

SYNDICAT MIXTE LEINS GARDONNENQUE – COMMUNE DE SAUZET (30)
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
DE SAUZET**

RÉUNION PUBLIQUE
10 AVRIL 2024



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



SAUZET

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- **1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 5 / ET APRÈS ?

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL QUI PRESCRIT LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
Mentionnant les motifs et définissant les modalités de la concertation

Notification au Préfet –
transmission du porter à
connaissance (PAC)

Notification aux
personnes publiques
associées (PPA)

ELABORATION DU DOSSIER DE PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

ANNEXES

**Concertation
avec la
population**

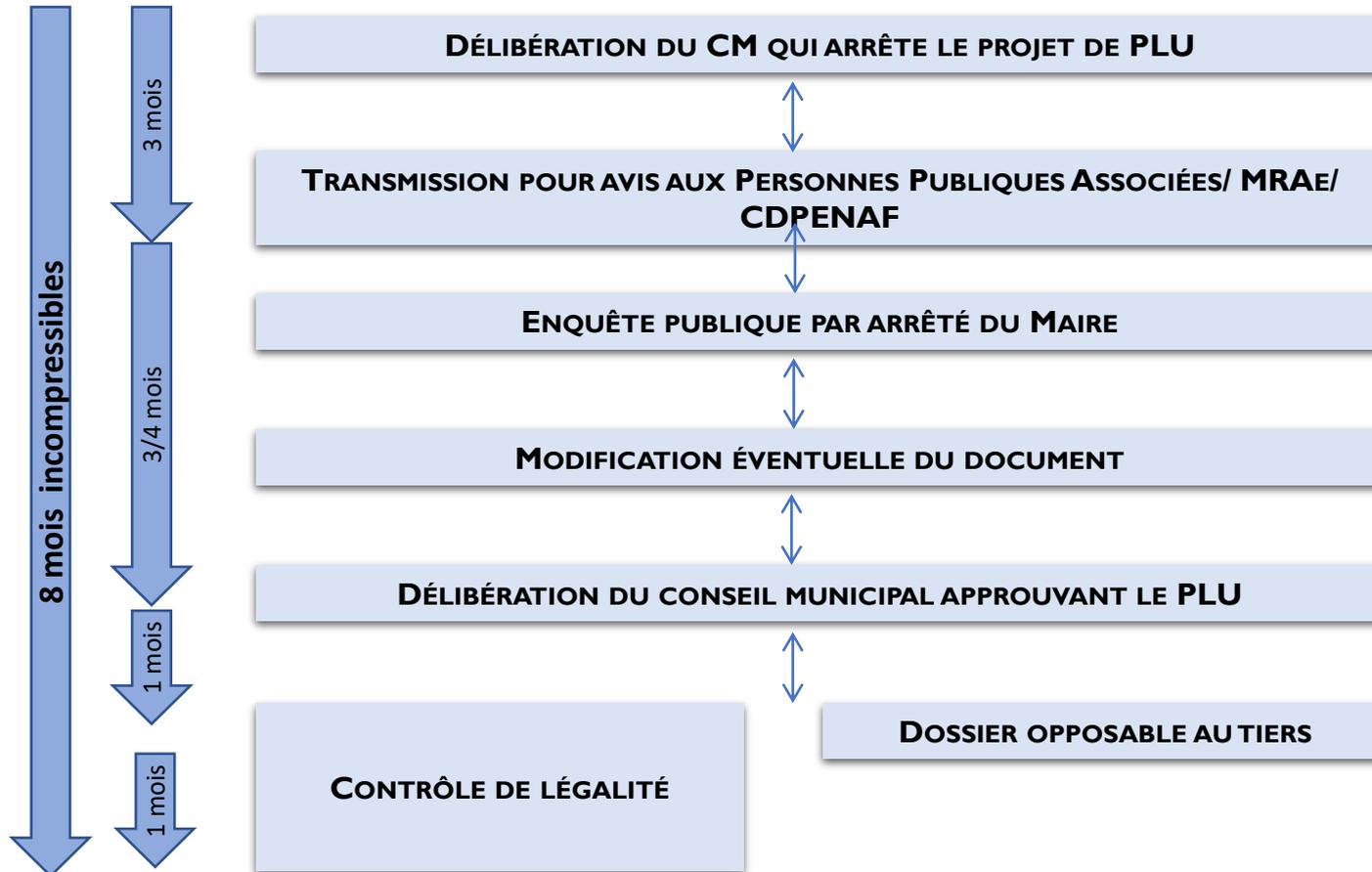
2 réunions
publiques

4 articles
minimum

Ouverture d'un
registre de
concertation

Exposition
publique

**Concertation
avec les
personnes
publiques
associées**



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- **2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 5 / ET APRÈS ?

LES LOIS CADRES AU NIVEAU NATIONAL

Une évolution législative constante pour limiter la consommation d'espaces, puis l'artificialisation des sols

1995	Loi Barnier – Amendement Dupont	Les communes souhaitant développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville devront mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans leurs documents d'urbanisme.
2000	Loi SRU : solidarité et renouvellement urbains	POS à PLU Création des SCoT
2010	Loi engagement national pour l'environnement (ENE)	Limitation de la consommation d'espace Protection des espaces naturels
2010	Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche	Protection des terres agricoles Création de la CDCEA
2014	Loi ALUR : accès au logement et à un urbanisme rénové	Suppression des POS en 2017 Inconstructibilité en zone agricole et naturelle Bilan de la consommation de l'espace
2014	Loi d'avenir pour l'agriculture et la forêt (LAAF)	« Assouplissement » de l'inconstructibilité en zone naturelle et agricole, création de la CDPENAF
2015	Loi Macron	Construction d'annexes dans les zones agricoles ou naturelles
2018	Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)	Précise notamment les dates de prise en compte de la consommation d'espace pour l'élaboration des SCoT et des PLU et inscrit la lutte contre l'étalement urbain dans les principes généraux fondant le droit de l'urbanisme. Précise les règles applicables aux STECAL Complète les autorisations en zones agricoles et naturelles
2020	Loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP)	Evaluation environnementale obligatoire pour les élaborations et révisions générales de PLU
2021	Loi Climat Résilience	Objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050
2022	Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique (3DS)	Révision des SRADDET (portée au 22 février 2024 au lieu d'août 2023) Autres mesures en cours d'analyse, mais a priori pas de conséquences directes sur la modération de la consommation d'espaces à atteindre au PLU

FOCUS SUR LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Loi Climat et résilience du 22 août 2021 :

- Fixe l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ;
- Impose, à l'échelle nationale un rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la présente loi, qui soit inférieur à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date, à l'échelle nationale.

Délais pour les documents de planification et d'urbanisme pour se mettre en compatibilité avec les principes de la loi :

- SRADDET : 3 ans (novembre. 2024)
- SCOT : 6 ans et demi (février 2027)
- PLU(i)/Carte communale : 7 ans et demi (février 2028)

En matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

- En cas d'extension, nécessité de justifier « que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».

22 août 2021

Promulgation loi Climat et Résilience

2021

2023

2027

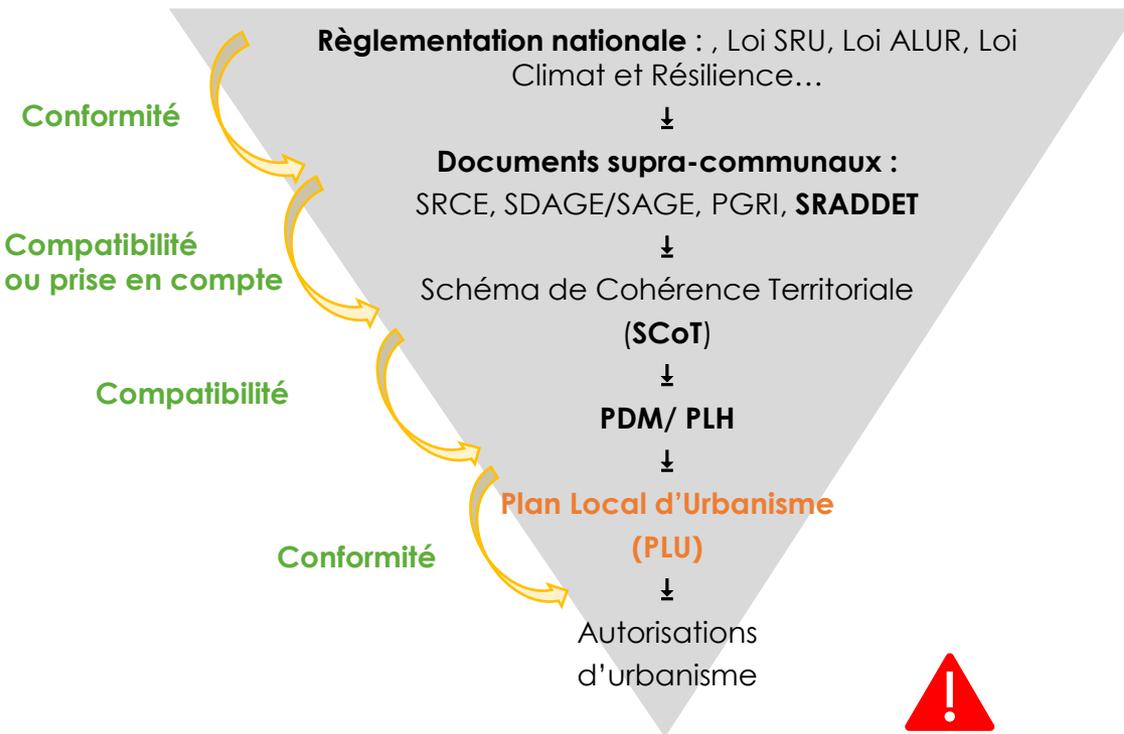
2028

22 octobre 2024
Intégration SRADDET

22 février 2027
Intégration SCOT

22 février 2028
intégration PLU

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



Conformité : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre

Compatibilité : respecter l'esprit de la règle

Prise en compte : ne pas s'écarter des orientations essentielles du document

Un fort enjeu de temporalité lié aux documents en cours de révision ou dont la révision est à venir (PLH, puis SRADDET, SCoT ... et de nouveau le PLH)



■ Un rapport de compatibilité / de prise en compte avec :

- Le SCOT Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019. Révision générale lancée le 29 juin 2023 ;
- Le PLH Nîmes métropole 2019-2024 (révision lancée pour le PLH 2025-2030) ;
- Le SDAGE et le PGRI Rhône Méditerranée 2022-2027, tous deux approuvés le 21 mars 2022 ;
- Le SAGE des Gardons approuvé le 18 décembre 2015.

