zones urbaines existantes (base enveloppe urbaine du diagnostic de 2021).

La **population de départ** est celle en 2024 (recensement 2021, population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2024), à savoir 178 habitants à l'année.

La commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues présente actuellement plusieurs types de potentiels dans les enveloppes urbaines, données brutes :

- Les **logements vacants** sont au nombre de **16**
- Dans le centre ancien, différents bâtiments ont été identifiés comme n'étant pas utilisés comme habitation. Il s'agit de bâtiments agricoles, d'anciennes maisons vigneronnes ou caves,... qui dans l'absolu, pourraient être transformés en habitat.

L'analyse de terrain, conforte un potentiel de **5 bâtiments transformables** concentrés dans le centre ancien.

Bien sûr 100% ne seront pas réutilisés dans la durée du présent PLU.

- les analyses de terrain, montrent qu'aucun potentiel de création de logements n'existe sous forme de **dents creuse**. En effet, aucun terrain libre de toute construction n'existe dans les enveloppes urbaines.
- des **densifications** sont par contre possibles sur du parcellaire déjà occupé, et dont la disposition permet un découpage. Ces parcellaires représentent **3 logements**.
- aucun secteur de mutation urbaine, de renouvellement urbain.

Ces données brutes ont été confrontées aux réalités de terrain et à la temporalité du PLU (période 2021-2035).

Le centre ancien présente des bâtis de qualité variables, parfois très dégradés dont le ré-investissement / transformation va nécessiter de lourds investissements. C'est pourquoi ces bâtis ont été spécifiquement identifiés sur la carte du potentiel. Ces bâtis sont donc envisagés comme mobilisables sur du temps long et ne sont pas immédiatement comptabilisés dans le potentiel du présent PLU (qui ne vise que 2035, soit une dizaine d'années).

La commune présente donc un potentiel dans l'enveloppe urbaine de :

- Logements vacants : Certains nécessitent donc des investissements lourds, mais pour autant la commune est couverte par un Programme Local de l'Habitat qui prévoit 3 logements vacants à remettre sur le marché, pour la période 2021-2026. Prolongeant cet objectif, le PLU vise la remise sur le marché de **5 logements vacants d'ici 2035**.

- Bâtis transformables : considérant l'état dégradé de certains bâtis, mais aussi leur usage comme des garages (et n'ayant pas systématiquement vocation à changer de destination), le PLU vise 1 la remise sur le marché de **1 bâtiment transformable d'ici 2035** (20%).

- Aucun logement en dents creuses.

- Aucun terrain densifiable en raison de l'âge récent des constructions, de la connaissance de la dureté foncière et densification peu aisée en rapport du contexte physique.

**[ soit un total de 6 logements.**

**[ Sont aussi à considérer les constructions autorisées depuis 2021 (pour lesquelles les habitants ne sont pas intégrés au recensement de 2021), soit 6 logements.**

## III.3. LES OBJECTIFS

### III.3.1. LE TAUX DE CROISSANCE RETENU

Le taux de croissance affiché dans le ScoT de 2013, est 1,61% de croissance annuelle pour le secteur de la communes de St Jean de Ceyrargues, au regard de son attractivité (positionnement aux portes de l'agglomération, côté Nîmes et Uzès, avec un accès aisé).

Le territoire subit un tassement de la croissance démographique, mais pour autant, les atouts de la commune sont toujours d'actualité.

L'analyse de la croissance démographique communale montre un regain récent, lié aux possibilités de construire débloquées suite à la mise à niveau de la station d'épuration :

- jusqu'en 2021 : stagnation en raison du blocage des permis de construire, en raison de la STEP insuffisante.
- depuis 2021, reprise des permis de construire, qui se traduit dans la croissance démographique dynamique depuis 2015 (le temps de réaliser les constructions et que les habitants soient effectivement sur la commune).

L'absence de croissance démographique de la commune n'a donc pas été liée à une baisse de son attractivité, mais seulement à un problème technique ayant nécessité de suspendre les autorisations.

Ceci confirme l'attractivité de la commune, qui reste

réelle y compris dans les dernières années (2,3% de croissance entre 2015 et 2021).

Il est aussi rappelé que l'application d'un taux de croissance sur une commune aussi petite (178 habitants), n'a pas beaucoup de sens.

Le projet a donc croisé le nombre d'habitants effectifs, et le taux de croissance annuelle et vise donc une augmentation de population d'environ 30 personnes, correspondant à un **taux de croissance annuel de 1%**.

Le taux de 1% est bien inférieur au 1,61% du SCoT de 2013, tenant ainsi compte du tassement démographique global. Le taux de 1% est aussi nettement inférieur aux 2,3% de la dernière période 2015-2021 (pour laquelle on peut estimer qu'il y a eu un effet de rattrapage suite au déblocage de la STEP).

### III.3.2. LES BESOINS EN LOGEMENTS

#### QUI EN DÉCOULENT

Pour atteindre les objectifs démographiques, les besoins en logements sont de 25 logements:

- 13 logements en résidence principales, liés à l'augmentation de la population.
- 10 logements liés au desserrement de la population (moyenne des ménages se réduisant de 2,39 en 2021 à 2,1 en 2035), tenant compte de la tendance nationale à la réduction du nombre de personnes par ménage.
- 2 logements liés à des résidences secondaires, en application du taux de 14,2% actuel de la commune.

### III.3.3. LES BESOINS COMPLÉMEN-

#### TAIRES EN LOGEMENTS

Le besoin de 25 logements nécessaires au projet communal n'est donc pas entièrement satisfait dans l'enveloppe urbaine (6 logements) et avec les constructions engagées depuis 2021 (6 logements).

Un besoin complémentaire de 13 logements est donc à envisager en extension urbaine, avec application de la densité minimale de 13 logements/ha attendue par le SCo en vigueur, soit 1ha maximum.

En continuité directe avec le village, le secteur Nord-Est le «Bouquier», a été retenu suite à l'évaluation environnementale et permet d'apporter cette production complémentaire, dans une recherche de continuité de

l'enveloppe urbaine. Dans une recherche d'optimisation, et de limitation de la consommation d'espace, le projet envisagé comprend 14 logements sur une surface de 0,72ha (soit 19,4 logements/ha).

Cette densité de 19,4 logements/ha devrait répondre aux exigences du futur SCoT : en effet, les attendus de densité ne sont pas encore connus, mais seront vraisemblablement plus exigeants que le SCoT de 2013 (qui prévoit 13 log/ha).

La composition qualitative de ce secteur est encadrée par une OAP : traitement paysager des abords de voirie et liaisons piétonnes, des espaces publics, des clôtures traitement du front bâti sur la RD, du lien avec le village, du stationnement...

### III.3.4. LES BESOINS AGRICOLES

Les besoins agricoles ont été analysés dans le cadre du diagnostic agricole, notamment par des entretiens avec les acteurs agricoles de la commune.

Un besoin d'une nouvelle implantation d'exploitation agricole est remontée et a été travaillée en détail pour limiter la consommation d'espace et l'impact sur les terres agricoles et naturelles.

Son implantation en bordure du village permet de limiter les impacts paysagers et les coupures de la trame verte et bleue (impacts qui auraient été plus importants dans les espaces agricoles éloignés du village). Plus finement, l'OAP précise les cadres attendus en terme d'aménagement et d'intégration paysagère (depuis la RD, maintien du talus,...)

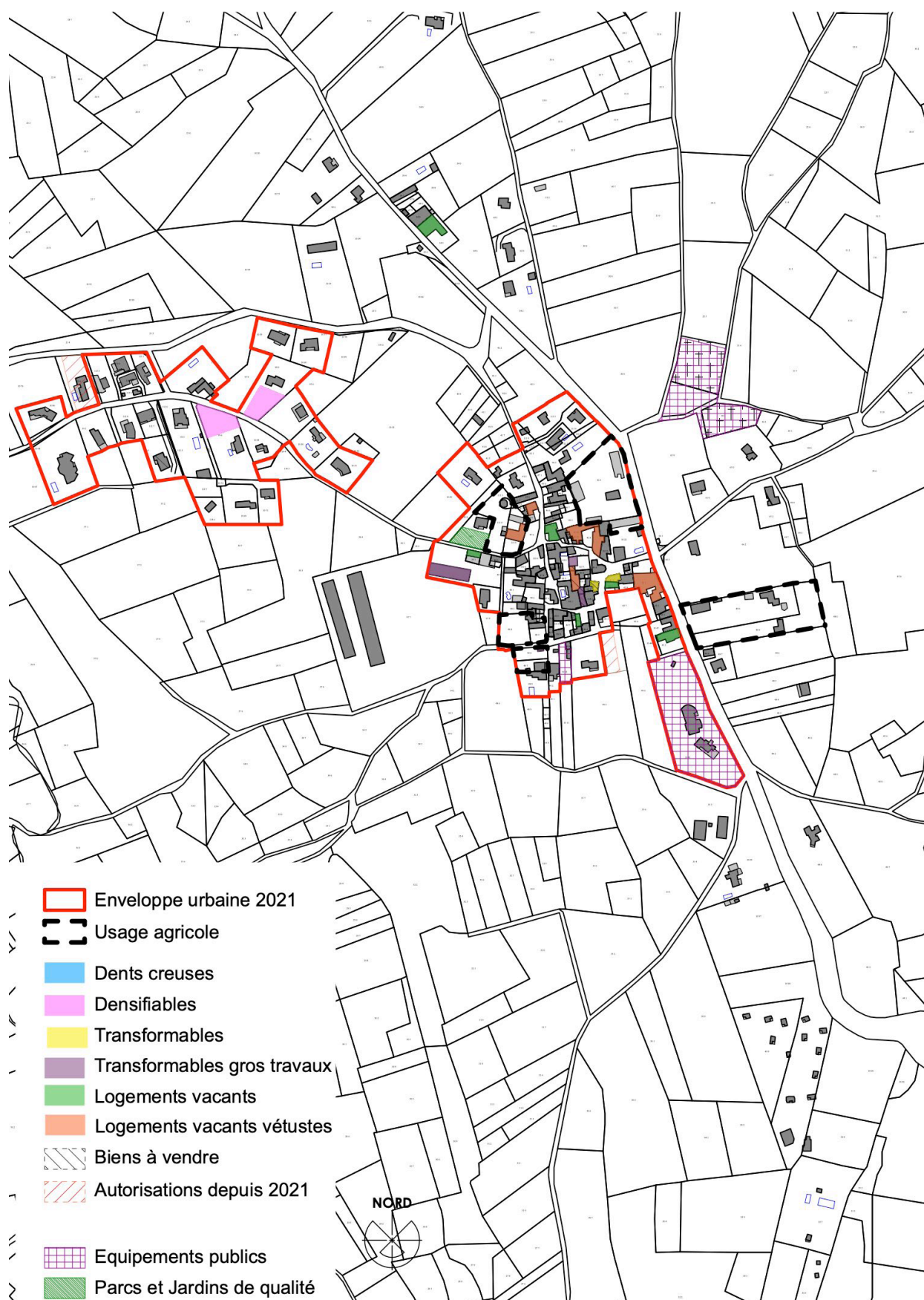
Son emprise a été limitée au strict nécessaire.

### III.3.5. LES BESOINS ÉCONOMIQUES

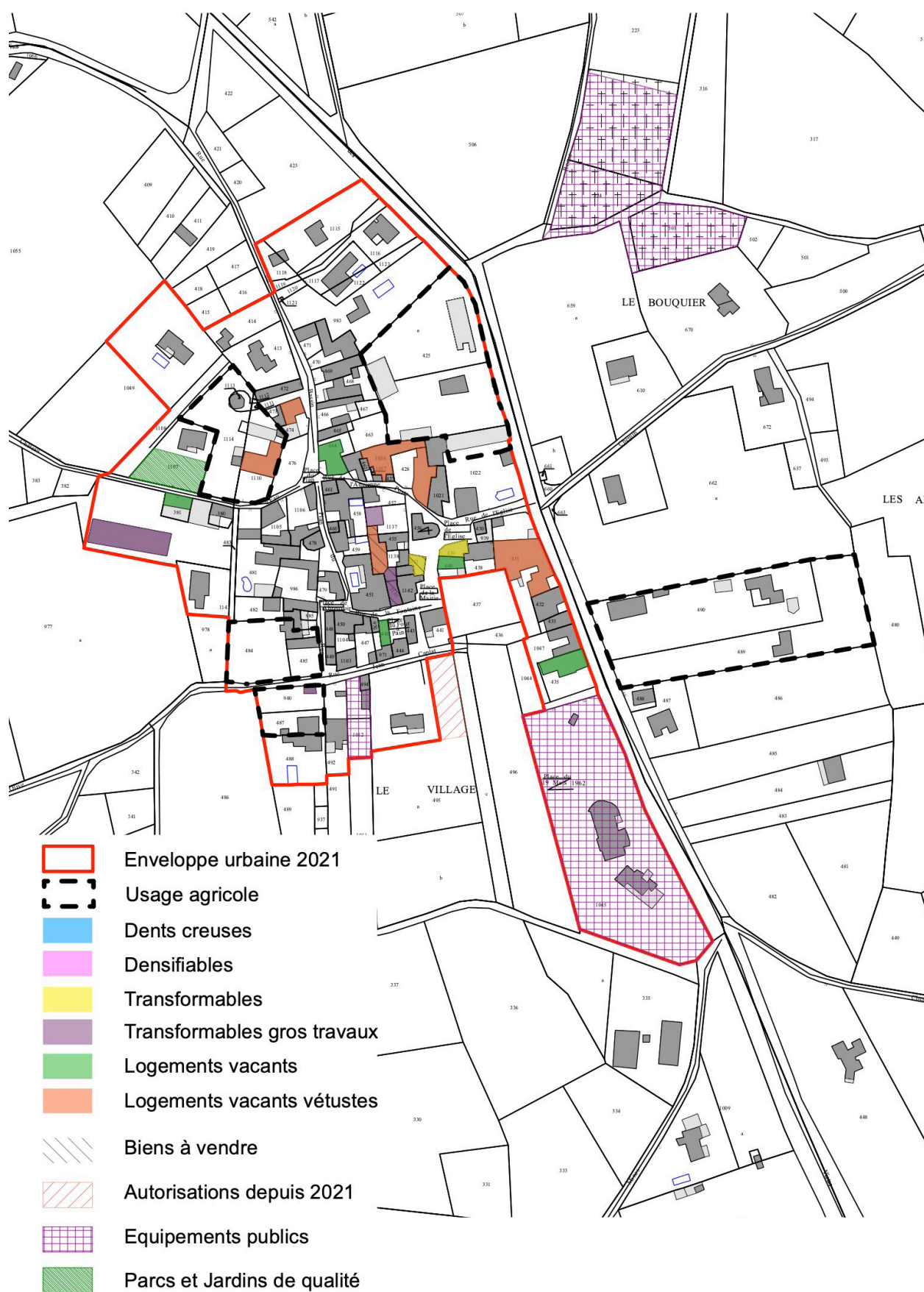
Les besoins en terme d'accueil touristique sur le village sur gérés par le règlement, sans aucune consommation d'espace.

Les besoins du camping restent inclus dans le périmètre de l'autorisation préfectorale d'exploiter et ne concernent aucun aménagement lourd. Les besoins en équipements sont cantonnés au secteur déjà urbanisés (Ut) du camping. Le reste du camping reste en aménagement naturel (Nt), sans emprise au sol. Aucune consommation d'espace n'est donc prévue.





Synthèse des capacités d'accueil dans l'enveloppe urbaine de 2021



Synthèse des capacités d'accueil dans l'enveloppe urbaine de 2021

1. Les données

| BASES DE CALCULS                               |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| nombre de logements / hectare                  | 13        |
| en neuf                                        |           |
| en dent creuse                                 | à l'unité |
| en division parcellaire                        | à l'unité |
| pondération (réalisation dans le temps du PLU) |           |
| dents creuses                                  | 100,00%   |
| divisions parcellaires                         | 20,00%    |
| changements d'usages / transformables          | 20,00%    |

LOGEMENTS

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| INSEE du 1er janvier 2024 (données de l'année 2021) |       |
| nb de résidences principales                        | 75    |
| nb de rés. secondaires                              | 15    |
| ratio de res.secondaire                             | 14,2% |
| nb de logts vacants                                 | 16    |
| nb d'habitants par logts                            | 2,39  |
| OBJECTIF 2035                                       |       |
| nb d'habitants par logt                             | 2,10  |
| nombre total de nouveaux logements                  | 25    |
| logements liés à la nouvelle population             | 13    |
| logements liés au desserrement de la population     | 10    |
| ratio de résidences secondaires                     | 14,2% |
| logements liés aux nouvelles résidences secondaires | 2     |

POPULATION

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| INSEE du 1er janvier 2024 (données de l'année 2021) |     |
| 2024                                                | 178 |

OBJECTIF 2035 (pop qui sera connu au 1er janvier 2038)

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Perspective de croissance     | 1,00% |
| Objectif 2035                 | 205   |
| augmentation de la population | 27    |

2. Le potentiel dans l'enveloppe urbaine

|                                                   | Surface                                        | Nombre de logements |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|
| dents creuses                                     | brut en ha                                     | 0                   |
|                                                   | ajustement / projet en ha                      | 0                   |
|                                                   | mobilisé (dans le temps du PLU) en ha          | 0                   |
| îlots ou coeurs d'îlots libres                    | en ha                                          |                     |
|                                                   | ajustement / projet en ha                      |                     |
|                                                   | mobilisé (dans le temps du PLU) en ha          | 0                   |
| divisions parcellaires                            | brut en ha                                     | 3                   |
|                                                   | ajustement / projet en ha                      | 2                   |
|                                                   | mobilisé (dans le temps du PLU) en ha          | 0,0                 |
| changements d'usages du bâti (transformables)     | en bâtis                                       | 5                   |
|                                                   | mobilisé (dans le temps du PLU) en logts       | 1                   |
| remise sur le marché de logements vacants         | en logements                                   | 16                  |
| 3 entre 2021-2026 (selon PLH)                     | pondéré (-5% considérés comme incompressibles) | 11                  |
| renouvellement urbain (démolition/reconstruction) | mobilisé (dans le temps du PLU) en logts       | 5                   |
|                                                   | 0                                              | 0                   |
|                                                   |                                                | 0                   |
|                                                   | potentiel brut dans l'enveloppe urbaine        | 24                  |
|                                                   | potentiel pondéré dans l'enveloppe urbaine     | 6                   |

3. Logements déjà créés à ce jour : à décompter

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| total de logements produits de 2021 à 2025 |   |
| 2021                                       | 4 |
| 2022                                       | 0 |
| 2023                                       | 2 |
| 2024                                       | 0 |

3. Besoins complémentaires

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| besoins complémentaires en nombre de logts | 13 |
|--------------------------------------------|----|

BESOIN D'EXTENSION EN HA 1,0

### III.4. LE PROJET DE PLU

| SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES             |            |        |  |
|--------------------------------------|------------|--------|--|
|                                      | PLU 2007   |        |  |
|                                      | UA         | 2,04   |  |
|                                      | UB         | 2,71   |  |
|                                      | UC         | 7,89   |  |
|                                      | Ucv        | 1,54   |  |
|                                      |            |        |  |
| sous total                           | en ha      | 14,17  |  |
|                                      | 1AU        | 2,45   |  |
|                                      |            |        |  |
|                                      |            |        |  |
| sous total                           | en ha      | 2,45   |  |
| TOTAL ZONE U ET AU                   | en ha      | 16,62  |  |
| Zone Agricole                        | A          | 398,57 |  |
|                                      |            |        |  |
| Zone Agricole protégée               | Ap         | 6,41   |  |
|                                      |            |        |  |
| TOTAL ZONE A                         | en ha      | 404,98 |  |
| Zone Naturelle                       | N          | 240,42 |  |
|                                      | Nh         | 0,70   |  |
|                                      | Nm         | 0,51   |  |
|                                      | RNU        | 6,86   |  |
| TOTAL ZONE N                         | en ha      | 248,49 |  |
| TOTAL TOUTES ZONES                   | en ha      | 670,09 |  |
|                                      | PROJET PLU |        |  |
| Zone urbanisée exploitation agricole | Uag        | 0,69   |  |
| Zone urbanisée du bourg ancien       | Uba        | 2,40   |  |
| Zone urbanisée équipement public     | Uep        | 0,84   |  |
| Zone urbanisée mixte                 | Um         | 5,69   |  |
| Zone urbanisée tourisme              | Ut         | 0,76   |  |
|                                      |            |        |  |
| sous total                           | en ha      | 10,37  |  |
| Zone à urbaniser habitat             | AUh        | 0,72   |  |
|                                      |            |        |  |
|                                      |            |        |  |
| sous total                           | en ha      | 0,72   |  |
| TOTAL ZONE U ET AU                   | en ha      | 11,09  |  |
| Zone Agricole                        | A          | 317,70 |  |
|                                      |            |        |  |
| Zone Agricole protégée               | Ap         | 46,59  |  |
|                                      |            |        |  |
| TOTAL ZONE A                         | en ha      | 364,28 |  |
| Zone Naturelle                       | N          | 291,85 |  |
|                                      |            |        |  |
| Zone naturelle tourisme              | Nt         | 2,86   |  |
|                                      |            |        |  |
| TOTAL ZONE N                         | en ha      | 294,71 |  |
| TOTAL TOUTES ZONES                   | en ha      | 670,09 |  |

Comparaison surfaces PLU 2007 / projet de PLU



## III.5. LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET DE PLU

Au regard de l'état des lieux de 2021, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace pour la période d'application 2021-2035 :

- Consommation d'espace de 2021 à l'arrêt du PLU : 0,1ha (IPC de 2023 hors enveloppe urbaine de 2021)
- Secteur d'extension urbaine habitat (AUh) : 0,72ha
- Projet agricole (Uag) : 0,03ha

**[ Ainsi, pour la période de 2021-2031, le projet communal génère la consommation de 0,85ha.**

## III.6. TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### III.6.1. AU REGARD DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE : 2021-2031 : RÉDUCTION DE 50%

La loi Climat et Résilience prévoit la réduction de 50% à l'échelle du territoire métropolitain, avec une déclinaison au niveau des territoires régionaux (dans les SRADDET), pouvant eux-mêmes répartir les efforts à l'échelon plus fin des SCoT.

