



Révision générale du PLU
Commune de Saint-Chaptes (30)



PIÈCE N°1
RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 3
**PROJET COMMUNAL &
JUSTIFICATION DES CHOIX**

**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
PIECE 1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION**

TOME III : PROJET COMMUNAL ET JUSTIFICATION DES CHOIX

COMMUNE DE SAINT-CHAPTES

30190

DÉPARTEMENT DU GARD



TABLE DES MATIERES

VOLET N°1 – LE PROJET URBAIN	3
1. LE PROJET COMMUNAL	4
2. LE BESOIN EN LOGEMENTS	6
2.1 Définition du besoin	6
2.2 Logements construits sur la période 2021-2024.....	6
2.3 Logements à produire entre 2025 et 2035.....	6
3. OUTILS MOBILISES POUR PRODUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS	6
3.1 Production de logements dans le tissu urbain existant.....	6
3.2 Production de logements en extension urbaine.....	8
3.3 Bilan des outils mobilisés pour la production de logements.....	9
3.4 Logement Locatif Aidé.....	11
4. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	12
5. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	12
5.1 Définition de l'enveloppe urbaine.....	12
5.2 Calcul de la consommation foncière dans le cadre de la Loi Climat & Résilience.....	12
5.3 Calcul de la consommation foncière dans le cadre de la Loi ALUR.....	14
6. CONSOMMATION D'ESPACES À L'HORIZON 2035.....	16
6.1 Consommation d'espace au regard de la Loi Climat & Résilience.....	16
6.2 Consommation d'espace au regard de la Loi ALUR.....	17
VOLET N°2 – LA JUSTIFICATION DES CHOIX	18
1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU	19
2. COHERENCE DU PROJET COMMUNAL AVEC LES ENJEUX.....	19
3. JUSTIFICATION DES CHOIX.....	21
3.1 Production de logements dans une logique d'économie d'espace.....	21
3.1.1 Calcul du besoin en logements.....	21
3.1.2 Production de logements au sein du tissu urbain.....	21
3.1.3 Production de logements en extension urbaine.....	22
3.1.4 Calcul de la consommation d'espaces à l'horizon 2035.....	22
3.1.5 Représentation graphique de la consommation d'espace.....	22
3.2 Évolution des surfaces et du zonage réglementaire.....	24
3.3 Définition et évolution des types de zones.....	26
3.3.1 Les zones urbaines.....	26
3.3.2 Les zones à urbaniser.....	28
3.3.3 Les zones agricoles et naturelles.....	31
3.4 Emplacements réservés.....	35
3.5 Autres éléments de protection.....	36
3.5.1 Protection du patrimoine bâti et naturel de la commune.....	36
3.5.2 Espaces boisés classés.....	36
3.5.3 Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau (EBF).....	36
3.6 OAP.....	37
LISTE DES TABLEAUX	
Tableau 1 : Données de base pour la définition du projet urbain.....	6
Tableau 2 : Bilan des réserves foncières.....	9
Tableau 3 : Logements sociaux sur la commune.....	11
Tableau 4 : Consommation d'espaces sur la période 2024 - 2035.....	16
Tableau 5 : Consommation d'espaces pour la période 2025 - 2035.....	17
Tableau 6 : Comparaison des usages du sol entre l'ancien et le nouveau PLU.....	24
Tableau 7 : Bilan de l'évolution des surfaces.....	24
Tableau 8 : Emplacements réservés sur la commune.....	35
LISTE DES FIGURES	
Figure 1 : Identification de la consommation d'espace pour le PLU.....	23
Figure 2 : Zonage de l'ancien PLU.....	25
Figure 3 : Zonage du nouveau PLU.....	25

VOLET N°1 – LE PROJET URBAIN

Ce volet a pour objectif de présenter le projet communal des élus et de définir le besoin en logements à l'horizon 2035.

1. LE PROJET COMMUNAL

Démographie et logement

Au regard des éléments présentés dans le diagnostic territorial, et compte tenu des perspectives d'accroissement démographique (2 200 habitants à l'horizon 2035), la commune de Saint-Chaptes doit prévoir l'accueil d'environ 220 habitants supplémentaires (sur la base d'un nombre d'habitants de 1 980 en 2020).

Au-delà des objectifs de production de logements nécessaires à l'accueil de cette nouvelle population, la commune de Saint-Chaptes doit également diversifier son offre en termes de typologie de bâti.

En effet, la proportion de logements individuels est largement supérieure aux autres types de constructions (habitat collectif, villa groupée, etc.).

Le SCoT Sud Gard et le Plan Local de l'Habitat de Nîmes Métropole prévoient ainsi que la commune doit proposer une diversification significative de son offre de logement avec 30% de logements individuels, 30% de logements collectifs et 40% de logements intermédiaires.

Parallèlement à la diversification de la typologie des logements, la commune entend poursuivre la production de logements locatifs sociaux afin de permettre l'installation sur son territoire d'une population locale en forte demande.

Il est nécessaire de rappeler ici que la commune est en avance sur ses objectifs avec un taux d'atteinte de 105% (selon PLH). Le PLU prévoit la création de nouveaux logements sociaux avec notamment un programme très ambitieux en partenariat public-privé pour une pension de famille qui offrira 25 logements individuels et une salle commune.

Espaces publics et infrastructures

Concernant les espaces publics, la commune souhaite promouvoir un modèle de développement urbain qui intègre le bâti aux espaces naturels publics.

Deux exemples viennent illustrer cette volonté.

- ❖ Le premier est le nouveau programme immobilier situé Av. René Pasquier (en face de l'ancienne Gendarmerie) composé de 12 lots sur une surface d'environ 5.000 m².

Ce programme aurait pu consommer beaucoup plus de surface mais les élus ont souhaité sauvegarder environ 4.000 m² de terrain qui constitueront un espace vert public et récréatif, véritable poumon vert au cœur de la zone urbaine.

- ❖ Le deuxième exemple et non des moindres est la création du nouveau quartier d'habitation en zone d'extension urbaine « Pourtalès ».

Les premières réflexions sur ce projet voyaient la création d'une large coulée verte, véritable colonne vertébrale de l'opération. C'est à partir de ce parc urbain multi-usage que les zones bâties devaient s'organiser.

Malheureusement, ce projet ne pouvait aboutir qu'en classant la coulée verte en zone naturelle afin de respecter les objectifs de consommation d'espace, ce qui n'a pas été possible étant donné l'usage en rétention hydraulique, incompatible avec un classement en zone naturelle.

Pour répondre au cadre réglementaire, la commune a dû revoir son projet et proposer un aménagement moins ambitieux mais plus économe en surface.

Enfin, nous précisons que dans le cadre de ce projet urbain, une négociation foncière avec le futur aménageur a permis à la commune de disposer d'un terrain de 5.000 m² environ sur lequel un nouveau foyer socio-culturel sera construit.

Activité économique

La commune dispose de plusieurs zones d'activité qui affichent un taux d'équipement et d'occupation de presque 100%. Toutefois, la demande de telles surfaces perdure et il est apparu nécessaire de réfléchir à l'extension des zones existantes et à la création de nouvelles zones.

Dans le but de rationaliser l'équipement d'une nouvelle zone d'activité, la commune a décidé de ne conserver qu'un seul secteur dédié à l'accueil de nouvelles entreprises.

Il s'agit d'un tènement foncier d'environ 3,7 ha situé en **entrée de ville nord**.

Ce secteur est classé en zone 2AUE, secteur à urbaniser « fermé » dont l'ouverture à l'urbanisation sera possible après réalisation d'une étude hydraulique étant donné que ces terrains sont exposés au risque d'inondation par ruissellement pluvial (voir zonage Exzeco).

Ce secteur est en cours de développement depuis quelques années. A cause de la crise du Covid 19, le projet a pris du retard mais il devrait prochainement aboutir. De fait, il est apparu naturel d'orienter le développement économique de la commune sur ce secteur afin de poursuivre les démarches engagées de longue date, au détriment d'un projet de développement économique en entrée de ville sud.

Il est important de rappeler que le projet communal prévoyait initialement le développement des deux secteurs (nord et sud) mais qu'un choix a dû être opéré afin de répondre aux objectifs réglementaires de réduction de la consommation d'espace.

Enfin, la présence du **Green Park** sur le territoire communal doit nécessairement être intégrée à la réflexion sur le PLU. Ce parc de loisir familial jouit d'une excellente réputation et sa renommée lui a permis, au fil des ans, de capter une clientèle fidèle et de plus en plus nombreuse.

Pour pérenniser cette activité, il apparaît aujourd'hui nécessaire de mettre en œuvre un dispositif réglementaire adapté. De ce fait, un classement en **zone NI** (zone naturelle dédiée aux activités et loisirs de plein air) est apparu comme étant la réponse réglementaire la mieux adaptée.

Espaces naturels et agricoles, vision écologique et climatique

La commune de Saint-Chaptes est constituée par une zone bâtie agglomérée autour de son centre ancien et notamment du château et de son parc, de l'église et du temple, de la mairie, des écoles et du champ de foire.

L'expansion urbaine a été relativement limitée et contrôlée, permettant de sauvegarder la plaine agricole qui constitue l'essentiel de la surface du territoire.

Au sud, le gardon et sa ripisylve constituent l'entité naturelle majeure du territoire.

La stratégie de développement visée par la commune consiste à promouvoir un développement urbain limité mais nécessaire à la vie du village, et sauvegarder les entités agricoles et naturelles de manière durable.

La ripisylve du Gardon est ainsi intégralement protégée par un EBC (espace boisé classé).

Enfin, on précisera qu'une réflexion globale sur le développement photovoltaïque est menée à l'échelle communale pour imaginer des dispositifs permettant d'assurer la production d'énergie électrique destinée à l'autoconsommation collective.

2. LE BESOIN EN LOGEMENTS

2.1 DEFINITION DU BESOIN

Si on prend en compte l'hypothèse « horizon 2035 », les données INSEE, les projections du PLH de Nîmes Métropole et les objectifs du SCoT Sud Gard, on doit alors considérer les chiffres suivants (ces chiffres sont volontairement arrondis pour faciliter la lecture et la compréhension globale) :

Tableau 1 : Données de base pour la définition du projet urbain

Population en 2020	Accroissement annuel	Population en 2035	Accroissement de population	Besoin en logements	Besoin théorique en surface
1 980	+ 0,7%	2 200	+ 220 habitants entre 2020 et 2035	(sur la base de 12 log/an selon les données du PLH) 180	(sur la base de 25 log/ha selon le PLH et le SCoT) 7,2 ha

2.2 LOGEMENTS CONSTRUITS SUR LA PERIODE 2021-2024

Les permis de construire sur la période janvier 2021 – décembre 2024 ont été analysés. Ceci permet de quantifier le nombre de logements qui ont été construits ou le seront prochainement.