■ Futurs documents supra-communaux :

- PCAET Nîmes métropole en cours d'élaboration ;
- PDM (plan des mobilités) en cours d'élaboration (Enquête publique en mai) ;
- Schéma régional des carrières (SRC) Occitanie approuvé par arrêté préfectoral du 16 février 2024 ;
- SRADDET approuvé le 14 septembre 2022 par le préfet de région, procédure de modification prévue fin 2022 (Intégration Loi climat et Résilience).

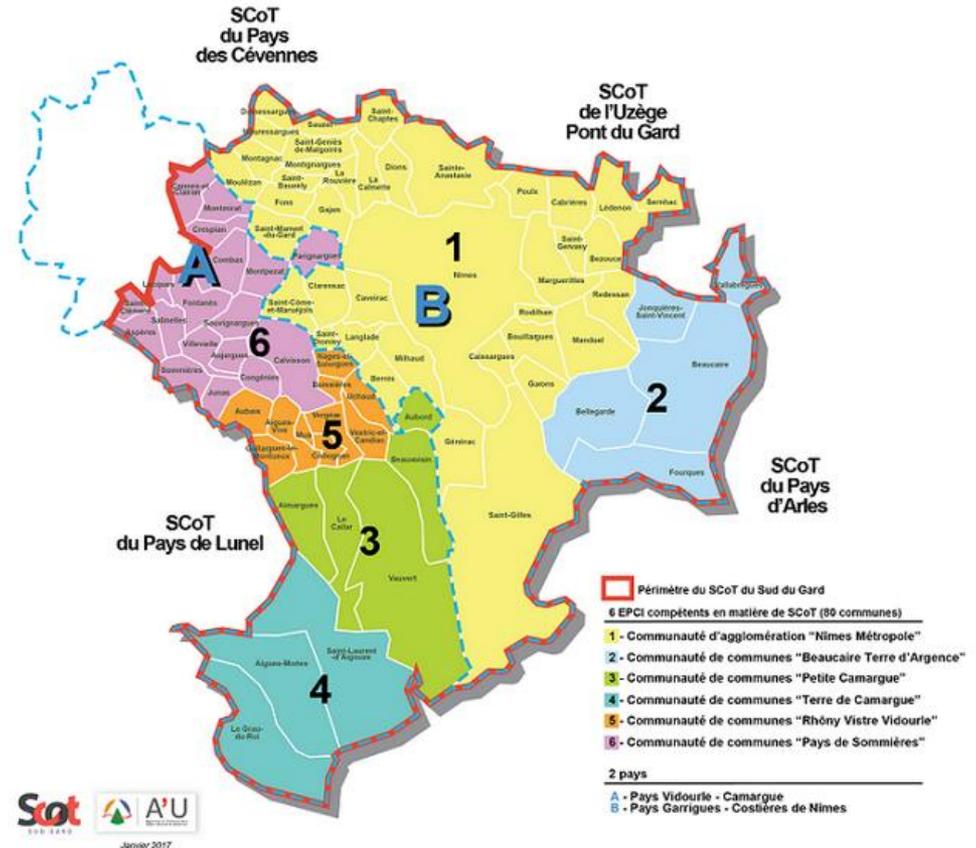
- **Les Servitudes d'utilité publique :** PPRi, canalisations de transport de gaz, voie ferrée ...

FOCUS SUR LE SCoT SUD DU GARD

- La révision du SCoT du Sud Gard a été prescrite le 23 mai 2013, et **a été approuvée le 10 décembre 2019** ;
- Le SCoT intègre les lois et documents de rang supérieur en vigueur **à la date de son approbation** ;
- Il n'intègre pas les dispositions de la loi Climat et Résilience**, dont la promulgation est postérieure à l'approbation de la dernière procédure menée sur le SCoT.

A noter que le SCoT devra être rendu compatible avec cette loi d'ici le 22 février 2027, à travers le SRADDET.

- Il se compose de **3 documents** :
 - Le rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement...);
 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (objectifs des politiques d'urbanisme);
 - Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) et le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).
- Le DOO** se découpe en 4 parties et en 7 bassins avec pour chacun des orientations spécifiques.



* cartographie de l'intercommunalité depuis le 1er janvier 2017

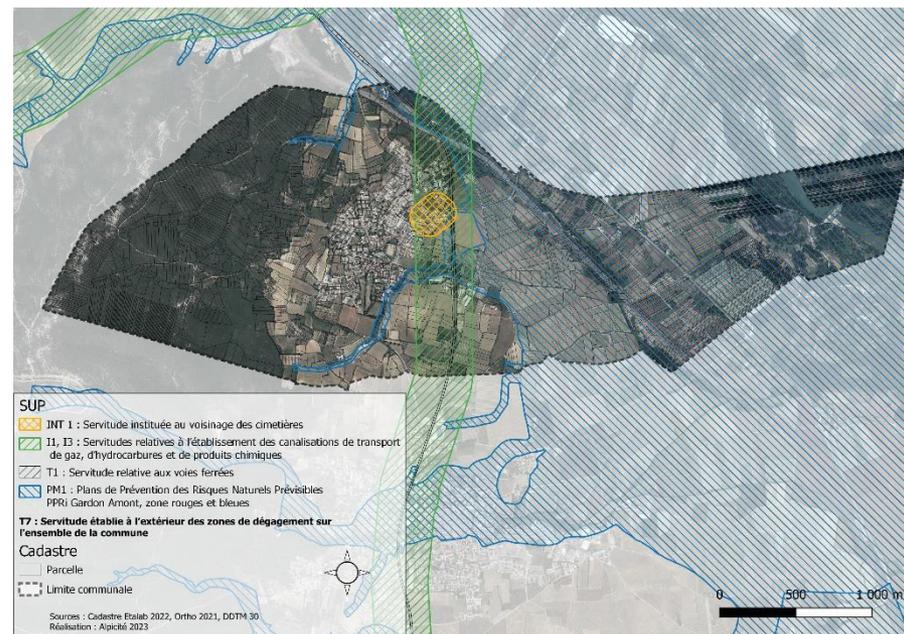
La révision générale a été lancée le 29 juin 2023 afin de le rendre compatible avec le SRADDET en cours de modification.

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Catégorie	Libellé	Texte de référence
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables et des eaux minérales	- Articles L.1321-2 et R.1321-13 du code de la santé publique - Articles L.1322-3 à L.1322-13 du code de la santé publique
I1 SUP1 SUP2 SUP3	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	Articles L.555-16, R.555-30 b), R.555-30-1 et R.555-31 Du code de l'environnement
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques	Articles L. 555-27, R.555-30 a) et L. 555-29 du code de l'environnement
T1	Servitude relative aux voies ferrées	Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Article L. 6352-1 du code des transports
PT3	Servitude attachée aux réseaux de télécommunications	Articles L.45-9 et L.48 du code des postes et des communications électroniques
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Article L.2223-5 du code de général des collectivités territoriales
PM1	Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles	Article L.562-1 du code de l'environnement
A2 (en attente de validation)	Irrigation - Servitude attachés à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation	Articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme

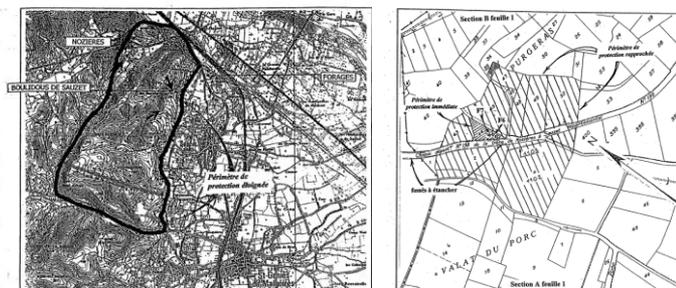
Liste des servitudes d'utilité publique de Sauzet

Source : porter à connaissance de la Préfecture du Gard



Carte des servitudes d'utilité publiques (INT1, I1, I3 T1, PM1 et T7) au sein de la commune de Sauzet