Depuis la promulgation de la loi (2021), le SRADDET est en cours de finalisation la déclinaison des 50%, mais la répartition aux échelons SCoT n'est pas encore connue. Ces objectifs seront intégrés au SCoT dans le cadre de la révision en cours.

La réduction de 50% n'a donc pas vocation à être analysée à l'échelle strictement communale, mais à défaut d'éléments supra-communaux, le point de la consommation est faite à l'échelon communal.

### □ À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

Les chiffres de consommation d'espaces 2011-2021 sont légèrement différents selon la méthode utilisée (0,98ha mon diagnostic artificialisation; 1,3ha avec comparaison des photos aériennes).

La réduction de 50% appliquée à l'échelle communale, générerait donc une consommation maximale possible pour le projet 2021-2031 entre 0,5 et 0,65ha.

La temporalité du PLU est légèrement différente car il vise 2035 :

- > 0,85ha sur période 2021-2035, soit 14 ans
- > soit, ramené à la période de 10 ans, 2021-2031, une consommation de 0,6ha.

Parallèlement, au regard de la faible consommation d'espace dans la période 2011-2031 (moins de 2ha), la commune entre dans le champ de la «garantie rurale» de 1ha, le PLU étant arrêté en avril 2025 (donc avant le 22 août 2026). cf loi visant à renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la mise en œuvre du ZAN promulguée le 20 juillet 2023

**[ Le projet de PLU, avec 0,85ha de consommation d'ici 2035 (0,6ha ramené à la période 2021-2031) respecte la réduction de 50% appliquée à l'échelle communale (entre 0,5 et 0,65ha), et reste dans l'enveloppe de 1ha de la garantie rurale.**

### III.6.2. OBJECTIF ZAN À 2050

La commune s'inscrit dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à 2050 et intègre les objectifs de réduction de la consommation d'espace dans son projet:

- > réduction des surfaces constructibles (au regard du PLU actuel) d'environ 5,5ha
- > augmentation des densités dans les zones à urbaniser : densité de 19,5 logements/ha prévue dans la zone AUh (avec un minimum de 13 log/ha, conformément au SCoT en vigueur) contre à peine 5 logts/ha dans la dernière opération réalisée chemin des Brusses.

La commune fait donc un pas important vers la réduction de la consommation d'espace en comparaison de son PLU actuellement en vigueur et s'inscrit donc dans la trajectoire du ZAN.



Localisation des secteurs de consommation d'espace

## IV. ARTIFICIALISATION DES SOLS

### IV.1. DÉFINITION

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme «l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage». Cette définition, générale, s'applique également à l'échelle des projets, par exemple dans le cadre des évaluations environnementales.

A l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, l'artificialisation s'apprécie au travers d'une nomenclature des surfaces artificialisées (ex : sols imperméabilisés en raison du bâti) et non artificialisées (ex : sols végétalisés à usage sylvicole) annexée à l'article R. 101 du code de l'urbanisme.

#### ■ ARTICLE R101-1 DU CODE DE L'URBANISME

I.- Les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols fixés dans les documents de planification et d'urbanisme portent sur les surfaces terrestres jusqu'à la limite haute du rivage de la mer.

II.- Dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées est évalué au regard des catégories listées par la nomenclature annexée au présent article.

Pour cette évaluation, les surfaces sont qualifiées dans ces catégories selon l'occupation effective du sol observée et non selon les zones ou secteurs délimités par les documents de planification et d'urbanisme.

L'occupation effective est mesurée à l'échelle de polygones dont la surface est définie en fonction de seuils de référence fixés dans la nomenclature annexée au présent article selon les standards du Conseil national de l'information géolocalisée.

III.- Peuvent être considérées comme des surfaces non artificialisées, au sens de la nomenclature annexée au présent article :

1° Soit les surfaces sur lesquelles sont implantées des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque qui respectent les critères fixés par le décret prévu au 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, notamment celles relevant des dispositions prévues aux articles L. 111-27 et L. 111-29. Elles peuvent être qualifiées en fonction de leur usage comme des surfaces relevant des catégories 6°, 7° ou 10° ;

2° Soit les surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage de parc ou de jardin public. Elles peuvent être qualifiées comme des surfaces relevant des catégories 9° ou 10° à partir des mêmes seuils de référence applicables.

### IV.2. ARTIFICIALISATION DES SOLS DU PROJET DE PLU

Le projet de PLU traduit les projets suivants :

- extension urbaine AUh
- projet agricole Uag
- confortement du camping

Les deux premiers sont des projets très avancés, qui verront le jour avant 2031 et qui sont donc considérés au titre de la consommation ENAF (voir conso ci-dessus).

Seul le secteur du camping pourrait évoluer dans un temps un peu plus long, donc possiblement après 2031.

Pour autant, le secteur du camping Nt ne donne aucun droit à construire (emprise au sol de 0). Les seuls usages autorisés sont les aménagements légers naturels, qui ne sont donc pas considérés comme de l'artificialisation des sols.

**[ Le projet de PLU ne permet aucune artificialisation des sols au-delà de 2031 ; l'ensemble des projets urbains sont comptabilisés dans la méthode ENAF, d'ici 2031.**

## IV.3. PROJET DE LOI «TRACE»

Le projet de loi visant à instaurer une Trajectoire de Réduction de l'Artificialisation Concertée avec les Elus locaux (TRACE) a été adopté en première lecture au Sénat le 18 mars 2025.

*Extrait : <https://www.vie-publique.fr/loi/297753-as-souplissement-zan-artificialisation-sols-proposition-de-loi-trace>*

La proposition de loi clarifie et pérennise, au-delà de 2031, la méthode actuellement utilisée pour mesurer l'artificialisation. La loi «Climat et résilience» a prévu deux étapes : jusqu'en 2031, la mesure de l'artificialisation par le décompte de la consommation d'espaces agricoles, naturels et fonciers (Enaf), puis, après 2031, un décompte de l'artificialisation «au réel» au moyen de repérages et de l'intelligence artificielle. Le maintien du mode actuel de calcul (décompte en fonction des Enaf) permettra aux élus locaux de conserver une forme de souplesse comme par exemple soustraire les bâtiments agricoles ou les dents creuses en milieu urbain (terrains non bâtis entre deux constructions).

Pour «donner la main aux élus», la proposition de loi initiale prévoyait de supprimer l'objectif national intermédiaire de réduction de 50% de bétonisation des sols fixé à l'horizon 2031. Le texte, tel qu'amendé, ne va pas aussi loin. Il prévoit de reporter de 2031 à 2034 cette étape intermédiaire tout en confiant aux régions le soin de fixer leurs propres objectifs de réduction sur la période 2024-2034. Ce seront désormais les régions de manière différenciée qui fixeront leur propre trajectoire de réduction de consommation d'Enaf. Elles seront toujours tenues de respecter l'objectif national de zéro artificialisation nette d'ici 2050, mais elles pourront définir le rythme qui leur semble le plus adapté à leurs spécificités. Les sénateurs ont ajouté une disposition permettant aux communes d'ouvrir des surfaces à l'urbanisation jusqu'à 20% de leur enveloppe foncière locale. Il s'agit de sécuriser juridiquement une souplesse permise par la circulaire dite «Béchu» du 31 janvier 2024. Sur accord du préfet, le dépassement pourra même aller au-delà de 20%.

Afin de laisser plus de temps aux élus, les dates butoirs d'intégration des objectifs de réduction de l'artificialisation fixés par la loi «Climat-résilience» dans les documents régionaux de planification et les documents d'urbanisme sont de nouveau repoussées. Certaines collectivités (Corse et départements ultramarins) bé-

néficeront d'un temps supplémentaire par rapport au reste du territoire, en raison de leurs spécificités locales.

Un article exclut de façon pérenne les projets d'envergure nationale et européenne («PENE») des décomptes locaux et régionaux de consommation d'Enaf, tout en incitant l'État à davantage de sobriété foncière pour les PENE dont il assure la maîtrise d'ouvrage.

Plusieurs amendements ont, en outre, été votés pour exclure pendant 15 ans du décompte des terres artificialisées aux niveaux national et local : la construction de sites industriels et leurs raccordements au réseau électrique, les infrastructures de production d'énergie renouvelable, la construction de logements sociaux dans les communes carencées au titre de la loi SRU...

De même, les projets en cours au sein de zones d'aménagement concertée (ZAC) ou de grandes opérations d'urbanisme (GOU) créées avant 2021 pourront être imputés sur la période 2011-2021 et non sur celle de 2021-2031. Il s'agit de sécuriser les projets déjà lancés.

D'autres dispositions ont été introduites pour mutualiser à l'échelle régionale les travaux de création d'aires d'accueil des gens du voyage (qui seront donc décomptés des quotas de droits à construire des communes et intercommunalités) ou pour inclure les constructions de bâtiments scolaires dans la liste des projets d'envergure régionale. Ces infrastructures répondent, selon les sénateurs, à un impératif d'intérêt général. Les plateformes de recyclage et de valorisation des déchets inertes, aujourd'hui considérées comme artificialisantes, pourront être considérées comme des projets d'envergure régionale ou d'intérêt communal.

Le rôle des élus du bloc communal est, par ailleurs, renforcé : ils auront davantage d'influence au sein de futures «conférences régionales de sobriété foncière» qui remplaceront les actuelles conférences régionales de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols. Ils pourront contraindre les régions à revoir les objectifs de réduction de l'artificialisation qu'elles se sont fixés.

Enfin, le texte facilitera la mise en œuvre de la mutualisation de la garantie de développement communal de 1 hectare au sein de l'intercommunalité, afin d'éviter les phénomènes de gel de foncier.

L'Assemblée nationale doit désormais examiner la proposition de loi.

**[ Nota : le présent projet de PLU a été élaboré conformément à la loi Climat et Résilience ; Les objectifs de**



réductions se sont donc calés au 50% à 2031 et n'ont pas intégrés les ajustements de la proposition de loi TRACE 2025 (en cours de discussion durant l'élaboration du présent PLU).

[ Les objectifs appliqués sont donc les plus contraignants des deux, et respectent donc, de fait, les objectifs du projet de loi TRACE.

## V. JUSTIFICATION DU PROJET

L'article R151-2 du code de l'urbanisme dispose :

*«1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

*3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*

*4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9;*

*5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*

*6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.»*

Le parti d'aménagement et les objectifs de la commune ont été déterminés au regard des éléments contenus dans le Porter à Connaissance des services de l'État, de l'analyse de l'étude d'environnement, du diagnostic socio-économique et des normes supérieures.

[ Le projet de PLU vise 2035.

## V.1. JUSTIFICATION DU PADD

La justification des choix des orientations du PADD sont déclinées dans la partie «évaluation environnementale», dans les mesures d'évitement et de réduction des impacts sur l'environnement (cf chapitre III.)

## V.2. COHÉRENCE DES OAP AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

Les OAP déclinent les objectifs du PADD sur les secteurs identifiés en les localisant et en les précisant, secteur par secteur et en déclinant les thématiques des déplacements, des équipements publics, de la biodiversité et du paysage.

Pour rappel, 4 OAP sont déclinées sur la commune :

### □ 2 OAP SECTORIELLES

- secteur AUh du Bouquier (habitat)
- secteur du projet agricole

### □ 2 OAP THÉMATIQUES

- les équipements publics et les déplacements doux
- les continuités écologiques et le paysage

### V.2.1. AXE 1 : CONFORTER LE VILLAGE

- > Poursuivre un taux de croissance autour de 1% d'ici 2035 permettant une dynamisation de la commune tout en favorisant l'intégration de nouveaux habitants dans un contexte villageois
- > Rester dans une dimension villageoise avec une population autour de 200 habitants en 2035 (+ 30 à 35 habitants environ par rapport à la population légale au 1er janvier 2021 / base du PLU pour mise en concordance de la Loi Climat et Résilience)
- > Privilégier l'investissement dans les enveloppes urbaines (centre ancien, transformables, dents creuses et parcelles densifiables), en s'appuyant sur l'analyse des capacités dans les espaces déjà urbanisés qui identifie pour les 6 prochaines années.

- > Apporter les réponses complémentaires en logement en lien avec l'enveloppe urbaine principale du village, pour conforter les lieux de vie et mettre en lien le village et le cimetière.
- > Encadrer qualitativement le développement urbain dans les objectifs d'économie de l'espace et de diversité des typologies des logements.
- > Préserver le reste du territoire de nouvelles constructions destinées à l'habitat
- > Réduire la consommation d'espace au regard de la période 2011-2021 en se fixant une consommation d'environ 1 ha pour 2021-2031, et atteindre progressivement d'ici 2050 le Zéro Artificialisation Nette.
- > Prolonger les réflexions dans le centre ancien, selon les opportunités foncières et les possibilités techniques et financières, en partenariat avec des opérateurs (EPF, bailleurs, ...)
- > Diversifier la taille des logements et questionner notamment la production de plus petits logements (personnes âgées)
- > Développer les logements locatifs et sociaux, en direction des familles et des personnes âgées
- > Aller vers des logements plus compacts, moins énergivores et consommateurs d'espace en lien avec le profil des ménages

Les OAP traduisent ces orientations par :

- Une traduction de l'extension urbaine encadrée par une OAP sectorielle d'habitat strictement limitées aux besoins de la croissance démographique, après mobilisation du potentiel dans l'enveloppe urbaine.
- Une OAP sectorielle d'habitat de 0,72ha qui impose une densité urbaine minimale de 13 logements/ha, pour limiter la consommation d'espace, qui impose une nouvelle forme urbaine (plus compacte) et des logements locatifs sociaux d'au moins 50%.

## V.2.2. AXE 2 : STRUCTURER LE VILLAGE ET FAVORISER LES DÉPLACEMENTS

### DOUX

---

- > Structurer le village autour de la RD entre village ancien et cimetière
- > Mettre en valeur les voies et espaces publics, notamment dans le centre ancien
- > Compléter l'offre d'équipements par un terrain de sports / loisirs pour les enfants
- > Requalifier la RD7, en proposant un cheminement doux sécurisé et agréable
- > Permettre une traversée sécurisée de la RD7 pour assurer le lien du village vers les cimetières
- > Proposer un accès direct du centre village au secteur de l'école / salle polyvalente, pour éviter de faire le détour en empruntant la RD7. Cette liaison est intéressante pour l'accès aux écoles, mais aussi vers l'arrêt de bus (qui se situe sur le parking de la salle polyvalente), l'accès à l'aire de jeux existantes et au terrain de loisirs en projet. Ainsi, les habitants du centre ancien, mais aussi du secteur des Brusses, auront un accès piéton sécurisé aux principaux équipements.
- > Favoriser les liens, en modes doux, entre les différents quartiers
- > Structurer l'offre en stationnement dans le village et dans le secteur des Brusses : anticiper les besoins et rechercher des solutions complémentaires en bordure du centre ancien
- > Conforter et favoriser de pratiques liées à la multimodalité : parking de covoiturage possible sur le parking de la salle polyvalente, faciliter l'accès à l'arrêt de bus.

Les OAP traduisent ces orientations par :

- L'OAP sectorielle du Bouquier (secteur d'extension AUh) qui recompose le front bâti sur la RD7, prévoit l'aménagement et la sécurisation des 2 croisements sur la RD, met en lien le centre village et le cimetière, prévoit des stationnements en bordure du centre ancien.
- Une OAP thématique sur les équipements et les modes doux qui organise et complète les équipements publics (future aire naturelle de loisirs pour les enfants) et les liaisons piétonnes (du centre

ancien vers le secteur écoles/salle polyvalente/aire de co-voiturage/parking/arrêt de bus).

## V.2.3. AXE 3 : DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ LOCALE, NOTAMMENT TOURISTIQUE ET SOUTENIR LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

---

- > Conforter et permettre le développement des structures d'accueil touristique, notamment celles déjà en place
- > Conforter le camping
- > Conforter la vocation agricole des plaines et protéger les terres de fort potentiel agronomique
- > Accompagner le projet d'installation agricole

Les OAP traduisent ces orientations par :

- L'encadrement qualitatif du projet urbain par l'OAP sectorielle du Bouquier, permettant de préserver les atouts du village et ce fait son attractivité touristique.
- L'encadrement et le développement des équipements et modes doux par l'OAP thématique, permettant de favoriser des services de qualité et une accessibilité aux visiteurs.
- Une OAP sectorielle spécifique sur le projet d'installation agricole pour prendre en compte les besoins de ce jeune agriculteur, dans le respect des objectifs globaux de la commune (paysage, sécurité, risques,...).

## V.2.4. AXE 4 : VALORISER LE CARACTÈRE NATUREL, AGRICOLE, PAYSAGER ET PATRIMONIAL DU TERRITOIRE

---

- > Préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et conforter les continuités des espaces naturels
- > Renforcer le réseau écologique des cours d'eau et des ripisylves
- > Prendre en compte le patrimoine bâti ancien, les alignements d'arbres, les haies et les murets de pierres sèches favorables à la biodiversité
- > Limiter le développement d'essences végétales invasives

- > Encourager des opérations d'aménagement durables (peu d'imperméabilisation des sols, sobriété énergétique, utilisation de matériaux bio-sourcés, constructions bio-climatiques... )
- > Préserver les vues sur/depuis le village et les perspectives paysagères
- > Préserver les éléments patrimoniaux identitaires du centre ancien , mais aussi le petit patrimoine
- > Considérer les espaces paysagers sensibles comme des éléments du patrimoine à préserver : plaine agricole et ouverte, coteaux boisés, coupures vertes, entrée de village et silhouettes du village
- > Limiter et coordonner les nouvelles implantations bâties dans le paysage, y compris les bâtiments agricoles
- > Préserver le végétal urbain présent : jardins et arbres isolés
- > Favoriser une gestion de l'eau à ciel ouvert (ruissellement, écoulement, rétention)
- > Favoriser des aménagements perméables (chaussées poreuses, parkings végétalisés) facilitant la biofiltration (fossés, noues, bandes végétalisées)
- > Limiter l'imperméabilisation des sols autant que possible dans les aménagements publics comme privés
- > Prendre en compte le risque inondation et exclure les zones identifiées avec un risque
- > Limiter l'imperméabilisation et le ruissellement dans l'urbanisation et les aménagements futurs

Les OAP traduisent ces orientations par :

- Des secteurs d'urbanisation future limités au strict nécessaire pour ne pas empiéter de manière démesurée sur les espaces agricoles.
- Une OAP biodiversité et paysage qui identifie les corridors écologiques à préserver et à restaurer et qui traduit les éléments principaux de paysage (points de vue, jardins, limites urbaines,...) et qui encadre les interventions dans les espaces naturels, notamment sur les ripisylves et les zones potentiellement humides.
- Des OAP qui encadrent qualitativement les projets communaux en terme de paysage et de biodiversité : que ce soit l'OAP du Bouquier, l'OAP du projet agricole ou l'OAP équipements/déplacements doux.

## V.3. NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ET COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES OAP

### V.3.1. NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT

#### V.3.1.1. Précautions face aux risques

##### V.3.1.1.a Secteurs soumis au risque inondation par débordement

La commune est couverte par un PPRI, de 2008. La commune est aussi couverte par la cartographie EXECO.

Le PPRI s'impose quand il existe : dans les différentes zones du PPRI, le risque EXECO «débordement» n'est pas à prendre en compte.

Les données sources d'EXECO «débordement» et «ruissellement» ne se superposent pas et il n'est donc pas possible de dissocier les 2. Aussi, les emprises EXECO débordement sont maintenues, y compris pour les cours d'eau couverts par le PPRI (en dehors du zonage du PPRI).

Les principes de la doctrine de l'Etat sont déclinés dans les règles communes à toutes les zones, avec un rappel dans chaque zone, que ce soit pour le risque inondation par débordement ou par ruissellement.

Le principe général est la non aggravation du risque.

##### V.3.1.1.b Recul des cours d'eau

Par principe de précaution face au risque inondation, un recul de 20m de tout cours d'eau (repérés sur les plans graphiques, hors ceux déjà traités par le PPRI ou EXECO débordement) est appliqué, pour garantir le libre écoulement des eaux en cas de montée en charge de ces petits cours d'eau. Ce recul permet aussi d'assurer une continuité écologique le long de la trame bleue.

Pour les autres cours d'eau et fossés (non repérés sur les documents graphiques), un recul de 5m est imposé, par mesure de précaution.

Un recul de 10m à partir du haut des berges est appli-



qué au titre du franc-bord, sur l'ensemble du chevelu hydraulique répertorié comme tel. Ces éléments sont traduits sur le document graphique.

#### V.3.1.1.c Gestion des eaux pluviales

Dans le même objectif de limiter le risque inondation, notamment le ruissellement, la gestion des eaux pluviales est qualitativement et quantitativement encadrée pour limiter l'imperméabilisation des sols : infiltration au maximum sur la parcelle avec compensation de 100 litres /m<sup>2</sup> imperméabilisé. Les objectifs du guide pluvial d'Alès Agglomération sont intégrés dans les règles communes à toutes les zones.