- 15 logements en 2021 ;
- 4 logements en 2022 ;
- 28 logements en 2023 incluant les 23 unités de la cave ;
- 37 logements en 2024 incluant les 25 unités de la pension de famille.

Soit 84 logements produits sur la période 2021-2024.

2.3 LOGEMENTS A PRODUIRE ENTRE 2025 ET 2035

Pour répondre aux objectifs de production de logements établis par le PLH (180 unités), et en déduisant les 84 logements qui ont déjà été produits ou qui sont en phase de l'être, le projet communal porté par le PLU doit prévoir la construction d'environ **100 logements** entre 2025 et 2035.

3. OUTILS MOBILISES POUR PRODUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS

3.1 PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Un des objectifs du PLU est de définir le potentiel de production de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine, dans le but de limiter au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des potentiels de densification urbaine a été réalisée en concertation étroite avec les élus, dont la connaissance fine de leur territoire permet de garantir la justification, à la parcelle, de la faisabilité des opérations constructives.

En effet, **l'identification de chaque parcelle urbanisable** (dent creuse, mutation urbaine ou opération de renouvellement) **fait l'objet d'une analyse croisée** tenant compte de la création des accès, de la desserte par les réseaux, de l'exposition au risque

(en particulier le risque inondation), de la forme du terrain, de la topographie du terrain, du voisinage, de la volonté des propriétaires, etc.

➤ **Renouvellement urbain : reconstruire la ville sur elle-même.**

Le renouvellement urbain est un outil particulièrement vertueux puisqu'il permet de produire de nouveaux logements en lieu et place d'anciennes constructions. Dans ce cas, aucune nouvelle surface vierge n'est consommée.

A Saint-Chaptes, un projet particulièrement intéressant est en cours de développement. Il s'agit de la réhabilitation du site de l'ancienne cave viticole, qui devrait permettre de transformer cet édifice en logements.

Au total, ce seront 23 appartements et 4 villas qui seront produits, soit un total de **27 nouveaux logements** sur une superficie de **0,7 ha**. La densité de bâti atteindra **38 log / ha**.

Un permis de construire a déjà été déposé pour les 23 appartements, de fait, seules les 4 villas individuelles seront comptabilisées dans le potentiel de production.

➤ **Mutation urbaine : divisions parcellaires**

Il s'agit de produire de nouveaux logements sur des parcelles déjà bâties mais suffisamment grandes pour accueillir, via un découpage cadastral, de nouvelles habitations.

Une analyse fine du tissu urbain a permis d'estimer à 24 unités le potentiel de création de nouveaux logements pour une surface globale de 1,4 ha.

La grande particularité de cet outil est le niveau élevé d'incertitude quant à la volonté des propriétaires de diviser leur terrain.

Ce phénomène de rétention urbaine a été évalué à 50% et on peut donc considérer que **12 logements** seront produits en consommant environ **0,7 ha**. La densité de bâti sera donc d'environ **17 log / ha**.

➤ **Urbanisation des dents creuses : secteurs vierges au sein du tissu urbain existant**

Au sein de l'enveloppe urbaine, certains terrains sont encore vierges de toute construction. Il s'agit des « dents creuses ».

Plusieurs dents creuses ont ainsi été identifiées pour une surface totale d'environ 1,12 ha, dont 2 tènements fonciers particulièrement importants :

- Au sud de l'enveloppe urbaine, un terrain de 6700 m² est disponible. Les élus travaillent sur un projet de création de maison d'accueil spécialisée en concertation avec les propriétaires du terrain.

Ce projet permettra la construction de **25 logements** sur une superficie de **6700 m²**, soit une densité de bâti de **30 log / ha**.

Un permis de construire a déjà été déposé pour 25 logements, de fait, ils ne sont pas comptabilisés dans le potentiel de production.

- Au cœur de l'enveloppe urbaine, une surface de 9000 m² est également disponible. La municipalité prévoit la construction de 12 logements sur une surface d'environ 5000 m² et le maintien d'un poumon vert et espace récréatif d'environ 4000 m² également.

Ce projet permettra la construction de **12 logements** sur une superficie de **5000 m²**, soit une densité de bâti de **24 log / ha**.

Un permis de construire a déjà été déposé pour 12 logements, de fait, ils ne sont pas comptabilisés dans le potentiel de production.

Sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine, 7 autres dents creuses ont été recensées. Elles représentent une surface totale de 1,38 ha pour 26 logements. Toutefois, au regard de l'incertitude importante quant à la volonté des propriétaires de vendre leur terrain ou d'y construire un logement, nous instaurerons un taux de rétention foncière de 50%.

Sur cette base, ce potentiel représente la production de **13 logements** sur une superficie de **0,7 ha** soit une densité de bâti de **19 log / ha**.

Ainsi, la densité globale d'urbanisation des dents creuses représente un potentiel de production de 50 logements pour une surface utilisée de 1,9 ha, soit une densité de bâti de 27 log / ha.

➔ Bilan du potentiel de production de logement dans l'enveloppe urbaine

Outils	Renouvellement urbain	Mutation urbaine	Urbanisation des dents creuses	Total
Nbr Logements	4	12	13	29

Avec un besoin exprimé de production de 100 nouveaux logements, le déficit est de 71 logements au regard de outils mis en œuvre.

Pour répondre à ce besoin, une extension urbaine sera nécessaire.

3.2 PRODUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE

La disponibilité foncière dans le tissu urbain existant n'est pas suffisante pour répondre au besoin en logement de la commune.

En effet, nous avons déterminé que la production de logements dans l'enveloppe urbaine présente un potentiel d'environ 29 logements. Il est donc nécessaire de produire les **71 logements** supplémentaires pour répondre aux objectifs.

Il convient d'identifier des secteurs d'extension urbaine offrant le meilleur compromis entre faisabilité technique et financière, préservation de l'environnement, exposition aux risques naturels et maîtrise de l'étalement urbain.

Un secteur a ainsi été identifié. Il est localisé en partie ouest de la zone urbaine et il correspond à **un secteur classé AU** (à urbaniser) dans l'ancien PLU. Ce tènement foncier est relativement important puisqu'il offre une surface d'environ 3,2 ha sur lequel un projet urbain de 80 logements est en cours de définition, soit une densité de l'ordre de 25 log/ha.

Le développement de ce secteur devra nécessairement répondre aux ambitions de la commune en termes de qualité architecturale et environnementale. Une **Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP)** détaille les attentes de la collectivité.

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine doit permettre de produire 80 logements environ pour répondre à la fois au besoin en logement et aux objectifs de densité. Une telle production devra s'étaler dans le temps. Les élus imaginent un développement sur près de 10 ans.

3.3 BILAN DES OUTILS MOBILISES POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'analyse du territoire permet d'identifier plusieurs types de réserves foncières permettant la réalisation des quelques 100 nouveaux logements à produire entre 2025 et 2035.

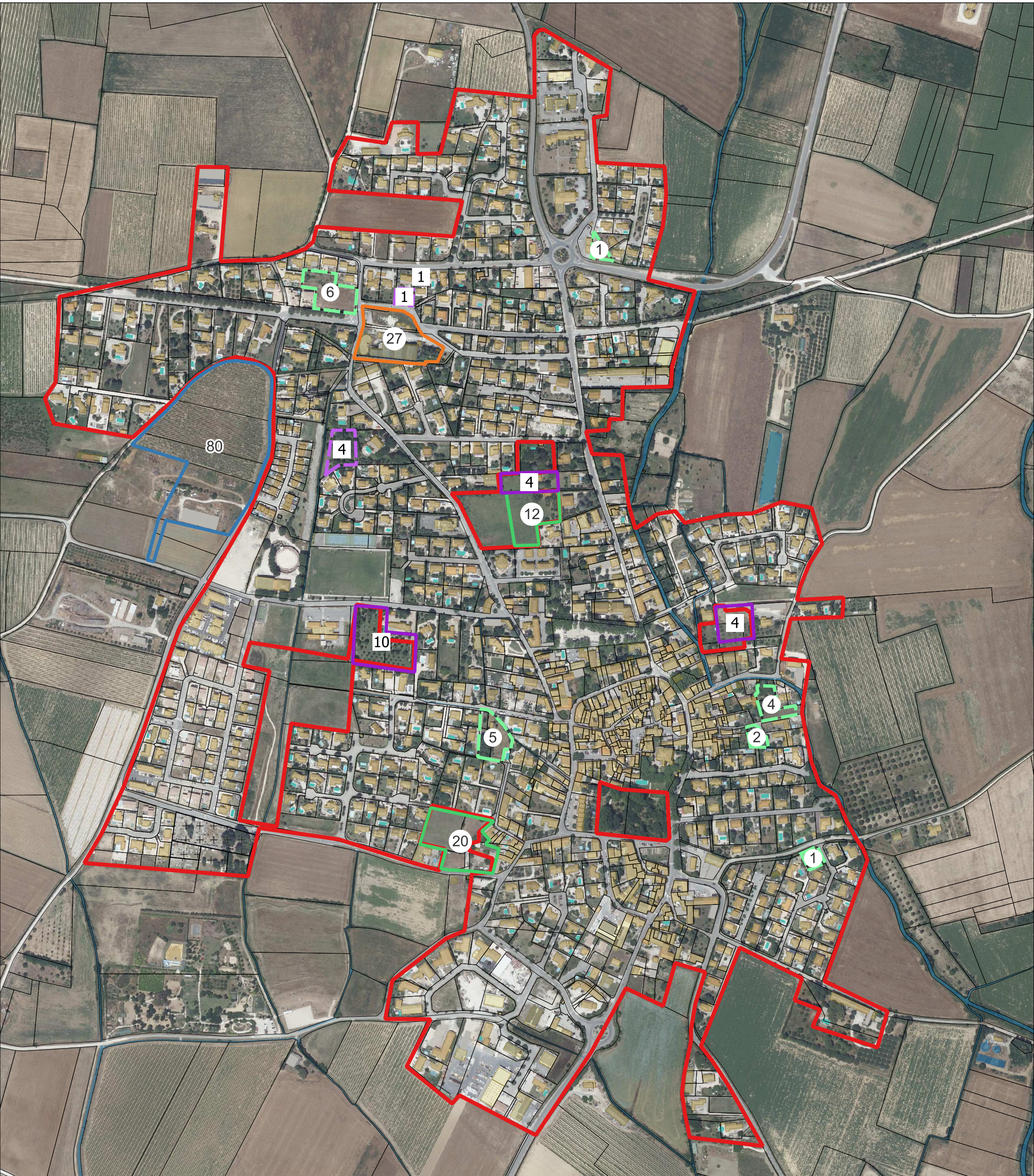
Le tableau présenté ici permet de synthétiser les différents outils qui seront utilisés.