Source : Alpicité, 2023



Carte des servitudes d'utilité publique AS1

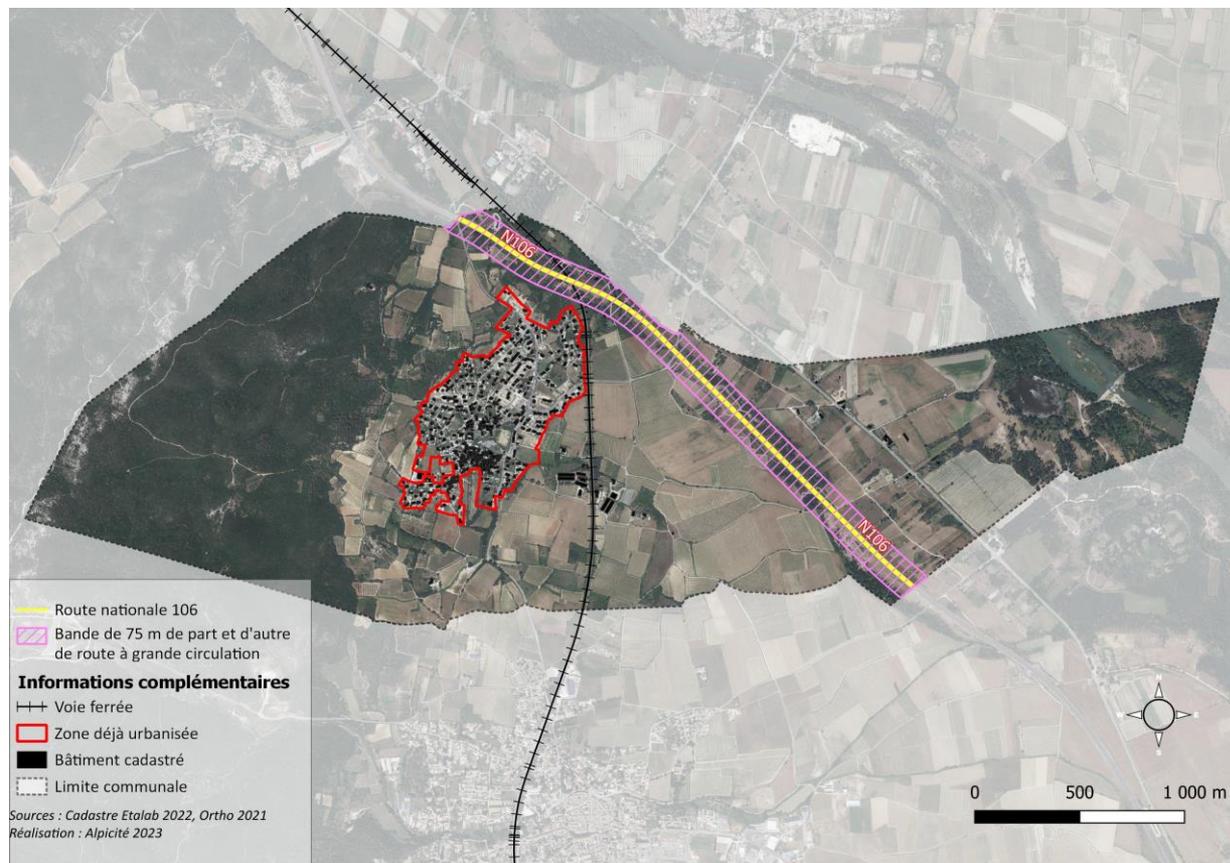
Source : PAC

LA LOI BARNIER – AMENDEMENT DUPONT

- La **loi Barnier** est une loi relative au **renforcement de la protection de l'environnement** et **l'amendement Dupont** est une **mesure qui vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes**, afin d'éviter une multiplication anarchique de bâtiments sans qualité ;
- L'article 111-6 du CU précise que : **« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande (...) de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation »** (dérogations possibles, devant être intégrées dans le rapport de présentation du PLU) ;
- L'article 1 du décret n°2009-615 fixant la liste des routes à grande circulation précise que : **« Les routes à grande circulation (...) sont : a) Les routes nationales (...) mentionnées par le décret du 5 décembre 2005 susvisé »,** décret qui mentionne la **N106 de Nîmes à Mendes**.

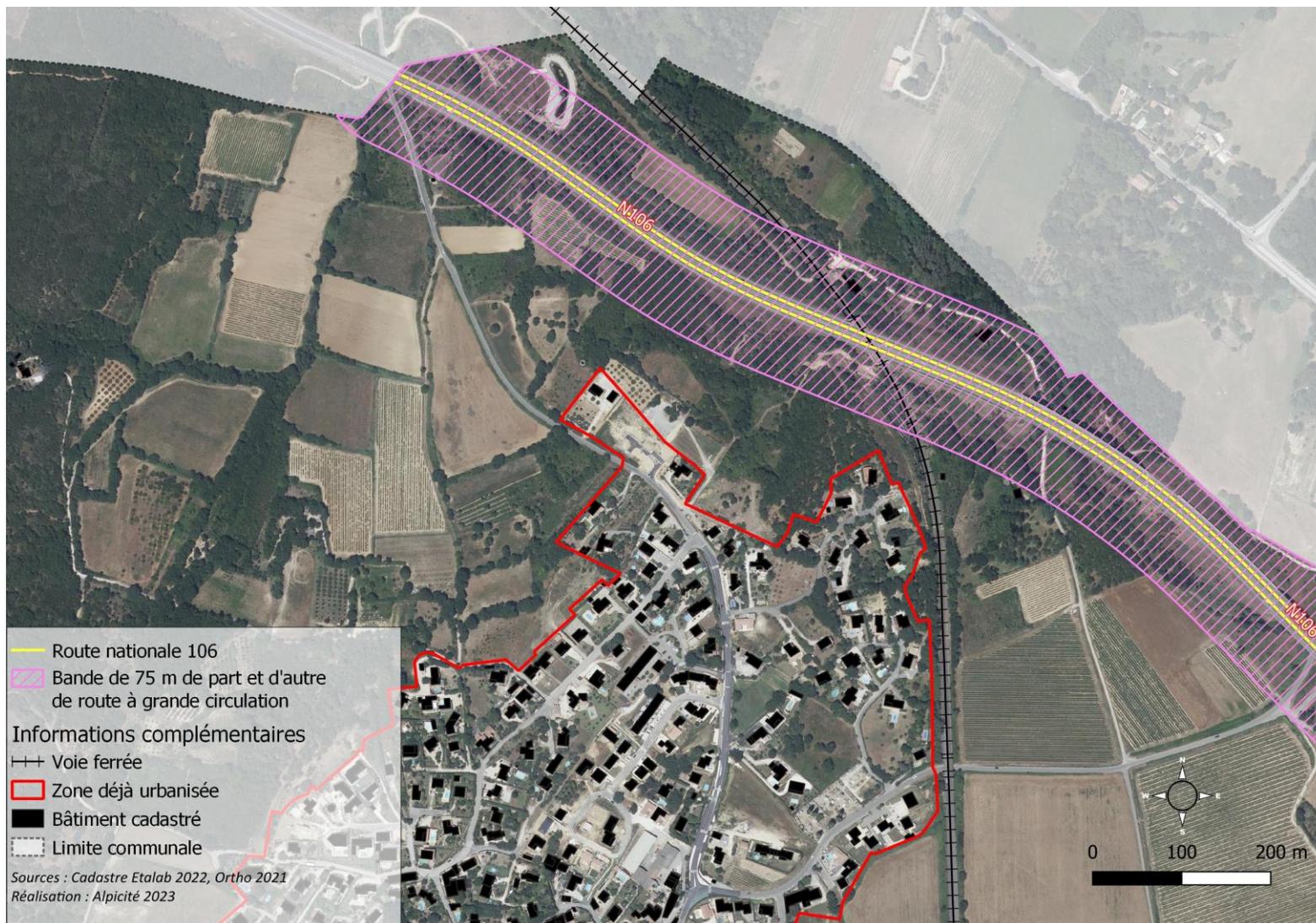
→ La commune de Sauzet, traversée par la N106, est donc concernée

→ Peu d'impact sur la commune en termes de constructibilité



Interprétation de la loi Barnier, amendement Dupont de la commune de Sauzet
 Source : Alpicité, 2023

LA LOI BARNIER – AMENDEMENT DUPONT



Interprétation de la loi Barnier, amendement Dupont de la commune de Sauzet

Source : Alpicité, 2023

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- **3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 5 / ET APRÈS ?

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Démographie

Une dynamique forte qui s'essouffle

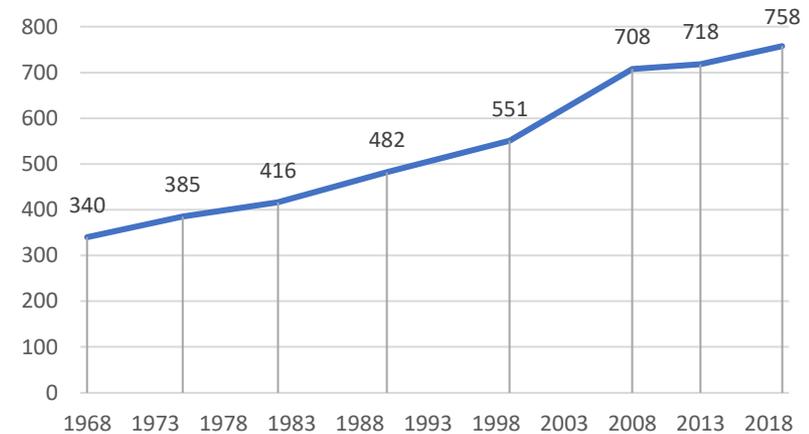
- 776 habitants en 2020 et 841 en 2023 (donnée communale) ;
- Une croissance constante et continue sur l'ensemble de la période. Elle s'intensifie entre 1999 et 2008 ;
- Une croissance dépendante du solde migratoire ;
- Une population qui connaît un vieillissement assez marqué avec une forte augmentation des 60 à 74 ans mais 54 % de moins de 44 ans ;
- Une taille des ménages importante (2,42 personnes par ménages) correspondant à des familles ;
- Une population qui s'installe, reste et vieillit sur le territoire. Des logements qui ne se libèrent pas avant un certain âge ;
- Un phénomène qui sans apport de populations nouvelles risque de s'empirer.