D'autres règles concourent à la bonne gestion des eaux pluviales : opération d'ensemble sur les OAP avec obligation de traiter les eaux pluviales en aérien et sans clôture, % d'espaces végétalisés, emprises au sol maximales.

#### V.3.1.1.d Secteurs soumis à l'aléa feu de forêt

Cela concerne tout particulièrement les zones A et N. Les règles spécifiques (doctrine de l'Etat) sont déclinaées dans les règles communes à toutes les zones

Il est rappelé que l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage doit être mis en œuvre.

#### V.3.1.1.e Autres risques

Les autres risques (séisme, TMD, radon, mouvement de terrain,...) engendrent des règles ou précautions qui sont rappelées dans le règlement et précisées dans l'annexe «risques».

### V.3.1.2. Destinations et

#### sous-destinations

#### V.3.1.2.a Dans toutes les zones

Sur l'ensemble du territoire, un travail fin a été réalisé sur le projet attendu. Certains usages n'ont pas été identifiés comme souhaitables sur l'ensemble de la commune et sont déclinés ci-dessous :

- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage d'exploitation agricole) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves ;

Ces différents usages, s'ils avaient été intégrés au projet communal, auraient fait l'objet d'un zonage spécifique carrière, secteur d'activité,... dans le cadre de projets identifiés.

En outre, en zone urbaine et à urbaniser à vocation d'habitat, sont aussi interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles liées à usage d'exploitation agricole ou forestière s'il est autorisé dans la zone) et les activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves ;

#### V.3.1.2.b Cas spécifique : proximité des voies

##### ☐ VOIES À GRANDE CIRCULATION

La commune n'étant concernée par aucune voie classée à grande circulation, aucune règle spécifique n'est donc déclinée.

##### ☐ VOIES DÉPARTEMENTALES

Les règles du règlement département de voirie du Gard sont rappelées dans les règles communes à toutes les zones (gestion des eaux pluviales, accès,...).

#### V.3.1.2.c Cas spécifique : servitude TMD

La commune est concernée par cette servitude de Transport de Matières Dangereuses (ensemble des routes du département). Les règles sont rappelées dans l'annexe risque.

#### V.3.1.2.d Zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat

##### ☐ CAS DE TOUTES LES ZONES D'HABITAT : UBA, UM ET AUH

L'objectif de ces zones à vocation d'habitat est de préserver et de favoriser leur caractère mixte (habitat et activités/services/équipements), tout en limitant les

conflits d'usages.

Il est donc nécessaire d'y interdire strictement les usages nuisants :

- Les exploitations agricoles ;
- Les exploitations forestières ;
- Le commerce de gros
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne

Certains autres usages peuvent s'avérer acceptables dans des zones à vocation mixte, mais dans une certaine proportion, ou dans le respect du voisinage :

- Les bureaux sont autorisés dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout) ;
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

Les autres destinations et sous-destinations sont possibles et souhaitables dans l'objectif de diversification des fonctions et mixité des usages : habitation, restauration, activités de service où s'effectue une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

#### □ ZONE URBAINE RÉSIDENTIELLE UM

En outre, en secteurs Um, orientés plus massivement vers de l'habitat, une certaine mixité est souhaitable, mais les usages non habitat doivent rester secondaires.

On retrouve donc les mêmes interdictions strictes que ci-dessus, mais avec des usages plus restrictifs. En sus, interdiction des usages générant de la circulation importante et/ou des nuisances sonores en soirée :

- La restauration ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacle ;
- Les lieux de culte.

#### □ ZONE À URBANISER HABITAT AUH

La zone AUh prévoit une densité plus importante que les secteurs actuels et une mixité d'usages pourrait être particulièrement nuisante.

On retrouve donc les mêmes interdictions strictes que ci-dessus, avec des usages «non habitat» très limités. Sont donc ici interdits, en sus :

- Le commerce et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf ceux soumis à condition à l'article suivant;
- Les autres activités du secteur primaire, secondaire et tertiaire.

L'objectif est de permettre, si besoin, des locaux collectifs, type salle communale.

##### V.3.1.2.e Zones urbaines d'équipements publics Uep

L'objectif de ces zones est d'assurer le maintien des équipements publics et les services d'intérêt collectif, aussi toutes les destinations sans lien avec ces usages sont interdites (y compris l'habitation).

##### V.3.1.2.f Zones urbaines touristique Ut (camping)

L'objectif est de conforter l'activité de camping et de permettre de développer ses services internes. Une seule habitation est autorisée, en cas de nécessité de gardiennage.

##### V.3.1.2.g Zones urbaines activités agricoles Uag

L'objectif est de conforter les activités en liens avec la filière agricole. La dérive vers d'autres usages, notamment habitat ou autres types d'activités doit être encadrée et ces autres usages sont donc interdits.

##### V.3.1.2.h Zones agricoles

Dans toutes les zones agricoles, les extensions des habitations existantes, la construction d'annexes et de piscines est autorisée, mais strictement encadrée en emprise, en implantation et en hauteur pour permettre l'équilibre entre maintien de l'existant et préservation des espaces agricoles.

L'objectif des zones agricoles est de permettre les usages d'exploitations agricoles, d'encadrer l'évolution

des habitations existantes, dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux traduits dans les différents gradients des zonages agricoles :

#### **□ ZONE A, ZONE AGRICOLE OÙ LES NOUVELLES IMPLANTATIONS AGRICOLES SONT POSSIBLES**

Pour les logements et afin de réduire les possibilités de dérive et de mitage de l'espace agricole et naturel, certaines conditions sont fixées : une seule habitation par exploitation, dans la limite de 30% d'emprise au sol avec un maximum de 90 m<sup>2</sup>, dans le volume de l'exploitation (règles cumulatives), en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### **□ ZONE AP AVEC DES ENJEUX PAYSAGERS OU ENVIRONNEMENTAUX.**

Par ailleurs certaines parties du territoire présentent des enjeux forts au regard d'enjeux paysagers et patrimoniaux. Ces secteurs sont traduits en Ap, où les nouvelles implantations bâties sources de mitage de paysage sont interdites.

Les extensions des exploitations agricoles existantes pourraient être possibles, dans le respect des enjeux paysagers. Mais il n'existe aucun cas en Ap, cette possibilité (d'extension des exploitations agricoles existantes) n'est donc pas traduite dans le règlement.

#### **V.3.1.2.i Zones naturelles**

En N, l'objectif de préservation est maximal (zone naturelle) où la plupart des usages sont interdits dans l'objectif de préservation des espaces naturels. Les exploitations forestières sont autorisées pour permettre la gestion et l'entretien de ces milieux naturels majoritairement boisés.

Comme en A, dans toutes les zones naturelles, les extensions des habitations existantes, la construction d'annexes et de piscines est autorisée, mais strictement encadrée en emprise, en implantation et en hauteur pour permettre l'équilibre entre maintien de l'existant et préservation des espaces agricoles et naturels.

Certains autres usages, ne remettant pas en cause la fonctionnalité des espaces naturels, sont tolérés sous conditions :

- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent

pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- > Les équipements sportifs sont autorisés sous réserve du caractère perméable des aménagements.
- > Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, uniquement s'ils sont liés à un usage autorisé dans la zone. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- > Sont possibles les aménagements légers à des fins pédagogiques et/ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques, s'ils respectent l'équilibre des milieux naturels.
- > Les bâtiments d'exploitation forestière ne sont autorisés que s'il est fait démonstration d'absence de nuisance pour des riverains pré-existants.

Par ailleurs, une activité agricole est existante dans le zonage N, son évolution est permise, mais encadrée :

- > L'extension limitée de bâtiments agricoles existants nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée, dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. Cette autorisation de 30% d'extension inclut tous les usages agricoles et connexes (exploitation agricole, transformation de produits agricoles, activités touristiques annexes, habitation de l'exploitant).

En outre, pour permettre l'usage pastoral des secteurs N, le cas de nouveaux bâtis agricoles est envisagé : Les nouveaux bâtiments agricoles ne sont autorisés que (règles cumulatives) :

- s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole
- si la construction est démontable et provisoire.

#### **□ DENSITÉ DANS LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

La règle d'extension limitée des habitations existantes permet d'éviter les dérives et de limiter l'étalement des constructions sur le territoire.

Par ailleurs, le territoire est assez peu mité. Il existe seulement 8 habitations en zone agricole et environ 10 habitations en zone naturelle.

#### **□ SECTEUR NT, TOURISTIQUE «CAMPING»**

Dans le secteur Nt du camping, seul cet usage est au-

torisé. Toutes les autres destinations sont interdites, y compris le logement de gardiennage (qui, s'il s'avère nécessaire, devra se situer en Ut).

Le secteur Nt est considéré comme un STECAL, mais correspond à une activité existante, dans le périmètre de l'arrêté préfectoral d'exploitation.

### V.3.1.3. Changement de destination en zones agricoles et naturelles

Pour préserver l'espace agricole et les fonctions productives des écarts et domaines existants, chaque cas a été analysé en détail.

Aucun changement de destination n'est prévu dans le PLU en zones agricoles et naturelles.

### V.3.1.4. Servitude de mixité sociale

Bien que la commune ne soit pas soumise à la loi DALO, les besoins en logements sociaux sont réels sur le territoire.

Mais la commune n'attire pas prioritairement les projets à caractère social car les opérateurs sociaux ont tendance à aller vers des communes plus centrales en y développant des opérations de plus grandes envergures.

Il est donc impératif pour la commune d'imposer un cadre pour assurer la réalisation effective de logements sociaux.

Pour autant, le réalisme économique impose aussi de se questionner sur la taille critique d'une opération à caractère social. Bien que de petites opérations voient le jour, elles restent minoritaires et plus difficiles à équilibrer (y compris en terme de gestion future).

La commune a anticipé la révision du PLU en faisant intervenir l'Etablissement Public Foncier Occitanie (EPF) pour l'accompagner dans la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux dans le secteur AUh du Bouquier.

La stratégie communale est donc de développer des projets de logements sociaux dans le secteur d'opération d'ensemble à vocation d'habitat AUh : 50% minimum de logements locatifs sociaux. Le projet envisagé à ce jour est à 100% des logements locatifs sociaux, mais la règle est maintenue à 50%, pour assurer une certaine marge de manœuvre au projet en cas d'équilibre financier difficile.

## V.3.1.5. Emprise au sol maximale et pourcentage minimum d'espace végétalisé

### V.3.1.5.a Zones urbaines et à urbaniser

La recherche des formes urbaines et l'encadrement de la densification au regard des enjeux de paysage et des risques rendent nécessaire la définition d'emprises au sol maximales, croisées avec des pourcentages minimum d'espaces végétalisés.

- Dans le centre ancien Uba, dans le respect des densités existantes, l'emprise au sol n'est pas réglementée et aucun pourcentage minimum d'espace végétalisé n'est imposé au regard du caractère très urbain du site et du parcellaire étroit.
- Les secteurs Uag ont une vocation spécifique agricole, mais présentent les caractéristiques urbaines du centre ancien. Il n'est donc pas imposé d'emprise au sol maximale ni de % d'espace végétalisé minimum.
- Quartiers pavillonnaires Um : 0,4 d'emprise au sol maximum et 30% d'espace végétalisé minimum, pour permettre une densification raisonnée.
- Equipements publics Uep : 0,6 d'emprise au sol et 30% minimum d'espace végétalisé, pour permettre une certaine optimisation, mais garantir des parties perméables (pouvant être les parkings, les abords des bâtiments) et inciter à ne pas tout imperméabiliser
- Le secteur urbain du camping doit permettre l'évolution des équipements internes, sans densification trop forte pour garder le caractère végétalisé dominant : emprise au sol maximale de 0,3 et 40% d'espace végétalisé minimum, pour garantir des parties perméables (pouvant être les parkings, les abords des bâtiments) et inciter à ne pas tout imperméabiliser.
- 0,7 d'emprise au sol et 20% d'espace végétalisé minimum dans le secteur AUh d'extension d'habitat, au regard de la densité de minimum 13 logts/ha attendue.

### V.3.1.5.b Zones A et N

Les zones A et N ne permettent que des interventions très limitées et aucune emprise au sol n'est imposée sauf pour :

- > Dans toutes les zones A et N, pour les annexes (dont terrasses et piscines) : L'objectif est de permettre une certaine évolution des constructions, mais de manière très encadrée pour ne pas déséquilibrer les espaces agricoles



et naturels. L'emprise au sol maximale des annexes est de 40m<sup>2</sup>, et 50m<sup>2</sup> pour les piscines (surface totale de l'existant et du projet).

- > Dans toutes les zones A et N, l'objectif est de permettre une certaine évolution des constructions, mais de manière très encadrée pour ne pas déséquilibrer les espaces agricoles et naturels. Les extensions des habitations sont limitées :

- pour les habitations existantes d'emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, extension limitée à 20m<sup>2</sup>
- pour les habitations existantes d'emprise au sol comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, extension limitée à 20%
- pour les habitations existantes d'emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>, extension limitée à 40m<sup>2</sup>.

- > Cas spécifique du camping en zone naturelle : Nt, emprise au sol de 0.

### V.3.1.6. Implantation des constructions

#### V.3.1.6.a Implantations sur voie et domaine public

##### ☐ VOIES À GRANDE CIRCULATION

La commune n'est pas concernée.

##### ☐ ROUTES DÉPARTEMENTALES

En outre, la commune est concernée par des retraits de l'axe des RD, selon leur classement :

- RD7 : recul de 25m
- RD391 et 191 : recul de 15m

Les emprises de ces retraits sont identifiées sur les documents graphiques et s'appliquent en dehors des zones urbaines.

Le secteur AUh, déroge à la règle du recul de 25m, par la proposition d'une opération d'ensemble qualitative (règle et OAP) apportant les garanties de la gestion des accès sur la RD et la qualité du projet urbain. Dans ce secteur, le recul est ramené à 10m.

##### ☐ ZONES UBA ET UAG

Dans les zones Uba et Uag, correspondant au centre ancien, les règles d'implantations sont nécessaires pour préserver la typologie du tissu urbain : relativement dense et aligné sur rue, mais présentant des diversités d'implantations (avant-cour, jardin,...). Aussi les implan-

tations seront préférentiellement en alignement sur rue, mais pourront aussi s'aligner sur les constructions attenantes, pour ne pas uniformiser cette forme urbaine riche.

##### ☐ ZONES UM ET AUH

L'objectif de ces zones d'habitat est de permettre une réflexion urbaine sur les implantations et de favoriser la création d'effet de rue : l'implantation en limite sur voie est donc possible pour permettre l'intensification de ces zones.

En cas de recul, un minimum de 3 mètres est imposé.

##### ☐ ZONE UEP

Les règles d'implantation s'inspirent des secteurs de pavillonnaires alentours, pour préserver la cohérence globale du village : à l'alignement ou en recul de 3 mètres.

##### ☐ ZONE UT

La règle générale des autres zones est appliquée (alignement ou recul de 3m), mais cette zone est éloignée des voies publiques (car desservie par une voie privée). Le recul de toute voie sera donc, de fait, très important.

##### ☐ ZONES A ET N

Dans les zones A et N les implantations sur la voie publique sont liées aux enjeux des différents gabarits de voies et aux enjeux paysagers qui en découlent.

Au droit des routes départementales, les reculs imposés sont ceux du schéma départemental routier, selon le classement des voies.

Pour toutes les autres voies, des distances minimales sont à respecter :

- de 5m pour les constructions
- 2m pour les clôtures.

#### V.3.1.6.b Implantations sur les limites séparatives

##### ☐ ZONE UBA

Pour assurer la continuité bâtie et l'effet de rue, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 5 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

## □ ZONES UM, UAG ET AUH

L'anticipation de conflit d'usage impose une réflexion sur les implantations sur les limites privatives, tout en permettant une densification et un usage optimum des parcelles.

L'implantation en limite (y compris des terrasses) est donc possible, pour permettre la densification.

Mais des retraits trop faibles sont difficiles à gérer (promiscuité, fenêtres donnant chez le voisin par exemple). Dans le cas de retrait, la distance minimale est de 3 m.

Par ailleurs, pour limiter la perte d'ensoleillement des parcelles, un gabarit et un linéaire maximum est autorisé sur les limites séparatives : hauteur maximale de 4m (sur une profondeur de 3m) et linéaire maximum de 10m par limite séparative.

Pour les fonds de parcelle, pour ne pas généraliser la densification, seuls les petites constructions (<20m<sup>2</sup>) sont envisageables en limite de parcelle, type abri de jardin. Les autres constructions (plus importantes) doivent respecter un recul de 3m.

## □ CAS SPÉCIFIQUES DES PISCINES EN U ET AU

Pour limiter les conflits d'usages dans les zones d'habitat, les piscines doivent être spécifiquement encadrées :

- > Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60m.
- > Pour les parties surélevées de plus de 0,60m du terrain naturel, le recul est de 3m minimum.

En effet, dès que les ouvrages sont surélevés du terrain naturel, les vues sur les parcelles attenantes se multiplient et ce d'autant plus que le terrain est en pente (ce qui est souvent le cas sur la commune). Aussi, quand les ouvrages sont surélevés, il y a lieu de les considérer comme un bâti et donc d'appliquer le recul de 3m.

La distance minimale de 1m (qui s'applique dans le cas d'ouvrages au niveau du terrain naturel ou légèrement surélevé, à moins de 0,60m) est instaurée pour sécuriser les travaux de fondation et éviter les problématiques de déchaussement de bâtis implantés en limite de propriété (ou des fondations des clôtures).

## □ ZONE UEP

Pour permettre l'optimisation d'usage du foncier public, les implantations soient en limite séparative, soit avec un recul de 3m.

## □ ZONE UT

Pour permettre l'optimisation d'usage du foncier, les implantations soient en limite séparative, soit avec un recul de 3m.

## □ ZONES A ET N

Par principe de précaution et eu égard à l'espace disponible sur ces zones, un recul de 5m minimum est imposé.

### V.3.1.6.c Implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans une même propriété

Dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, pour favoriser un usage optimum des parcelles, il n'est pas souhaitable de réglementer les implantations sur une même propriété.

## □ ZONES A ET N

Les annexes et piscines (par ailleurs réglementées en terme de surface) doivent s'implanter à proximité du bâtiment principal (20m maximum), pour limiter le mitage et maintenir des constructions groupées. Cette règle a aussi pour objectif de limiter des futurs découpages de propriété, pouvant être sources d'accueil de nouvelle population, objectif contrainte aux zones agricoles et naturelles.

### V.3.1.7. Majoration de gabarit

#### V.3.1.7.a Pour exemplarité énergétique

Les opérations d'exemplarité énergétique ou environnementale restent peu nombreuses sur la commune.

Il est donc nécessaire de soutenir ces projets pour permettre leur déploiement sur le territoire communal et accélérer la production actuelle.

La commune fait donc application de l'article L.151-28 3° (majoration du volume constructible pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou sont à énergie positive).

Pour respecter les tissus urbains et leurs objectifs de

préservation/d'évolution, la majoration de gabarit est fixée à 20% de l'emprise au sol en Um, et AUh : ce qui permet d'améliorer l'usage d'un bâtiment, mais n'est pas de nature à déséquilibrer le gabarit global.

Au regard du caractère spécifique du centre ancien Uba et des secteurs agricoles Uag, et la non réglementation de l'emprise au sol, la majoration d'emprise au sol n'a pas de sens.

#### V.3.1.7.b Pour logements sociaux

Les opérations sociales sont souhaitées sur la commune, mais l'équilibre financier de ces opérations est fragile, notamment dans le contexte économique tendu.

Il est donc nécessaire de soutenir ces projets pour permettre leur déploiement sur le territoire communal et soutenir la production.

La commune fait donc application de l'article L.151-28 2° (majoration du volume constructible pour les constructions à caractère social).

Pour respecter les tissus urbains et leurs objectifs de préservation/d'évolution, la majoration de gabarit est similaire au cas d'exemplarité énergétique, pour les secteurs Um et AUh, fixée à 20% de l'emprise au sol.

#### V.3.1.7.c Pour logements intermédiaires

Pour respecter les tissus urbains et leurs objectifs de préservation/d'évolution, la majoration de gabarit est similaire au cas des logements sociaux, pour les secteurs Um et AUh, fixée à 20% de l'emprise au sol.

### V.3.1.8. Hauteurs

#### □ LES ZONES URBAINES

Les enjeux paysagers et patrimoniaux sont importants sur le territoire et la gestion des hauteurs des constructions est nécessaire pour bien tenir compte de cet enjeu paysager.

L'objectif dans les zones urbaines et à urbaniser est de :

- Préserver les volumétries importantes dans les tissus anciens (Uba et Uag), qui forment des repères dans le paysage : s'appuyer sur l'existant, en prenant comme hauteur maximale la plus grande des hauteurs de l'ilot.
- Permettre une intensification des secteurs pavillonnaires Um avec 9m maximum (R+1 possible)

— Le secteur AUh en continuité du village, doit respecter les même volumétries que les quartiers pavillonnaires attenants. Une hauteur plus importante n'est pas souhaitable au regard de son implantation.

— Le secteur d'équipements publics Uep est déjà largement bâti et aucun projet d'envergure n'est envisagé. La hauteur est fixée à 9m, confortant les volumétries existantes.

— Le secteur Ut du camping présente déjà des constructions, en R+1. L'objectif est de permettre de compléter ces structures, dans le respect des volumétries existantes. Hauteur maximale fixée à 9m.

#### □ ZONES A ET N

En zones agricoles et naturelles, les enjeux paysagers sont très présents et le projet doit trouver l'équilibre entre les besoins des éventuels bâtis d'exploitation et la préservation des paysages.

