

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

**RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
DE SAUZET**

RÉUNION PUBLIQUE
11 MARS 2025



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



SAUZET

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



→ **1 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS**

→ 2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

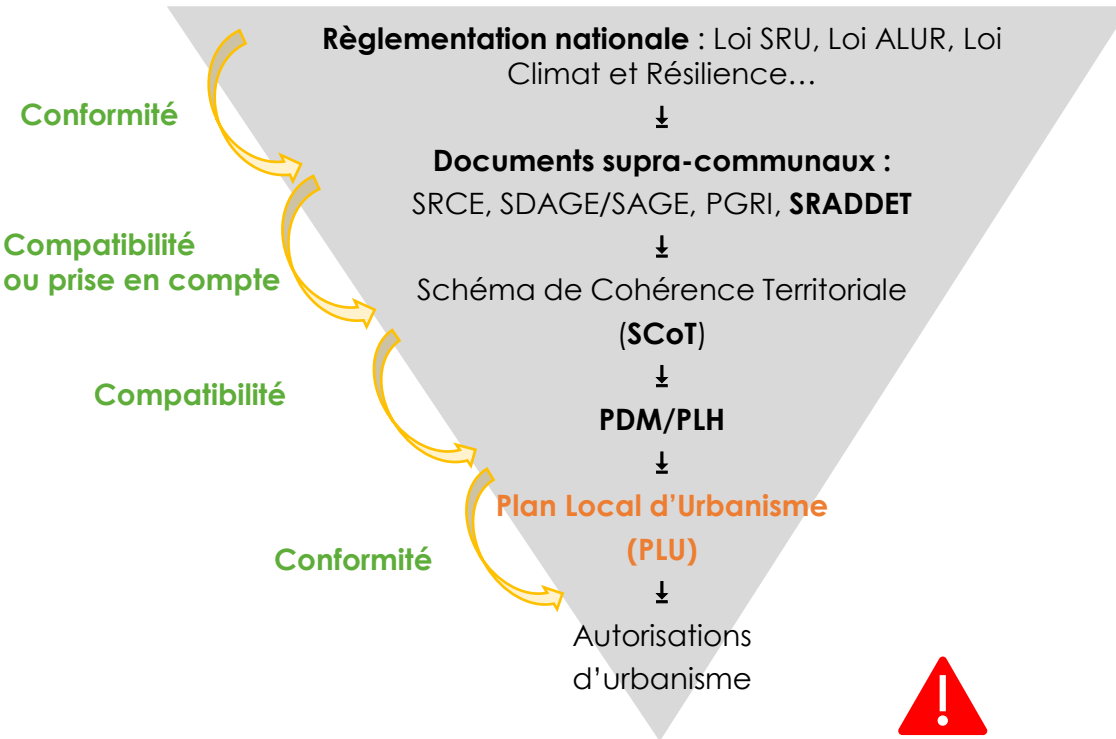
→ 3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU

→ 4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU 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 ;
- PCAET Nîmes métropole approuvé le 23 septembre 2024.

■ Futurs documents supra-communaux :

- PDM (plan des mobilités) en cours d'élaboration ;
- 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 en cours (Intégration Loi climat et Résilience).

■ Les Servitudes d'utilité publique : PPRi, canalisations de transport de gaz, voie ferrée

...

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- 1 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS
- **2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
- 3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU
- 4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

LE CONTENU DU PADD

↳ Les 2 grandes orientations du PADD :

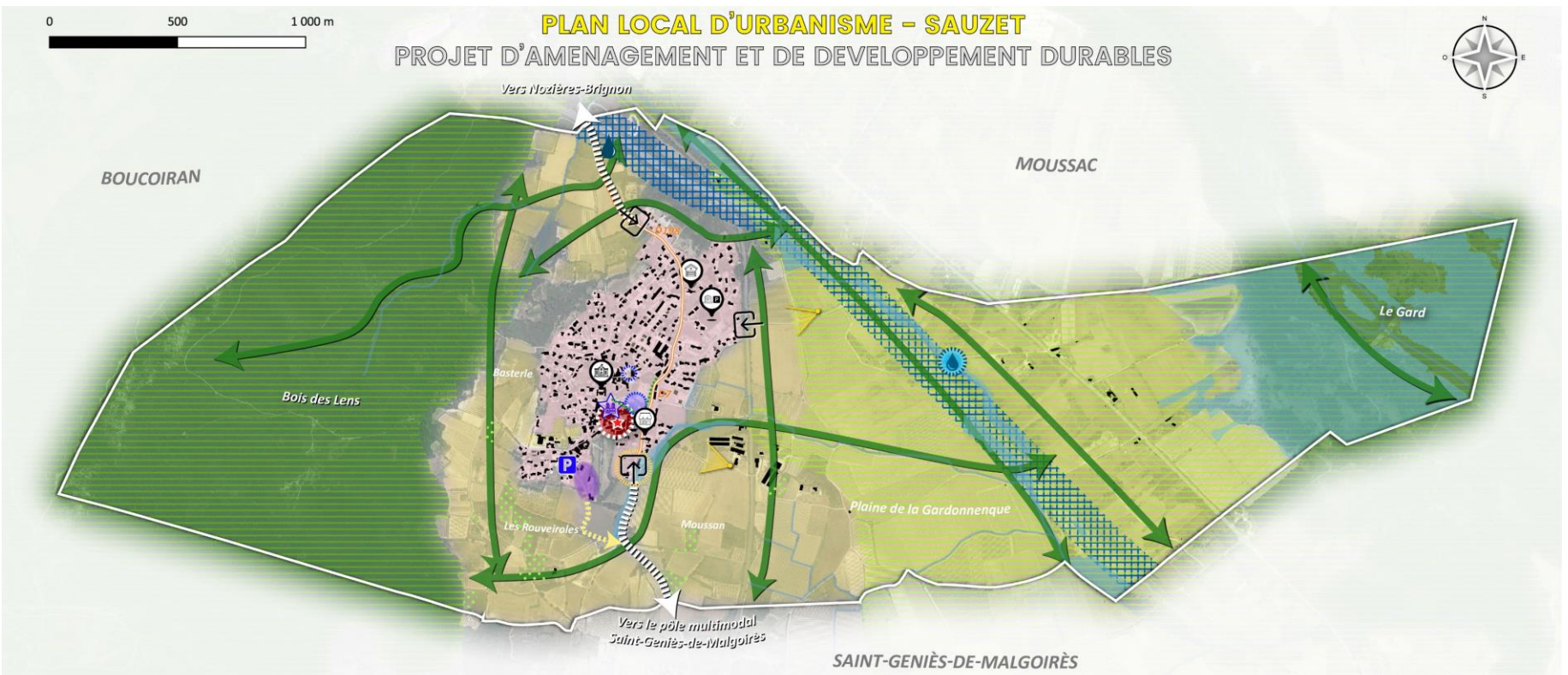
1

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





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
- 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 Barrière 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 :