Parc de logements

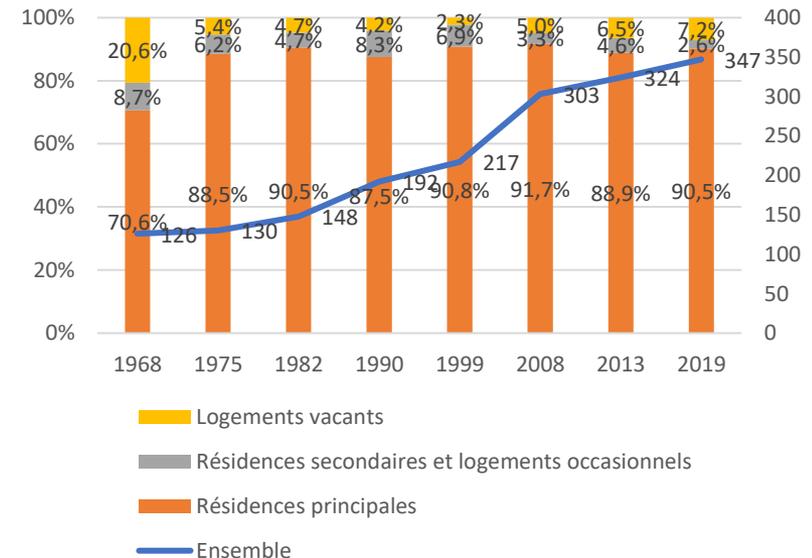
Un futur apport de logements

- 347 logements en 2019 et 357 en 2020 ;
- Une croissance de logements plus dynamique que la croissance démographique ;
- Une production uniquement de résidences principales ;
- 7,2 % de vacance en 2019 ;
- Depuis 2018 (période SCoT) : 58 logements réalisés et 15 logements en cours dans les PC/PA.

- Un enjeu de diversification du parc de logements
- Moins d'enfants que prévu dans les dernières opérations.



Évolution de la population entre 1968 et 2019
Sources : Insee



Évolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2019
Sources : INSEE, exploitations principales.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Economie

Un profil de commune résidentielle

- Une part d'actifs ayant un emploi en augmentation ;
- L'épicerie a fermé ;
- Un bar/ restaurant/ pizzeria ;
- Quelques activités centralisées entre le stade et le cœur du village ;
- Un bureau d'étude d'analyse des sols et quelques activités libérales (centre médicaux/ paramédicaux), artisanales (électricien) et des cabinets vétérinaires.

→ Une offre de proximité présente bien que réduite, un territoire qui fonctionne avec l'extérieur pour les autres besoins.

Ce que dit le SCoT :

- Sauzet est une commune avec une petite offre de centre-ville ;
- Ne pas développer d'offre commerciale en périphérie ou entrée de ville ou village en format supérieur à 300 m² ;
- Commune à moins de 10 min d'une ZAE. Aucune création ou extension de zone d'activité possible.

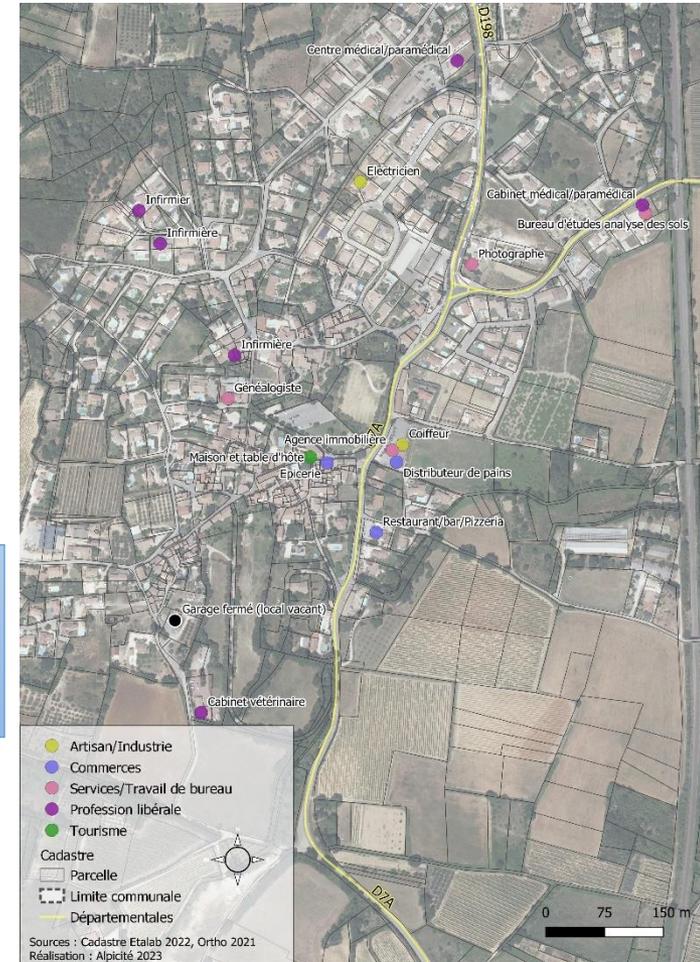
Equipements

Une offre d'équipements adaptée à la taille de la commune

- Des équipements permettant une vie locale (école, salle polyvalente, foyer, aire de jeux...). Et des équipements à rayonnement intercommunal (bassin de natation et stade).

Ce que dit le SCoT :

- Les équipements d'intérêt territorial sont à privilégier au niveau du cœur d'agglomération et des pôles d'équilibre ; il est prévu une enveloppe de 35 ha à l'échelle du SCoT (entre 2018 et 2030) en extension urbaine ;
- Les équipements d'intérêt de bassin de proximité : il est prévu une enveloppe de 50 ha à l'échelle du SCoT (entre 2018 et 2030) en extension urbaine ;
- Les équipements d'intérêt communal ou de quartier il est prévu une enveloppe de 110 ha à l'échelle du SCoT (entre 2018 et 2030) en extension urbaine.



Activités commerciales, de services et d'artisanat sur Sauzet



Bassin de natation
Source : Google Images



L'école
Source : Alpicité, 2023



Le foyer
Source : Alpicité, 2023

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Agriculture

Une agriculture présente sur le territoire

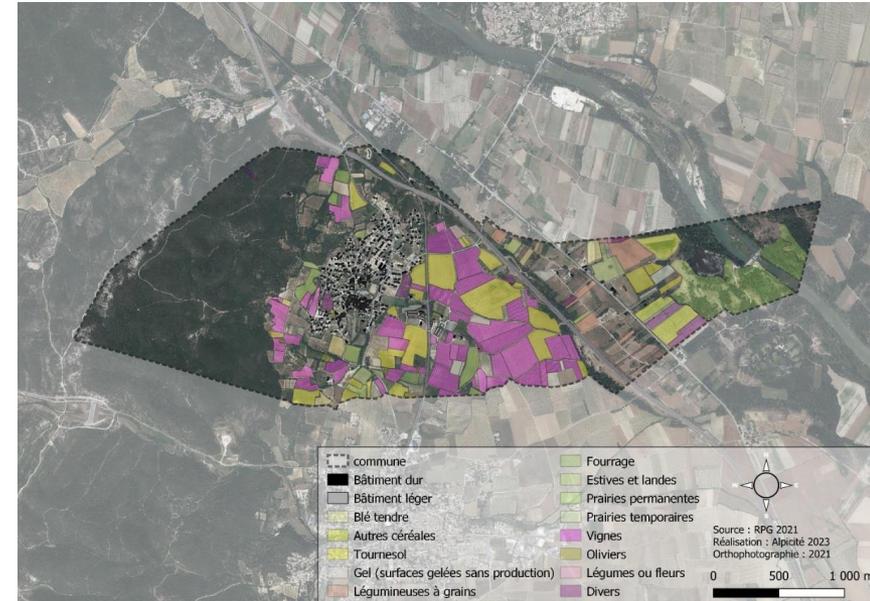
- L'agriculture représente environ 31 % du territoire communal. Les terres agricoles sont réparties principalement à l'est ;
- **35 %** des surfaces agricoles sont des vignes. D'autres activités présentes telle que la culture de céréales ;
- Remarque sur les oliviers : uniquement 2,2 ha d'oliviers déclarés au RPG alors que l'on en identifie plus ;
- Commune traversée par le réseau d'irrigation et d'eau brute de BRL, à proximité de la RN.
- **Différentes AOP / AOC / IGP** : Duché d'Uzès, huile d'olive de Nîmes et olives de Nîmes, Pélardon et taureau de Camargue, IGP Cévennes...

Mais un déclin important

- **Une diminution du nombre d'exploitations** entre 1988 (31 exploitations) et 2020 (**5 exploitations**) ;
- Une diminution de 23 % de la surface agricole utile entre 1988 et 2010 ;

Un constat similaire sur le territoire de la Gardonnenque et le département

- Un territoire de Leins Gardonnenque et plus généralement du Gard en **grande difficulté sur le plan agricole** ;
- De **fortes difficultés pour la viticulture** depuis 2004 (pas de ventes) nécessitant parfois de procéder à des arrachages ;
- Une **remplacement des surfaces** par des céréales. Parfois les exploitations n'ont pas de repreneur.



Registre parcellaire graphique de la commune de Sauzet

Sources : RPG 2021

Ce que dit le SCoT :

- Cadrer strictement l'urbanisation dans les plaines, notamment aux abords des principaux axes routiers ;
- Préserver, créer ou recréer les éléments permettant la gestion des parcelles agricoles

→ Des enjeux de mutation du modèle ? (circuits courts, nouvelles pratiques et filières, adaptation au changement climatique...)