Il est donc proposé de décliner en fonction des usages :

- en A et N : 10 m maximum pour le bâti agricole
- 4m pour les annexes
- hauteur maximale déjà existante pour les extensions des habitations

Certains équipements d'intérêt collectif pouvant s'implanter dans ces zones, et leurs caractéristiques peuvent être variables, leur hauteur n'est donc pas réglementée.

### V.3.1.9. Aspects extérieurs des constructions

L'objectif des différentes règles des aspects extérieurs des constructions est de rechercher la simplicité et la qualité dans les projets architecturaux, dans le respect des volumétries, des matériaux déjà existants, pour une bonne intégration aux tissus urbains existants, mais aussi au cadre paysager.

En Uba et Uag une attention particulière doit être portée aux percements qui participent largement de la qualité du bâti, ainsi qu'à tous les éléments rajoutés (blocs de climatiseurs, panneaux solaires, paraboles,...) doivent être intégrés à la volumétrie et sont interdits en superstructure.

#### V.3.1.10. Clôtures

L'objectif est de favoriser des clôtures végétales, à la

fois dans un souci paysager et de perception depuis l'espace public, mais aussi au regard des enjeux de ruissellement des eaux pluviales et de la préservation de la biodiversité.

Les centres anciens sont spécifiques car les enjeux de forme urbaine et de typologie dominant et ne rendent pas souhaitables les clôtures végétalisées sur l'espace public.

Dans tous les zones, les clôtures doivent rester hydrauliquement transparentes et être traitées avec le même soin et en harmonie avec le reste des constructions.

#### □ CLÔTURES EN UBA ET UAG

La continuité de l'espace bâti alterne avec des espaces de cours ou jardins présentant des clôture de type muret + grille. L'objectif est de préserver cette diversité (mur ou muret+grille).

En limite séparative cet objectif n'a pas lieu d'être et les clôtures peuvent avoir une typologie différente et les clôtures grillagées et végétales sont bienvenues.

#### □ CLÔTURES EN UM, UEP, UT ET AUH

L'objectif est de favoriser des clôtures perméables et végétales.

#### □ CLÔTURES EN A ET N

L'intégration paysagère des clôtures est un impératif en zones A et N et elles doivent être le moins prégnantes possibles. Elles doivent donc être essentiellement végétales.

Pour ne pas pénaliser les exploitations agricoles, les clôtures s'entendent hors clôtures agricoles, qui peuvent donc avoir des installations différentes (piquets et clôture électrique, par exemple,...).

Au regard des enjeux de biodiversité et pour préserver les continuités écologiques, les clôtures doivent assurer la libre circulation des animaux sauvages.

### V.3.1.11. Espaces libres et plantations

Les espaces libres et les plantations participent à plusieurs enjeux majeurs sur le territoire : le paysage, la biodiversité, la réduction de l'imperméabilisation et du risque inondation, la consommation d'eau. Pour répondre à ces différents enjeux, les espaces libres et les plantations doivent être favorisés, dans le respect d'une végétation composée d'espèces locales bien adaptées au climat et peu consommatrices d'eau.

En zones Um, Uep et Ut, pour garantir un minimum d'ombrage et atténuer la chaleur au regard des surchauffes estivales, un minimum de 1 arbre de haut jet par 100m<sup>2</sup> d'espace non bâti est imposé. Le tissu urbain assez distendu permet d'envisager ces densités végétales.

En AUH, au regard de la densité urbaine plus forte, les obligations végétales sont ajustées : 1 arbre de moyen jet par 150 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La déclinaison des pourcentages minimum d'espaces libres, dans un objectif de préservation des paysages, est présentée ci-dessus, avec les emprises au sol (ces deux règles étant étroitement liées).

### V.3.1.12. Stationnement

Les tissus urbains actuels n'ont pas intégré la gestion du stationnement, ce qui crée des difficultés d'usages de certaines voies et espaces publics. C'est le cas des tissus anciens, qui bien entendu n'ont pas été pensés pour la voiture, mais c'est aussi le cas de la plupart des secteurs pavillonnaires qui se trouvent pénalisés par l'absence de stationnement. Cette réalité est accentuée par le caractère rural de la commune où la plupart des ménages possèdent deux voitures et ont des déplacements quotidiens importants (vers lieux de travail, loisirs). La fréquence des transports publics et le développement du co-voiturage ne permettent pas encore d'apporter une alternative efficace à la voiture individuelle pour les déplacements extérieurs à la commune.

La traduction d'obligations en matière de stationnement est donc un impératif. Cependant les contraintes dans les tissus anciens sont fortes (forte emprise au sol, très peu d'espace extérieur, étroitesse des rues) et la règle doit être adaptée à ce contexte et ne pas bloquer les projets.

Plusieurs niveaux de règles sont donc déclinées :

- En Uba, une contrainte trop forte en stationnement peut rendre des projets infaisables. La commune porte d'ailleurs des projets de stationnement public aux abords du centre ancien, consciente que les réponses individuelles sont difficiles (étroitesse des rues, faible emprise au sol des constructions). Il n'est donc pas imposé de stationnement minimum par logement. Par contre, il est impératif de ne pas aggraver la situation actuelle et de maintenir les garages (quand il sont réellement utilisables).
- En Uag, le tissu est dense (similaire au centre ancien), mais présente des volumes plus importants, des cours, pouvant accueillir du stationnement. Une place par lo-



gements est donc exigé, avec le maintien des garages existants, pour ne pas aggraver la situation existante.

- En Um, et AUh : le nombre de places de stationnement est fonction de l'usage de la construction. Pour les logements, un minimum de 2 places par logement est imposé et des stationnements visiteurs sont exigés, en plus, dans les opérations d'ensemble.
- En Uep, pas d'obligation spécifique car la catégorie des équipements est très variable et les stationnements seront fonction des besoins.
- En Ut, les obligations sont déclinées en fonction de la catégorie spécifique «hébergement hôtelier et touristique», avec une place de stationnement par emplacement de camping.
- En zones A et N, seule l'habitation est réglementée, devant proposer au moins 1 place de stationnement.

#### V.3.1.13. Protection des itinéraires de randonnée au titre de l'article L.151-38

Il est fait application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme permettant la protection des itinéraires pédestres.

#### V.3.1.14. Protection des éléments de patrimoine et/ou paysager au titre de l'article L.151-19

Différents éléments de paysage et de patrimoine ont été identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme car leur préservation et leur mise en valeur ne pouvait être garanties par des seules règles générales d'urbanisme (type hauteur, emprise, aspect extérieur,...). En effet, ce sont des éléments très spécifiques qui nécessitent des prescriptions particulières pour assurer leur intégrité.

Ces prescriptions sont déclinées selon les éléments protégés, sous forme de fiches en annexe du règlement.

#### V.3.1.15. Protection des éléments de biodiversité au titre de l'article L.151-23

Différents éléments de biodiversité ont été identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme car leur préservation et leur mise en valeur ne pouvait être garanties par le seul zonage, même en zone naturelle. En effet, ce

sont des éléments très spécifiques qui nécessitent des prescriptions particulières pour assurer leur intégrité.

Ces prescriptions sont déclinées selon les éléments protégés, sous forme de fiches en annexe du règlement.

#### V.3.1.16. Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont traduits pour les boisements soumis au régime forestier.

#### V.3.1.17. Raccordement aux réseaux

Les règles liées aux différents raccordements aux réseaux et les différentes prescriptions techniques y afférentes relèvent de la salubrité et de la sécurité publique et viennent décliner les schémas directeurs, le zonage d'assainissement collectif.

#### V.3.1.18. Frange urbaine

Il n'est pas fait application de franges urbaines.

## V.3.2. COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES OAP

Les dispositions du règlement, que ce soit des règles écrites ou graphiques, viennent compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les OAP «de secteurs» traduisent les éléments spécifiques aux secteurs de projet, en positionnant géographiquement les attendus de chaque secteur étudié sur les différentes thématiques (traitement paysager, préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, volumétries et formes urbaines, traitement des limites urbaines, dessertes véhicules et piétons, stationnement, espaces publics).
- L'OAP thématique équipements publics et déplacements doux pose l'organisation générale du projet communal
- L'OAP thématique biodiversité et paysage pose les enjeux de préservation de la biodiversité, notamment les continuités écologiques, et du paysage qu'il soit naturel ou patrimonial
- Les dispositions du règlement posent :
  - > les attendus globaux liées aux différentes formes urbaines (règlement écrit zone par zone, hauteur, emprise au sol, minimum d'espaces végétalisés)
  - > les prescriptions spécifiques (implantations spécifiques obligatoires ; protections paysagères, patrimoniales ou de biodiversité, EBC)
  - > les servitudes de mixité sociale
  - > les dépassements de gabarit

## V.4. STRATÉGIE ENR

La commune possède un territoire très agricole, dynamique. Les espaces naturels sont principalement liés à la trame bleue, mais aussi à une riche trame verte (dont le boisement de Mont Redon à l'Est de la commune).

Dans le respect des enjeux agricoles et naturels, et eu égard à la petite taille communale, les projets éoliens sont inadaptés.

A ce jour, aucune zone d'accélération d'énergie n'est identifiée dans les espaces agricoles et naturels, que ce soit pour des éoliennes (inadaptées) ou pour du photovoltaïque au sol.

Pour autant, des zones d'accélération d'énergie pourraient être proposées :

- sur les bâtis communaux (écoles / salle polyvalente) ou sur le grand parking
- sur des secteurs privés, mais porteurs d'enjeux : par exemple le secteur des hangars agricoles inutilisés pourraient porter une réflexion de démolition/dépollution dans le cadre d'un projet photovoltaïque.

Ces Projets ne sont pas encore remontés dans les propositions de zones d'accélération des EnR, mais s'ils étaient ultérieurement retenus, ils pourraient utiliser les facilités de procédure offertes par la loi APER.

Dans le présent PLU, le photovoltaïque pourra être développé en toiture dans les espaces urbains et à urbaniser. L'agrivoltaïsme est aussi autorisé dans les secteurs agricoles A.

## V.5. DÉLIMITATION DES ZONES

### V.5.1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines présentent des caractéristiques à préserver (tissus anciens, secteurs de bâtis agricoles, secteur du camping) ou des caractéristiques à faire évoluer pour améliorer la densification (secteurs pavillonnaires).

Ceci se traduit par des zonages spécifiques :

- Uba bourg ancien, où les objectifs de préservation des caractéristiques architecturales du bâti ancien sont dominants.
- Um tissu pavillonnaire où la recherche d'une intensification est accompagnée pour trouver l'équilibre entre densification et préservation du caractère végétalisé et résidentiel.
- Uag à vocation agricole.
- Uep à vocation d'équipements publics et de services.
- Ut à vocation touristique qui permet de conforter les structures d'accueil du camping (bâti d'accueil, piscine,...)

#### ☐ PRÉCISIONS ZONE UAG SUD

La zone Uag Sud, traduit le projet d'implantation agricole, dont l'aménagement est précisé par une OAP.

Le positionnement de la zone Uag est lié à l'objectif d'encadrer paysagère cette entrée du village et se trouve donc être la résultante de l'équilibre entre :

- Recul de 25m de la RD (imposé par le classement de la voie, car secteur non considéré comme urbain dense)
- Recherche d'implantation de l'habitation vers le Sud de la parcelle, pour limiter son impact visuel depuis la RD. La partie Nord du terrain est plus fortement perçue (notamment depuis le sens Nord-Sud sur la RD) et a été évitée.
- Recul du massif boisé et mise à distance de l'aléa feu. Ainsi, au point le plus critique, au Sud-Est, la zone d'implantation de l'habitation est à 40m du massif. Ainsi, la zone d'implantation de l'habitation est bien hors zone d'aléa feu de forêt moyen, fort ou très fort.

Dans le même esprit, l'implantation du hangar agricole est

imposée vers le fond de la parcelle, pour limiter son impact visuel.

### V.5.2. LES ZONES À URBANISER

Les besoins complémentaires en habitat sont traduits dans une seule zone à urbaniser, AUh, visant une densification plus grande que les secteurs Um.

Tous les besoins agricoles sont traduits dans le zonage Uag ci-dessus cité.

Aucun autre besoin n'a été relevé nécessitant une zone à urbaniser. Par exemple, les secteurs d'équipements bâtis sont suffisants et ne nécessitent pas de nouveaux secteurs. Tous les équipements nécessaires (loisirs, stationnement, liaisons douces) peuvent être réalisés en zone naturelle ou agricole.

*Voir aussi évaluation environnementale, scénario retenu, chapitre III.5*

#### ☐ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

La différenciation entre les zones agricoles et les zones naturelles se fait au regard de l'occupation du sol dominante existante, mais aussi souhaitée dans le cadre du projet de PLU, et des enjeux spécifiques.

Selon les enjeux présents, les zones agricoles et naturelles sont déclinées :

#### ☐ ZONE AGRICOLE A ET NATURELLE N QUAND AUCUN ENJEU SPÉCIFIQUE NE SE SUPERPOSE.

#### ☐ SECTEUR SPÉCIFIQUE POUR LE CAMPING, NT

Les secteurs de tentes, caravanes et habitations légères de loisirs sont clairement identifiées dans le camping, en Nt, avec une interdiction de construire (emprise au sol de 0).

Ce secteur reprend la délimitation de l'arrêté préfectoral du 2 avril 2003, validant l'autorisation d'aménager du 3 septembre 2001 : 52 emplacements de catégorie 3, sur les parcelles B 499, 503, 504, 525 à 528 et 959.

Cependant, le porter à connaissance sur l'aléa feu de forêt est plus récent et l'arrêté préfectoral ne pouvait pas en tenir compte. Un secteur est inclus dans le périmètre de l'arrêté, mais non encore aménagés (parcelles 504 et 959). Les parties présentant des aléas fort et très fort ont été retirés du zonage «Nt». Seuls ont été maintenus les parties en aléa faible ou moyen où le camping est envisageable.

Rappel : le PLU ne permet pas l'augmentation de capacité du camping. Les 52 emplacements sont à ce jour déjà aménagés et ne peuvent en aucun cas être augmentés sans un nouvel arrêté préfectoral.

#### □ ENJEUX SPÉCIFIQUES DANS LES ESPACES AGRICOLES : SECTEUR AP.

La zone Ap est la synthèse de la préservation des paysages agricoles ouverts de la plaine en approche du village.

Les projets agricoles connus ont été pris en compte avec notamment la traduction de la zone Uag, spécifiquement dédiée aux usages agricoles. Les échanges avec le porteur de projet ont permis d'éviter les secteurs Ap et d'aboutir à un secteur moins impactant.

Aucun autre projet de bâti agricole n'a été avancé, ni justifié sur les parcelles en Ap. Ceci permet de conforter que la proposition de zonage Ap, même si elle réduit réglementairement les possibilités, n'est pas de nature à contraindre les projets agricoles réels sur la commune.

#### V.5.2.1. Les besoins agricoles

La délimitation des zones agricoles s'est appuyée sur les remontées du monde agricole, en croisant aussi les autres enjeux :

- Traduire préférentiellement un zonage A pour permettre les nouvelles implantations agricoles, sauf en présence d'enjeux de biodiversité fort à très fort.

La commune est marquée par les enjeux naturels et paysagers. Ceux-ci ont fortement conditionné la traduction du projet en zonage.

Cependant, autant que possible, une préférence a été donnée aux zones agricoles (plutôt que naturelles) pour favoriser au maximum l'agriculture et son déploiement sur le territoire.

- Permettre le maintien et le développement des activités existantes

Les zones urbaines permettent le maintien et l'extension des exploitations agricoles existantes, notamment avec le zonage Uag.

Les projets connus de développement des exploitations agricoles ont été pris en compte dans le projet de PLU.

De nouvelles implantations agricoles sont possibles en

A. Ce zonage se déploie largement sur la commune, y compris dans des secteurs proches du village (donc avec les accès aux réseaux). Des possibilités sont donc offertes dans le vallon sous le Sud du village (secteurs les plus bas ayant moins d'impact que les versants classés en Ap) et sur tout le pourtour Est et Nord du village.

Par ailleurs, dans toutes les zones, le confortement et l'extension des exploitations agricoles existantes sont possibles.

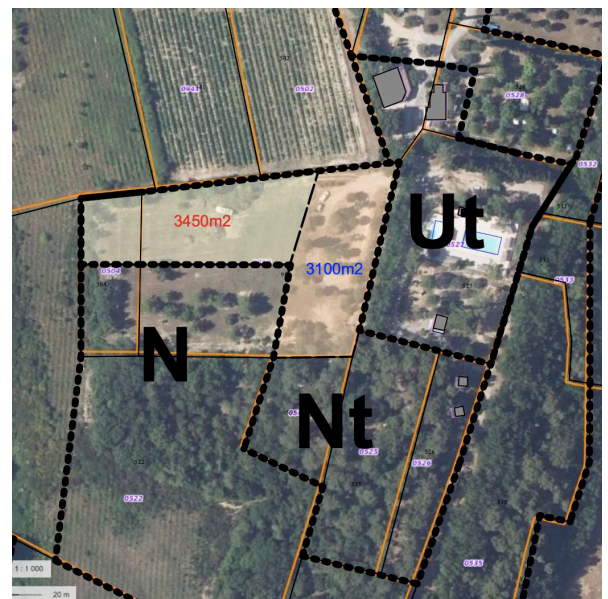
#### V.5.3. LES STECAL

Deux interventions peuvent être considérées comme des Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité :

- > Secteur Uag, Sud village : 0,03ha

Ce secteur de très petite taille (300m<sup>2</sup>) a pour objet de permettre l'implantation d'un logement en lien avec la nouvelle implantation agricole attenante. Son emprise a été limitée au maximum, et son implantation a été finement travaillée (et traduite dans une OAP), pour réduire les impacts paysagers.

- > Secteur Nt Ouest : 0,34ha



Le secteur Nt affiche une destination «touristique» qui l'identifie comme un STECAL, car relève d'une destination qui n'est pas autorisée en A et N. Pour autant, ce périmètre a été réduit par rapport au PLU actuel (retrait des secteurs à aléas fort et très fort feu de forêt) et le PLU ne permet aucune emprise au sol, ni augmentation de capacité. Ainsi, bien qu'à vocation «touristique», l'aménagement de ce secteur restera naturel. Il représente 3450 m<sup>2</sup>, sans consommation d'espace. Les 3100 m<sup>2</sup> attenants sont déjà utilisés sous forme de parking naturel.



## V.6. ZONES URBAINES PRÉVUES PAR L'ARTICLE R.151-19

L'article R.151-19 du code de l'urbanisme dispose :

*«Une ou plusieurs zones urbaines d'un plan local d'urbanisme intercommunal peuvent être réglementées en y appliquant l'ensemble des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-15 à R. 111-18 et R. 111-28 à R. 111-30, sans y ajouter d'autres règles.*

*Il est alors fait renvoi à l'ensemble de ces articles en mentionnant leurs références dans le règlement de la ou des zones concernées.»*

**[ Aucune zone du PLU ne fait usage des dispositions de l'article R.151-19 - Toutes les zones sont réglementées dans le cadre du règlement du présent PLU.**

## V.7. TOUTE AUTRE DISPOSITION NÉCESSITANT UNE JUSTIFICATION

### V.7.1. EMBLEMENTS RÉSERVÉS

Au regard du projet communal différents emplacements réservés sont nécessaires, en application de l'article L.151-41 code de l'urbanisme :

*Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

*6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.*

*En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.*

La commune possède le foncier des ses équipements actuels, mais ne dispose pas du foncier nécessaire à certains de ses projets d'intérêt général. Sont donc nécessaires, les emplacements réservés suivants, au profit de la commune :

- au titre de l'alinéa 1 «voies et ouvrages publics»

Les enjeux de déplacements et les nécessités d'élargissement et/ou de création de chemins, y compris piétons imposent des emplacements réservés au profit des collectivités pour s'assurer de la maîtrise foncière permettant la réalisation effective de cette trame viaire et piéton.

- > ER C2a : aménagement du croisement des deux RD (7 et 191), pour assurer la visibilité et l'absence d'implantation aux abords immédiats.
- > ER C2b : élargissement du chemin des Cabanes, qui aujourd'hui ne permet le croisement de deux véhicules
- > ER C2c : aménagement du croisement entre le chemin des Cabanes et la RD7 pour assurer la jonction suite à élargissement du chemin et maintenir la visibilité aux abords immédiats.
- > ER C2d : création de la liaison piétonne directe entre le centre ancien et le secteur de l'école / salle polyvalente, stationnement / arrêt de bus. Cette liaison piétonne est la traduction d'un objectif majeur du PADD de sécuriser

l'accès aux écoles et le lien entre les quartiers. Il sera un atout pour les enfants de l'école, mais bien au-delà, pour accéder aux équipements, à l'arrêt de bus, pour permettre aux visiteurs du village et aux habitants de se stationner sur le grand parking existant.

- au titre de l'alinéa 2 «installations d'intérêt général à créer ou à modifier»
- > ER C1a : aire naturelle de stationnement entre le village et le quartier des Brusses, pour compléter l'offre de stationnement aux abords du centre ancien. La commune possède le grand parking des écoles au Sud, a fait l'acquisition et vient de réaliser un parking complémentaire aux bords des ateliers municipaux ; le secteur AUh propose des stationnements à l'Est. Le présent ER permettra d'offrir du stationnement à l'Ouest du village et pourra aussi servir aux visiteurs du chemin des Brusses (dont l'organisation diffuse n'a pas intégrée de stationnement en dehors des parcelles privées). Le Nord du centre ancien ne présente pas d'opportunité foncière et se prête moins à du stationnement (pente forte qui rend la liaison centre ancien et éventuel stationnement beaucoup moins aisée).
- > ER C1b et C1c : aire naturelle de loisirs qui viendra compléter les équipements à destination des enfants et des jeunes, par un terrain naturel pour la pratique sportive. Ce type d'équipement sportif n'existe pas sur la commune, seuls les plus jeunes enfants disposent d'un équipement (aire de jeux attenante). Le choix de l'emplacement a évidemment été fait en fonction des équipements déjà existants attenants : écoles, salle polyvalente, aire de jeux à l'Est ; bibliothèque et mairie à l'Ouest. Cet espace sera desservi par la liaison piétonne faisant l'objet de l'ER C2d, offrant ainsi une réponse globale aux équipements et aux modes doux.