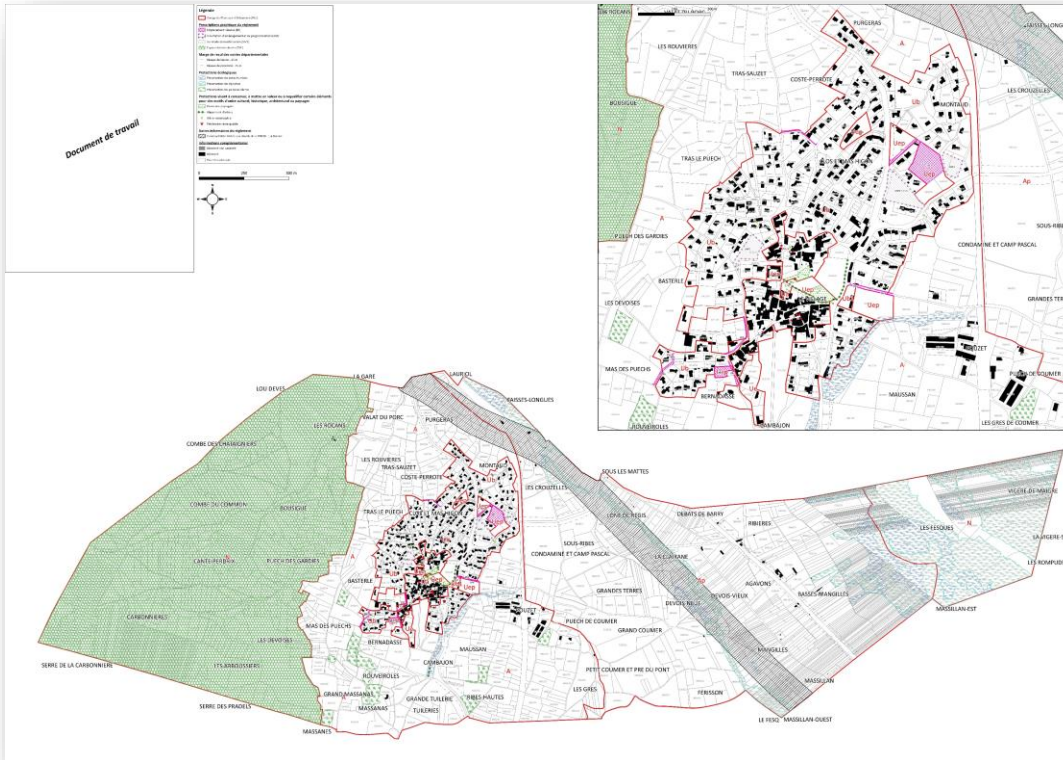
- Zones humides et notamment les ripisylves des cours d'eau jouant un rôle majeur dans la fonctionnalité écologique du territoire, notamment sur le Gardon à l'est du territoire et le ruisseau d'Auriol ;
- Pelouses sèches ;
- ZNIEFF « Rivière du Gardon entre Moussac et Russan », « Vallée moyenne des Gardons », « 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 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS
- 2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- **3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU**
- 4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

LE PROJET DE RÈGLEMENT



La réglementation d'urbanisme applicable à une parcelle ou une unité foncière est la superposition :

(1) Des dispositions générales du règlement

(2) D'une zone

- **Urbanisée (U)**
- **Agricole (A)**
- **Naturelle (N)**

(3) D'un règlement écrit lui correspondant réglementant :

- Les destinations et sous-destinations
- La volumétrie et l'implantation des constructions
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Le stationnement
- La desserte par les voies publiques ou privées
- La desserte par les réseaux

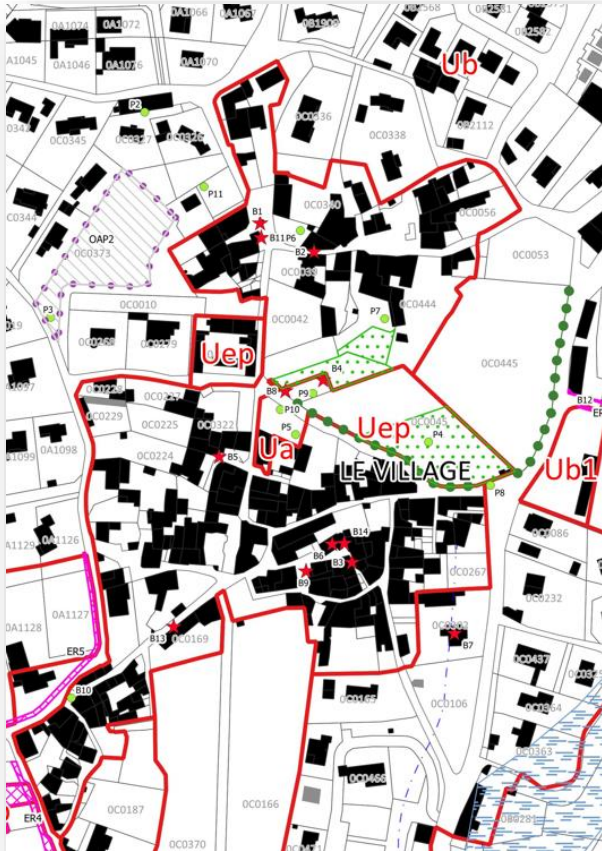
(4) Éventuellement :

- De prescriptions
- De servitudes applicables annexées

LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Ua

- La zone Ua correspond au centre ancien du village à l'architecture et à l'organisation traditionnelle ;
- Une seule zone Ua : le centre ancien du village.



Les zones urbaines // Ub

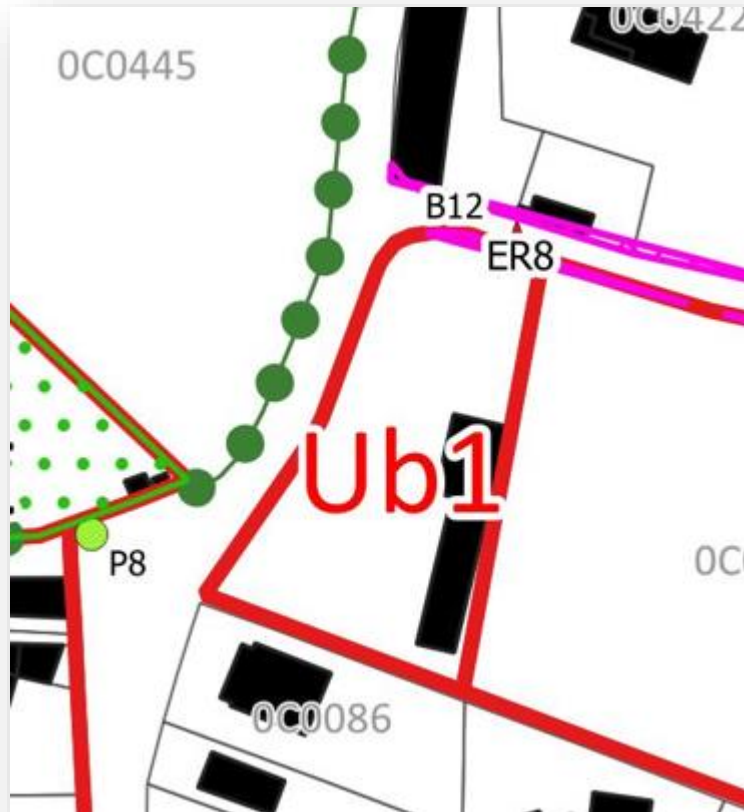
- La zone Ub correspond aux secteurs d'urbanisation périphérique, réalisés à différentes époques, essentiellement sous forme d'habitat individuel ;
- 3 OAP sont repérées au sein de la zone Ub.