→ Une agriculture un peu mieux conservée du fait de l'irrigation

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Déplacement

Un usage important de la voiture individuelle dans les déplacements

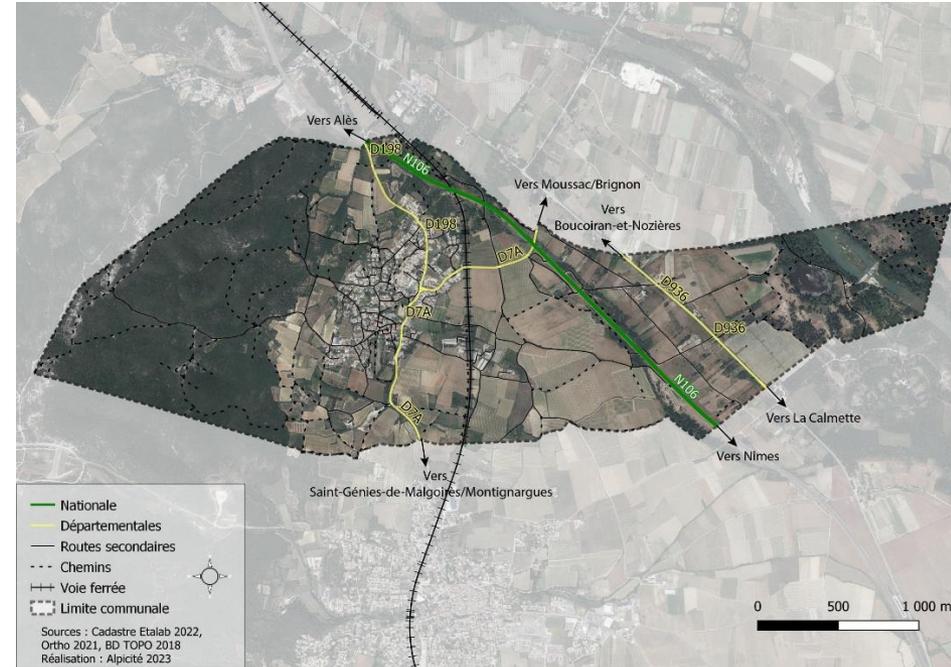
- Une forte utilisation de la voiture, **88,5 % des déplacements domicile / travail** réalisés en véhicule individuel ;
- Nîmes attire la quasi-totalité des navetteurs** qui viennent travailler dans l'agglomération ;
- Une route qui ne dessert pas la commune** : l'accès à la RN se fait grâce aux **routes départementales** (D198, D7 et D936), par l'échangeur de La Calmette (vers Nîmes) ou de Boucoiran (vers Alès) ;
- Le parking du Valadas est peu utilisé.

Une commune connectée aux pôles d'attraction mais excentrée

- La proximité du pôle multimodal de Saint-Geniès-de-Malgoirès et de la gare de Nozières-Brignon permettant de rejoindre Nîmes et Alès ;
- Deux arrêts de bus avec 2 lignes de bus « Tango » ;
- L'intermodalité au cœur des enjeux du territoire.

Des aménagements doux et notamment piétonniers relativement nombreux

- Un aménagement cyclables le long de la RD 198 ;
- Pas d'aménagement piéton dans le centre ancien ;
- De nombreux aménagements piétons au sein des quartiers résidentiels permettant de rejoindre le centre village et l'école.



Réseau routier sur Sauzet

Source : Alpicité, 2023



Accès à l'aire de jeux / parking du Valadas à proximité du village

Source : Alpicité, 2023



Arrêt de bus « Place de la liberté »

Source : Alpicité, 2023

→ Des enjeux d'intermodalité et d'utilisation des gares à proximité.

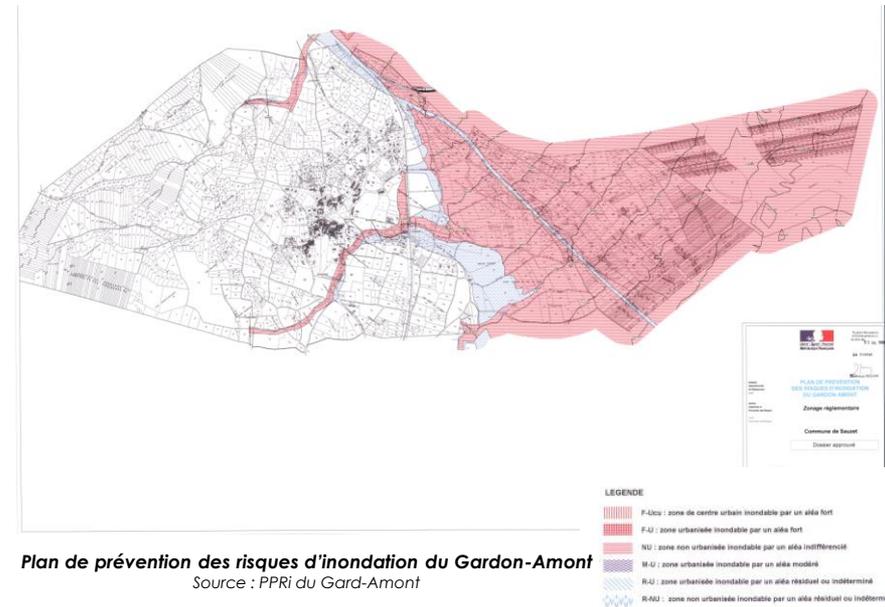
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Risques

Une commune exposée à différents risques naturels

- **PPRi Gardon-Amont** approuvé depuis 2008 (le document s'impose au PLU);
 - Zone rouge du PPRi qui concerne essentiellement la plaine agricole non urbanisée à l'est de la commune (où l'on trouve toutefois quelques habitations) ;
 - Des parties urbanisées globalement non concernées par le risque inondation ;
 - Une seule construction, située en entrée de ville sud le long de la RD7, concernée par une zone rouge ;
- **Aléa feu de forêt** : des risques forts et très forts qui concernent quasi-exclusivement des parties non urbanisées, notamment les bois de Lens à l'ouest ainsi qu'une partie de la vallée du Gardon à l'extrême est ;
- **Retrait gonflement des argiles** : aléa moyen à fort pour une grande partie du territoire ;
- **Mouvements de terrain** : Risque d'érosion des berges présent lié à la présence d'un cours d'eau ;
- **Radon** : Catégorie 1, présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles.

- **Des risques d'inondation générant des contraintes limitées pour l'urbanisation sur la commune ;**
- **Quelques cas spécifiques à bien prendre en compte ;**
- **Des aléas à intégrer au PLU (traduction réglementaire), avec un enjeu d'échelle**



Des risques technologiques

- Risques technologiques liés au transport de matière dangereuse Le transport des matières dangereuses sur Sauzet s'effectue par voie ferrée (ligne Nîmes – Alès), par la N106 et par la canalisation d'hydrocarbures ;
- Dépôts et canalisations : liés aux canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques (font l'objet de servitudes d'utilité publique I1 et I3).
- Rupture de barrage : lié au barrage de Sainte-Cécile-d'Andorge.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Ecologie

Une commune concernée pas des zonages écologiques et des milieux aux fonctionnalités écologiques notables

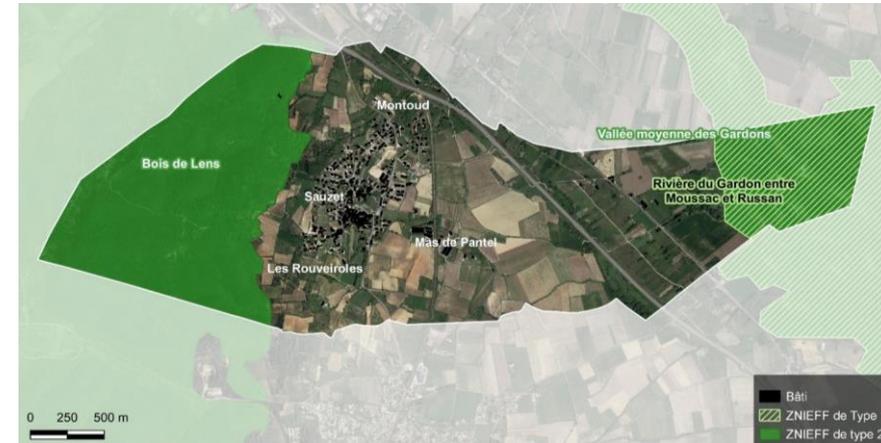
- 1 ZNIEFF de type 1 : Rivière du Gardon entre Moussac et Russan. 2 ZNIEFF de type 2 : les Bois de Lens et Vallée moyenne des Gardons ;
- Environ 80 ha de zones humides liées à la rivière du Gardon, au ruisseau de l'Auriol ;
- 2 Espaces naturels sensibles (ENS) : Gardon d'Alès inférieur, Bois de Lens partie sud ;
- Des milieux naturels diversifiés et une certaine continuité favorable aux fonctionnalités écologiques sur le territoire.