Tableau 2 : Bilan des réserves foncières

Outils	Renouvellement urbain	Mutation urbaine	Urbanisation des dents creuses	Extension urbaine	Total
Nbr Logements	4	12	13	80	109

C'est donc un total théorique de 109 nouveaux logements qui pourraient être produits entre 2025 et 2035 ; ce qui est conforme aux besoins identifiés.

Les outils fonciers mis en œuvre sont tout à fait cohérents avec les objectifs imposés à la commune par le PLH de Nîmes Métropole et rappelés par le SCoT Sud Gard.



LEGENDE

Enveloppe urbaine

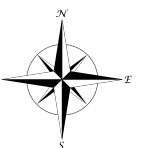
- Potentiel en renouvellement urbain
- Extension urbaine

Potentiel en mutation urbaine

- Probable
- Peu probable

Potentiel en dents creuses

- Probable
- Peu probable



3.4 LOGEMENT LOCATIF AIDE

Pour répondre à la dynamique démographique et à la demande des ménages qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement abordable sur le plan financier, **il est impératif de prévoir la réalisation de logements sociaux.**

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...). Sont ainsi exclus de cette étude les logements non conventionnés appartenant à une SEM.

La commune dispose de 95 logements sociaux à ce jour sur son territoire et de nouveaux projets sont en cours d'élaboration.

Tableau 3 : Logements sociaux sur la commune

	Nombre de logements	Type de logements
Existants	95	25 villas + 70 appartements
Projets :		
Maison d'accueil spécialisée / Pension de famille	25	25 logements individuels + 1 salle commune
Future zone d'extension urbaine 1AU	28	16 T2/T3 + 12 lots libres primo accédant

4. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Comme précisé en introduction de ce Tome, la commune de Saint-Chaptes dispose d'une zone économique particulièrement dynamique, située en entrée de ville sud. Toutefois, au regard de la forte demande de nouvelles créations d'entreprises sur le territoire, les élus souhaitent offrir de nouvelles surfaces pour répondre à ce besoin.

Deux secteurs ont été identifiés pour accueillir de nouvelles activités, le premier au sud, proche de la zone existante, le second au nord, où un projet est en cours (menuiserie).

L'aménagement de ces deux secteurs n'est pas réalisable car la commune doit respecter une trajectoire de réduction de la consommation d'espace. De fait, seul le secteur nord sera conservé car un projet est déjà largement avancé avec permis de construire déposé.

L'aménagement de ce secteur fait l'objet d'une OAP qui porte les grands principes de préservation des enjeux environnementaux et qui détaille les ambitions des élus en termes d'insertion paysagère.

5. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

5.1 DEFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'enveloppe urbaine est un concept urbanistique qui n'est pas défini par la loi.

Pour constituer cette enveloppe urbaine, un faisceau d'indices est utilisé :

- La quantité et la densité de l'urbanisation (constructions, voiries, stationnements, espaces attenants au bâti) ;
- La continuité de l'urbanisation ;
- La structuration de l'espace bâti par des voies de circulation et des accès, des raccordements au réseau public notamment ;
- La présence d'équipements et de lieux collectifs, publics ou privés.

5.2 CALCUL DE LA CONSOMMATION FONCIERE DANS LE CADRE DE LA LOI CLIMAT & RESILIENCE

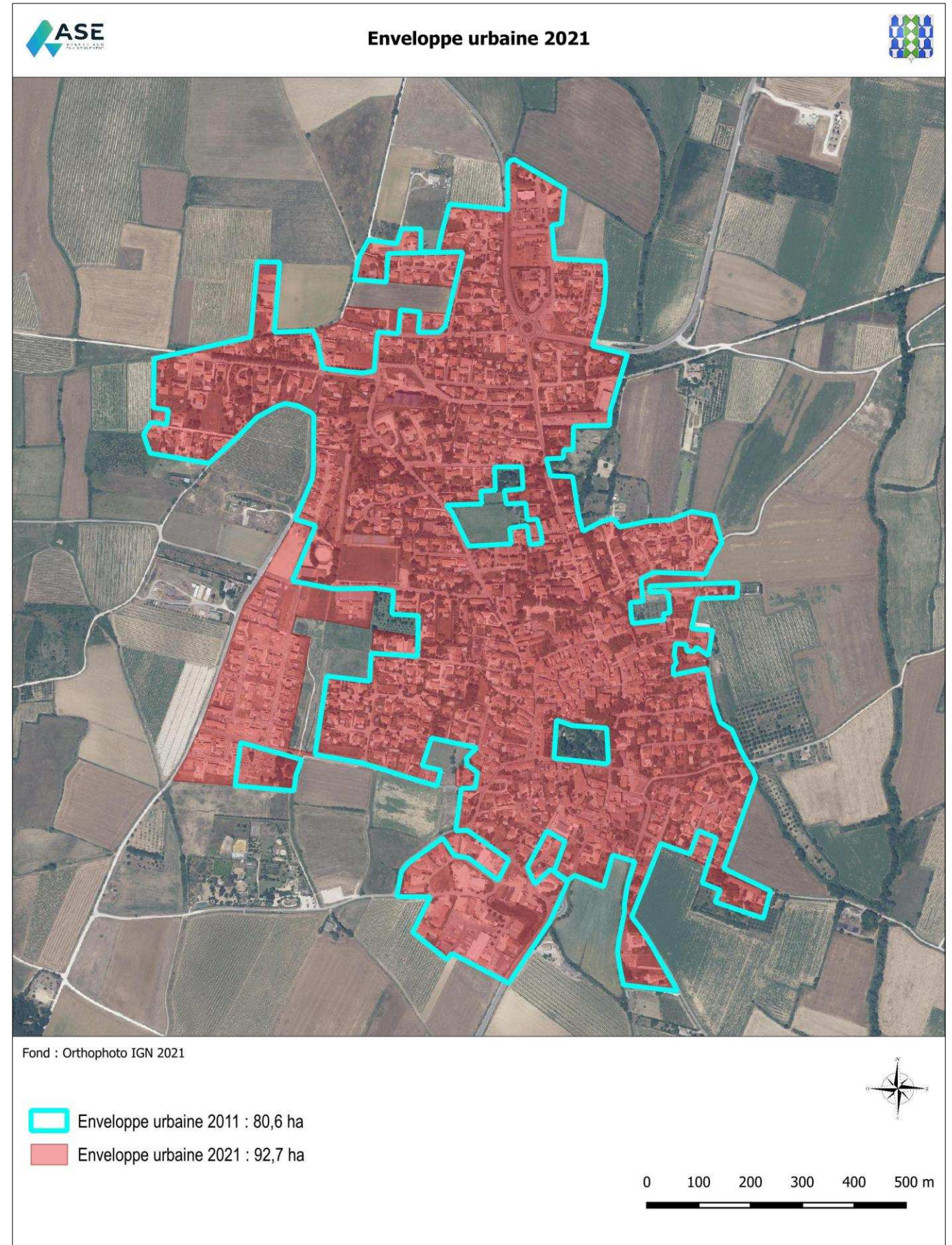
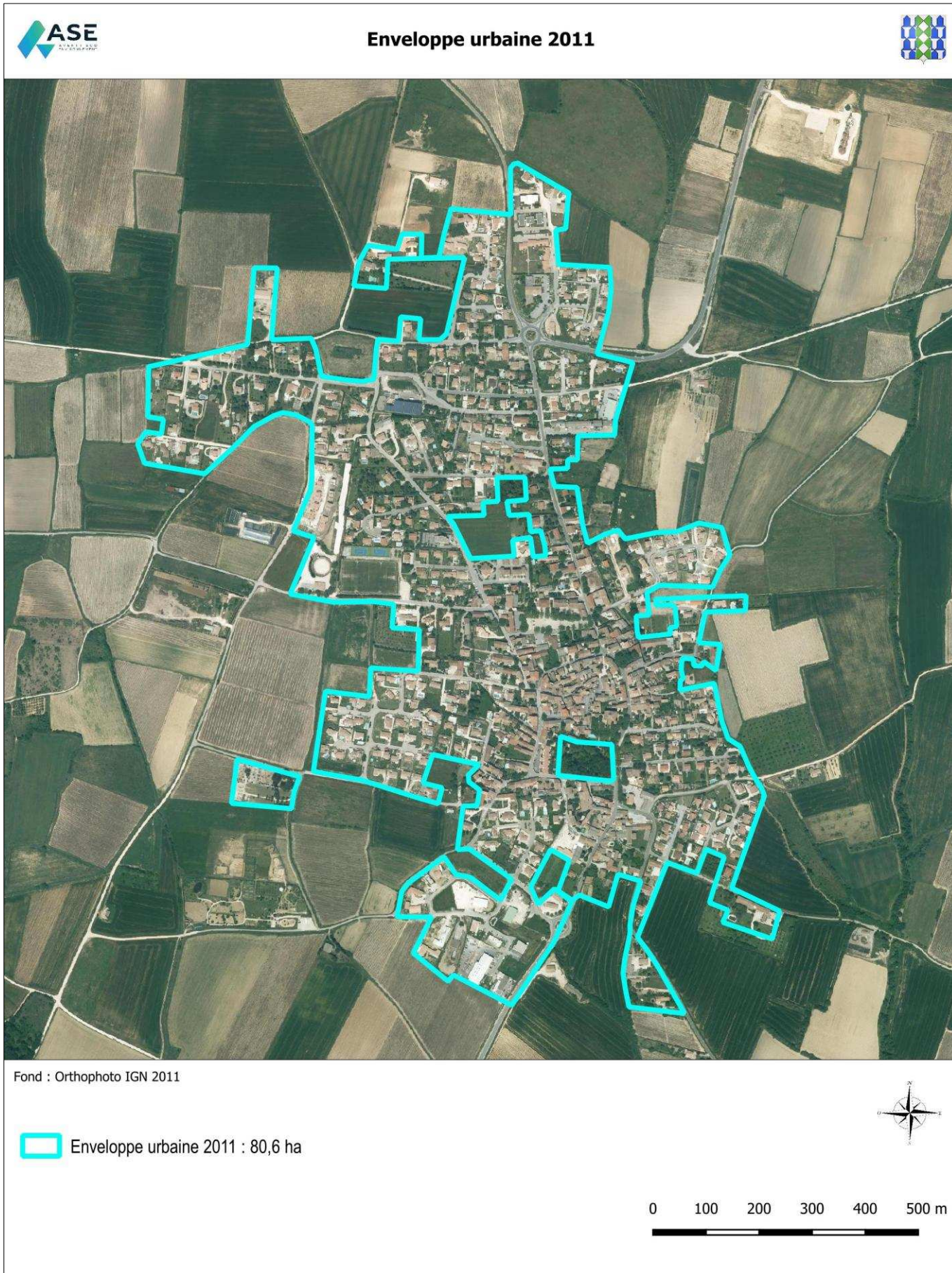
La Loi Climat & Résilience de 2021 impose aux collectivités de réduire de moitié leur consommation foncière d'ici 2031 afin de tendre vers l'objectif final du zéro artificialisation nette en 2050. Cette réduction de 50% doit être calculée par rapport à la période 2011-2021 qui sert de référence.