**[ Aucune autre disposition du Plan Local d'Urbanisme ne nécessite une justification particulière.**

## V.7.2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les boisements relevant du régime forestier (59,36ha sur le secteur de Mont Redon) sont classés au titre des EBC.

## V.8. JUSTIFICATION RÉSEAUX

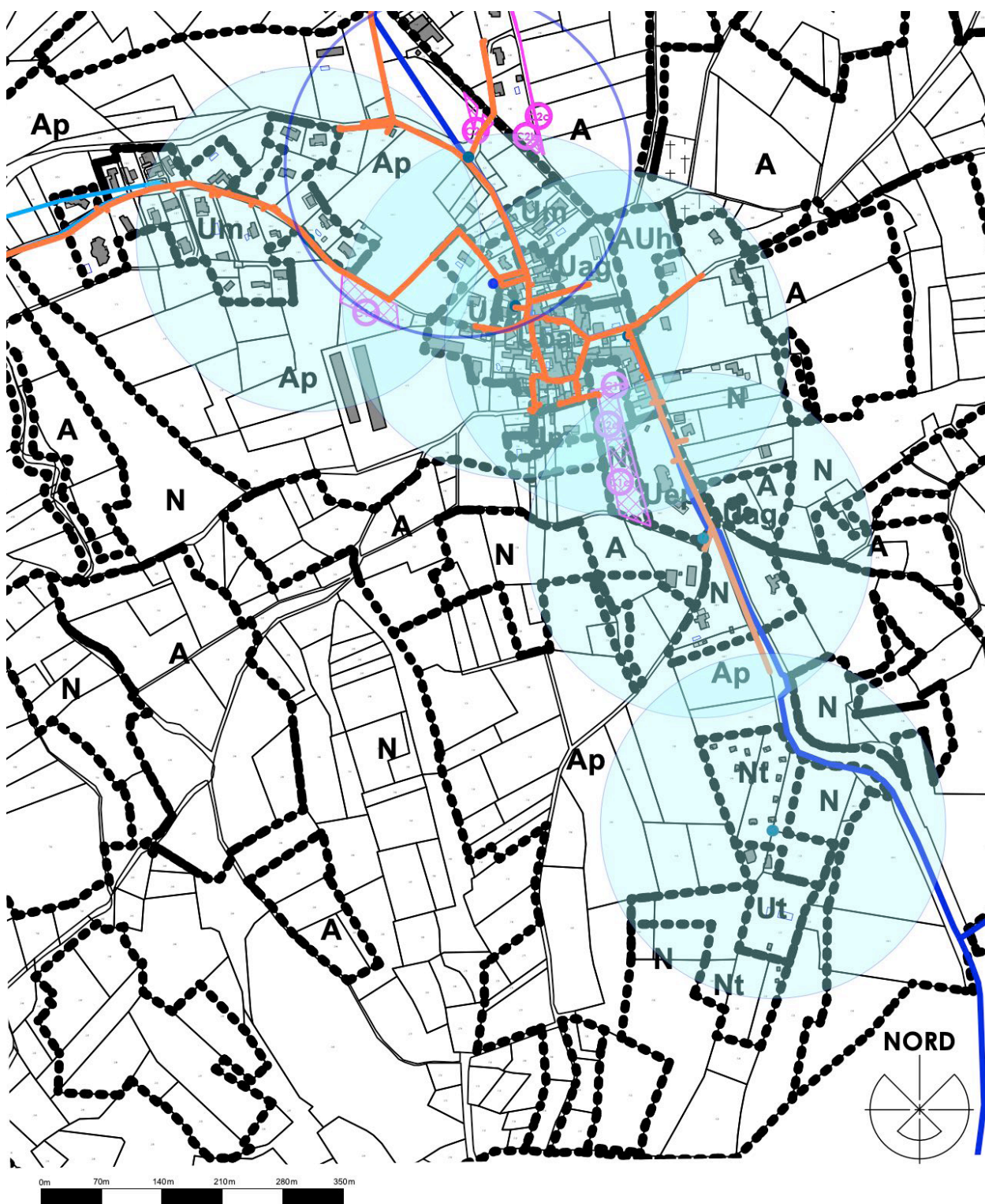
### V.8.1. DÉFENSE INCENDIE

Le village est couvert par plusieurs poteaux incendie, dont certains ont été rajoutés très récemment / sont en cours de rajout (au Nord ; entre le village et le camping), dans le cadre d'une réflexion sur la couverture globale du village

Ces travaux font suite aux préconisations du schéma directeur d'alimentation en eau potable de 2016, qui identifiait ces bornes incendie à rajouter.

Ces poteaux incendie sont en parfait état de fonctionnement.

**[ Les secteurs de projet sont tous couverts par la défense incendie actuelle ; Aucun besoin complémentaire n'est nécessaire.**



#### Légende zonage :

- Uba Zone urbanisée du bourg ancien
- Um Zone urbanisée mixte
- Uag Zone urbanisée exploitation agricole
- Uep Zone urbanisée équipements publics
- Ut Zone urbaine tourisme
- AUh Zone à urbaniser habitat
- A Zone agricole
- Ap Zone agricole protégée
- N Zone naturelle

Zones urbaines et à urbaniser et couverture défense incendie

#### Légende zones spécifiques :

- Emplacement réservé

#### Adduction en Eau Potable - Réseau AEP

- Réseau intercommunal
- Réseau pour autres communes
- Réseau communal
- Bouche incendie Rayon de 200m
- Réservoir

## V.8.2. EAU POTABLE : ADÉQUATION

### BESOINS/RESSOURCES

- croissance démographique / compatibilité SDAEP

En 2016, un schéma directeur d'alimentation en eau potable a été réalisé par le SIAEP de la Droude (gestionnaire du réseau AEP à cette époque).

Les valeurs retenues par le schéma sont :

- 163 habitants permanents en 2010 + 247 résidents temporaires (dont le camping), soit 410 au total
- 194 habitants permanents + 252 résidents secondaires, soit 446 en 2050

Aucun gros travaux n'est identifié sur St Jean de Ceyrargues.

La stratégie d'accueil de population dans le présent PLU est de renforcer les résidences à l'année et de réduire les résidences secondaires. Parallèlement, aucune augmentation du camping n'est possible.

**[ Ainsi, la prospective démographique, telle que fixée dans le PADD (205 habitants permanents et seulement + 2 résidences secondaires) ne présente pas le même équilibre que celui envisagée dans le schéma directeur, mais reste dans la même échelle globale.**

**[ L'amélioration du rendement du réseau à l'échelle du secteur de distribution sont en cours et programmés dans le cadre du schéma directeur, mais ne concerne pas le réseau du territoire communal.**

**[ Les travaux identifiés par le schéma directeur de 2016, sur le réservoir de St Jean de Ceyrargues, ont été réalisés depuis.**

## V.8.3. ASSAINISSEMENT COLLECTIF

### V.8.3.1. STEP

La station d'épuration est récente (2014) et d'une capacité de 450 équivalents/habitant, pouvant être augmentée, si besoin, sur l'emprise actuelle.

La capacité d'accueil actuelle sur la commune de 385 personnes (résidents à l'année, résidences secondaires, accueil touristique dont le camping).

Le projet de PLU prévoit une augmentation de 30 habitants à l'année + 2 résidences secondaires (environ 5 personnes), soit +35 personnes. L'ensemble est prévu dans des secteurs avec raccordement à l'assainissement collectif et sera donc traité par la STEP actuelle.

**[ La STEP existante, avec 450 équivalents/habitants est en capacité d'accueillir le projet démographique du PLU (385 actuellement + 35 personnes = 420 équivalents/habitants).**

### V.8.3.2. Zonage d'assainissement collectif

Le zonage d'assainissement collectif a été révisé parallèlement au présent PLU. Il confirme le raccordement du secteur AUh et Uag Sud. Pas de changement sur le camping pour lequel le projet ne prévoit aucune augmentation.

Le zonage d'assainissement collectif révisé est annexé au PLU avec une enquête publique conjointe.



---

## E. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPÉRIEURS

---

# I. RAPPORT DE COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

Pour rappel, la présente démarche de PLU respecte les orientations du SCoT en application (2013), mais s'est aussi alimentée des réflexions en cours dans le cadre de la révision du SCoT.

Par ailleurs, la commune de Saint-Jean de Ceyrargues, de par sa très petite taille et son positionnement excentré des secteurs à enjeux, n'est pas spécifiquement identifiée dans le SCoT.

Le PLU s'est donc attaché à traduire les objectifs généraux du SCoT, sur l'ensemble des sujets.

*Pour les thématiques biodiversité et environnement, voir aussi le chapitre évaluation environnementale et respect des documents supérieurs.*

## I.1. 1<sup>ER</sup> DÉFI : FAIRE REVIVRE LES CÉVENNES

Comme vu dans le diagnostic et la stratégie démographique, les objectifs de croissance du SCoT de 2013 ne sont plus d'actualité au regard du tassement global de la croissance démographique dans la région.

Pour autant, la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues se situe dans un des secteurs les plus dynamiques et dont l'attractivité est aujourd'hui encore réelle (proximité Uzès et Nîmes, accessibilité).

Le taux de croissance fixé dans le PLU, de 1%, tient compte de la dynamique attendue dans le SCoT (affichée à 1,61% dans le secteur) et du tassement observé sur la région.

Le PLU traduit aussi les objectifs du SCoT en terme de mixité sociale et de diversité de formes urbaines : le secteur AUh prévoit une offre de logements locatifs sociaux actuellement indisponibles sur la commune.

## I.2. 2<sup>ÈME</sup> DÉFI : CONNECTER LE TERRITOIRE

La commune de Saint-Jean de Ceyrargues n'est pas spécifiquement concernée par ce défi.

## I.3. 3<sup>ÈME</sup> DÉFI : ORIENTER LES DYNAMIQUES ACTUELLES DE RE-DÉVELOPPEMENT

La maîtrise du développement démographique se fait dans le prolongement des zones urbaines, en lien avec les équipements.

Le déploiement des modes doux et l'accès au transport en commun sont des objectifs fondateurs du PLU, pour notamment lier le village ancien et les différents quartier au secteur écoles / salle Polyvalente / stationnement et arrêt de bus.

## I.4. 4<sup>ÈME</sup> DÉFI : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ

Le PLU traduit les objectifs de diversification du parc de logements en proposant une nouvelle offre de logements locatifs sociaux.

Le PLU traduit les objectifs de développement d'une offre touristique de qualité en confortant les structures d'accueil existantes (dont le camping) et en permettant de compléter cette offre dans le centre ancien. Le PLU intègre aussi le projet intercommunal de thermes équins au Nord du territoire (sans traduction réglementaire dans le zonage, car pas de besoin de construction sur le territoire communal).

La protection des paysages et du patrimoine est un axe fondateur du PLU, pour assurer la préservation de la diversité du paysage et du patrimoine vernaculaire. Les implantations des projets et leurs aménagements ont été définis dans le respect de cet objectif de préservation.

Un zonage spécifique Ap permet la protection des espaces agricoles à plus forts enjeux paysagers.

L'article L.151-19 a été utilisé pour la protection de tous les éléments du petit patrimoine, mais aussi de certains éléments végétaux structurant le village.

---

## I.5. 5<sup>ÈME</sup> DÉFI : PRENDRE NOTRE PART DES GRANDS ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

---

La traduction de l'objectif d'un usage maîtrisé et économe de l'espace a été réalisée conformément aux attentes de la loi Climat et Résilience, allant au-delà des objectifs initiaux du SCoT (approuvé bien avant cette loi). Ainsi, le projet de PLU réduit de 5,5ha les zones urbaines et à urbaniser.

La préservation des espaces agricoles et naturels se décline en de nombreux points : réduction des surfaces constructibles, traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue, utilisation de l'article L.151-23 pour des éléments de la TVB en ville.

Le PLU traduit les objectifs de développement des EnR en permettant le photovoltaïque en toiture et l'agri-voltaïsme, mais aussi en autorisant le dépassement de gabarit pour les bâtiments d'exemplarité énergétique.

---

## I.6. 6<sup>ÈME</sup> DÉFI : DÉVELOPPER LA COOPÉRATION TERRITORIALE

---

La commune n'est pas particulièrement identifiée dans ce défi.

## II. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH identifie pour St-Jean de Ceyrargues pour la période 2021-2026, la mobilisation de 3 logements vacants. En traduction de cet objectif et de son prolongement au-delà de 2026, le PLU prévoit la mobilisation 5 logements vacants. Cet objectif a été finement ajusté en croisant le potentiel, bâtiment par bâtiment, notamment au regard de l'état du bâtiment et le réalisme technique et financier de sa mobilisation dans le délai du PLU.

A noter que le PLH, s'est basé sur le gisement foncier issu du PLU de 2007, réalisée avant les lois Grenelle, Notre, ALUR, Climat et Résilience et qui n'est donc plus du tout adapté au contexte législatif actuel.

L'élaboration du PLU a remis à plat les zones constructibles et l'enveloppe urbaine définie est plus restrictive. L'extension urbaine ne se développe pas dans le même secteur que celui envisagé en 2007, mais les objectifs quantitatifs restent valables.

**[ Le projet de PLU est compatible avec le PLH 2021-2026.**





---

## F. INCIDENCES DU PROJET SUR LES AUTRES RÈGLES D'URBANISME

---

# I. INCIDENCES SUR LE DROIT DE PRÉEMPTION

---

L'article L.211.1 code de l'urbanisme stipule :

*«Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, sur tout ou partie des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités conformément aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.»*

La commune a instauré le droit de préemption urbain le 12 juin 2008.

Après approbation de la présente révision générale du PLU, la commune prendra une délibération pour mettre ajuster le droit de préemption urbain, et l'instaurera en fonction du nouveau zonage du PLU sur :

- l'ensemble des zones urbaines «U»
- l'ensemble des zones à urbaniser «AU».

## II. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT ENTRE L'ARRÊT ET L'APPROBATION

---

Le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal en date du 14 avril 2025.

Des ajustements seront éventuellement réalisés après consultation des personnes publiques associées et remarques lors de l'enquête publique. Ils seront développés dans le présent chapitre.



---

## G. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

# I. MÉTHODOLOGIE

## I.1. OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

*Source : extrait du guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, Commissariat général au développement durable, novembre 2019*

C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. C'est une base solide pour un document d'urbanisme conçu comme un projet de développement durable du territoire.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme.
- L'évaluation environnementale a notamment pour objectif de nourrir le projet et tout son processus d'élaboration, des enjeux environnementaux du territoire, afin qu'ils en soient une composante au même titre que les questions urbaines, économiques, sociales, de déplacements,...
- La description de l'état initial de l'environnement est ainsi une étape fondamentale qui conditionnera la qualité du document d'urbanisme et du processus d'évaluation des incidences.
- Avec le diagnostic du territoire, en identifiant les enjeux environnementaux, il constitue le socle pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables. C'est aussi le référentiel au regard duquel l'évaluation des incidences sera conduite.
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme : **il s'agit d'une démarche progressive et itérative.**
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques : en **expliquant les choix effectués au cours de l'éla-**

**boration du document d'urbanisme** et la manière dont les enjeux environnementaux ont contribué à ces choix, l'évaluation est un outil majeur d'information, de sensibilisation et de participation du public et de l'ensemble des acteurs locaux.

- Préparer le suivi et la mise en œuvre du document d'urbanisme.

## I.2. CONTENU RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), au titre de l'évaluation environnementale est codifié à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme.

## I.3. COMPOSITION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente évaluation environnementale constitue la suite de l'état initial de l'environnement qui fait l'objet d'un rapport distinct (document 1bis - annexe au rapport de présentation, diagnostic complet).

L'évaluation est composée des parties suivantes :

- Un scénario de référence «état zéro» en l'absence de mise en œuvre du plan
- L'articulation avec les plans de rangs supérieurs
- Une analyse des incidences des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : pour chaque OAP sectorielle sont évalués les effets positifs et négatifs, ainsi que les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) traduites sous forme de prescriptions ou recommandations
- Une analyse des incidences au titre de Natura 2000
- L'explication et la justification des choix eu égard des effets du projet sur l'environnement : cette partie est une pièce essentielle de l'évaluation envi-

ronnementale qui relate les étapes de la démarche d'intégration de l'environnement tout au long de la conception du PLU ; elle explicite et justifie les choix opérés en faveur ou au détriment des enjeux environnementaux.

- Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (mesures ERC) : les mesures ERC sont synthétisées dans un tableau qui illustre les mesures intégrées dans le document en précisant l'outil réglementaire utilisé (règlement, zonage, OAP) et le niveau de la mesure (prescriptions ou recommandations).
- Les indicateurs de suivi environnementaux : une liste d'indicateurs permet de suivre les effets du PLU sur les différentes thématiques environnementales.
- Le résumé non technique : synthétise et met en exergue les points essentiels du PLU à retenir.
- Les annexes

## I.4. ÉQUIPE DE TRAVAIL

### BIODIVERSITÉ

Deux équipes d'experts ont travaillé sur ce dossier :

- Ecotone jusqu'en 2021 (Mme Sylvie COUSSE, chef de projet environnement, Mme Aude VIELLE, chargée d'étude environnement, pour la rédaction du document et M. Stéphan TILLO, technicien naturaliste confirmé, pour les prospections faunistiques) : réalisation de l'état initial de l'environnement et accompagnement sur les premières orientations du projet
- Normeco (Fanny Secq, ingénieur en environnement) / Antoine Pujol (expert faune) de 2021 à la finalisation du document : vérification et mise à jour de l'EIE de 2021, accompagnement sur l'ensemble du projet et rédaction de la présente évaluation environnementale.

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Brigitte VILLAEYS, paysagiste-concepteur et urbaniste OQPU

### AUTRES SUJETS DE L'EIE

- Normeco (Fanny Secq, ingénieur en environnement)

## II. ÉTAT DE RÉFÉRENCE SANS MISE EN ŒUVRE DU PLAN

L'analyse est traitée de façon synthétique afin de faire émerger les principales évolutions probables de l'environnement en cas d'absence de mise en œuvre du PLU révisé.