LE PROJET DE RÈGLEMENT

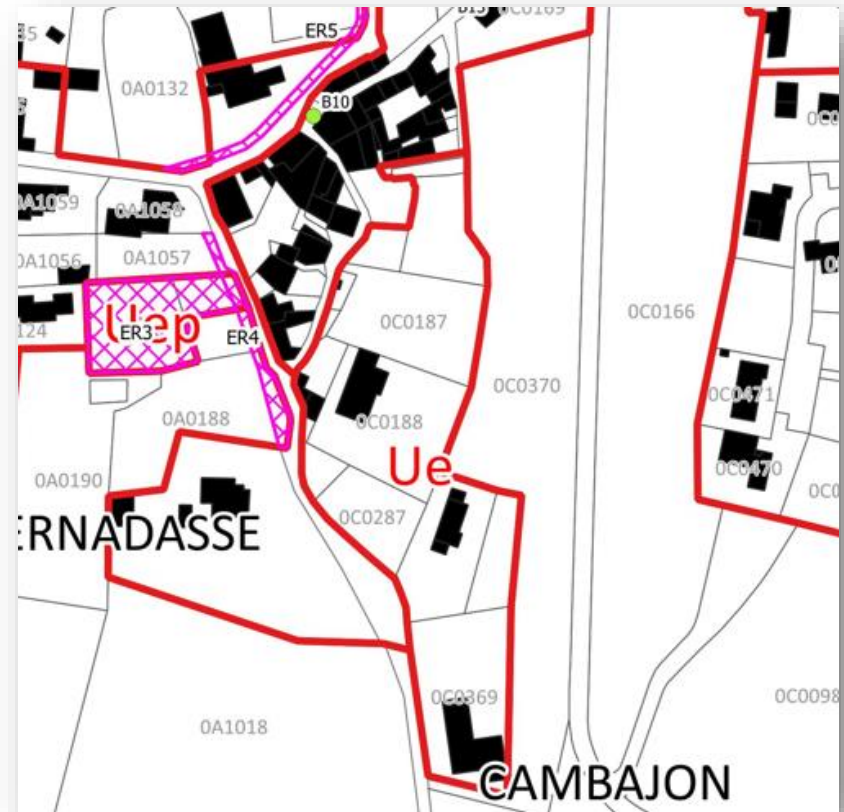
Les zones urbaines // Ub1

- La zone Ub1 correspond aux commerces à proximité du stade du foot.



Les zones urbaines // Ue

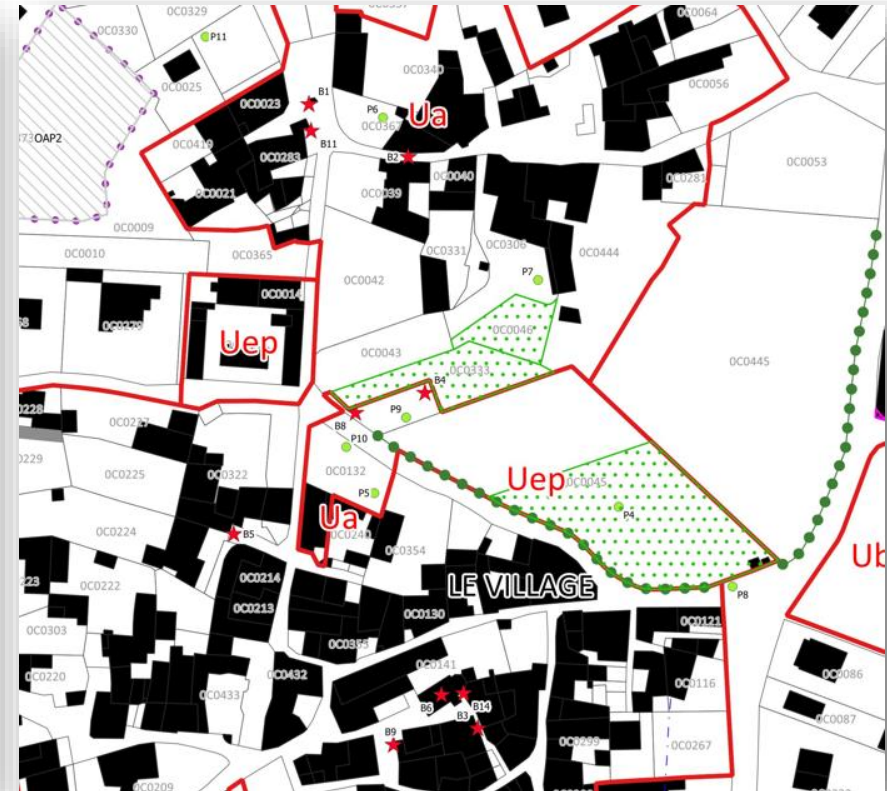
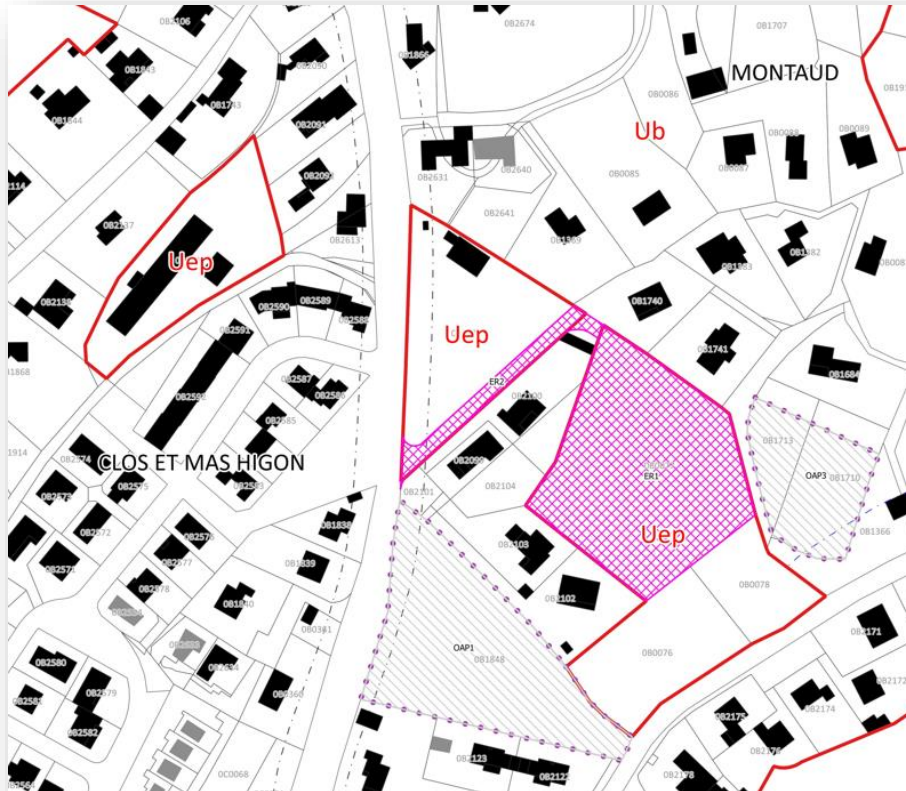
- La zone Ue correspond à une petite polarité économique qui s'est formée de manière spontanée en périphérie du village (chemin de Font Barjarret et qui doit être maintenue).



LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Uep

- La zone Uep correspond à une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics autour de l'école, de parking et d'espaces publics;
- 7 zones Uep autour de l'école, le foyer communal, le cimetière, espaces de jeux, stade...



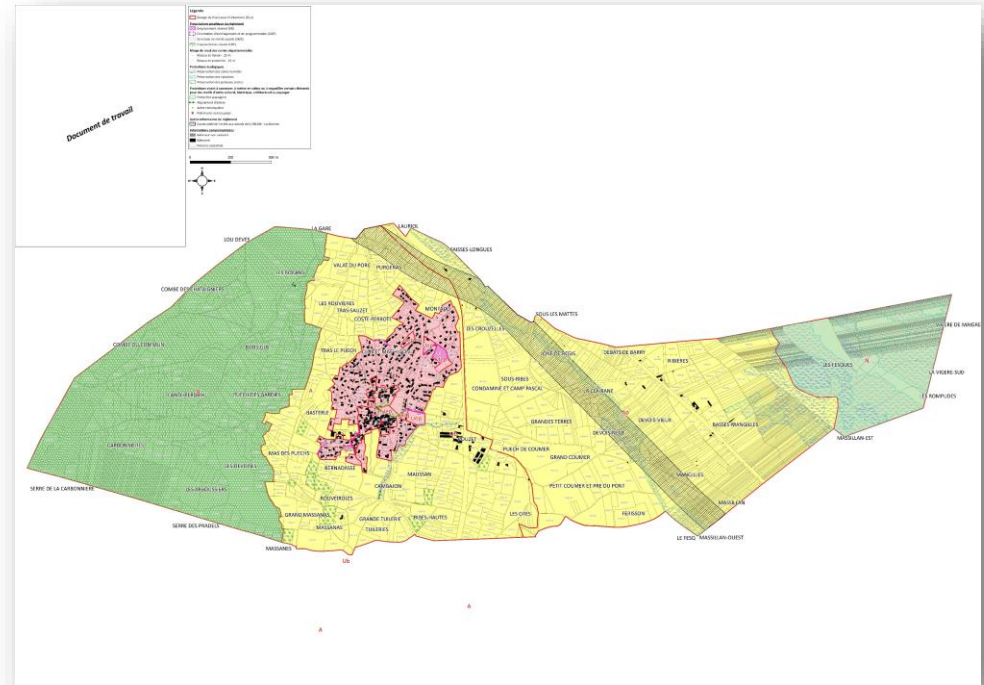
LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones agricoles // A

Les zones agricoles sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'urbanisme).

- **La zone A** : sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et les annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;
- La zone A est localisée autour de la zone urbaine ;
- **La zone Ap** : au sein de laquelle les constructions sont interdites, à l'exception des exploitations agricole (irrigation agricole uniquement), des extensions et annexes aux habitations existantes, et des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions ;
- La zone Ap est localisée à l'est de la commune, elle est concernée par le PPRi.

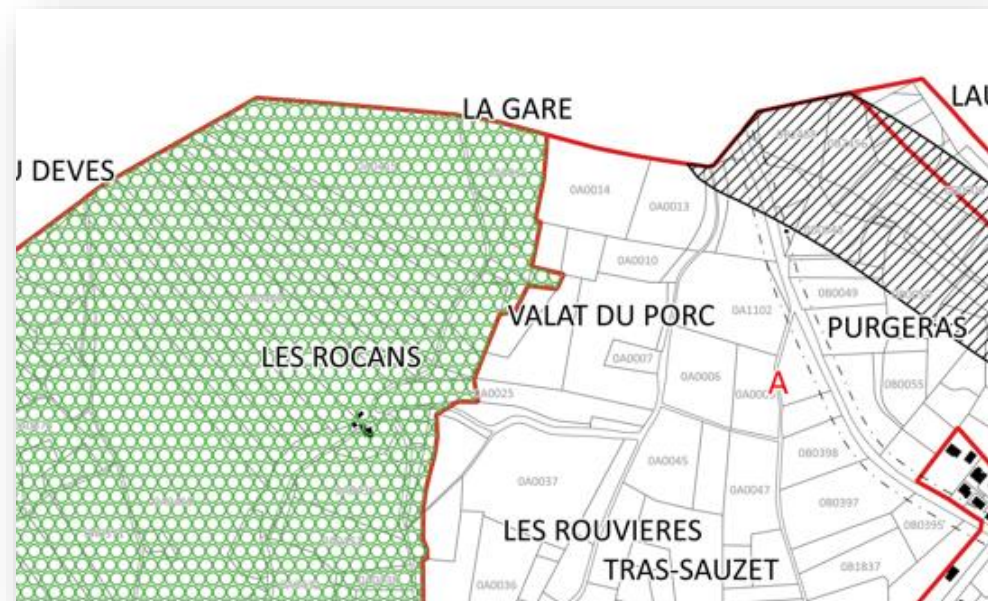
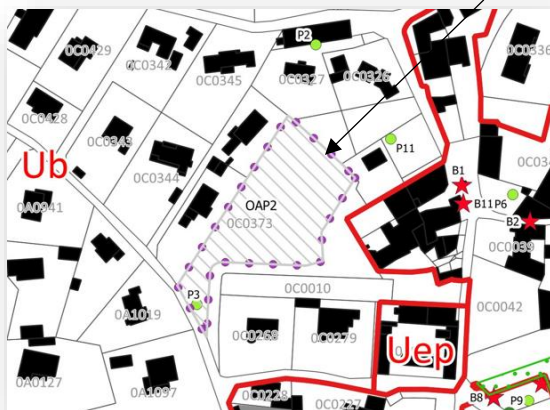
392 ha ont été classés en zone A (164 ha) et Ap (228 ha) soit plus de 56 % du territoire.



LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les prescriptions :

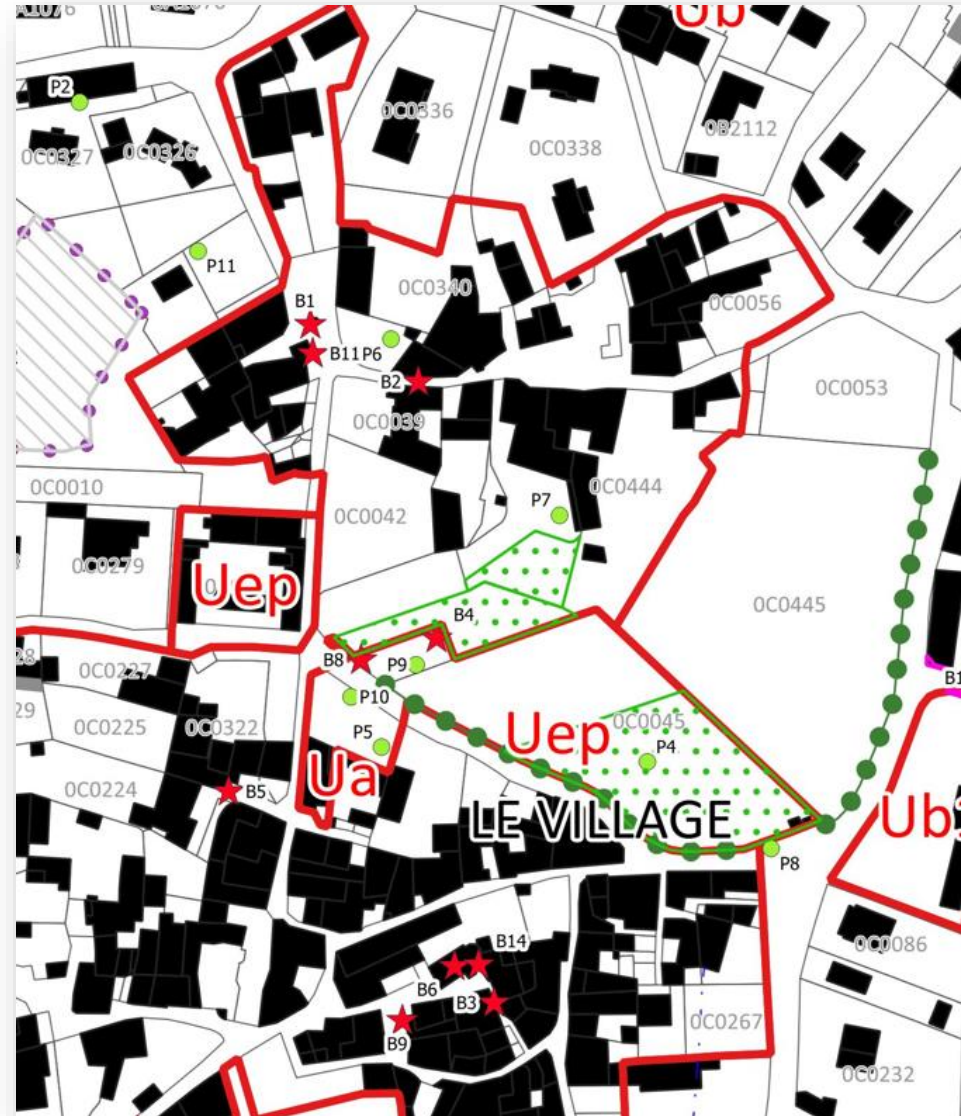
- **Des protections écologiques** : zones humides, ripisylves et pelouses sèches ;
- **Des espaces boisés classés** ;
- **Des marges de recul le long des voiries départementales** ;
- **Des servitudes de mixité sociale** ;
- **Des périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation.**



LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les prescriptions :

- Des protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural comprenant des éléments bâtis patrimoniaux, des protections paysagères et des arbres remarquables ;
 - Protections paysagères ;
 - Protection d'éléments de patrimoine bâti : **14 éléments** (temple, puits, fontaines...) ;
 - Protection d'arbres remarquables : **11 arbres remarquables et 3 linéaires d'arbres.**



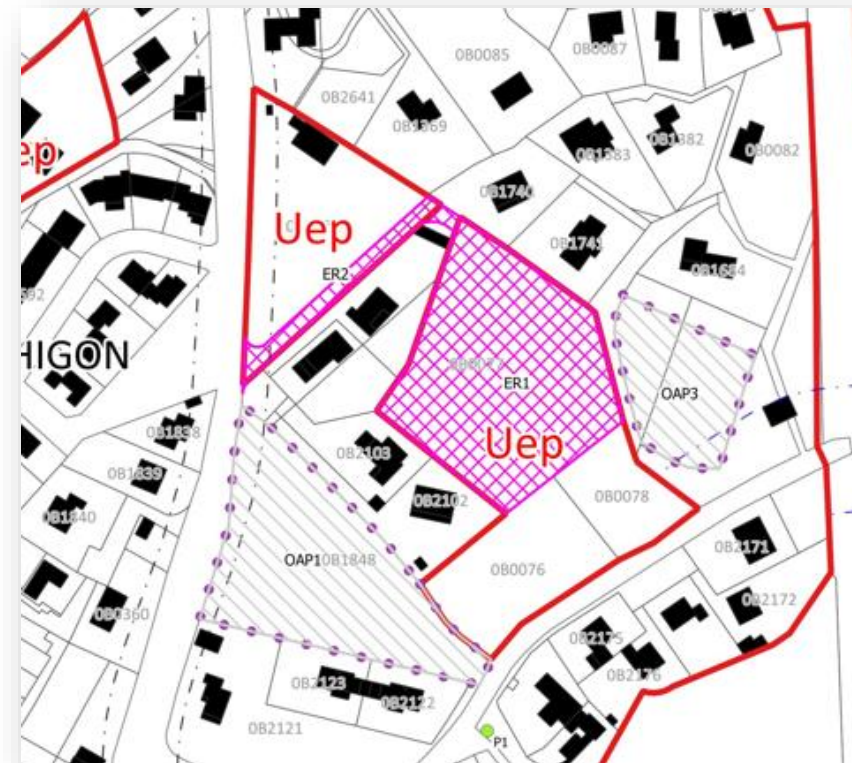
LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les prescriptions :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

8 emplacements réservés.