De fait, il est nécessaire de définir la superficie de l'enveloppe urbaine en 2011 puis en 2021 :

En 2011, l'enveloppe urbaine de Saint-Chaptes représentait une surface de **80,6 ha**.

En 2021, cette enveloppe urbaine représentait une surface de **92,7 ha**.

Sur la période 2011-2021, la surface de l'enveloppe urbaine a donc augmenté de **12,1 ha**.



5.3 CALCUL DE LA CONSOMMATION FONCIERE DANS LE CADRE DE LA LOI ALUR

La Loi ALUR de 2014 impose aux collectivités d'engager une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

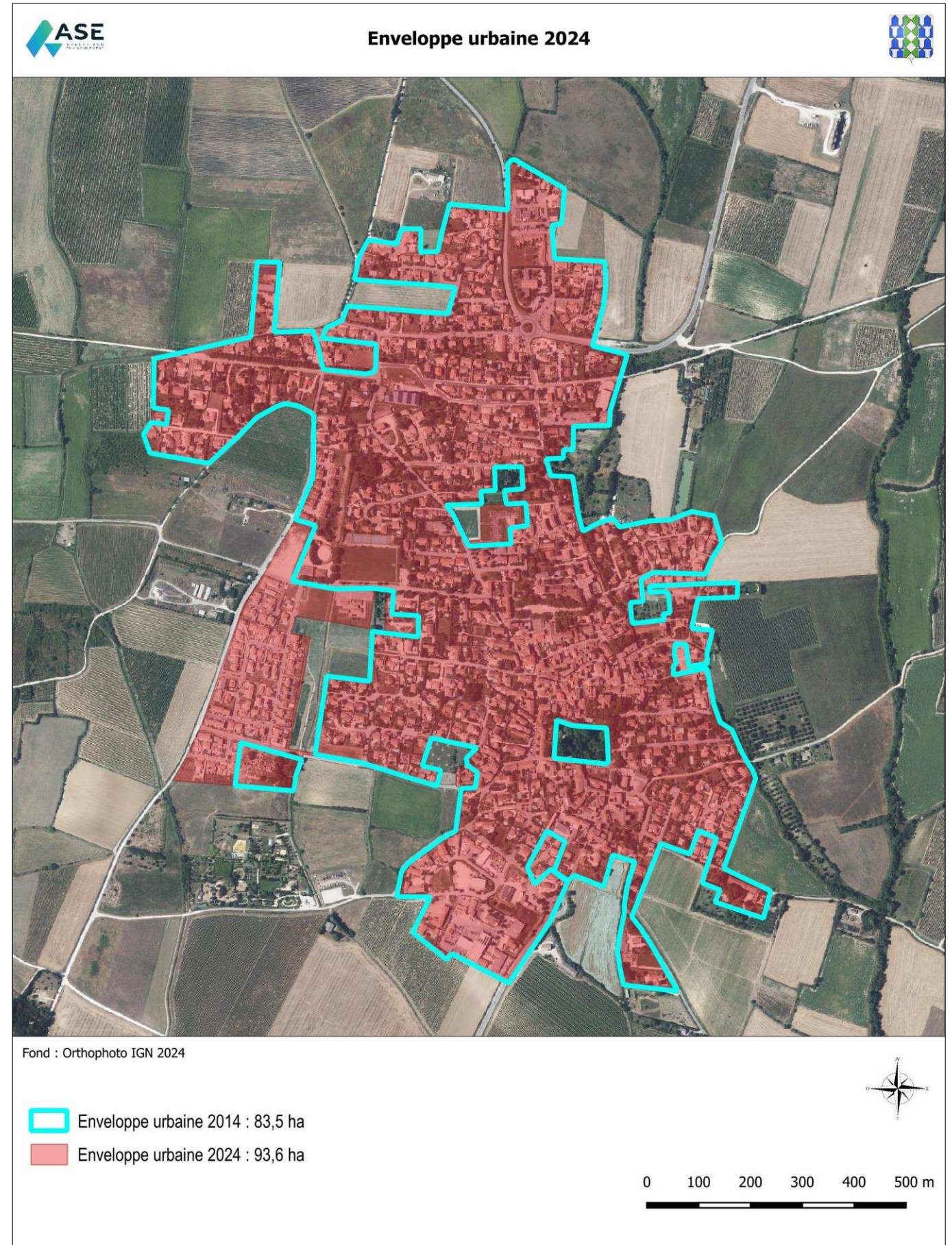
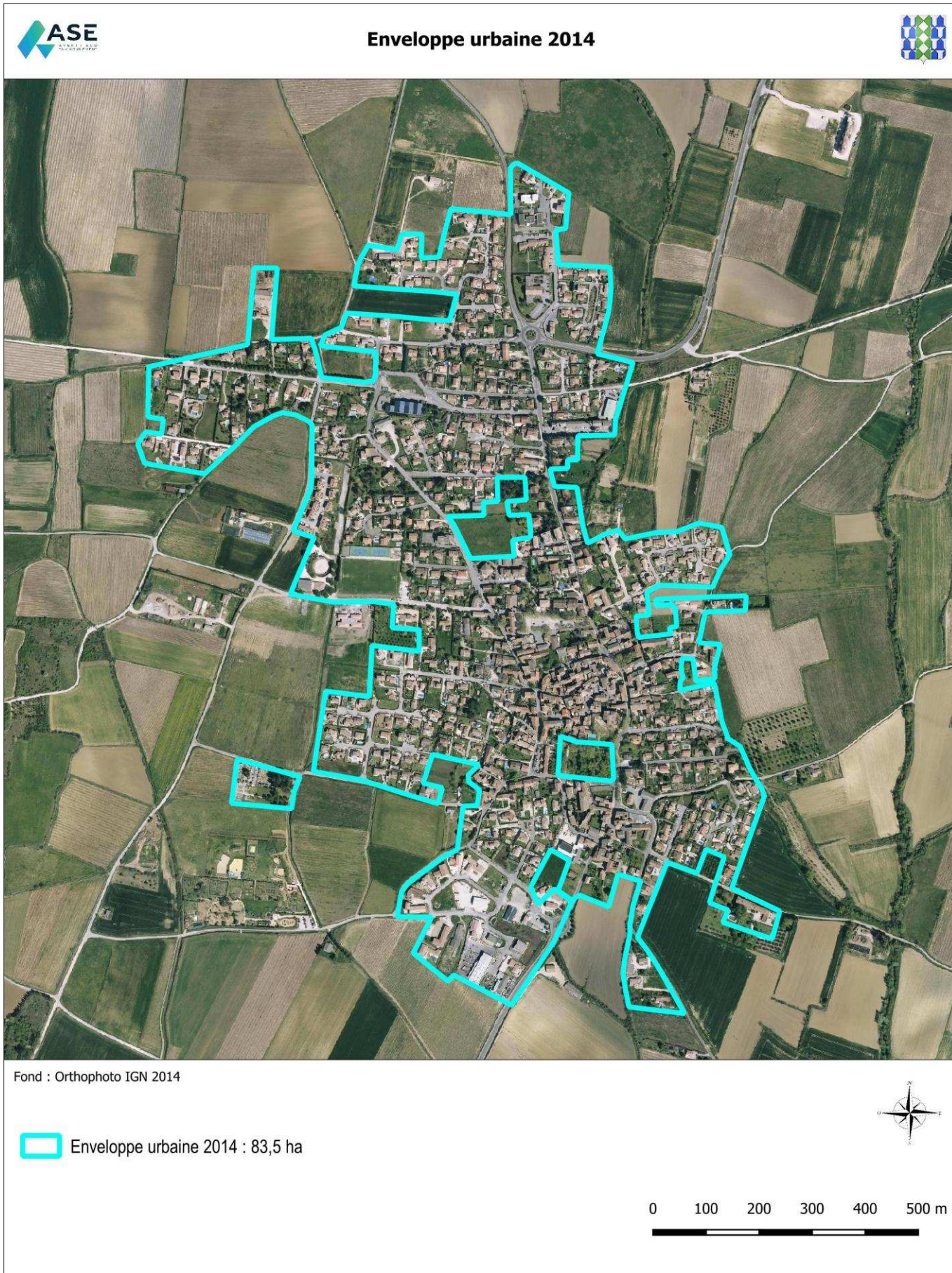
Pour ce faire, les collectivités doivent analyser leur consommation foncière sur une période de 10 ans précédant l'arrêt du projet de PLU.

Dans le cas présent, il convient d'analyser la consommation d'espace entre 2014 et 2024 afin de calculer l'indice de réduction pour la période à venir.

En 2014, l'enveloppe urbaine de Saint-Chaptes représentait une surface de **83,5 ha**.