Pour cette analyse, les aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement retenus sont :

- La population et la santé humaine ;
- La biodiversité ;
- Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat ;
- Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage.

| Thématique                  | Sous-thématique                          | Description de la tendance évolutive en l'absence de mise en œuvre du PLU                                                                                                                                                                                                                                                    | Tendance globale |
|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Population et santé humaine | Contexte socio-démographique             | L'absence de mise en œuvre du plan ne permettra pas d'envisager de nouvelles populations et d'attirer de nouvelles familles; le potentiel dans l'enveloppe étant assez restreint.                                                                                                                                            | —                |
|                             | Contexte économique                      | L'absence de mise en œuvre du plan ne permettra pas le développement des activités agricoles, actuellement contraint par le règlement. Les autres activités sont globalement possibles en zones urbaines et le camping est aussi traduit dans un zonage qui lui permet de fonctionner (mais sans améliorer ses équipements). | —                |
|                             | Équipements publics / réseaux            | L'absence de mise en œuvre du plan, n'a pas d'impact sur les réseaux, qui fonctionnent correctement.<br><br>Par contre, les besoins en stationnement nouveaux ne pourront pas être satisfaits et le développement des équipements de loisirs seront plus difficiles à mettre en œuvre.                                       | —                |
|                             | Nuisances sonores et Pollution lumineuse | Les nuisances sonores du territoire sont liées aux infrastructures routières. En l'absence de mise en œuvre du plan, ces nuisances n'évoluent pas, et le secteur AU se situe en dehors des zones de bruit. La pollution lumineuse est limitée et aucun nouvel éclairage n'est prévu.                                         | =                |
|                             | Déchets                                  | La population n'augmente que peu vu les possibilités d'urbanisation actuelles et cela n'a pas d'incidences significative sur la production de déchets ménagers.                                                                                                                                                              | =                |
| Biodiversité et agriculture | Agriculture                              | L'agriculture est largement dominée par la viticulture et peut continuer de fonctionner. Par contre, sans mise en œuvre du plan, les conflits d'usages en limite d'urbanisation peuvent s'intensifier, les secteurs U et AU ne traitant pas des franges urbaines.                                                            | —                |

| Thématique                      | Sous-thématique      | Description de la tendance évolutive en l'absence de mise en oeuvre du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Tendance globale |
|---------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Biodiversité et agriculture     | Trame verte et bleue | Les grands espaces boisés identifiés comme réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire ne sont pas dégradés ou détruits par des opérations d'urbanisme car se situant hors enveloppe urbaine et classés en N. Il en va de même pour les cours d'eau et leur ripisylve, protégés de l'urbanisation par le PPRi. Toutefois aucune protection n'existe sur les espaces de nature présents au sein de l'enveloppe urbaine constructible, des alignements arborés et beaux arbres isolés risquent donc d'être détruits ou dégradés par des constructions au coup par coup, remplissant le tissu urbain. De même, les corridors plus secondaires (alignements arborés au sein du tissu agricole par exemple) ne sont pas protégés et peuvent donc être potentiellement dégradés, tout comme les cours d'eau secondaires. | —                |
| Terres, sol, eau, air et climat | Topographie          | La topographie globale du territoire reste inchangée, aucun projet de grande ampleur n'étant prévu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | =                |
|                                 | Terres et sols       | L'urbanisation des sols sur le territoire se fera au droit de l'enveloppe urbaine existante et sur la seule zone AU du PLU en vigueur. La consommation de nouvelles terres naturelles sera nulle, des terres agricoles seront consommées au niveau de la zone AU (prairie).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | =                |
|                                 | Eau                  | Le réseau hydrographique reste inchangé, les conditions d'écoulement des eaux pluviales évoluent au niveau de la zone AU mais sont gérées sur site, n'apportant pas d'impact négatif sur le territoire. Les principaux cours d'eau et leurs abords sont protégés de l'urbanisation grâce au règlement du PPRi. L'écoulement des eaux pluviales est également légèrement modifié au droit des nouvelles constructions qui ont lieu dans le tissu urbain mais les eaux rejoignent le système de collecte urbain actuel, n'entraînant pas de risque d'inondation supplémentaire. La ressource en eau potable est suffisante.                                                                                                                                                                                                      | =                |
|                                 | Air et énergie       | La qualité de l'air restera plus ou moins identique par rapport à l'état actuel. La croissance démographique de la commune avec la zone AU et le renouvellement urbain reste limitée et ne permet pas d'envisager une augmentation sensible du flux de véhicules sur le territoire et donc d'émissions de polluants. Aucune entreprise source importante de pollution de l'air n'est prévue. L'absence de protection des espaces de nature au sein du village pourrait dégrader la qualité de l'air locale en cas de destruction de ces espaces.                                                                                                                                                                                                                                                                               | =                |
|                                 | Climat               | Des effets d'îlots de chaleur peuvent apparaître si des éléments de nature en ville sont détruits, faute de protection actuellement. Les bâtiments construits ne sont soumis à aucune règle liée à l'adaptation au climat (couleur de façade, orientation bioclimatique, plantations ...), ce qui peut engendrer des effets néfastes pour les habitants.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | —                |



| Thématique                                      | Sous-thématique          | Description de la tendance évolutive en l'absence de mise en œuvre du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Tendance globale |
|-------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Biens matériels, patrimoine culturel et paysage | Contexte foncier         | Les projets communaux peuvent difficilement être développés, en l'absence d'emplacement réservé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | —                |
|                                                 | Mobilités                | Le projet de liaison douce du centre ancien vers le secteur des écoles/salle polyvalente est difficile en l'absence d'emplacement réservé et au regard de la constructibilité partielle du secteur.<br><br>Les liaisons vers le cimetière restent dangereuses, en l'absence de traitement des croisements avec la RD.<br><br>Les sentiers de randonnée ne sont pas identifiés et leur usage public n'est pas affiché. | —                |
|                                                 | Patrimoine architectural | Le petit patrimoine n'est pas protégé et peut potentiellement être détruit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | —                |
|                                                 | Paysage                  | Les points de vue et éléments de végétation ne sont pas protégés et peuvent potentiellement être détruits.<br><br>Certaines extensions urbaines viendront en conflit avec les perspectives sur le village.                                                                                                                                                                                                            | —                |
|                                                 | Risques naturels         | Les principaux risques naturels sont gérés via le PPRi et le respect des OLD pour le risque incendie. De même, le risque retrait-gonflement des argiles est géré au cas par cas de chaque construction.                                                                                                                                                                                                               | =                |

### III. LES MESURES «ERC» GLOBALES

La séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC) est le fil conducteur de l'intégration de l'environnement dans les projets, plans et programmes.

La séquence ERC a pour objectif d'établir des mesures visant à éviter les atteintes à l'environnement, à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si nécessaire, à compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. Le respect de l'ordre de cette séquence constitue une condition indispensable et nécessaire pour en permettre l'effectivité et ainsi favoriser l'intégration de l'environnement dans le projet ou le plan programme.

Cette séquence a été intégrée dès le début des ré-

un projet respectueux de l'environnement. Les principales mesures d'évitement sont donc directement intégrées au PADD.

#### III.1. MESURES D'ÉVITEMENT

##### III.1.1. PADD

L'axe 1 : «Conforter le village» permet de limiter l'urbanisation sur les terres agricoles en intervenant en priorité dans l'enveloppe urbaine et en augmentant la densité urbaine ; permet d'encadrer le développement en continuité de l'enveloppe urbaine pour ne pas morceler les espaces agricoles.

L'axe 2 « Structurer le village et favoriser les déplacements doux » permet de d'organiser les déplacements doux pour réduire les déplacements routiers (et éviter l'utilisation d'énergies fossiles), soutient la multi-modalité et vise à réduire les voitures dans le centre ancien.

L'axe 3 « Développer l'activité locale, notamment touristique et soutenir la vocation agricole » permet d'éviter les consommations excessives de terres agricoles et les protégeant en tant ressource.

L'axe 4 « Valoriser le caractère naturel, agricole, paysager et patrimonial du territoire » permet d'intégrer les enjeux de biodiversité, de paysage et de patrimoine comme fondements des choix de projet ; d'éviter au maximum les impacts sur les terres agricoles ; de limiter les impacts sur le paysage et le patrimoine (points de vue, préservation des jardins) ; d'éviter les impacts sur la TVB.

Cet axe a aussi pour effet de réduire les consommations énergétiques et les pressions sur les ressources, ainsi que d'éviter les zones à risque.

On note un évitement de tous les secteurs à enjeux écologiques fort et très fort identifiés dans l'état initial du PLU.

### III.1.2. ZONAGE ET RÈGLEMENT

#### LE CLASSEMENT EN ZONE N / AP

Les secteurs naturels liés au secteur de Mont Redon, mais aussi à un riche réseau de trame verte et bleue : ils ont tous été traduits en N, pour éviter toute intervention urbaine (cours d'eau et boisements). Les ripisylves et zones humides identifiées sont traduites en zonage N sur les documents graphiques.

Aux abords du village, en complément de la traduction en zonage N, les éléments de la Trame Verte et Bleue à préserver sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les plans de zonage.

Les secteurs présentant des enjeux paysagers majeurs (entrées du village) ont été traduits en Ap, évitant les nouvelles implantations bâties.

#### PROTECTIONS LIÉES AU RISQUE INONDATION

Des dispositions spécifiques concernent le risque inondation. Elles sont aussi applicables pour assurer le bon fonctionnement des cours d'eau et l'intégrité des berges et ripisylves (éléments constitutifs de la Trame bleue)

Toute construction doit être implantée à au moins 20 m du haut des berges des cours d'eau pour préserver les espaces minimum de bon fonctionnement

Ce recul de 20m inclut la règle des francs bords imposant une bande de précaution de 10 m à partir du haut

des berges par rapport aux phénomènes d'érosion des berges. Les zones concernées sont totalement inconstructibles.

#### LA PROTECTION AU TITRE DES ART. L 151.23 ET L.151-19

Certains éléments ont été protégés au titre de l'art. L151-23 du Code de l'Urbanisme. L'annexe du règlement émet pour chaque espace de biodiversité protégé des prescriptions permettant de pérenniser leurs atouts pour la biodiversité. Il s'agit des ripisylves et tous les éléments composant la trame Bleue.

Les éléments du patrimoine écologique à préserver au titre de l'article L.151-19 et/ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage :

- L'article L-151-19 pour les éléments du patrimoine bâti présentant des caractéristiques anciennes singulières, le petit patrimoine, les parcs, jardins, arbres remarquables... ; il est préconisé une période de travaux évitant les périodes sensibles ; le passage d'un naturaliste voire d'un chiroptérologue est à vivement encourager dans le cadre d'un changement de destination d'un bâti ancien et de sa rénovation
- L'article L-151-23 pour les éléments de la trame verte, il est également préconisé une période d'intervention évitant les périodes sensibles

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le règlement précise : Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat. Celles constituant des haies seront variées et la plantation de Cyprès limitée.

### III.1.3. ÉVITEMENT TEMPOREL SUR BÂTI

#### ANCIEN ET NOUVEAUX SECTEURS

#### URBANISÉS

#### L'ADAPTATION DE LA PÉRIODE DE TRAVAUX

Afin d'éviter au maximum le dérangement des espèces reproductrices et la mortalité d'individus, des périodes de travaux sont à respecter pour les interventions sur le bâti ancien.

## III.2. LES SITES ÉTUDIÉS

Différents sites potentiels de projet ont été étudiés en croisant les différentes thématiques de l'environnement, dans un processus itératif de l'évaluation environnementale.

Au fur et à mesure, certains sites ont été éliminés (mesures d'évitement).

Pour les sites pressentis, les investigations approfondies n'ont pas été réalisées. Ce chapitre en présente la synthèse finale.



Localisation des sites étudiés

Tous les secteurs ont fait l'objet d'une analyse multicritères abordant tous les sujets de l'état initial de l'environnement et évaluant les impacts d'une urbanisation sur chacun de ces thèmes, gradués et quantifiés comme suit :

|                   |     |
|-------------------|-----|
| positif très fort | 5   |
| positif fort      | 2   |
| positif modéré    | 1   |
| neutre            | 0   |
| négatif faible    | -1  |
| négatif modéré    | -2  |
| négatif fort      | -3  |
| négatif très fort | -4  |
| rédhibitoire      | -10 |

Echelle des niveaux d'impact

Cette graduation s'inspire des échelles de valeur généralement utilisées pour l'évaluation des impacts sur la biodiversité.

### III.3. LIMITE DE LA MÉTHODE

#### III.3.1. BIODIVERSITÉ

Les périodes d'inventaire étaient globalement favorables à l'observation de la majorité des groupes faunistiques.

Il est important de préciser que les inventaires réalisés dans le cadre d'une évaluation environnementale de PLU ne peuvent, pour des raisons de surfaces importantes à prospecter et du nombre de passages alloués, être aussi exhaustifs que lors d'études d'impacts par exemple. Ils permettent toutefois de bien appréhender la qualité écologique des milieux rencontrés et les enjeux en termes d'habitats d'espèces protégées ou patrimoniales, et ainsi d'adapter si besoin les projets communaux.

#### III.3.2. THÉMATIQUES AUTRES QUE LA BIODIVERSITÉ

Les passages de terrain et documents sources étaient complets pour avoir une connaissance fine du territoire et des enjeux.

Dans la limite d'une évaluation environnementale relative à un PLU, aucun prélèvement, analyse de sol ou autre n'a été effectué et les investigations ont été réalisées de visu, depuis les voies et espaces publics

### III.4. LES SCÉNARIOS ÉCARTÉS

Suite au travail itératif de l'EE, certains scénarios ont été écartés et ne sont donc pas traduits dans le projet (évitement dès le PADD) :

#### ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT AUX ENTRÉES

Au regard des enjeux agricoles et de paysage, et plus secondairement de bruit de la RD, **tous les secteurs aux entrées Nord et Sud ont été écartés**. Ils n'ont même pas fait l'objet de l'analyse comparative, étant considéré comme ayant au moins un critère rédhibitoire.

#### ÉVITEMENT DES ENJEUX PAYSAGERS MAJEURS

Au regard des enjeux de paysage très forts (points de vue sur le village et sur la plaine, dans un secteur pour l'instant intouché) **le secteur A2 a été écarté**.

## I. Les thèmes analysés

## 2. Les sites

|                                                   | H1 : habitat                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         | H2 : habitat                                                                     |                                                                       |         |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------|
|                                                   | Les Davalades Nord / B1055                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | note    | Chemin des Brusses Sud / B0385                                                   |                                                                       | note    |
|                                                   | atouts                                                                     | faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         | atouts                                                                           | faiblesses                                                            |         |
| <b>Ressources naturelles</b>                      |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| périmètre captage eau                             | sans enjeu                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | sans enjeu                                                                       |                                                                       | 0       |
| raccordement eaux usées                           | sans enjeu                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | sans enjeu                                                                       |                                                                       | 0       |
| sols, sous-sols<br>qualité agronomique            |                                                                            | bonne qualité sol                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -2      |                                                                                  | bonne qualité sol                                                     | -2      |
| AOP                                               | hors AOP                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | hors AOP                                                                         |                                                                       | 0       |
| terrain en culture                                |                                                                            | champ                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -1      |                                                                                  | champ                                                                 | -1      |
| <b>Biodiversité</b>                               |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| Habitats d'espèces                                |                                                                            | enjeux modérés à fort :<br>prairie calcaire entourée de<br>linéaires arborés et<br>présentant une richesse<br>floristique notable (présence<br>de plusieurs espèces<br>d'orchidées), secteur en<br>pente présentant une partie<br>potentiellement humide et un<br>petit bosquet d'arbres bien<br>développés. | -2      |                                                                                  | enjeu faible                                                          | -1      |
| Zonage                                            | hors zonage de protection                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | hors zonage de protection                                                        |                                                                       | 0       |
| TVB                                               |                                                                            | Linéaires arborés et<br>bossuets, espaces de nature<br>en ville                                                                                                                                                                                                                                              | -1      | hors TVB                                                                         |                                                                       | 0       |
| <b>Paysage</b>                                    |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| paysage                                           | liaison des deux enveloppes<br>urbaines                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1       | liaison des deux enveloppes<br>urbaines                                          |                                                                       | 1       |
| <b>Patrimoine</b>                                 |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| patrimoine                                        | sans enjeu                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | sans enjeu                                                                       |                                                                       | 0       |
| impact sur les silhouettes<br>villageoises        |                                                                            | perception depuis le vallon                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -1      |                                                                                  | perception depuis le vallon                                           | -1      |
| <b>Risques</b>                                    |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| risque inondation / carte Exzeco                  | hors risque                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | hors risque                                                                      |                                                                       | 0       |
| risque feu                                        | hors risque                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | hors risque                                                                      |                                                                       | 0       |
| risque technologique                              | hors risque                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | hors risque                                                                      |                                                                       | 0       |
| site potentiellement pollué                       | sans enjeu                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       |                                                                                  | bâtiment amianté                                                      | -2      |
| <b>Déchets</b>                                    |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| déchets                                           | sans enjeu                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | sans enjeu                                                                       |                                                                       | 0       |
| <b>Bruit et nuisances</b>                         |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| bruit                                             | sans enjeu                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0       | sans enjeu                                                                       |                                                                       | 0       |
| nuisances                                         |                                                                            | vue sur les hangars abandonnés                                                                                                                                                                                                                                                                               | -1      | sans enjeu                                                                       |                                                                       | 0       |
| <b>Energie</b>                                    |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| énergie :<br>proximité centre / mode doux         | proche centre                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1       | proche centre                                                                    |                                                                       | 1       |
| énergie orientation (favoriser<br>exposition Sud) | favorable exposition Sud                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1       | favorable exposition Sud                                                         |                                                                       | 1       |
| <b>Faisabilité / économie</b>                     |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                  |                                                                       |         |
| amélioration existant                             | permet d'envisager un<br>espace de croisement sur le<br>chemin des Brusses |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1       | espace de croisement +<br>permet de régler la question<br>des hangars abandonnés |                                                                       | 2       |
| accès                                             |                                                                            | chemin étroit<br>gène circulation dans le<br>village                                                                                                                                                                                                                                                         | -2      |                                                                                  | chemin étroit<br>gène circulation dans le<br>village                  | -2      |
| foncier                                           |                                                                            | privé                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -1      |                                                                                  | privé                                                                 | -1      |
| réseaux                                           |                                                                            | transfo EDF à renforcer<br>eau                                                                                                                                                                                                                                                                               | -2<br>1 |                                                                                  | transfo EDF à renforcer<br>eau                                        | -2<br>1 |
| coût                                              |                                                                            | élargissement chemin, mais<br>réseaux proches                                                                                                                                                                                                                                                                | -1      |                                                                                  | côté lié aux hangars<br>élargissement chemin, mais<br>réseaux proches | -4      |
| total par site                                    |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -9      |                                                                                  |                                                                       | -10     |



## 1. Les thèmes analysés

|                                         |  | H3 : habitat                                                         |                     | note | total par<br>thème |
|-----------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------------------|
|                                         |  | Vers cimetière / Le Bouquier A659                                    |                     |      |                    |
|                                         |  | atouts                                                               | faiblesses          |      |                    |
| <i>Ressources naturelles</i>            |  |                                                                      |                     |      |                    |
| périmètre captage eau                   |  | sans enjeu                                                           |                     | 0    | 0                  |
| raccordement eaux usées                 |  | sans enjeu                                                           |                     | 0    | 0                  |
| sols, sous-sols<br>qualité agronomique  |  |                                                                      | qualité sol moyenne | -1   | -5                 |
| AOP                                     |  | hors AOP                                                             |                     | 0    | 0                  |
| terrain en culture                      |  | vigne abandonnée                                                     |                     | 0    | -2                 |
| <i>Biodiversité</i>                     |  |                                                                      |                     |      |                    |
| Habitats d'espèces                      |  |                                                                      | enjeu faible        | -1   | -4                 |
| Zonage                                  |  | hors zonage de protection                                            |                     | 0    | 0                  |
| TVB                                     |  | hors TVB                                                             |                     | 0    | -1                 |
| <i>Paysage</i>                          |  |                                                                      |                     |      |                    |
| paysage                                 |  | traitement paysager de la traversée                                  |                     | 2    | 4                  |
| <i>Patrimoine</i>                       |  |                                                                      |                     |      |                    |
| patrimoine                              |  | sans enjeu                                                           |                     | 0    | 0                  |
| impact sur les silhouettes villageoises |  | pas d'impact sur la silhouette du village (de l'autre coté de la RD) |                     | 0    | -2                 |
| <i>Risques</i>                          |  |                                                                      |                     |      |                    |
| risque inondation / carte Exzeco        |  | hors risque                                                          |                     | 0    | 0                  |
| risque feu                              |  | hors risque                                                          |                     | 0    | 0                  |
| risque technologique                    |  | hors risque                                                          |                     | 0    | 0                  |
| site potentiellement pollué             |  | sans enjeu                                                           |                     | 0    | -2                 |
| <i>Déchets</i>                          |  |                                                                      |                     |      |                    |
| déchets                                 |  | sans enjeu                                                           |                     | 0    | 0                  |
| <i>Bruit et nuisances</i>               |  |                                                                      |                     |      |                    |
| bruit                                   |  |                                                                      | proximité de la RD  | -2   | -2                 |
| nuisances                               |  |                                                                      | proximité de la RD  | -1   | -2                 |
| <i>Energie</i>                          |  |                                                                      |                     |      |                    |

---

### III.5. LE SCÉNA- RIO RETENU

---

#### HABITAT

[ Pour l'habitat, les secteurs H1 et H2 présentent des notes globales similaires (-9 et -10) : le secteur H3 a été retenu car il présente une meilleure note globale et permet d'améliorer le fonctionnement entre le centre ancien et le cimetière et de penser traversée de village cohérente, le long de la RD7.

#### PROJET AGRICOLE

Les options du projet agricole n'étaient pas très nombreuses (car liées au foncier disponible par l'exploitant, aux abords du village). Le secteur A2 à l'Ouest de la RD7 a été supprimé dès les premières réflexions du projet car présentant des enjeux paysagers très importants qu'il n'était pas possible d'atténuer.

[ Le secteur A1, en tant qu'entrée de village, présente des enjeux paysagers, mais il est ici possible de les encadrer, en s'appuyant sur l'urbanisation déjà existante sur les parcelles proches.

---

## IV. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'EN- VIRONNEMENT

---

---

### IV.1. INCIDENCES SUR LES RISQUES

---

Cette partie traite des incidences potentielles des zones de projet du PLU sur l'environnement, à savoir :

- La zone AUh à vocation d'habitat
- La zone Uag chemin de la Croix (entrée de village Sud), accueillant une nouvelle habitation, en lien avec l'implantation d'une activité agricole.

Les ER feront l'objet d'une analyse des incidences simplifiée dans un chapitre dédié.

La zone Nt accueillant le camping se voit réduite par rapport à l'ancien PLU, la capacité d'accueil reste inchangée et n'induit donc pas d'incidences négatives sur l'environnement.

---

### IV.2. INCIDENCES SUR LES RISQUES

---

Les principales incidences théoriques de l'urbanisation sur les risques majeurs peuvent être de différentes natures :

- > Aggravation de l'aléa : l'urbanisation et l'aménagement du territoire peuvent en raison des modifications qu'ils créent sur le territoire favoriser et aggraver des aléas existants qui deviendront par la suite plus fréquents et/ou de plus grande ampleur.
- > Aggravation des enjeux relatifs au risque : L'urbanisation de zones déjà soumises à des risques augmente les enjeux lors du déroulement de l'aléa.

---

#### IV.2.1. RISQUE INONDATION

---

La zone AUh et la future habitation en zone Uag chemin de la croix se situent hors zone inondable identifiée (cf carte jointe ci-après). Elles viendront modifier l'écoulement des eaux pluviales localement. *Les eaux pluviales du secteur AUh seront gérées à la parcelle par infiltration, seules les surverses iront dans le réseau, la règle étant de ne pas augmenter le débit de sortie par rapport à l'état des lieux initial.*

Le règlement prévoit de privilégier des revêtements perméables pour les espaces verts et parkings afin de limiter les ruissellements pluviaux et ainsi le risque d'inondation sur les points bas des secteurs urbanisables lors de fortes pluies (mesure de réduction).

Le projet de PLU prévoit également une bande inconstructible de 20m vis-à-vis des berges des cours d'eau du territoire afin de les protéger, de garantir la bonne circulation des eaux pluviales et d'éviter l'inondabilité d'éventuelles constructions trop proches des cours d'eau.

Le projet de PLU intègre les données du PPRi et EXECO, notamment sur le ruissellement.