Une trame verte et bleue localisé autour du Gardon et des ruisseaux et leurs ripisylves... ainsi que des boisements situés à l'ouest ;

Des enjeux forts à prendre en compte

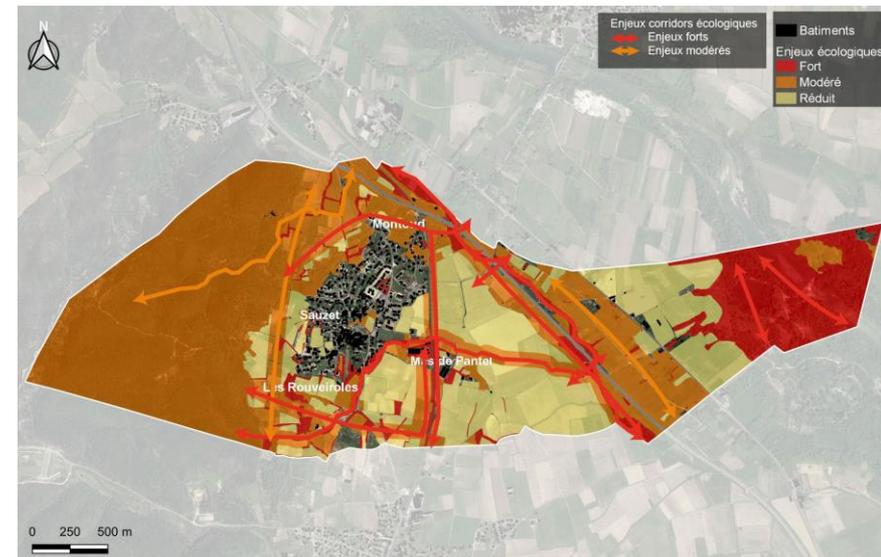
- Des enjeux forts concernant les milieux humides et les cours d'eau ;
- Des enjeux forts concernant les pelouses sèches ;
- Des enjeux modérés à forts concernant la plaine agricole notamment pour ses fonctions de corridors écologiques ;
- Des enjeux modérés concernant les boisements diversifiés et landes.

- Des enjeux de préservation des milieux et de leurs richesses écologiques ;
- Des enjeux de préservation des corridors écologiques.



Localisation des ZNIEFF

Source : INPN / DREAL OCCITANIE / Fond ortho Google



**Carte des enjeux écologiques
Commune de Sauzet**

Réalisation : C. Delétrée - Septembre 2023
Sources : Monteco / DREAL Occitanie / Fond ortho Google

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Paysage et patrimoine

Une silhouette remarquable

- Le village est établi en surplomb de la plaine, la dominant d'une cinquantaine de mètres, générant une silhouette villageoise particulièrement remarquable depuis cette dernière ;
- Les deux noyaux villageois « historiques » situés de part et d'autre d'un petit valat s'inscrivent dans la pente ;
- Les extensions résidentielles essentiellement établies au nord du village épousent nettement le replat d'un serre s'avancant vers le nord est.

Les espaces à valoriser

- Une traversée de ville à valoriser. Il conviendrait de concevoir cette voie comme une avenue de village dont le caractère structurant est renforcé par les extensions récentes situées dans la plaine ;
- Une centralité paysagère avec l'espace cœur de village qui est un très bel espace paysager qui constitue une véritable centralité paysagère dans le village

Les espaces publics

- Les espaces publics du village sont principalement dévolus aux espaces de desserte du bâti composant les rues et ruelles du village ;
- Ces espaces sont traités de manière très fonctionnaliste et recouvert d'enrobé.

Un patrimoine architectural qu'il convient de préserver, restaurer et mettre en valeur

- Des édifices remarquables tels que le temple ;
- L'ensemble du village en tant que tel présente un intérêt patrimonial, en plus d'éléments plus ponctuels (puits, arcade...)



Une organisation nette : deux noyaux historiques , une extension sur le serre et des prolongements dans la plaine à fort impacts paysagers



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Consommation d'espaces

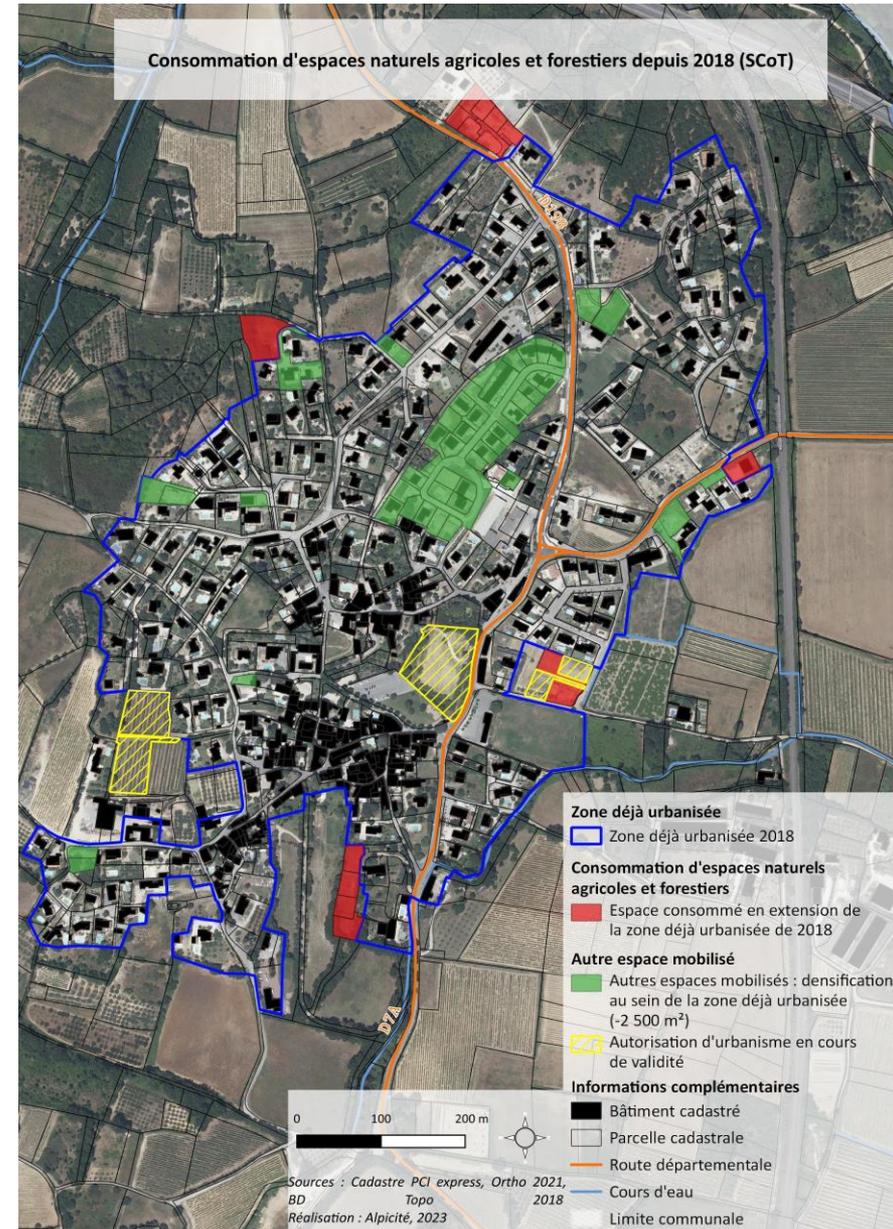
- Depuis 2018 (SCoT), 1,16 ha mobilisés en extension par rapport à la zone déjà urbanisée de 2018, qui seront considérés comme de la **consommation d'espace** (suite aux dernière réunion le lotissement « Les Balcons de la Gardonnenque est bien considéré comme en densification au sens du SCoT) ;
- Depuis 2019 (PLH), 1 ha mobilisés en extension par rapport à la zone déjà urbanisée de 2019 qui seront considérés comme de la **consommation d'espace** ;
- 4 permis de construire (0,77 ha) qui génèreraient de la consommation d'espace et un permis d'aménager qui ne génèrerait pas de la consommation d'espace.

Loi Climat et Résilience :

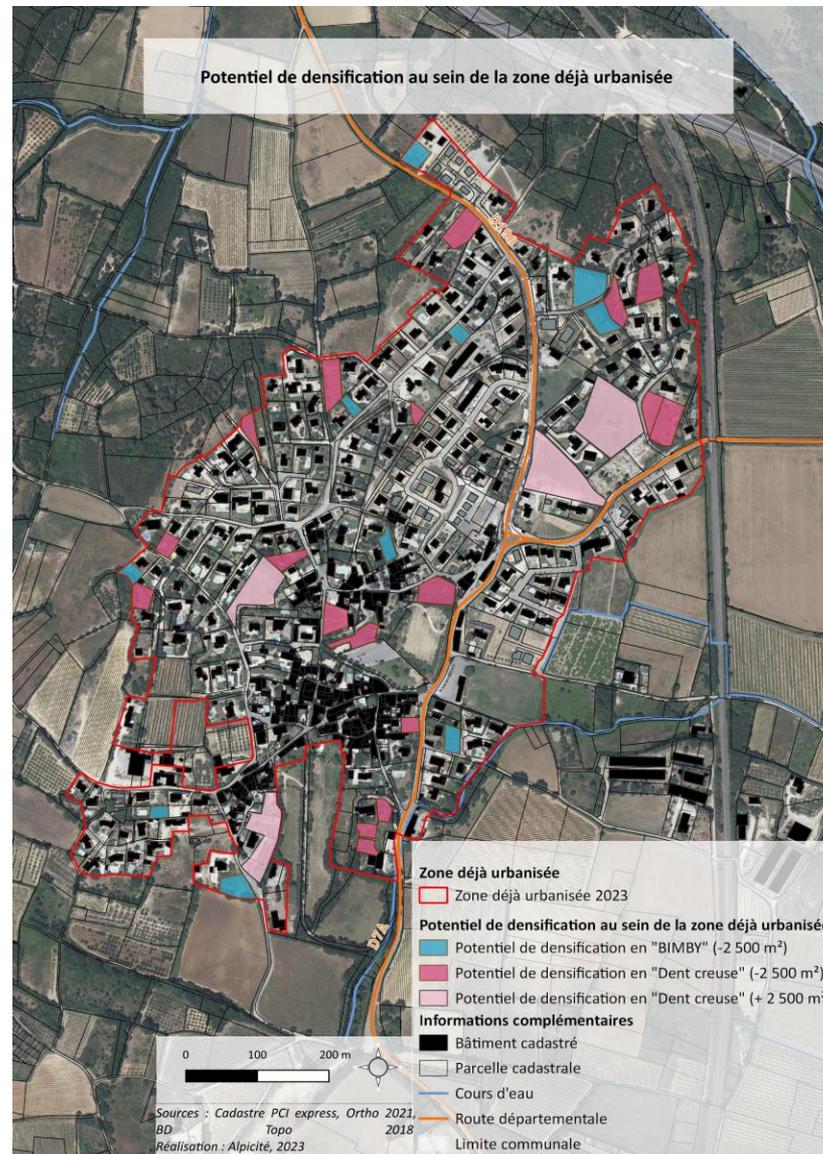
- 6,37 ha mobilisés au total, dont :
 - 4,44 ha en extension par rapport à la zone déjà urbanisée de 2011 (générant de la consommation d'espaces) ;
 - 0,68 ha de plus de 2500 m² à l'intérieur de la zone déjà urbanisée de 2011 (à voir selon la méthodologie du futur SRADDET / SCoT) ;
 - 1,25 ha de moins de 2500 m² à l'intérieur de la zone déjà urbanisée de 2011 (à voir selon la méthodologie du futur SRADDET / SCoT).