En 2024, cette enveloppe urbaine représentait une surface de **93,6 ha**.

Sur la période 2014-2024, la surface de l'enveloppe urbaine a donc augmenté de **10,1 ha**.



6. CONSOMMATION D'ESPACES À L'HORIZON 2035

6.1 CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DE LA LOI CLIMAT & RESILIENCE

La Loi Climat & Résilience impose aux communes une logique de réduction de la consommation foncière. En effet, elles doivent réduire de moitié cette consommation par rapport à la période de référence, à savoir 2011-2021.

Pour rappel, sur cette période, la commune de Saint-Chaptes a consommé environ 12 ha.

Dans le but de suivre une trajectoire de réduction de sa consommation d'espace, l'objectif de réduction de 50% aurait pour conséquence de permettre l'urbanisation de nouveaux terrains pour 6 ha environ entre 2021 et 2031.

Toutefois, certaines orientations du projet communal impliquent une consommation d'espace plus importante, notamment pour répondre au besoin de nouvelles surfaces dédiées à l'activité économique, à la création d'une nouvelle salle polyvalente ou encore pour produire des hébergements spécifiques (maison d'accueil spécialisée).

Les secteurs pressentis pour le développement urbain et économique, ainsi que les surfaces mobilisées pour l'urbanisation à destination d'équipements et services publics, sont présentés dans le tableau ci-après.

On précisera enfin que la temporalité des élus n'est pas celle de la Loi, en effet, dans un souci d'anticipation et de gestion à long terme de leur territoire, les élus portent un projet à l'horizon 2035, soit au-delà du point d'étape de 2031 fixé par la Loi. Le projet d'urbanisation en extension urbaine (OAP Pourtalès), prévoyant la construction de 80 logements, se développera sur une période de près de 10 ans environ, entre 2026 et 2035, soit hors période 2021-2031.

De fait, le calcul de réduction de la consommation foncière est biaisé.

A l'horizon 2035, et suivant les indications précitées, la commune de Saint-Chaptes affiche une réduction de -25% de sa consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021.

Tableau 4 : Consommation d'espaces sur la période 2024 - 2035

Zones	Vocation	Superficie	Temporalité	
Zones urbaines	Secteur UB	Habitat	1,8 ha	2024 - 2026
Zones à urbaniser	Secteur 1AU	Habitat	3,2 ha	2026 - 2035
	Secteur 1AUP	Nouvelle salle polyvalente	0,5 ha	2026 - 2028
	Secteur 2AUE	Activité économique	3,7 ha	2025 - 2030
TOTAL		9,2 ha	2024 - 2035	

6.2 CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DE LA LOI ALUR

La Loi ALUR impose aux communes une logique de modération de la consommation d'espaces. En effet, elles doivent démontrer qu'elles s'engagent sur une trajectoire de réduction de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

De fait, le projet de PLU doit démontrer que la consommation d'espace à venir est inférieure à celle des 10 années précédant l'arrêt du PLU.

Pour rappel, sur la période 2014-2024, la commune de Saint-Chaptes a consommé environ 10 ha.

Pour la période à venir, à savoir 2025-2035, la consommation d'espace sera la suivante :

Tableau 5 : Consommation d'espaces pour la période 2025 - 2035

Zones		Vocation	Superficie	Temporalité
Zones à urbaniser	Secteur 1AU	Habitat	3,2 ha	A partir de 2026
	Secteur 1AUP	Nouvelle salle polyvalente	0,5 ha	A partir de 2026
	Secteur 2AUE	Activité économique	3,7 ha	A partir de 2025
TOTAL			7,4 ha	2025 - 2035

La consommation d'espace en zone urbaine étant déjà effective (aménagement des voiries en cours pour les 3 projets concernés), celle-ci n'apparaît plus dans le calcul.

A l'horizon 2035, la commune de Saint-Chaptes affiche une réduction de -26% de sa consommation d'espaces par rapport aux 10 années précédant l'arrêt du PLU.

VOLET N°2 – LA JUSTIFICATION DES CHOIX

Ce volet a pour objectif d'exposer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui est la traduction du projet communal porté par les élus, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

Dans sa délibération de prescription de la révision générale du PLU, le conseil municipal a clairement énoncé ses objectifs :

- ⇒ Répondre au besoin en logement en réduisant l'étalement urbain ;
- ⇒ Concevoir un projet d'urbanisation ambitieux et hautement qualitatif, de type écoquartier, sur les terrains de la zone 1AU actuelle ;
- ⇒ Prendre en compte les risques naturels, notamment le risque d'inondation ;
- ⇒ Identifier et préserver les éléments marquants de notre territoire, aussi bien naturels que patrimoniaux et architecturaux ;
- ⇒ Harmoniser la stratégie de développement du territoire avec les orientations du SCoT Sud Gard et du PLH de Nîmes Métropole ;

Au regard des choix qui ont été opérés et qui constituent le projet de PLU, il est tout à fait correct d'affirmer que tous les objectifs fixés ont été atteints à l'exception du niveau d'ambition imaginé sur la zone d'extension urbaine résidentielle, pour les raisons évoquées au chapitre 1.

La vision des élus a permis de mettre en œuvre un projet de PLU cohérent avec les besoins, compatible avec les exigences supra-communales et s'inscrivant dans un contexte règlementaire de plus en plus restrictif.

2. COHERENCE DU PROJET COMMUNAL AVEC LES ENJEUX

Très rapidement, certains enjeux se sont avérés déterminants quant aux choix qui devraient être pris pour organiser le développement de la commune.

Ces enjeux traduisent des obligations parfois contradictoires qui doivent néanmoins être traitées avec la même attention.

Un exemple marquant est sans doute l'obligation règlementaire de densifier le tissu urbain et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles **ET** de limiter l'exposition des populations au risque de ruissellement urbain ou encore à lutter contre la prolifération des ilots de chaleur.

Ces enjeux sont en totale contradiction car c'est bien la densification du bâti, et donc la suppression des zones de respiration en ville, qui génère une aggravation du phénomène de ruissellement urbain et qui contribue à créer de nouveaux ilots de chaleur.

L'élaboration d'un PLU revient aujourd'hui à définir une stratégie de développement qui découle ensuite sur des choix concrets.

La stratégie communale peut se résumer en une phrase :

Préserver l'environnement et le cadre de vie en encadrant le développement du bâti sans pour autant compromettre le besoin vital de croissance démographique et de renouvellement des générations, indispensable au maintien et au développement des commerces et des services.

Cette logique constitue l'armature du PADD communal.

Pour déployer cette stratégie, le PADD a énoncé 5 orientations qui résument les choix des élus :

- **Orientation n°1** : Répondre aux objectifs de production de logements tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles
- **Orientation n°2** : Prendre en compte les risques naturels, en particulier les risques inondation et incendie
- **Orientation n°3** : Améliorer le cadre de vie des habitants tout en anticipant le changement climatique
- **Orientation n°4** : Préserver les milieux naturels, agricoles et la trame paysagère du village
- **Orientation n°5** : Développer l'attractivité du village (aussi bien économique que touristique)

3. JUSTIFICATION DES CHOIX

Les orientations du PADD trouvent des applications concrètes dans la mise en œuvre du PLU grâce aux choix qui ont été pris. Les explications et précisions utiles à la compréhension de ces choix sont présentés ici.

3.1 PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS UNE LOGIQUE D'ÉCONOMIE D'ESPACE

Pour répondre à cet enjeu majeur, porté à la fois par la loi et les doctrines territoriales du SCoT Sud Gard et du PLH de Nîmes Métropole, les élus ont dû opérer des choix pour identifier les secteurs les plus propices à la création de nouveaux logements.

3.1.1 Calcul du besoin en logements

Le calcul du besoin en logement est présenté au sein du volet n°1, chapitre 2.1 « Définition du besoin ».

Ce calcul se base sur les données du PLH de Nîmes Métropole qui impose une construction de logements de l'ordre de 12 logements par an. Le PLU est élaboré sur une échelle temporelle de 15 ans (2020 – 2035) ; ce qui revient à prévoir la construction de 180 logements sur cette période.

3.1.2 Production de logements au sein du tissu urbain

En premier lieu, l'analyse fine du tissu urbain existant (analyse de photographies aériennes, prises de vue par drone, échanges avec les élus, topographie du site, risques naturels, etc.) a permis d'identifier les secteurs urbanisables par différents moyens :

↳ Les dents creuses

Plusieurs dents creuses ont été identifiées pour une surface totale d'environ 1,6 ha.

Afin d'être cohérent et de prendre en compte la volonté des propriétaires d'urbaniser leur terrain ou non, un coefficient de rétention foncière a été appliqué. Néanmoins, ce coefficient ne s'applique pas aux 2 tènements fonciers particulièrement importants faisant l'objet de projets en cours de développement (maison d'accueil spécialisée et poumon vert en cœur de village). Le coefficient a donc été appliqué pour le reste des dents creuses et s'élève à 65%, ce qui semble cohérent avec la situation observée depuis quelques années.

↳ Le renouvellement urbain

Conformément aux objectifs du SCoT, la commune s'est engagée depuis plusieurs années sur un projet de renouvellement urbain particulièrement ambitieux.

Il s'agit de la réhabilitation du site de l'ancienne cave viticole, qui devrait permettre de transformer cet édifice en logements.

De plus, cette opération affiche une densité sensiblement supérieure aux objectifs de densification du SCoT. En effet, le projet prévoit la construction de 27 logements pour une superficie de 0,7 ha, soit 38 log/ha. Ceci s'inscrit parfaitement dans les doctrines actuelles de limitation de la consommation d'espaces par la densification des secteurs situés en zone urbaine.

↳ Les divisions parcellaires

Il s'agit de produire de nouveaux logements sur des parcelles déjà bâties mais suffisamment grandes pour accueillir, via un découpage cadastral, de nouvelles habitations.

Les divisions parcellaires ou mutations urbaines ont été estimées à 24 unités pour une surface globale de 1,4 ha.

Un coefficient de rétention foncière de 50% a été appliqué car on observe que cet outil est de plus en plus utilisé par les propriétaires. Ainsi, on considère un potentiel de production de logement de 12 unités pour une surface consommée de 0,7 ha, soit une densité de 17 log/ha.

3.1.3 Production de logements en extension urbaine

Le gisement de potentiels logements au sein du tissu urbain ne semble pas suffisant pour répondre aux objectifs de production de logements identifiés par le PLH de Nîmes Métropole.