**[ Grâce à ces mesures de réduction et ces protections, le projet communal ne mettra pas en danger de nouvelle population vis-à-vis du risque inondation ; Il n'y aura que des incidences négatives faibles du projet communal.**

#### IV.2.2. RISQUE FEU DE FORÊT

La zone AUh, à vocation d'habitat, se situe en dehors de tout aléa feu de forêt identifié (voir carte jointe ci-après). L'habitation prévue en zone Uag chemin de la Croix est en zone faible, l'occupation du sol est agricole (friche issue de la déprise de la vigne) et ne présente donc pas de risque de départ de feu. Son implantation a été étudiée pour s'éloigner au maximum du massif forestier à l'Est. Les OLD s'appliqueront à la parcelle.

Ainsi, le projet communal n'augmente pas le linéaire d'interface forêt/urbanisation à défendre, il ne crée pas d'urbanisation isolée, il n'ajoute pas d'urbanisation dans les zones où le risque est important et positionne ses nouveaux secteurs urbanisables dans des zones à accès facile pour les pompiers.

A noter que la surface Nt du camping Sud a été réduite par rapport au PLU actuel (et donc par rapport à l'arrêté préfectoral) pour justement retirer les secteurs non encore aménagés et qui sont en aléa fort et très fort. L'autorisation préfectorale délivrée pour 52 emplacements est atteinte et les emplacements existent déjà.

Ainsi, aucun nouvel emplacement n'est prévu dans ces secteurs, ils pourront accueillir du parking par exemple mais ne permettront pas de nouvelle emprise au sol. Le camping est par ailleurs aux normes pour la défendabilité de ses usagers et applique scrupuleusement les OLD.

**[ Le projet communal ne permettant pas de nouvelles constructions permettant l'accueil d'une population en secteur d'aléa incendie, l'impact vis à vis du risque feu de forêt est ainsi jugé faible.**

#### IV.2.3. MOUVEMENT DE TERRAIN

Sur la commune, le risque mouvement de terrain s'exprime par le retrait lié au gonflement d'argiles principalement. Le territoire est concerné quasiment entièrement par un aléa fort. Les secteurs de projet se situent ainsi en zone d'aléa fort, comme le reste du village. Afin d'éviter tout risque pour les constructions, des prescriptions de constructions seront prévues dans le règlement (et les annexes du PLU) afin d'adapter le bâti à cet aléa.

Aucun aléa chute de bloc identifié ne se superpose avec une zone de projet (cf carte jointe ci-après).

**[ Les incidences résiduelles sont donc jugées faibles pour ce risque.**

#### IV.2.4. LES RISQUES

##### TECHNOLOGIQUES

**[ Le territoire communal n'est pas concerné.**

#### IV.2.5. AUTRES RISQUES

**[ Les risque radon et séisme sont jugés faibles sur le territoire, aucune incidence n'est donc attendue.**

---

## IV.3. INCIDENCES SUR LA POPULATION

---

Voir aussi chapitre «justification des choix» qui développe les thématiques urbaines du PLU.

### CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

La mise en œuvre du plan va permettre d'accompagner quantitativement la croissance démographique. Les différentes mesures dans les OAP (diversification de l'offre de logements), la mobilisation du potentiel dans l'enveloppe urbaine vont permettre d'accueillir une population plus équilibrée en âge (familles), revenus (dont familles plus modestes),...

**[ Incidences positives sur l'équilibre de la population**

### HABITATS/LOGEMENTS

La mise en œuvre du plan va permettre d'encadrer les logements, tant sur les densités, les typologies, les formes urbaines. Il permettra de sortir de l'offre binaire actuelle (bâti ancien / grand pavillonnaire) et d'ouvrir vers des réponses plus variées, notamment du locatif social, actuellement inexistant sur la commune.

**[ Incidences très positives sur la diversité de l'offre en logements**

### ÉCONOMIE

La mise en œuvre du plan va permettre de conforter les activités actuelles (accueil touristique, dont le camping) et de permettre le développement agricole (implantation d'une nouvelle exploitation).

**[ Incidences positives sur le développement économique**

### ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La mise en œuvre du plan conforte les équipements existants et permet de les compléter pour répondre aux besoins identifiés vers les jeunes.

**[ Incidences positives sur les équipements publics.**

---

## IV.4. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

---

La zone AUh et l'habitat prévue en zone Uag chemin de la croix se composent de terres agricoles non cultivées (anciennes vignes). Ils ont été réduits au strict nécessaire pour limiter les impacts sur les terres agricoles.

Il est aussi rappelé que la révision du PLU réduit d'environ 5,5ha les zones U et AU en comparaison du PLU actuel.

Le projet d'implantation agricole en zone Uag prévoit la construction d'un nouveau hangar en plus de l'habitation sur des terrains actuellement non cultivés, dans le but de pérenniser la filière sur le territoire, l'impact est positif pour l'agriculture via ce projet.

**[ La perte de 0,75ha (0,72 + 0,03ha) de friche agricole aura un impact négatif faible, mais permanent sur l'agriculture.**

---

## IV.5. POLLUTIONS ET NUISANCES

---

### IV.5.1. PRODUCTION ET GESTION DES DÉCHETS

---

Les zones de projets du PLU seront composées d'habitat, ce qui donnera lieu à un apport supplémentaire de déchets de type essentiellement ménagers et assimilés. L'impact sur la santé publique peut être considéré comme très faibles, l'agglomération d'Alès ayant la compétence pour la gestion et le traitement des déchets.

L'impact pour la collectivité sera faible vu le nombre de nouveaux logements envisagés et au regard de la charge à collecter et à traiter sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les installations de traitement des déchets sont en capacité qualitative et quantitatives suffisantes pour absorber cette nouvelle production.

**[ Incidences négatives faibles, directes et permanentes.**

### IV.5.2. LE BRUIT

---

La mise en œuvre du PLU n'engendrera pas de bruits supplémentaires notables. Les nuisances sonores seront limitées et resteront humainement admissibles. Le trafic routier supplémentaire découlant de l'augmentation de la population engendrera un impact négatif faible pour les populations riveraines. Le choix de l'extension urbaine en lien direct avec la RD7 limite l'impact du futur trafic sur les autres quartiers du village (qui ne seront pas traversés et donc pas impactés).

Cela restera limité avec un niveau sonore similaire à celui existant actuellement. Des emplacements réservés pour l'aménagement de la voirie (croisements RD) permettront de sécuriser et fluidifier le trafic, limitant les arrêts et ainsi les nuisances sonores pour les riverains.

La zone AUh se situe en bordure d'une RD, un recul des premières constructions de 10m par rapport à l'axe routier est prévu, ainsi que la plantation d'une végétation côté route, atténuant ainsi les principales nuisances sonores liées au trafic routier.

**[ Incidences négatives faibles, mais directes et permanentes, atténuées grâce au recul de 10m et à la plantation d'une bande végétalisée en bordure de RD, inscrite à l'OAP sectorielle.**

### IV.5.3. QUALITÉ DE L'AIR ET NUISANCES OLFACTIVES

---

La mise en œuvre du plan n'est pas susceptible d'altérer sensiblement la qualité de l'air. Cependant, même si les émissions générées sont effectivement minimales au regard des émissions rejetées à l'échelle de l'intercommunalité, elles participent néanmoins à l'accroissement des émissions polluantes.

Ainsi, les objectifs du PLU visant à limiter l'usage de la voiture constituent des mesures visant à réduire les rejets polluants dans l'atmosphère, exemple : choix du secteur urbanisable en continuité du tissu existant, maintien des espaces de nature présents au sein du village par le I.151-23 ou 19 du CU et EBC...

Pour les nuisances olfactives, elles sont générées par la STEP ou les activités agricoles. Ces nuisances ne sont que temporaires et dépendent du vent. L'ouverture à l'urbanisation d'un seul nouveau secteur n'est pas de nature à créer de nouvelles nuisances olfactives sur la commune, l'impact est nul.

Des nuisances olfactives pourraient néanmoins être subies par les futurs habitants, notamment aux niveaux d'interfaces entre les zones urbaines et agricoles. Le nouveau secteur urbanisable n'est pas en contact direct avec les zones agricoles exploitées, donc ne présente pas d'impact.

**[ Les incidences sur la qualité de l'air et les nuisances olfactives sont globalement faibles.**

### IV.5.4. POLLUTION LUMINEUSE

---

Les émissions lumineuses nouvelles engendrées par la mise en œuvre de la révision générale du PLU seront très minimales car un seul nouveau quartier nécessitera l'extension du réseau de luminaires nocturnes. Ces derniers seront caractéristiques d'un quartier d'habitat, avec des lampadaires le long des trottoirs.

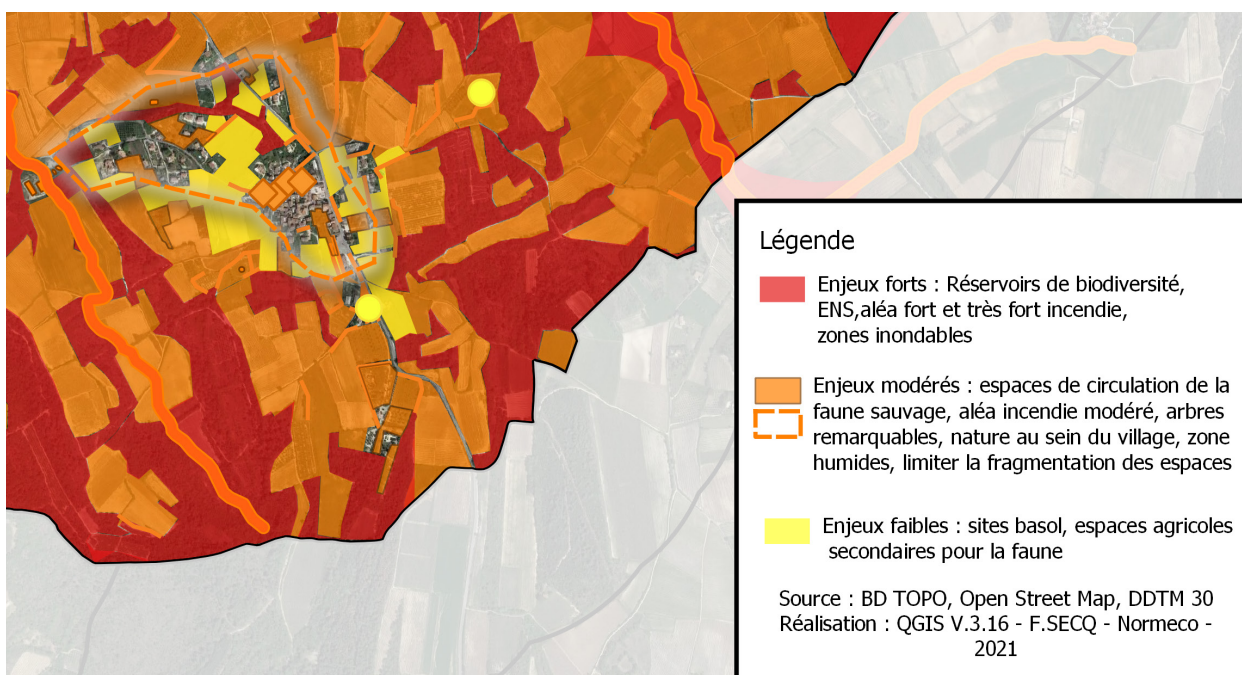
**[ L'impact peut être évalué comme négatif très faible, direct et permanent pour la biodiversité. Les règles obligatoires de gestion des éclairages nocturnes sont rappelées dans une OAP thématique et les recommandations d'extinction indiquées.**



## IV.6. INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITÉ ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

### IV.6.1. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ISSUS DE L'EIE

A l'issue de l'EIE, une carte de synthèse des enjeux environnementaux a été établie. La zone AUh et l'habitat en zone Uag projetés se situent en zone d'enjeu faible (cf carte de superposition suivante).



*Enjeux écologiques de l'EIE superposés aux zones de développement du PLU*

### IV.6.2. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les milieux naturels remarquables (réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue, corridors écologiques et zones humides) sont protégés par un zonage spécifique N. Ces zonages limitent de manière importante les possibilités d'aménagement sur les espaces naturels et agricoles à enjeux.

Le règlement du PPRi et la bande de 20m non-aedificandi éditée dans le règlement protègent les principaux cours d'eau communaux et leurs abords de toute urbanisation. Les ripisylves sont également protégées par un zonage N.

En complément, le PLU prévoit la protection des éléments naturels supports de biodiversité présents sur la commune et constituant la trame verte et bleue par classement au titre du L151-19 / L151-23 du CU.

Les zones de développement du PLU se situent au sein de la trame agricole secondaire, enclavés ou au bord direct de l'urbanisation existante, sans enjeu notable pour le maintien de la biodiversité (cf carte ci-dessous).

**[ La révision générale du PLU n'altérera aucun réservoir de biodiversité identifié au sein de la trame verte et bleue communale. La révision générale prévoit la protection des espaces de nature au sein du tissu villageois, ce qui aura un impact positif durable pour la faune locale et pour la perméabilité écologique du tissu urbain. Les secteurs de projet se situent en dehors des réservoirs et ne comprennent aucun corridor. Les incidences sur la trame verte et bleue sont globalement positives avec un gain en protection par rapport au PLU précédent.**



*Trame verte et bleue communale superposée aux zones de développement du PLU*

**[ Concernant les mammifères terrestres, les espèces inventoriées sont relativement communes localement; L'enjeu global est faible pour les mammifères terrestres à l'échelle des sites.**

#### IV.6.3. FRAGMENTATION DES ESPACES

Le projet communal a pour but de développer l'urbanisation au sein du tissu bâti existant ou en continuité du tissu bâti existant. Il ne provoquera donc pas de fragmentation des espaces naturels et agricoles.

**[ Les incidences sur la fragmentation des espaces sont donc jugées négligeables, la fonctionnalité écologique du territoire sera conservée.**

#### IV.6.4. INCIDENCES SUR LA FAUNE

Les relevés de terrain diurnes réalisés entre avril et juin 2022 n'ont pas relevé la présence d'espèces protégées sur les zones de projet retenues.

#### SYNTHÈSE DES PRINCIPALES SENSIBILITÉS LIÉES À LA FAUNE

**[ Concernant l'avifaune, les habitats présents et l'environnement de les zones AUh et Uag étudiées ne révèlent pas d'enjeu notable pour les oiseaux, les incidences sont faibles.**

**[ Concernant les reptiles, les enjeux apparaissent faibles vu les espèces contactées et potentielles sur les secteurs.**

**[ Concernant les amphibiens, aucun enjeu n'a été relevé, absence d'incidence.**

#### IV.6.4.1. Mesures ERC préconisées en

##### faveur de la faune

A ce stade l'étude et en l'absence de plans de masse précis concernant les futurs projets, seules des mesures génériques sont proposées en se basant sur les enjeux identifiés lors des inventaires.

##### *Mesures de réduction d'impact*

#### **R1 - RÉALISER LES TRAVAUX LES PLUS IMPACTANTS EN DEHORS DES PÉRIODES LES PLUS SENSIBLES POUR LA FAUNE**

Afin d'éviter la destruction d'individus et de réduire le dérangement sur les différentes espèces (avifaune et herpétofaune notamment), il est préconisé de réaliser les travaux les plus à risque (opérations de terrassement) hors période de plus forte sensibilité.

|              | J | F | M | A | M | J | J | A | S | O |
|--------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| avifaune     |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| herpétofaune |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

rouge : période sensible, travaux à proscrire ; vert : période non sensible, travaux

Concernant l'avifaune, cette mesure vise ainsi à éviter le dérangement et la destruction de nichées au cours de la période de reproduction, période cruciale dans le déroulement du cycle biologique des oiseaux. En effet, dans le cas où les travaux les plus impactants seraient réalisés pendant cette période, il y aurait un risque important de destruction ou d'abandon de nichées d'espèces protégées dont certaines d'intérêt patrimonial. Ainsi, la période à éviter en ce qui concerne les travaux de défrichement et de terrassement est comprise entre mars et mi-juillet, couvrant ainsi la période de reproduction des espèces ainsi que l'élevage des jeunes.

Concernant la petite faune, la période de plus forte sensibilité concerne en particulier les reptiles et correspond à la période de reproduction et d'hivernage. Les travaux de défrichement et de terrassement sont ainsi à éviter de novembre à juillet.

#### **R2 - LIMITER L'ATTRACTIVITÉ DE LA ZONE DE CHANTIER POUR LES AMPHIBIENS**

Certaines espèces d'amphibiens sont capables de coloniser rapidement des milieux remaniés. Afin d'éviter la création de sites de pontes favorables en phase de chantier, les éventuelles ornières créées par les engins devront être régulièrement comblées. Ce comblement pourra être réalisé à partir des matériaux extraits sur

place ou par l'apport de sable.

#### IV.6.5. INCIDENCES SUR LES HABITATS

##### NATURELS ET LA FLORE

Concernant les habitats naturels présents sur les zones de projet envisagées et exposées à la destruction via l'aménagement des secteurs, le niveau d'impact a été jugé faible pour les habitats présents de part leur faible enjeu écologique ou l'impact d'une faible superficie, rapportée à la présence de l'habitat sur l'ensemble du territoire communal (cartes d'habitats naturels présentes ci après pour chaque secteur prospecté).

**[ Les relevés floristiques réalisés sur les zones AUH et Uag (3 sorties terrain au printemps dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU), n'ont pas mis en évidence la présence d'espèces patrimoniales.**

#### IV.7. INCIDENCES SUR LES SOLS

Les modifications des sous-sols et des sols ont essentiellement lieu durant la réalisation des aménagements et constructions et présentent un effet permanent :

- Terrassements et tranchées nécessaires à la réalisation des chaussées et des réseaux afférents.
- Terrassements et excavations nécessaires à la réalisation des bâtiments, notamment des parcs de stationnement souterrains pour les immeubles collectifs si besoin.
- Excavations nécessaires à la réalisation des ouvrages de rétention et de gestion des eaux pluviales.

La topographie des secteurs urbanisables est relativement plane. Cette topographie initiale sera respectée au maximum. Aucun déblai ou remblai significatif n'est prévu sur les différents secteurs, de même qu'il ne sera fait aucun apport de terres extérieures aux sites pour ne pas perturber la nature du sol. De légères modifications du sol peuvent avoir lieu lors de l'étalement des terres excédentaires liées aux travaux de fondation ou à l'excavation des ouvrages de rétention. Cela impactera légèrement la topographie naturelle des secteurs.

**[ Les incidences sur les sols sont jugées négatives, moyennes, directes et permanentes.**

## IV.8. INCIDENCES SUR L'EAU

L'aménagement urbain des secteurs aura comme conséquence un surcroît des volumes et des débits de rejet des eaux usées et des eaux pluviales.

Cette incidence engendrera potentiellement l'augmentation des rejets de polluants vers les milieux récepteurs et éventuellement la dégradation des milieux aquatiques si les réseaux ne sont pas suffisamment dimensionnés.

L'impact de ces rejets sur la qualité des milieux aquatiques dépend :

- De l'efficacité des équipements et infrastructures de la commune en matière de collecte et de traitement des eaux usées ;
- De l'existence d'ouvrages de régulation et de traitement des eaux pluviales sur la commune ainsi que de l'importance des surfaces imperméabilisées et notamment des surfaces de voiries et de parkings.

Afin de limiter, réduire, voire même supprimer ces impacts, le projet de révision générale du PLU intègre différentes mesures :

- Prise en compte des capacités de traitement des installations d'assainissement des eaux usées de la commune. Les eaux usées générées par les projets programmés seront amenées à la STEP, en capacité suffisante pour les absorber.
- Gestion du pluvial à la parcelle avec intégration des mesures de gestion de l'assainissement pluvial sur les secteurs : création d'un bassin ou noues paysagères végétalisées permettant la rétention des eaux pluviales sur les secteurs et la décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

### **GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE : ÉQUILIBRE BESOINS/RESSOURCE**

*cf justification du projet urbain PLU.*

L'adéquation besoins/ressources en eau potable est respectée à horizon du PLU et les nouvelles formes urbaines (plus denses) vont vers une réduction des consommations en eau potable.

### **GESTION DES SYSTÈMES D'ASSAINISSEMENT :**

### **ÉVITER LA SURCHARGE DE LA STEP**

*cf justification du projet urbain PLU.*

La station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents supplémentaires dus à la future population qui sera accueillie sur le territoire communal.



---

## IV.9. INCIDENCES SUR L'AIR, LE CLIMAT ET LA VULNÉRABI- LITÉ AU CHANGE- MENT CLIMATIQUE

---

La révision générale du PLU ne permet pas l'installation de populations sensibles à proximité des routes à fort trafic, évitant ainsi toute exposition de personnes sensibles aux polluants atmosphériques.

Concernant les secteurs urbanisables, plusieurs facteurs peuvent avoir un effet sur le climat : la conception des bâtiments (isolation, orientation, matériaux utilisés...), les aménagements extérieurs (plantations et espaces verts), l'utilisation d'énergies fossiles ou renouvelables et enfin le trafic routier généré.

La localisation de la zone AUh, accolée à l'enveloppe urbaine et proche des services, encourage les déplacements doux (piétons, vélos) puisque l'école, la mairie par exemple sont accessibles rapidement à pieds, réduisant ainsi l'usage des véhicules motorisés au sein du village, première source d'émissions de GES.

En protégeant la nature en ville, la révision générale du PLU lutte contre la constitution d'îlots de chaleur au sein de l'espace urbain de la commune. La modération des températures est également favorable à un usage plus modéré de la climatisation en période de chaleur.

Le règlement du PLU prévoit l'orientation bioclimatique des futures constructions afin de profiter de la lumière et la chaleur du soleil dans les pièces de vie et ainsi limiter l'utilisation du chauffage notamment.