N°	Objet	Destinataire	Superficie (ha)
ER 1	Extension du cimetière et aménagements connexes	Commune	0,66 ha
ER 2	Création d'un accès pour le cimetière	Commune	0,07 ha
ER 3	Création d'un parking, chemin du Font Barjarret	Commune	0,11 ha
ER 4	Elargissement du chemin du Font Barjarret	Commune	0,03 ha
ER 5	Elargissement de la rue du Valadas	Commune	0,03 ha
ER 6	Elargissement de rue du Mas des Puech	Commune	0,04 ha
ER 7	Elargissement de rue Coste Perrote	Commune	0,03 ha
ER 8	Elargissement chemin de Bassinets	Commune	0,03 ha

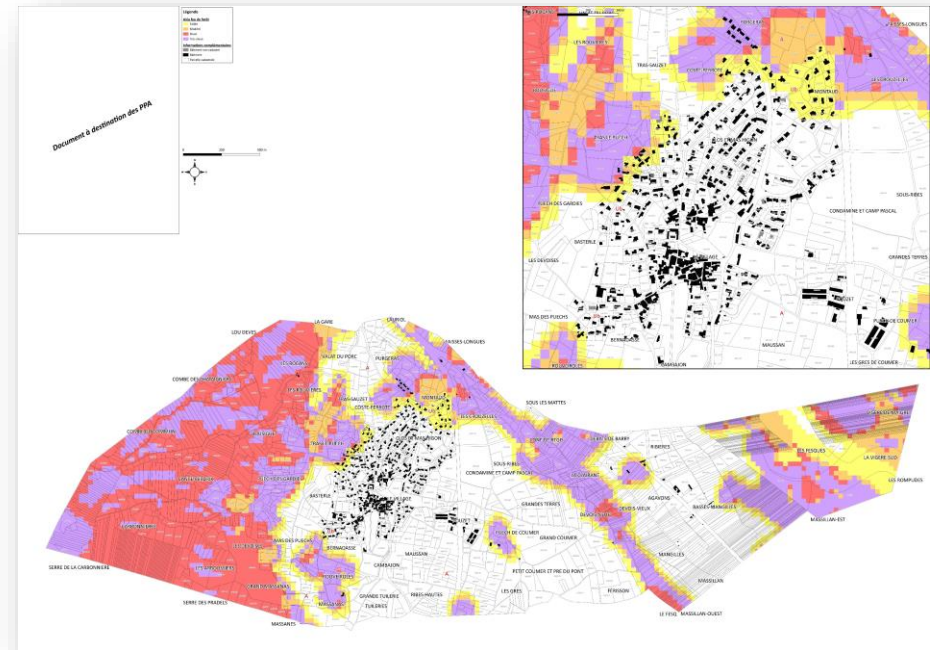
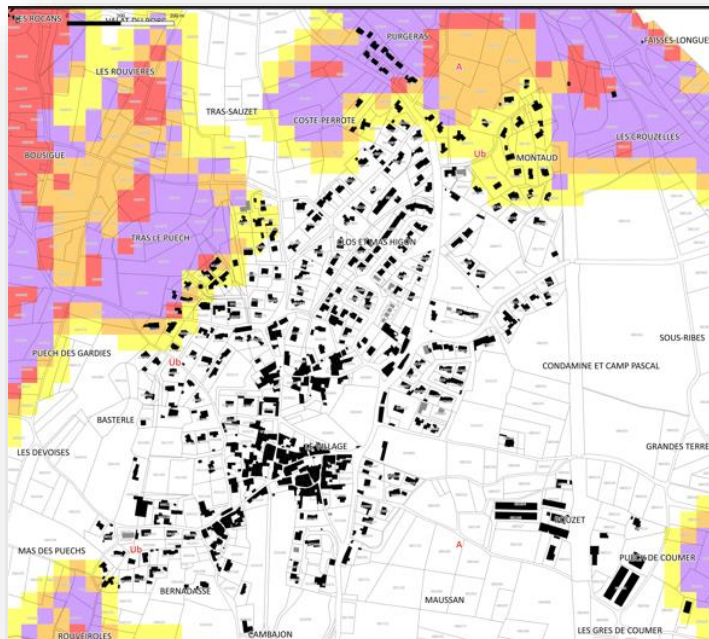


LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les prescriptions :

- **La prise en compte des risques et aléas :**
 - Secteurs soumis aux aléas feu de forêt ;
 - Secteurs soumis aux aléas chutes de blocs ;
 - Secteurs soumis aux ruissellements.

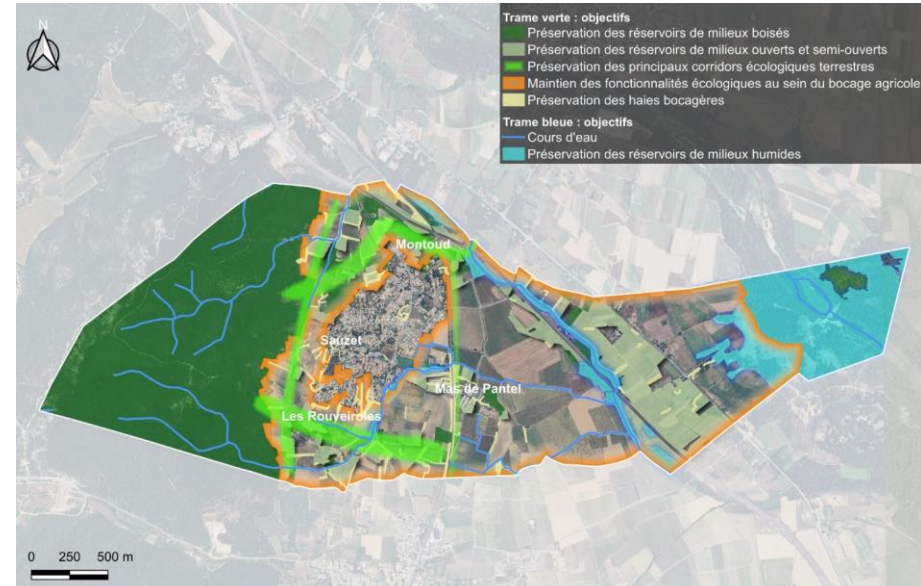
Les risques sont par ailleurs traités en information du règlement (Loi barnier, PPRi et retrait-gonflement des argiles)



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

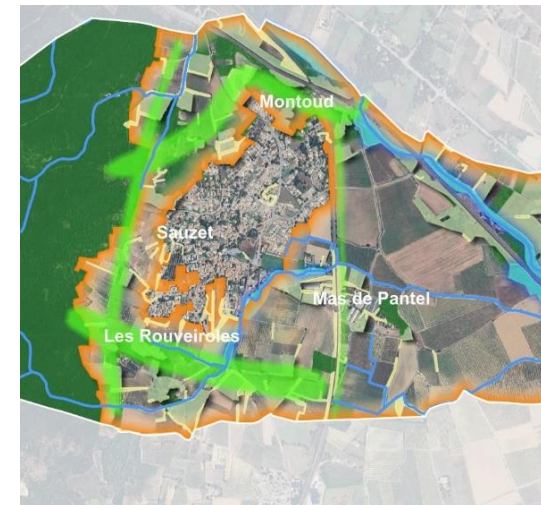
OAP thématique : mise en valeur des continuités écologiques

- **La préservation de la trame verte :**
 - Préservation des réservoirs de biodiversité ;
 - Préservation des corridors écologiques ;
 - Maintien des fonctionnalités au sein du bocage agricole.
- **La préservation de la trame bleue et des milieux rivulaires associés :**
 - Evitement des ruptures artificielles de fonctionnalités à l'écoulement des eaux ;
 - Maintien des éléments naturels (arbres, bandes enherbées, berges naturelles entourant les cours d'eau, zones humides) ;
 - Préservation des ripisylves;
 - Préservation des réservoirs de milieux humides (zones humides)
- **La préservation de la trame noire :**
 - Dispositifs évitant la diffusion des éclairages
 - Recherche de la suppression des points lumineux
- **Recommandations générales en faveur de la biodiversité**



Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la trame verte et bleue
Commune de Sauzet (30)

Réalisation : C.Delétrée Octobre 2024
Sources : Alpicité / SCOT sud Gard / DREAL Occitanie / Fond ortho Google

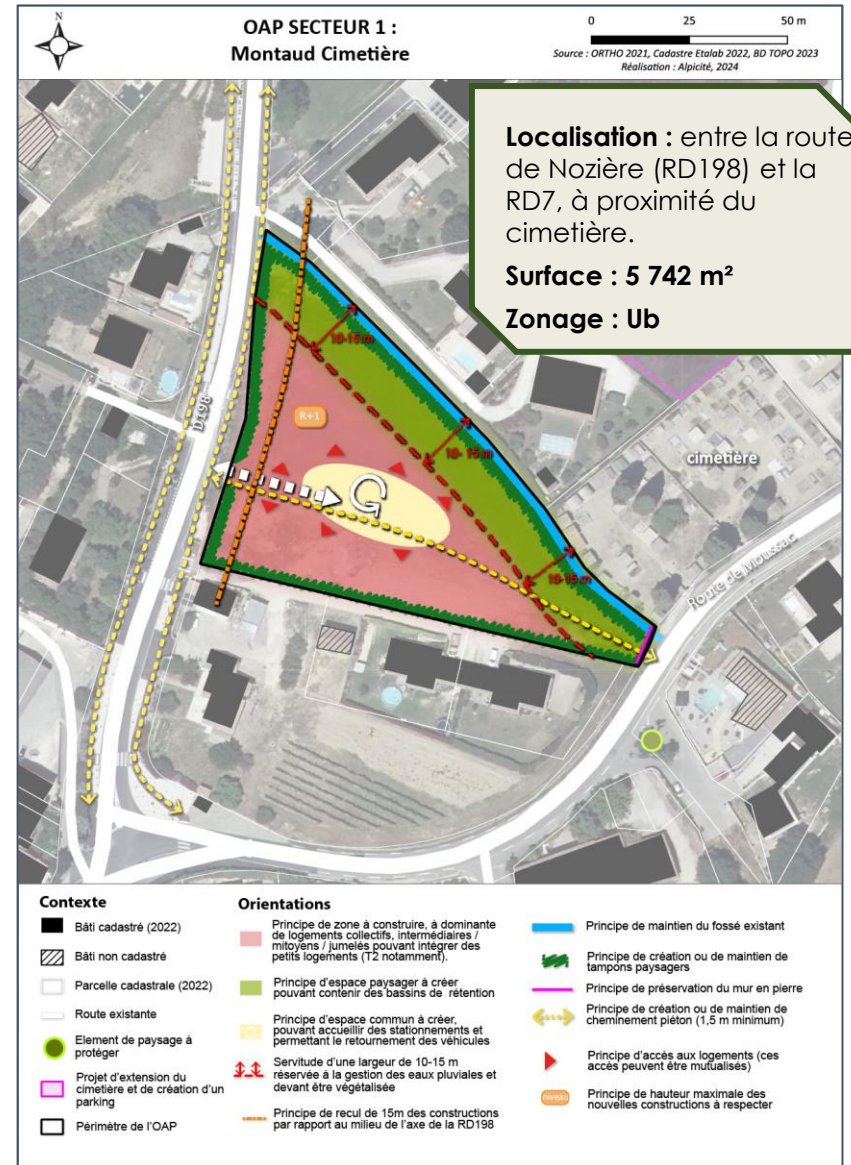


LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP sectorielle n°1 : Montaud - cimetière

Principe d'aménagement :

- Opération d'aménagement d'ensemble ;
- Nouvelle voie de desserte interne créée: largeur maximale de 5,00 m en double sens ;
- Un espace commun central sera aménagé (stationnement, bassin de rétention, espace convivial) ;
- Des cheminements piétons seront aménagés : largeur minimale de 1,50 m ;
- Densité minimale brute de **25 lgts / ha** ;
- Un minimum de 30 % d'habitats collectifs ;
- Un maximum de 20 % d'habitats individuels ;
- Un minimum de 30 % de logements sociaux ;
- Maintien et création des tampons paysagers : largeur minimale de 1,50 m ;
- Servitude de 10-15 m liée à la gestion des eaux pluviales au nord ;
- Végétation prioritairement d'essences locales, les plantes invasives sont interdites ;
- Les espaces libres devront être prioritaire non imperméabilisés.

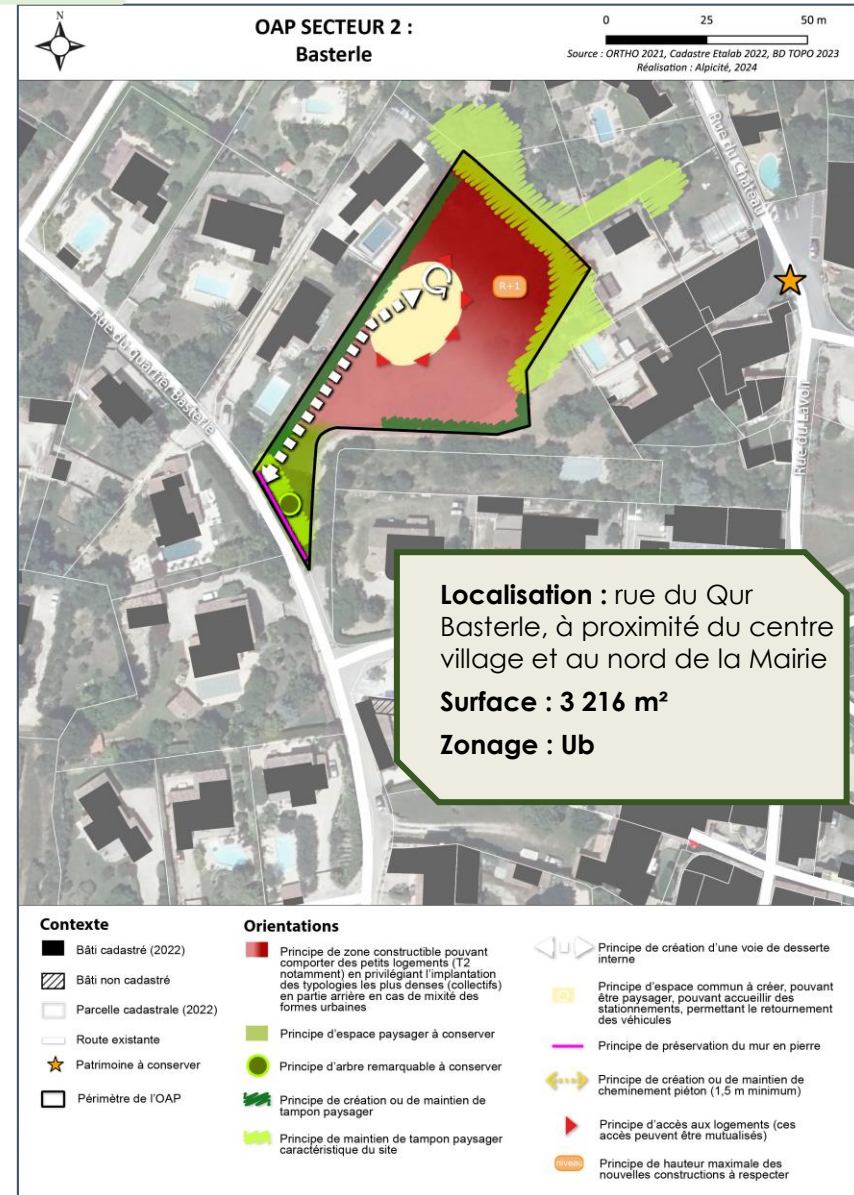


LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP sectorielle n°2 : Basterle