Il a donc fallu déterminer quel secteur, en extension urbaine, pourrait apporter la meilleure solution.

Le secteur 1AU a été retenu pour les raisons suivantes :

- Terrains non concernés par des risques naturels et notamment le risque d'inondation par débordement (PPRI) ;
- Proximité immédiate des réseaux et des voiries ;
- Topographie globalement plane, facilitant les travaux et l'implantation du bâti ;
- Continuité naturelle avec la dernière opération immobilière d'envergure ;
- Proximité des écoles.

Il est par ailleurs important de rappeler que ces terrains étaient déjà classés en zone à urbaniser dans le précédent PLU, ce qui témoigne d'un intérêt de long terme pour ce secteur.

Enfin, ce secteur s'inscrit dans une tendance de développement urbain globale qui voit une nouvelle centralité se dessiner ici. Les zones de logements sont accompagnées d'équipements et services publics, ce qui conforte la place de ce nouveau quartier de la commune au sein de la zone urbaine.

3.1.4 Calcul de la consommation d'espaces à l'horizon 2035

Le calcul de la consommation d'espaces prend en compte l'ensemble des parcelles non urbanisées actuellement et vouées à l'être à l'échelle du PLU.

Outre le secteur d'extension urbaine, les tènements fonciers situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine mais dont la surface est supérieure à 5000 m² ont été comptabilisés.

De plus, les surfaces dédiées à l'extension de la zone d'activités économiques au nord du village sont intégrées au calcul de la consommation d'espace, tout comme la zone qui accueillera le futur foyer socio-culturel.

Selon cette méthode de calcul, **les surfaces consommées représentent un total de 9,2 ha.**

3.1.5 Représentation graphique de la consommation d'espace

Pour mieux comprendre cette notion de consommation d'espace, une représentation graphique des surfaces urbanisables dans le cadre du PLU a été élaborée.

La carte suivante identifie les futurs secteurs urbains et à urbaniser tels qu'ils seront traduits règlementairement dans le plan de zonage.

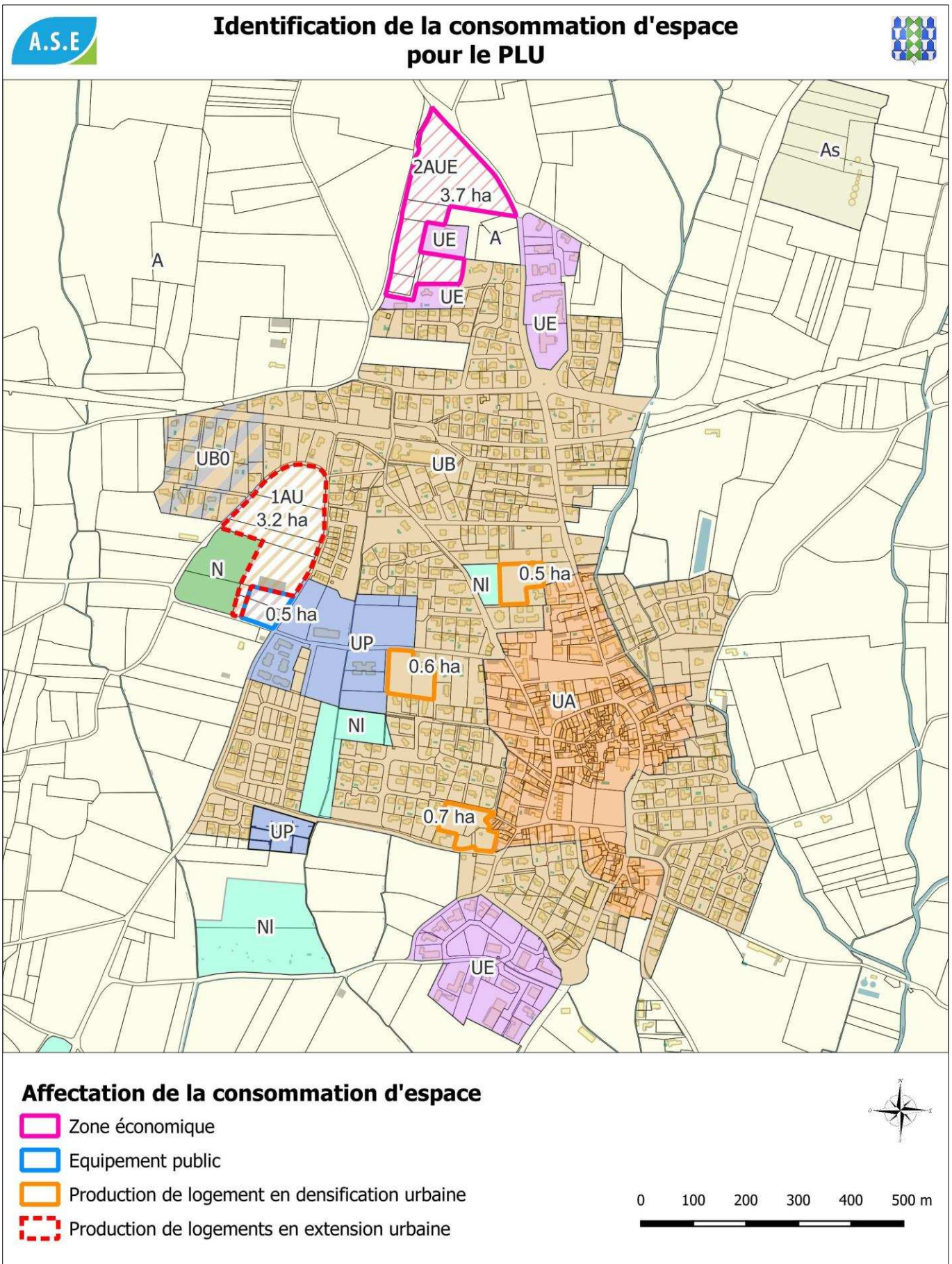


Figure 1 : Identification de la consommation d'espace pour le PLU

3.2 ÉVOLUTION DES SURFACES ET DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

La révision du PLU de Saint-Chaptes résulte de choix qui ont été pris par les élus, en concertation avec les habitants et les PPA (Personnes Publiques Associées).

La comparaison entre le zonage règlementaire de l'ancien PLU et du nouveau PLU permet de comprendre assez rapidement quels sont les effets sur l'usage des sols.

Tableau 6 : Comparaison des usages du sol entre l'ancien et le nouveau PLU

PLU	Zone urbaine	Zone à urbaniser ouverte	Zone à urbaniser fermée	Zone agricole	Zone naturelle	Total
Ancien PLU	93 ha	13,5 ha	7,5 ha	742 ha	450 ha	~ 1 300 ha
Nouveau PLU	95 ha	3,7 ha	3,7 ha	924 ha	274 ha	

Tableau 7 : Bilan de l'évolution des surfaces

PLU	Zones U et AU	Zones A et N
Ancien PLU	114 ha	1 192 ha
Nouveau PLU	102 ha	1 198 ha

La révision du PLU de Saint-Chaptes permet de réduire de 12 ha les zones urbaines et à urbaniser en reclassant ces surfaces en zones agricoles et naturelles.

On remarque une différence de 6 ha entre les surfaces totales de l'ancien PLU et du nouveau.

Cela s'explique par des différences de calage géographique et de reprojection des couches du cadastre et du PLU sur le système cartographique.

La comparaison entre l'ancien et le nouveau zonage est présentée ci-dessous.