Le maintien de la végétation existante des secteurs sera maintenu en grande partie grâce à l'application d'un % de végétalisation. Des plantations seront obligatoires dans chaque secteurs urbanisables afin de créer ombre et fraîcheur pour les riverains. Les arbres permettront également l'absorption de CO<sub>2</sub> à l'échelle locale. Il sera demandé d'utiliser des essences végétales adaptées au climat méditerranéen, peu gourmandes en eau et supportant les chaleurs estivales et les pluies cévenoles automnales (cf. palette végétale annexée au PLU).

**[ L'impact global de la révision générale du PLU de Saint-Jean-de-Ceyrargues est donc négligeable sur l'air communal et le climat. La protection de la nature en ville et les mesures exigées menant à des modalités**

**de construction plus durables auront un effet positif durable sur la vulnérabilité du territoire face au changement climatique.**

---

## IV.10. INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE

---

Le projet de PLU intègre les enjeux patrimoniaux comme fondateurs des choix urbains.

Les secteurs à enjeux sont évités et les interventions sont en dehors des perspectives urbaines.

Le PLU identifie et protège le patrimoine bâti par l'article L.151-19 : bâtis spécifiques, petit patrimoine.

**[ Le PLU aura un impact positif sur le patrimoine, le PLU actuel n'ayant pas mobilisé les outils réglementaires de protection.**

---

## IV.11. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

---

Le projet de PLU intègre le paysage comme composante du projet, en évitement des secteurs à enjeux et traduction en zonage N ou Ap.

Parallèlement les éléments plus ponctuels du paysage (jardins, alignement,...) sont identifiés au titre du L.151-19 et protégés.

De nombreuses règles (hauteur, clôtures, aspect extérieur des constructions,...) permettent d'encadrer les futurs projets pour préserver la qualité paysagère des secteurs urbains et à urbaniser.

**[ Le PLU aura un impact positif sur le paysage.**

---

## IV.12. INCIDENCES SUR LE SOL

---

L'accroissement de la population sur le territoire communal est de nature à augmenter la consommation d'espace et l'artificialisation des sols.

Afin de limiter la consommation d'espace et les



extensions sur les espaces naturel et agricole, le projet communal s'est fixé des objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'espaces par rapport à la dernière décennie. Il promeut également la densification du tissu urbain existant.

Le projet communal ne prévoit qu'une seule zone d'ouverture à l'urbanisation, qui comprend des terrains agricoles non cultivés. Il n'y a pas d'urbanisation de secteurs considérés comme naturels.

La part d'espaces agricoles consommée reste faible et localisée sur des terrains entourés par l'urbanisation.

**[ L'impact peut être considéré comme négatif, faible, mais direct et à long terme. ]**

---

## IV.13. INCIDENCES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

---

Le PLU prévoit 7 emplacements réservés. 3 pour des équipements publics et 4 concernent l'amélioration de la circulation routière et piétonne sur la commune.

En ce qui concerne les Emplacements Réservés liés à la circulation piétonne, ils n'amèneront que des changements mineurs afin de relier l'école au village. Les 3 autres sont liés à la sécurisation de la RD 7 et de l'élargissement d'un chemin, les travaux liés ne seront pas de nature à créer de nouvelles incidences sur l'environnement communal, ces derniers se situant sur des routes déjà existantes ou en zone urbaine, les dérangements sont donc déjà présents et les enjeux environnementaux réduits.

Pour les 3 ER liés aux équipements publics, le C1a prévoit une aire naturelle de stationnement sur une parcelle analysée comme à faible enjeu environnemental par l'EIE. Ce stationnement ne permettra pas d'imperméabilisation et n'autorisera pas d'aménagement lourd, les incidences peuvent donc être considérées comme négatives faibles, vu la superficie impactée.

Les ER C1b et C1c ont pour but de créer un espace de loisirs pour les enfants, comprenant des jeux ne nécessitant pas d'aménagements lourds. La parcelle en question est une prairie à enjeux faibles vis-à-vis de l'environnement, sa localisation au sein du village ayant minoré les possibilités d'installations d'une faune à en-

jeux. Toutefois elle est bordée d'un talus arboré identifié comme nature en ville qui sera conservé (protection L.151-23), évitant toute incidence. Une grande partie de la parcelle restera en prairie tondue, pouvant bénéficier à la flore et aux insectes via une gestion raisonnée.

**[ Les emplacements réservés du PLU n'engendreront pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. ]**

---

## IV.14. INCIDENCES CUMULÉES AVEC D'AUTRES PROJETS

---

Aucun autre projet de grande ampleur pouvant cumuler des enjeux avec la révision du PLU n'est connu sur le territoire de Saint-Jean-de-Ceyrargues.

**[ Aucune incidence cumulée n'est donc attendue via la mise en œuvre du PLU.**

## IV.15. INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

### CADRE RÉGLEMENTAIRE

De par les articles L.414-4 et suivants et R.414-19 et suivants du code de l'environnement, la commune se doit de réaliser une notice des incidences Natura 2000 dans le cadre de la révision générale de son PLU. Ce rapport permettra de vérifier si oui ou non la révision du PLU aura des incidences sur les sites Natura 2000 situés sur la commune et si elle ne vont pas à l'encontre des objectifs du Document d'Objectif du site.

Dans le scénario où le projet communal n'engendre aucune incidence négative significative sur le site Natura 2000, il sera mis en place une notice simplifiée des incidences Natura 2000. La notice simplifiée comportera un exposé concis et argumenté que les objectifs et projets du PLU n'affecteront pas le site.

### INCIDENCES

Pour rappel, la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues n'est pas concernée par un zonage du réseau Natura 2000- Le site le plus proche est localisé au Nord-Est et concerne la Zone de Protection Spéciale (ZPS) des Garrigues de Lussan.

Le projet communal est situé hors périmètre d'un site Natura 2000, et les zones AUh et Uag ne sont constituées d'aucun habitat d'intérêt communautaire. La révision du PLU n'est donc pas de nature à détruire des habitats potentiels de chasse ou de reproduction des espèces d'oiseaux inféodées à la ZPS des Garrigues de Lussan.

De plus, le projet communal préserve les grands espaces de nature et espaces agricoles autour du village susceptibles d'être utilisés de manière secondaires par ces espèces. Aussi, les alignements arborés et boisements présents sur la commune peuvent être utilisés pour le déplacement des espèces Natura 2000 à plus large échelle ou comme halte ou zone de chasse secondaire, ils sont protégés au sein du règlement. Les terres agricoles, zones de chasse potentielles, sont également maintenues sur la commune.

Les 2 autres sites situés dans un rayon de 15 km, à savoir la ZSC : Falaises d'Anduze et la ZSC Le Gardon et ses

gorges ne seront pas non plus impactés par le projet communal de Saint-Jean-de-Ceyrargues, les habitats et espèces communautaires inféodées à ces sites n'étant pas présents et ne trouvant pas de gîtes potentiels sur les zones de projet. Le transit par le territoire communal est également maintenu (protection des continuités écologiques dans le PLU).

**[ Il est donc raisonnable de conclure à l'absence d'incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 alentours, le projet communal n'altérant aucune zone de reproduction ou d'alimentation d'espèces d'intérêt communautaire ni aucun habitat d'intérêt communautaire.**

## V. SYNTHÈSE

| Thématique                       | Niveau d'impact                                                          | Synthèse de l'effet                                                                                                                                                                                                                                                   | Mesures                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Effet résiduel |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Santé humaine / risques naturels | Négatif indirect faible permanent<br><br>Négatif indirect fort permanent | Risque inondation par ruissellement pluvial suite aux constructions et imperméabilisation des sols<br><br>Aléa retrait-gonflement des argiles fort sur les zones constructibles                                                                                       | Mesure de compensation : la compensation des sols se fera à raison de 120L/m <sup>2</sup> imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention. Cette mesure permettra de compenser les incidences de l'imperméabilisation des sols<br><br>Mesure de réduction : revêtement perméables des parkings et maintien en espaces verts sur les zones constructibles<br><br>Mesure d'évitement : Prescriptions de construction annexées au PLU pour éviter les effets de cet aléa lié aux argiles | Faible         |
| Population                       | Positif direct Fort long terme                                           | Diversification de l'offre en logements, ciblée vers des familles et des foyers au revenus plus modestes<br><br>Conforter et développement des activités et des équipements publics                                                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -              |
| Continuité écologique            | Positif direct Fort long terme                                           | Plantations diversifiées et caractéristiques des zones méditerranéennes pour respecter la biodiversité locale et assurer un faible besoin en eau.                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -              |
|                                  | Positif direct Fort long terme                                           | Préservation des continuités écologiques grâce à un zonage adapté N ou A ou au L.151-23 du CU, empêchant toute construction potentiellement altératrice des milieux remarquables<br><br>Recul vis-à-vis des cours d'eau inscrit au sein du règlement d'au moins 10 m. | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -              |

|                            |                                              |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |
|----------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Flore et habitats naturels | Négatif direct<br><b>faible</b> permanent    | Destruction d'un cortège d'habitat et de flore d'enjeu faible                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Faible                |
| Faune                      | Négatif indirect<br><b>faible</b> temporaire | Dérangement des espèces en phase de chantier                                                    | <p>Mesure de réduction : évitement des périodes de reproduction pour les secteurs susceptibles d'accueillir des espèces protégées ou en bordure d'un site naturel remarquable</p> <p>Mesure d'évitement : Recul non-constructible de 20m si réservoirs de biodiversité en limite de zone constructible.</p> <p>Protection des amphibiens lors des travaux</p> | Très faible           |
| Nuisances olfactives       | Négatif indirect<br><b>modéré</b> permanent  | Nuisances au niveau des interfaces espace urbain / agricole                                     | Mesure de réduction : maintien d'une zone tampon, suffisamment épaisse et végétalisée en frange urbain/agricole des nouveaux secteurs urbanisables concernés                                                                                                                                                                                                  | Faible                |
| Pollution lumineuse        | Négatif direct<br><b>faible</b> permanent    | Pollution lumineuse au niveau de la nouvelle voirie éclairée des nouveaux secteurs urbanisables | Mesure de réduction : luminaires adaptés pour réduire les nuisances sur la faune et extinction des éclairages communaux une partie de la nuit.                                                                                                                                                                                                                | Très faible à positif |
| Sols                       | Négatif direct<br><b>Modéré</b> permanent    | Consommation d'espace agricole                                                                  | <p>Mesure de réduction : réduction de la surface consommée par rapport aux 10 dernières années</p> <p>Maintien d'espaces libres de pleine terre ; mobilisation des capacités de densification des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante</p>                                                                                          | Faible                |
| Eaux                       | Négatif direct<br><b>faible</b> permanent    | Pression sur la ressource en eau potable                                                        | Forme urbaine dense en AUh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Faible                |

|               |                                          |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                           |             |
|---------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Paysage       | Positif direct Fort long terme           | Protections des perspectives, de la diversité paysagère<br><br>Protection des éléments ponctuels (L.151-19)<br><br>Protection de la nature en ville et des espaces végétalisés | -                                                                                                                                                                         | -           |
| Patrimoine    | Positif direct Fort long terme           | Identification et protection du patrimoine vernaculaire                                                                                                                        | -                                                                                                                                                                         | -           |
| Air et Climat | Négatif indirect <b>faible</b> permanent | Dégradation mineure de la qualité de l'air et changement climatique entraînant une aggravation des chaleurs et des pouvant aggraver les risques                                | Mesures de réduction : développement urbain à proximité du centre-ville pour limiter les flux ; protection de la nature en ville; orientation bioclimatique des bâtiments | Négligeable |



---

## VI. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHÉMAS, PROGRAMMES

---

---

### VI.1. SCOT

---

#### PADD

> Prendre notre part aux grands enjeux environnementaux

- Favoriser un usage maîtrisé et économe de l'espace
- Préserver les espaces agricoles, pastoraux et forestiers
- Préserver la biodiversité
- Préserver la ressource en eau
- Favoriser la production d'énergies renouvelables
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Réduire la production de déchets et poursuivre leur valorisation

#### DOO

> Les stratégies de préservation et valorisation des ressources naturelles

- Préserver en quantité et en qualité la ressource en eau
- Préserver et développer la biodiversité
- Valoriser les énergies renouvelables
- Préserver et valoriser les patrimoines paysagers
- Maîtriser les impacts de l'exploitation des ressources Naturelles locales

- Réduire l'empreinte des déchets

Le PLU de Saint-Jean-de-Ceyrargues répond à ces objectifs comme suit:

Les espaces naturels, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés et font l'objet d'un classement en zone N. Dans ces espaces, la constructibilité est encadrée et permet une évolution limitée des constructions existantes, aucune nouvelle construction n'est autorisée y compris les exploitations agricoles et forestières. Ce classement constitue une mesure forte d'évitement et d'encadrement des possibilités constructibles dans ces espaces à forts enjeux écologiques. La compatibilité de la trame verte et bleue communale a été démontrée dans l'état initial de l'environnement du PLU. Les continuités écologiques des trames vertes et bleues seront préservées par un zonage adapté dans le PLU, par un objectif dédié dans le PADD et par des éléments de protection au sein du règlement (EBC, L.151-19 ou L.151-23 du CU, recul vis-à-vis des berges etc).

La nature en ville, la trame verte urbaine, fait également l'objet de mesures de protection et des obligations de maintenir des espaces libres en plein terre et plantés sont inscrites dans le règlement.

La trame noire est également conservée. Les nouvelles urbanisations prévues par le PLU viennent en continuité et compacité de l'urbanisation et permettent de limiter le développement de l'éclairage public. Des coupures d'urbanisation sont également maintenues et vont dans le sens de la préservation des corridors écologiques et de leurs fonctionnalités en y développant ni urbanisation, ni éclairage public.

Des espaces de nature seront maintenus ou créés dans chaque secteur ouvert à l'urbanisation, afin de lutter contre les effets de chaleur et s'adapter au changement climatique.

Le développement des ENR est prôné et autorisé dans le règlement en prenant en compte les spécificités du territoire, permettant ainsi de respecter les enjeux environnementaux et paysagers du territoire.

Le choix d'un secteur AU proche des arrêts de bus et permettant de rejoindre à pied le centre village et les services permet de limiter l'usage de la voiture du la commune, participant ainsi à la réduction des GES.

## VII. INDICATEUR DE SUIVI

Des indicateurs de suivi ont été mis en place pour mesurer l'impact du PLU sur les milieux humains et environnementaux et connaître l'évolution « naturelle » du territoire.

| Obtention des données                                                                                                                                                                           | Etat zéro                                                                                                 | Périodicité                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cadastre numérique et photo-interprétation                                                                                                                                                      | Décompte réalisé à compter de l'approbation du PLU                                                        | Donnée traitée annuellement et validée en CM tous les 3 ans                                          |
| Cadastre numérique + autorisation d'urbanisme (Permis d'aménager, Permis de construire de collectifs)                                                                                           | Aucune destruction à l'approbation du PLU                                                                 |                                                                                                      |
| Se référer aux OAP pour voir l'état zéro de la végétation présente sur les zones AU qu'il convient de maintenir, obtention des données auprès de la commune ou du maître d'ouvrage des zones AU | Inventaire et reportage photographique après visite de terrain dans les 3 mois après l'approbation du PLU | À chaque permis d'aménager accepté, vérifier la présence de la végétation une fois les travaux finis |

### indicateurs de suivi du PLU

| Thème                                          | Impacts suivis                                                   | Indicateurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Etat zéro                                                                                                                                                                                                                                                                     | Fréquence                   |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Paysage, patrimoine                            | Dégradation du paysage                                           | • Nombreux indicateurs déjà identifiés dans d'autres thèmes : réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, EBC, haies, surface agricole,...                                                                                                                                                                                                                                                                                    | • Pas d'état zéro                                                                                                                                                                                                                                                             | Durée du PLU                |
|                                                | Destruction du petit patrimoine                                  | • Nombre d'interventions sur le petit patrimoine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | • Pas d'état zéro                                                                                                                                                                                                                                                             | Durée du PLU                |
|                                                | Destruction des sites archéologiques                             | • Nombre d'interventions sur les sites archéologiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | • Pas d'état zéro                                                                                                                                                                                                                                                             | Durée du PLU                |
| Risques                                        | Augmentation du risque inondation (débordement et ruissellement) | • Nombre de demande dans les zones à risque<br>• Nombre, nature et intensité des déclarations d'état de catastrophe naturelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | • Pas d'état zéro<br>• Pas d'état zéro                                                                                                                                                                                                                                        | Annuelle ou<br>Durée du PLU |
|                                                | Augmentation du risque feu de forêt                              | • Nombre de demande dans la zone à risque<br>• Nombre, nature et intensité des déclarations d'état de catastrophe naturelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | • Pas d'état zéro                                                                                                                                                                                                                                                             | Durée du PLU                |
|                                                | Augmentation des autres risques: mouvement terrain, séisme       | • Nombre, nature et intensité des déclarations d'état de catastrophe naturelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | • Pas d'état zéro                                                                                                                                                                                                                                                             | Durée du PLU                |
| Biodiversité, faune flore et habitats naturels | Réduction ou gain des espaces naturels remarquables              | • Surface et ratio de zones naturelles inscrites au PLU<br>• Surface et ratio des espaces verts réalisés dans le cadre d'aménagement<br>• Linéaire de haies créées dans le cadre de futurs aménagements<br>• Linéaire de murets en pierres sèches non jointées, créés dans le cadre de futurs aménagements<br>• Nombre de déclaration autorisant l'abattage de haies<br>• Nombre de permis de construire consistant à la réhabilitation de ruines | • environ 295 ha en N au PLU (44% environ de la commune)<br>• pas d'état zéro sur : espaces verts / linéaire de haies / linéaire de murets / abattage haies / murets en pierres sèches créés<br><br>• 3,17 ha protégés au titre de l'article L.151-19 CU<br>• 59,36 ha en EBC | Durée du PLU                |
|                                                | Impact sur les espèces animales et végétales protégées           | • Espèces protégées nécessitant un dossier de demande de dérogation d'espaces protégés: nombre de dossiers CNPN exigés dans le cadre des aménagements                                                                                                                                                                                                                                                                                             | • Pas d'état zéro (mesure en phase projet)                                                                                                                                                                                                                                    | Durée du PLU                |

indicateurs de suivi du PLU

| Thème                                   | Impacts suivis                                   | Indicateurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Etat zéro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fréquence                |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Pollutions nuisances                    | Détérioration de la qualité des eaux             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de PC en assainissement individuel</li> <li>• Qualité des masses d'eau (SDAGE et SAGE)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'état zéro</li> <li>• Masse d'eau souterraine et masse d'eau superficielle en bon état chimique et écologique (données SDAGE 2021)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                | Annuelle                 |
|                                         | Développement des sites potentiellement pollués  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de sites identifiés comme potentiellement pollués</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 sites potentiellement pollués</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Durée du PLU             |
|                                         | Augmentation des déchets                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de nouveaux points d'apports volontaires pour le tri sélectif</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'état zéro</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Durée du PLU             |
| Climat, réseaux et ressources, énergies | Réduction des espaces agricoles et naturels      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'autorisation de construire en réhabilitation (changement de destination)</li> <li>• Nombre de logements vacants restants</li> <li>• Nombre de permis accordés en densification</li> <li>• Densité des nouvelles opérations</li> <li>• Moyenne de personnes par ménage</li> <li>• Consommation d'espace : Surface consommée en hectare par l'urbanisation et type de sol consommé</li> </ul>                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'état zéro sur PC en réhabilitation</li> <li>• 16 logements vacants en 2018</li> <li>• Pas d'état zéro pour PC en densification</li> <li>• Densité dernière opération : 8 logs/ha</li> <li>• 2,39 pers/ménage en 2019</li> <li>• entre 2011 et 2021 : 1,30ha</li> </ul>                                                                      | Annuelle et Durée du PLU |
|                                         | Réduction spécifique des terres agricoles        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface Agricole Utilisée</li> <li>• Nombre d'exploitations et part d'actifs agricoles</li> <li>• Part en SICQ</li> <li>• Nombre de nouvelles implantations d'exploitation</li> <li>• Surface des déclarations d'arrachage</li> <li>• Surface des déclarations d'aide à la replantation, par type de cultures</li> <li>• Nombre d'interventions dans les zones AOC</li> <li>• Localisation des interventions selon le classement du potentiel des terres agricoles</li> <li>• Surface toujours en herbe</li> <li>• Nombre de cheptel créé</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie agricole utilisée en 2020 : 319 ha</li> <li>• 13 exploitation agricole en 2020</li> <li>• Pas d'état zéro sur : l'utilisation des SICQ / les nouvelles exploitations / les déclarations d'arrachage / les aides / le nombre interventions en AOC / le classement des terres / le nombre de cheptel</li> <li>• Aucun cheptel</li> </ul> | Durée du PLU             |
|                                         | Réduction de forêts soumises au régime forestier | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface des forêts soumises au régime forestier</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 59,36 ha soumis au régime forestier</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Durée du PLU             |
|                                         | Ressource en eau et réseaux                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation moyenne par habitants</li> <li>• Prélèvements en eau potable</li> <li>• Rendement du réseau AEP</li> <li>• Capacité de la station d'épuration</li> <li>• Conformité des assainissements non collectifs</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60,4% de rendement du réseau AEP en 2024</li> <li>• STEP de 450 éq/hab</li> <li>• 1 seul ANC</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                           | Annuelle<br>Durée du PLU |
|                                         | Impact sur les énergies fossiles                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'autorisation de panneaux photovoltaïque, eau chaude solaire, petit éolien</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'état zéro</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Durée du PLU             |