Potentiel de densification (enveloppe SCoT)

- Un potentiel de densification qui s'élève à 4,73 ha :
 - 3,82 ha en « dents creuses » et 0,91 en « BIMBY » ;
 - 4 tènements supérieurs à 2 500 m² (1,92 ha).



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL



RAPPEL DU DIAGNOSTIC/ PLH ET SCoT

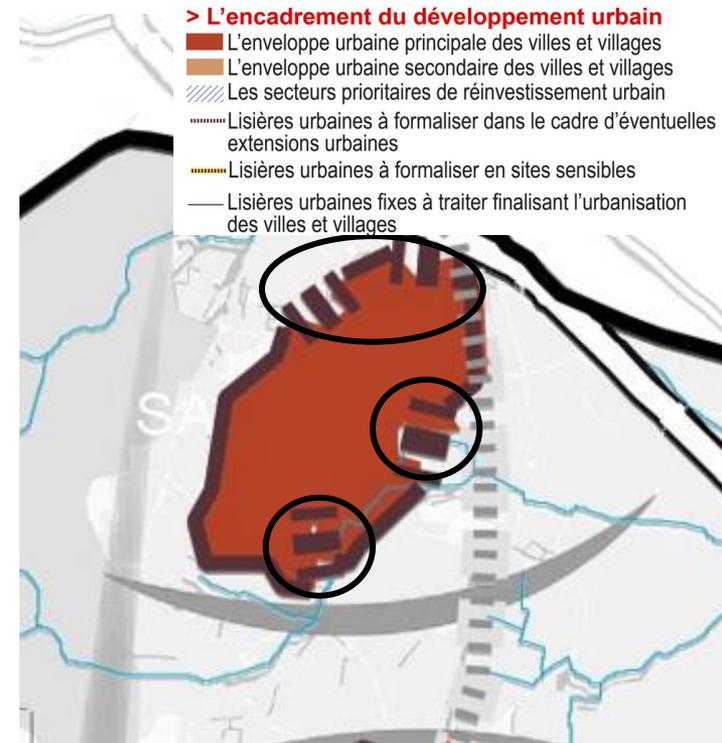
Démographie/ logement / conso d'espaces :

■ SCoT :

- **Privilégier la densification** de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions ;
- Croissance démographique **de 1 % (SRADDET : 0,5 %)** ;
- Environ **60 logements** à réaliser sur la période **2018-2030 (4,6 lgts/an)**, avec un minimum de **38 % en renouvellement urbain ou densification** (Projection 2018 - 2037 : +92) ;
- **Densité de 25 lgts/ha** ;
- Environ **1,5 ha mobilisable en extension** sur la période 2018-2030 (Projection 2018 - 2035 : 2,3 ha) ;
- Les lisières nord, est et sud sont à formaliser (**possibilité d'extension**).

■ PLH :

- **Privilégier la densification** de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions ;
- 25 logements soit **4 lgts/an** (Projection 2019 - 2037 : **+77**) et 10 logements sociaux (2/an), soit 40 % de la production de logements dédiés à du logement social ;
- Mixité des formes urbaines 40 % individuel/ 40 % intermédiaire /20 % collectif ;
- **Densité de 25 lgts/ha** ;
- Environ **0,6 ha mobilisable en extension** (Projection 2019 - 2037 : **1,9 ha**).



Extrait de la carte « Accompagner le développement urbain »
SCoT Sud Gard, DOO

La commune a déjà dépassé en 2023 les objectifs de logement SCoT et PLH à horizon 2030, et dépasse d'éventuelles projections à horizon 2031 et 2034.

La commune respecte en 2023 les objectifs de consommation d'espace du SCoT et du PLH à horizon 2030.



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

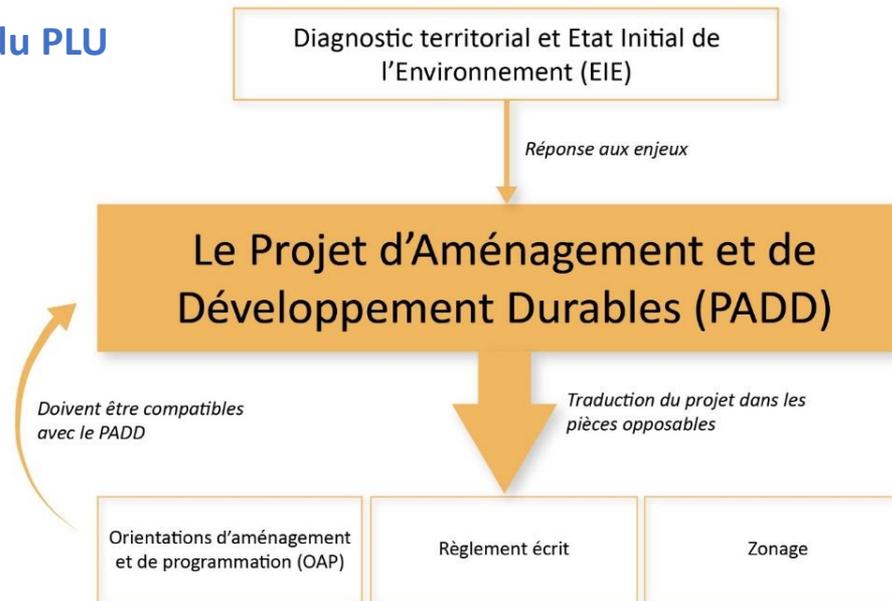


- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- **4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
- 5 / ET APRÈS ?

LE PADD

Le PADD, le projet politique de la commune pour les 12 prochaines années

Le PADD, la clé de voûte du PLU



Le contenu du PADD et les principes à respecter définit par le code de l'urbanisme :

- Différentes **thématiques** à aborder : aménagement, équipement, urbanisme, paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques, habitat, transports et déplacements, énergie, économie...
- Objectifs chiffrés de **modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain** ;
- **Justification de l'ouverture à l'urbanisation** que si la **capacité d'aménager et de construire** est **déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**.

Le débat du PADD par le Conseil Municipal déclenche les possibilités de sursis à statuer

LE CONTENU DU PADD

↳ Les 2 grandes orientations du PADD :

1

S'appuyer uniquement sur une optimisation de l'enveloppe urbaine existante pour permettre un développement démographique raisonnable permettant de conforter les équipements communaux, et accompagner cette dynamique par des aménagements adaptés

2

Préserver un cadre de vie de qualité



PRÉSENTATION DU PADD

1

S'appuyer uniquement sur une optimisation de l'enveloppe urbaine existante pour permettre un développement démographique raisonnable permettant de conforter les équipements communaux, et accompagner cette dynamique par des aménagements adaptés



LES OBJECTIFS

- Calibrer le développement démographique à horizon 2037 au regard du potentiel au sein de l'enveloppe urbaine, des autorisations d'urbanisme en cours de validité, et des objectifs fixés par les documents de rang supérieur ;
- Proposer une offre de logement cohérente avec ces ambitions, en volume et en typologie, et intégrant la dynamique de desserrement des ménages à l'œuvre ;
- Conforter les équipements existants de la commune en lien avec l'accueil de population projeté ;
- Poursuivre la mise en valeur de la qualité des espaces publics comme vecteur d'attractivité notamment à proximité ou dans le centre ancien
- Conforter les activités économiques sur la commune en s'appuyant sur ce développement ;
- Viser une réduction de l'usage de la voiture individuelle au quotidien par des actions concrètes notamment en matière d'amélioration des modes doux et des transports collectifs ;
- Inscrire l'ensemble de ce développement uniquement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, et viser une optimisation du foncier ;
- Maximiser l'utilisation des différents réseaux et assurer la gestion des déchets en lien avec le développement envisagé.