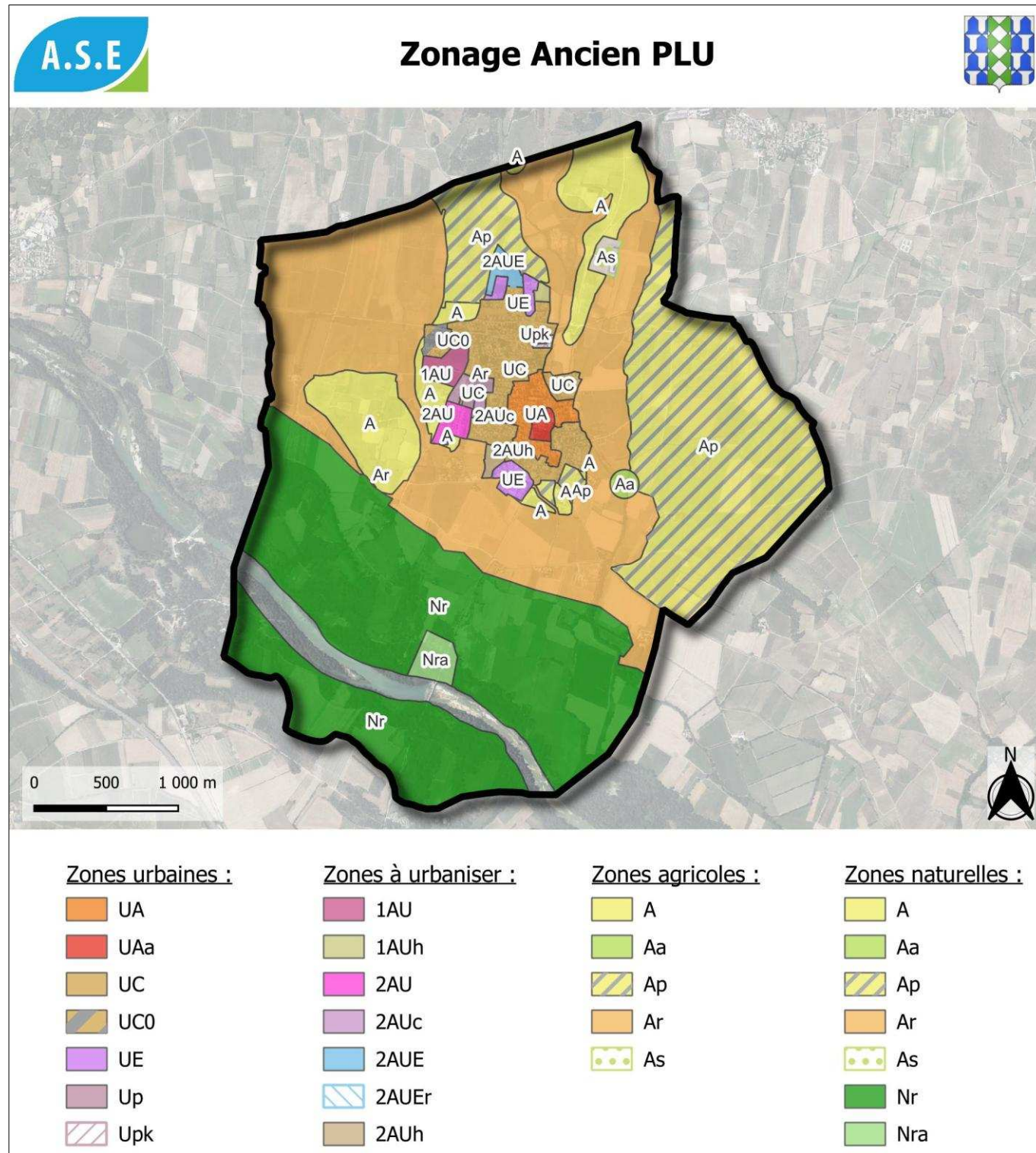


Figure 2 : Zonage de l'ancien PLU

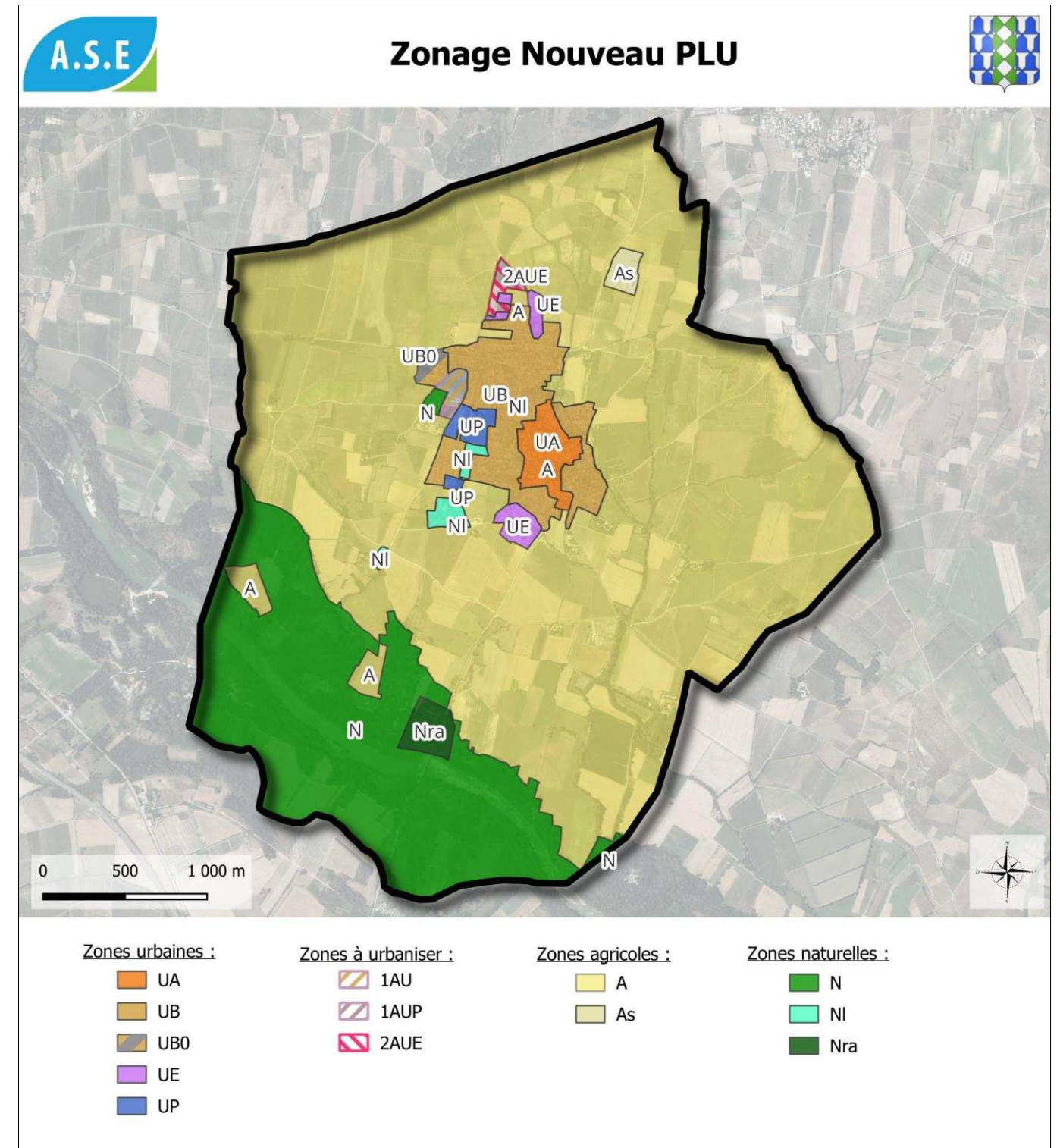


Figure 3 : Zonage du nouveau PLU

3.3 DEFINITION ET EVOLUTION DES TYPES DE ZONES

3.3.1 Les zones urbaines

Par rapport à l'ancienne version du PLU, on constate une augmentation de la superficie de la zone urbaine, ce qui est tout à fait logique dans la mesure où le secteur 2AU entièrement urbanisé y a été inclus (nouvelle ZAC à l'ouest de l'enveloppe urbaine).

↘ **Zone UA : Zone urbaine du centre ancien historique**

Cette zone correspond au centre ancien et historique du village de Saint-Chaptes. L'ancienne zone UAa, qui délimitait le secteur le plus dense du cœur du village, au sein duquel étaient autorisés les changements de destination sous certaines conditions, a été fusionnée à la zone UA.

De plus, certaines parcelles ont été retirées de cette zone.

Ces choix correspondent à une analyse fine du tissu bâti qui a permis une délimitation plus appropriée selon la morphologie des constructions et les continuités des formes urbaines.



Vue aérienne du cœur de village (Drone ASE)



Cœur de village

↘ **Zone UB : Zone urbaine moderne**

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains modernes, par opposition au cœur ancien dense du village. Cette zone correspond à la zone UC de l'ancienne version du PLU, dont les limites ont été redéfinies et affinées.

❖ **Sous-secteur UB0 : Zone urbaine moderne non desservie par l'assainissement collectif**

Ce sous-secteur englobe l'ensemble des parcelles qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif et qui ont recours à un dispositif d'assainissement autonome. Le zonage correspondant n'a pas évolué depuis l'ancien PLU.



Vue aérienne zone urbaine moderne (Drone ASE)



Dernier lotissement construit

➤ Zone UE : Zone urbaine à vocation économique

La zone UE est destinée aux activités multiples : artisanat, industrie, commerces, services, etc. Aucune évolution de ces zones n'a été effectuée entre l'ancien et le nouveau PLU.

Ces zones bénéficient d'un règlement adapté qui a pour objectif de permettre le développement des activités économiques sur la commune.



Vue aérienne sur la zone économique sud (Drone ASE)



Zone économique sud

➤ Zone UP : Zone urbaine dédiée aux équipements publics

L'ancien zonage réglementaire distinguait deux types de zone UP : le secteur Up dédié aux équipements publics techniques, sportifs et de loisirs communaux et le secteur Upk dédié à la réalisation de garages et de parking public.

Ce dernier secteur a été supprimé dans le nouveau plan de zonage car le projet n'est plus d'actualité.

La délimitation actuelle des zones UP résulte d'une analyse fine du territoire croisée avec les différents projets communaux.



Vue aérienne sur les équipements publics : stade et terrains tennis (Drone ASE)



Gendarmerie

3.3.2 Les zones à urbaniser

L'ancien plan de zonage faisait apparaître plusieurs zones AU à vocations différentes (habitat, économique, programme urbain, activité agricole, etc.).

On constate une légère diminution de la surface dédiée à ces zones entre l'ancien et le nouveau PLU ; ce qui s'explique par l'urbanisation récente de certaines de ces zones qui implique leur reclassement en zone urbaine.

↳ Zone 1AU : Zone à urbaniser « ouverte »

Cette zone correspond à un secteur ouvert à l'urbanisation immédiatement, c'est-à-dire que les terrains sont desservis par les réseaux et qu'aucune modification du PLU ne sera nécessaire préalablement (à l'inverse des zones 2AU, aussi appelées zones urbanisables « fermées »).

Ce secteur reprend globalement les contours de la zone 1AU de l'ancienne version du PLU mais en supprime les parcelles situées en extrémité ouest, car difficilement raccordables au réseau d'assainissement collectif. Ces parcelles ont été reclassées en zone naturelle afin d'adopter une logique de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles correspondant au besoin en logements identifié.

Deux parcelles de ce tènement foncier, situées en limite sud-est, ont également été détachées du projet d'urbanisation car la commune souhaite y bâtir une nouvelle salle polyvalente. Ces terrains ont donc été classés en zone 1AUP, à savoir « zone à urbaniser à vocation d'équipements et services publics ».



Vue aérienne de la zone 1AU (Drone ASE)

➤ Zone 2AUE : Zones à urbaniser « fermée » à vocation économique

La zone 2AUE située au nord de la zone urbaine de la commune reprend globalement le même tracé que celui existant dans l'ancienne version du PLU.

Un projet est en cours de finalisation et une entreprise de menuiserie, implantée sur la commune depuis de nombreuses années, va bientôt s'installer sur ce terrain. Par ailleurs, plusieurs professionnels de la commune souhaitent établir leurs activités sur les terrains adjacents, ce qui constituera in fine une nouvelle zone économique en complément de celle présente au sud de la commune.

Ce secteur est classé en 2AUE, à savoir zone à urbaniser « fermée » étant donné que ces terrains sont grevés par un risque d'inondation par ruissellement pluvial identifié par la cartographie « Exzeco ». De fait, le règlement de la zone précise que ces terrains pourront être urbanisés après modification du PLU et réalisation d'une étude hydraulique qui devra démontrer, soit l'absence de risque, soit l'identification et la quantification du niveau de risque et les outils mis en œuvre pour s'en prémunir.



Vue aérienne de la zone 2AUE nord (Drone ASE)

➤ Zone 1AUP : Zone à urbaniser dédiée aux équipements publics

La zone 1AUP concerne un tènement foncier constitué de deux parcelles sur lesquelles la commune souhaite construire une nouvelle salle polyvalente.