Principe d'aménagement :

- Opération d'aménagement d'ensemble ;
- Nouvelle voie de desserte interne créée: largeur maximale de 5,00 m en double sens ;
- Un espace commun central sera aménagé (stationnement, bassin de rétention, espace convivial) ;
- Des cheminements piétons seront aménagés : largeur minimale de 1,50 m ;
- Densité minimale brute de **25 lgts / ha** ;
- Un minimum de 30 % d'habitats collectifs ;
- Un maximum de 20 % d'habitats individuels ;
- Un minimum de 30 % de logements sociaux ;
- Maintien et création des tampons paysagers : largeur minimale de 1,50 m ;
- Végétation prioritairement d'essences locales, les plantes invasives sont interdites ;
- Les espaces libres devront être prioritaire non imperméabilisés.

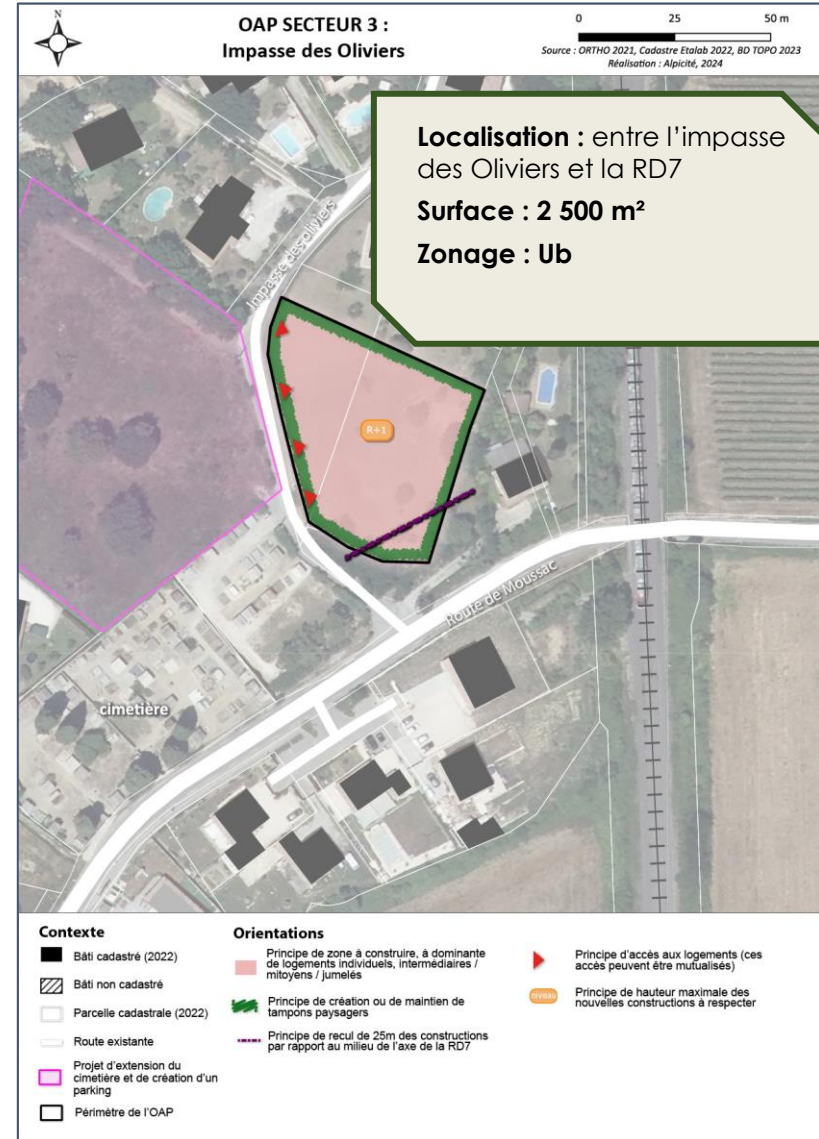


LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP sectorielle n°3 : Impasse des Oliviers

Principe d'aménagement :

- Opération d'aménagement d'ensemble ;
- Nouvelle voie de desserte interne créée: largeur maximale de 5,00 m en double sens ;
- Un espace commun central sera aménagé (stationnement, bassin de rétention, espace convivial) ;
- Des cheminements piétons seront aménagés : largeur minimale de 1,50 m ;
- Densité minimale brute de **25 lgts / ha** ;
- Une mixité des formes urbaines et des typologies est attendues. Uniquement sous formes de logements intermédiaires / mitoyens / jumelés ou des logements individuels ;
- Un minimum de 30 % de logements sociaux ;
- Maintien et création des tampons paysagers : largeur minimale de 1,50 m ;
- Végétation prioritairement d'essences locales, les plantes invasives sont interdites ;
- Les espaces libres devront être prioritaire non imperméabilisés.



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



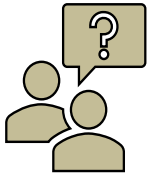
- 1 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS
- 2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU
- **4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE**

CALENDRIER DE LA PROCÉDURE



Phase de **concertation et d'association** de la population et des PPA

Phase de **consultation**



Phase de **validation** du PLU



Calendrier donné à titre informatif, sous réserve du bon déroulement de la procédure. Nous vous invitons à vous tenir informé régulièrement de l'évolution du dossier

Élaboration du dossier de PLU (*qui peut encore évoluer au regard notamment de la concertation*)

Dossier prêt pour arrêt (*temporalité : mai 2025*)

→ Délibération du conseil municipal qui **tire le bilan de la concertation** et **arrête le projet de PLU**

Transmission pour avis des PPA / MRAe / autorités spécifiques (*durée : 3 mois*)

Enquête publique par arrêté du Maire (*temporalité : automne 2025*)

Mise au point du dossier définitif avec d'**éventuelles modifications** en fonction des avis et si cela ne remet pas en cause le projet

Dossier prêt pour approbation (*temporalité : début 2026*)

→ Délibération du conseil municipal qui **approuve le PLU**

Contrôle de légalité / Opposabilité du document

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

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION
ET VOTRE PARTICIPATION**

RÉUNION PUBLIQUE
11 MARS 2025



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



SAUZET