PRÉSENTATION DU PADD

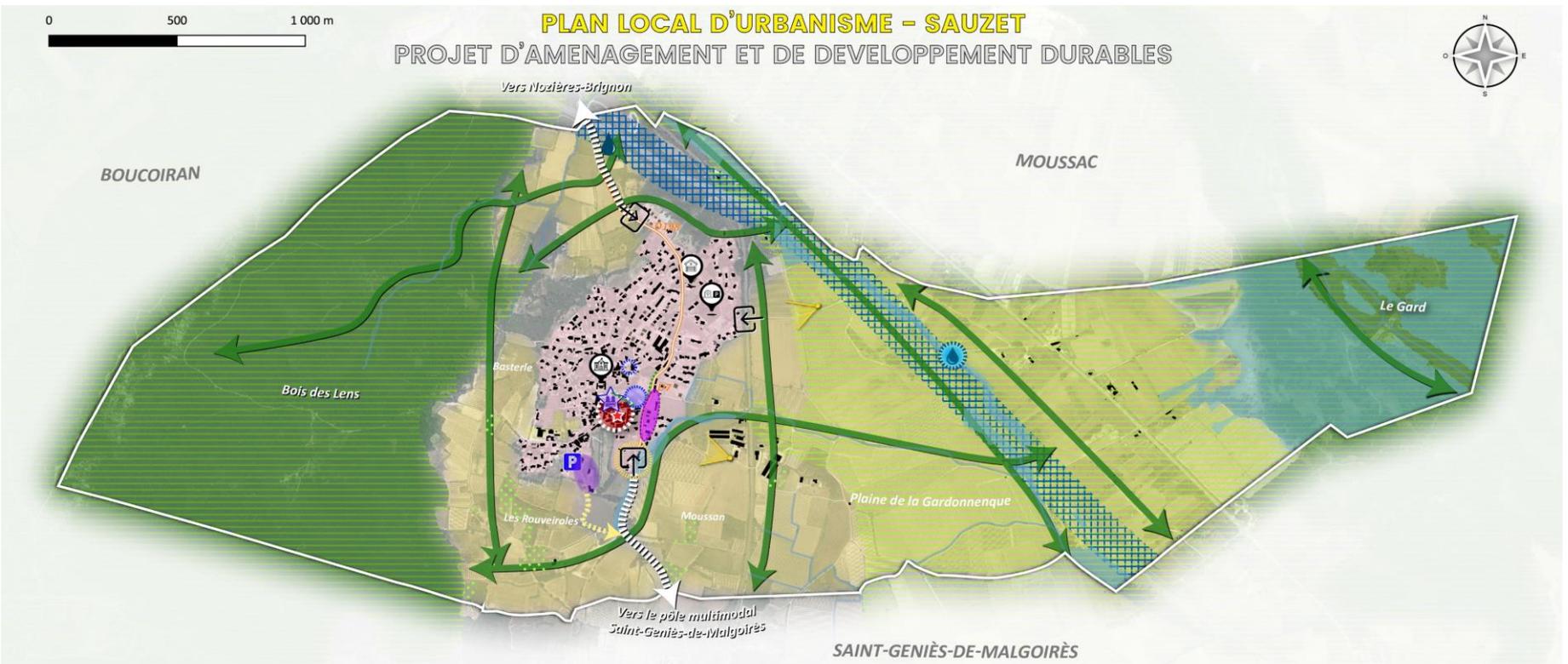
2 Préserver un cadre de vie de qualité



LES OBJECTIFS

- Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles, tout en protégeant le foncier agricole le plus sensible ;
- Intégrer les enjeux de préservation des caractéristiques paysagères et patrimoniales de la commune ;
- Assurer le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle, et plus généralement des fonctions et de la qualité écologiques du territoire ;
- Construire le projet de territoire et notamment les choix d'urbanisation en intégrant les nécessaires contraintes liées aux risques, aléas, et nuisances ;
- Intégrer l'ensemble de notre démarche dans une prise en compte des enjeux du changement climatique.





Orientation 1 : S'appuyer uniquement sur une optimisation de l'enveloppe urbaine existante pour permettre un développement démographique raisonnable permettant de conforter les équipements communaux, et accompagner cette dynamique par des aménagements adaptés

Conforter les équipements existants de la commune en lien avec l'accueil de population projeté

- Permettre l'extension du hangar technique communal
- Prendre en compte la mise aux normes fonctionnelles de la mairie à travers son extension
- Restaurer et sécuriser le temple
- Rénover et conforter le foyer communal
- Prévoir l'extension du cimetière, et la création d'un parking connexe

Poursuivre la mise en valeur de la qualité des espaces publics comme vecteur d'attractivité notamment à proximité ou dans le centre ancien

- Mettre en évidence l'espace public de « Cœur du village » comme lieu de centralité, de rencontre et de loisirs, propice aux échanges sociaux au sein de la commune
- Réaménager et requalifier la place de l'ancienne mairie
- Aménager l'entrée de ville sud, permettant la mise en valeur de l'espace public et une meilleure lisibilité de celui-ci, pourquoi pas en lien avec des projets privés

Conforter les activités économiques sur la commune en s'appuyant sur ce développement

- Favoriser le maintien des activités économiques localisées en RDC en entrée de ville sud (restaurant et linéaire commercial), le long de la route départementale 7, et viser l'installation de nouvelles activités sur ce secteur, pour créer une petite polarité
- S'assurer du maintien d'activités économiques sur le quartier de Font Barjarret

Viser une réduction de l'usage de la voiture individuelle au quotidien par des actions concrètes notamment en matière d'amélioration des modes doux et des transports collectifs

Conforter les déplacements doux et l'usage de transport collectif en :

- Assurant la réalisation de liaisons modes doux permettant de relier les gares du territoire : le pôle d'échanges multimodal de Saint-Geniès-de-Malgoirès et Nozières-Brignon
- Mettant en place une liaison vélo connectant le village à la RD7 via le chemin de Font Barjarret
- Prendre en compte, de manière pragmatique au regard de son utilisation majoritaire, les besoins liés à la voiture individuelle en matière de sécurité et de stationnement, en :
 - Sécurisant la traversée du village
 - Réalisant un parking à proximité de la clinique vétérinaire (chemin de Font Barjarret)

Inscrire l'ensemble de ce développement uniquement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, et viser une optimisation du foncier

- Ne proposer aucune extension de l'urbanisation et limiter de ce fait l'étalement urbain

Maximiser l'utilisation des différents réseaux et assurer la gestion des déchets en lien avec le développement envisagé

- Préserver la ressource en eau à travers la prise en compte des périmètres de protection pour les forages de Purgeras
- S'assurer de l'entretien de la STEP

Orientation 2 : Préserver un cadre de vie de qualité

Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles, tout en protégeant le foncier agricole le plus sensible

- Terres agricoles (Regroupe l'ensemble des objectifs de la thématique)

Intégrer les enjeux de préservation des caractéristiques paysagères et patrimoniales de la commune

- Préserver les silhouettes villageoises, visibles dans le grand paysage et depuis les axes routiers, qui participent à la qualité paysagère du territoire
- Apporter une attention particulière à l'aspect des entrées de village et améliorer dans le temps la qualité de la traversée de village
- Maintenir l'espace paysager public du cœur du village mettant en valeur les vues sur le vieux village
- Protéger les arbres les plus remarquables notamment l'alignement de mûriers en entrée du village, ou l'alignement d'oliviers (et son muret en pierre sèche) le long de la D7
- Intégrer la loi Barrièr le long de la RN106
- Préserver les principales caractéristiques patrimoniales et architecturales du centre ancien sans pour autant « muséifier » cet espace, afin de favoriser la rénovation, la réhabilitation et donc la performance énergétique du bâti

Assurer le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle, et plus généralement des fonctions et de la qualité écologiques du territoire

Prendre en compte les spécificités des espaces les plus remarquables du territoire, par un niveau de protection adapté voire des capacités de reconstitution :

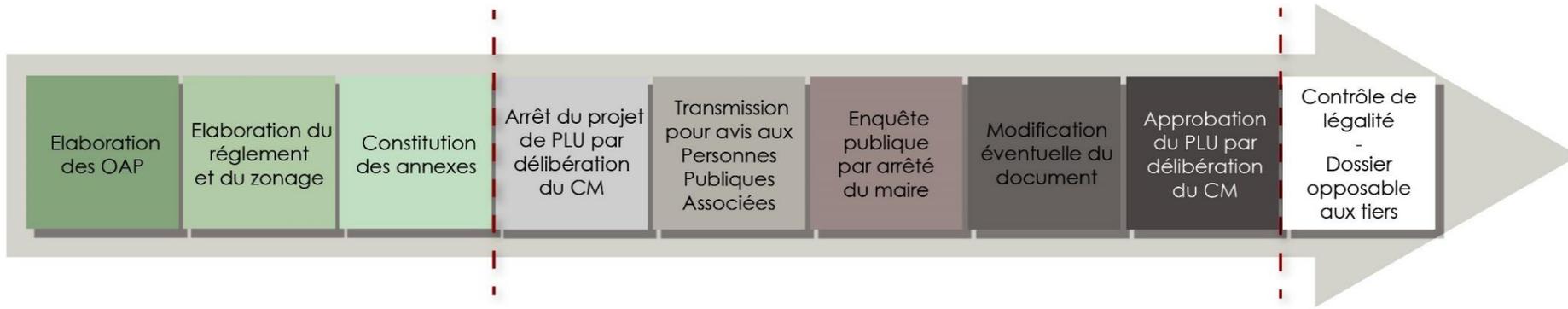
- Zones humides et notamment les ripisylves des cours d'eau jouant un rôle majeur dans la fonctionnalité écologique du territoire, notamment sur le Gardon à l'est du territoire et le ruisseau d'Auriol ;
- Pelouses sèches ;
- ZNIEFF « Rivière du Gardon entre Moussac et Russan », « Vallée moyenne des Gardons », « Bois de Lens » ;
- Espaces naturels sensibles (ENS) du « Gardon d'Alès inférieur » et des « Bois de Lens partie sud » ;
- Travailler de manière plus générale :
 - A la préservation des espaces de corridors [...]

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- **5 / ET APRÈS ?**

LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA RÉVISION GÉNÉRALE



CONCERTATION

Registre disponible en Mairie,
Exposition Publique
2nde réunion publique ...

CONSULTATION

Enquête publique

SYNDICAT MIXTE LEINS GARDONNENQUE – COMMUNE DE SAUZET (30)
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
DE SAUZET**

RÉUNION PUBLIQUE
10 AVRIL 2024



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



SAUZET