Ce nouveau bâtiment public répond à un besoin clairement identifié par les élus et largement exprimé par les habitants.

L'implantation de ce bâtiment, à proximité immédiate du nouveau quartier résidentiel (zone 1AU) et des équipements existants (écoles, gendarmerie, arènes, terrains de sport), devrait permettre de dynamiser encore d'avantage ce nouveau secteur de la commune.



Vue aérienne de la zone 1AUP (Drone ASE)

3.3.3 Les zones agricoles et naturelles

Sur le nouveau bilan des surfaces du PLU, on constate une diminution de la surface des zones naturelles et une augmentation de la surface de la zone agricole.

Ceci résulte d'une identification beaucoup plus fine de l'occupation des sols par rapport à la précédente version du PLU qui définissait de grands secteurs indifférenciés.

Ce travail de détail sur la délimitation de la zone agricole doit permettre de disposer d'un règlement adapté à l'usage réel des sols, en apportant plus de sécurité aux exploitants agricoles notamment.

De la même manière, des secteurs qui étaient classés en zone agricole alors qu'ils correspondaient à des zones naturelles sont aujourd'hui correctement règlementés.

↳ Zone A : Zone agricole

La zone agricole a pour unique vocation l'implantation d'agriculteurs sur le territoire communal, la poursuite des activités existantes et le développement de nouvelles cultures sur les terres arables. La zone dispose donc d'un règlement adapté et permettant aux exploitants de s'implanter pour développer leurs activités sans problèmes de destination des sols notamment.



Vue aérienne sur la plaine agricole (Drone ASE)

❖ Sous-secteur As : Zone agricole dédiée aux installations et silos agroalimentaires

Le sous-secteur As est spécifiquement dédié à l'existence d'une activité agroalimentaire implantée au nord-est du territoire communal.

Plusieurs silos d'une bonne douzaine de mètres de haut sont existants. Il a donc été nécessaire, depuis de nombreuses années, d'adapter le règlement du PLU pour qu'il soit compatible avec le fonctionnement de l'exploitation.

Ce secteur est donc identique à celui du précédent PLU, aussi bien sur la délimitation géographique que sur les règles applicables.



Silos agricoles

↳ Zone N: Zone naturelle et forestière

La zone naturelle correspond aux zones boisées que l'on retrouve au sud du territoire communal, de part et d'autre du Gardon. Cette zone dispose d'un règlement adapté qui vient sécuriser l'occupation du sol. Les constructions y sont strictement interdites et seules des installations légères utiles à des activités sportives et de loisirs de plein air sont autorisées. De la même manière, seules des installations légères dédiées à des activités forestières ou agricoles sont autorisées.



Vue aérienne sur la ripisylve du Gardon (Drone ASE)

❖ Sous-secteur NI : Zone naturelle et forestière dédiée aux équipements de loisirs de plein air

Le sous-secteur NI n'existait pas dans l'ancienne version du PLU.

Les terrains concernés par cette zone correspondent à plusieurs espaces de la commune.

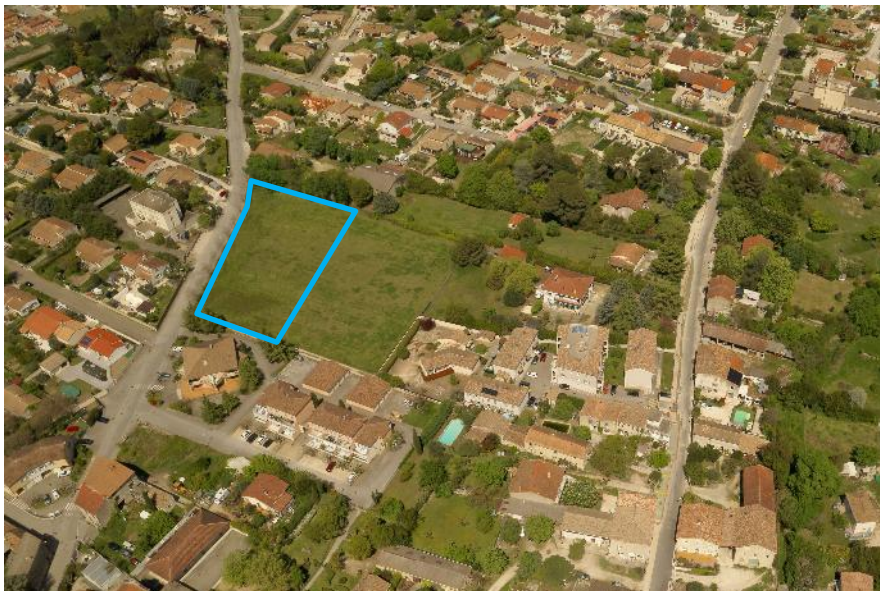
Un premier secteur correspond à l'espace de promenade et de découverte situé à mi-chemin entre la zone urbaine et les rives du Gardon. Ce parcours a été créé pour développer la connaissance des habitants sur leur cadre de vie naturel et paysager.

La création d'une zone spécifique dans le règlement du PLU traduit l'ambition des élus d'identifier ce périmètre pour y développer, si possible, de nouveaux équipements pédagogiques visant à mettre en valeur ce lieu.



Parcours de découverte

Un deuxième secteur a été identifié au cœur de la zone urbaine et correspond à un parc urbain, concomitant à l'aménagement urbain de l'opération « Saint-Vincent ».



Parc urbain « Saint-Vincent »

Le troisième secteur correspond à l'emprise du Green Park, anciennement « La Ferme enchantée », qui est un parc de loisir familial implanté sur la commune de Saint-Chaptes depuis 2006. Initialement, le site était composé de quelques enclos abritant des animaux de la ferme et offrait aux visiteurs une promenade thématique.

Au fil des années, le site s'est agrandi et s'est progressivement équipé en différentes structures de loisirs, espaces de jeux, bâtiment d'accueil et de restauration, toilettes, etc.

Le classement en NI prend tout son sens étant donnée le caractère de ce lieu, totalement destiné à un accueil en plein air et conservant son caractère à dominante naturelle.



Le Green Park

❖ Zone Nra : Zone naturelle et forestière dédiée aux périmètres de protection de captage

La zone Nra correspond à la zone naturelle et forestière proche d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable. Ce secteur a pour vocation de protéger le captage AEP « PUIITS DU PONT DE SAINT CHAPTES ».



Vue aérienne sur le secteur Nra (Drone ASE)

3.4 EMBLEMES RESERVES

L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée.

Il s'agit des terrains, bâtis ou non, nécessaires à la future réalisation de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques (*Articles L151-41 et R151-50 du Code de l'urbanisme*).

Les emplacements réservés sur la commune de Saint-Chaptes sont présentés ci-après :

Tableau 8 : Emplacements réservés sur la commune

N°	DESTINATION	PARCELLES	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Digue de protection sur 30 m	Section AC 309, 79, 68, 84, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 343, 345	32 574 m ²	Commune
2	Aménagement de parkings et garages	Section AD 264, 266, 267, 268, 269, 321, 335, 187, 333, 334, 336, 104	6 263 m ²	Commune
3	Aménagement du fossé de l'Espacier	Section AD 143, 144 Section AH 1	4 539 m ²	Commune
4	Création de parkings	Section AE 186	720 m ²	Commune

Ils figurent au plan de zonage principal du PLU.

3.5 AUTRES ELEMENTS DE PROTECTION

3.5.1 Protection du patrimoine bâti et naturel de la commune

À la suite du diagnostic réalisé sur la commune, certains édifices et végétaux ont été identifiés comme étant à préserver.

La protection du patrimoine bâti est réglementée par **l'article L151-19 du code de l'urbanisme**, « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

L'article L151-23 du code de l'urbanisme régit quant à lui la protection du patrimoine végétal « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

La commune a ainsi décidé de mobiliser ces outils réglementaires pour protéger les éléments remarquables de la commune.

Ces éléments sont répertoriés dans le règlement du PLU, en annexe 4 du règlement littéral.

En cas de dégradation ou destruction, ces éléments seront restaurés à l'identique.

3.5.2 Espaces boisés classés

Selon les articles L130-1 à L130-6 du code de l'urbanisme, des espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations peuvent être classés.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La quasi-totalité de la ripisylve du Gardon est protégée par le statut d'espace boisé classé. Cette protection permet de conserver cette zone naturelle qui présente de nombreux enjeux écologiques et paysagers.

Par ailleurs, le parc du Château est également protégé par un EBC afin de préserver ce poumon vert au cœur de la zone urbaine.

3.5.3 Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau (EBF)

L'EPTB Gardon définit également des espaces de bon fonctionnement (EBF) des cours d'eau. L'Espace de Bon Fonctionnement (EBF) correspond à l'espace nécessaire à un cours d'eau lui permettant de bien assurer ses diverses fonctionnalités. Le cours d'eau et ses annexes doivent pouvoir :

- bénéficier d'un espace minimal utile à sa mobilité, lui permettant de s'écouler librement et pouvoir déborder sans dommage pour les crues les plus fréquentes,
- participer à la dissipation de l'énergie hydraulique,
- accueillir une faune et une flore endémique au sein de réservoirs écologiques, notamment dans les zones humides, reliés par des corridors viables permettant de développer des continuités écologiques,
- être protégé des transferts de polluants (lessivage) et participer à l'autoépuration des eaux.

Sur le territoire communal, les EBF ne sont matérialisés que pour le Gardon, au sud de la commune.

3.6 OAP

Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le PLU.

3 OAP sectorielles portent les principes d'aménagement des zones AU dédiées à la production de nouveaux logements et à la création d'une nouvelle zone d'activité :

- **OAP n°1 : « Pourtalès »**, qui concerne le projet d'extension urbaine le plus important, où environ 80 nouveaux logements seront créés.
- **OAP n°2 : « Cave »**, qui concerne une opération ambitieuse de renouvellement urbain où 27 nouveaux logements seront produits dont 23 appartements dans le bâti de l'ancienne cave coopérative.
- **OAP n°3 : « Zone d'activité économique »**, qui porte les principes d'aménagement de la zone d'activité en entrée de ville nord afin de protéger les enjeux écologiques et environnementaux majeurs.

1 OAP thématique a été élaborée :

- **OAP n°4 : « Trame Verte & Bleue »**, qui identifie les enjeux environnementaux à l'échelle communale et qui décrit les actions à mettre en œuvre pour les préserver.